TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN HÓC MÔN** **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 318/2017/DS-ST
Ngày 18 tháng 7 năm 2017.
V/v "Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và nhà ở"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN HÓC MÔN, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Nguyễn Liên Quân**.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà **Lê Thị Xin**.

2. Bà **Nguyễn Thị Kim Liên.**

- Thư ký phiên tòa: Ông **Lê Bá Hùng Tâm** - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân *huyện Hóc Môn,Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa*: Ông **Nguyễn Quang Tuấn** – Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 7 năm 2017, tại Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 515/2015/TLST-DS ngày 08 tháng 12 năm 2015 về việc "Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và nhà ở" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 151/2017/QĐXXST-DS ngày 07/6/2017, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà **Bùi Thị Quỳnh S** - sinh năm: 1968.

Thường trú: 258 M, Khu phố 6, phường N, Quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà **Nguyễn Thị H** - sinh năm: 1971. (có mặt)

Thường trú: 601C Chung cư B, phường M, Quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Theo giấy ủy quyền ngày 16/12/2015 của bà Bùi Thị Quỳnh S.

2. Bị đơn:

2.1. Ông **Trần Gia C** - sinh năm: 1958. (vắng mặt)

2.2. Bà **Phạm Thị K** - sinh năm: 1962. (vắng mặt)

Cùng thường trú: 49A Khu phố X, phường N, Quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Cùng cư trú: 201 T, ấp M, xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 10/11/2015, bản tự khai ngày 22/12/2015 và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H trình bày:

Vào ngày 10/6/2011, bà Bùi Thị Quỳnh S với vợ chồng ông Trần Gia C và bà Phạm Thị K ký hợp đồng cho thuê toàn bộ căn nhà tại địa chỉ số 201 - 201B đường Tô Ký, xã Trung Chánh, huyện Hóc Môn, thuộc thửa đất số 276-4, 276-5, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại xã Trung Chánh (trước đây là xã Tân Xuân), huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh với giá 42.000.000 đồng/tháng, thời hạn thuê 06 năm. Bà S đã đặt cọc cho ông C, bà K số tiền 20.000 đô la Mỹ.

Khi bà S yêu cầu ký hợp đồng công chứng để làm thủ tục xin Giấy phép đăng ký kinh doanh thì ông C, bà K đã đưa bà S đến Phòng Công chứng số 05 để ký hợp đồng nhưng ông C, bà K yêu cầu tách thành 02 hợp đồng, cụ thể như sau: 02 hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) số công chứng: 14461 và 14462, quyển số: 06 TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 10/6/2011 với giá thuê quyền sử dụng phần đất nêu trên 2.000.000 đồng/tháng và 01 hợp đồng thuê nhà (không có công chứng) đối với toàn bộ căn nhà tại địa chỉ nêu trên lập cùng ngày với giá thuê 40.000.000 đồng/tháng. Sau này, bà S mới biết được việc tách hợp đồng này để trốn tránh nghĩa vụ thuế với Nhà nước.

Sau khi ký hợp đồng, bà S đã đầu tư, sửa chữa, nâng cấp lại để phục vụ cho việc kinh doanh và trả tiền thuê hàng tháng đầy đủ cho ông C, bà K. Tuy nhiên, trong quá trình sử dụng, toàn bộ hệ thống thoát nước và nhà vệ sinh bị xuống cấp, thường xuyên bị tắc nghẽn. Bà S đã nhiều lần yêu cầu sửa chữa nhưng ông C, bà K vẫn không thực hiện, dẫn đến việc sinh hoạt mất vệ sinh và lượng khách ngày càng giảm dần, ảnh hưởng nghiêm trọng đến công việc kinh doanh.

Đầu năm 2015, bà S đã thông báo với ông C, bà K nếu không sửa chữa thì sẽ phải chấm dứt hợp đồng. Tháng 6/2015, bà S buộc phải chấm dứt việc kinh doanh và trả lại nhà cho ông C, bà K. Bà S đã thanh toán đầy đủ tiền thuê nhà và yêu cầu ông C, bà K phải trả lại tiền cọc. Tuy nhiên, ông C, bà K nhiều lần hứa hẹn cho qua và không trả tiền cọc cho bà S.

Nay bà Bùi Thị Quỳnh S yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng thuê đất và hợp đồng thuê nhà ký ngày 10/6/2011 do đây là hợp đồng giả tạo về hình thức nên vô hiệu; và buộc ông Trần Gia C và bà Phạm Thị K trả lại tiền cọc 20.000 đô la Mỹ tương đương số tiền 460.000.000 đồng.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 28/12/2015, bị đơn ông Trần Gia C trình bày:

Ngày 10/6/2011, tại Phòng Công chứng số 05, ông cùng vợ là bà Phạm Thị K có ký với bà Bùi Thị Quỳnh S hợp đồng thuê quyền sử dụng đất tại thửa đất số 276-4 và 276-5, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại xã Tân Xân, huyện Hóc Môn. Theo hợp đồng thỏa thuận giá thuê hàng tháng của mỗi thửa đất là 2.000.000 đồng/tháng, phương thức thanh toán là trả tiền hàng tháng với thời hạn thuê là 06 năm kể từ ngày 10/6/2011.

