TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 7 **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 135/2023/DSST
Ngày 12 tháng 6 năm 2023
V/v Tranh chấp thuê nhà và
Yêu cầu bồi thường thiệt hại

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 7- THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Bùi Viết Bình

Các Hội thẩm nhân dân:

1/ Ông Nguyễn Đình Rành

2/ Bà Mai Thị Thanh Hương

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà Trần Thị Hoài Thu - Thư ký Tòa án nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: *Không tham gia*.

Ngày 12 tháng 6 năm 2023, tại phòng xử án của Tòa án nhân dân Quận 7 xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 355/2022/DSST ngày 23 tháng 11 năm 2022 về việc "Tranh chấp hợp đồng thuê nhà và Yêu cầu bồi thường thiệt hại" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 64/2023/QĐXXST-DS ngày 21 tháng 4 năm 2023 và quyết định hoãn phiên tòa số 89/2023/QĐST-DS ngày 16 tháng 5 năm 2023, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Hồ Xuân L; Địa chỉ: Chung cư Sky 89 – 89 đường V, phường P, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh. Người đại diện theo ủy quyền: Bà Hồ Xuân T. Địa chỉ: Tổ 9, ấp Hiền Hòa, xã Phước Thái, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai. (Văn bản ủy quyền ngày 11/4/2023). Có mặt.

Bị đơn: Bà Hồ Thị Kim N; Địa chỉ: Số 51 Đường số 15, phường T, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh. Có đơn xin vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Hồ Xuân L trình bày:

Cuối tháng 9 năm 2022, thông qua môi giới bà L biết được bà N đang cần cho thuê căn nhà tại địa chỉ số 51 đường số 15, phường T, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, nhận thấy căn nhà phù hợp với mục đích kinh doanh nên bà L quyết định thuê nguyên căn để hoạt động kinh doanh. Tại thời điểm thuê tài sản bà L có hỏi ai là chủ sở hữu nhà thì bà N và bên môi giới có nói bà N là con gái của chủ nhà (chủ nhà ngay sát ngôi nhà địa chỉ số 51) và hiện bà N

đang toàn quyền sử dụng ngôi nhà (bà N có ở tại đây và mở tiệm may quần áo). Hôm đó bà L cũng thấy bà N gọi chủ nhà là mẹ, xưng con nên bà L đã tin lời bà N nói và đã ký hợp đồng thuê nhà.

Ngày 24/9/2022, bà L và bà N có ký hợp đồng thuê căn nhà số 51 đường số 15, phường Tân Kiểng, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh với các nội dung chính như sau:

Tài sản thuê: Căn nhà tại địa chỉ số 51 đường số 15 phường Tân Kiểng, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh; Thời gian thuê là 1 năm kể từ ngày 01/10/2022 đến 01/10/2023; Giá thuê: 9.000.0000 đồng/tháng (chín triệu đồng); 03 tháng đầu giá thuê là 8.000.000đồng/tháng, sau 03 tháng giá thuê là 9.000.000 đồng; Mục đích thuê: buôn bán không ở lại; Đặt cọc: bên thuê đặt cọc số tiền 9.000.000 đồng (chín triệu đồng); Tiền thuê được thanh toán định kỳ hàng tháng từ ngày mùng 1 đến ngày mùng 5 của tháng.

Ngay sau khi ký hợp đồng thuê nhà, bà L đã thanh toán tiền đặt cọc 9.000.000 đồng (Chín triệu đồng), hai bên thỏa thuận bà L sẽ bắt đầu vào sử dụng từ ngày 01/10/2022. Sau đó bà L nhắn tin cho bà N có thể chuyển đến từ ngày 30/09/2022.

Đến ngày 30/9/2022, bà L bắt đầu chuyển đồ qua thì thấy bà N vẫn chưa dọn đồ (cửa hàng may) để bà L dọn vào, bà L hỏi thì bà N nói là do đang bệnh nên cho bà vài ngày để bà ấy dọn đồ, bà L cũng thông cảm, sau đó bà L có yêu cầu bà N dọn sớm để bà N kinh doanh vì để lâu sẽ ảnh hưởng đến lịch trình công việc của bà N. Đến ngày 5/10/2022, bà L thanh toán tiền thuê nhà tháng 10 số tiền 8.000.000 đồng (tám triệu đồng) như thỏa thuận trong hợp đồng.

