

Bản án số: 229/2022/DS-ST

Ngày: 10-8-2022

V/v: *Bồi thường thiệt hại do chậm giao nhà*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN TÂN PHÚ, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Hoàng Thị Thanh Mai

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Đỗ Quang Lý

2. Bà Võ Kim Hương

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Kiều Oanh – Thư ký Tòa án nhân dân quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thị Diệu Hiền – Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 8 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 347/2020/TLST-DS ngày 26 tháng 10 năm 2020 về “Bồi thường thiệt hại do chậm giao nhà” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 424/2022/QĐXXST-DS ngày 01 tháng 7 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 472 /2022/QĐST-DS ngày 19 tháng 7 năm 2022 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Công T, sinh năm 196; Địa chỉ: đường M, phường T, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn: - Ông Nguyễn Văn Q, sinh năm 194; Địa chỉ: đường A, phường H, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bà Cao Thị Thu N, sinh năm 195; Địa chỉ: 543/27 đường N, Phường 2, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Bà Trần Thị Phương H, sinh năm 196; Địa chỉ: đường M, phường T, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Tại phiên tòa: Ông T có mặt; ông Q, bà N vắng mặt; bà H có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện đề ngày 09/10/2020, Đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện đề ngày 19/01/2022 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn Công T trình bày:

Năm 2016, ông có thỏa thuận mua ba căn nhà số 412/11, 412/11A và 412/13A đường A, phường H, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh của ông Nguyễn Văn Q, bà Cao Thị Thu N với giá là 12.000.000.000 đồng. Số tiền mua 03 căn nhà trên là tiền chung của ông và vợ là bà Trần Thị Phương H.

Ngày 29/9/2016, ông đặt cọc số tiền 600.000.000 đồng, hai bên ký 03 hợp đồng đặt cọc mua bán nhà tại Văn phòng công chứng G, hẹn đến ngày 07/11/2016 sẽ ra công chứng ký hợp đồng mua bán, ông sẽ thanh toán tiếp số tiền 9.600.000.000 đồng, vợ chồng ông Q bà N bàn giao ba căn nhà trên cho ông, số tiền còn lại 1.800.000.000 đồng sẽ thanh toán khi hoàn tất thủ tục sang tên. Khi xem nhà, ông Q bà N có thông báo là nhà đang cho thuê và cam kết sau khi hai bên ký hợp đồng công chứng, ông Q bà N sẽ làm việc với bên thuê, bàn giao ba căn nhà cho ông đúng thỏa thuận.

Ngày 07/11/2016, ông và vợ chồng ông Q, bà N ký hợp đồng chuyển nhượng ba căn nhà trên theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số công chứng 031034 quyển số 14 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/11/2016, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (có tài sản gắn liền với đất) số 031035 quyển số 14 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/11/2016 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (có tài sản gắn liền với đất) số 031036 quyển số 14 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/11/2016 cùng lập tại Văn phòng công chứng T. Tuy nhiên, sau khi hai bên ký hợp đồng công chứng mua bán nhà, ông giao tiếp số tiền 9.600.000.000 đồng thì phía ông Q bà N thông báo là do người thuê nhà không trả nhà nên ông Q, bà N chưa giao nhà cho ông. Ngày 28/11/2016, ông được Ủy ban nhân dân quận Tân Phú cập nhật biến động đứng tên sở hữu sử dụng đối với ba căn nhà trên. Ngày 03/12/2016 ông đã thanh toán cho ông Q bà N số tiền mua nhà còn lại là 1.800.000.000 đồng. Do ông đã đứng tên sở hữu sử dụng ba căn nhà trên nên khi giao số tiền còn lại, ông giao trực tiếp cho ông Q bà N và không yêu cầu ông Q bà N ghi biên nhận. Ông đã thanh toán đầy đủ tiền mua nhà nhưng ông Q bà N luôn né tránh không giải quyết việc giao nhà cho ông.

Sau đó, vì không liên lạc được với ông Q, bà Nt nên ông phải khởi kiện người thuê nhà là ông Nguyễn Duy L đang chiếm giữ nhà ông trái pháp luật tại Tòa án nhân dân quận Tân Phú. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2019/DS-ST ngày 25/01/2019 Tòa án nhân dân quận Tân Phú đã tuyên buộc ông L phải trả lại ba căn nhà cho ông. Không đồng ý, ông L kháng cáo, tại Bản án phúc thẩm số 468/2019/DS-PT ngày 27/5/2019 Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông L. Ông L tiếp tục có đơn yêu cầu xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm. Tại Thông báo số 1322/TB ngày 25/8/2022 của Tòa án nhân dân Cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh không chấp nhận yêu cầu của ông L.

