**TOÀ ÁN NHÂN DÂN QUẬN 2**
**THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 102/2019/DS-ST
Ngày: 28-11-2019
V/v Tranh chấp về hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

**NHÂN DANH**
**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN QUẬN 2 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Trung Thực

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Bà Võ Thị Gái

2. Ông Nguyễn Cửu Long

- ***Thư ký phiên tòa:*** Ông Bùi Ngọc Tân – Thư ký Tòa án nhân dân Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 2 tham gia phiên tòa:*** Bà Đoàn Thị Thảo - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 11 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 10/2019/TLST-DS ngày 09 tháng 01 năm 2019 về tranh chấp về hợp đồng đặt cọc theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 254/2019/QĐXXST-DS ngày 01 tháng 11 năm 2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số 238/2019/QĐST- DS ngày 18/11/2019 giữa các đương sự:

*Nguyên đơn*: Bà Trần Thị Ánh N, sinh năm: 1983
Địa chỉ: Đường A, Phường B, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.
*Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn*: Ông Võ Phước L, sinh năm: 1978, địa chỉ: Đường A1, Phường B1, Quận C1, Thành phố Hồ Chí Minh – Là đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 008977/2018/UQ, quyển số 12.TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng Công chứng Thủ Thiêm lập ngày 18/12/2018).
*Bị đơn*: Ông Bùi Văn T, sinh năm: 1982
Địa chỉ: Đường A3, Phường B3, Quận C3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ông Võ Phước L, ông Bùi Văn T có mặt tại phiên tòa, bà Trần Thị Ánh N vắng mặt tại phiên tòa.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Tại đơn khởi kiện, bản tự khai, các biên bản trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Trần Thị Ánh N có ông Võ Phước L là đại diện theo ủy quyền trình bày*:

Ngày 17/4/2018, bà N và ông T thỏa thuận ký kết hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa X, Tờ bản đồ Y tọa lạc tại phường B4, Quận C4, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ cấp giấy chứng nhận: 04xxx với diện tích 80,5m2. Giá trị chuyển nhượng 3.280.000.000 đồng chia làm 03 đợt thanh toán, đợt 1 ngay sau khi ký Hợp đồng đặt cọc thì bà N trả cho ông T số tiền 200.000.000 đồng, đợt 2 là ngày 17/5/2018 khi các bên ra công chứng Hợp đồng mua bán bà N sẽ trả cho ông T số tiền là: 3.050.000.000 đồng; đợt 3 là sau khi ông T hoàn thành thủ tục đóng thuế thu nhập cá nhân và bà N nhận biên lai đăng bộ thì bà N sẽ thanh toán hết số tiền còn lại là 30.000.000 đồng cho ông T. Hai bên thỏa thuận ngày 17/5/2018 sẽ ra công chứng hợp đồng mua bán, ngoài ra các bên còn thỏa thuận về quyền, nghĩa vụ của các bên và một số nội dung khác, ông T cam kết đất được phép chuyển nhượng, không cầm cố, thế chấp hay tranh chấp, ngay sau khi ký Hợp đồng đặt cọc, phía bà N đã giao cho ông T số tiền 200.000.000 đồng.

Sau khi ký Hợp đồng đặt cọc thì bà N có tìm hiểu thì phát hiện: Khi ông T ký hợp đồng với bà N thì ông đã có vợ. Vì vậy, một mình ông không có quyền định đoạt đối với thửa đất trên; Ông T cam kết đất hợp pháp được chuyển nhượng nhưng thực chất đất không được phép chuyển nhượng, đăng bộ, sang tên.

Do đó, bà N khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 17/4/2018 giữa bà N và ông T, đồng thời yêu cầu ông T trả lại cho bà N số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng.

*Tại bản tự khai, bị đơn ông Bùi Văn T trình bày*:

Ngày 17/4/2018, bà N và ông T thỏa thuận ký kết hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa X, Tờ bản đồ Y tọa lạc tại phường B4, Quận C4, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ cấp giấy chứng nhận: 04xxx với diện tích 80,5m2. Giá trị chuyển nhượng 3.280.000.000 đồng chia làm 03 đợt thanh toán. Hai bên thỏa thuận ngày 17/5/2018 sẽ ra công chứng hợp đồng mua bán.

