

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ THỦ ĐỨC  
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 2144/2021/DS-ST  
Ngày: 22/11/2021  
V/v: Tranh chấp về hợp đồng  
thuê mặt bằng.

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ THỦ ĐỨC, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

*Thẩm phán* – Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Minh

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Bà Nguyễn Thị Lượng
2. Ông Huỳnh Tiến Dũng

***- Thư ký phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thị Huyền – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Đức tham gia phiên tòa:*** Ông Võ Cao Hùng – Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 11 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 393/2020/TLST-DS ngày 15/10/2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê mặt bằng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 5060/2021/QĐXXST-DS ngày 04 tháng 11 năm 2021 giữa các đương sự:

***- Nguyên đơn:*** Công ty A

Trụ sở: Thôn B, xã C, huyện D, tỉnh Bình Thuận.

Người đại diện theo uỷ quyền: Bà Hồ Thái Mộng L theo Giấy uỷ quyền ngày 28/9/2020 ( Có mặt)

***- Bị đơn:*** Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1956 (Có mặt)

Địa chỉ: Số E đường F, căn hộ G, khu phố H, phường I, Quận K, Thành phố Hồ Chí Minh

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

\* Tại đơn khởi kiện, bản tự khai và trong quá trình tham gia tố tụng tại toà, nguyên đơn Công ty A có người đại diện theo uỷ quyền là bà Hồ Thái Mộng L trình bày:

Ngày 17/4/2019, sau khi ký biên bản về việc thanh lý hợp đồng thuê mặt bằng với Công ty Q (gọi tắt: Công ty Q), Công ty quản lý chợ (gọi tắt: Công ty

quản lý chợ) đã ký Hợp đồng sử dụng điểm kinh doanh số 20/HĐ-CT với Công ty A (gọi tắt: Công ty A) về việc cho Công ty A thuê điểm kinh doanh E6-40 Công ty quản lý chợ, địa chỉ: số 141 đường Quốc lộ 1A, phường Tam Bình, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh để kinh doanh.

Sau khi ký hợp đồng sử dụng điểm kinh doanh với Công ty quản lý chợ, Công ty A vẫn tiếp tục để cho bà N được thuê mặt bằng do bà N là người đã thuê mặt bằng từ Công ty Q và đã sử dụng mặt bằng này từ năm 2004.

Việc Công ty A được quyền sử dụng điểm kinh doanh này là do người đại diện theo pháp luật của Công ty Q, bà Quách Thị Phụng đã lớn tuổi, muốn nhường lại quyền thuê mặt bằng cho cháu của mình là ông Quách Quốc P, người đại diện theo pháp luật của Công ty A. Thời điểm đó, bà L làm kế toán cho Công ty Q đã thông báo cho bà N biết về việc chuyển đổi này. Bà cũng đã thông báo cho bà N biết giá thuê mặt bằng là 10.000.000 đồng/tháng. Ngoài tiền thuê mặt bằng, hàng tháng bà N vẫn phải thanh toán tiền điện, tiền phí quản lý và tiền phí kho bãi cho Công ty quản lý chợ thay cho Công ty A.

Thực hiện thỏa thuận trên, bà N vẫn thanh toán đều đặn tiền thuê mặt bằng 10.000.000 đồng/ tháng cho Công ty A. Từ ngày 01/4/2020 cho đến nay, bà N đã không thanh toán tiền thuê.

Do bà N vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nên ngày 11/9/2020, Công ty A đã yêu cầu Văn phòng Thừa phát lại quận Thủ Đức lập vi bằng ghi nhận việc Công ty A đã gửi thông báo yêu cầu bà N chấm dứt hợp đồng thuê, yêu cầu bà N thanh toán tiền thuê mặt bằng và giao trả lại địa điểm kinh doanh E6-40.

Nay Công ty A có yêu cầu khởi kiện như sau:

+ Yêu cầu chấm dứt hợp đồng cho thuê mặt bằng được giao kết bằng lời nói giữa bà Nguyễn Thị N và Công ty A về việc cho thuê điểm kinh doanh E6-40 tại Công ty quản lý chợ.

