TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN TRẢNG BOM** TỈNH ĐỒNG NAI	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: **15**/2018/DS-ST
Ngày: 18-10-2018.
V/v: "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TRẢNG BOM, TỈNH ĐỒNG NAI

- Th phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Đỗ Thùy Dung
Các Hội thẩm nhân dân: Ông Vũ Xuân Tuất
Bà Đỗ Thị Hồng Nhung

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Thảo – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa: Ông Phạm Hữu Tình – Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 10 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 110/2018/TLST-DS ngày 29/5/2018 về việc "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*", theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 19/2018/QĐXXST-DS ngày 28 tháng 9 năm 2018, giữa các đương sự:

**** Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn Th, sinh năm 1962***

Trú tại: Số abc, khu phố a, phường L B, Th phố B H, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền: ***Ông Nguyễn Xuân Tr***, sinh năm 1962 (theo văn bản ủy quyền ngày 23/5/2018).

Trú tại: Số bcd, khu phố b, phường Tr D, Th phố B H, tỉnh Đồng Nai.

**** Bị đơn: Chị Lương Thị C, sinh năm 1987***

Trú tại: Số cde, ấp Nh H, xã T H, huyện Tr B, tỉnh Đồng Nai.

Chỗ ở: Khu a, ấp A B, xã Tr H, huyện Tr B, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền: ***Ông Đỗ Văn Th1***, sinh năm 1954 (theo văn bản ủy quyền ngày 11/7/2018).

Trú tại: Số bc, đường Đồi d, ấp H L, xã H Th, huyện Tr B, tỉnh Đồng Nai.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:***

1/ Ông Hoàng Văn S, sinh năm 1954

2/ Bà Chu Thị Ch, sinh năm 1951

Cùng trú tại: Ấp A B, xã Tr H, huyện Tr B, Đồng Nai.

3/ Ông Phạm Đức H, sinh năm 1985

4/ Bà Bùi Thị Ngọc H1, sinh năm 1985

Cùng trú tại: Ấp A B, xã Tr H, huyện Tr B, Đồng Nai.

5/ Anh Bùi Minh H2, sinh năm 1986

Trú tại: Xóm a, Khu b, Ấp A B, xã Tr H, huyện Tr B, Đồng Nai.

6/ Chị Phạm Thị Th2, sinh năm 1975

Trú tại: Số efi, Khu phố h, phường T B, Th phố B H, tỉnh Đồng Nai.

7/ Anh Nguyễn Huy V, sinh năm 1983

8/ Chị Vũ Thị THu H3, sinh năm 1988

Cùng trú tại: Số g, ấp B C, xã Tr H, huyện Tr B, tỉnh Đồng Nai.

**** Người làm chúng: Bà Lê Thị Thanh T, sinh năm 1965***

Trú tại: Số abc, khu phố a, phường L B, Th phố B H, tỉnh Đồng Nai.

(Ông Tr, ông Th1 có mặt; các đương sự khác vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và trong quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn – ông Nguyễn Văn Th và người đại diện theo ủy quyền – ông Nguyễn Xuân Tr trình bày:

Ngày 11/4/2017, ông Nguyễn Văn Th và chị Lương Thị C đã thỏa thuận ký hợp đồng đặt cọc, nhằm đảm bảo giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất khoảng 1.200m^2 là một phần thửa 114, tờ bản đồ 16, xã Tr H, huyện Tr B, tỉnh Đồng Nai.

Sau khi đã thương lượng, thống nhất thỏa thuận nhận chuyển nhượng diện tích đất nêu trên với giá 1.450.000.000đ. Ông Th đặt cọc cho chị C số tiền 100.000.000đ, hẹn đến ngày 22/5/2018 giao tiếp số tiền 500.000.000đ, số tiền còn lại khi nào tách thửa xong, ra công chứng hợp đồng sẽ thanh toán hết. Chị C còn cam kết diện tích đất chuyển nhượng không tranh chấp, không thuộc dự án mở đường hay công trình công cộng. Ngoài ra, hai bên còn thỏa thuận bên mua không mua mất cọc, bên bán không bán đền gấp hai tiền đặt cọc, diện tích nếu hơn thực tế không đòi thêm tiền và không được dưới số mét đã bán ở trên.