Tuy nhiên, thửa đất ký hợp đồng thuê có tài sản gắn liền với đất là khách sạn Quang Trung có diện tích xây dựng 800m^2 nhưng ông C, bà K đã thế chấp tại Ngân hàng Nông Nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Phan Đình Phùng. Do đó, trên thực tế, các bên có ký hợp đồng thuê nhà ở với giá 40.000.000 đồng/tháng, thời hạn thuê là 06 năm kể từ ngày 03/6/2011, bà S đặt cọc 20.000 đô la Mỹ (sẽ trả lại cho bà S khi hết thời hạn thuê).

Tháng 5/2015, bà S thông báo cho ông C, bà K không tiếp tục thuê, đồng thời không có yêu cầu nhận lại tiền cọc theo hợp đồng đã ký. Sau khi bà S chuyển đi, ông C có kiểm tra lại thì nhận thấy hiện trạng căn nhà bị đập phá nhiều vị trí.

Nay ông Trần Gia C không đồng ý yêu cầu hủy hợp đồng thuê đất và hợp đồng thuê nhà ký ngày 10/6/2011 và yêu cầu buộc ông C, bà K phải trả lại tiền cọc 20.000 đô la Mỹ tương đương số tiền 460.000.000 đồng của nguyên đơn, vì bà S đã vi phạm hợp đồng, tự ý chấm dứt hợp đồng thuê nhà đất trước hạn.

Tại bản tự khai ngày 20/01/2016, bị đơn bà Phạm Thị K trình bày:

Bà Phạm Thị K không đồng ý trả lại tiền cọc 20.000 đô la Mỹ vì bà S đã tự ý chấm dứt hợp đồng thuê nhà đất trước hạn. Ngoài ra, bà K yêu cầu Tòa án buộc bà S phải bồi thường tiền khôi phục lại hiện trạng ban đầu của căn nhà là 290.000.000 đồng, trả tiền thuê nhà từ tháng 6/2015 đến tháng 01/2016 là 410.000.000 đồng và hoàn trả lại cho ông C, bà K Giấy phép kinh doanh khách sạn.

Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án đã tổ chức phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải để các bên đương sự tiến hành việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án. Tuy nhiên, phía bị đơn ông Trần Gia C và bà Phạm Thị K vắng mặt không rõ lý do, đồng thời người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H có đơn yêu cầu Tòa án không hòa giải nên không tiến hành hòa giải được. Vì vậy, vụ án được đưa ra xét xử theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, để Hội đồng xét xử xem xét quyết định.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hóc Môn phát biểu quan điểm:

Về thủ tục tố tụng dân sự: Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành đầy đủ các thủ tục tố tụng dân sự theo quy định pháp luật. Tại phiên tòa, Thẩm phán, Hội đồng xét xử áp dụng, tuân thủ đúng trình tự thủ tục tố tụng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Nguyên đơn đã chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự, bị đơn đã vắng mặt không chấp hành quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, buộc bị đơn thanh toán cho nguyên đơn 20.000 đô la Mỹ được quy đổi thành tiền đồng Việt Nam theo tỉ giá hối đoái do Ngân hàng Nhà nước công bố tại thời điểm xét xử sơ thẩm và buộc bị đơn phải chịu án phí kinh doanh thương mại có giá ngạch theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về quan hệ tranh chấp: Quan hệ tranh chấp giữa bà Bùi Thị Quỳnh S và ông Trần Gia C, bà Phạm Thị K là "Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và nhà ở" được quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án; bị đơn có nơi cư trú cuối cùng tại xã Trung Chánh, huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh nên Tòa án có thẩm quyền giải quyết là

Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Thủ tục tố tụng:

Trong vụ án này, tại biên bản lấy lời khai ngày 28/12/2015 của ông Trần Gia C và bản tự khai ngày 20/01/2016 của bà Phạm Thị K thể hiện nơi cư trú tại địa chỉ: 201 Tô Ký, ấp Mới 2, xã Trung Chánh, huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh và có cùng nội dung yêu cầu bà Bùi Thị Quỳnh S phải bồi thường thiệt hại do đơn phương chấm dứt hợp đồng, nhưng ông C và bà K chưa nộp đơn yêu cầu phản tố và giao nộp các tài liệu, chứng cứ liên quan đến yêu cầu phản tố theo quy định của pháp luật. Tòa án đã niêm yết hợp lệ Thông báo về việc hoàn thiện thủ tục yêu cầu phản tố cho ông Trần Gia C và bà Phạm Thị K. Tuy nhiên, ông C và bà K vẫn không nộp văn bản yêu cầu phản tố và các tài liệu, chứng cứ liên quan đến yêu cầu phản tố cho Tòa án. Do đó, Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét yêu cầu phản tố của ông Trần Gia C và bà Phạm Thị K trong cùng vụ án này.

