TOÀ ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN CHƯƠNG MỸ** **THÀNH PHỐ HÀ NỘI**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **180** /2022/DS-ST
Ngày: 07/12/2022
V/v: Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHƯƠNG MỸ, THÀNH PHỐ HÀ NỘI

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: **Ông Nguyễn Thế Lợi**
Các Hội thẩm nhân dân: **Ông Phạm Tiến Lợi**
Bà Nguyễn Thị Luận

- Thư ký phiên toà: **Bà Lê Thị Hường** - Thư ký Toà án nhân dân huyện Chương Mỹ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Chương Mỹ tham gia phiên tòa: **Ông Nguyễn Minh Vương -** Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 12 năm 2022, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Chương Mỹ xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 67/2022/TLST-DS ngày 09 tháng 5 năm 2022 về việc "*Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 51/2022/QĐST-DS ngày 12 tháng 8 năm 2022; Quyết định hoãn phiên tòa số 59/2022/QĐST-DS ngày 30 tháng 8 năm 2022; Quyết định hoãn phiên tòa số 82/2022/QĐST-DS ngày 21 tháng 9 năm 2022; Quyết định hoãn phiên tòa số 85/2022/QĐST-DS ngày 21 tháng 10 năm 2022; Quyết định hoãn phiên tòa số 88/2022/QĐST-DS ngày 18 tháng 11 năm 2022 giữa các đương sự:

1. ***Nguyên đơn:*** **Ông Lưu Công H**, sinh năm 1984 (có mặt);

Nơi cư trú: Thôn T, xã B, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Bùi Thị H - Văn phòng luật sư Bùi H, Đoàn luật sư thành phố Hà Nội (có mặt).

2. ***Bị đơn:*** **Công ty TNHH MTV quản lý bất động sản C (gọi tắt là Công ty C)**

Địa chỉ trụ sở: Thôn N, xã T, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Văn H1 - Giám đốc (vắng mặt)

Nơi ĐKHKTT: Thôn N, xã T, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện và các lời khai nguyên đơn ông Lưu Công H trình bày:

Ngày 06/6/2019, ông H và Công ty C có ký Hợp đồng mua bán số 44 - CODO 2/2019 để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng 79,9 m2 đất tại lô 44 tại địa chỉ thôn La Gián, xã Cổ Đông, thị xã Sơn Tây, tp Hà Nội thuộc dự án khu dân cư CODO 2 của Công ty C. Giá chuyển nhượng là 6.500.000 đồng/ 1m2. Tiến độ thanh toán: ngay khi ký hợp đồng đặt cọc là 50.000.000 đồng, trước ngày 06/6/2019 thanh toán 50% giá trị hợp đồng là 199.675.000 đồng, trước ngày 21/6/2019 thanh toán tiếp 40% là 207.740.000 đồng. Số tiền còn lại sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng theo diện tích đất thực tế do địa chính xác nhận. Thực hiện đúng hợp đồng ông H đã thanh toán cho ông Trần Văn H1 - Giám đốc Công ty C tổng số tiền là 457.415.000 đồng để nhận chuyển nhượng lô đất trên. Theo hợp đồng này trong thời hạn 150 ngày kể từ ngày ký hợp đồng mua bán hai bên có trách nhiệm liên hệ với nhau để tiến hành thủ tục ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Trong thời hạn 180 ngày kể từ ngày ký hợp đồng mua bán, Công ty C có trách nhiệm bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông H đủ diện tích, đúng vị trí và tình trạng đất đã thỏa thuận. Công ty C cam kết sau 180 ngày không thực hiện đúng thì phải hoàn trả số tiền đã nhận cho ông H và bồi thường 10% của khoản tiền đã nhận là 45.741.500 đồng và tiền phạt vi phạm hợp đồng 10% là 45.741.500 đồng. Tuy nhiên Công ty C không thực hiện đúng thỏa thuận của hợp đồng đã ký. Sau nhiều lần làm việc ông H1 mới trả cho ông H số tiền là 120.000.000 đồng.

