

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

Bản án số:961/2020/DS-PT
Ngày: 29- 9- 2020
V/v Tranh chấp hợp đồng thuê
quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền
trên đất.

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

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

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Đình Đức

Bà Phạm Thị Kim.

Thư ký phiên tòa: Bà Đỗ Thanh Thảo Linh - Thư ký Tòa án nhân dân
Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Bà Trần
Đoàn Bích Trâm - Kiểm sát viên.

Trong ngày 29 tháng 9 năm 2020 tại Phòng xử án Tòa án nhân dân Thành
phố Hồ Chí Minh, số 131 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, phường Bến Thành, Quận 1,
Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số:
407/2020/TLPT-DS, ngày 10 tháng 8 năm 2020, về việc: “Tranh chấp hợp đồng
thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số:182/2020/DS-ST ngày 02-7-2020 của Tòa
án nhân dân quận P, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số:4421/2020/QĐ-PT
ngày 24/8/2020 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số:10194/QĐ-PT ngày
11/9/2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữa:

1.Nguyên đơn:

1.1.Ông Dương L, sinh năm 1944;

1.2.Bà Trần Thị Lệ H, sinh năm 1944.

Cùng địa chỉ: đường C, Phường B, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ông L và bà H ủy quyền ông Võ Ngọc H, sinh năm 1987 - Đại diện.

(Văn bản ủy quyền ngày 25 tháng 7 năm 2019).

2.Bị đơn: Bà Lê Thị Thu H1, sinh năm 1970.

Địa chỉ: đường K, phường H, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ủy quyền ông Tô Bá T, sinh năm 1977 - Đại diện.

Địa chỉ: 204 Lô A - Chung cư Hà Đô, Phường 3, Quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Giấy ủy quyền ngày 24/9/2020).

3. Người kháng cáo: Bị đơn - Bà Lê Thị Thu H1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm, sự việc được tóm tắt như sau:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 12/7/2019 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, đại diện theo ủy quyền nguyên đơn ông Võ Ngọc H trình bày: Ngày 08/01/2018, ông Dương L và bà Trần Thị Lệ H ký hợp đồng thuê quyền sử dụng đất với bà Lê Thị Thu H1 tại Văn phòng công chứng Trung Tâm, Thành phố Hồ Chí Minh. Nội dung thỏa thuận hợp đồng, là cho thuê toàn bộ quyền sử dụng đất tại thửa số 61 - 68 và thửa số 61 - 69, tờ bản đồ số 128, tại phường Q, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh (Trước đây ông L, bà H mua lại đất của người khác và trên đất đã có sẵn 02 căn nhà cấp 4 nhưng do không xin phép xây dựng và không làm thủ tục hoàn công nên không cập nhật làm giấy tờ). Thời hạn thuê là 4 năm, kể từ ngày 08/01/2018; Giá thuê 02 năm đầu là 20.000.000 đồng/tháng, 02 năm sau là 24.000.000 đồng/tháng, trả tiền thuê 01 lần vào ngày 25 đến 30 hàng tháng. Bà H1 đã đặt cọc 20.000.000 đồng (Hai mươi triệu đồng). Trước khi thuê do nền nhà của 02 căn nhà trên bị thấp nên bà H1 xin ông L nâng nền nhà và xin 02 tháng không đóng tiền thuê nhà. Do đó tiền thuê nhà được ghi trong hợp đồng là tính từ ngày 25/02/2018. Đến khoảng sáu tháng sau khi bà H1 thuê nhà của ông L, bà H thì ông L mới biết được bà H1 tự ý cho người thứ ba thuê lại mà không báo trước với ông L, lúc này bà H1 trình bày hoàn cảnh xin được cho thuê tiếp nên ông L thông cảm để bà H1 tiếp tục thuê. Quá trình thực hiện hợp đồng, bà H1 trả tiền thuê nhà bằng tiền mặt, bà H1 thường xuyên chậm trả tiền thuê từ 7 đến 20 ngày so với ngày hai bên thỏa thuận trong hợp đồng và vi phạm kỳ hạn thanh toán của tháng 6/2019: thiếu 10.000.000 đồng; Tháng 7/2019: 20.000.000 đồng; Tháng 8/2019: 20.000.000 đồng; Tháng 9/2019: 20.000.000 đồng; Tháng 10/2019: 20.000.000 đồng. Tổng cộng bà H1 chưa thanh toán tiền thuê nhà tính đến tháng 10/2019 là 90.000.000 đồng (Chín mươi triệu đồng). Do bà H1 chậm thanh toán tiền thuê của tháng 6/2019 nên ông L đã liên hệ rất nhiều lần để yêu cầu bà H1 thanh toán nhưng bà H1 cố tình né tránh nên ông L xuống nhà thuê tìm bà H1. Khi xuống nhà thuê thì ông L phát hiện phần nhà phía sau bà H1 đã tự ý sửa chữa nhà, đập vách tường của nhà số 430 Bình Long để nối thông với khách sạn số 428 Bình Long (là khách sạn bà H1 thuê kinh doanh) phía sau 02 nhà 430 - 432 Bình Long, bà H1 ngăn ra từng phòng nhỏ để cho thuê lại. Tuy nhiên đến tháng 12/2019 những người thuê nhà số 430 - 432 Bình Long đã dọn đi. Bà H1 cũng không còn ở nên ông L đã tiến hành khóa cửa 02 nhà trên. Nay nguyên đơn yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 08/01/2018 giữa ông L, bà H và bà H1 trước thời hạn và yêu cầu bà H1 thanh toán số tiền thuê nhà còn thiếu là 90.000.000 đồng (Chín mươi triệu đồng).