Đến ngày 17/5/2018, bà N xin hoãn lại 01 tuần để làm thủ tục Ngân hàng vì thẻ tín dụng của bà bị nợ xấu nên chưa có tiền. Sau đó không thấy bà N liên hệ lại. Do đó, ông T không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Võ Phước L vẫn giữ nguyên ý kiến và yêu cầu như đã trình bày trong quá trình giải quyết vụ án. Ngoài ra, ông L còn trình bày: Vào thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc, ông T chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản

khác gắn liền với đất, tài sản này không phải một mình ông T có quyền quyết định, mặt khác khi ký hợp đồng đặt cọc xong bà N có tìm hiểu về thửa đất thì mới biết được không thực hiện được việc đăng bộ, chuyển quyền. Do đó, đề nghị hủy bỏ hợp đồng đặt cọc ngày 17/4/2018, yêu cầu ông T phải trả lại cho N số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng làm một lần ngay sau khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

Tại phiên tòa, bị đơn ông Bùi Văn T trình bày: Ông T thừa nhận có ký Hợp đồng đặt cọc với các nội dung thỏa thuận như phía nguyên đơn trình bày, ông cũng đã nhận của bà N số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng. Tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc, ông T có tìm hiểu thì được biết thửa đất được phép chuyển nhượng theo quy định của pháp luật.

Sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc, đến ngày 11/5/2018 ông T đã nhận được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của thửa đất. Ngày 17/5/2018, ông T có tiến hành liên hệ với phía bà N để ký công chứng chuyển nhượng theo thỏa thuận nhưng bà N xin hoãn lại 01 tuần để làm thủ tục với phía Ngân hàng vì thẻ tín dụng của bà bị nợ xấu nên chưa có tiền, ông T đồng ý cho bà N xin hoãn lại 01 tuần nhưng sau đó không thấy bà N liên hệ lại và ông cũng không liên hệ gì với phía bà N để ký kết hợp đồng công chứng chuyển nhượng. Đến khoảng cuối năm 2018 thì ông mới được phía bà N cho biết thửa đất trên không thực hiện được việc đăng bộ, chuyển quyền và phía bà N yêu cầu ông phải trả lại số tiền 200.000.000 đồng.

Đối với yêu cầu của phía nguyên đơn, ông T đồng ý hủy Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 17/4/2018 giữa ông T và bà N, ông T đồng ý trả lại cho bà N số tiền đặt cọc. Tuy nhiên, do hoàn cảnh của ông T hiện nay rất khó khăn, vợ ông T mới sinh con, mặt khác khi nhận được số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng từ bà N thì ông cũng mang đi đặt cọc để nhận chuyển nhượng thửa đất khác và ông cũng mất số tiền cọc này nên ông T xin được trả cho bà N số tiền 150.000.000 đồng trong thời hạn 04 tháng, hạn chót thanh toán là hết tháng 03/2020.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 2 tham gia tố tụng trình bày quan điểm về tố tụng và giải quyết vụ án như sau:

*Về tố tụng*: Trong thời gian chuẩn bị xét xử và tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án và những người tham gia tố tụng chấp hành đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015. Tuy nhiên, Tòa án thụ lý vụ án vào ngày 09/01/2019, đến ngày 01/11/2019 Thẩm phán mới ban hành quyết định đưa vụ án ra xét xử, ngày xét xử là ngày 18/11/2019, do đó Thẩm phán chưa tuân thủ đúng quy định tại Điều 203 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 về thời hạn chuẩn bị xét xử.

*Về nội dung yêu cầu khởi kiện*:

Qua xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ đã được thẩm tra tại phiên tòa và lời trình bày, xác nhận của các đương sự, có cơ sở để xác định: Đối tượng đặt cọc mua bán là thửa X, Tờ bản đồ Y tọa lạc tại phường B4, Quận C4, Thành phố Hồ Chí Minh chưa được đăng bộ, chưa có đủ điều kiện để thực hiện việc chuyển nhượng theo điểm a, khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai 2013. Nói cách khác hợp đồng đặt cọc có đối tượng không thể thực hiện được vào thời điểm thỏa thuận việc chuyển nhượng là ngày 17/5/2018 theo sự thỏa thuận giữa các bên tại hợp đồng. Căn cứ theo quy định tại Điều 408 Bộ luật Dân sự 2015 thì hợp đồng đặt cọc đã ký kết vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện được.