Từ ngày 5/10/2022, bà L đã nhiều lần yêu cầu bà N bàn giao nhà cho bà L thì bà N luôn lấy nhiều lý do để từ chối. Những hàng hóa của bà L chuẩn bị cho việc khai trương của hàng là hoa quả đã bắt đầu hỏng, bà L cũng đã bỏ nhiều chi phí để thuê nhân công bốc dỡ, vận chuyển hàng nên việc bà N không bàn giao mặt bằng đã gây thiệt hại cho bà L rất nhiều.

Nhận thấy bà N đang cố tình vi phạm hợp đồng, không bàn giao nhà để bà L kinh doanh. Bà L đến nói chuyện thì lúc này bà N nói là chỉ cho bà L thuê mặt trước căn nhà chưa tới $8m^2$ Hai bên xảy ra mâu thuẫn, tranh cãi nên bà L đã yêu cầu Ủy ban nhân dân phường Tân Kiểng Quận 7 Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết.

Ngày 11/10/2022, tại địa chỉ số 51 Đường số 15 phường Tân Kiểng, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh tổ hòa giải khu phố 2 Ủy ban nhân dân phường Tân Kiểng đã tiến hành hòa giải vụ việc của bà L và bà N. Tại buổi hòa giải bà L đưa ra yêu cầu bà N phải hoàn lại 17.000.000 đồng tiền gồm tiền cọc và tiền nhà tháng 10, ngoài ra bà L yêu cầu bà N phải bồi thường chi phí vận chuyển hàng hóa, thuê nhân công tháo dỡ,... còn bà N chỉ đồng ý trả lại tiền cọc, tiền nhà sẽ trừ vào những ngày theo hợp đồng bà L thuê nhưng trên thực tế bà L đã không được sử dụng do bà N không bàn giao.

Sau buổi hòa giải hai bên không thống nhất được hướng giải quyết bà N không những không hoàn lại tiền cho bà L và mà còn yêu cầu bà L phải dọn đồ của mình. Thậm chí khi bà L đến dọn đồ bà còn có hành vi lăng mạ, bêu xấu bà L với mọi người xung quanh và trên mạng xã hội zalo, có những hành vi khiếm nhã với bà L.

Vì vậy bà L làm đơn khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết những vấn đề sau:

1/ Yêu cầu bà N hoàn lại tiền đặt cọc và chịu phạt cọc do vi phạm hợp đồng, cụ thể như sau:

Theo quy định tại Điều 329 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: "Đặt cọc là việc một bên (sau đây gọi là bên đặt cọc) giao cho bên kia (sau đây gọi là bên nhận đặt cọc) một khoản tiền hoặc kim khí quý, đá quý hoặc vật có giả trị khác (sau đây gọi chung là tài sản đặt cọc) trong một thời hạn để bảo đảm giao kết hoặc thực hiện hợp đồng.

Trường hợp hợp đồng được giao kết, thực hiện thì tài sản đặt cọc được trả lại cho bên đặt cọc hoặc được trừ để thực hiện nghĩa vụ trả tiền; nếu bên đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận đặt cọc; nếu bên nhận đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì phải trả cho bên đặt cọc tài sản đặt cọc và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc, trừ trường hợp có thỏa thuận khác."

Ngoài ra tại mục 3.4 Điều 3 của Hợp đồng thuê nhà có quy định về trách nhiệm của bên cho thuê là: "3.4 Nếu đơn phương chấm dứt hợp đồng trước 1/10/2023 trái với quy định của hợp đồng này thì phải trả lại tiền đã đặt cọc và bồi thường bằng ổ tiền đặt cọc cho bên thuê (thỏa thuận hai bên cũng có lợi)."

Việc bà N cố tình không bàn giao nhà đúng thời hạn, cản trở bà L sử dụng căn nhà chính là hành vi không thực hiện đúng thỏa thuận trong hợp đồng. Sau đó yêu cầu bà L dọn đồ đi chính là hành vi muốn đơn phương chấm dứt hợp đồng. Từ những căn cứ trên bà L đề nghị bà N phải hoàn lại tiền đặt cọc và chịu phạt cọc tổng số tiền là 18.000.000 đồng (Mười tám triệu đồng).

2/ Yêu cầu bà N bồi thường thiệt hại do hành vi vi phạm hợp đồng gây ra, cụ thể như sau: Hoàn lại toàn bộ tiền thuê nhà tháng 10/2022 là 8.000.000 đồng mà bà L đã thanh toán nhưng thực tế bà L chưa được sử dụng tài sản thuê; Thiệt hại hư hỏng nguyên vật liệu, trái cây tươi: 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng); Chi phí vận chuyển đồ đạc là: 2.000.000 đồng (Hai triệu đồng); Chi Phi Nhân lực vệ sinh, bốc dỡ: 1.000.000 đồng (Một triệu đồng) tổng cộng là: 16.000.000 đồng (Mười sáu triệu đồng) .