Ngày 12/4/2018, ông Th tìm hiểu thông tin về diện tích đất nhận chuyển nhượng thì được biết phần đất nằm trong quy hoạch dự án mở đường hơn một nửa và chưa có quyết định tách thửa. Do chị C cam kết không đúng nên ông Th không tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng.

Nay ông Th khởi kiện yêu cầu chị Lương Thị C thanh toán số tiền

200.000.000đ (trong đó có 100.000.000đ tiền đặt cọc và 100.000.000đ tiền phạt cọc) và không yêu cầu tính lãi suất.

Tại phiên tòa, ông Tr đã rút một phần yêu cầu khởi kiện, không yêu cầu bị đơn phải thanh toán số tiền phạt cọc 100.000.000đ.

Ngoài ra, ông Th không còn yêu cầu nào khác.

Bị đơn – chị Lương Thị C và người đại diện theo ủy quyền – ông Đỗ Văn Th1, trình bày:

Chị C không quen biết với ông Nguyễn Văn Th, thông qua người tên X môi giới. Hai bên thống nhất thỏa thuận nhận chuyển nhượng diện tích đất 1.200m^2 thuộc một phần thửa 114, tờ bản đồ 16, xã Tr H, huyện Tr B, tỉnh Đồng Nai. Ngay sau khi gặp và thương lượng là ngày 11/4/2018, hai bên đã ký hợp đồng đặt cọc nhằm đảm bảo việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng.

Ông Th đồng ý nhận chuyển nhượng diện tích đất trên với giá 1.450.000.000đ và đặt cọc số tiền 100.000.000đ, hẹn đến ngày 22/5/2018 giao tiếp số tiền 500.000.000đ, số tiền còn lại khi nào xong sổ ra công chứng hợp đồng sẽ trả hết.

Tuy nhiên, khoảng 4 đến 5 ngày sau khi ký hợp đồng đặt cọc, ông Th quay lại nói thửa đất nằm trong quy hoạch nên không nhận chuyển nhượng nữa và đòi lại tiền cọc.

Nay ông Th khởi kiện đòi lại tiền cọc 100.000.000đ và tiền phạt cọc 100.000.000đ thì chị C chỉ đồng ý trả 50.000.000đ số tiền cọc đã nhận vì người không thực hiện việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng là ông Th. Đối với thông tin diện tích đất nằm trong quy hoạch thì chị C không được biết, nội dung cam kết này trong giấy đặt cọc lúc hai bên ký không có, mà mấy ngày sau do vợ ông Th viết thêm vào giấy đặt cọc ngày 11/4/2018.

Tại phiên tòa, phía nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện về phần phạt cọc số tiền 100.000.000đ thì phía bị đơn không có ý kiến gì. Chị C không có yêu cầu phản tố trong vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Tại biên bản lấy lời khai ngày 01/8/2018, ông Hoàng Văn S và bà Chu Thị Ch trình bày: Ông bà không quen biết với ông Th, chị C. Năm 2014, ông bà được cấp GCNQSDĐ đối với thửa 91, tờ 16, xã Tr H. Khoảng năm 2015, chuyển nhượng cho anh Phạm Đức H và chị Bùi Thị Ngọc H1 khoảng 1.700m^2. Vào khoảng giữa năm 2017, ông bà chuyển nhượng khoảng 1.200m^2 cho anh Nguyễn Huy V, chị Vũ Thị THu H3 nhưng chưa tách thửa. Khoảng đầu năm 2018, ông bà có ký hợp đồng chuyển nhượng để sang tên cho anh Bùi Minh H2 và chị Phạm Thị Th2 do nhận chuyển nhượng phần đất của anh V, chị H. Ông bà không có yêu cầu độc lập trong vụ án và yêu cầu được giải quyết vắng mặt.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 06/9/2018, anh Phạm Đức H và chị Bùi Thị Ngọc H1 trình bày: Năm 2015, anh chị có nhận chuyển nhượng của ông S, bà

