

Bản án số: 89/2017/KDTM-ST  
Ngày: 14-9-2017  
V/v tranh chấp hợp đồng thuê nhà

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN X, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Lê Thị Phơ

*Các Hội thẩm nhân dân:* Ông Nguyễn Đình Rành

Bà Nguyễn Kim Hồng

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Lê Thị Thom – Thư ký Tòa án nhân dân Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:** Bà Trần Thị Yên Hòa - Kiểm sát viên

Trong các ngày 07, 14 tháng 9 năm 2017 tại phòng xử án Tòa án nhân dân Quận 7 xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 15/2010/TLST-KDTM ngày 27/5/2010 về tranh chấp “Hợp đồng thuê nhà” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 186/2017/QĐXX-ST ngày 14 tháng 8 năm 2017 giữa các đương sự:

*Nguyên đơn:* Ngân hàng TMCP Đ; trụ sở: Số 25, đường T, phường P, quận H, Thành phố Hà Nội.

*Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:* Ông Vũ Văn T, sinh năm 1985 - Chuyên viên xử lý nợ - Ngân hàng TMCP Đ – chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ liên hệ: đường T, Phường M, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh; Là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền số 7077/2017/UQ-SeABank ngày 22/6/2017). (có mặt)

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:* Luật sư Trương Thị H –thuộc đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ cư trú: đường N, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

*Bị đơn:* Công ty TNHH A; trụ sở: đường B, Phường M, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH A:* Ông Nguyễn Thành T, sinh năm 1952; (Chủ tịch Hội đồng thành viên Công ty TNHH A); địa chỉ cư

trú: đường B, Phường M, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt tại phiên tòa vào ngày 07/9/2017, vắng mặt vào ngày 14/9/2017)

*Người đại diện hợp pháp của bị đơn:* Ông Nguyễn T, sinh năm 1956; địa chỉ: đường B, Phường S, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh; Là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền số 17/UQ/AK ngày 10/8/2010). (vắng mặt)

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

1/ Ông Trần Đình T, sinh năm 1942; (vắng mặt)

2/ Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1956; (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: TA, đường H, phường P, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Tại đơn khởi kiện ngày 24/12/2009 và đơn khởi kiện ngày 29/12/2009; các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ và tại phiên tòa, nguyên đơn xác định yêu cầu khởi kiện như sau:*

Công ty TNHH A (sau đây gọi tắt là Công ty A) ký Hợp đồng thuê nhà số 0108/HĐCT/AK ngày 02/01/2008 cho Ngân hàng TMCP Đ – Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh (sau đây gọi tắt là Ngân hàng) thuê căn nhà T, đường H, phường P, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh để làm văn phòng, giá thuê 56.126.000 đồng/tháng. Ngay khi ký hợp đồng, Ngân hàng đã thanh toán cho Công ty A 858.727.800 đồng, bao gồm: tiền đặt cọc 12 tháng thuê nhà 673.512.000 đồng và 185.215.800 đồng trả tiền thuê nhà kỳ 01 (một) gồm tháng 01, 02, 03 năm 2008 (đã bao gồm 10% thuế giá trị gia tăng). Ngân hàng chưa sử dụng căn nhà này.

Ngân hàng phát hiện sự việc căn nhà T, đường H, phường P, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh do Công ty A thuê của ông Trần Đức T và bà Nguyễn Thị L, theo Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất có tài sản gắn liền với đất ký tại Phòng công chứng số 1 ngày 31/12/2007, thời hạn thuê là 10 năm kể từ ngày 01/02/2008. Theo Điều 4 của hợp đồng thuê nhà này, thì Công ty A không được chuyển nhượng hợp đồng thuê nhà hoặc cho thuê lại. Mặt khác, do bị ảnh hưởng của tình hình biến động khủng hoảng kinh tế tài chính ngân hàng toàn cầu, làm cho hoạt động của Ngân hàng không thể phát triển. Vì vậy, Ngân hàng đã gửi cho Công ty A công văn đề ngày 29/4/2008 và ngày 05/6/2008 thông báo chấm dứt trước thời hạn Hợp đồng thuê nhà 0108/HĐCT/AK ngày 02/01/2008. Công ty A đã chấp thuận chấm dứt trước thời hạn hợp đồng, nhận lại nhà và cho thuê làm nơi hoạt động kinh doanh của Trường Quốc tế ngoại ngữ tin học Á Mỹ từ tháng 10/2008.

