

Bản án số: **162/2022/DS-ST**

Ngày: 21 - 12 - 2022

V/v tranh chấp hợp đồng mua bán nhà ở

**NHÂN DANH**  
**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ THỦ DẦU MỘT**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Trần Thanh Bình

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông Nguyễn Văn Du

2. Bà Trương Thị Thu Cúc

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Hoàng Văn Quyết - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Hải - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 12 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 169/2022/TLST-DS ngày 19 tháng 5 năm 2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà ở” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 191/2022/QĐXXST-DS ngày 14 tháng 11 năm 2022, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Thanh H, sinh năm 1996, địa chỉ: Số 314 đường L, Tổ 3, Khu 5, phường H, thành phố M, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

*Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:* Ông Nguyễn Thái H, sinh năm 1996; địa chỉ: Thôn T, xã T, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông; địa chỉ liên hệ: Số 39/9 đường P, phường L, thành phố M, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (văn bản ủy quyền ngày 11/3/2022), có mặt.

2. *Bị đơn:* Ông Bùi Thanh T, sinh năm 1973; địa chỉ: Số 230/13, đường Y, Tổ 21, Khu 2, phường T, thành phố M, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng H; địa chỉ trụ sở: Số 73 đường H, Phường 4, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Nguyễn Hương G, sinh năm 1984, địa chỉ: Số 339/26 đường B, Phường 12, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo pháp luật của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (chức danh Tổng giám đốc), vắng mặt.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**- Tại Đơn khởi kiện đề ngày 02/3/2022; Đơn sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện ngày 31/3/2022 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn Thanh H và đại diện nguyên đơn ông Nguyễn Thái H trình bày:**

Ngày 20/12/2018, ông H và Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng H ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ số: L10.18/HĐMB-COMPASS ONE, nội dung ông H nhận chuyển nhượng căn hộ chung cư với tên thương mại là Dự án Compass One tọa lạc tại địa chỉ đường T, phường N, thành phố M, tỉnh Bình Dương. Căn hộ có những đặc điểm như sau: Mã căn hộ: L10.18. Tầng 10; loại 2 phòng ngủ; diện tích sử dụng căn hộ (tính theo kích thước thông thủy là: 80, 1m<sup>2</sup>); diện tích sàn xây dựng căn hộ (tính theo kích thước tim đường): 86m<sup>2</sup>; diện tích sân vườn: 0m<sup>2</sup>; mục đích sử dụng căn hộ: để ở; thời hạn sử dụng căn hộ: lâu dài; năm hoàn thành xây dựng: dự kiến cuối quý IV/ 2020; giá chuyển nhượng là 2.467.300.000 đồng (hai tỷ bốn trăm sáu mươi bảy triệu ba trăm ngàn đồng).

Sau khi ký kết hợp đồng mua bán căn hộ, theo tiến độ thanh toán, tính đến ngày 29/5/2019, ông H đã thanh toán cho chủ đầu tư được số tiền 962.246.988 đồng (chín trăm sáu mươi hai triệu hai trăm bốn mươi sáu nghìn chín trăm tám mươi tám đồng).

Vào ngày 29/5/2019, ông H và ông Bùi Thanh T thỏa thuận chuyển nhượng căn hộ nêu trên nên hai bên tiến hành ký kết Văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở thương mại được Phòng Công Chứng số 1, tỉnh Bình Dương công chứng số 1960, quyển số 05 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/5/2019. Giá trị chuyển nhượng hai bên thỏa thuận trong hợp đồng là 962.246.988 triệu đồng (chín trăm sáu mươi hai triệu hai trăm bốn mươi sáu ngàn chín trăm tám mươi tám đồng), tuy nhiên thực tế giá trị chuyển nhượng hai bên thỏa thuận chỉ 800.000.000đ (tám trăm triệu đồng). Số tiền còn lại 162.246.988đ (một trăm sáu mươi hai triệu, hai trăm bốn mươi sáu ngàn, chín trăm tám mươi tám đồng) là tiền của ông T đưa cho ông H thanh toán cho Công ty H để đủ điều kiện chuyển nhượng

