

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: 272/2024/DS-ST
Ngày: 04 - 6 - 2024
V/v tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất

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: Bà Nguyễn Thị Kim Phụng

Các Hội thẩm nhân dân:

- Bà Nguyễn Thị Tịnh Tâm
- Bà Lê Thị Khanh

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Hà Kim Thông - 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 T - Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 6 năm 2024 tại Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 560/2023/TLST-DS ngày 23 tháng 10 năm 2023 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 113/2024/QĐXXST-DS ngày 16 tháng 4 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 109/2024/QĐST-DS ngày 07 tháng 5 năm 2024 giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Ông Phan Quang T1, sinh năm 1971.

Địa chỉ: A ấp E, xã X, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Bích Văn Đ

Địa chỉ: 6 khu phố H, thị trấn H, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt)

2. **Bị đơn:** Ông Lương Văn G, sinh năm 1943.

Địa chỉ: A ấp E, xã X, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt)

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

- Ông Trương Văn T2, sinh năm 1968; bà Huỳnh Thị Bích H, sinh năm 1968

Địa chỉ: A đường N, Phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (xin vắng mặt)

- Bà Phan Thị Thu T3, sinh năm 1997 (xin vắng mặt)
- Bà La Thị Thu B, sinh năm 1968
- Ông Phan Quang H1, sinh năm 1999 (xin vắng mặt)
- Ông Huỳnh Quốc Đ1, sinh năm 1985 (xin vắng mặt)
- Bà Nguyễn Thị T4, sinh năm 1991 (xin vắng mặt)
- Trẻ Huỳnh Thị Bảo C, sinh ngày 21/5/2012.
- Trẻ Huỳnh Thị Bảo Y, sinh ngày 15/4/2019

Cùng cư trú: 107/1R ấp E, xã X, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà La Thị Thu B: Ông Bích Văn Đ

Địa chỉ: 6 khu phố H, thị trấn H, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 03 tháng 10 năm 2023, đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện ngày 05 tháng 4 năm 2024 và trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Phan Quang T1, có đại diện theo ủy quyền ông Bích Văn Đ trình bày:

Ngày 11/3/2002 ông Lương Văn G có chuyển nhượng cho vợ chồng ông Phan Quang T1 và bà La Thị Thu B một phần đất có diện tích là 400 m² thuộc thửa đất số 1830, tờ bản đồ số 03 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A425660 vào sổ cấp GCN QSDĐ số: 1469 QSDĐ/14.1.94 số 05/QĐ-UB của UBND huyện H cấp ngày 14/01/1994. Sau khi chuyển nhượng xong thì vợ chồng ông T1 xây dựng nhà để ở, năm 2007 được Ủy ban nhân dân huyện H cấp số nhà tạm là 107/1B ấp E, xã X, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh, có Thông báo số: 3060/TB-UBND-QLĐT ngày 10/10/2007. Do thời điểm này, vợ chồng ông T1 không có sổ hộ khẩu tại Thành phố Hồ Chí Minh nên có nhờ ông Trương Văn T2 là anh trai của ông Phan Quang T1 đứng tên giữ, hợp đồng chuyển nhượng có xác nhận của UBND xã X, Huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 11/3/2002. Sau khi nhận chuyển nhượng xong thì vợ chồng ông T1, bà B quản lý sử dụng ổn định từ đó đến nay.

Sau khi nhận chuyển nhượng xong, vợ chồng ông T1 cũng đã nhiều lần liên hệ ông Lương Văn G có nghĩa vụ bàn giao theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A425660, vào sổ cấp GCN QSDĐ số: 1469 QSDĐ/14.1.94 số 05/QĐ-UB của UBND huyện H cấp ngày 14/01/1994 cho vợ chồng ông T1 để ông T1 làm thủ tục tách thửa sang tên theo đúng quy định của pháp luật, nhưng nhiều lần ông G lấy lý do Giấy chứng nhận đang cầm cố ngân hàng chưa thể lấy ra được. Tin tưởng nên ông Thi cũng đợi ông G sau khi lấy Giấy chứng nhận xong sẽ thực hiện nghĩa vụ sang tên cho ông T1, nhưng đến thời điểm này ông G vẫn chưa thực hiện nghĩa vụ của mình.

Đến nay, vợ chồng ông T1 liên hệ lại và tiếp tục yêu cầu ông G phải có nghĩa vụ thực hiện thủ tục tách thửa sang tên cho ông T1 theo quy định thì ông G nói ông T1 đi thực hiện thủ tục đo vẽ xác định hiện trạng (Hợp thức hóa nhà đất) lại xong thì ông G sẽ đưa giấy chứng nhận cho ông T1 làm thủ tục.

