

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 6
Thành phố Hồ Chí Minh

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

Bản án số: 140/2023/DS-ST
Ngày: 30-8-2023
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc mua
bán nhà

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 6 – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Nhân

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Nguyễn Thái Sơn

Bà Vũ Thị Hiệp

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Mỹ Quý – Thư ký Tòa án nhân dân Quận 6,
Thành phố Hồ Chí Minh

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh tham
gia phiên tòa:** Bà Đỗ Thị Anh Đào – Kiểm sát viên

Ngày 30 tháng 8 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 50/2023/TLST- DS ngày 21 tháng 3 năm 2023 về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc mua bán nhà” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 134/2023/QĐXXST- DS ngày 08 tháng 8 năm 2023 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Võ Thị B, sinh năm: 1951, địa chỉ: Căn hộ 03- 04, lô A Chung cư H , 491 đường G, Phường K, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là bà Võ Thị Bé S, sinh năm: 1956; địa chỉ: 45 đường P, Phường B, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

- *Bị đơn:* Bà Hà Ngọc T, sinh năm: 1971; hộ khẩu thường trú: 135/4 đường L, Phường J, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh; Tạm trú: 175 đường T, phường TP, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (có đơn xin xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 17/3/2023, bản tự khai ngày 04/4/2023 và tại phiên tòa sơ thẩm hôm nay, nguyên đơn bà Võ Thị B trình bày:

Qua hàng xóm giới thiệu bà biết bà Hà Ngọc T cần bán 01 phần căn nhà 357/59/1D đường H, Phường K, Quận 6. Ngày 06/02/2023 bà có đến xem tình

trạng căn nhà và gặp bà T là chủ căn nhà, bà T có nói với bà là nhà có giấy chủ quyền nhà tuy nhiên bà không yêu cầu bà T cho xem giấy tờ chủ quyền nhà. Căn nhà có diện tích dài 2,63m, ngang 2,8m, bà và bà T đã thương lượng giá mua bán 01 phần căn nhà 357/59/1D đường H, Phường K, Quận 6 với giá là 1.100.000.000đ (Một tỷ một trăm triệu đồng), sẽ tiến hành đặt cọc trước 100.000.000 đồng. Số tiền còn lại sẽ thanh toán sau khi ra công chứng ký hợp đồng mua bán.

Cùng ngày 06/02/2023 bà T đã lập hợp đồng đặt cọc đồng ý bán cho bà một phần căn nhà 357/59/1D đường H, Phường K, Quận 6 với diện tích dài 2,63m, ngang 2,8m có kết cấu 01 trệt, 01 lầu với giá 1.100.000.000 đồng. Ngay sau ký hợp đồng đặt cọc bà đã đặt cọc cho bà T số tiền là 100.000.000 đồng và hẹn đến ngày 28/02/2023 hai bên sẽ ra công chứng chuyển nhượng mua bán và bà sẽ trả hết số tiền mua bán còn là 1.000.000.000 đồng cho bà T. Sau khi đặt cọc được vài ngày thì bà có đến gặp bà T đề nghị bà T trả lại cho bà tiền cọc vì bà không đủ tiền để mua một phần căn nhà trên nhưng bà T không đồng ý. Sau đó em gái của bà có nói sẽ đồng ý cho bà mượn tiền để mua nhà nếu như nhà có giấy tờ hợp lệ.

Ngày 28/02/2023 bà và bà T có ra phòng công chứng số 7 ký hợp đồng mua bán nhà tuy nhiên lúc này bà mới biết một phần căn nhà 357/59/1D đường H, Phường K, Quận 6 không có giấy chủ quyền nhà nên không thể ký hợp đồng mua bán được. Thời điểm đó bà có yêu cầu bà T trả lại cho bà số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng nhưng bà T không đồng ý trả với lý do bà T vẫn bán nhà cho bà, tuy không ký hợp đồng công chứng được nhưng bà T vẫn đồng ý ký giấy tay mua bán nhà với bà. Tuy nhiên bà không đồng ý mua nhà bằng giấy tay. Việc bà mua bán nhà với bà T có bà Ung Thị D chứng kiến. Việc không ký được hợp đồng mua nhà có công chứng là do lỗi của bà T. Bà tự nhận thấy bà cũng có lỗi trong việc mua bán này vì không tìm hiểu kỹ tình trạng căn nhà. Khi nộp đơn kiện thì bà có yêu cầu bà T phải trả cho bà số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng. Tuy nhiên, tại phiên tòa hôm nay bà chỉ yêu cầu bà T trả lại cho bà số tiền cọc là 50.000.000đ (Năm mươi triệu đồng), trả làm một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