+ Buộc bà Nguyễn Thị N phải trả lại địa điểm kinh doanh E6-40 tại Công ty quản lý chợ cho Công ty A.

+ Buộc bà Nguyễn Thị N phải thanh toán tiền thuê mặt bằng từ ngày 01/4/2020 cho đến ngày bàn giao mặt bằng cho Công ty A, tạm tính từ ngày 01/4/2020 đến ngày 22/11/2021 là 197.333.000 đồng. Do ảnh hưởng của dịch Covid - 19 nên Công ty A tự nguyện hỗ trợ cho bà N 50% tiền thuê mặt bằng của tháng 6, 7, 8, 9 năm 2021 là 20.000.000 đồng, số tiền thuê mặt bằng bà N còn nợ là 177.333.000 đồng.

+ Buộc bà Nguyễn Thị N phải có nghĩa vụ thanh toán cho Công ty A các khoản tiền thu của tháng 7/2020 gồm: Tiền phí quản lý 777.700 đồng, tiền điện 3.313.087 đồng, tiền phí bến bãi 3.404.000 đồng, tổng cộng: 7.494.787 đồng. Bà N phải có nghĩa vụ thanh toán tiếp các khoản phí quản lý, tiền điện, tiền phí bến bãi cho Công ty A trong những tháng sử dụng mặt bằng nhưng chưa thanh toán vào thời điểm bàn giao mặt bằng.

Đối với yêu cầu phản tố của bà N, phía nguyên đơn không đồng ý mua lại giàn máy lạnh. Giàn máy lạnh là của bà N đầu tư để bảo quản trái cây, khi bà N yêu cầu lắp máy lạnh thì nguyên đơn đồng ý cho lắp nhưng không có bất cứ thoả thuận nào với bà N về việc sẽ mua lại tài sản này khi thanh lý hợp đồng. Công ty cũng không đồng ý sang nhượng quyền sử dụng mặt bằng cho bà N.

\* Tại đơn yêu cầu phản tố và trong quá trình tham gia tố tụng tại Toà án, bị đơn bà Nguyễn Thị N trình bày:

Bà N xác nhận bà là người trực tiếp kinh doanh tại điểm kinh doanh E6-40 từ năm 2004 cho đến nay. Vào tháng 4/2019, bà Hồ Thái Mộng L, kế toán của Công ty Q, nay là kế toán của Công ty A đã thông báo cho bà biết mặt bằng đã được chuyển giao quyền sử dụng cho Công ty A. Bà vẫn đồng ý tiếp tục thuê mặt bằng với giá 10.000.000 đồng/tháng, ngoài ra bà còn phải thanh toán thêm tiền điện, tiền phí quản lý và tiền phí kho bãi cho Công ty quản lý chợ thay cho Công ty A. Hai bên không lập hợp đồng cho thuê bằng văn bản. Hàng quý bà vẫn chuyển tiền thuê cho Công ty A thông qua tài khoản của bà Phụng, giám đốc Công ty Q hoặc giao trực tiếp cho bà L, kế toán của Công ty A.

Từ tháng 3/2020, bà đã ngừng việc kinh doanh do dịch Covid - 19 và do bản thân bà tuổi đã cao nên muốn được nghỉ ngơi. Bà đã gặp bà P và nói muốn yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê mặt bằng nhưng bà P nói bà không có thẩm quyền giải quyết. Bà P có yêu cầu bà liên hệ bà L nhưng do bị mất số điện thoại của bà L nên bà không thể liên lạc để thông báo việc yêu cầu chấm dứt hợp đồng được. Vì vậy, bà đã không thanh toán tiền thuê mặt bằng cho công ty từ ngày 01/4/2020 cho đến nay. Nay bà không đồng ý thanh toán số tiền trên cho Công ty A vì bà đã nghỉ kinh doanh.