Theo thỏa thuận trong hợp đồng công chứng, phương thức thanh toán trả tiền một lần bằng tiền mặt, thời hạn thanh toán sẽ được thực hiện sau khi Công chứng viên chứng nhận. Tuy nhiên do có mối quan hệ quen biết nên hai bên thỏa thuận riêng bằng giấy viết tay vào ngày 07/6/2019, số tiền trên sẽ được thanh toán theo từng đợt, cụ thể đợt 1 sẽ bắt đầu từ tháng 01/2020. Tuy nhiên, kể từ khi thỏa thuận cho đến nay, ông H vẫn chưa nhận được khoản tiền nào từ ông T, hai bên cũng chưa thực hiện thủ tục để bàn giao nhà.

Sau khi tìm hiểu, ông H được biết căn hộ trên đã được ông Bùi Thanh T chuyển nhượng cho người khác nhưng ông T vẫn không trả tiền số tiền trên cho ông H. Ông H nhiều lần liên hệ yêu cầu ông T trả nhưng ông T né tránh, không chịu hợp tác, còn có thái độ thách thức ông H khởi kiện. Do đó, ông H khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên buộc ông T trả cho ông H số tiền 800.000.000 đồng và tiền lãi chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền theo Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, từ

thời điểm 01/06/2021 cho đến khi mở phiên tòa sơ thẩm tạm tính 15 tháng (01/06/2021 - 01/11/2022) số tiền lãi:  $(1.500.000.000 \times 0.83\% \times 15 \text{ tháng}) = 186.750.000$  (một trăm tám mươi sáu triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng).

Nguyên đơn đã giao nộp các giấy tờ, tài liệu, chứng cứ sau: Đơn khởi kiện đề ngày 02/3/2022; Đơn sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện đề ngày 31/3/2022 của ông Nguyễn Thanh H (bản chính); CCCD, sổ hộ khẩu của ông H, CMND, hộ khẩu của ông Nguyễn Thái H (bản sao y bản chính); Hợp đồng ủy quyền ngày 11/3/2022 của ông Nguyễn Thanh H cho ông Nguyễn Thái H (bản chính); Văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở thương mại ngày 29/5/2019 giữa ông Nguyễn Thanh H và ông Bùi Thanh T (bản sao y bản chính); Đơn bán căn hộ ngày 07/6/2019 giữa ông Nguyễn Thanh H và ông Bùi Thanh T (bản photo).

**- Quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Bùi Thanh T không đến Tòa án trình bày sự việc, giao nộp chứng cứ, không tham gia phiên họp, phiên hòa giải.**

**- Tại Văn bản số 80/CV-TH, ngày 06/10/2022, đại diện người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (Công ty H) bà Nguyễn Hương G trình bày:**

Ngày 20/12/2018, Công ty H và ông H ký kết hợp đồng mua bán căn hộ Compass One số L10.18/HĐMB-COMPASS ONE (viết tắt hợp đồng).

Ngày 29/5/2019, ông H chuyển nhượng hợp đồng trên cho ông Bùi Thanh T theo Văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở thương mại số công chứng 1960 tại Phòng Công Chứng số 1, tỉnh Bình Dương. Việc thanh toán do các bên tự thực hiện, công ty H không liên quan và không biết gì về việc thanh toán trên.

Ngày 19/5/2020, ông T chuyển nhượng hợp đồng trên cho ông Tất Quảng T theo Văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ Compass One số công chứng 1707 tại Văn phòng Công chứng V. Việc thanh toán do các bên tự thực hiện, công ty H không liên quan và không biết gì về việc thanh toán trên.

Công ty H không thu hồi hợp đồng mua bán căn hộ Compass One số L10.18/HĐMB-COMPASS ONE giữa Công ty H và ông H.

Theo quy định pháp luật, ông Tất Quảng T sẽ kế thừa các quyền và nghĩa vụ được nêu tại hợp đồng mua bán căn hộ Compass One số L10.18/HĐMB-COMPASS ONE giữa Công ty H và ông H và là bên mua mới đối với căn hộ L10.18

Ngày 05/11/2020, Công ty H bàn giao căn hộ L10.18 cho ông T.