Vậy tổng số tiền phạt vi phạm hợp đồng và bồi thường thiệt hại bà L yêu cầu bà N phải thanh toán là: 34.000.000 đồng (Ba mươi bốn triệu đồng), yêu cầu trả làm một lần ngay sau khi bản án hoặc quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

Bị đơn bà Hồ Thị Kim N trình bày:

Thứ nhất: Nguyên đơn trình bày bản chất của Hợp đồng thuê nhà không đúng sự thật, bởi tôi chỉ cho thuê mặt bằng chứ không phải cho thuê toàn bộ căn nhà. Điều này được thể hiện tại khoản 4.1 Điều 4 Hợp đồng thuê nhà " Được quyền sử dụng toàn bộ diện tích của căn nhà này, được giao chìa khóa. Khi muốn cải tạo, sửa chữa phải được sự đồng ý của bên cho thuê", đã được gạch bỏ thay bằng (như thỏa thuận). Thỏa thuận như sau: diện tích cho thuê là tầng trệt căn nhà, từ mí cửa chính vào tới chân cầu thang, phần diện tích sau bàn thờ ông Địa là nơi tôi may/bán đồ nên không cho thuê. Phần sân lúc đầu không nằm trong diện tích thuê, bởi tôi cho người khác thuê bán vé số, sau đó Liên xin tôi cho để xe bán phía ngoài sân vì để ở trong bị khuất tầm nhìn, tôi đồng ý nhưng yêu cầu phải chừa một lối đi cho gia đình tôi đi ra đi vào. Nhà này không phải sở hữu của tôi mà do tôi thuê của người khác để vừa ở vừa mở tiệm may/bán áo dài từ nhiều năm nay. Từ năm 2021, do tình hình dịch bệnh việc may bán ế ẩm, thêm phần ba ruột tôi dưới quê đau bệnh, tôi phải thường xuyên về chăm sóc ba tôi nên việc buôn bán càng khó khăn hơn, để có đủ tiền trang trải tiền thuê nhà nên tháng 08/06/2022 tôi đăng zalo cho thuê mặt bằng hoặc sang shop. Người môi giới cho thuê đã liên hệ và giới thiệu khách thuê cho tôi, đồng thời người môi giới cũng giúp làm hợp đồng thuê mặt bằng cho 2 bên.

Thứ hai: Ngoài việc tôi cho bà L thuê mặt bằng là phần trong nhà, thì ngoài sân tôi còn cho 1 đại lý vé số thuê để tủ/bàn vé số.

Thứ ba: Việc bà L cho rằng tôi nói dối là con gái chủ nhà để bà L tin tưởng và đặt tiền thuê, tôi đề nghị bà L chứng minh tôi nói dối, việc đặt tiền thuê không liên quan gì đến là con gái chủ nhà hay không, mà đặt tiền thuê là thỏa thuận được pháp luật cho phép nhằm bảo đảm sau khi người thuê trả mặt bằng phải thanh toán đầy đủ tiền điện, nước, rác, internet và sửa chữa hư hỏng mặt bằng thuê...(nếu có).

Thứ tư: Trong đơn khởi kiện bà L cũng ghi rõ (bà N có ở tại đây và mở tiệm may quần áo), nếu tôi đã ở và mở tiệm may quần áo thì tại sao tôi cho thuê toàn bộ căn nhà ? đây là vấn đề cần được làm rõ để chứng minh người thuê cố tình trình bày sai lệch. Bà L cũng trình bày trong đơn khởi kiện: Mục đích thuê: buôn bán không ở lại, thử lý giải một cách hợp lý chỉ buôn bán 1 xe sinh tố, trà sữa không ai thuê toàn bộ căn nhà để buôn bán không ở lại, vì quá phí tiền thuê, vì sẽ bị trộm mất mát tài sản do không có người ở lại trông coi. Nên trình bày hợp lý ở đây là thuê mặt bằng buôn bán, người cho thuê không cho ở lại và không đăng ký tạm trú cho người thuê.

