

**TTÒA ÁN NHÂN DÂN
TTHÀNH 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: 3549/2022/DS-ST

Ngày: 16-9-2022

V/v tranh chấp hợp đồng thuê
quyền sử dụng đất.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ THỦ ĐỨC – TP HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Tăng Thị Nguyệt

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trần Đăng Vạn

2. Ông Mai Thanh Giàu

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Nguyệt – 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, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Phạm Quốc Phong - Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 9 năm 2022, 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 501/2021/TLST-DS ngày 07 tháng 10 năm 2021 về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 4970/2022/QĐXXST-DS ngày 21 tháng 7 năm 2022; Quyết định hoãn phiên tòa số 5913/2022/QĐST-DS ngày 19 tháng 8 năm 2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Thanh O – Bà Huỳnh Thị Yến H.

Cùng địa chỉ: thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền cho bà Huỳnh Thị Yến H: Ông Nguyễn Thanh O (có đơn xin giải quyết vắng mặt).

(Văn bản ủy quyền ngày 22/6/2021)

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Thanh Oanh: Bà Huỳnh Thị Thu Tr

Địa chỉ: thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh. (Văn bản ủy quyền ngày 06/5/2022).

2. Bị đơn: Công ty A

Địa chỉ: Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đồng Văn Q (Vắng mặt).

Địa chỉ: Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại Đơn khởi kiện đề ngày 29/6/2021, trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn Thanh O và bà Huỳnh Thị Yến H, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Thanh O là bà Huỳnh Thị Thu Tr trình bày:

Ông O, bà H là chủ sử dụng thửa đất số 596, tờ bản đồ số 22, diện tích 1,257m², theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 474618, số vào sổ cấp GCN: CH 00217 do Ủy ban nhân dân Quận 9 cấp ngày 27/5/2010, cập nhật thay đổi ngày 07/11/2014 đứng tên ông Nguyễn Thanh O. Tọa lạc tại phường Phú Hữu, Quận 9 (nay là thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh và quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 597, tờ bản đồ số 22, diện tích 1,257,1m² theo theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 474617, số vào sổ cấp GCN: CH 00218 do Ủy ban nhân dân Quận 9 cấp ngày 27/5/2010, cập nhật thay đổi ngày 07/11/2014 đứng tên bà Huỳnh Thị Yến H. Đây là tài sản chung của Ông O, bà H trong thời kỳ hôn nhân. Vào ngày 28 tháng 12 năm 2018, Ông O, bà H đã cho Công ty A thuê toàn bộ 02 thửa đất 569 và 597 nêu trên, hai bên có lập Hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất, số công chứng số 029730 do Văn phòng công chứng Đông Thành phố chứng nhận. Theo nội dung hợp đồng, Ông O, bà H cho Công ty A thuê toàn bộ 02 thửa đất trên thời hạn 10 năm kể từ ngày 20/12/2018 đến ngày 20/12/2028, giá thuê là 80.000.000 đồng/tháng cho 02 năm đầu (từ ngày 20/12/2018 đến ngày 20/12/2020); 02 năm tiếp theo là 100.000.000 đồng/tháng (từ ngày 21/12/2020 đến ngày 20/12/2022) và giá thuê từ năm thứ sáu cho đến hết năm thứ 10 (từ ngày 21/12/2022 đến ngày 20/12/2023) và giá thuê từ năm thứ sáu cho đến hết năm thứ 10 (từ ngày 21/12/2023 đến ngày 20/12/2028) là 132.000.000 đồng/tháng; bên thuê sẽ thanh toán tiền thuê quyền sử dụng đất cho bên cho thuê theo định kỳ mỗi tháng một lần từ ngày 01 đến ngày 05 dương lịch của mỗi tháng; mục đích thuê là làm kho chứa hàng và kinh doanh theo quy định của pháp luật, nhưng thực tế Công ty A không sử dụng đúng mục đích thuê như đã thỏa thuận, Công ty A để trống và làm bãi đậu xe. Khi ký hợp đồng, Công ty A đặt cọc cho Ông O, bà H số tiền 480.000.000 đồng.