Sau đó, ông T1 đã làm thủ tục đo vẽ lại diện tích đất theo hiện trạng (Hợp thức hóa nhà đất) tại địa chỉ A, ấp E xã X, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh đất thuộc thửa số: 62, tờ bản đồ số 12 (TL năm 2005) theo bản vẽ nhà ở, đất ở số: 3128/TA-HM do Công ty TNHH T6 lập ngày 01/7/2023, Được phòng Tài nguyên và Môi trường duyệt số: 2550/TNMT ngày 25/8/2023. Tuy nhiên cho đến nay, không có sự trở ngại khách quan nào nhưng ông Lương Văn G vẫn cố tình không đưa giấy chứng nhận cho ông T1 làm thủ tục theo quy định.

Do ông G không hợp tác, nên vợ chồng ông T1 khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân Huyện Hóc Môn công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng và công nhận phần đất có diện tích là 448,4 m² đất thuộc thửa đất số 1830 tờ bản đồ số 03 tại địa chỉ A, ấp E xã X, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh (theo bản đồ hiện trạng vị trí số hợp đồng 176/ĐDD/TV/HM ngày 20/12/2023 của Công ty TNHH T7, Đã được Trung Tâm K Bản đồ và Tư Vấn Tài Nguyên Môi T5 Kiểm tra nội nghiệp số: T0396 ngày 09/01/2024) cho vợ chồng ông Phan Quang T1 và bà La thị Thu B1 theo quy định của pháp luật.

Tại bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà La Thị Thu B, có đại diện theo ủy quyền là ông Bích Văn Đ trình bày:

Thông nhất toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn ông Phan Quang T1.

Tại bản tự khai ngày 05 tháng 4 năm 2024 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương Văn T2 trình bày:

Ông chỉ là người đứng tên giùm cho vợ chồng em của ông là ông Phan Quang T1 để nhận chuyển nhượng một phần đất có diện tích là 400 m² đất thuộc thửa đất số 1830 tờ bản đồ số 03 tại địa chỉ A, ấp E xã X, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh có xác nhận của UBND xã X, Huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 11/03/2002. Do thời điểm này, ông T1 không có sổ hộ khẩu tại Thành phố Hồ Chí Minh nên ông đứng tên giùm.

Sau khi nhận chuyển nhượng xong thì ông Phan Quang T1 cũng xây dựng căn nhà trên phần đất nêu trên và được UBND Huyện H tạm cấp sổ nhà theo thông báo số: 3060/TB-UBND-QLĐT ngày 10/10/2007 tại địa chỉ là 107/1R, ấp E xã X, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh và ở, quản lý sử dụng ổn định từ đó đến nay không có phát sinh xung đột, tranh chấp, khiếu nại với bất cứ cá nhân, tổ chức nào. Cho nên ông không có bất kỳ ý kiến và yêu cầu gì liên quan đến vụ án tranh chấp. Do đó, ông đề nghị Tòa án giải quyết vụ án trên theo quy định của pháp luật.

Tại bản tự khai ngày 05 tháng 4 năm 2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị Bích H trình bày:

Bà là vợ của ông Trương Văn T2, bà biết chồng bà là ông T2 chỉ là người đứng tên giùm cho vợ chồng ông Phan Quang T1 để nhận chuyển nhượng một phần đất có diện tích là 400 m² đất thuộc thửa đất số 1830 tờ bản đồ số 03 tại địa chỉ A ấp E, xã X, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh có xác nhận của UBND xã X, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 11/3/2002. Do thời điểm này, vợ chồng ông Phan Quang T1 và bà La Thị Thu B không có sổ hộ khẩu tại Thành phố Hồ Chí Minh nên chồng bà đứng tên giùm.

Sau khi nhận chuyển nhượng xong thì ông Phan Quang T1 cũng xây dựng căn nhà trên phần đất nêu trên và được UBND Huyện H tạm cấp sổ nhà theo thông báo số: 3060/TB-UBND-QLĐT ngày 10/10/2007 tại địa chỉ: A, ấp E xã X, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh, và ở, quản lý sử dụng ổn định từ đó đến nay không có phát sinh xung đột, tranh chấp, khiếu nại với bất cứ cá nhân, tổ chức nào. Cho nên bà không có bất kỳ ý kiến và yêu cầu gì liên quan đến vụ án tranh chấp. Do đó, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án trên theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị Thu T3 trình bày:

Bà là con của ông T1 và bà B, trong vụ án này bà không có ý kiến và yêu cầu gì. Do đó, xin được vắng mặt khi Tòa giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Quang H1 trình bày:

Ông là con của ông T1 và bà B, trong vụ án này ông không có ý kiến và yêu cầu gì. Do đó, xin được vắng mặt khi Tòa giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Quốc Đ1, bà Nguyễn Thị T4 trình bày:

Ông Đ1, bà T4 chỉ là người thuê nhà của ông T1, do đó không có ý kiến và yêu cầu gì trong vụ án này và xin được vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

Bị đơn ông Lương Văn G đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ thông báo thụ lý vụ án và triệu tập lên làm việc, tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải, tham gia phiên tòa nhưng ông G đều vắng mặt không có lý do và cũng không cung cấp chứng cứ cho Tòa án, không có ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hóc Môn phát biểu: Việc tuân thủ theo pháp luật trong quá trình thụ lý, chuẩn bị xét xử và tại phiên tòa Thẩm phán, thư ký và thành viên Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã thực hiện theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không hòa giải được nên Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn quyết định đưa vụ án ra xét xử để Hội đồng xét xử xem xét, quyết định.

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 và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và công nhận phần đất có diện tích là 448,4 m² đất thuộc thửa đất số 1830, tờ bản đồ số 03 tại địa chỉ A ấp E, xã X, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn. Do đó xác định đây là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Phần đất tranh chấp tọa lạc tại xã X, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh nên căn cứ vào khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh.

[2] Về sự vắng mặt của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bị đơn ông Lương Văn G đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai để tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt không có lý do, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều có đơn xin vắng mặt. Do vậy, Hội đồng xét xử căn cứ theo quy định tại khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[3] Về nội dung tranh chấp: Tại phiên tòa, nguyên đơn cầu Tòa án xem xét công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và công nhận phần đất có diện tích là 448,4 m² đất thuộc thửa đất số 1830, tờ bản đồ số 03 tại địa chỉ A, ấp E xã X, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh (theo bản đồ hiện trạng vị trí số hợp đồng 176/ĐDD/TV/HM ngày 20/12/2023 của Công ty TNHH T7, đã được Trung Tâm K Bản đồ và Tư Vấn Tài N Kiểm tra nội nghiệp số: T0396 ngày 09/01/2024) cho vợ chồng ông Phan Quang T1 và bà La Thị Thu B theo quy định của pháp luật và thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A425660, vào sổ cấp GCN QSDĐ số: 1469 QSDĐ/14.1.94 số 05/QĐ-UB của UBND huyện H cấp ngày 14/01/1994 để điều chỉnh biến động. Hội đồng xét xử xét thấy:

[3.1] Về nguồn gốc đất: Phần đất này có nguồn gốc thuộc quyền sử dụng của ông Lương Văn G, ông G được UBND huyện H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A425660, vào sổ cấp GCN QSDĐ số: 1469 QSDĐ/14.1.94 số 05/QĐ-UB ngày 14/01/1994.

[3.2] Ngày 11/3/2002 ông G có chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất 1830, tờ bản đồ số 3, diện tích 400 m² cho ông Trương Văn T2, được Ủy ban nhân dân xã X xác nhận ngày 11/3/2002, giá 88.000.000 đồng, các bên đã giao tiền và giao đất từ thời điểm chuyển nhượng. Tuy nhiên, do khi chuyển nhượng thì các bên đo đạc thủ công bằng tay nên diện tích không chính xác, nhưng có cắm cột mốc ổn định, nay đo đạc lại thì diện tích là 448,4 m². Phần đất này đã được phía nguyên đơn xây nhà ở và quản lý sử dụng.

[3.3] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do ông Trương Văn T2 là người ký hợp đồng nhưng thực tế ông T2 chỉ đứng tên ký hợp đồng giùm ông T1, chứ tiền mua đất là hoàn toàn của vợ chồng ông T1, vợ chồng ông T2, bà H

cũng thừa nhận việc này. Khi chuyển nhượng xong thì gia đình ông T1 cất nhà ở sinh sống từ đó cho đến nay và đã có thông báo tạm cấp số nhà số 3060/TB-UBND-QLĐT ngày 10/10/2007 của Ủy ban nhân dân huyện H, xác định tình trạng pháp lý của căn nhà: Vị trí của căn nhà thuộc thửa đất số 62, tờ bản đồ 12 (TL 05), xây dựng năm 2002, không có giấy phép xây dựng, có xác nhận của UBND xã X, huyện H.

[3.4] Tòa án đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ thì nhà đất trên đã rào và có ranh giới riêng biệt. Như vậy ông T1 cũng đã sử dụng đúng phần đất đã chuyển nhượng.