Sau khi đã trừ tiền thuê nhà từ ngày 02/01/2008 đến ngày 01/10/2008 là 09 tháng, tương đương 505.134.000 đồng, số tiền Ngân hàng đã trả cho Công ty A còn lại 535.583.800 đồng, nhưng Ngân hàng tự nguyện yêu cầu Công ty A trả

lại cho Ngân hàng 305.000.000 đồng, trả ngay 01 lần khi bản án có hiệu lực pháp luật và thanh lý Hợp đồng thuê nhà số 0108/HĐCT/AK ngày 02/01/2008.

*Tại bản tự khai ngày 09/11/2011 của ông Nguyễn T đại diện ủy quyền của bị đơn trình bày:*

Ông Trần Đức T, bà Trần Thị L là chủ sở hữu căn nhà T, đường H, phường P, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh và cho Công ty A thuê theo Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất có tài sản gắn liền với đất số công chứng 049885, quyền số 12TP/CC-SCC/HĐGD ngày 31/12/2007 tại Phòng công chứng số 1. Công ty A đồng ý cho Ngân hàng thuê lại căn nhà trên theo Hợp đồng thuê nhà số 0108/HĐCT/AK ngày 02/01/2008. Tuy nhiên, thời hạn trả tiền nhà đợt 2 (tháng 4, 5, 6 năm 2008) Ngân hàng không thực hiện nghĩa vụ thanh toán của mình, mặc dù phía Công ty A đã 03 lần gửi thông báo yêu cầu trả tiền thuê nhà. Ngân hàng đã vi phạm nghĩa vụ đã cam kết trong hợp đồng, đơn phương chấm dứt hợp đồng trước thời hạn, nên phải mất cọc, Công ty A không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng. Đồng thời, đề nghị Tòa án xem xét thời hiệu khởi kiện của Ngân hàng có phù hợp với quy định của pháp luật hay không.

*Tại bản tự khai ngày 08/7/2010 và 09/12/2011 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Đức T và bà Trần Thị L trình bày:*

Ông bà có dùng căn nhà địa chỉ T, đường H, phường P, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh để bảo lãnh cho khoản vay tại Ngân hàng A. Ngày 31/12/2007 ông bà có ký hợp đồng cho Công ty A thuê toàn bộ căn nhà trên tại phòng công chứng số 1, có sự chấp thuận cho thuê của Ngân hàng A. Ông bà đồng ý cho Công ty A thuê toàn bộ căn nhà và đồng ý để Công ty A cho thuê lại.

*Ý kiến của Viện kiểm sát nhân dân Quận X về việc giải quyết vụ án:*

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử thực hiện đầy đủ và đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án; nguyên đơn thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật, bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chưa thực hiện đầy đủ những quy định tại các Điều 70, 72 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

Về nội dung: nguyên đơn đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của mình khi chấm dứt hợp đồng thuê trước thời hạn, tuân thủ thỏa thuận của các bên trong hợp đồng, nên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận. Tuy nhiên, nguyên đơn thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhà trong thời gian thuê đến thời điểm cuối cùng của thời hạn báo trước. Việc thanh toán được cản trở vào tiền đặt cọc mà bị đơn đã nhận, do đó, nguyên đơn được nhận lại số tiền còn lại sau khi khấu trừ.

Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí đối với phần yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận, nguyên đơn phải chịu án phí đối với phần yêu cầu không được chấp nhận.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Sau khi nghiên cứu các tài liệu 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:

[2] Về tố tụng:

Ngân hàng khởi kiện Công ty A tranh chấp số tiền đặt cọc còn lại theo hợp đồng thuê nhà, nguyên đơn và bị đơn đều là pháp nhân có đăng ký kinh doanh, nên xác định quan hệ pháp luật tranh chấp giữa hai bên là tranh chấp kinh doanh thương mại về hợp đồng thuê nhà thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án; căn nhà cho thuê là bất động sản tọa lạc tại T, đường H, phường P, Quận X nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh theo Khoản 1 Điều 30, điểm b Khoản 1 Điều 35, điểm c Khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Xét giấy ủy quyền số 7077/2017/UQ-SeABank ngày 22/6/2017 của nguyên đơn Ngân hàng Đ ủy quyền cho ông Vũ Văn T đại diện tham gia tố tụng tại Tòa là hợp lệ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Xét giấy ủy quyền số 17/UQ/AK ngày 10/8/2010 của bị đơn Công ty A ủy quyền cho ông Nguyễn T đại diện tham gia tố tụng tại Tòa là hợp lệ nên Hội đồng xét xử chấp nhận. Quá trình giải quyết vụ án, ông Nguyễn T có đến tòa tự khai và làm đơn yêu cầu tòa xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn theo quy định tại khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Vào ngày 06/9/2017, ông Nguyễn Thành T là người đại diện theo pháp luật của Công ty A có nộp đơn yêu cầu Tòa án dời lại phiên tòa vào giữa tháng 10/2017, ngày 07/9/2017 ông T có tham gia phiên tòa, đề nghị được trực tiếp tham gia tố tụng và sẽ bổ sung văn bản chấm dứt ủy quyền của Công ty A đối với ông Nguyễn T, sau khi Hội đồng xét xử tạm dừng phiên tòa để ông T bổ sung văn bản chấm dứt ủy quyền và tài liệu, chứng cứ liên quan vụ kiện, nhưng ông T vắng mặt tại phiên tòa xét xử vụ án trong ngày xét xử tiếp theo. Cho nên, Hội đồng xét xử vẫn chấp nhận giấy ủy quyền số 17/UQ/AK ngày 10/8/2010 của bị đơn.

[5] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Đức T và bà Trần Thị L có đến tòa tự khai và có đơn yêu cầu tòa xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt ông T và bà L theo quy định tại khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[6] Về thời hiệu khởi kiện:

Ngày 02/01/2008 Ngân hàng và Công ty A ký Hợp đồng thuê nhà số 0108/HĐCT/AK, thời hạn thuê nhà 10 năm, từ ngày 01/01/2008 đến ngày 01/01/2018. Đến ngày 05/6/2008 phía Ngân hàng có thông báo chấm dứt trước thời hạn Hợp đồng thuê nhà. Ngày 09/01/2009 hai bên có tiến hành lập biên bản giải quyết hợp đồng thuê nhà nhưng không thống nhất được việc thanh lý hợp

đồng nên ngày 31/12/2009 Ngân hàng Đ nộp đơn khởi kiện Công ty A tại Tòa án nhân dân Quận X là còn trong thời hiệu khởi kiện vụ án theo quy định tại điểm b Khoản 3 Điều 159 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2004 sửa đổi, bổ sung năm 2011.

[7] Về yêu cầu của đương sự:

Căn nhà T, đường H, phường P, Quận X vào thời điểm các bên ký kết hợp đồng thuê, thuộc quyền sở hữu hợp pháp của ông Trần Đức T và bà Nguyễn Thị L, đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP A – Chi nhánh Ô. Được sự đồng ý bằng văn bản của Ngân hàng TMCP A, ngày 31/12/2007, ông T và bà L ký hợp đồng cho Công ty A thuê trong thời hạn 10 năm, hợp đồng được chứng thực tại Phòng công chứng số 1. Tại Điều 1 của hợp đồng có ghi rõ mục đích thuê: “Kinh doanh các ngành nghề được pháp luật cho phép và được cho thuê lại”. Tại toà, ông T và bà L cũng có lời khai xác nhận là đồng ý cho Công ty A được cho thuê lại. Như vậy, có căn cứ xác định hợp đồng thuê nhà giữa Công ty A với ông T, bà L là hợp pháp, Công ty A được quyền cho thuê lại.