- *Tại bản tự khai ngày 20/6/2023 và biên bản lấy lời khai bổ sung ngày 05/7/2023 bị đơn bà Hà Ngọc T trình bày:*

Căn nhà 357/59/1D đường H, Phường K, Quận 6 là thuộc quyền sở hữu của ông Nguyễn Văn Đ (hiện ông Đ đã chết). Khi còn sống ông Đ có cho con trai của ông Đ một phần căn nhà 357/59/1D đường H, Phường K, Quận 6. Con trai của ông Đ tên gì thì bà không nhớ. Sau đó, con trai của ông Đ đã bán một phần căn nhà 357/59/1D đường H, Phường K, Quận 6 bằng giấy tay cho nhiều người trước đó. Người mua sau cùng là bà Hoàng A (bà không nhớ rõ họ của bà Hoàng A).

Vào khoảng năm 2021, bà mua một phần căn nhà 357/59/1D đường H, Phường K, Quận 6 từ bà Hoàng A bằng giấy tay và có công chứng vi bằng. Từ khi mua một phần căn nhà này bà chưa ở ngày nào. Qua sự giới thiệu của bà Ung Thị D vào ngày 06/02/2023 bà và bà B có cuộc gặp để trao đổi mua bán một phần căn nhà 357/59/1D đường H, Phường K, Quận 6. Bà B có hỏi xem về giấy tờ căn nhà nêu trên thì bà có đưa cho bà B xem bản vẽ sơ đồ nhà, đất và có nói là căn nhà này mua bán giấy tay nhưng bà sẽ làm thủ tục công chứng vi bằng cho bà B trước mặt bà D. Bà D là người giới thiệu đồng thời cũng là hàng xóm liền kề nên biết rất rõ

về căn nhà này. Bà D có nói là căn nhà này giấy tay nhưng bà T công chứng vì bằng cho bà B là có giá trị hơn giấy tay. Sau khi xem nhà và bà B đã cầm bản vẽ sơ đồ nhà, đất xem rất kỹ và đã đồng ý mua một phần căn nhà 357/59/1D đường H, Phường K, Quận 6. Cùng ngày bà B đã đặt cọc cho bà số tiền 100.000.000 đồng. Khi bà đang viết giấy nhận cọc tiền thì bà B có nói không cần viết dài dòng làm chi cho mỗi tay, bà B đã có tiền sẵn và có thể chồng tiền sớm hơn không cần tới ngày 28/02/2023 đâu, nhưng bà vẫn tiếp tục viết cho đủ ý là bên mua không mua thì mất cọc (nghĩa là mất hết toàn bộ số tiền đã đặt cọc) và dừng ở đó. Xong bà đọc lại cho cả 3 người cùng nghe, sau đó bà D đọc kỹ lại lần nữa cho cả 3 người cùng nghe.

Ít ngày sau bà B điện thoại nói không rút được tiền và xin lại tiền cọc, bà có nói bà B xem lại hợp đồng thì bà B nói bà đi vay nhưng không ai cho vay, bà có nói bà B đến ngân hàng nơi bà B gửi tiền để làm thủ tục vay thì bà B lại nói người em bà không cho mua. Gần đến ngày 28/02/2023 là hết hạn hợp đồng bà B điện thoại đòi công chứng thì bà có bà hẹn công chứng vì bằng ở Quận 7 hoặc Quận 6 đến đường Tên Lửa nhưng bà B không chịu đòi công chứng tại Phòng công chứng số 7. Bà có yêu cầu bà B ra đó phải hẹn cho được bà D để ba bên gặp mặt nói chuyện nhưng bà B điện thoại cho bà D đe dọa bà D không cho bà D có mặt hôm đó, mục đích để che lấp sự việc đã trao đổi giữa ba người. Toàn bộ lời khai của bà B là không đúng sự thật, lời nói của bà trao đổi với bà B lúc đó đều có sự hiện diện của bà D.