Đối với yêu cầu phản tố của bà H1 yêu cầu ông L, bà H phải trả lại chi phí bà H1 tự sửa chữa, xây dựng số tiền là 700.000.000 đồng (Bảy trăm triệu đồng) thì nguyên đơn không đồng ý, vì hiện trạng nhà khi ông L, bà H cho bà H1 thuê là nhà cấp 4, tường gạch, mái tole, nhà có gác gỗ suốt nhưng bà H1 đã tự ý sửa chữa kết cấu, tự ý tháo dỡ gác gỗ, ngăn thành 02 (hai) mặt bằng cho thuê phía trước, 08 (tám) phòng cho thuê lại phía sau mà không có sự đồng ý của ông L và bà H. Việc bà H1 tự sửa chữa xây dựng, tự kê khai giá nhưng không nộp cho Tòa án các hóa đơn chứng từ chứng minh việc đã xây dựng hết bao nhiêu tiền, việc sửa chữa cũng không được cấp phép xây dựng. Đối với yêu cầu của bà H1 yêu cầu ông L, bà H trả lại số tiền thuê đã nhận từ lúc ký hợp đồng đến tháng 6/2019 với số tiền là 330.000.000 đồng (Ba trăm ba mươi triệu đồng) thì ông L, bà H không đồng ý, vì bà H1 thuê nhà ông L thì phải có trách nhiệm trả tiền thuê. Về số tiền đặt cọc 20.000.000 đồng (Hai mươi triệu đồng) thì ông L, bà H đồng ý trả lại sau khi bà H1 trả số tiền thuê nhà còn thiếu cho ông L, bà H.

Tại đơn yêu cầu phản tố đề ngày 13/11/2019 và tại phiên tòa, bị đơn bà Lê Thị Thu H1 trình bày: Bà thừa nhận ngày 08/01/2018 bà và vợ chồng ông Dương L, bà Trần Thị Lệ H ký hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, để thuê thửa đất số 61 - 68 và thửa số 61 - 69, tờ bản đồ số 28 tại phường Q, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh. Trên thửa đất có 2 căn nhà cấp 4, có số nhà là 430 - 432 Bình Long. Nội dung thỏa thuận của hợp đồng như phía nguyên đơn trình bày. Quá trình thuê, bà trả tiền thuê đầy đủ đến tháng 5/2019 và tháng 6/2019 bà trả trước cho ông L 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng) và xin về quê lên đóng số tiền còn thiếu. Khoảng tháng 7 và tháng 8/2019 bà tới nhà gặp ông L đóng tiền thuê nhà nhưng ông L, bà H không nhận. Sau khi thuê nhà, bà có nói với ông L xin sửa chữa 02 căn nhà trên thì ông L đồng ý. Thời gian bà xây dựng nhà khoảng 02 - 03 tháng. Việc xây dựng không xin phép cơ quan có thẩm quyền và do bà tự mua vật liệu xây dựng ước tính khoảng 700.000.000 đồng (Bảy trăm triệu đồng). Do bà kinh doanh khách sạn kế bên là số 428 Bình Long nên bà có đập vách tường phía sau nhà 430 Bình Long để làm đường đi qua hai bên nhà phía sau và dùng lối sau này để cho thuê lại phòng trọ và gia đình bà vẫn ở trong đó. Đối với căn nhà số 430 Bình Long, bà cho ông Nguyễn Văn L1 thuê lại 1 phần phía trước với diện tích ngang 4m dài 15 m2, giá thuê là 15.000.000 đồng/tháng và nhà số 432 Bình Long bà cho ông Nguyễn Văn Dưỡng và ông Võ Minh Luân thuê, thời hạn 03 năm, tính từ ngày 20/5/2019 đến ngày 20/5/2022, giá thuê 16.000.000/tháng. Khoảng tháng 6/2019 ông L xuống gặp những người thuê nhà và thông báo cho họ biết sẽ lấy lại nhà nên những người thuê nhà từ đó không thanh toán tiền thuê hàng tháng cho bà mà họ tự trừ vào tiền cọc mà bà đã nhận. Đến nay các bên thuê nhà đã trừ hết tiền cọc và dọn đi, bà và bên thuê cũng không phát sinh tranh chấp gì. Nay, nguyên đơn yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất nêu trên thì bà đồng ý, vì hiện nay bà không còn ở và kinh doanh trên 02 nhà số 430-432 Bình Long nữa. Tuy nhiên, bà không vi phạm hợp đồng mà do ông L, bà H không chịu nhận tiền thuê nhà bà trả nên lỗi thuộc về ông L, bà H, vì tháng 6/2019 ông L tự ý xuống thông báo cho hai người thuê lại về việc lấy lại nhà. Ngoài ra ông L tự ý cắt điện, khó khăn trong sinh hoạt nên tháng 10/2019 gia đình bà đã dọn ra ngoài. Do đó, bà không đồng ý với yêu cầu trả số tiền thuê còn thiếu là 90.000.000 đồng (Chín mươi triệu đồng) cho ông L, bà H.