Nay ông H khởi kiện Công ty C phải trả ông H tổng số tiền là: **428.898.000 đồng**, bao gồm: số tiền đã nhận là 457.415.000 đồng, phạt vi phạm hợp đồng là 45.741.500 đồng, bồi thường thiệt hại là 45.741.000 đồng, trừ đi 120.000.000 đồng Công ty C đã trả.

2. Bị đơn - Công ty C: Đã được tống đạt Thông báo thụ lý vụ án; Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải; Thông báo kết quả phiên họp kiểm tra chứng cứ nhưng Công ty C không thực hiện quyền, nghĩa vụ của bị đơn, không cung cấp chứng cứ, không đến Tòa án làm việc, không trình bày quan điểm đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

3. Kết quả xác minh, thu thập tài liệu chứng cứ thể hiện:

3.1. **Ủy ban nhân dân xã Cổ Đông, thị xã Sơn Tây, Thành phố Hà Nội cung cấp**:

- Trên địa bàn xã Cổ Đông hiện nay không có bất kỳ Dự án phân lô nào được phê duyệt.

- Khu đất trong Bản đồ phần lô trong hồ sơ vụ án có hình thể và vị trí trùng với thửa đất số 519, tờ bản đồ số 95, địa chỉ thôn La Gián, xã Cổ Đông, thị xã Sơn Tây, tp Hà Nội, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCNQSDĐ) cho ông Trần Văn H1. UBND xã Cổ Đông không lưu trữ hồ sơ cấp GCNQSDĐ cho ông Trần Văn H1

3.2. **Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội - Chi nhánh thị xã Sơn Tây cung cấp**:

- Ngày 30/5/2019, Chi nhánh thị xã Sơn Tây đã thực hiện tiếp nhận và giải quyết thủ tục đăng ký biến động sang tên do nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho công dân ông Trần Văn H1 (có thông tin các nhân phù hợp với văn bản của TAND huyện Chương Mỹ) tại trang 04 của 02 GCNQSDĐ số T 597185 và số BĐ 724836 (Văn phòng có cung cấp bản photo các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và GCNQSDĐ).

- Ngày 29/6/2020, Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội thực hiện thủ tục hợp thửa cho công dân ông Trần Văn H1 từ 02 GCNQSDĐ nêu trên để hợp thành thửa đất số 86, tờ bản đồ số 95 (Bản đồ tổng thể dự án đo đạc bản đồ địa chính) theo GCNQSDĐ số CV 302512.

- Đến hết ngày 29/6/2020 đến hiện tại: Chi nhánh thị xã Sơn Tây chưa thực hiện thủ tục hành chính nào liên quan đến GCNQSDĐ số CV 302512.

3.3. **Trung tâm phát triển quỹ đất thị xã Sơn Tây cung cấp:** Trung tâm không thực hiện dự án khu dân cư Codo2, địa chỉ thôn La Gián, xã Cổ Đông, thị xã Sơn Tây, Tp. Hà Nội nên Trung tâm không có tài liệu liên quan để cung cấp cho Tòa án.

3.4. **Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng thị xã Sơn Tây cung cấp:** Dự án khu dân cư Codo2, địa chỉ thôn La Gián, xã Cổ Đông, thị xã Sơn Tây, Tp. Hà Nội, Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng thị xã Sơn Tây không làm chủ đầu tư nên không có thông tin để cung cấp cho Tòa án.

4. Ý kiến đương sự tại phiên tòa:

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn và nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Hội đồng xét xử buộc Công ty C phải trả nguyên đơn tổng số tiền là: **428.898.000 đồng**.

5. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Chương Mỹ thể hiện quan điểm:

- Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã tuân theo đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án. Nguyên đơn đã chấp hành nghiêm chỉnh quy định của pháp luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án. Bị đơn chưa chấp hành nghiêm chỉnh quy định của pháp luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án.

