

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Trịnh Ngọc Anh Khôi, sinh năm: 1984 - có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Địa chỉ: 460, Cộng Hòa, PH 13, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Văn bản ủy quyền số chứng thực 5074, quyển số 8-SCT/CK, ĐC lập ngày 19/8/2019 tại Văn phòng Công chứng Nhà Rông).

2. *Bị đơn:* Bà Đỗ Thị H, sinh năm: 1975 - vắng mặt.

Địa chỉ: 107/15, Đinh Tiên Hoàng, PH 3, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

- Ngân hàng Thương mại Cổ phần BV.

Trụ sở: U Nguyễn Thị Minh Khai, PH 5, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của Ngân hàng: Ông Nguyễn Hoàng Tâm, sinh năm: 1989 - có đơn đề nghị xét xử vắng mặt (Văn bản ủy quyền số 372/2019/UQ-TTQL&THN ngày 26/11/2019).

- Ông Nguyễn Mạnh HG, sinh năm: 1979 - có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- Bà Đỗ Thị Thu HN, sinh năm: 1982 - có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Z Nguyễn Trãi, pH Thanh Xuân Trung, quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, nguyên đơn bà Nguyễn Thị P, có ông Trịnh Ngọc Anh Khôi là đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 07/7/2017, bà Đỗ Thị H có lập vi bằng chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị P 01 căn nhà có diện tích 72m², thuộc một phần thửa đất số 1003, tờ bản đồ số 4, pH Đông Hưng Thuận, Quận 12, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00184/2B.QSDD/1197.QLĐT12 do Ủy ban nhân dân Quận 12 cấp ngày 05/01/2004. Giá chuyển nhượng là 800.000.000 (tám trăm triệu) đồng, bà P đã giao cho bà H 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng, số tiền còn lại sẽ thanh toán khi các bên ký hợp đồng công chứng.

Ngày 10/7/2017, bà Đỗ Thị H có lập vi bằng chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị P 01 căn nhà có diện tích 72m², thuộc một phần thửa đất số 1003, tờ bản đồ số

4, pH Đông Hưng Thuận, Quận 12, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00184/2B.QSDĐ/1197.QLĐT12 do Ủy ban nhân dân Quận 12 cấp ngày 05/01/2004. Giá chuyển nhượng là 800.000.000 (tám trăm triệu) đồng, bà P đã giao cho bà H 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng, số tiền còn lại sẽ thanh toán khi các bên ký hợp đồng công chứng.

Bà H đã lập biên bản bàn giao nhà đất cho bà P ngày 07/7/2017.

Như vậy, tổng số tiền bà P đã giao cho bà H là 1.000.000.000 (một tỷ) đồng nhưng bà H vẫn chưa lập hợp đồng công chứng cho bà nên bà yêu cầu bà H tiếp tục thực hiện các hợp đồng trên.

Ngày 10/3/2021 bà P có đơn sửa đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy các hợp đồng đặt cọc nêu trên và hoàn trả lại cho bà số tiền đã nhận là 1.000.000.000 (một tỷ) đồng.

Ngày 03/12/2021, bà P có đơn sửa đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện, cụ thể: Yêu cầu Tòa án tuyên các hợp đồng giữa các bên vô hiệu và hoàn trả lại cho bà P số tiền đã nhận là 1.000.000.000 (một tỷ) đồng; không yêu cầu bà H bồi th thiệt hại.

Quá trình tố tụng, bị đơn bà Đỗ Thị H đã được Tòa án thông báo về việc thụ lý vụ án; thông báo và triệu tập tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải; triệu tập tham gia phiên tòa đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt tại phiên tòa.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng Thương mại Cổ phần BV có yêu cầu độc lập và trình bày như sau: Yêu cầu Tòa án buộc ông Nguyễn Mạnh HG và bà Đỗ Thị Thu HN thanh toán số tiền còn nợ là 3.576.241.013 (ba tỷ năm trăm bảy mươi sáu triệu hai trăm bốn một nghìn không trăm mười ba) đồng; Trong đó, nợ gốc là 3.533.807.419 (ba tỷ năm trăm ba mươi ba triệu tám trăm lẻ bảy nghìn bốn trăm mười chín) đồng, lãi trong hạn là 42.362.308 (bốn mươi hai triệu ba trăm sáu mươi hai nghìn ba trăm lẻ tám) đồng, lãi quá hạn là 30.145 (ba mươi nghìn một trăm bốn mươi lăm) đồng, lãi phạt chậm lãi là 41.141 (bốn một nghìn một trăm bốn mươi một) đồng và lãi phát sinh từ ngày 15/11/2019 cho đến khi thanh toán hết nợ.

