

Bản án số: 224/2020/DS-ST

Ngày: 09/9/2020

V/v: Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà.

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 1 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Hoàng Thị Ánh

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông Phạm Văn Mạnh;
2. Bà Nghiêm Thị Xuân Huê.

**- Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa:** Bà Phạm Thị Phương Thảo, là Thư ký Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:** Bà Tăng Tố Thu - Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 9 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân Quận 1, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 313/2020/DSST ngày 19 tháng 6 năm 2020 về “Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 3322/2020/QĐXXST-DS ngày 10 tháng 8 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 3693/2020/QĐST-DS ngày 26 tháng 8 năm 2020, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:**

1. Ông Yan Zhen M, sinh năm 1984;
2. Bà Phạm Thị N, sinh năm 1987.

Địa chỉ: Số X đường Phan Văn Đ, phường T, Quận H, Tp. Hồ Chí Minh.

*Người đại diện hợp pháp của Nguyên đơn:*

Bà Thiều Thị Kiều T, sinh năm 1995 (Có mặt)

Địa chỉ liên hệ: Số X đường Nguyễn Đình C, Phường S, Quận B, Tp. Hồ Chí Minh.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Nguyên đơn:*

Bà Phạm Thị T1, sinh năm 1990 (Có mặt)

Luật sư Công ty Luật TNHH A

Địa chỉ liên hệ: Số X đường Nguyễn Đình C, Phường S, Quận B, Tp. Hồ Chí Minh.

**- Bị đơn:** Công ty TNHH Xây dựng Sản xuất Thương mại T.

Địa chỉ: Số X đường N, phường B, Quận M, Tp. Hồ Chí Minh.

*Người đại diện hợp pháp của Bị đơn: Các ông bà gồm: Võ Hữu T2, Huỳnh Anh H và Lê Thị T3 (Vắng mặt)*

*Cùng địa chỉ: Số X đường N, quận P, Tp. Hồ Chí Minh (Giấy ủy quyền ngày 03/7/2020).*

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo Đơn khởi kiện ngày 22/5/2020, Đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện ngày 20/7/2020, trong quá trình chuẩn bị xét xử và tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của Nguyên đơn là bà Thiều Thị Kiều T trình bày:*

Ngày 26/5/2018, Nguyên đơn và Bị đơn ký Hợp đồng mua bán số K4A-20-02/2018/HĐMB-TN mua căn hộ chung cư mã số H2-20-02 (K4A-20-02), tầng 20 toà H2 (K4A) của Dự án khu chung cư cao tầng Y tại số X đường Nguyễn Hữu T, xã P, huyện N, Tp. Hồ Chí Minh với giá bán: 6.588.088.719 đồng (bao gồm VAT và 2% phí bảo trì), ngày bàn giao dự kiến vào ngày 30/6/2018.

Sau khi ký hợp đồng, Nguyên đơn đã thanh toán được 30% giá trị căn hộ, cụ thể: đặt cọc 100.000.000 đồng ngày 08/4/2018, thanh toán 1.294.088.842 đồng ngày 17/5/2018 (20%) và 547.044.442 đồng ngày 18/6/2018 (10%), tổng số tiền là 1.941.133.284 đồng có xác nhận thanh toán của Bị đơn.

Đến ngày 29/6/2018, Bị đơn có Thông báo số 276/TB-TN/2018 về việc gia hạn thời gian bàn giao căn hộ đến ngày 30/12/2018, sau đó vẫn tiếp tục gia hạn nhưng Nguyên đơn không đồng ý và đã đề nghị chấm dứt hợp đồng vào ngày 28/6/2019. Tại Văn bản số 72/CV-TN/2019 ngày 01/7/2019 của Bị đơn có nêu: “Công ty Tài Nguyên xin được gia hạn thời gian bàn giao căn hộ chậm nhất là ngày 30/6/2020. Trong trường hợp quý khách hàng không thể tiếp tục thực hiện hợp đồng và gửi yêu cầu thanh lý, Công ty cam kết sẽ hoàn trả lại tiền cho Quý khách hàng trong vòng 60 ngày, kể từ ngày 28/6/2019”.

