

Bản án số: 2345/2025/DS-ST

Ngày: 26/8/2026

V/v “Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất”.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 4, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Từ Thị Minh Tú.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Hồ Thị Kim Yến.

2. Bà Hồ Thị Diệp.

- Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Thị Trang – Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân khu vực 4- Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 26/8/2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 4 - Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 261/2026/TLST-DS ngày 23/01/2026 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 998/2026/QĐXXST-DS ngày 20 tháng 7 năm 2026, Quyết định hoãn phiên tòa số 664/2026/QĐST-DS ngày 06/8/2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Trịnh Chí C, sinh năm 1986.

Địa chỉ thường trú: Số D đường L, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh (Địa chỉ trước đây là số 421/15 đường L, Phường I, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh).

2. Bị đơn: Công ty Cổ phần B1

Địa chỉ trụ sở chính: 55 đường L, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh (Địa chỉ trước đây là 55 đường L, Phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh)

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Thành B, sinh năm 1974.

Địa chỉ thường trú: 1/22N3, Ấp T, xã B, Thành phố Hồ Chí Minh (Địa chỉ trước đây A, Ấp T, xã B, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1/ Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Trịnh Chí C trình bày:

Ngày 24 tháng 11 năm 2019, ông Trịnh Chí C ký hợp đồng nguyên tắc về việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc dự án Khu dân cư A - xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An số 39/2019/HĐNT-AHG, (mã sản phẩm: B - 11,

diện tích: 90 m², mục đích sử dụng đất: đất ở, đơn giá: 14.400.000 đồng/m², tổng giá trị là 1.296.000.000 đồng (một tỷ, hai trăm chín mươi sáu triệu đồng), phương thức thanh toán: theo từng đợt với Công ty Cổ phần B1. Sau đây gọi là hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng quyền sử dụng đất hình thành trong tương lai. Ngoài ra các bên còn thỏa thuận quyền và nghĩa vụ của các bên, thời hạn bàn giao đất và giấy chứng nhận.

Sau khi ký hợp đồng, phụ lục hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng quyền sử dụng đất hình thành trong tương lai ông Trịnh Chí C đã thanh toán theo thỏa thuận tổng số tiền là 1.101.600.000 đồng (một tỷ, một trăm lẻ một triệu, sáu trăm nghìn đồng).

Tuy nhiên cho đến nay, Công ty Cổ phần B1 chưa bàn giao đất, giấy chứng nhận cho ông Trịnh Chí C theo quy định của pháp luật hoặc trả lại cho ông C toàn bộ số tiền mà ông C đã thanh toán với lãi suất 12% lãi suất trên số tiền mà ông C đã thanh toán như đã nêu trên theo thỏa thuận phụ lục hợp đồng số: 39/2019/HĐNT - AHG mà các bên đã giao kết nên đã phát sinh tranh chấp.

Nay ông Trịnh Chí C yêu cầu Tòa án nhân dân khu vực 4, Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết, cụ thể:

1. Hủy hợp đồng nguyên tắc số 39/2019/HĐNT-AHG ngày 24/11/2019.
2. Buộc Công ty Cổ phần B1 trả lại cho ông Trịnh Chí C số tiền 1.101.600.000 đồng (một tỷ, một trăm lẻ một triệu, sáu trăm nghìn đồng) và lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền theo quy định tại Điều 357 và Điều 368 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và theo thỏa thuận tại phụ lục hợp đồng từ ngày vi phạm cho đến ngày xét xử sơ thẩm (tạm tính từ ngày 10 tháng 4 năm 2021 đến ngày 10 tháng 4 năm 2024 là $(1.101.600.000 \text{ đồng} \times 12\%/\text{năm} \times 3 \text{ năm} = 330.480.000 \text{ đồng})$ (ba trăm ba mươi triệu bốn trăm tám mươi nghìn đồng).

Vậy tổng cộng số tiền ông Trịnh Chí C yêu cầu Tòa án nhân dân khu vực 4- Thành phố Hồ Chí Minh buộc Công ty Cổ phần B1 trả một lần tại thời điểm bản án có hiệu lực pháp luật tạm tính là 1.432.080.000 đồng (một tỷ, bốn trăm ba mươi hai triệu, không trăm tám mươi nghìn đồng).

Ngày 03/7/2026 nguyên đơn có đơn thay đổi, bổ sung và xin rút một phần yêu cầu khởi kiện như sau:

Rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu buộc bị đơn trả tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền tạm tính từ ngày 10 tháng 4 năm 2021 đến ngày 10 tháng 4 năm 2024 là $1.101.600.000 \text{ đồng} \times 12\%/\text{năm} \times 3 \text{ năm} = 330.480.000 \text{ đồng}$ (ba trăm ba mươi triệu, bốn trăm tám mươi nghìn đồng).

