

Bản án số: 826/2022/DS-PT

Ngày: 26/12/2022

*“V/v Tranh chấp
hợp đồng thuê nhà”*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Quỳnh Châu

Các thẩm phán: 1. Ông Nguyễn Bá Thịnh

2. Bà Nguyễn Thị Lan Hương

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Đức Anh – Thư ký Tòa án Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Hoàng – Kiểm sát viên.

Ngày 26/12/2022 tại trụ sở Tòa án Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 532/2022/TLPT-DS ngày 28 tháng 11 năm 2022, về việc: *“Tranh chấp hợp đồng thuê nhà”*. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 343/2022/DS-ST ngày 27/9/2022 tại Tòa án nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 7173/2022/QĐPT-DS ngày 05/11/2022 của Tòa án Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà **Hoàng Thị Ngọc A**, sinh năm 1965.

Địa chỉ: Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

2. Bị đơn: Ông **Nguyễn Văn B**, sinh năm 1978. (có mặt).

Địa chỉ: Tỉnh Nam Định.

Tạm trú: Quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện ủy quyền: Ông **Phan Văn C**, sinh năm 1960.

Địa chỉ: Huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh (giấy ủy quyền ngày 03/6/2019) (có mặt).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1 Ông **Trần Văn B1**, sinh năm 1960.

Địa chỉ: Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

3.2 Ông **Đỗ Đăng D**, sinh năm 1963.

Địa chỉ: Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: Ông **Nguyễn Trọng E**, sinh năm 1971.

Địa chỉ: Quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh (giấy ủy quyền ngày 29/01/2021) (xin vắng mặt).

3.3 Bà **Nguyễn Thị G**, sinh năm 1982. Địa chỉ: Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh (xin vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN

** Theo đơn khởi kiện đề ngày 02/6/2019; bản tự khai, lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án của người đại diện theo ủy quyền của ông B- ông Phan Văn C trình bày:*

Theo đơn khởi kiện đề ngày 02/6/2019; bản tự khai, lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án của người đại diện theo ủy quyền của ông B- ông Phan Văn C trình bày:

Ngày 23/02/2019, ông Nguyễn Văn B và Hoàng Thị Ngọc A có ký hợp đồng thuê nhà với nội dung: Tiền nhà được tính từ ngày 05/3/2019, bà A cho ông B thuê toàn bộ căn nhà Quận Tân Bình, thời hạn thuê là 05 năm kể từ ngày 05/3/2019 đến ngày 05/02/2024, giá thuê là 02 năm đầu tiên là 29.000.000đồng, bà A có nhận tiền cọc 03 tháng tiền nhà của ông B là 87.000.000 đồng. Tiền đầu tư ban đầu là 200.000.000 đồng.

Sau khi sửa chữa bố trí mặt bằng nhưng kế hoạch kinh doanh của ông B không thực hiện được vì vậy ngày 25/4/2019, ông B đã cho ông Đỗ Đăng D và bà Nguyễn Thị G thuê lại căn nhà nêu trên với thời hạn thuê là 58 tháng từ 23/4/2019 đến 23/02/2024, giá thuê 30.000.000 đồng/tháng... Ông B đã nhận của bà G và ông D tiền cọc là 60.000.000 đồng. Theo thỏa thuận tại Điều 3 của hợp đồng: “Nếu bên B không còn nhu cầu sử dụng nhà kinh doanh hoặc muốn sang nhượng lại cho bên thứ 3 thì phải báo cho bên A biết trước....” Ông B đã báo cho bà A biết cho bên thứ 3 thuê lại nhưng bà A không có ý kiến gì. Khi ông đã ký hợp đồng và giao nhà cho ông D và bà G thì bà A lại cản trở, gây thiệt hại lớn cho ông B nên ông B có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc bà Hoàng Thị Ngọc A bồi thường gấp đôi tiền cọc, trả lại tiền nhận cọc và tiền đầu tư theo hợp đồng theo hợp đồng thuê ngày 23/02/2019 cụ thể: 174.000.000đ bồi thường tiền cọc + 87.000.000đ tiền cọc + 200.000.000đ tiền đầu tư ban đầu = 461.000.000.000đ; buộc bà Hoàng Thị Ngọc A bồi thường gấp đôi tiền cọc, trả lại tiền nhận cọc và tiền đầu tư theo hợp đồng theo hợp đồng thuê ngày 25/4/2019 cụ thể: 120.000.000đ bồi thường tiền cọc + 60.000.000đ tiền cọc = 180.000.000đ; Tổng cộng số tiền bà A phải bồi thường là 641.000.000 đồng.