Đến ngày 27/8/2019, Bị đơn có Văn bản số 85/VB-TN/2019 xác nhận tại buổi làm việc ngày 28/6/2019 giữa công ty và khách hàng làm việc liên quan đến việc trả lại tiền mua căn hộ, do không thu xếp trả lại tiền vào ngày 28/8/2019 như thoả thuận nên công ty xin gia hạn thanh toán thêm 60 ngày và cam kết chịu tiền lãi phát sinh cho thời gian gia hạn thanh toán.

Đến ngày 13/01/2020, Bị đơn có Văn bản số 08/CV-TN/2020 cam kết đẩy nhanh tiến độ xây dựng dự án, nếu khách hàng không thể tiếp tục thực hiện hợp đồng sẽ hoàn trả tiền chậm nhất đến ngày 15/3/2020.

Nhận thấy việc Bị đơn liên tục gia hạn thời gian bàn giao căn hộ và thời hạn hoàn trả tiền gây ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của mình, Nguyên đơn tiếp tục gửi Thư yêu cầu ngày 17/4/2020, ngày 29/4/2020 thông báo về thanh lý hợp đồng, yêu cầu Bị đơn phải hoàn trả toàn bộ số tiền đã thanh toán 1.941.133.284 đồng và các khoản phạt, lãi theo thoả thuận hợp đồng nhưng Bị đơn không thực hiện.

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Bị đơn thanh toán tổng số tiền tạm tính là: 2.429.134.192 đồng, gồm: hoàn trả số tiền 1.941.133.284 đồng; bồi thường do vi

phạm theo điểm b khoản 12.2 Điều 12 Hợp đồng tương ứng 20% tổng giá trị đã thanh toán số tiền là 388.226.657 đồng; tiền lãi do chậm thanh toán theo mức lãi suất 10%/năm theo khoản 2 Điều 357 Bộ luật Dân sự năm 2015 từ ngày 28/8/2019 đến ngày 11/5/2020 số tiền 99.774.251 đồng. Sau đó, Nguyên đơn bổ sung yêu cầu chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ nêu trên.

Tại phiên tòa, Nguyên đơn vẫn giữ nguyên các yêu cầu khởi kiện nêu trên, yêu cầu Bị đơn thanh toán tổng số tiền 2.530.386.895 đồng, trong đó bao gồm khoản tiền lãi tính từ ngày 28/8/2019 đến ngày 09/9/2020 (378 ngày x 10%/năm) số tiền là 201.026.954 đồng; thời hạn thanh toán chậm nhất đến ngày 15/10/2020.

*Công ty TNHH Xây dựng Sản xuất Thương mại T là Bị đơn có các ông bà: Võ Hữu T2, Huỳnh Anh H và Lê Thị T3 là người đại diện theo ủy quyền đã được triệu tập lần thứ hai nhưng vắng mặt tại phiên tòa. Trong quá trình chuẩn bị xét xử và tại Văn bản ngày 09/9/2020 trình bày:*

Nguyên đơn và Bị đơn có ký Hợp đồng mua bán số K4A-20-02/2018/HĐMB-TN ngày 26/5/2018 mua căn hộ chung cư mã số H2-20-02 (K4A-20-02), tầng 20 toà H2 (K4A) của Dự án khu chung cư cao tầng Y tại số X đường Nguyễn Hữu T, xã P, huyện N, Tp. Hồ Chí Minh với giá bán: 6.588.088.719 đồng. Nguyên đơn đã thanh toán được 30% giá trị căn hộ là 1.941.133.284 đồng. Mặc dù đã rất cố gắng sắp xếp nhưng do tình hình tài chính khó khăn nên Công ty chưa thể hoàn tất việc chuyển trả tiền cho Nguyên đơn dẫn đến việc hai ông bà khởi kiện ra tòa. Hiện nay, Bị đơn đang tích cực tiếp xúc làm việc với đối tác để huy động các nguồn lực tiếp tục xây dựng và thực hiện dự án nên có những đề xuất với Nguyên đơn như sau: nếu tiếp tục thực hiện hợp đồng, Bị đơn tin rằng sẽ sớm hoàn tất thi công và bàn giao nhà; nếu tiếp tục thực hiện hợp đồng và tìm người mua mới, Bị đơn sẽ nỗ lực để tìm kiếm người mua và hỗ trợ thực hiện các thủ tục chuyển đổi tên người mua căn hộ; trường hợp không thể tiếp tục hợp đồng thì Bị đơn sẽ thu xếp tài chính để chuyển trả lại tiền cho Nguyên đơn trong thời gian sớm nhất.