Công ty H không có ý kiến gì đối với việc giải quyết vụ án của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật. Công ty H đề nghị được vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án của Tòa án.

Công ty H đã giao nộp các giấy tờ, tài liệu, chứng cứ sau: Văn bản số 80/CV-TH ngày 06/10/2022 về việc vắng mặt tại phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải (bản chính); Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0304793946 đăng ký lần đầu ngày 04/01/2007; thay đổi lần thứ

10 ngày 27/9/2019 của Công ty CP Đầu tư và Xây dựng H (bản công chứng); CCCD của bà Nguyễn Hương G (bản công chứng); Hợp đồng mua bán căn hộ Compass One ngày 20/12/2018 giữa Công ty H và ông H, kèm Phụ lục 01, 02, 03, 04, 05 và nội quy căn hộ (bản chứng thực); Văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở thương mại ngày 29/5/2019 giữa ông Nguyễn Thanh H và ông Bùi Thanh T (bản công chứng); Xác nhận ngày 11/6/2019 của Công ty H về việc chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ giữa ông H và ông T (bản công chứng); Văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ Compass One ngày 19/5/2020 giữa ông Bùi Thanh T và ông Tất Quang T (bản công chứng); Xác nhận ngày 20/5/2020 của Công ty H về việc chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ giữa ông T và ông T (bản công chứng); Biên bản bàn giao căn hộ ngày 05/11/2020 giữa Công ty H và ông T (bản công chứng).

**Tại phiên tòa,**

- Đại diện nguyên đơn ông Nguyễn Thái H không giao nộp thêm chứng cứ, thay đổi 01 phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về tiền lãi. Tiền lãi tính từ ngày 01/01/2020 đến ngày 01/12/2022 (là 02 năm 11 tháng) với mức lãi suất 10%/năm, tương đương số tiền 232.400.000 đồng. Tổng cộng là: 1.032.400.000 đồng (800.000.000 đồng + 232.400.000 đồng).

- Bị đơn ông Bùi Thanh T đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng không đến tham gia phiên tòa; đại diện người có quyền lợi nghĩa vụ liên bà Nguyễn Hương G có ý kiến đề nghị xét xử vắng mặt. Do đó, căn cứ các điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa xét xử vắng mặt ông T, bà Giang.

- Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

+ Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý đến trước khi xét xử, Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; tại phiên tòa, Hội đồng xét xử và thư ký Tòa án thực hiện đúng quy định của pháp luật về phiên tòa sơ thẩm; việc chấp hành pháp luật của các đương sự, nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chấp hành đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng, bị đơn chưa chấp hành đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định pháp luật.

+ Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Căn cứ hồ sơ tài liệu và chứng cứ nhận thấy: Ông H chuyển nhượng cho ông T hợp đồng mua bán nhà ở thương mại về hình thức và nội dung đảm bảo đúng quy định tại Điều 59 Luật Kinh doanh bất động sản và Điều 123 Luật Nhà ở nên phát sinh hiệu lực. Hiện nay, ông T đã chuyển nhượng lại căn hộ trên cho ông Tất Quang T, ông T đã được Công ty H bàn giao căn hộ và quản lý sử dụng từ 05/11/2020.

Về việc thanh toán tiền chuyển nhượng giữa ông H và ông T: Theo Văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở thương mại ngày 29/5/2019 giữa ông H và ông T thể hiện số tiền ông H đã thanh toán cho Công ty H là 962.246.988 đồng theo phiếu xác nhận công nợ ngày 04/5/2019 của Công ty H. Số tiền trên cũng là giá chuyển nhượng hợp đồng giữa các bên. Tuy nhiên, đại diện nguyên đơn xác định số tiền 962.246.988 đồng đã thanh toán cho Công ty H, ông H chỉ thanh toán thực tế 800.000.000 đồng, số tiền còn lại 162.246.988 đồng là tiền ông T đưa cho ông H để thanh toán cho Công ty H theo quy định của Công ty H. Điều này phù

hợp với Đơn bán căn hộ viết tay ngày 07/6/2019 có chữ ký của ông H và ông T xác định giá các bên chuyển nhượng là 800.000.000 đồng.