Nay trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bà có ý kiến như sau: Trước đây bà B có đề xuất bà trả lại cho bà B số tiền 50.000.000 đồng nhưng vì kẹt tiền nên bà chỉ đồng ý trả lại 20.000.000 đồng và bà B không đồng ý.

Tại thời điểm giao dịch bà B cũng biết nhà không có giấy tờ nhưng vẫn đồng ý mua vì vậy đây cũng là lỗi của cả hai bên nên nay bà chỉ đồng ý trả lại cho bà B số tiền 20.000.000 đồng.

Hiện nay bà thường xuyên đi tỉnh nên bà đề nghị mọi văn bản của Tòa án cứ gửi cho bà về địa chỉ 135/4 đường L, Phường J, Quận F.

- Tại bản tự khai ngày 05/4/2023 người làm chứng là bà Ung Thị D trình bày:

Bà buôn bán chè ở trường học thì quen biết với bà Võ Thị B, được biết bà B cần mua nhà nên bà có giới thiệu cho bà B mua căn nhà 357/59/1D đường H, Phường K, Quận 6. Nguồn gốc căn nhà này là của em dâu của bà trước đây nhà đã bị giải tỏa một phần. Phần còn lại chủ nhà đã cắt ra một phần bán cho em dâu của bà, sau đó em dâu của bà bán lại cho người khác bằng giấy tay, người mua này lại tiếp tục bán giấy tay cho bà Hà Ngọc T.

Nhà bà ở kế bên căn nhà 357/59/1D đường H, Phường K, Quận 6 nên bà biết rõ nguồn gốc của căn nhà mà bà T bán cho bà B. Ngày 06/02/2023 chính bà đã liên hệ với bà T để bà T và bà B gặp nhau thương lượng về việc mua bán một phần căn nhà 357/59/1D đường H, Phường K, Quận 6. Bà đã chứng kiến hai bên thương lượng giá mua bán là 1,1 tỷ đồng. Bà B đã đặt cọc cho bà T số tiền là 100 triệu đồng sau đó việc mua bán giữa hai bên không thành thì bà không biết. Bà T là người viết hợp đồng đặt cọc ngày 06/02/2023 và đưa cho bà B ký tên.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 6 phát biểu ý kiến: Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán và của Hội đồng xét xử kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử vào nghị án đã đảm bảo các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Việc tuân theo pháp luật tố tụng của người tham gia tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay các đương sự đã chấp hành đúng các quy định của pháp luật.

- Về nội dung giải quyết vụ án: Tại phiên tòa hôm nay bà Võ Thị B thừa nhận có lỗi khi mua nhà đất 357/59/1D đường H, Phường K, Quận 6 đã không tìm hiểu kỹ tình trạng pháp lý của căn nhà nên nay chỉ yêu cầu bà T trả lại số tiền mà bà T đã nhận cọc là 50.000.000 đồng thay vì 100.000.00 đồng như ban đầu khởi kiện. Căn cứ vào các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời khai của bà T tại biên bản lấy lời khai ngày 05/7/2023 có cơ sở xác định bà Hà Ngọc T không phải là chủ sở hữu nhà đất 357/59/1D đường H, Phường K, Quận 6. Bà T cũng không được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Vì vậy, căn cứ khoản 16 Điều 3 Luật đất đai 2013 bà T không có đầy đủ quyền sở hữu đối với nhà đất 357/59/1D đường H, Phường K, Quận 6 nên bà T không thể định đoạt đối với căn nhà trên.