Sau đó, ông làm đơn yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Phú thi hành bản án, buộc ông L giao ba căn nhà cho ông. Cơ quan Thi hành án dân sự quận Tân Phú đã ra Quyết định thi hành án, quyết định cưỡng chế vào ngày

25/9/2020. Đến ngày 22/9/2020, ông L tự nguyện giao nhà với điều kiện ông phải hỗ trợ di dời cho ông L số tiền 300.000.000 đồng. Để giảm áp lực cho địa phương trong công tác cưỡng chế nên ông đã đồng ý. Đến ngày 22/9/2020 ông mới được nhận nhà. Như vậy, theo thỏa thuận của các bên thời điểm bàn giao nhà là ngày ký công chứng (07/11/2016) nhưng đến ngày 22/9/2020 (gần 46,5 tháng) ông mới được nhận nhà, việc này đã ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông. Do đó, ông khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Q, bà N bồi thường thiệt hại do vi phạm nghĩa vụ giao nhà là 46.5 tháng x 50 triệu đồng/tháng = 2.325.000.000 đồng và số tiền 300 triệu đồng hỗ trợ di dời để lấy lại nhà, tổng cộng là 2.625.000.000 đồng.

Ngày 19/01/2022, ông có đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, cụ thể: Ông không yêu cầu Tòa án buộc ông Q bà N trả lại số tiền hỗ trợ di dời 300.000.000 đồng. Ông chỉ yêu cầu ông Q bà N bồi thường cho ông số tiền 2.325.000.000 đồng do chậm bàn giao nhà. Yêu cầu thanh toán một lần ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Phương H trình bày:
Bà là vợ của ông Nguyễn Công T. Số tiền mua ba căn nhà số 412/11, 412/11A và 412/13A đường A, phường H, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh của ông Q bà N là tiền chung của vợ chồng. Bà thống nhất với yêu cầu khởi kiện của ông T.

Tòa án đã triệu tập hợp lệ bị đơn nhưng bị đơn không có bản trình bày ý kiến của mình về vụ án cũng như vắng mặt tại các phiên hòa giải, phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ, do đó, Tòa án đưa vụ án ra xét xử theo luật định.

Tại phiên tòa hôm nay:

- *Nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, cụ thể:* Yêu cầu bị đơn bồi thường thiệt hại do chậm giao nhà kể từ ngày ông thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán cho bị đơn (ngày 03/12/2016) đến ngày ông nhận được nhà (ngày 22/9/2020) với mức bồi thường là 25.000.000 đồng/tháng, thành tiền là 1.140.833.000 đồng, yêu cầu thanh toán một lần ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

- *Bị đơn:* Vắng mặt không có lý do

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:*

+ *Về việc tuân theo pháp luật:* Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và đương sự đều tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử vào phòng nghị án theo quy định tại Điều 48, Điều 51, Điều 63, Điều 203, Từ Điều 239 đến Điều 267 Bộ luật tố tụng dân sự.

+ *Về nội dung vụ án:* Căn cứ các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa hôm nay, thể hiện: Ngày 07/11/2016, nguyên đơn và bị đơn có ký hợp đồng chuyển nhượng đối với ba căn nhà số 412/11, 412/11A và

412/13A đường A, phường H, quận Tân Phú tại Văn phòng công chứng T. Ngày 28/11/2016 nguyên đơn đã hoàn tất thủ tục cập nhật sang tên, do đó, nguyên đơn là chủ sở hữu hợp pháp được pháp luật bảo vệ.

Sau khi công chứng hợp đồng mua bán nhà thì nguyên đơn đã giao cho bị đơn số tiền 10.200.000.000 đồng, số tiền còn lại sẽ thanh toán sau khi đăng bộ. Ngày 28/11/2016 nguyên đơn hoàn tất thủ tục đăng bộ và đã thanh toán cho bị đơn số tiền còn lại. Tuy nhiên sau khi ký hợp đồng công chứng và nhận tiền bán nhà nhưng bị đơn không bàn giao nhà cho nguyên đơn với lý do người thuê nhà không đồng ý trả nhà đến ngày 22/9/2020 nguyên đơn mới nhận được nhà, như vậy, bị đơn đã chậm bàn giao nhà làm cho quyền và lợi ích của nguyên đơn bị xâm phạm, do đó, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn bồi thường thiệt hại là có cơ sở chấp nhận.

Nguyên đơn yêu cầu bị đơn bồi thường thiệt hại 50.000.000 đồng/tháng. Tại phiên tòa, nguyên đơn thay đổi yêu cầu, chỉ yêu cầu bồi thường 25.000.000 đồng/tháng. Các tài liệu trong hồ sơ thể hiện: Bị đơn có cho thuê ba căn nhà với giá là 25.000.000 đồng/tháng, việc này nguyên đơn cũng biết nên nguyên đơn yêu cầu bị đơn bồi thường thiệt hại 25.000.000 đồng/tháng là có cơ sở chấp nhận.