Nay, Bị đơn đã thu xếp được tài chính và làm việc với Nguyên đơn để trả lại tiền và thanh lý hợp đồng, đề nghị Quý Tòa hoãn phiên xét xử để tạo điều kiện cho việc trả lại tiền giữa các bên.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 1 phát biểu ý kiến:*

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

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

[1] Về pháp luật tố tụng:

[1.1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:

Xét, Nguyên đơn khởi kiện Bị đơn yêu cầu chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ và hoàn trả tiền là tranh chấp phát sinh từ quan hệ hợp đồng mua bán do hai bên xác lập. Nguyên đơn (ông Yan Zhen M) là người Singapore có đăng ký tạm trú tại Quận 2, Tp. Hồ Chí Minh từ ngày 30/12/2019 đến ngày 26/01/2023, Bị đơn được Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp. Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp mã số 0301446616 ngày 29/3/1996, đăng ký thay đổi lần thứ 23 ngày 31/01/2019 có địa chỉ trụ sở chính tại số X đường N, phường B, Quận M, Tp. Hồ Chí Minh nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 1, Tp. Hồ Chí Minh theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[1.2] Về việc xét xử vắng mặt đương sự:

Xét, Những người đại diện tham gia tố tụng theo uỷ quyền của Bị đơn đã được Toà án triệu tập tham gia phiên toà lần thứ hai nhưng vắng mặt. Tại Văn bản ngày 09/9/2020, những người đại diện của Bị đơn đề nghị Toà án hoãn phiên toà để tạo điều kiện cho việc trả lại tiền giữa các bên nhưng không được phía Nguyên đơn đồng ý. Bị đơn không có yêu cầu phản tố và lý do đề nghị hoãn phiên toà không phải là sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan nên không có cơ sở xem xét chấp nhận đề nghị của phía Bị đơn. Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành phiên toà vắng mặt các đương sự theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về pháp luật nội dung:

[2.1] Về yêu cầu khởi kiện chấm dứt hợp đồng và hoàn trả số tiền 1.941.133.284 đồng:

Căn cứ sự thừa nhận của hai bên và tài liệu chứng cứ trong hồ sơ có cơ sở xác định, giữa Nguyên đơn và Bị đơn ký Hợp đồng mua bán số K4A-20-02/2018/HĐMB-TN ngày 26/5/2018 mua căn hộ chung cư mã số H2-20-02 (K4A-20-02), tầng 20 toà H2 (K4A) của Dự án khu chung cư cao tầng Y tại số X đường Nguyễn Hữu T, xã P, huyện N, Tp. Hồ Chí Minh với giá bán: 6.588.088.719 đồng.

Xét, Bị đơn là doanh nghiệp có đăng ký kinh doanh bất động sản, dự án khu chung cư cao tầng Y tại xã P, huyện N do Bị đơn là chủ đầu tư đã được Sở Xây dựng – UBND Tp. Hồ Chí Minh phê duyệt theo Quyết định số 33/QĐ-SXD-PTN ngày 12/3/2008 (Văn bản số 8435/SXD-PTN&TTBĐS ngày 27/7/2020 của Sở Xây dựng – UBND Tp. Hồ Chí Minh). Như vậy, Hợp đồng được ký kết giữa hai bên là sự tự nguyện, có hình thức và nội dung phù hợp với các quy định tại khoản 1 Điều 3, khoản 2 Điều 5, Điều 17, Điều 54 và Điều 55 của Luật Kinh doanh Bất động sản năm 2014 nên được công nhận.