Nay nguyên đơn yêu cầu Tòa án nhân dân khu vực 4 – Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết:

1. Hủy hợp đồng nguyên tắc số 39/2019/HĐNT-AHG ngày 24/11/2019
2. Buộc Công ty Cổ phần B1 trả lại cho ông Trịnh Chí C số tiền 1.101.600.000 đồng (một tỷ, một trăm lẻ một triệu, sáu trăm nghìn đồng). Trả một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Nguyên đơn có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt.

2/ Bị đơn Công ty cổ phần B1 đã được Tòa án triệu tập, tổng đạt hợp lệ thông báo thụ lý vụ án, thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hoà giải; thông báo về kết quả phiên họp kiểm tra việc

giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ; Quyết định xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa nhưng bị đơn không nộp tài liệu, chứng cứ cũng như không có văn bản trình bày ý kiến liên quan đến việc giải quyết vụ án, vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án tiến hành tố tụng và phiên tòa hôm nay.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết vụ án:

- Căn cứ vào Hợp đồng nguyên tắc về việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc dự án Khu dân cư A - xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An số 39/2019/HĐNT-AHG ngày 24/11/2019 giữa bà ông Trịnh Chí C với Công ty B1 có cơ sở xác định đây là vụ án dân sự về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án này là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Bị đơn có địa chỉ trụ sở tại phường T, Thành phố Hồ Chí Minh nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 4 - Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Nguyên đơn có đơn đề nghị xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt nguyên đơn theo khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Xét thấy, Tòa án triệu tập bị đơn hợp lệ lần thứ hai, bị đơn vắng mặt mà không có người đại diện tham gia phiên tòa, nên Hội đồng xét xử căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, tiến hành xét xử vụ án vắng mặt bị đơn.

[2] Về yêu cầu của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Xét việc thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ngày 03/7/2026 không vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu theo quy định tại khoản 1 Điều 244 Bộ luật tố tụng Dân sự, Hội đồng xét xử chấp nhận việc thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện này của nguyên đơn.

[2.2] Xét nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu buộc bị đơn trả tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền tạm tính từ ngày 10 tháng 4 năm 2021 đến ngày 10 tháng 4 năm 2024 là 1.101.600.000 đồng x 12%/năm x 3 năm = 330.480.000 đồng (ba trăm ba mươi triệu bốn trăm tám mươi nghìn đồng);

Việc nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện nêu trên là tự nguyện, không trái với quy định pháp luật; căn cứ khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố Tụng dân sự, Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử đối với yêu cầu mà nguyên đơn đã rút.

[2.3] Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc Hủy hợp đồng nguyên tắc số 39/2019/HĐNT-AHG, Hội đồng xét xử xét thấy:

- Căn cứ Điều 1 và Điều 2 Hợp đồng nguyên tắc số 39/2019/HĐNT-AHG thỏa thuận: “*Điều 1. Đối tượng hợp đồng*

Bên A chuyển nhượng cho bên B nền đất có vị trí và diện tích đất như sau:

Mã sản phẩm: B-11

Diện tích: 90 m² (Biên độ cho phép 5%), bao gồm phần diện tích khoảng lùi kỹ thuật được phép sử dụng.

Mục đích sử dụng: Đất ở

Thời hạn sử dụng: Lâu dài

Trường hợp diện tích đất thực tế khi nhận bàn giao nếu có chênh lệch so với biên độ cho phép thì phần diện tích chênh lệch sẽ được tính cộng thêm (nếu diện tích tăng) hoặc trừ đi (nếu diện tích giảm) theo đơn giá tại điều 2.1

Điều 2. Giá và phương thức thanh toán

Giá chuyển nhượng:

Giá chuyển nhượng nền đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này là:

Đơn giá: 14.400.000 đồng/m²

Tổng giá trị: 1.296.000.000 đồng (Một tỷ, hai trăm chín mươi sáu triệu đồng).

Giá trên đây đã bao gồm tiền sử dụng đất, xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật. Không bao gồm: lệ phí trước bạ, phí và các lệ phí liên quan đến việc cấp chủ quyền cho bên B theo quy định của pháp luật (nếu có)”.

- Xét tại điều 4 của hợp đồng : “*Bàn giao đất nền và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*

4.1 Bàn giao nền đất:

Thời hạn bàn giao nền đất: Bên A sẽ bàn giao nền đất cho Bên B thời gian dự kiến là 08 (tám) tháng kể từ ngày ký hợp đồng này.

Điều kiện bàn giao và nhận bàn giao lô nền: Bên B đã thanh toán cho bên A đủ 95% giá trị hợp đồng.