Ngày 25/01/2021, ông Nguyễn Văn B đã thông báo và trả lại nhà cho bà A theo yêu cầu của bà A.

Ngày 19/9/2022, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có đơn xin rút đơn khởi kiện đề ngày 02/6/2019 đối với bị đơn bà Hoàng Thị Ngọc A.

*** Theo đơn phản tố, bản tự khai, lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án- bà Hoàng Thị Ngọc A trình bày:**

Bà và ông Nguyễn Văn B có ký hợp đồng thuê nhà ngày 21/02/2019 (ông B ghi thêm ở đầu trang 1 của hợp đồng ngày 23/02/2019 nhưng chính xác là ngày 21/02/2019) và tiền nhà được tính từ ngày 05/3/2019, bà cho ông B thuê toàn bộ căn nhà Quận Tân Bình, thời hạn thuê là 05 năm kể từ ngày 05/3/2019 đến ngày 05/02/2024, giá thuê 02 năm đầu tiên là 29.000.000đồng, bà có nhận tiền cọc 03 tháng tiền nhà của ông Nguyễn Văn B là 87.000.000 đồng. Số tiền cọc này không được trừ vào tiền thuê hàng tháng khi thời hạn thuê nhà vẫn còn. Ông B thanh toán được 02 tháng tiền nhà. Bắt đầu từ tháng 5/2019 thì ông B không thanh toán tiền nhà cho bà nữa mặc dù bà đã nhiều lần yêu cầu. Theo bà biết từ tháng 4/2019, ông Nguyễn Văn B đã cho người khác thuê lại căn nhà nêu trên nhưng không thông báo cho bà biết và không được sự đồng ý của bà.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn B yêu cầu bà trả lại tiền cọc và bồi thường tổng số tiền là 641.000.000đồng. Bà không đồng ý vì ông B đã vi phạm hợp đồng theo Điều 2 và 3 của hợp đồng do ông B không thanh toán tiền nhà và cho người khác thuê lại nhưng không có sự đồng ý của bà.

Do đó, bà A có đơn phản tố yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc ông B trả lại cho bà A toàn bộ căn nhà Quận Tân Bình; yêu cầu ông B trả tiền thuê nhà còn nợ từ ngày 5/5/2019 đến nay gồm: 17 tháng x 29.000.000đ = 493.000.000đ; lãi chậm trả 2%/tháng tạm tính số tiền là 88.740.000.000đ; bồi thường thiệt hại do đập phá nhà hư hại là 20.000.000đ, tổng cộng là 601.740.000đồng.

Tuy nhiên, ngày 25/01/2021, ông Nguyễn Văn B đã thông báo và đã trả lại nhà cho bà A.

Ngày 22/6/2022, bà A có đơn xin rút một phần yêu cầu phản tố đối với ông Nguyễn Văn B về việc yêu cầu ông B trả lại cho bà A toàn bộ căn nhà Quận Tân Bình và rút lại yêu cầu bồi thường do đập phá nhà số tiền là 20.000.000 đồng.

Tại phiên tòa: Bà A xác định yêu cầu Hội đồng xét xử giải quyết buộc ông Nguyễn Văn B trả tiền thuê nhà còn nợ từ ngày 05/5/2019 đến ngày 25/01/2021 là 20 tháng, số tiền cụ thể là 20 tháng x 29.000.000đ = 580.000.000 đồng. Và lãi suất chậm trả 15%/năm tương đương 0,041/ngày, hai bên thỏa thuận trả tiền hàng tháng chậm nhất là ngày 07 do đó lãi chậm trả hàng tháng được tính từ ngày 08, cụ thể:

+ Ngày 08/5/2019 đến ngày 27/9/2022 là 1238 ngày x 29.000.000 đồng x 0,041%/ngày = 14.719.820 đồng;