Xét, Nguyên đơn đã thanh toán 30% giá trị hợp đồng là 1.941.133.284 đồng đúng tiến độ. Tại Thông báo số 276/TB-TN/2018 ngày 29/6/2018 và Văn bản số 72/CV-TN/2019 ngày 01/7/2019, Bị đơn thông báo gia hạn thời gian bàn

giao căn hộ đến ngày 30/12/2018 và tiếp tục gia hạn thời gian bàn giao căn hộ chậm nhất ngày 30/6/2020, tức việc chậm bàn giao căn hộ vượt quá 90 ngày kể từ ngày bị phạt (ngày thứ 181 của ngày 30/6/2018) là vi phạm quy định tại điểm b khoản 12.2 Điều 12 của Hợp đồng. Do Bị đơn vi phạm hợp đồng nên Nguyên đơn đề nghị chấm dứt hợp đồng, đòi trả các khoản tiền được Bị đơn ghi nhận tại cuộc họp ngày 28/6/2019, đồng thời Bị đơn đã phản hồi xác nhận về việc chấm dứt hợp đồng và hoàn trả lại tiền cho Nguyên đơn vào ngày 28/8/2019 là phù hợp với thoả thuận của hai bên được quy định tại điểm c khoản 15.1 và khoản 15.2 Điều 15 Hợp đồng.

Xét, ý kiến của Bị đơn đề nghị Nguyên đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng không được Nguyên đơn đồng ý, việc Bị đơn chậm tiến độ bàn giao căn hộ hoặc chậm hoàn trả tiền để thanh lý hợp đồng do khó khăn về tài chính không thuộc trường hợp bất khả kháng nên không có cơ sở để Hội đồng xét xử xem xét. Do đó, Nguyên đơn khởi kiện Bị đơn yêu cầu chấm dứt hợp đồng và yêu cầu hoàn trả lại số tiền đã thanh toán 1.941.133.284 đồng là có cơ sở chấp nhận theo quy định tại khoản 4 Điều 422, khoản 2 Điều 427, khoản 3 Điều 428 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[2.2] Về yêu cầu khởi kiện đòi thanh toán tiền phạt vi phạm hợp đồng:

Xét, Tại điểm b khoản 12.2 Điều 12 của Hợp đồng quy định: “*Trong trường hợp đơn phương chấm dứt Hợp đồng, Bên bán phải bồi thường cho Bên mua khoản tiền phạt vi phạm Hợp đồng tương đương với 20% (Hai mươi phần trăm) tổng giá trị Hợp đồng này (chưa tính thuế) trong thời hạn 60 (Sáu mươi) ngày kể từ ngày chấm dứt Hợp đồng*”. Nguyên đơn đơn phương chấm dứt hợp đồng do Bị đơn vi phạm về thời hạn bàn giao căn hộ, việc hai bên thoả thuận về phạt vi phạm với mức 20% giá trị hợp đồng là tự nguyện, phù hợp quy định tại Điều 418, khoản 3 Điều 428 Bộ luật Dân sự năm 2015. Nguyên đơn đã thanh toán 30% giá trị hợp đồng số tiền là 1.941.133.284 đồng. Do đó, Nguyên đơn yêu cầu Bị đơn thanh toán khoản tiền phạt tương ứng 20% trên giá trị đã thanh toán số tiền 388.226.657 đồng là có cơ sở chấp nhận.

[2.3] Về yêu cầu khởi kiện đòi tiền lãi chậm thanh toán:

Xét, tại Văn bản số 85/VB-TN/2019 ngày 27/8/2019 của Bị đơn có nêu: “*Theo đó, Công ty thu xếp trả lại tiền cho quý khách hàng vào ngày 28/8/2019. Tuy nhiên, vì lý do khách quan chúng tôi không kịp thanh toán như thoả thuận đã ký... Bằng văn bản này, Công ty xin gia hạn thời gian thanh toán thêm 60 ngày kể từ 28/8/2019. Công ty cam kết chịu tiền lãi phát sinh cho thời gian gia hạn thanh toán trên*”. Như vậy, Bị đơn đã xác định chấm dứt hợp đồng với Nguyên đơn và hoàn trả lại tiền từ ngày 28/8/2019. Việc Bị đơn cam kết chịu tiền lãi phát sinh cho thời gian chậm thanh toán kể từ ngày 28/8/2019 là tự nguyện, không trái quy định pháp luật. Tuy nhiên, do hai bên không thoả thuận về mức lãi suất nên Nguyên đơn yêu cầu tính lãi chậm trả từ ngày 28/8/2019 đến ngày Tòa án xét xử 09/9/2020 theo mức lãi suất 10%/năm là phù hợp quy định tại khoản 2 Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015. Do đó, Nguyên đơn yêu cầu Bị đơn

thanh toán số tiền lãi: 1.941.133.284 đồng x 10%/năm x 378 ngày = 201.026.954 đồng là có cơ sở chấp nhận.