Về thời hạn thanh toán, theo văn bản chuyển nhượng hợp đồng ngày 29/5/2019 các bên thỏa thuận là thanh toán 1 lần bằng tiền mặt sau khi hợp đồng được công chứng. Tuy nhiên, tại Đơn bán căn hộ viết tay ngày 07/6/2019, các bên thỏa thuận số tiền chuyển nhượng sẽ trả theo đợt bắt đầu từ tháng 01/2020. Hiện nay, ông T đã chuyển nhượng căn hộ cho người khác nhưng vẫn không thực hiện nghĩa vụ thanh toán số tiền chuyển nhượng cho ông H theo thỏa thuận. Hồ sơ không thể hiện việc ông T đã thanh toán 1 phần hay toàn bộ số tiền chuyển nhượng; đồng thời, quá trình giải quyết vụ án ông T vắng mặt, không giao nộp tài liệu chứng cứ và gửi văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Do đó, có căn cứ xác định ông T vi phạm nghĩa vụ thanh toán, ông H yêu cầu ông T thanh toán số tiền chuyển nhượng 800.000.000 đồng là có căn cứ chấp nhận.

Đối với yêu cầu về tiền lãi: Nhận thấy ông T vi phạm nghĩa vụ thanh toán, căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì ông T phải chịu lãi suất chậm trả là 10%/ năm. Do đó, ông H yêu cầu ông T thanh toán lãi suất với mức lãi suất 10%/ năm là có căn cứ chấp nhận.

+ Những yêu cầu, kiến nghị để khắc phục vi phạm về tố tụng: Không.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa; trên cơ sở ý kiến trình bày của các đương sự, của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là loại việc thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án (quy định tại khoản 3, Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự). Do đối tượng tranh chấp liên quan đến bất động sản tọa lạc tại thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương nên thẩm quyền giải quyết thuộc Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một (quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự).

Về thời hiệu khởi kiện do bị đơn vắng mặt, không ý kiến yêu cầu áp dụng quy định thời hiệu khởi kiện nên Tòa án không nhận định về thời hiệu khởi kiện, xác định tranh chấp này thuộc trường hợp không áp dụng thời hiệu khởi kiện quy định tại khoản 2 Điều 184 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, thấy rằng:

Ngày 20/12/2018, ông H và Công ty H ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ Compass One số L10.18/HĐMB-COMPASS ONE, thuộc dự án xây dựng chung cư H - Bình Dương (tên thương mại Compass One) tọa lạc tại đường T, phường N, thành phố M, tỉnh Bình Dương, diện tích căn hộ 86m<sup>2</sup>, tầng 10, loại 02 phòng ngủ, với giá 2.467.300.000 đồng (đã bao gồm thuế giá trị gia tăng). Sau khi ký kết hợp đồng mua bán căn hộ trên, ông H ký kết Văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở thương mại đối với căn hộ trên với ông Bùi Thanh T, với giá 962.246.988 đồng, tương đương 39% giá trị hợp đồng ông H đã ký kết với Công

ty H. Tuy nhiên, theo đại diện nguyên đơn trình bày, số tiền thực tế ông H đã trả cho Công ty H chỉ có 800.000.000 đồng, số tiền còn lại 162.246.988 là tiền của ông T đưa cho ông H thanh toán cho Công ty H thì ông H mới đủ điều kiện chuyển nhượng căn hộ trên cho ông T. Vì vậy, sau khi ký kết văn bản chuyển nhượng trên, ngày 07/6/2019, ông H và ông T thỏa thuận ký kết giấy tay Đơn bán căn hộ nêu trên với giá 800.000.000 đồng. Đơn bán căn hộ nêu trên có bản chính để chiếu, ông T không có ý kiến phản đối đối với Đơn bán căn hộ nêu trên nên được xem là chứng cứ quy định tại các điều 93, 95 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Xét thấy, việc thỏa thuận chuyển nhượng căn hộ giữa ông H và ông T được công chứng theo quy định và được Công ty H chấp thuận bằng Xác nhận ngày 11/6/2019, phù hợp Điều 59 Luật kinh doanh bất động sản năm 2014 nên phát sinh hiệu lực.