Thứ năm: bà L trình bày "từ ngày 05/10/2022 tôi đã nhiều lần yêu cầu bà N bàn giao nhà cho tôi thì bà N luôn lấy nhiều lý do để từ chối", tôi đề nghị bà L chứng minh có việc yêu cầu tôi giao toàn bộ căn nhà.

Thứ sáu: Mặc dù bà L đứng tên ký hợp đồng thuê nhà, nhưng người thực sự đứng bán là bà Thủy, họ dọn vào từ ngày 30/09/2022. Từ ngày 01/10/2022 đến ngày 10/10/2022, bà Thủy bán là chính nhưng buôn bán rất ế ẩm, phần vì mới mở quán người ta chưa biết, phần vì khu vực này trước nay chưa có người

bán quán sinh tố như thế này, nên bà Thủy nản không muốn tiếp tục buôn bán, đi xin việc khác để làm. Tôi nghe nói bà Thủy đã xin được làm nhân viên cho một Công ty nên kiếm chuyện với tôi nhằm lấy lại tiền thuê mặt bằng và tiền cọc thuê nhà. Người trực tiếp kiếm chuyện với tôi cũng là bà Thủy chứ không phải bà L.

Thứ bảy: Tại biên bản hòa giải tôi vẫn nêu rõ quan điểm của tôi nếu bà L dọn đi trong ngày 11/10/2022 để tôi cho người khác thuê thì tôi sẽ trả lại tiền cọc và tiền thuê nhà sau khi trừ đi số ngày đã sử dụng, nhưng bà L không đồng ý, vẫn tiếp tục để vật dụng buôn bán tại nhà tôi. Vì bà L vẫn tiếp tục để đồ nên tôi nghĩ rằng bà L đã thông tư tưởng, tiếp tục hợp đồng và buôn bán. Bất ngờ ngày 23/10/2022 bà L đem xe ba gác máy đến chở xe sinh tố và các vật dụng buôn bán đi, nhưng vẫn để lại 4 cái bàn gỗ nhỏ và 1 cái bảng hiệu và không nói gì. Ngày 01/11/2022, tôi có nhắn tin cho bà L đã hết tiền thuê, không thuê nữa thì đến lấy đồ còn để tại nhà tôi. Ngày 10/11/2022, tôi lại tiếp tục nhắn tin cho bà L tới lấy cái bảng hiệu và 4 cái bàn gỗ, nếu không lấy thì tôi thuê người đem bỏ, bà L vẫn im ru không thèm trả lời. Như vậy, cho thấy bà L đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê mặt bằng trước hạn, việc sử dụng mặt bằng để tài sản đã vượt quá ngày 30/10/2022 (bắt đầu sử dụng tài sản thuê từ 30/09 đến 30/10/2022).

Do vậy, tôi không có nghĩa vụ phải trả lại tiền đặc cọc và tiền thuê mặt bằng cho bà Hồ Xuân L.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

Bà Hồ Xuân Thủy là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Bị đơn có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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:

[1] Xét về thẩm quyền: Bà Hồ Xuân L khởi kiên tranh chấp hợp đồng thuê nhà và yêu cầu bồi thường thiệt hại đối với bà Hồ Thị Kim N có địa chỉ tại Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, nên đây là vụ án về giao dịch dân sự, hợp đồng dân sự thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân Quận 7 Thành phố Hồ Chí Minh. Quy định tại Khoản 3 Điều 26, Điểm a Khoản 1 Điều 35, Điểm a Khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Yêu cầu bị đơn phải hoàn lại tiền đặt cọc và chịu phạt cọc tổng số tiền là 18.000.000 đồng (Mười tám triệu đồng). Yêu cầu bị đơn bồi thường thiệt hại do hành vi vi phạm hợp đồng gây ra, cụ thể như sau: Hoàn lại toàn bộ tiền thuê nhà tháng 10/2022 là 8.000.000 đồng mà bà L đã thanh toán; Thiệt hại hư hỏng nguyên vật liệu, trái cây tươi: 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng); Chi phí vận chuyển đồ đạc là: 2.000.000 đồng (Hai triệu đồng); Chi Phi Nhân lực vệ sinh, bốc dỡ: 1.000.000 đồng (Một

triệu đồng) tổng cộng là: 16.000.000 đồng (Mười sáu triệu đồng). Tổng số tiền phạt vi phạm hợp đồng và bồi thường thiệt hại bà L yêu cầu bà N phải thanh toán là: 34.000.000 đồng (Ba mươi bốn triệu đồng). Yêu cầu trả làm một lần ngay sau khi bản án hoặc quyết định của Tòa có hiệu lực pháp luật.