Ngày 13/11/2019 bà Hiền có đơn yêu cầu phản tố yêu cầu ông L, bà H trả lại cho bà chi phí sửa chữa nhà 430 - 432 Bình Long là 700.000.000 đồng (Bảy trăm triệu đồng), trả lại số tiền thuê nhà mà bà đã trả cho ông L, bà H từ khi ký kết hợp đồng là ngày 08/01/2018 đến tháng 6/2019 là 330.000.000 đồng (Ba trăm ba mươi triệu đồng) và 20.000.000 đồng (Hai mươi triệu đồng) tiền đặt cọc, Tổng cộng là 1.050.000.000 đồng (Một tỷ không trăm năm mươi triệu đồng), vì ông L, bà H yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê nhà trước thời hạn là gây thiệt hại cho bà.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số:182/2020/DS - ST ngày 02-7-2020 của Tòa án nhân dân quận P, Thành phố Hồ Chí Minh, tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Dương L và bà Trần Thị Lệ H.

- Buộc bà Lê Thị Thu H1 có nghĩa vụ thanh toán cho ông Dương L và bà Trần Thị Lệ H số tiền thuê nhà còn thiếu là 90.000.000 đồng (Chín mươi triệu đồng).

- Ghi nhận việc ông Dương L, bà Trần Thị Lệ H và bà Lê Thị Thu H1 thỏa thuận chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất có tài sản trên đất được ký kết ngày 08/01/2018 trước thời hạn.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Lê Thị Thu H1.

- Buộc ông Dương L và bà Trần Thị Lệ H phải có nghĩa vụ trả số tiền đặt cọc đã nhận là 20.000.000 đồng (Hai mươi triệu đồng) sau khi bà Lê Thị Thu H1 thanh toán xong khoản tiền thuê nhà còn thiếu cho ông Dương L và bà Trần Thị Lệ H.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo của các đương sự và quy định về thi hành án.

Ngày 15/7/2020, Bị đơn Bà Lê Thị Thu H1 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết tranh chấp vụ án.

Bị đơn Bà Lê Thị Thu H1 có ông Tô Bá T đại diện theo ủy quyền kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy án sơ thẩm với lý do: Tòa án cấp sơ thẩm không triệu tập chồng của Bà Lê Thị Thu H1 là ông Nguyễn Minh Đạt vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

- Yêu cầu chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn yêu cầu nguyên đơn trả lại chi phí sửa chữa nhà số 430 - 432 Bình Đông trên thửa đất số 61- 68 và thửa số 61 - 69 tại phường Q, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh là 700.000.000 đồng (Bảy trăm triệu đồng).