Căn cứ Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: Hợp đồng vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao được xác lập; các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Theo đó ông Bùi Văn T có trách nhiệm trả lại cho bà Trần Thị Ánh N số tiền cọc đã nhận là 200.000.000 đồng

Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn, hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 17/4/2018 giữa bà N và ông T đồng thời yêu cầu ông T trả lại cho bà N số tiền cọc là 200.000.000 đồng.

Án phí: Bị đơn phải đóng án phí theo quy định của pháp luật.

## XÉT THẤY:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định :

*[1] Về quan hệ pháp luật có tranh chấp và thẩm quyền giải quyết*:

Bà N khởi kiện yêu cầu hủy Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu bị đơn trả cho bà số tiền cọc là 200.000.000 đồng, do đó quan hệ tranh chấp trong vụ án này là tranh chấp về Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bị đơn ông Bùi Văn T có nơi cư trú tại Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh nên căn cứ điểm a khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh.

Về thời hiệu khởi kiện:

Ngày 17/4/2018, bà N và ông T ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ngày 18/12/2018 bà N nộp đơn khởi kiện tranh chấp đối với hợp đồng đặt cọc nêu trên là còn trong thời hiệu khởi kiện theo quy định của pháp luật. Mặt khác, các đương sự trong vụ án không yêu cầu tính thời hiệu khởi kiện nên Hội đồng xét xử không xem xét.

*[2] Về nội dung vụ án và yêu cầu của đương sự:*

Từ các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ và lời trình bày, xác nhận của các bên, Hội đồng xét xử có cơ sở để xác định: Ngày 17/4/2018, bà N và ông T thỏa thuận ký kết hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa X, Tờ bản đồ Y tọa lạc tại phường B4, Quận C4, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ cấp giấy chứng nhận: 04xxx với diện tích 80,5m2. Giá trị chuyển nhượng 3.280.000.000 đồng chia làm 03 đợt thanh toán, đợt 1 ngay sau khi ký Hợp đồng đặt cọc thì bà N trả cho ông T số tiền 200.000.000 đồng, đợt 2 là ngày 17/5/2018 khi các bên ra công chứng Hợp đồng mua bán bà N sẽ trả cho ông T số tiền là: 3.050.000.000 đồng; đợt 3 là sau khi ông T hoàn thành thủ tục đóng thuế thu nhập cá nhân và bà N nhận biên lai đăng bộ thì bà N sẽ thanh toán hết số tiền còn lại là 30.000.000 đồng cho ông T. Ngay sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc, phía bà N đã giao cho ông T số tiền 200.000.000 đồng.

2.1. Về yêu cầu hủy Hợp đồng đặt cọc:

Tại phiên tòa, bị đơn ông Bùi Văn T xác định đồng ý với yêu cầu hủy Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/4/2018. Đây là sự tự nguyện của ông T, do đó Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận yêu cầu của bà N, hủy bỏ Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 17/4/2018 giữa bà N và ông T là phù hợp với các quy định của pháp luật.

2.2. Về yêu cầu trả lại tiền cọc 200.000.000 đồng:

Hợp đồng đặt cọc ngày 17/4/2018 các bên đã thỏa thuận về việc giá chuyển nhượng, phương thức thanh toán, thời điểm thanh toán, thời điểm ký Hợp đồng chuyển nhượng, các quyền nghĩa vụ của các bên và một số thỏa thuận khác. Do đó, Hợp đồng đặt cọc nêu trên là vừa để đảm bảo giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, vừa để đảm bảo thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Xét các đương sự cùng xác định vào thời điểm ngày 17/5/2018 thì thửa đất vẫn được phép ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định, tuy nhiên việc đăng bộ, chuyển quyền là không thực hiện được do Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh – Chi nhánh Quận 9 đang xin ý kiến Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Căn cứ lời trình bày, xác nhận của các bên nêu trên, căn cứ văn bản số 4808/VPĐK-CNQ9 ngày 11/7/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh – Chi nhánh Quận 9 về việc trả lời đơn của bà Trần Thị Ánh N thì: "*Trường hợp Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận 9 nhận được hồ sơ đăng bộ chuyển quyền đối với thửa đất số X, tờ bản đồ số Y thì Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận 9 sẽ tạm ngưng giải quyết hồ sơ chuyển quyền cho đến khi có ý kiến chỉ đạo của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh*".