- + Ngày 08/6/2019 đến ngày 27/9/2022 là 1207 ngày x 29.000.000 đồng x 0,041%/ngày = 14.351.230 đồng;
- + Ngày 08/7/2019 đến ngày 27/9/2022 là 1177 ngày x 29.000.000 đồng x 0,041%/ngày = 13.994.530 đồng;
- + Ngày 08/8/2019 đến ngày 27/9/2022 là 1146 ngày x 29.000.000 đồng x 0,041%/ngày = 13.625.940 đồng;
- + Ngày 08/9/2019 đến ngày 27/9/2022 là 1115 ngày x 29.000.000 đồng x 0,041%/ngày = 13.257.350 đồng;
- + Ngày 08/10/2019 đến ngày 27/9/2022 là 1085 ngày x 29.000.000 đồng x 0,041%/ngày = 12.900.650 đồng;
- + Ngày 08/11/2019 đến ngày 27/9/2022 là 1054 ngày x 29.000.000 đồng x 0,041%/ngày = 12.532.060 đồng;
- + Ngày 08/12/2019 đến ngày 27/9/2022 là 1024 ngày x 29.000.000 đồng x 0,041%/ngày = 12.175.360 đồng;
- + Ngày 08/01/2020 đến ngày 27/9/2022 là 993 ngày x 29.000.000 đồng x 0,041%/ngày = 11.806.770 đồng;
- + Ngày 08/02/2020 đến ngày 27/9/2022 là 962 ngày x 29.000.000 đồng x 0,041%/ngày = 11.438.180 đồng;
- + Ngày 08/3/2020 đến ngày 27/9/2022 là 933 ngày x 29.000.000 đồng x 0,041%/ngày = 11.093.370 đồng;
- + Ngày 08/4/2020 đến ngày 27/9/2022 là 902 ngày x 29.000.000 đồng x 0,041%/ngày = 10.724.780 đồng;
- + Ngày 08/5/2020 đến ngày 27/9/2022 là 872 ngày x 29.000.000 đồng x 0,041%/ngày = 10.368.080 đồng;
- + Ngày 08/6/2020 đến ngày 27/9/2022 là 841 ngày x 29.000.000 đồng x 0,041%/ngày = 9.999.490 đồng;
- + Ngày 08/7/2020 đến ngày 27/9/2022 là 811 ngày x 29.000.000 đồng x 0,041%/ngày = 9.642.790 đồng;
- + Ngày 08/8/2020 đến ngày 27/9/2022 là 780 ngày x 29.000.000 đồng x 0,041%/ngày = 9.274.200 đồng;
- + Ngày 08/9/2020 đến ngày 27/9/2022 là 749 ngày x 29.000.000 đồng x 0,041%/ngày = 8.905.610 đồng;
- + Ngày 08/10/2020 đến ngày 27/9/2022 là 719 ngày x 29.000.000 đồng x 0,041%/ngày = 8.548.910 đồng;

+ Ngày 08/11/2020 đến ngày 27/9/2022 là 688 ngày x 29.000.000 đồng x 0,041%/ngày = 8.180.320 đồng;

+ Ngày 08/12/2020 đến ngày 27/9/2022 là 658 ngày x 29.000.000 đồng x 0,041%/ngày = 7.823.620 đồng;

Tổng cộng tiền lãi chậm trả là 225.363.060 đồng, tổng nợ gốc và lãi là 805.363.060 đồng, yêu cầu thanh toán một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Ngày 24/10/2022 bị đơn ông Nguyễn Văn B có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm nêu trên.

*** Tại phiên tòa phúc thẩm:**

Người khởi kiện không rút đơn khởi kiện, người kháng cáo không rút đơn kháng cáo. Các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Nguyên đơn bà Hoàng Thị Ngọc A trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Bị đơn và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm vì trước đây ông Nguyễn Văn B là nguyên đơn nhưng do quá trình giải quyết vụ án ông B rút đơn khởi kiện nên ông B là bị đơn của vụ án, từ khi rút đơn cho đến ngày xét xử tòa án sơ thẩm không triệu tập ông B làm việc với tư cách bị đơn trong vụ án nên ông B không thể trình bày yêu cầu của ông B về việc yêu cầu nguyên đơn bà A khi đòi lại nhà phải trả lại cho ông B tiền cọc và tiền sửa chữa đầu tư ban đầu vào nhà cho thuê là làm thiệt hại đến quyền lợi của bị đơn.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn B1 trình bày: Có ý kiến như nguyên đơn bà A đã trình bày.