- Về nội dung: Đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc Công ty C phải trả ông H tổng số tiền là: 428.898.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

1. Về tố tụng:

[1.1].Về thẩm quyền: Ông H có đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện Chương Mỹ đối với Công ty C về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền

sử dụng đất và yêu cầu trả tiền theo Hợp đồng và bồi thường thiệt hại. Công ty C có địa chỉ trụ sở tại thôn N, xã T, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội, Công ty đang hoạt động chưa giải thể, người đại diện theo pháp luật của Công ty C là ông Trần Văn H1 có địa chỉ hộ khẩu thường trú tại thôn N, xã T, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội. Tòa án nhân dân huyện Chương Mỹ thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[1.2]. Về áp dụng luật nội dung: Thời điểm ký kết Hợp đồng là ngày 06/6/2019, nên cần phải áp dụng Bộ luật dân sự năm 2015, Luật đất đai năm 2013 để giải quyết tranh chấp.

[1.3]. Về sự vắng mặt của bị đơn: Bị đơn đã được triệu tập hợp lệ lần thứ 2 nhưng vắng mặt không có lý do. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn.

2. Về nội dung:

[2.1]. ***Xét tính pháp lý của Hợp đồng đã ký ngày 06/6/2019 giữa ông H với Công ty C:***

- Về chủ thể tham gia hợp đồng gồm: Ông Lưu Công H và Công ty C. Công ty C được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, Giấy phép kinh doanh, Công ty hiện vẫn đang hoạt động, chưa giải thể. Do đó, Công ty C có năng lực pháp luật dân sự và phải chịu trách nhiệm đối với hợp đồng mua bán đã ký kết với ông H.

- Về hình thức hợp đồng: Hợp đồng được lập thành văn bản, có đầy đủ chữ ký của các bên nhưng chưa được công chứng, chứng thực. Tuy nhiên theo khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013 quy định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bắt buộc phải công chứng hoặc chứng thực, trừ trường hợp đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà một bên hoặc các bên tham gia giao dịch là tổ chức hoạt động kinh doanh bất động sản thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có thể được công chứng hoặc chứng thực theo yêu cầu của các bên (tức là không bắt buộc công chứng hoặc chứng thực).

Theo đăng ký kinh doanh của Công ty C thì Công ty có tổ chức hoạt động kinh doanh bất động sản, do đó hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa ông H và Công ty C không bắt buộc công chứng hoặc chứng thực.

- Về nội dung hợp đồng: Đối tượng của hợp đồng là quyền sử dụng 79,9m2 đất tại lô 44 tại địa chỉ thôn La Gián, xã Cổ Đông, thị xã Sơn Tây, Tp. Hà Nội thuộc dự án khu dân cư CODO 2 của Công ty C. Do đó xác định đây là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Xét về nguồn gốc thửa đất hai bên giao dịch: Theo cung cấp của UBND xã Cổ Đông và Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh thị xã Sơn Tây thì: ông Trần Văn H1 (là người đại diện theo pháp luật của Công ty C) có quyền sử dụng đối với 02 thửa đất tại thôn La Gián, xã Cổ Đông, thị xã Sơn Tây, Tp. Hà Nội, được Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Sơn Tây xác nhận ngày 30/5/2019. Sau đó ngày 29/6/2020, Sở Tài nguyên và

Môi trường thành phố Hà Nội thực hiện thủ tục hợp thửa cho ông Trần Văn H1 từ 02 GCNQSDĐ nêu trên để hợp thành thửa đất số 86, tờ bản đồ số 95 (Bản đồ tổng thể dự án đo đạc bản đồ địa chính) theo GCNQSDĐ số CV 302512, tổng diện tích thửa đất là 6347m2, trong đó có 500m2 đất ở và 5847m2 đất trồng cây lâu năm.

Diện tích đất ông H ký kết với Công ty C theo Hợp đồng ngày 06/6/2019 là 79,9m2, tại lô 44. Đối chiếu với Bản đồ phân lô kèm theo hợp đồng thì diện tích thửa đất trên nằm trong tổng diện tích đất 6347m2 thửa đất số 86, tờ bản đồ số 95, đã được cấp GCNQSDĐ cho ông Trần Văn H1.