Xét đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 1 phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng và đề nghị giải quyết vụ án đối với yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn nói trên phù hợp với những đánh giá, nhận định của Hội đồng xét xử.

Do đó, Hội đồng xét xử xét chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn đối với Bị đơn về chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ, buộc Bị đơn phải thanh toán cho Nguyên đơn các khoản tiền gồm: Hoàn trả số tiền đã thanh toán là 1.941.133.284 đồng, phạt vi phạm hợp đồng là 388.226.657 đồng và tiền lãi là 201.026.954 đồng. Ghi nhận sự tự nguyện của Nguyên đơn đồng ý cho Bị đơn thanh toán tổng số tiền: 2.530.386.895 đồng (*Hai tỷ năm trăm ba mươi triệu ba trăm tám mươi sáu nghìn tám trăm chín mươi lăm đồng*) chậm nhất đến ngày 15/10/2020.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn phải chịu án phí có giá ngạch trên số tiền phải trả cho nguyên đơn; hoàn trả tiền tạm ứng án phí cho Nguyên đơn theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147, Điều 227 và các Điều 203, 264, 271, 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 1 Điều 3, khoản 2 Điều 5, Điều 17, Điều 54 và Điều 55 Luật Kinh doanh Bất động sản năm 2014;

Căn cứ Điều 357, Điều 418, khoản 4 Điều 422, khoản 2 Điều 427, khoản 3 Điều 428; khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự năm 2014;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Yan Zhen M và bà Phạm Thị N:

Chấm dứt Hợp đồng mua bán số K4A-20-02/2018/HĐMB-TN ngày 26/5/2018 giữa Công ty TNHH Xây dựng Sản xuất Thương mại T với ông Yan Zhen M và bà Phạm Thị N đối với căn hộ chung cư mã số H2-20-02 (K4A-20-02), tầng 20 toà H2 (K4A) của Dự án khu chung cư cao tầng Y tại số X đường Nguyễn Hữu T, xã P, huyện N, Tp. Hồ Chí Minh kể từ ngày 28/8/2019.

Buộc Công ty TNHH Xây dựng Sản xuất Thương mại T phải thanh toán cho ông Yan Zhen M và bà Phạm Thị N tổng số tiền là 2.530.386.895 đồng

(Hai tỷ năm trăm ba mươi triệu ba trăm tám mươi sáu nghìn tám trăm chín mươi lăm đồng) chậm nhất đến ngày 15/10/2020.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày 15/10/2020 cho đến khi thi hành án xong, nếu người phải thi hành án chậm thực hiện nghĩa vụ trả số tiền nói trên thì phải trả 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.

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

## 2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Công ty TNHH Xây dựng Sản xuất Thương mại T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch số tiền là: 82.607.738 đồng (Tám mươi hai triệu sáu trăm lẻ bảy nghìn bảy trăm ba mươi tám đồng).

Hoàn trả cho ông Yan Zhen M và bà Phạm Thị N số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 40.291.342 đồng (Bốn mươi triệu, hai trăm chín mươi một nghìn, ba trăm bốn mươi hai đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2019/0029304 ngày 18 tháng 6 năm 2020 của Chi Cục thi hành án dân sự Quận 1.

## 3. Về quyền kháng cáo:

Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án.

Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hợp lệ.

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, Điều 7 và Điều 9 Luật Thi hành án Dân sự; thời hiệu thi hành án được quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án Dân sự.

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

### **Nơi nhận:**

- Các đương sự;
- VKSND Quận 1;
- Chi cục THADS Quận 1;
- TANDTP.HCM;
- VKSND TPHCM;
- Lưu VP, hồ sơ.

**Hoàng Thị Ánh**