Đối với số tiền 7.494.787 đồng (gồm: phí quản lý, tiền điện, phí bến bãi của tháng 7/2020) mà Công ty A thanh toán cho Công ty quản lý chợ, bà xác nhận đó là tiền hàng tháng bà phải đóng cho ban quản lý thay cho Công ty A vì bà là người sử dụng mặt bằng. Tuy nhiên, số tiền này đã được bà giao cho nhân viên đi đóng. Do hiện nay bà chưa liên lạc được với nhân viên nên chưa thể lấy chứng từ nộp cho Toà án được. Bà không đồng ý thanh toán số tiền này cho nguyên đơn.

Nay bà có yêu cầu phản tố đối với Công ty A như sau:

Trường hợp Công ty A lấy lại ô vựa E6-40 thì phải có nghĩa vụ thanh toán cho bà tiền giàn máy lạnh trị giá là 500.000.000 đồng.

Ngoài ra, bà N còn có ý kiến bà muốn sang nhượng lại quyền thuê mặt bằng E6-40 với giá 2.000.000.000 đồng nếu Công ty A đồng ý.

\* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

Về tố tụng:

Ngoài việc vi phạm thời hạn đưa vụ án ra xét xử, Tòa án đã tiến hành tố tụng từ khi thụ lý cho đến mở phiên tòa đúng theo quy định của pháp luật tố

tụng dân sự. Tại phiên tòa sơ thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và đương sự chấp hành đúng quy định của pháp luật.

Về nội dung:

Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, do bà N vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê mặt bằng mà không được sự đồng ý của nguyên đơn nên là căn cứ để Công ty A yêu cầu chấm dứt hợp đồng. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn, do các bên không có thỏa thuận về việc xử lý tài sản sau khi thanh lý hợp đồng thuê nên không thể buộc Công ty A phải sang nhượng lại giàn máy lạnh. Vì vậy, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà N.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, đã được công khai tại phiên họp về việc kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, được xem xét tại phiên tòa cùng lời khai của các đương sự, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Quan hệ tranh chấp trong vụ án là tranh chấp về hợp đồng thuê mặt bằng. Đối tượng tranh chấp của vụ án là bất động sản tại Công ty quản lý chợ, địa chỉ: Số 141 Quốc lộ 1A, phường Tam Bình, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh nên tranh chấp thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức theo quy định tại Khoản 3 Điều 26; Điểm a Khoản 1 Điều 35; Điểm c Khoản 1 Điều 39 Bộ Luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về nội dung:

- Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu chấm dứt hợp đồng cho thuê mặt bằng được giao kết giữa Công ty A với bà Nguyễn Thị N, buộc bà N phải trả lại mặt bằng cho Công ty A, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Điểm kinh doanh: E6-40 Công ty quản lý chợ, địa chỉ: Số 141 đường Quốc lộ 1A, phường Tam Bình, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản thuộc quyền quản lý của Công ty quản lý chợ. Sau khi ký hợp đồng sử dụng điểm kinh doanh số 20/HĐ-CT ngày 17/4/2019 với Công ty quản lý chợ, Công ty A vẫn để cho bà N thuê lại mặt bằng do bà N đã thuê từ chủ cũ là Công ty Q. Việc cho thuê mặt bằng giữa Công ty A và bà N chỉ thỏa thuận bằng lời nói, không lập văn bản. Các bên đều xác nhận giá thuê mặt bằng là 10.000.000 đồng/tháng. Ngoài ra, bà N còn phải thanh toán thêm tiền điện, phí quản lý và tiền phí bến bãi cho Công ty quản lý chợ thay cho Công ty A. Các bên không thỏa thuận về thời hạn chấm dứt hợp đồng.

Khoản 2 Điều 17 Luật kinh doanh bất động sản năm 2014 quy định: Hợp đồng kinh doanh bất động sản phải được lập thành văn bản. Việc Công ty A cho bà N thuê mặt bằng chỉ thỏa thuận miệng, không lập văn bản nhưng xét thời điểm các bên xác lập giao dịch là tháng 4 năm 2019 cho đến nay đã quá 02 năm

mà không có ai yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu nên căn cứ theo Khoản 2 Điều 132 Luật dân sự năm 2015, hợp đồng thuê mặt bằng được giao kết bằng lời nói giữa Công ty A và bà N vào năm 2019 vẫn có hiệu lực pháp luật.