Căn cứ Theo quy định tại khoản 1 Điều 161, Điều 503 Bộ luật dân sự năm 2015 và Điều 3, khoản 7 Điều 95, khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 thì: Việc chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng

cho, thế chấp quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào hồ sơ địa chính.

Xét mục đích của bà N khi tham gia giao dịch là việc chuyển quyền sử dụng đất từ ông Bùi Văn T sang cho bà Trần Thị Ánh N. Tuy nhiên, như đã nhận định trên thì việc chuyển nhượng thửa đất nêu trên của các bên là không thể thực hiện được do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận 9 đang tạm ngưng giải quyết hồ sơ đăng bộ, chuyển quyền.

Như vậy, mặc dù các bên có ký kết hợp đồng chuyển nhượng thửa đất theo thỏa thuận thì việc đăng bộ, chuyển quyền vẫn chưa thể thực hiện được và do đó việc chuyển nhượng giữa các bên là chưa có hiệu lực. Căn cứ Điều 408 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì Hợp đồng đặt cọc ngày 17/4/2018 giữa các bên đã vô hiệu do có đối tượng không thực hiện được. Căn cứ Điều 131, Điều 407 Bộ luật Dân sự năm 2015 về giao dịch dân sự vô hiệu, hợp đồng dân sự vô hiệu thì các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

Mặt khác, tại phiên tòa bị đơn ông T đồng ý trả lại tiền cọc cho bà N, do hoàn cảnh khó khăn nên ông xin không trả đủ số tiền 200.000.000 đồng mà chỉ trả lại số tiền là 150.000.000 đồng trong thời hạn 04 tháng, hạn chót trả là cuối tháng 03/2020. Tuy nhiên, đề nghị này của phía bị đơn không được phía nguyên đơn chấp nhận.

Từ những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn: Hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/4/2018 giữa các bên và buộc bị đơn trả lại cho nguyên đơn số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng. Việc ký kết hợp đồng, giao nhận tiền giữa các bên cũng đã lâu nên việc phía nguyên đơn yêu cầu phía bị đơn trả làm một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật là có cơ sở nên xem xét chấp nhận.

Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 2 tại phiên tòa hoàn toàn phù hợp với các quy định của pháp luật và phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên xem xét chấp nhận toàn bộ

*[3] Về án phí và quyền kháng cáo*:

Về án phí: Căn cứ khoản 1 Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí trên số tiền phải trả cho nguyên đơn. Hoàn trả tiền tạm ứng án phí cho nguyên đơn.

Về quyền kháng cáo : Bà Trần Thị Ánh N, ông Bùi Văn T được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày Tòa tuyên án.

*Vì các lẽ trên,*

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a, khoản 1, Điều 35; điểm a, khoản 1, Điều 39; khoản 1 Điều 147, Điều 266, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 131, Điều 161, Điều 407, Điều 408, Điều 468, Điều 503 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 3, khoản 7 Điều 95, khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng về án phí, lệ phí Tòa án;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự.

**Xử:**

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn bà Trần Thị Ánh N:

Hủy Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 17/4/2018 giữa bà Trần Thị Ánh N và ông Bùi Văn T về việc đặt cọc chuyển nhượng đối với thửa đất số X, tờ bản đồ Y tọa lạc tại phường B4, Quận C4, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ cấp giấy chứng nhận: 04xxx với diện tích 80,5m2.

Buộc ông Bùi Văn T có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Trần Thị Ánh N số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng (*Hai trăm triệu đồng*) làm một lần ngay sau khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

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

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc 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:

Án phí dân sự sơ thẩm ông Bùi Văn T phải chịu là 10.000.000 đồng (*Mười triệu đồng*), ông T chưa nộp án phí. Hoàn lại cho bà Trần Thị Ánh N số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 5.000.000 đồng (*Năm triệu đồng*) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2017/0015964 do Chi cục Thi hành án dân sự Quận 2 lập ngày 09/01/2019.

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 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

3. Về quyền kháng cáo:

Bà Trần Thị Ánh N, ông Bùi Văn T được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án./.

***Nơi nhận:***
- Tòa án nhân dân TP. Hồ Chí Minh;
- Viện kiểm sát nhân dân Quận 2;
- Chi cục Thi hành án Dân sự Quận 2;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

**(Đã ký)**

**Nguyễn Trung Thực**