Như vậy, hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất ngày 06/02/2023 bị vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật. Khi giao dịch dân sự vô hiệu các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu hoàn trả cho nhau những gì đã nhận theo quy định tại khoản 2 Điều 131 BLDS năm 2015. Do đó, nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại số tiền cọc là có căn cứ. Tại phiên tòa hôm nay bà B thay đổi yêu cầu khởi kiện, xét thấy việc thay đổi yêu cầu khởi kiện không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu nên bà B yêu cầu bà T trả lại số tiền đã nhận cọc là 50.000.000 đồng là có cơ sở chấp nhận. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, buộc bà Hà Ngọc T thanh toán một lần cho bà Võ Thị B số tiền 50.000.000 đồng ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Về án phí bị đơn chịu theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

Bà Võ Thị B khởi kiện yêu cầu bà Hà Ngọc T phải trả lại số tiền đặt cọc phát sinh từ hợp đồng đặt cọc mua bán nhà một phần căn nhà 357/59/1D đường H, Phường K, Quận 6 ký kết ngày 06/02/2023. Như vậy, đây là tranh chấp về hợp đồng dân sự theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 6.

Bà Võ Thị B và bà Hà Ngọc T đều có đơn đề nghị Tòa án không tiến hành hòa giải. Đây là thuộc một trong các trường hợp vụ án dân sự không tiến hành hòa giải được theo quy định tại khoản 4 Điều 207 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa hôm nay bà Võ Thị Bé S là người đại diện hợp pháp cho bà Võ Thị B vắng mặt nhưng bà Võ Thị B trực tiếp tham gia phiên tòa và đề nghị Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án. Bị đơn bà Hà Ngọc T và người làm chứng là bà Ung

Thị D có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ vào khoản 1 Điều 228, khoản 2 Điều 229 của Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Theo chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của các đương sự có cơ sở xác định vào ngày 06/2/2023 bà Võ Thị B và bà Hà Ngọc T đã ký kết hợp đồng đặt cọc mua bán một phần căn nhà 357/59/1D đường H, Phường K, Quận 6. Bà T đồng ý bán và bà B đồng ý mua một phần căn nhà 357/59/1D đường H, Phường K, Quận 6 với giá là 1.100.000.000 đồng. Cùng ngày thì bà T cũng đã nhận của bà B số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng. Theo nội dung hợp đồng đặt cọc thì đến ngày 28/02/2023 hai bên ra ký công chứng chuyển nhượng mua bán thì bên bà B sẽ trả tiếp cho bên bà T số tiền là 1.000.000.000 đồng.

Theo như lời trình bày của bà T thì một phần căn nhà 357/59/1D đường H, Phường K, Quận 6 không có giấy chủ quyền nhà nên bà và bà B chỉ có thể mua bán bằng cách lập vi bằng. Bà D là người làm chứng cũng xác định một phần căn nhà qua các lần mua bán trước đây đều mua bán giấy tay. Theo công văn số 4820/CNQ6 ngày 24/7/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận 6 cung cấp thông tin nhà đất số 357/59/1D đường H, Phường K, Quận 6 phúc đáp cho Tòa án thì *căn nhà có nguồn gốc được Ủy ban nhân dân Quận 6 cấp giấy phép mua bán, chuyển dịch nhà cửa số 170/GP-UB ngày 17/11/1985 cho ông Nguyễn Văn Đức. Năm 2012, căn nhà trên có 01 phần nhà đất nằm trong dự án nâng cấp đô thị thành phần số 4, đã cập nhật hạn chế một phần về quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất trên giấy phép mua bán, chuyển dịch nhà cửa số 170/GP-UB ngày 17/11/1985. Tính đến ngày 21/7/2023 ngoài dữ liệu trên thì Chi nhánh Quận 6 không có thông tin về nhà, đất trên đang nộp hồ sơ biến động tại Chi nhánh Quận 6.*

Hội đồng xét xử xét thấy, theo chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của các đương sự thì bà Hà Ngọc T chưa được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với một phần căn nhà số 357/59/1D đường H, Phường K, Quận 6. Theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 118 của Luật Nhà ở quy định về điều kiện của nhà ở tham gia giao dịch thì: “1. *Giao dịch về mua bán, cho thuê, tặng cho, đổi, thế chấp, góp vốn bằng nhà ở thì nhà phải có đủ điều kiện sau: a/ có Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật*”.