Biên bản bàn giao:

Khi nhận bàn giao, hai bên cùng ký vào biên bản bàn giao nền đất cùng các tài liệu liên quan được quy định trong Hợp đồng này.

Trường hợp Bên B không đến để nhận bàn giao lô nền sau 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày nhận được thông báo của Bên A, Bên A sẽ tiến hành bàn giao vắng mặt và thông báo lại cho bên B kết quả của việc bàn giao vắng mặt bằng văn bản.

Sau 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày Bên A thông báo kết quả của việc bàn giao vắng mặt mà khách hàng của Bên B vẫn không đến nhận bàn giao lô nền, thì biên bản bàn giao vắng mặt được xem như là biên bản bàn giao chính thức, phù hợp với hợp đồng này.

4.2. Bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ):

Thời hạn bàn giao GCNQSDĐ: Bên A sẽ bàn giao GCNQSDĐ cho Bên B thời gian dự kiến là 09 (chín) tháng kể từ ngày ký hợp đồng này.

Trường hợp chậm bàn giao GCNQSDĐ: Nếu bên A không bàn giao đúng thời hạn thì: Thông báo cho Bên B trước 30 ngày nếu không giao GCNQSDĐ đúng thời hạn. Hai bên gia hạn thêm 3 tháng qua hình thức thông báo bằng văn bản.

Nếu sau 3 tháng gia hạn thời gian bàn giao GCNQSDĐ mà Bên A chưa giao cho Bên B thì Bên A sẽ phải trả lãi một (01) lần cho Bên B khi giao GCNQSDĐ với lãi suất 12%/năm trên số tiền mà Bên B đã thanh toán cho Bên A kể từ thời điểm chậm giao GCNQSDĐ”.

- Căn cứ văn bản số 03/BB-CTY ngày 05/12/2022 của Công ty B1 gửi cho ông Trịnh Chí C có thể hiện nội dung: *“Tuy nhiên sau khi dự án được phê duyệt quy hoạch chi tiết thì phát sinh những hạng mục nằm ngoài dự liệu của công ty như đầu tư xây dựng hạ tầng, trạm xử lý nước thải phải đạt tiêu chuẩn theo quy định, hệ thống thoát nước mưa, thoát nước thải, xây dựng khu thương mại, lòng đường, vỉa hè... đã làm phát sinh chi phí vượt tổng mức đầu tư cũng như các công trình hạ tầng công cộng đã chiếm mật độ cao trong quỹ đất khoảng 50%. Dẫn đến phần đất còn lại có thể xin tách thửa không đủ để bảo đảm yêu cầu đề ra.*

Những phát sinh khó khăn nêu trên đã làm chậm tiến độ hoàn thành dự án. Công ty chúng tôi đã trình UBND Tỉnh dừng thực hiện dự án.

Nhằm đảm bảo quyền lợi cao nhất cho khách hàng, công ty Đ xử lý như sau:

Thay vì nhận từng nền theo bản vẽ thỏa thuận, tạm thời công ty sẽ đề xuất phương án xử lý như sau:

Thay vì nhận từng nền theo bản vẽ thỏa thuận, tạm thời công ty sẽ điều chỉnh thành các lô có diện tích lớn hơn và các nhóm khách hàng cùng đứng tên sở hữu”.

Việc Công ty B1 không thể tiếp tục thực hiện được dự án dẫn đến không thể bàn giao nền đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông C theo thỏa thuận làm mục đích của việc ký hợp đồng giữa hai bên không đạt được.

Căn cứ điểm b, khoản 1 và khoản 2 Điều 423 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: *“1. Một bên có quyền hủy bỏ hợp đồng và không phải bồi thường thiệt hại trong trường hợp sau đây: b) Bên kia vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ hợp đồng; 2. Vi phạm nghiêm trọng là việc không thực hiện đúng nghĩa vụ của một bên đến mức làm cho bên kia không đạt được mục đích của việc giao kết hợp đồng”*

Căn cứ Điều 425 Bộ luật Dân sự năm 2015 và căn cứ điều 55 Luật kinh doanh bất động sản năm 2014; vì vậy yêu cầu của nguyên đơn về việc hủy bỏ hợp đồng nguyên tắc số 39/2019/HĐNT-AHG ngày 24/11/2019 là có cơ sở nên Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu này của nguyên đơn ; hủy bỏ hợp đồng nguyên tắc số 39/2019/HĐNT-AHG ngày 24/11/2019.

[2.4] Xét nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả số tiền 1.101.600.000 đồng ; Hội đồng xét xử xét thấy :

-Căn cứ các Phiếu thu ngày 24/11/2019; ngày 13/01/2020; ngày 21/3/2020; ngày 25/8/2020 do nguyên đơn cung cấp thể hiện ông C đã thanh toán cho bị đơn theo thỏa thuận với tổng số tiền là 1.101.600.000 đồng.