Ch diện tích đất 1.748m^2 (là một phần thửa đất 91) và đã được cấp GCNQSDĐ là thửa 113, tờ 16, xã Tr H. Anh chị không có quen biết ông Th, chị C, không có yêu cầu độc lập trong vụ án và yêu cầu được giải quyết vắng mặt.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 01/8/2018, anh Nguyễn Huy V và chị Vũ Thị THu H3 trình bày: Vào khoảng tháng 11/2017, anh chị có nhận chuyển nhượng của ông S, bà Ch diện tích đất khoảng 1.200m^2 (thuộc một phần thửa 91, tờ 16, xã Tr H và diện tích này cũng chỉ ước chừng) nhưng mới ký hợp đồng hứa chuyển nhượng mà chưa tách thửa, sang tên. Đến tháng 03/2018, chị C và anh chị ký hợp đồng đặt cọc để nhận chuyển nhượng diện tích đất trên, hẹn đến ngày 22/4/2018 giao hết tiền thì chị C lại dẫn anh H2 và chị Th2 đến thỏa thuận và nhận chuyển nhượng diện tích đất trên. Anh chị không có yêu cầu độc lập trong vụ án và yêu cầu được giải quyết vắng mặt.

Tại bản tự khai ngày 04/7/2018 và ngày 5/7/2018, anh Bùi Minh H2 và chị Phạm Thị Th2, trình bày: Anh H2 và chị Th2 thông qua chị C đã gặp anh V, chị H thỏa thuận nhận chuyển nhượng đối với diện tích đất 1.489,5m^2 thuộc thửa 148, tờ 16 xã Tr H và ký hợp đồng chuyển nhượng với ông S, bà Ch. Hiện tại anh H2 và chị Th2 đang đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 05/6/2018. Anh chị không có yêu cầu độc lập trong vụ án và yêu cầu được giải quyết vắng mặt.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Trảng Bom:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm quyền giải quyết vụ án, xác định tư cách đương sự và việc xác minh, thu thập chứng cứ, giao nhận các văn bản tố tụng và thời hạn chuẩn bị xét xử đã thực hiện đúng theo quy định. Quyền lợi và nghĩa vụ tố tụng của các đương sự được bảo đảm.

Về nội dung vụ án: Ngày 11/4/2018, ông Nguyễn Văn Th và chị Lương Thị C có thoả thuận với nhau về việc chị C chuyển nhượng cho ông Th diện tích 1.200m^2 thuộc một phần thửa đất số 114, tờ bản đồ số 16 xã Tr H, huyện Tr B, tỉnh Đồng Nai. Để đảm bảo việc chuyện nhượng ông Th đặt cọc số tiền 100.000.000đ cho chị C. Xét thấy: Việc giao kết hợp đồng đặt cọc giữa ông Th và chị C là có thật, tuy nhiện do đối tượng hợp đồng không thể thực hiện được (diện tích 1.200m^2 thuộc một phần thửa đất số 114, tờ bản đồ số 16, xã Tr H, huyện Tr B, tỉnh Đồng Nai bị quy hoạch mở đường), mặt khác chị C không phải là chủ sử dụng thửa đất nói trên. Tại phiên tòa, phía nguyên đơn rút yêu cầu về việc phạt cọc số tiền 100.000.000đ nên đình chỉ giải quyết.

Do vậy, căn cứ các Điều 407,408 BLDS chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tuyên bố hợp đồng đặt cọc nói trên bị vô hiệu. Buộc chị Lương Thị C phải trả cho ông Nguyễn Văn Th số tiền cọc đã nhận là 100.000.000đ. Về án phí: Buộc bị đơn phải nộp án phí theo quy định.

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***: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Hoàng Văn S, bà Chu Thị Ch, anh Phạm Đức H, chị Bùi Thị Ngọc H1, anh Nguyễn Huy V, chị Vũ Thị Thu H3, anh Bùi Minh H2 và chị Phạm Thị Th2 có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận hai bên có ký hợp đồng đặt cọc ngày 11/4/2018 để đảm bảo việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đối với diện tích đất khoảng 1.200m^2, thuộc một phần thửa 114, tờ bản đồ số 16, xã Tr H, huyện Tr B, tỉnh Đồng Nai. Căn cứ theo quy định tại khoản 2 Điều 92 BLTTDS thì đây là những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh.