[3] Xét, Hợp đồng thuê nhà Ngày 24/9/2022 giữa bà L và bà N thuê căn nhà số 51 đường số 15, phường Tân Kiểng, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh với các nội dung chính như sau: Tài sản thuê: căn nhà tại địa chỉ số 51 đường số 15 phường Tân Kiểng, quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh; Thời gian thuê là 1 năm kể từ ngày 01/10/2022 đến 01/10/2023; Giá thuê: 9.000.0000 đồng/tháng (chín triệu đồng); 03 tháng đầu giá thuê là 8.000.000đồng/tháng, sau 03 tháng giá thuê là 9.000.000 đồng; Mục đích thuê: buôn bán không ở lại; Đặt cọc: bên thuê đặt cọc số tiền 9.000.000 đồng (chín triệu đồng); Tiền thuê được thanh toán định kỳ hàng tháng từ ngày mùng 1 đến ngày mùng 5 của tháng.

Việc các bên giao kết hợp đồng là hòa tòa tự nguyện, không trái quy định của pháp luật.

[4] Ngay sau khi ký hợp đồng thuê nhà, bà L đã thanh toán cho bà L tiền đặt cọc 9.000.000 đồng (chín triệu đồng), ngày 5/10/2022, bà L thanh toán tiền thuê nhà tháng 10 số tiền 8.000.000 đồng (tám triệu đồng) như thỏa thuận trong hợp đồng. Kể từ ngày 30/09/2022, bà Hồ Xuân L tiếp nhận mặt bằng và tiến hành kinh doanh trong quá trình kinh doanh giữa bà L và bà N xảy ra mâu thuẫn, đã được công an phường hòa giải nhưng không thành, ngày 23/10/2022 bà L đem chở xe các vật dụng buôn bán đi và không còn kinh doanh nữa. Như vậy bà Hồ Thị Xuân liên đã đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà. Theo thỏa thuận tại Điều 4 của Hợp đồng thuê nhà có quy định về trách nhiệm của bên thuê là: "Nếu đơn phương chấm dứt hợp đồng trước 1/10/2023 thì mất số tiền cọc trước đó (thỏa thuận hai bên cũng có lợi)."

[5] Xét yêu cầu bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng: Nguyên đơn đưa ra yêu cầu bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng nhưng không cung cấp chứng cứ chứng minh cho yêu cầu của mình nên không có cơ sở chấp nhận.

[6] Từ các nhận định trên Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[7] Về án phí: Bà Hồ Xuân L phải chịu án phí do yêu cầu không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 6 Điều 26, điểm a Khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Áp dụng vào các điều 385,401,422 của Bộ luật dân sự năm 2015;

- Áp dụng 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, lệ phí Tòa án.

- Áp dụng Luật thi hành án dân sự.

1/ Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bà Hồ Thị Kim N phải thanh toán là: 34.000.000 đồng (Ba mươi bốn triệu đồng) cụ thể như sau: phải hoàn lại tiền đặt cọc và chịu phạt cọc tổng số tiền là 18.000.000 đồng (Mười tám triệu đồng); Hoàn lại toàn bộ tiền thuê nhà tháng 10/2022 8.000.000 đồng; Thiệt hại hư hỏng nguyên vật liệu, trái cây tươi: 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng); Chi phí vận chuyển đồ đạc: 2.000.000 đồng (Hai triệu đồng); Chi vệ sinh, bốc dỡ: 1.000.000 đồng (Một triệu đồng).

2/ Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Hồ Xuân L phải chịu 1.700.000 đồng (Một triệu bảy trăm nghìn đồng) được cấn trừ vào số tiền 400.000 đồng đã nộp theo biên lai thu số AA/2021/0015127 ngày 23 tháng 11 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 7 Thành phố Hồ Chí Minh và số tiền 450.000 đồng đã nộp theo biên lai thu số AA/2021/00015798 ngày 11 tháng 4 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 7 Thành phố Hồ Chí Minh. Bà Hồ Xuân L còn phải nộp thêm 8.500.000 đồng (Tám triệu năm trăm nghìn) tiền án phí.

3/ Trường hợp 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, 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.

4/ Các đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể tuyên án, các đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tống đạt hợp lệ.

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân TpHCM ;
- Viện kiểm sát nhân dân Q7;
- Chi cục THA Dân sự Q7;
- Các đương sự;
- Lưu, hồ sơ (Hoài Thu).

TM HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)

Bùi Viết Bình