Quá trình thực hiện hợp đồng, phía Công ty A thanh toán tiền thuê hàng tháng đúng như nội dung hai bên thỏa thuận trong hợp đồng. Tuy nhiên, đến kể từ tháng 11/2019, Công ty A không thực hiện thanh toán tiền thuê cho Ông O, bà H và từ tháng 4/2020 Công ty A đã di dời toàn bộ xe và hàng hóa ra khỏi 02 thửa đất trên và cũng không thông báo gì cho Ông O, bà H biết. Kể từ thời điểm, Công ty A di dời toàn bộ tài sản ra khỏi mặt bằng thuê, Ông O, bà H là người trực tiếp quản lý, sử dụng 02 thửa đất 596, 597 nêu trên. Do đó, để đảm bảo quyền lợi hợp pháp của mình, ngày 02/7/2020; ngày 13/7/2020; ngày 20/7/2020 Ông O, bà H đã gửi thông báo về việc chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng

đất qua đường bưu điện đến trụ sở Công ty A, địa chỉ: Số 512A đường Huỳnh Tấn Phát, phường Bình Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh về việc thông báo chấm dứt Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất 02 thửa đất trên đối với Công ty Anhung vẫn không nhận được thông tin phản hồi từ Công ty A. Nhận thấy Công ty A đã đơn phương chấm dứt hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất trên đã ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi của Ông O, bà H nên Ông O, bà H khởi kiện Công ty A ra Tòa án: Ông O, bà H yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức: Tuyên bố chấm dứt hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất ngày 28/12/2018 giữa ông Nguyễn Thanh O, bà Huỳnh Thị Yến H và Công ty A, số công chứng 029730 do Văn phòng công chứng Đông Thành phố chứng nhận.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã triệu tập hợp lệ nhiều lần bị đơn Công ty A đến Tòa án để trình bày ý kiến, tham gia buổi xem xét thẩm định tại chỗ cũng như tham gia phiên họp về việc kiểm tra giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, cụ thể vào các ngày 20/12/2021, ngày 10/01/2022, ngày 18/01/2022 và ngày 23/5/2022, nhưng phía bị đơn Công ty A, người đại diện theo pháp luật ông Đồng Văn Quyền không đến tham gia theo nội dung thông báo của Tòa án. Đồng thời, Tòa án đã tiến hành phương thức thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng cho Công ty A và người đại diện theo pháp luật của Công ty A theo quy định tại khoản 4 Điều 173 và Điều 180 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 theo quy định, nhưng hết thời hạn được thông báo phía bị đơn Công ty A vẫn vắng mặt. Cho nên vụ án thuộc trường hợp không tiến hành hòa giải được theo quy định tại khoản 1 Điều 207 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và được đưa ra xét xử theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa:

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Thanh O có bà Huỳnh Thị Thu Tr trình bày: Ông O vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Tòa án tuyên bố chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 28/12/2018 giữa ông Nguyễn Thanh O, bà Huỳnh Thị Yến H và Công ty A; số tiền đặt cọc 480.000.000 đồng sẽ căn trừ vào tiền thuê đất trong những tháng Công ty A không thanh toán tiền thuê đất cho ông O, bà H, cụ thể là từ tháng 11/2019 đến tháng 4/2020 (06 tháng).

Người đại diện theo ủy quyền của bà Huỳnh Thị Yến H có ông Nguyễn Thanh O theo văn bản ủy quyền số 018348 ngày 22/6/2021. Ông Nguyễn Thanh O có đơn xin giải quyết vắng mặt.

Bị đơn Công ty A vắng mặt;

Phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh:

- Về thủ tục tố tụng kể từ khi thụ lý vụ án đến khi đưa vụ án ra xét xử, cũng như tại phiên tòa: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng quy định về trình tự, thủ tục tố tụng. Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền thụ lý giải quyết đúng quy định; Tòa án đã tiến hành thủ tục hòa giải, thu thập chứng cứ đúng trình tự, thủ tục quy định của pháp luật; Có vi phạm về thời hạn chuẩn bị xét xử quy định tại Điều 203 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Việc chấp hành pháp luật của nguyên đơn trong vụ án đúng quy định; ông Nguyễn Thanh O tham gia tố tụng với tư cách là người đại diện theo ủy quyền của bà Huỳnh Thị Yến H có đơn xin giải quyết vắng mặt; đối với bị đơn Công ty A, người đại diện theo pháp luật đã được Tòa án triệu tập hợp lệ hai lần và được thông báo đến tham gia phiên tòa, nhưng vắng mặt không có lý do, đề nghị Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định.