Như vậy, một phần căn nhà số 357/59/1D đường H, Phường K, Quận 6 bà Hà Ngọc T chưa thuộc quyền sở hữu, sử dụng của bà T mà bà T đã nhận tiền đặt cọc để tiến đến việc bán một phần căn nhà trên cho bà B là vi phạm pháp luật. Bà T cho rằng bà T sẽ bán một phần căn nhà số 357/59/1D đường H, Phường K, Quận 6 cho bà B bằng cách lập vi bằng. Hội đồng xét xử xét thấy, theo quy định tại Điều 122 Luật Nhà ở quy định thì trường hợp mua bán nhà ở phải thực hiện việc công chứng, chứng thực hợp đồng. Như vậy, việc mua bán nhà thông qua hình thức lập vi bằng không được pháp luật công nhận.

Bà B là người đi mua nhà không tìm hiểu kỹ tình trạng pháp lý của căn nhà nhưng vẫn đồng ý tiến hành đặt cọc để tiến đến việc mua một phần căn nhà trên khi căn nhà chưa có giấy tờ chứng minh quyền sở hữu của bà T nên cả bà T và bà

B đều có lỗi trong việc thực hiện giao dịch đặt cọc này. Do vậy, hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất ngày 06/02/2023 bị vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 117, Điều 123 của Bộ luật dân sự

Do hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất ngày 06/02/2023 bị vô hiệu. Căn cứ vào Điều 131 Bộ luật dân sự quy định về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu:

“ 1. Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập.

2. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận”.

Ngày 06/02/2023 bà T đã nhận của bà B số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng. bà B vẫn chưa nhận một phần căn nhà số 357/59/1D đường H, Phường K, Quận 6. Tại phiên tòa hôm nay bà Võ Thị B thay đổi yêu cầu khởi kiện chỉ yêu cầu bà T trả lại số tiền cọc là 50.000.000đ (Năm mươi triệu đồng), việc thay đổi này không vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu và là sự tự nguyện của đương sự không trái pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì vậy, buộc bà Hà Ngọc T phải trả lại cho bà Võ Thị B số tiền mà bà T đã nhận cọc là 50.000.000đ (Năm mươi triệu đồng) kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật.

[7] Về án phí: bà Hà Ngọc T phải nộp án phí trên số tiền phải trả cho bà B là: $50.000.000đ \times 5\% = 2.500.000$ đồng

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 3 Điều 26, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 228, khoản 2 Điều 229, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; điểm c khoản 1 Điều 117, Điều 123, 131, Điều 328 Bộ luật dân sự 2015; điểm a khoản 1 Điều 118 của Luật Nhà ở, điểm a khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai; Nghị quyết 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, Điều 26 Luật thi hành án dân sự

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Võ Thị B:

- Buộc bà Hà Ngọc T trả cho bà Võ Thị B số tiền đặt cọc mà bà T đã nhận là 50.000.000đ (Năm mươi triệu đồng) phát sinh từ hợp đồng đặt cọc mua bán nhà, đất lập ngày 06/2/2023.

Thời hạn thanh toán: Thanh toán khi bản án có hiệu lực pháp luật.

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

- Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm

- Bà Hà Ngọc T phải nộp án phí dân sự sơ thẩm là: 2.500.000đ (Hai triệu năm trăm ngàn đồng).

- Bà Võ Thị B được miễn nộp tạm ứng án phí nên không xem xét giải quyết.

3. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

4. Trong 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 yêu cầu thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6,7, 7a,7b 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.

Nơi nhận:

- Đương sự;
- Viện kiểm sát nhân dân Quận 6
- Chi cục Thi hành án dân sự Quận 6
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

(đã ký và đóng dấu)

Nguyễn Thị Thanh Nhàn