- Đại diện Viện kiểm sát Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

+ Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án cho đến thời điểm Hội đồng xét xử tuyên bố nghị án, Thẩm phán chủ tọa, Thư ký, Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Những người tham gia tố tụng đã được thực hiện đúng, đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

+ Về nội dung: Đề nghị hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

- Về thời hạn kháng cáo:

[1] Ngày 27/9/2022, Tòa án Nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm, ngày 24/10/2022 bị đơn ông Nguyễn Văn B có đơn kháng cáo. Căn cứ khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự xác định đơn kháng cáo của bị đơn trong thời hạn luật định, là hợp lệ được Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận.

- Về tố tụng:

[2] Nguyên đơn bà Hoàng Thị Ngọc A có mặt; Bị đơn ông Nguyễn Văn B ủy quyền cho ông Phan Văn C có mặt; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn B1 có mặt; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Đăng D ủy quyền cho ông Nguyễn Trọng E vắng mặt; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị G vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

- Về nội dung vụ án:

[3] Xét kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn B, Hội đồng xét xử nhận định: Căn cứ hợp đồng thuê nhà ông B cung cấp ở trang 1 của hợp đồng ghi ngày 23/02/2019, còn bà A cung cấp hợp đồng ở trang 1 của hợp đồng không ghi ngày tháng nhưng tất các nội dung khác đều giống nhau. Trong quá trình giải quyết vụ án, hai bên đều thừa nhận giữa người cho thuê bà Hoàng Thị Ngọc A với bên thuê ông Nguyễn Văn B có ký kết hợp đồng thuê nhà đối với căn nhà, phần cuối trang 5 của hợp đồng có ghi “...*hợp đồng thuê nhà được lập thành 02 bản, mỗi bên giữ 01 bản có giá trị như nhau và có giá trị kể từ ngày 21/02/2019...*”. Do đó, xác định ngày hai bên ký kết hợp đồng thuê nhà là ngày 21/02/2019. Hợp đồng thuê nhà giữa bà A và ông B có nội dung và hình thức phù hợp với quy định tại Điều 121 và Điều 122 Luật nhà ở năm 2014 nên có giá trị pháp lý.

[4] Xét bị đơn ông Nguyễn Văn B trình bày kể từ khi ông B rút đơn khởi kiện tòa án thay đổi địa vị của ông B từ nguyên đơn trở thành bị đơn Tòa án không triệu tập ông B làm việc với tư cách bị đơn, Hội đồng xét xử nhận định: Thời điểm ông B rút toàn bộ đơn khởi kiện, Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành hòa giải và công khai chứng cứ và nguyên đơn đã rút toàn bộ đơn khởi kiện nên xác định nguyên đơn không có yêu cầu gì đối với bị đơn nên không cần thiết phải triệu tập nguyên đơn trình bày về vấn đề phản tố của bị đơn là đúng theo quy định pháp luật. Đối với yêu cầu bồi thường chi phí ban đầu vào nhà thuê của bị đơn đối với bà A, do bị đơn không có yêu cầu khởi kiện và yêu cầu phản tố nên hội đồng xét xử không có cơ sở xem xét, nhưng nếu bị đơn có đầy đủ chứng cứ chứng minh có việc đầu tư sửa chữa nhà thuê là có thật thì có thể khởi kiện bà A bằng vụ kiện dân sự khác khi còn thời hiệu khởi kiện.

[5] Xét bị đơn ông Nguyễn Văn B khai, khi ông B thuê nhà của bà Hoàng Thị Ngọc A có cho ông Đỗ Đăng D và bà Nguyễn Thị G thuê lại, việc cho thuê lại này ông B có báo cho bà A biết nhưng đối với lời khai này của ông B phía nguyên đơn bà

A không chấp nhận. Ngoài ra, bị đơn ông Nguyễn Văn B và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Đỗ Đăng D và bà Nguyễn Thị G trình bày quá trình cho thuê lại thì bà A đến cản trở, gây thiệt hại nên ông B không tiếp tục kinh doanh được. Tuy nhiên, ông B không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho trình bày của mình. Hơn nữa, trong khoảng thời gian từ ngày 24/4/2019 đến ngày 25/01/2021 ông B không thanh toán tiền thuê nhà, mặc dù khi ông B cho ông D, bà G thuê lại nhà ông D, bà G có thanh toán tiền thuê nhà cho ông B nhưng ông B vẫn không thanh toán tiền thuê nhà hàng tháng cho nguyên đơn theo đúng thỏa thuận hợp đồng thuê nhà nên tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà A, xác định ông Nguyễn Văn B đã vi phạm các điều khoản thỏa thuận trong hợp đồng và vi phạm quy định pháp luật về nghĩa vụ của bên thuê nhà là có cơ sở, đồng thời buộc bị đơn ông Nguyễn Văn B phải tiếp tục thanh toán số tiền thuê nhà còn thiếu cho bà Hoàng Thị Ngọc A kể từ ngày 05/5/2019 đến ngày 25/01/2021 là 20 tháng x 29.000.000 đồng = 580.000.000 đồng là có căn cứ.