Qua xác minh, Công an xã Trung Chánh, huyện Hóc Môn xác nhận ông Trần Gia C và bà Phạm Thị K không còn cư trú tại địa phương từ năm 2016 đến nay và bỏ đi đâu không rõ. Như vậy, phía bị đơn đã thay đổi nơi cư trú gắn với việc thực hiện quyền, nghĩa vụ trong hợp đồng đã giao kết mà không thông báo cho nguyên đơn biết về nơi cư trú mới theo quy định tại khoản 3 Điều 40 Bộ luật dân sự năm 2015, thì được coi là cố tình giấu địa chỉ. Do đó, Tòa án niêm yết hợp lệ Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa tại nơi cư trú cuối cùng của bị đơn và tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Ngoài ra, do nguyên đơn chỉ tranh chấp với bị đơn đối với khoản tiền đặt cọc thuê nhà, các đương sự không tranh chấp nội dung liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu theo khoản 11 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, nên Tòa án không đưa Phòng Công chứng số 05 Thành phố Hồ Chí Minh vào tham gia tố tụng với tư cách Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

[3] Xét yêu cầu của nguyên đơn: Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện ban đầu. Yêu cầu hủy hợp đồng thuê đất và hợp đồng thuê nhà ký ngày 10/6/2011 do đây là hợp đồng giả tạo về hình thức và vi phạm điều cấm nên vô hiệu; và buộc ông Trần Gia C và bà Phạm Thị K trả lại tiền cọc 20.000 đô la Mỹ được quy đổi thành tiền đồng Việt Nam theo tỉ giá hối đoái do Ngân hàng Nhà nước công bố tại thời điểm xét xử sơ thẩm.

Trong quá trình chuẩn bị xét xử, Tòa án đã tống đạt, niêm yết hợp lệ các văn bản tố tụng, nhưng bị đơn chỉ đến Tòa án để trình bày ý kiến đối với yêu cầu của nguyên đơn mà không tham gia phiên họp về việc kiểm tra, giao nộp, tiếp cận chứng cứ và hòa giải, đồng thời cũng không cung cấp các tài liệu, chứng cứ để chứng minh nguyên đơn đã có hành vi vi phạm, tự ý chấm dứt hợp đồng. Như vậy, bị đơn đã từ bỏ quyền chứng minh của mình theo quy định tại Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự, nên Hội đồng xét xử chỉ xem xét yêu cầu khởi kiện dựa trên các tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn cung cấp và các tài liệu, chứng cứ do Tòa án tiến hành thu thập được theo quy định của pháp luật.

Kèm theo đơn khởi kiện, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cung cấp cho Tòa án 02 hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) lập ngày 10/6/2011 và 01 hợp đồng thuê nhà (không có công chứng) lập cùng ngày. Tại hợp đồng thuê nhà các bên xác định là phụ lục đi kèm của 02 hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất lập ngày 10/6/2011 tại Phòng Công chứng số 05. Qua xem xét khoản 3 Điều 2 của Hợp đồng thuê nhà lập ngày 10/6/2011, các bên có thỏa thuận: "Bên thuê đặt cọc cho bên cho thuê với số tiền 20.000 USD (Hai mươi ngàn đô la Mỹ)".

Theo Điều 22 Pháp lệnh Ngoại hối ngày 13/12/2005 và Điều 29 Nghị định 160/2006/NĐ-CP ngày 28/12/2006 của Chính phủ, quy định: "trên lãnh thổ Việt Nam, mọi giao dịch, thanh toán, niêm yết, quảng cáo của người cư trú, người không cư trú không được thực hiện bằng ngoại hối", trừ một số giao dịch, đối tượng được pháp luật cho phép.

Điều 128 Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định: "Giao dịch dân sự có mục đích và nội dung vi phạm điều cấm của pháp luật, trái đạo đức xã hội thì vô hiệu. Điều cấm của pháp luật là những quy định của pháp luật không cho phép chủ thể thực hiện những hành vi nhất định..."

Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định: "Khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che giấu một giao dịch khác thì giao dịch giả tạo vô hiệu, còn giao dịch bị che giấu vẫn có hiệu lực, trừ trường hợp giao dịch đó cũng vô hiệu theo quy định của Bộ luật này. Trong trường hợp xác lập giao dịch giả tạo nhằm trốn tránh nghĩa vụ với người thứ ba thì giao dịch đó vô hiệu."

Điều 492 Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định: "Hợp đồng thuê nhà ở phải được lập thành văn bản, nếu thời hạn thuê từ sáu tháng trở lên thì phải có công chứng hoặc chứng thực và phải đăng ký, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác".

Áp dụng các điều luật được viện dẫn nêu trên cho thấy, giao dịch giữa nguyên đơn với bị đơn thỏa thuận giá thuê nhà và đất thực tế là 44.000.000 đồng/tháng, nhưng các bên chỉ lập hợp đồng công chứng với giá thuê mỗi thửa đất là 2.000.000 đồng/tháng. Giao dịch này là giả tạo nhằm trốn tránh nghĩa vụ về thuế với Nhà nước và hợp đồng thuê nhà với thời hạn 06 năm nhưng không được công chứng, chứng thực là vi phạm về mặt hình thức được quy định tại Điều 492 Bộ luật dân sự. Ngoài ra, các bên có thỏa thuận đặt cọc số tiền 20.000 đô la Mỹ là vi phạm điều cấm của pháp luật về quản lý ngoại hối. Do đó, 02 hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) số công chứng: 14461 và 14462, quyển số: 06 TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 10/6/2011 tại Phòng Công chứng số 05 và 01 hợp đồng thuê nhà lập ngày 10/6/2011 giữa bà Bùi Thị Quỳnh S với ông Trần Gia C và bà Phạm Thị K là vô hiệu.

Do các hợp đồng nêu trên vô hiệu, nên các bên có nghĩa vụ khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận. Tuy nhiên, trên thực tế, giao dịch giữa các bên đã được thực hiện một phần từ ngày 03/6/2011 đến tháng 6/2015 và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chỉ yêu cầu nhận lại tiền cọc. Xét thấy, yêu cầu của nguyên đơn là có cơ sở nên được Hội đồng xét xử chấp nhận. Do đó, cần buộc bị đơn có nghĩa vụ thanh toán cho nguyên đơn 20.000 USD được quy đổi thành tiền đồng Việt Nam theo tỉ giá hối đoái do Ngân hàng Nhà nước công bố tại thời điểm xét

xử sơ thẩm là: 20.000 USD x 22.436 đồng = 448.720.000 đồng (bốn trăm bốn tám triệu, bảy trăm hai mươi nghìn đồng).

[4] Ý kiến đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hóc Môn là có cơ sở, nên được chấp nhận.

[5] Về án phí: Án phí dân sự có giá ngạch bị đơn phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 128, Điều 129, Điều 136 và Điều 492 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 357 và Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 22 Pháp lệnh Ngoại hối ngày 13/12/2005 và Điều 29 Nghị định 160/2006/NĐ-CP ngày 28/12/2006 của Chính phủ; 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;

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Bùi Thị Quỳnh S đối với ông Trần Gia C và bà Phạm Thị K.

Tuyên bố 02 hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) công chứng số: 14461 và 14462, quyển số: 06 TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 10/6/2011 tại Phòng Công chứng số 05 Thành phố Hồ Chí Minh và 01 hợp đồng thuê nhà lập ngày 10/6/2011 giữa bà Bùi Thị Quỳnh S với ông Trần Gia C và bà Phạm Thị K bị vô hiệu.

Buộc ông Trần Gia C và bà Phạm Thị K có nghĩa vụ thanh toán cho bà Bùi Thị Quỳnh S số tiền 448.720.000 đồng (bốn trăm bốn tám triệu, bảy trăm hai mươi nghìn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của bà Bùi Thị Quỳnh S đối với khoản tiền nêu trên cho đến khi thi hành án xong, hàng tháng ông Trần Gia C và bà Phạm Thị K 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: Ông Trần Gia C và bà Phạm Thị K phải chịu tiền án phí dân sự có giá ngạch 21.948.000đ (hai mươi mốt triệu, chín trăm bốn mươi tám ngàn đồng)

Hoàn trả lại cho bà Bùi Thị Quỳnh S tiền tạm ứng án phí 11.200.000đ (mười một triệu hai trăm ngàn đồng) đã nộp theo biên lai thu tiền số: AB/2014/0008099 ngày 08/12/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hóc Môn.

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 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 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.

Các đương sự được quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo được tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tống đạt hợp lệ.

Nơi nhận:
- VKSND huyện Hóc Môn;
- Chi cục THADS huyện Hóc Môn;
- Các đương sự;
- Lưu: VP, hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Liên Quân