[8] Ngày 02/01/2008, Công ty A ký hợp đồng số 0108/HĐCT/AK, cho Ngân hàng thuê lại căn nhà T, đường H, phường P, Quận X với thời hạn thuê nhà 10 năm, từ ngày 01/01/2008 đến ngày 01/01/2018. Xét về chủ thể ký kết hợp đồng, bà Phùng Thị Quỳnh N đại diện bên thuê, chức vụ là Phó giám đốc chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh ký theo uỷ quyền số 588/2007/UQ-SB ngày 17/12/2007 của Chủ tịch Hội đồng quản trị Ngân hàng Đ là hợp lệ. Mặc dù hợp đồng không được công chứng, chứng thực nhưng căn cứ quy định tại điểm b Khoản 3 Điều 93 Luật nhà ở năm 2005, bên cho thuê, Công ty A là pháp nhân có chức năng kinh doanh nhà ở nên Hợp đồng thuê nhà số 0108/HĐCT/AK ký ngày 02/01/2008 giữa Công ty A và Ngân hàng có giá trị pháp lý, phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên.

[9] Theo thoả thuận, giá thuê là 56.126.000 đồng/tháng. Sau khi ký hợp đồng, Ngân hàng đã đặt cọc số tiền 673.512.000 đồng, tương đương 12 tháng tiền thuê nhà và thanh toán tiền thuê nhà tháng 1,2,3/2008 là 185.215.800 đồng (đã bao gồm 10% thuế giá trị gia tăng). Phía Ngân hàng không sử dụng căn nhà đã thuê và xác định có thông báo cho Công ty A chấm dứt hợp đồng thuê nhà trước thời hạn bằng hai văn bản ngày 29/4/2008 và ngày 05/06/2008. Tuy nhiên, xét Thông báo ngày 29/4/2008 không có nội dung nào thông báo cho Công ty A về việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà trước thời hạn, riêng công văn không ghi số ngày 05/6/2008 ghi rõ trích yếu: “Thông báo chấm dứt Hợp đồng”, có nội dung thông báo cho Công ty A về việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà trước thời hạn căn cứ theo thoả thuận về chấm dứt hợp đồng thuê trước thời hạn quy định tại Điều 5.1 của Hợp đồng thuê nhà số 0108/HĐCT/AK. Mặt khác, tại Biên bản về việc giải quyết hợp đồng thuê nhà ngày 09/01/2009 cho thấy phía Ngân hàng đề nghị và Công ty A thống nhất chấm dứt Hợp đồng thuê nhà vào ngày 05/12/2008, Công ty A đã sử dụng mặt bằng cho thuê để làm nơi hoạt động của trường Quốc tế ngoại ngữ tin học Á Mỹ từ tháng 10/2008, nên Công ty A đã biết việc chấm

dứt trước thời hạn hợp đồng này. Vì vậy, thời điểm được xác định Ngân hàng thông báo về việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà trước thời hạn cho Công ty A là ngày 05/6/2008, không có cơ sở tính từ 29/4/2008 như nguyên đơn trình bày.

[10] Hợp đồng thuê nhà số 0108/HĐCT/AK ký ngày 02/01/2008 giữa Công ty A và Ngân hàng có giá trị pháp lý. Bên thuê nhà đã thông báo chấm dứt hợp đồng trước thời hạn theo đúng thoả thuận của các bên và phù hợp quy định pháp luật. Theo thoả thuận tại Điều 5.1 trong hợp đồng, bên thuê có quyền chấm dứt hợp đồng thuê trước thời hạn nhưng phải thông báo trước trong thời hạn 06 tháng. Tính từ ngày 05/06/2008, đến ngày 06/12/2008 là bên thuê được quyền chấm dứt hợp đồng mà không phải bồi thường, nhưng vẫn phải trả tiền thuê nhà trong khoảng thời gian báo trước mặc dù không sử dụng nhà. Do đó, Công ty A hoàn trả cho Ngân hàng Đông Nam Á số tiền đặc cọc sau khi căn trừ tiền thuê nhà được tính đến ngày 06/12/2008, cụ thể như sau:

+ Tiền thuê nhà đã thanh toán 03 tháng (tháng 1, 2, 3/2008): 185.215.800 đồng (đã bao gồm thuế giá trị gia tăng).