Trường hợp ông HG và bà HN không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán, Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có

thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X459243 do Ủy ban nhân dân Quận 12 cấp ngày 05/01/2004, đã cập nhật biến động sang cho ông Nguyễn Mạnh HG và bà Đỗ Thị Thu HN ngày 21/10/2016.

Ngày 16/4/2021 Ngân hàng có đơn rút lại yêu cầu độc lập.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Mạnh HG và bà Đỗ Thị Thu HN trình bày: Ông bà không liên quan đến tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

- Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký: Thực hiện đúng trình tự, thủ tục pháp luật tố tụng dân sự.

- Việc tuân theo pháp luật tố tụng của người tham gia tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án: Nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng. Bị đơn không có mặt theo triệu tập của Tòa án.

- Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị P: Tuyên văn bản thỏa thuận về việc đặt cọc - chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở ngày 07/7/2017 và ngày 10/7/2017 giữa bà Nguyễn Thị P và bà Đỗ Thị H vô hiệu; buộc bà Đỗ Thị H trả cho bà Nguyễn Thị P số tiền 1.000.000.000 (một tỷ) đồng ngay khi án có hiệu lực pháp luật. Đình chỉ xét xử yêu cầu độc lập của Ngân hàng Thương mại Cổ phần BV về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

1. Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất với bị đơn. Đối tượng của hợp đồng là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 1003, tờ bản đồ số 4, pH Đông Hưng Thuận, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh. Ngân hàng có yêu cầu độc lập tranh chấp về hợp đồng tín dụng đối với ông

HG, bà HN. Do đó, quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất; Tranh chấp hợp đồng tín dụng”.

Căn cứ vào Khoản 3 Điều 26; điểm a Khoản 1 Điều 35 và điểm c Khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, vụ án thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Về thủ tục tố tụng:

- Ông Trịnh Ngọc Anh Khôi tham gia tố tụng theo Văn bản ủy quyền của nguyên đơn, việc ủy quyền là hợp lệ nên chấp nhận. Ngày 27/12/2021 ông Khôi có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- Bị đơn vắng mặt tại phiên tòa không có lý do chính đáng.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng, ông HG và bà HN có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Căn cứ theo quy định tại điểm b Khoản 2 Điều 227 và Khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

3. Về yêu cầu của đương sự:

3.1. Về yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất vô hiệu:

Căn cứ theo Văn bản thỏa thuận đặt cọc - chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở ngày 07/7/2017 và 10/7/2017 thể hiện: Nguyên đơn và bị đơn thỏa thuận chuyển nhượng phần đất có diện tích 144m² thuộc thửa đất số 1003, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại pH Đông Hưng Thuận, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh. Tài sản gắn liền với đất là nhà ở kết cấu tường gạch, mái tôn, có số tầng là 01 tầng. Tổng giá trị chuyển nhượng là 1.600.000.000 (một tỷ sáu trăm triệu) đồng. Nguyên đơn đã giao cho bị đơn số tiền của mỗi hợp đồng là 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng (Tổng cộng là 1.000.000.000 đồng). Việc giao nhận số tiền trên đã được Văn phòng Thừa phát lại huyện Hóc Môn lập Vi bằng số 11277/2017/VB-TPL và 11330/2017/VB-TPL ngày 10/7/2017.

Mặc dù hợp đồng giữa các bên có tên là văn bản thỏa thuận về việc đặt cọc - chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở, tuy nhiên tại hợp đồng các bên không

có thỏa thuận về việc đặt cọc cũng như thời gian ký kết hợp đồng chuyển nhượng tại tổ chức hành nghề công chứng và cùng “đồng ý thực hiện việc chuyển nhượng” nên cần xác định hợp đồng giữa các bên là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.

Căn cứ theo Giấy bàn giao nhà ngày 07/7/2017 thể hiện bị đơn đã giao nhà đất cho nguyên đơn, cam kết không có khiếu nại hay tranh chấp gì về việc này.