Căn cứ vào lời khai của các bên đương sự thì bị đơn đã không thanh toán tiền thuê mặt bằng cho nguyên đơn từ tháng 4/2020 cho đến nay. Việc bà N vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê đã hơn 3 tháng mà không được sự đồng ý của Công ty A là căn cứ pháp lý để nguyên đơn yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê theo quy định tại Khoản 1 Điều 30 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014. Công ty A cũng đã thực hiện việc thông báo cho bà N biết về việc yêu cầu chấm dứt hợp đồng cho thuê. Việc thông báo đã được Văn phòng thừa phát lại quận Thủ Đức lập vi bằng ngày 11/9/2020. Từ những căn cứ trên, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc chấm dứt hợp đồng thuê, buộc bị đơn phải giao trả mặt bằng cho nguyên đơn theo đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Đức.

- Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải thanh toán tiền thuê mặt bằng từ ngày 01/4/2020 cho đến khi bàn giao mặt bằng, tạm tính đến ngày 22/11/2021 số tiền là 177.333.000 đồng (đã trừ 20.000.000 đồng tiền hỗ trợ do dịch Covid - 19 của tháng 6, 7, 8 và 9 năm 2021):

Bà N không đồng ý thanh toán số tiền thuê mặt bằng trên cho nguyên đơn vì cho rằng bà đã nghỉ kinh doanh từ tháng 3/2020. Tuy nhiên, bà N đã không thông báo cho Công ty A biết việc nghỉ kinh doanh để hai bên tiến hành việc thanh lý hợp đồng thuê và bàn giao mặt bằng cho bên cho thuê. Tại Công văn số 364/CV-CT ngày 03/12/2020, Công ty P có cung cấp thông tin cho Toà án như sau: Qua kiểm tra, Công ty quản lý chợ xác nhận bà Nguyễn Thị N hiện tại đang kinh doanh tại điểm kinh doanh E6-40. Điểm kinh doanh đang được sử dụng, tổ chức hoạt động kinh doanh liên tục, thường xuyên và đã lắp đặt kho lạnh chứa hàng. Như vậy, lý do mà bà N đưa ra để từ chối nghĩa vụ thanh toán tiền thuê mặt bằng là không chính đáng nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận. Bà N phải có nghĩa vụ thanh toán toàn bộ tiền thuê mặt bằng từ ngày 01/4/2020 cho đến khi bàn giao mặt bằng, tạm tính đến ngày 22/11/2021 số tiền là 177.333.000 đồng.

- Đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải có nghĩa vụ thanh toán cho Công ty A các khoản tiền thu của tháng 7/2020 gồm: Tiền phí quản lý 777.700 đồng, tiền điện 3.313.087 đồng, tiền phí bến bãi 3.404.000 đồng, tổng cộng: 7.494.787 đồng, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Căn cứ vào hợp đồng thuê mặt bằng được ký kết giữa Công ty A và Công ty quản lý chợ thì hàng tháng Công ty A phải có nghĩa vụ thanh toán cho Công ty quản lý chợ tiền phí quản lý, tiền điện, tiền phí bến bãi. Bà N là người thuê lại mặt bằng từ Công ty A, giữa bà N và Công ty A có thỏa thuận ngoài việc thanh toán tiền thuê mặt bằng 10.000.000 đồng/tháng, bà N phải có nghĩa vụ thanh toán các khoản tiền phí quản lý, tiền điện và tiền phí kho bãi cho Công ty quản lý chợ thay cho Công ty A.

Theo tài liệu, chứng cứ mà Công ty A cung cấp thể hiện Công ty A có đóng số tiền 7.494.787 đồng các khoản phí tháng 7/2020 cho Công ty quản lý

chợ. Bà N trình bày đã đưa số tiền này cho nhân viên đi đóng nhưng không xuất trình được tài liệu, chứng cứ chứng minh bà đã đóng các khoản phí trên cho Công ty quản lý chợ. Vì vậy, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải thanh toán số tiền 7.494.787 đồng. Ngoài ra, bị đơn phải có nghĩa vụ thanh toán tiếp tiền phí quản lý, tiền điện, tiền phí bến bãi của những tháng sử dụng mặt bằng nhưng chưa thanh toán cho Công ty A vào thời điểm bàn giao mặt bằng.