Ông H và Công ty C thỏa thuận nội dung giao dịch cụ thể như sau: Giá chuyển nhượng là 6.500.000 đồng/m2. Tiến độ thanh toán: ngay khi ký hợp đồng đặt cọc là 50.000.000 đồng, trước ngày 06/6/2019 thanh toán 50% giá trị hợp đồng là 199.675.000 đồng, trước ngày 24/6/2019 thanh toán tiếp 40% là 207.740.000 đồng. Số tiền còn lại sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng theo diện tích đất thực tế do địa chính xác nhận.

Như vậy, nội dung của giao dịch dân sự giữa ông H và Công ty C không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội.

Đối chiếu với các quy định tại điều 117 Bộ luật dân sự, hợp đồng ký kết giữa ông H với Công ty C đảm bảo các điều kiện có hiệu lực pháp luật.

[2.2]. ***Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu Công ty C trả tiền theo Hợp đồng và bồi thường thiệt hại:***

Thực hiện hợp đồng, ông H đã thanh toán cho Công ty C tổng số tiền là 457.415.000 đồng để nhận chuyển nhượng lô đất trên, thể hiện ở 03 Phiếu thu tiền ngày 22/5/2019, ngày 06/6/2019, ngày 24/6/2019 của Công ty C.

Theo thỏa thuận trong hợp đồng mua bán, trong thời hạn 150 ngày kể từ ngày ký hợp đồng mua bán hai bên có trách nhiệm liên hệ với nhau để tiến hành thủ tục ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; trong thời hạn 180 ngày kể từ ngày ký hợp đồng mua bán, Công ty C có trách nhiệm bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đủ diện tích, đúng vị trí và tình trạng đất đã thỏa thuận. Tuy nhiên, quá trình thực hiện hợp đồng hết thời hạn thỏa thuận mà Công ty C không thực nội dung theo hợp đồng mua bán nêu trên.

Theo cung cấp của UBND xã Cổ Đông thì hiện tại trên địa bàn xã Cổ Đông không có dự án Phân lô nào được phê duyệt. Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội – Chi nhánh thị xã Sơn Tây cung cấp, từ khi cấp GCNQSDĐ cho ông H1 đến nay Văn phòng chưa thực hiện thủ tục hành chính nào liên quan đến GCNQSD đất số CV 302512. Như vậy, thể hiện thửa đất số 86, tờ bản đồ số 95, chủ sử dụng đất ông Trần Văn H1 chưa được tách thửa theo diện tích, vị trí thửa đất mà ông H và Công ty C đã thỏa thuận.

Như vậy, Công ty C đã vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ hợp đồng dẫn đến không đạt được mục đích của việc giao kết hợp đồng.

Điều 423 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định: *"Một bên có quyền hủy bỏ hợp đồng và không phải bồi thường thiệt hại trong trường hợp sau đây:Bên kia vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ hợp đồng".*

Do đó, ông H có quyền yêu cầu hủy bỏ hợp đồng mua bán theo quy định của Bộ luật dân sự.

Hậu quả của việc hủy bỏ hợp đồng: Căn cứ Điều 427 Bộ luật dân sự năm 2015 thì: "*khi hợp đồng bị hủy bỏ thì hợp đồng không có hiệu lực kể 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. Các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận*...".

Theo thỏa thuận tại Điều 5 Hợp đồng mua bán ngày 06/6/2019 thì Công ty C cam kết sau 180 ngày không thực hiện đúng thì phải hoàn trả số tiền đã nhận cho ông H, đồng thời trả cho ông H khoản tiền bồi thường là 10% giá trị khoản tiền đã nhận và bồi thường cho ông H một khoản tiền phạt tương tương đương 10% số tiền đã nhận của ông H.

Ông H đã thanh toán cho Công ty C tổng số tiền là 457.415.000 đồng để nhận chuyển nhượng lô đất trên, thể hiện ở 03 Phiếu thu tiền ngày 22/5/2019, ngày 06/6/2019, ngày 24/6/2019 của Công ty C.