+ Tiền thuê nhà còn thiếu từ tháng 4/2008 đến 6/12/2008 là 8 tháng 5 ngày: (56.126.000 đồng/tháng x 8 tháng) + (56.126.000 đồng/30 ngày x 5 ngày) = 458.362.000 đồng

+ Tiền thuế giá trị gia tăng 458.362.000 đồng x 10% = 45.836.000 đồng

+ Số tiền còn lại: 673.512.000 đồng - 458.362.000 đồng - 45.836.000 đồng = 169.314.000 đồng

[11] Từ những phân tích nêu trên, Công ty A có trách nhiệm hoàn trả cho Ngân hàng số tiền cọc còn lại sau khi khấu trừ tiền thuê nhà là 169.314.000 (Một trăm sáu mươi chín triệu ba trăm mười bốn ngàn) đồng. Không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn phải hoàn trả cho nguyên đơn số tiền cọc vượt hơn số tiền 169.314.000 đồng là (305.000.000 – 169.314.000) đồng = 135.686.000 đồng.

[12] Về án phí: bị đơn Công ty A phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền phải trả cho nguyên đơn, nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền yêu cầu không được tòa án chấp nhận theo quy định khoản 4 Điều 27 Pháp lệnh án phí và lệ phí Tòa án năm 2009.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào Khoản 1 Điều 30, Khoản 1 Điều 35, điểm c Khoản 1 Điều 39, Điều 147, Khoản 1 Điều 228, Khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào điểm b Khoản 3 Điều 159 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2004 sửa đổi, bổ sung năm 2011;

Căn cứ Khoản 1 Điều 426 Bộ luật dân sự năm 2005;

Căn cứ điểm b Khoản 3 Điều 93 Luật nhà ở năm 2005;

Căn cứ Pháp lệnh án phí và lệ phí Tòa án năm 2009;

Căn cứ vào Điều 26 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 sửa đổi, bổ sung năm 2014.

Tuyên xử:

**1. Chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Đ**

Chấm dứt hợp đồng thuê nhà số 0108/HĐCT/AK ký ngày 02/01/2008 giữa Công ty A và Ngân hàng TMCP Đ – Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh.

Buộc bị đơn Công ty TNHH A trả cho Ngân hàng TMCP Đ số tiền đặt cọc còn lại sau khi khấu trừ tiền thuê nhà là 169.314.000 (Một trăm sáu mươi chín triệu ba trăm mười bốn ngàn) đồng.

Công ty TNHH A có trách nhiệm phát hành hóa đơn giá trị gia tăng cho Ngân hàng TMCP Đ tương ứng với số tiền thuê nhà mà Ngân hàng TMCP Đ đã thanh toán theo quy định của pháp luật về thuế.

Thi hành một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Trong trường hợp chậm thi hành khoản tiền trên thì Công ty TNHH A phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo lãi suất nợ quá hạn trung bình trên thị trường tại thời điểm thanh toán tương ứng với thời gian chậm trả.

**2. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn Công ty TNHH A trả cho Ngân hàng TMCP Đ số tiền đặt cọc còn lại sau khi khấu trừ tiền thuê nhà vượt quá là 169.314.000 (Một trăm sáu mươi chín triệu ba trăm mười bốn ngàn) đồng là 135.686.000 (Một trăm ba mươi lăm triệu sáu trăm tám mươi sáu ngàn) đồng.**

**3. Án phí sơ thẩm:**

Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 6.784.300 (Sáu triệu bảy trăm tám mươi bốn ngàn ba trăm) đồng, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 7.625.000 (Bảy triệu sáu trăm hai mươi lăm ngàn) đồng, hoàn lại cho nguyên đơn 840.700 (Tám trăm bốn mươi ngàn bảy trăm) đồng theo biên lai thu số 021466 ngày 27/5/2010 của cơ quan Thi hành án dân sự Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với vụ án kinh doanh thương mại là 8.465.700 (Tám triệu bốn trăm sáu mươi lăm ngàn bảy trăm) đồng.

**4. Quyền kháng cáo:** Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa có

quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết 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 theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 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 năm 2008 sửa đổi, bổ sung năm 2014.

***Nơi nhận:***

- TAND TP. HCM ;
- VKSND Quận X;
- Chi cục THADS Quận X;
- Đường sự;
- Lưu, hồ sơ;

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

**(Đã ký)**

**Lê Thị Phơ**