- Về nội dung: Do trong quá trình thực hiện hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất đã ký thì bị đơn Công ty A đã vi phạm nội dung của hợp đồng, không thực hiện nghĩa vụ của người thuê đất, cụ thể là không đóng tiền thuê theo hợp đồng và thực tế bị đơn cũng không còn thực hiện các quyền của người thuê đất tại 02 thửa đất thuộc thửa 596, 597, tờ bản đồ số 22, phường Phú Hữu, thành phố Thủ Đức, đã di dời các tài sản trên đất. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố chấm dứt Hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Thanh O, bà Huỳnh Thị Yến H với Công ty A ký ngày 28/12/2018 được công chứng tại Văn phòng Công chứng Đông Thành phố.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền: Theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn – Ông O, bà H yêu cầu Tòa án tuyên bố chấm dứt hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất ngày 28/12/2018 giữa Ông O, bà H và Công ty A, số công chứng 029730 tại Văn phòng công chứng Đông Thành phố nên đây là “Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Đối tượng của Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất là 02 thửa đất số 596, 597 tờ bản đồ số 22, phường Phú Hữu, Quận 9 (nay là thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh theo điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm g khoản 1 Điều 40 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

[2] Về thủ tục tố tụng: Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Huỳnh Thị Yến H là ông Nguyễn Thanh O có đơn xin giải quyết vắng; bị đơn Công ty A và người đại diện theo pháp luật ông Đồng Văn Q đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai để tham gia phiên tòa, đồng thời Tòa án cũng đã thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng về thời gian xét

xử vụ án, nhưng phía bị đơn Công ty A, người đại diện theo pháp luật ông Đồng Văn Q vẫn vắng mặt mà không có lý do nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt ông Oanh và bị đơn theo quy định tại khoản 2 Điều 227, khoản 1, khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

[3] Về nội dung yêu cầu của nguyên đơn:

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc chấm dứt Hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất ngày 28/12/2018, Hội đồng xét xử xét thấy:

Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có cơ sở xác định nguyên đơn là chủ sử dụng hợp pháp của 02 thửa đất 596, 597 tờ bản đồ số 22, phường Phú Hữu, Quận 9 (nay là thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh và theo quy định tại khoản 1 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013 quy định: *“Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất theo quy định của Luật này”*. Do đó, theo quy định của pháp luật vừa viện dẫn thì Ông O, bà H có quyền cho thuê quyền sử dụng đất đối với người khác, đây là quyền của người có quyền sử dụng đất.

Về hình thức thì Hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất ngày 20/12/2018 giữa nguyên đơn và bị đơn được lập thành văn bản và được công chứng theo quy định. Như vậy, đã tuân thủ về hình thức theo quy định tại điểm b khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013 và được hướng dẫn tại Điều 64 Nghị định số: 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

Theo nội dung của Hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất ngày 28/12/2018 thì bên thuê là Công ty A phải có nghĩa vụ trả tiền thuê hàng tháng, mỗi tháng trả một lần từ ngày 01 đến ngày 05 dương lịch cho ông Oanh, bà Hương. Quá trình thực hiện hợp đồng, hai bên đã thực hiện đúng các nội dung đã thỏa thuận. Tuy nhiên, kể từ tháng 11/2019 thì bị đơn ngưng không trả tiền thuê cho nguyên đơn đến nay, cũng không nói lý do và thông báo gì cho nguyên đơn. Theo quy định tại khoản 1 Điều 481 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định *“Bên thuê phải trả đủ tiền thuê đúng thời hạn đã thỏa thuận...”*. Mặt khác, từ tháng 4/2020 Công ty A đã di dời toàn bộ xe và hàng hóa của bị đơn ra khỏi 02 thửa đất trên và không thông báo gì cho nguyên đơn biết. Ngày 02/7/2020; ngày 13/7/2020; ngày 20/7/2020 nguyên đơn đã gửi thông báo về việc chấm dứt Hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất qua đường bưu điện đến trụ sở Công ty A, địa chỉ: Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh về việc thông báo chấm dứt Hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất trên cho Công ty Anhung vẫn không nhận được thông tin phản hồi từ Công ty A. Hiện nay 02 thửa đất 596, 597 tờ bản đồ số 22, phường Phú Hữu nguyên đơn đang trực tiếp quản lý.