- Xét yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị N về việc yêu cầu Công ty A phải có nghĩa vụ thanh toán cho bà tiền máy lạnh trị giá 500.000.000 đồng:

Máy lạnh là tài sản do bà N đầu tư trong quá trình sử dụng mặt bằng để bảo quản trái cây. Nguyên đơn không đồng ý sang nhượng mặt bằng cho bà N, cũng không đồng ý mua lại máy lạnh cho bà N vì công ty không có nhu cầu sử dụng tài sản trên. Giữa bà N và Công ty cũng không có bất kỳ một thoả thuận nào liên quan đến việc xử lý tài sản sau khi thanh lý hợp đồng thuê nên không có cơ sở để buộc nguyên đơn phải mua lại giàn máy lạnh trên của bà N. Vì vậy, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn theo như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Đức.

[3] Về án phí sơ thẩm:

Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận toàn bộ nên Công ty A không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Nguyễn Thị N thuộc đối tượng người cao tuổi nên được miễn nộp tiền tạm ứng án phí, án phí theo quy định tại Điều 12 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.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH**

- Căn cứ Khoản 3 Điều 26; Điểm a Khoản 1 Điều 35; Điểm c Khoản 1 Điều 39; Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 129, Điều 132, Điều 357, Điều 428 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 17, Điều 29, Điều 30 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014;

- Căn cứ Luật phí và lệ phí năm 2015;

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

- Căn cứ 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 Công ty A.

+ Chấm dứt hiệu lực Hợp đồng cho thuê mặt bằng được giao kết bằng lời nói vào tháng 4/2019 giữa Công ty A với bà Nguyễn Thị N.

+ Buộc bà Nguyễn Thị N phải bàn giao điểm kinh doanh: E6-40 Công ty quản lý chợ, địa chỉ: Số 141 đường Quốc lộ 1A, phường Tam Bình, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh cho Công ty A sử dụng.

+ Buộc bà Nguyễn Thị N phải thanh toán cho Công ty A tiền thuê mặt bằng tạm tính từ ngày 01/4/2020 cho đến ngày 22/11/2021 là 177.333.000 đồng.

Bà Nguyễn Thị N phải có nghĩa vụ thanh toán cho Công ty A tiền thuê mặt bằng kể từ ngày 23/11/2021 cho đến khi bàn giao mặt bằng với số tiền là 10.000.000 đồng/tháng.

+ Buộc bà Nguyễn Thị N phải thanh toán cho Công ty A các khoản tiền thu của tháng 7/2020 gồm: Tiền phí quản lý 777.700 đồng, tiền điện 3.313.087 đồng, tiền phí bến bãi 3.404.000 đồng, tổng cộng: 7.494.787 đồng.

Bà Nguyễn Thị N phải có nghĩa vụ thanh toán tiền phí quản lý, tiền điện, tiền phí bến bãi của những tháng sử dụng mặt bằng nhưng chưa thanh toán cho Công ty A vào thời điểm bàn giao mặt bằng.

Kể từ khi Công ty A có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà Nguyễn Thị N không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị N về việc yêu cầu Công ty A phải có nghĩa vụ thanh toán cho bà tiền giàn lạnh trị giá 500.000.000 đồng.

### 3. Về án phí sơ thẩm:

- Công ty A được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí đã đóng 1.687.370 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0057964 ngày 15/10/2020 và 300.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0058919 ngày 01/4/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh. Tổng số tiền tạm ứng án phí Công ty A được hoàn lại là 1.987.370 đồng.

- Bà Nguyễn Thị N không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

### 4. Về quyền kháng cáo:

Công ty A, bà Nguyễn Thị N được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án.

5. 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 thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a 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:**

- Tòa án nhân dân TP.HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân TP.HCM;
- Viện KSND thành phố Thủ Đức, Tp.HCM;
- Chi cục THADS thành phố Thủ Đức, Tp.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, văn phòng.

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM  
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ****Lê Thị Minh**