Nguyên đơn yêu cầu bị đơn bồi thường thiệt hại từ ngày ký công chứng 07/11/2016 đến thời điểm nhận nhà 22/9/2020. Tại phiên tòa, nguyên đơn yêu cầu bị đơn bồi thường thiệt hại kể từ ngày 03/12/2016 (là thời điểm nguyên đơn thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán đối với bị đơn) đến ngày nguyên đơn nhận được nhà (ngày 22/9/2020) là có cơ sở chấp nhận.

Từ những phân tích trên, căn cứ Điều 584, 585 và 589 Bộ luật Dân sự năm 2015 đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa và nghe ý kiến trình bày của đại diện Viện kiểm sát. Sau khi nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về quyền khởi kiện, quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:

Xét, nội dung đơn khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xác định đây là quan hệ tranh chấp bồi thường thiệt hại do chậm giao nhà. Bị đơn cư trú tại phường H, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh nên Tòa án nhân dân quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý giải quyết là phù hợp quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về thủ tục xét xử vắng mặt đương sự:

- Xét xử vắng mặt bị đơn ông Nguyễn Văn Q, bà Cao Thị Thu N: Tòa án đã tiến hành tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho bị đơn nhưng bị đơn vẫn vắng mặt. Căn cứ Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt bị đơn theo quy định.

- Xét xử vắng mặt người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Phương H: Ngày 19/01/2022 bà H có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt bà H theo quy định.

[3]. Về yêu cầu khởi kiện của đương sự:

Nguyên đơn yêu cầu bị đơn bồi thường thiệt hại do chậm giao nhà là 1.140.833.000 đồng, yêu cầu thanh toán một lần ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm hôm nay, bị đơn không có mặt để trình bày ý kiến, cung cấp chứng cứ, mặt dù đã được Tòa án thực hiện các thủ tục tổng đạt hợp lệ. Do đó Hội đồng xét xử căn cứ vào những chứng cứ, yêu cầu của phía nguyên đơn để xem xét giải quyết vụ án.

- Về yêu cầu bồi thường thiệt hại do chậm giao nhà:

Ngày 07/11/2016, nguyên đơn và bị đơn ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số công chứng 031034 quyền số 14 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/11/2016, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (có tài sản gắn liền với đất) số 031035 quyền số 14 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/11/2016 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (có tài sản gắn liền với đất) số 031036 quyền số 14 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/11/2016 cùng lập tại Văn phòng công chứng T đối với ba căn nhà số 412/11, 412/11A và 412/13A đường A, phường H, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh. Việc ký kết là tự nguyện và phù hợp quy định pháp luật nên các bên có nghĩa vụ thực hiện các thỏa thuận trong hợp đồng.

Xét, Điều 3 của Hợp đồng số 031036, Hợp đồng số 031034 và Hợp đồng số 031035 được lập cùng ngày 07/11/2016 tại Văn phòng công chứng T thì hai bên thỏa thuận: *Bên chuyển nhượng (bị đơn) có nghĩa vụ chuyển giao nhà và đất (có tài sản gắn liền với đất) đúng như đã thỏa thuận cho bên nhận chuyển nhượng (nguyên đơn) sau khi hoàn tất thủ tục chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng T, thành phố Hồ Chí Minh...*

Xét, khoản 3 Điều 8 của Hợp đồng số 031034, Hợp đồng số 031035 và Hợp đồng số 031036 lập cùng ngày 07/11/2016 tại Văn phòng công chứng T hai bên cùng cam kết: *...Thực hiện đúng và đầy đủ các nội dung đã thỏa thuận trong hợp đồng; nếu bên nào vi phạm mà gây thiệt hại thì phải bồi thường cho bên kia hoặc cho người thứ ba (nếu có)*

Xét, Biên bản bàn giao nhà ngày 22/9/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Phú thì nguyên đơn nhận ba căn nhà trên vào ngày 22/9/2020.

Xét, các bên thỏa thuận ngày bàn giao nhà là ngày ký hợp đồng công chứng (07/11/2016), nguyên đơn đã thanh toán cho bị đơn số tiền 10.200.000.000 đồng. Ngày 28/11/2016, nguyên đơn hoàn tất thủ tục đăng bộ đứng tên sở hữu. Ngày 03/12/2016, nguyên đơn đã thanh toán hết số tiền còn lại 1.800.000.000 đồng cho bị đơn. Tại phiên tòa, nguyên đơn xác nhận do đã đứng tên sở hữu sử dụng ba căn nhà trên nên khi giao số tiền còn lại 1.800.000.000 đồng, nguyên đơn không yêu cầu bị đơn ghi biên nhận. Như vậy, đến ngày 03/12/2016 nguyên đơn mới thực