Căn cứ theo tài liệu do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận 12 cung cấp theo Văn bản số 13582/CNQ12-LT ngày 04/11/2019 thể hiện Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00184/2B.QSDD/1197 QLĐT 12 do Ủy ban nhân dân Quận 12 cấp lần đầu cho ông Đỗ Minh Tuấn và người nhận chuyển nhượng cuối cùng là ông Nguyễn Mạnh HG và bà Đỗ Thị Thu HN (cập nhật biến động ngày 21/10/2016 theo hồ sơ số 013854 CN 007 ngày 20/10/2016). Điều này thể hiện vào thời điểm ký hợp đồng đặt cọc, chuyển nhượng ngày 07/7/2017 và 10/7/2017, bà H không phải là chủ sở hữu hợp pháp đối với tài sản chuyển nhượng.

Nguyên đơn cung cấp cho Tòa án bản photocopy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên thể hiện người được cập nhật biến động là bà Đỗ Thị H, cập nhật cùng ngày 21/10/2016 và theo Hồ sơ số 013854 CN 007 ngày 20/10/2016 mà bà H đưa cho nguyên đơn khi hai bên tiến hành ký kết các hợp đồng chuyển nhượng. Tài liệu này không được coi là chứng cứ theo quy định tại Điều 95 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Ngày 16/12/2019, 30/7/2020 và 12/01/2021, Tòa án có văn bản gửi Cơ quan cảnh sát điều tra Công an Quận 12 và Công an Thành phố Hồ Chí Minh để xem xét về việc bà H làm giả, sửa chữa Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên. Ngày 21/01/2021 Công an Thành phố Hồ Chí Minh có Văn bản số 186/PC 01-DD1 cho rằng chưa đủ căn cứ xem xét hành vi sửa chữa trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên đối với bà H.

Căn cứ theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 08/4/2021 thể hiện tại phần đất bị đơn chuyển nhượng cho nguyên đơn có 01 căn nhà 03 tầng đang xây dựng dở dang, không có người ở, không có đồ đạc gì trong nhà.

Căn cứ theo Quyết định cưỡng chế buộc thực hiện biện pháp khắc phục hậu quả số 1366/QĐ-CCXP ngày 10/4/2020 của Ủy ban nhân dân Quận 12 thể hiện căn nhà trên do bà Đỗ Thị Thu HN làm chủ đầu tư đã vi phạm trật tự quản lý đô thị

về xây dựng theo Giấy phép xây dựng số 9055/GPXD-UBND ngày 20/12/2018 và 9056/GPXD-UBND ngày 20/12/2018 của Ủy ban nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

Căn cứ theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 03/12/2018, ông HG và bà HN đã thế chấp toàn bộ nhà đất theo Giấy chứng nhận số 00184/2B.QSDD/1197.QLĐT12 cho Ngân hàng và Ngân hàng đang giữ bản chính giấy chứng nhận nêu trên.

Từ các chứng cứ nêu trên thể hiện bị đơn không phải là chủ sở hữu, sử dụng hợp pháp đối với nhà và đất thuộc thửa đất số 1003, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại pH Đông Hưng Thuận, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00184/2B.QSDD/1197 QLĐT 12, được cập nhật ngày 21/10/2016. Hợp đồng chuyển nhượng ngày 07/7/2017 và 10/7/2017 không tuân thủ hình thức theo quy định của Bộ luật dân sự năm 2015, Luật đất đai năm 2013, Luật nhà ở năm 2014. Nguyên đơn thực tế cũng không trực tiếp quản lý, sử dụng nhà đất nêu trên mà tài sản này do ông HG và bà HN quản lý, sử dụng và Ngân hàng giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, căn cứ theo quy định tại Điều 116, 117, 119, 122, 123 Bộ luật dân sự năm 2015, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 07/7/2017 và 10/7/2017 giữa các bên là vô hiệu.