[3.5] Từ những phân tích trên, căn cứ điểm 2.3, mục 2, phần II của Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao. Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Công nhận phần đất có diện tích là 448,4 m² đất thuộc thửa đất số 1830 tờ bản đồ số 03 tại địa chỉ A ấp E, xã X, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh (theo bản đồ hiện trạng vị trí số hợp đồng 176/ĐDD/TV/HM ngày 20/12/2023 của Công ty TNHH T7, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A425660, vào sổ cấp GCN QSDĐ số: 1469 QSDĐ/14.1.94 số 05/QĐ-UB ngày 14/01/1994, thuộc quyền sử dụng của ông Phan Quang T1 và bà La Thị Thu B.

[3.6] Kiến nghị UBND huyện H thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A425660, vào sổ cấp GCN QSDĐ số: 1469 QSDĐ/14.1.94, số 05/QĐ-UB ngày 14/01/1994 đối với phần đất có diện tích là 448,4 m² thuộc thửa đất số 1830, tờ bản đồ số 03, theo bản đồ hiện trạng vị trí số hợp đồng 176/ĐDD/TV/HM ngày 20/12/2023 của Công ty TNHH T7 để điều chỉnh diện tích cho phù hợp.

[4] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hóc Môn tại phiên tòa là có căn cứ, phù hợp pháp luật nên chấp nhận.

[5] Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn tự nguyện chịu phần chi phí này, nguyên đơn đã nộp xong nên Hội đồng không xem xét.

[6] Án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn là người cao tuổi nhưng không có đơn yêu cầu được miễn án phí nên phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2025;

Căn cứ vào Điều 91, 147, 271, 273 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 166 và Điều 203 Luật đất đai;

Căn cứ vào Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

Căn cứ vào 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;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phan Quang T1:

Công nhận phần đất có diện tích là 448,4 m² đất thuộc thửa đất số 1830 tờ bản đồ số 03 tại địa chỉ A ấp E, xã X, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh (theo bản đồ hiện trạng vị trí số hợp đồng 176/ĐDD/TV/HM ngày 20/12/2023 của Công ty TNHH T7 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A425660, vào sổ cấp GCN QSDĐ số: 1469 QSDĐ/14.1.94 số 05/QĐ-UB ngày 14/01/1994 thuộc quyền sử dụng của ông Phan Quang T1 và bà La Thị Thu B. Ông T1, bà B có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền xin cấp giấy chứng nhận theo quy định.

Kiến nghị UBND huyện H thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A425660, vào sổ cấp GCN QSDĐ số: 1469 QSDĐ/14.1.94 số 05/QĐ-UB ngày 14/1/1994, số 05/QĐ-UB ngày 14/01/1994 đối với phần đất có diện tích là 448,4 m² thuộc thửa đất số 1830, tờ bản đồ số 03 theo bản đồ hiện trạng vị trí số hợp đồng 176/ĐDD/TV/HM ngày 20/12/2023 của Công ty TNHH T7 để điều chỉnh diện tích cho phù hợp.

Sau khi án có hiệu lực, trong thời hạn 07 ngày nếu ông G không giao nộp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A425660, vào sổ cấp GCN QSDĐ số: 1469 QSDĐ/14.1.94 số 05/QĐ-UB ngày 14/01/1994 thì kiến nghị cơ quan có thẩm quyền hủy một phần Giấy chứng nhận số A425660, vào sổ cấp GCN QSDĐ số: 1469 QSDĐ/14.1.94 số 05/QĐ-UB ngày 14/01/1994, đối với phần đất có diện tích là 448,4 m² thuộc thửa đất số 1830, tờ bản đồ số 03 theo bản đồ hiện trạng vị trí số hợp đồng 176/ĐDD/TV/HM ngày 20/12/2023 của Công ty TNHH T7.

2. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Lương Văn G phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 300.000 (ba trăm ngàn) đồng. Nộp tại Chi cục thi hành án dân sự có thẩm quyền.

H2 lại cho ông Phan Quang T1 số tiền 300.000 (ba trăm ngàn) đồng theo biên lai thu số 0017315 ngày 23/10/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Hóc Môn.

3. Trong thời hạn mười lăm ngày, kể từ ngày tuyên án, nguyên đơn có quyền làm đơn kháng cáo để xin xét xử phúc thẩm tại Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh. Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết.

4. Trường hợp bản án 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, 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:

- TAND Thành phố Hồ Chí Minh;
- VKSND huyện Hóc Môn;
- Chi cục THADS huyện Hóc Môn;
- Các đương sự;
- Lưu VP, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Kim Phụng