hiện xong đầy đủ nghĩa vụ của bên nhận chuyển nhượng được các bên thỏa thuận trong hợp đồng và được công nhận là chủ sở hữu hợp pháp của ba căn nhà trên. Tuy nhiên đến ngày 22/9/2020 nguyên đơn mới nhận được nhà để quản lý sử dụng, như vậy, bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ giao nhà dẫn đến lợi ích gắn liền với việc sử dụng, khai thác ba căn nhà trên của nguyên đơn bị mất, do đó, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn bồi thường thiệt hại do chậm giao nhà tính từ thời điểm nguyên đơn thực hiện xong nghĩa vụ của mình (ngày 03/12/2016) đến ngày được nhận nhà (ngày 22/9/2020) là phù hợp với quy định tại Điều 351, Điều 360, Điều 584, Điều 585 Bộ luật Dân sự năm 2015 nên có cơ sở chấp nhận.

- Về thiệt hại do chậm giao nhà:

Nguyên đơn yêu cầu bị đơn bồi thường thiệt hại do chậm giao nhà, mỗi tháng là 25.000.000 đồng.

Xét, Bản án số 10/2019/DS-ST ngày 25/01/2019 của Tòa án nhân dân quận Tân Phú, Bản án số 468/2019/DS-PT ngày 27/5/2019 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Bản án số 191/2018/DS-PT ngày 05/02/2018 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thể hiện : Nguyên đơn và bị đơn cùng xác định tại thời điểm bàn giao nhà thì bị đơn cho thuê ba căn nhà trên với giá 25.000.000 đồng/tháng, do đó, mức thiệt hại của nguyên đơn được xác định là 25.000.000 đồng/tháng là có cơ sở, bởi lẽ, thiệt hại này được các bên thừa nhận, phù hợp với thực tế giao dịch giữa các bên tại thời điểm bàn giao nhà và phù hợp với quy định tại Điều 589 Bộ luật dân sự năm 2015 nên có cơ sở chấp nhận.

Như vậy, bị đơn có trách nhiệm bồi thường cho nguyên đơn số tiền : 25.000.000 đồng/tháng x 45 tháng 19 ngày = 1.140.833.000 đồng.

Ghi nhận lời khai của nguyên đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan số tiền mua ba căn nhà trên là tiền chung trong thời kỳ hôn nhân của ông bà.

[5] Về thời hạn và phương thức thanh toán:

Xét, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn bồi thường thiệt hại một lần ngay khi án có hiệu lực pháp luật. Hội đồng xét xử xét thấy, bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ được các bên thỏa thuận trong hợp đồng đã lâu, đã gây thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, do đó, nguyên đơn yêu cầu bị đơn bồi thường một lần ngay khi án có hiệu lực pháp luật là có cơ sở chấp nhận.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Căn cứ Khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án thì bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền phải thanh toán cho nguyên đơn là 1.140.833.000 đồng, do đó, án phí bị đơn phải chịu là 46.224.990 đồng.

Bị đơn là người cao tuổi được quy định tại điểm đ Khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa

án nhưng bị đơn không có đơn miễn nộp án phí do đó không có cơ sở xem xét miễn nộp án phí cho bị đơn.

Hoàn trả lại cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí 42.250.000 đồng mà nguyên đơn đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0071218 ngày 26/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; Điều 227; Điều 228; Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 351, Điều 360, Điều 361, Điều 584, Điều 585 và Điều 589 Bộ luật Dân sự năm 2015; Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Công T.

Buộc ông Nguyễn Văn Q, bà Cao Thị Thu N bồi thường thiệt hại cho ông Nguyễn Công T, bà Trần Thị Phương H số tiền 1.140.833.000 đồng (Một tỷ một trăm bốn mươi triệu tám trăm ba mươi ba nghìn đồng)

Thời hạn thanh toán: Một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Thi hành tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền .

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành chưa thi hành khoản tiền nêu trên phải chịu lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại Điều 357, Khoản 1 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành.

2/ Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Nguyễn Văn Q, bà Cao Thị Thu N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 46.224.990 đồng (Bốn mươi sáu triệu hai trăm hai mươi bốn nghìn chín trăm chín mươi đồng)

- Hoàn lại cho ông Nguyễn Công T số tiền tạm ứng án phí 42.250.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0071218 ngày 26/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh.

Thi hành tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

3/ Về quyền kháng cáo:

Ông Nguyễn Công T có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Ông Nguyễn Văn Q, bà Cao Thị Thu N, bà Trần Thị Phương H có quyền

kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc tổng đạt hợp lệ bản án.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- TAND TP.HCM;
- VKSND quận Tân Phú;
- Chi cục THADS quận Tân Phú;
- Lưu VP, hồ sơ (Oanh)/.

**TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Trần Hoàng Thị Thanh Mai