Tại phiên tòa, ông Đỗ Văn Th1 khai vào buổi sáng ngày 11/4/2018, ông Th đã giao số tiền đặt cọc cho ông Lương Xuân Kh (cha chị C). Vào cùng ngày, ông Kh đã giao số tiền đặt cọc 100.000.000đ cho chị C và chị C với ông Th đã ký giấy đặt cọc. Do các bên đã thừa nhận sự việc này nên không cần thiết đưa ông Kh vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan hay người làm chứng trong vụ án.

[2] ***Về nội dung***:

[2.1] Ngày 26/03/2014, Ủy ban nhân dân huyện Trảng Bom cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 007319 cho ông Hoàng Văn S và bà Chu Thị Ch đối với thửa đất số 91, tờ bản đồ số 16, xã Tr H, huyện Tr B, tỉnh Đồng Nai với diện tích đất là 5705m^2.

Ngày 15/6/2015, ông S và bà Ch ký hợp đồng chuyển nhượng cho anh Phạm Đức H và chị Bùi Thị Ngọc H1 diện tích đất 1.748m^2 (một phần thửa 91). Ngày 13/7/2018, anh H, chị H1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 805045 đối với diện tích đất trên là thửa 113. Tờ bản đồ 16, xã Tr H. Ngày 20/7/2015, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Trảng Bom đã ghi chú thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận, diện tích thửa 91 còn lại là 3957m^2, số thửa mới là 114.

Ngày 05/12/2017, ông S và bà Ch ký hợp đồng hứa chuyển nhượng cho anh Nguyễn Huy V và chị Vũ Thị Thu H3 một phần thửa đất 114, có diện tích là 1.300m^2, với giá thỏa thuận là 580.000.000đ. Hợp đồng này được Văn phòng công chứng Phạm Minh Th công chứng, số 6514/2017/HĐCN, quyển số 07/2017 TP/CC-SCC/HĐCN.

Ngày 22/03/2018, anh V và chị H3 ký giấy nhận tiền đặt cọc để chuyển nhượng diện tích đất khoảng 1.200m^2 (thuộc một phần thửa 91 (đã ghi chú biến động là thửa 114)) cho chị Lương Thị C, với số tiền 100.000.000đ.

Ngày 11/4/2018, chị C và ông Nguyễn Văn Th thỏa thuận giao kết hợp đồng đặt cọc để đảm bảo việc chuyển nhượng diện tích đất khoảng 1.200m^2 (thuộc một phần thửa 91 (đã ghi chú biến động là thửa 114)).

Ngày 11/5/2018, ông S và bà Ch ký hợp đồng chuyển nhượng cho anh Bùi Minh H2 và chị Phạm Thị Th2 diện tích đất 1.489,5m^2 (một phần thửa 114) là phần diện tích đất 1.300m^2 đã ký hợp đồng hứa chuyển nhượng cho anh V, chị H3 nay được đo vẽ cụ thể có diện tích đất 1.489,5m^2. Ngày 05/6/2018, anh H2, chị Th2 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 092994 đối với diện tích đất trên là thửa 148, tờ bản đồ 16, xã Tr H, huyện Tr B, tỉnh Đồng Nai.

Như vậy, tại thời điểm giao dịch đặt cọc diễn ra, diện tích đất thỏa thuận chuyển nhượng giữa chị C và ông Th nêu trên chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị Lương Thị C mà vẫn đang thuộc một phần thửa 91 (đã ghi chú biến động là thửa 114) đứng tên ông S, bà Ch.