3.2. Về giải quyết hậu quả khi hợp đồng vô hiệu: Tòa án đã lập biên bản giải thích hậu quả pháp lý nếu hợp đồng vô hiệu cho nguyên đơn theo quy định tại Điều 131 của Bộ luật dân sự năm 2015. Nguyên đơn tự nguyện không yêu cầu Tòa án buộc bị đơn bồi tH thiệt hại mà chỉ yêu cầu bị đơn hoàn trả số tiền đã nhận là 1.000.000.000 (một tỷ) đồng. Xét thấy, khi hợp đồng vô hiệu, các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận. Do hợp đồng vô hiệu nên bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn số tiền 1.000.000.000 (một tỷ) đồng là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Về việc giao nhận nhà, đất chuyển nhượng: Xét thấy, mặc dù hai bên có lập giấy bàn giao nhà đất chuyển nhượng nhưng theo lời khai của bà P cùng kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 08/4/2021 thì thực tế bà P vẫn chưa nhận nhà đất nên không buộc bà P trả lại nhà đất chuyển nhượng cho bà H.

Lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu thuộc về cả hai bên. Nguyên đơn đã không tìm hiểu kỹ về pháp lý đối với tài sản nhận đặt cọc, chuyển nhượng; bị đơn không

phải chủ sử dụng, sở hữu tài sản; hợp đồng chuyển nhượng chưa được công chứng theo quy định.

Nguyên đơn không yêu cầu bị đơn bồi tH thiệt hại khi hợp đồng vô hiệu nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

3.3. Về việc rút yêu cầu độc lập của ngân hàng: Ngày 02/6/2019, Tòa án thụ lý yêu cầu độc lập tranh chấp hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng và vợ chồng ông HG, bà HN. Ngày 16/4/2021 Ngân hàng có đơn rút lại yêu cầu độc lập và tự nguyện chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 10.000.000 đồng đã tạm ứng theo Phiếu thu số 05 ngày 15/3/2021 của Tòa án. Do đó, Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử đối với yêu cầu độc lập của ngân hàng.

4. Về án phí và chi phí tố tụng khác:

Do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu án phí. Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự và Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban TH vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ theo Phiếu thu số 05 ngày 15/3/2021 của Tòa án nhân dân Quận 12 là 10.000.000 đồng Ngân hàng tự nguyện chịu.

5. Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Khoản 3 Điều 26, điểm a Khoản 1 Điều 35, điểm c Khoản 1 Điều 39, Điều 144, Khoản 1 Điều 147, điểm b Khoản 2 Điều 227, Khoản 3 Điều 228, Điều 266, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào các điều 117, 118, 119 và 122, 123, 131 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Luật phí, lệ phí năm 2015;

Căn cứ Khoản 2 Điều 26, điểm b Khoản 3 Điều 27 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban TH vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Căn cứ vào Luật Thi hành án dân sự năm 2008, đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị P.

1.1. Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc – chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở ngày 07/7/2017 và 10/7/2017 được ký giữa bà Nguyễn Thị P và bà Đỗ Thị H vô hiệu.

1.2. Buộc bà Đỗ Thị H phải trả lại cho bà Nguyễn Thị P số tiền là 1.000.000.000 (một tỷ) đồng ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu độc lập về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng của Ngân hàng Thương mại Cổ phần BV do Ngân hàng rút yêu cầu.

3. Về án phí: Án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng, bà Đỗ Thị H phải chịu. Bà Đỗ Thị H phải chịu án phí tính trên số tiền 1.000.000.000 (một tỷ) đồng phải hoàn trả cho bà P là 42.000.000 (bốn mươi hai triệu) đồng. Tổng cộng bà H phải chịu số tiền án phí là 42.300.000 (bốn mươi hai triệu ba trăm nghìn) đồng.

Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị P số tiền tạm ứng án phí là: 30.000.000 (ba mươi triệu) đồng, theo biên lai thu tiền án phí lệ phí Tòa án số AA/2019/0008109 ngày 16/9/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

Hoàn trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần BV số tiền tạm ứng án phí là: 51.762.410 (năm mươi một triệu bảy trăm sáu mươi hai nghìn bốn trăm mười) đồng, theo biên lai thu tiền án phí lệ phí Tòa án số AA/2019/0104538 ngày 02/6/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Về chi phí tố tụng khác: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 10.000.000 (mười triệu) đồng Ngân hàng Thương mại Cổ phần BV tự nguyện chịu theo Phiếu thu số 05 ngày 15/3/2021 của Tòa án nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Quyền yêu cầu thi hành án, nghĩa vụ thi hành án, thời hiệu thi hành án:

Trường hợp 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 có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu 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. Quyền kháng cáo:

Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ.

Nơi nhận:

- VKSND Quận 12;
- Chi cục THADS Quận 12;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trương Minh Ký