Do đó, Công ty C phải thanh toán trả ông H các khoản tiền sau:

- Công ty C phải trả ông H số tiền ông H đã thanh toán theo 03 Phiếu thu tiền ngày 22/5/2019 (số tiền 50.000.000đồng), ngày 06/6/2019 (số tiền 199.675.000đồng), ngày 24/6/2019 (số tiền 207.740.000 đồng), tổng số tiền là: 457.415.000 đồng.

- Công ty C phải trả ông H số tiền phạt vi phạm hợp đồng là: 457.415.000 đồng x 10% = 45.741.500 đồng

- Công ty C phải bồi thường thiệt hại cho ông H số tiền là: 457.415.000 đồng x 10% = 45.741.500 đồng.

Tổng số tiền Công ty C phải thanh toán cho ông H là: 457.415.000 đồng + 45.741.500 đồng + 45.741.500 đồng = 548.898.000 đồng.

Ông H trình bày, Công ty C đã trả cho ông H số tiền là 120.000.000 đồng.

Do đó, xác định số tiền Công ty C phải thanh toán cho ông H là: 548.898.000 đồng - 120.000.000 đồng = 428.898.000 đồng.

[2.3].***Về nghĩa vụ chịu án phí:***

- Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên không phải chịu án phí, hoàn trả nguyên đơn tiền tạm ứng án phí đã nộp.

- Công ty C phải nộp án phí dân sự sơ thẩm là: 20.000.000 đồng + 4% x (428.898.000 đồng - 400.000.000 đồng) = 21.155.920 đồng.

Vì các lẽ trên!

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng: Điều 423, Điều 427 Bộ luật dân sự năm 2015; Khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013.

Căn cứ: Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lưu Công H đối với đối với Công ty TNHH MTV quản lý bất động sản C (Công ty C).

2. Hủy bỏ Hợp đồng mua bán ngày 06/6/2019 giữa ông Lưu Công H với Công ty TNHH MTV quản lý bất động sản C.

3. Công ty C phải thanh toán trả ông H các khoản tiền sau:

- Công ty C phải trả ông H số tiền ông H đã thanh toán theo 03 Phiếu thu tiền ngày 22/5/2019 (số tiền 50.000.000 đồng), ngày 06/6/2019 (số tiền 199.675.000 đồng), ngày 24/6/2019 (số tiền 207.740.000 đồng), tổng số tiền là: 457.415.000 đồng.

- Công ty C phải trả ông H số tiền phạt vi phạm hợp đồng là: 457.415.000 đồng x 10% = 45.741.500 đồng

- Công ty C phải bồi thường thiệt hại cho ông H số tiền là: 457.415.000 đồng x 10% = 45.741.500 đồng.

Tổng số tiền là: 457.415.000 đồng + 45.741.500 đồng + 45.741.500 đồng = 548.898.000 đồng.

Đối trừ với số tiền Công ty C đã trả cho ông H là 120.000.000 đồng.

Công ty TNHH MTV quản lý bất động sản C có trách nhiệm trả ông Lưu Công H số tiền là **428.898.000 đồng.**

Kể từ ngày bản án có hiệu lực và bên có quyền thi hành án có đơn thi hành án thì bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền chưa thanh toán, theo mức lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian chậm trả.

4. Về án phí:

Công ty TNHH MTV quản lý bất động sản C phải nộp án phí dân sự sơ thẩm là **21.155.920 đồng**.

Hoàn trả ông Lưu Công H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là **15.000.000 đồng** theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2020/0075884 ngày 09/5/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chương Mỹ.

5. *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, 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.*

6. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn có mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ./.

Nơi nhận:
- TAND Tp. Hà Nội;
- VKSND huyện Chương Mỹ;
- CCTHADS huyện Chương Mỹ;
- Đương sự;
- Lưu HS, VT.

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

Nguyễn Thế Lợi