Tại khoản 1 Điều 168 Luật đất đai năm 2013 quy định về thời điểm được thực hiện các quyền của người sử dụng đất: "*1. Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất khi có Giấy chứng nhận".*

Từ quy định nêu trên đã cho thấy: Chị C ký giấy đặt cọc chuyển nhượng đất với ông Th khi chưa có những quyền của người sử dụng đất đối với diện tích đất chuyển nhượng, thực tế diện tích đất nhận chuyển nhượng này đang đứng tên ông S và bà Ch trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc bà C chưa đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất chuyển nhượng nhưng lại ký giấy đặt cọc ngày 11/4/2018 với ông Th, nhằm mục đích đảm bảo giao kết hợp đồng chuyển nhượng là trái quy định pháp luật, không hội đủ các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự nên vô hiệu. Các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Vì vậy, yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Th đối với chị Lương Thị C về việc trả lại số tiền cọc là có căn cứ chấp nhận.

[2.2] Xét về lỗi làm cho giao dịch đặt cọc vô hiệu thì thấy: Ông Th và chị C cùng ký tên trên giấy đặt cọc chuyển nhượng đất ngày 11/4/2018, trong đó có nội dung mô tả về tình trạng đất như sau: "*Đất không tranh chấp, thuộc đất không dự án mở đường hay công trình công cộng*". Tuy nhiên, tại công văn số 860/VPĐK-CNTB ngày 21/6/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Tr Bom về việc cung cấp thông tin thửa đất lại thể hiện: "*Căn cứ theo bản đồ quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 của UBND huyện Tr B đã được UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt tại quyết định số 4695/QĐ-UBNd ngày 26/12/2017 của UBND tỉnh Đồng Nai thì thửa đất số 148 và 149 (tách từ thửa 114 nêu trên), tờ số 16 bản đồ địa chính xã Tr H "có một phần thuộc quy hoạch đất giao thông và một phần thuộc quy hoạch đất ở nông thôn nhưng chưa có quyết định thu hồi đất*".

Hội đồng xét xử nhận thấy: Lỗi làm cho giao dịch đặt cọc vô hiệu là của cả hai bên và ngang nhau nên không phát sinh việc phạt cọc. Chị C chưa được

cấp giấy chứng nhận đối với phần đất chuyển nhượng nhưng lại đứng ra nhận tiền cọc để chuyển nhượng. Ông Th biết rõ về việc chị C chưa có các quyền của người sử dụng đất nhưng vẫn tiến hành giao dịch đặt cọc. Tuy nhiên, tại phiên tòa, phía nguyên đơn tự nguyện rút yêu cầu phạt cọc đối với bị đơn nên đình chỉ không xem xét, giải quyết.

[3] Về án phí: Ông Th không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Chị C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền nhận cọc phải thanh toán lại cho ông Th là 5.000.000đ (100.000.000đ x 5%).

Các chi phí tố tụng khác, phía nguyên đơn tự nguyện chịu nên Hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết.

[4] Xét quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Trảng Bom phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ các Điều 5; 6, 26; 91, 92; 147; 228; 266; 271; 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 116, Điều 117, Điều 122, Điều 123, Điều 328, Khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 168, khoản 1 Điều 188 Luật đất đai năm 2013; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý, sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Th đối với chị Lương Thị C về việc *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"*.

Buộc chị Lương Thị C phải trả lại cho ông Nguyễn Văn Th số tiền đặt cọc là 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng).

Kể từ ngày ông Th có đơn yêu cầu thi hành án, nếu chị C chưa thanh toán hết số tiền trên thì phải trả tiền lãi theo lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 BLDS năm 2015 tương ứng với số tiền thi hành án và thời gian chậm thanh toán.

2. Đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Th về việc yêu cầu chị Lương Thị C phải thanh toán số tiền phạt cọc là 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng).

3. Về án phí:

- Hoàn trả cho ông Nguyễn Văn Th số tiền 5.000.000đ (Năm triệu đồng) tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu số 000555 ngày 29/5/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

- Chị Lương Thị C phải chịu 5.000.000đ (Năm triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Báo cho nguyên đơn, bị đơn có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Riêng những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tống đạt hợp lệ bản án.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án 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 cũng bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và Điều 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:
- Các đương sự;
- TAND t. Đồng Nai ;
- VKSND h.Trảng Bom;
- CC.THADS h.Trảng Bom;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà
(Đã ký)

Đỗ Thùy Dung