-Căn cứ văn bản số 03/BB-CTY ngày 05/12/2022 của Công ty B1, ông C đã thể hiện ý kiến muốn thu hồi lại vốn.

- Căn cứ khoản 1, khoản 2 Điều 427 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định hậu quả của việc hủy bỏ hợp đồng: *“1. Khi hợp đồng bị hủy bỏ thì hợp đồng không có hiệu lực từ thời điểm giao kết, các bên không phải thực hiện nghĩa vụ đã thỏa thuận, trừ thỏa thuận về phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại và thỏa thuận về giải quyết tranh chấp. 2. Các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận sau khi trừ chi phí hợp lý trong thực hiện hợp đồng và chi phí bảo quản, phát triển tài sản”*.

Từ những chứng cứ nêu trên cho thấy ông C đã thực hiện nghĩa vụ theo thỏa thuận trong Hợp đồng nguyên tắc số 03/2019/HĐNT-AHG nhưng bị đơn không thể thực hiện theo thỏa thuận đã ký theo Hợp đồng. Việc ông C yêu cầu bị đơn trả lại số tiền mà ông C đã thanh toán cho bị đơn là có căn cứ; vì vậy Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn Công ty cổ phần B1 phải trả cho ông Trịnh Chí C số tiền 1.101.600.000 đồng, trả một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận bị đơn phải chịu án phí 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) đối với yêu cầu tuyên bố hủy bỏ Hợp đồng nguyên tắc số 03/2019/HĐNT-AHG ngày 24/11/2019 và 45.048.000 đồng (Bốn mươi lăm triệu, không trăm bốn mươi tám nghìn đồng) đối với yêu cầu Công ty cổ phần B1 trả lại số tiền đã nhận là 1.101.600.000 đồng theo quy định tại khoản 1 Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và Điều 6, khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 về quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Hoàn trả tiền tạm ứng án phí cho nguyên đơn.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, khoản 1 và điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 1, khoản 3 Điều 228, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào Luật sửa đổi, bổ sung một – số điều của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2025;

- Căn cứ điểm b, khoản 1 và khoản 2 Điều 423, Điều 425, khoản 1 và khoản 2 Điều 427, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 55 Luật kinh doanh bất động sản năm 2014;

- Căn cứ điểm a, b khoản 2 điều 7 và Điều 8 Nghị định số 02/2022/NĐ-CP ngày 06/01/2022;

- Căn cứ Điều 1, Điều 5 và Điều 6 của Nghị quyết số 01/2025/NQ-HĐTP ngày 27/6/2025 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định về tiếp nhận nhiệm vụ, thực hiện thẩm quyền của các Tòa án nhân dân;

- Căn cứ Điều 6, khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 về 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 yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trịnh Chí C.

- Hủy bỏ Hợp đồng nguyên tắc về việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc dự án khu dân cư A-xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An số 39/2019/HĐNT-AHG ngày 24/11/2019 ký kết giữa Công ty B1 và ông Trịnh Chí C.

- Buộc Công ty Cổ phần B1 phải trả cho ông Trịnh Chí C số tiền 1.101.600.000 đồng (một tỷ, một trăm lẻ một triệu, sáu trăm nghìn đồng). Trả một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật hoặc có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành chưa thi hành khoản tiền trên, thì hàng tháng bên phải thi hành còn phải chịu khoản tiền lãi theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015, tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án tại thời điểm thanh toán.

2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của nguyên về việc buộc bị đơn trả tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền tạm tính từ ngày 10 tháng 4 năm 2021 đến ngày 10 tháng 4 năm 2024 là 330.480.000 đồng (ba trăm ba mươi triệu, bốn trăm tám mươi nghìn đồng) .

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Công ty cổ phần B1 phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) và 45.048.000 đồng (Bốn mươi lăm triệu, không trăm bốn mươi tám nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho ông Trịnh Chí C số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 27.474.720 đồng (Hai mươi bảy triệu, bốn trăm bảy mươi tư nghìn, bảy trăm hai mươi đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0003995 ngày 13/01/2026 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Về thời hạn kháng cáo: Ông Trịnh Chí C và Công ty cổ phần B1 có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

5. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự năm 2025 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, Điều 7, Điều 36 và Điều 71 Luật Thi hành án dân sự năm 2025; Thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 34 Luật Thi hành án dân sự năm 2025./.

Nơi nhận:

- TAND TP.HCM;
- VKSND KV4-TP.HCM;
- Phòng THADS KV4-TP.HCM;
- Dương sự;
- Lưu VP, hồ sơ vụ án.

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

Từ Thị Minh Tú