Nguyên đơn ông Võ Ngọc Hoàng đại diện theo ủy quyền ông Dương L và bà Trần Thị Lệ H không đồng ý yêu cầu kháng cáo của Bà Lê Thị Thu H1, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu - đề nghị:

Từ khi thụ lý vụ án cho đến khi có Quyết định đưa vụ án ra xét xử, thẩm phán thực hiện đúng theo quy định của pháp luật và tại phiên tòa, Hội đồng xét xử thực hiện đúng theo trình tự của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Các đương sự chấp hành đúng theo quy định của pháp luật.

Về nội dung: Tại phiên tòa, ông Thanh đại diện bị đơn bà Hiền không xuất trình được chứng cứ gì để chứng minh cho việc kháng cáo của bị đơn nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Hiền, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng, tranh luận tại phiên tòa và ý kiến phát biểu của Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Ông Dương L và bà Trần Thị Lệ H ủy quyền ông Võ Ngọc Hoàng; Bà Lê Thị Thu H1 ủy quyền ông Tô Bá T phù hợp với Điều 85 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Bị đơn bà Lê Thị Thu H1 có ông Tô Bá T đại diện theo ủy quyền kháng cáo cho rằng cấp sơ thẩm không đưa chồng của bà H1 là ông Nguyễn Minh Đạt vào tham gia tố tụng nên hủy án.

[2.1] Xét, Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ký ngày 08/01/2018 thể hiện: “Bên A là ông Dương L - bà Trần Thị Lệ H và Bên B là Bà Lê Thị Thu H1”. Hiện nay nguyên đơn và bị đơn đã thỏa thuận chấm dứt hợp đồng thuê, bị đơn đã giao trả thửa đất số 61- 68 và thửa số 61-69 tại phường Q, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh cho nguyên đơn, chỉ phải giải quyết về tiền thuê, tiền cọc và trả chi phí sửa chữa nhà số 430 - 432 Bình Đông trên thửa đất số 61- 68 và thửa số 61 - 69 tại phường Tân Quý, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh. Bản thân ông Nguyễn Minh Đạt cũng không có đơn yêu cầu tham gia tố tụng nên không cần thiết phải đưa ông Đạt tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Do đó kháng cáo yêu cầu hủy án của bị đơn là không có cơ sở chấp nhận.

[3] Đối với kháng cáo của bị đơn yêu cầu nguyên đơn trả lại chi phí sửa chữa lại căn nhà 430 - 432 Bình Long trên thửa đất số 61- 68 và thửa số 61- 69 tại phường Q, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh là 700.000.000 đồng (Bảy trăm triệu đồng).

[3.1] Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện nguyên đơn cho rằng khi nguyên đơn cho bị đơn thuê quyền sử dụng đất, thửa đất này do nguyên đơn mua lại của người khác và lúc mua trên đất đã có sẵn 02 căn nhà cấp 4 nhưng do không xin phép xây dựng và không làm thủ tục hoàn công nên không cập nhật trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong quá trình thuê, bị đơn có sửa chữa 02 căn nhà trên như thay đổi kết cấu, tháo dỡ gác gỗ, ngăn thành 02 (hai) mặt bằng cho thuê phía trước,

08 (tám) phòng cho thuê lại phía sau mà không có sự đồng ý của nguyên đơn nên nguyên đơn không đồng ý trả lại chi phí sửa chữa nhà 700.000.000 đồng (Bảy trăm triệu đồng) cho bị đơn. Ngược lại phía bị đơn cho rằng sau khi thuê nhà thì bị đơn có xin phép nguyên đơn sửa chữa lại căn nhà 430 - 432 Bình Long trên thửa số 61-68 và thửa số 61-69 tại phường Q, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh như hiện trạng hiện nay nên bị đơn yêu cầu nguyên đơn trả lại chi phí sửa chữa 02 căn nhà trên là 700.000.000 đồng (Bảy trăm triệu đồng).

[3.2] Tại khoản 2 Điều 4 của Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 08/01/2018 giữa bên cho thuê là ông L, bà H (Gọi tắt là bên A) và bên thuê là bà Hiền (gọi tắt là bên B) có thỏa thuận: "...Trong thời gian thuê, mọi sự việc phát sinh hư hao liên quan đến quyền sử dụng đất do bên B tự sửa chữa và trả mọi chi phí...". Như vậy, căn cứ vào Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 08/01/2018 thì việc bị đơn sửa chữa lại căn nhà 430 - 432 Bình Long trên thửa số 61-68 và thửa số 61-69 tại phường Q, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh với chi phí là 700.000.000 đồng (Bảy trăm triệu đồng) thì bị đơn phải chịu chi phí sửa chữa căn nhà 430 - 432 Bình Long trên thửa số 61-68 và thửa số 61-69 tại phường Q, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh theo thỏa thuận của Hợp đồng ngày 08/01/2018 nên cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của bị đơn yêu cầu nguyên đơn trả chi phí sửa nhà 700.000.000 đồng (Bảy trăm triệu đồng) là có căn cứ nên yêu cầu kháng cáo phần này của bị đơn không có cơ sở chấp nhận.