Như vậy, phía Công ty A đã vi phạm nghĩa vụ trả tiền thuê trong quá trình thực hiện hợp đồng đã ký, không có bất cứ một thỏa thuận hay phản hồi nào về việc chấm dứt hợp đồng với phía nguyên đơn. Do đó, nguyên đơn có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng do bên thuê không trả tiền trong ba kỳ liên tiếp theo quy định tại khoản 2 Điều 481 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Căn cứ Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 18/01/2022 của Tòa án thì trên phần đất tranh chấp có tường rào, cột gạch đan lưới B40, chòi bảo vệ do ông Nguyễn Thanh O xây dựng; 03 lán cột sắt, mái tôn, trên đất có nhiều vật liệu xây dựng (cát, đá, gạch); 03 lán phía bên tay trái của thửa đất nguyên đơn cho bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1976. Địa chỉ: thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh mượn để đổ cát, gạch, đá. Nguyên đơn ông O và bà H đều xác nhận, nguyên đơn cho bà Hoa mượn mặt bằng để kinh doanh và trông coi đất giùm cho nguyên đơn, không thu tiền, khi nào nguyên đơn có nhu cầu lấy lại quyền sử dụng đất thì bà H sẽ trả lại. Bà Hoa xác định bà không có quyền, nghĩa vụ gì liên quan đến vụ án, bà H từ chối tham gia tố tụng và nhận các văn bản tố tụng của Tòa án.

Từ những phân tích trên, xét thấy Công ty Adã vi phạm nghĩa vụ của bên thuê quyền sử dụng đất, cụ thể là vi phạm nghĩa vụ trả tiền thuê nên nguyên đơn Ông O, bà H yêu cầu chấm dứt Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 28/12/2018 đã ký giữa hai bên là có căn cứ chấp nhận.

Đối với số tiền đặt cọc 480.000.000 đồng, nguyên đơn đã căn trừ vào tiền thuê từ tháng 11/2019 đến hết tháng 4/2020 và không yêu cầu Tòa án giải quyết; nguyên đơn cũng tự nguyện không yêu cầu bị đơn phải trả thêm tiền thuê quyền sử dụng đất từ tháng 5/2020 đến ngày Tòa án xét xử sơ thẩm nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Đối với bà Nguyễn Thị H: Xét lời khai của ông O, bà H đều xác nhận Ông O, bà H cho bà H mượn mặt bằng để kinh doanh và trông đất giùm cho ông O, bà H, khi nào Ông O, bà H lấy lại mặt bằng thì bà sẽ trả lại. Do đó, Tòa án không triệu tập bà H tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án này.

[4] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Đức là phù hợp nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ nguyên đơn tự nguyện chịu (đã thực hiện xong) nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[6] Về chi phí đăng tin trên phương tiện thông tin đại chúng: Ông O, bà H phải chịu (đã thực hiện xong).

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên ông Nguyễn Thanh O, bà Huỳnh Thị Yến H được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo AA/2021/0024004 ngày 06/10/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn Công ty Aphải nộp số tiền án phí là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

- Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm g khoản 1 Điều 40, Điều 147, 157, khoản 2 Điều 227, khoản 1, 3 Điều 228, 235, 264 và 266 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Căn cứ các Điều 166, 167 và 203 Luật Đất đai năm 2013.

- Căn cứ các Điều 472, 473, 474, 481 và 482 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Căn Cứ Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (đã sửa đổi, bổ sung năm 2014);

- Căn cứ Luật án phí và lệ phí;

- Căn cứ vào Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Thanh Oanh, bà Huỳnh Thị Yến H:

Chấm dứt Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Thanh Oanh, bà Huỳnh Thị Yến H với Công ty A ký ngày 28/12/2018 đã được công chứng tại Văn phòng Công chứng Đông Sài Gòn.

2. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ nguyên đơn tự nguyện chịu (đã thực hiện xong).

3. Về chi phí đăng tin trên phương tiện thông tin đại chúng: Ông O, bà H phải chịu số tiền này (đã thực hiện xong).

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Trả lại cho ông Nguyễn Thanh O, bà Huỳnh Thị Yến H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tiền số AA/2021/0024004 ngày 06/10/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn Công ty A phải nộp số tiền án phí là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tại Cơ quan Thi hành án Dân sự có thẩm quyền.

5. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn có mặt được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Trường hợp vắng mặt được quyền kháng cáo bản án này trong hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết công khai theo quy định, để yêu cầu Tòa án cấp trên xét xử phúc thẩm theo quy định.

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 tự 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:

- TAND TPHCM
- Chi cục THADS TP. Thủ Đức;
- VKSND TP. Thủ Đức;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ

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

Tăng Thị Nguyệt