Theo tài liệu, chứng cứ do Công ty H giao nộp thể hiện, căn hộ trên ông T đã chuyển nhượng cho ông Tất Quảng T ngày 19/5/2020, với giá 1.727.110.000 đồng. Ngày 05/11/2020, Công ty H đã bàn giao căn hộ trên cho ông T. Ông H khởi kiện không tranh chấp căn hộ, yêu cầu ông T trả lại số tiền 800.000.000 đồng theo thỏa thuận trong Đơn bán căn hộ, do vậy Tòa án không đưa ông T vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Ông T không giao nộp chứng cứ chứng minh đã trả số tiền trên cho ông H, do đó căn cứ quy định tại các điều 274, 275 và 280 của Bộ luật Dân sự, Tòa chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H.

Về tiền lãi: Tại phiên tòa, ông Học thay đổi 01 phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, xét thấy việc thay đổi không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu của nguyên đơn, phù hợp Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự nên Tòa chấp nhận. Xét thấy, số tiền lãi ông H yêu cầu ông T trả (232.400.000 đồng) ít hơn số tiền do Tòa án tính toán (233.040.000 đồng), phù hợp thỏa thuận về nghĩa vụ thanh toán của các bên trong Đơn bán căn hộ ngày 07/6/2019 và quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự nên Tòa chấp nhận.

Tiền lãi từ ngày 02/12/2022 đến ngày xét xử sơ thẩm (21/12/2022), ông H không yêu cầu ông T trả.

[3] Từ những phân tích trên, xét thấy ý kiến phát biểu về việc giải quyết vụ án của đại diện Viện Kiểm sát có căn cứ chấp nhận.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông T phải chịu án phí đối với yêu cầu của ông H được Tòa án chấp nhận. Ông H được nhận lại số tiền đã nộp tạm ứng trước đây theo quy định tại Điều 144, 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và 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, lệ phí Tòa án.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, các điều 93, 95, 147, 227, 228, 244, 266, 271, 273, 278, 280 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ các điều 274, 275, 280, 357 và 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Căn cứ Điều 59 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014;
- Căn cứ 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, lệ phí Tòa án.

**Xử:**

**1.** Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Thanh H đối với bị đơn ông Bùi Thanh T về việc tranh chấp hợp đồng mua bán nhà ở.

Buộc ông Bùi Thanh T trả cho ông Nguyễn Thanh H số tiền 1.032.400.000đ (một tỷ không trăm ba mươi hai triệu bốn trăm ngàn đồng), bao gồm: 800.000.000đ (tám trăm triệu đồng) tiền chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở và 232.400.000đ (hai trăm ba mươi hai triệu bốn trăm ngàn đồng) tiền lãi tính từ ngày 01/01/2020 đến ngày 01/12/2022 theo Văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở thương mại ngày 29/5/2019 và Đơn bán căn hộ ngày 07/6/2019 giữa ông H và ông T.

Tiền lãi từ ngày 02/12/2022 đến ngày xét xử sơ thẩm (21/12/2022), ông H không yêu cầu ông T trả.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

**2.** Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông T phải chịu số tiền 42.972.000đ (bốn mươi hai triệu chín trăm bảy mươi hai ngàn đồng) nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một.

- Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một trả lại ông H số tiền 20.988.000đ (hai chục triệu chín trăm tám mươi tám ngàn đồng) đã nộp trước đây theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0001194 ngày 22/4/2022.

**3.** Về quyền kháng cáo, kháng nghị: Dương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Dương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết bản án. Viện Kiểm sát kháng nghị bản án theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

**4.** Trường hợp bản án 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 thỏa 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, 7a 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:***

- VKSND TP. Thủ Dầu Một;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP

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

**Trần Thanh Bình**