[6] Do ông B chậm thực hiện thanh toán tiền nhà cho bà A nên bà A yêu cầu phải trả lãi cho số tiền chậm thanh toán, Tòa án cấp sơ thẩm đã căn cứ Điều 2 của hợp đồng thuê nhà giữa bà A và ông B, hai bên thỏa thuận: “... *Trả tiền mặt một lần vào ngày đầu tháng và không chậm quá 07 ngày ... Nếu không thanh toán tiền đầy đủ đúng ngày bên A có quyền tính lãi 2% ...*” buộc ông B phải trả lãi đối với phần tiền nhà chậm thanh toán hàng tháng là đúng, nhưng do bà A chỉ yêu cầu lãi suất là 15%/năm tương đương 0,041/ngày là có lợi cho ông Nguyễn Văn B nên Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của bà A, buộc ông Nguyễn Văn B phải trả lãi chậm trả tính từ ngày 08/5/2019 đến ngày 27/9/2022 là 02 năm 04 tháng 20 ngày là 225.363.060 đồng, tổng cộng ông B phải thanh toán cho bà A tiền nhà còn nợ và tiền lãi chậm trả tính đến ngày 27/9/2022 là 805.363.060 đồng là đúng quy định pháp luật. Do đó, kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn B không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[7] Đại diện Viện kiểm sát Nhân dân thành phố Hồ Chí Minh đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm là có cơ sở, nên được Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận.

[8] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn B; Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 343/2022/DS-ST ngày 27/9/2022 của Tòa án nhân dân quận Tân Bình.

[9] Án phí phúc thẩm: Bị đơn ông Nguyễn Văn B phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

- Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án ngày 30/12/2016.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn B; Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 343/2022/DS-ST ngày 27/9/2022 của Tòa án nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh về việc “tranh chấp hợp đồng thuê nhà”;

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hoàng Thị Ngọc A: Buộc ông Nguyễn Văn B có trách nhiệm thanh toán cho bà Hoàng Thị Ngọc A tiền thuê nhà còn nợ và lãi suất chậm trả tính từ ngày 08/5/2019 đến ngày 27/9/2022 là 805.363.060 đồng (theo hợp đồng thuê nhà ngày 21/02/2019 đối với căn nhà), thanh toán một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày 28/9/2022 cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất hai bên thỏa thuận trong hợp đồng thuê nhà (căn nhà) nhưng không được vượt quá 20%/năm theo quy định tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Đình chỉ một phần yêu cầu của bà Hoàng Thị Ngọc A đối với ông Nguyễn Văn B về việc yêu cầu bồi thường thiệt hại do đập phá nhà số tiền là 20.000.000đồng.

Đình chỉ một phần yêu cầu của bà Hoàng Thị Ngọc A đối với ông Nguyễn Văn B về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn B trả lại cho bà A toàn bộ căn nhà Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Đình chỉ toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn B đối với bà Hoàng Thị Ngọc A về việc yêu cầu bà Hoàng Thị Ngọc A bồi thường tiền cọc, trả lại tiền nhận cọc và tiền đầu tư ban đầu của 02 hợp đồng thuê nhà ngày 21/02/2019 và ngày 25/4/2019 với tổng cộng là 641.000.000 đồng.

3. Đình chỉ yêu cầu của bà Hoàng Thị Ngọc A về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị G và ông Đỗ Đăng D trả lại cho bà Hoàng Thị Ngọc A toàn bộ căn nhà Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 qui định tại các điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

4. Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn tự nguyện chịu các chi phí tố tụng bao gồm thẩm định tại chỗ, định giá, đo vẽ và đã được quyết toán xong.

5. Án phí Dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn B phải chịu 300.000 đồng, ông Bút đã nộp đủ theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0032218 ngày 28/10/2022 của Chi cục thi hành án dân sự quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Tòa án Nhân dân Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND quận Tân Bình;
- Chi cục THADS quận Tân Bình;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Thị Quỳnh Châu