[4] Tại phần nhận định của bản án sơ thẩm có nhận định không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn đối với yêu cầu nguyên đơn trả lại số tiền thuê quyền sử dụng đất là 330.000.000 đồng (Ba trăm ba mươi triệu đồng) và yêu cầu trả lại chi phí sửa chữa nhà 700.000.000 đồng (Bảy trăm triệu đồng), tổng cộng là 1.030.000.000 đồng (Một tỷ không trăm ba mươi triệu đồng). Tuy nhiên tại phần quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm không tuyên không chấp nhận các yêu cầu phản tố trên của bị đơn là thiếu sót. Vì vậy, cấp phúc thẩm sửa án phần này của cấp sơ thẩm.

[5] Từ nhận định trên, Hội đồng xét xử, xét thấy yêu cầu kháng cáo của bị đơn Bà Lê Thị Thu H1 không có cơ sở chấp nhận; sửa một phần bản án sơ thẩm như phân tích tại mục [4].

[6] Các nội dung khác, các đương sự không kháng cáo, Viện kiểm sát không kháng nghị nên giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[7] Án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm nên Bà Lê Thị Thu H1 không phải chịu án phí phúc thẩm nên bà Hiền được hoàn lại 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng).

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 148 và khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 472, 475, 481 và Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015;

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 của Tòa án;

Căn cứ Luật thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Bà Lê Thị Thu H1.

2. Sửa một phần bản án sơ thẩm.

3. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Dương L và bà Trần Thị Lệ H.

- Buộc bà Lê Thị Thu H1 có nghĩa vụ thanh toán cho ông Dương L và bà Trần Thị Lệ H số tiền thuê nhà còn thiếu là 90.000.000 đồng (Chín mươi triệu đồng).

- Ghi nhận việc ông Dương L, bà Trần Thị Lệ H và bà Lê Thị Thu H1 thỏa thuận chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất có tài sản trên đất được ký kết ngày 08/01/2018 trước thời hạn.

4. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Lê Thị Thu H1.

Buộc ông Dương L và bà Trần Thị Lệ H phải có nghĩa vụ trả số tiền đặt cọc đã nhận là 20.000.000 đồng (Hai mươi triệu đồng) sau khi bà Lê Thị Thu H1 thanh toán xong khoản tiền thuê nhà còn thiếu cho ông Dương L và bà Trần Thị Lệ H.

5. Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của Bà Lê Thị Thu H1 yêu cầu ông Dương L và bà Trần Thị Lệ H trả lại số tiền 1.030.000.000 đồng (Một tỷ không trăm ba mươi triệu đồng). Trong đó bao gồm: Yêu cầu trả lại số tiền thuê quyền sử dụng đất là 330.000.000 đồng (Ba trăm ba mươi triệu đồng) và chi phí sửa chữa nhà 430 - 432 Bình Long trên thửa số 61-68 và thửa số 61-69 tại phường Q, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh là 700.000.000 đồng (Bảy trăm triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong số tiền nêu trên thì bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự 2015.

6. Án phí dân sự sơ thẩm là 47.400.000 đồng (Bốn mươi bảy triệu bốn trăm ngàn đồng) do bà Lê Thị Thu H1 chịu, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí bà H1 đã nộp là 21.750.000 đồng (Hai mươi một triệu bảy trăm năm mươi ngàn đồng) theo Biên lai thu số 0012993 ngày 19/11/2019. Bà H1 còn phải nộp 25.650.000 đồng (Hai mươi lăm triệu sáu trăm năm mươi ngàn đồng).

- Ông Dương L và bà Trần Thị Lệ H là người cao tuổi, thuộc đối tượng không phải chịu án phí sơ thẩm.

Hoàn lại toàn bộ số tiền tạm ứng án phí là 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) cho ông Dương L và bà Trần Thị Lệ H theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0012457 ngày 30/7/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

7. Án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn lại cho Bà Lê Thị Thu H1 tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AA/2019/0070744 ngày 17/7/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

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 sửa đổi, bổ sung năm 2014.

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

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND quận P;
- Chi cục THADS quận P;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án
- Lưu văn phòng.

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

(Đã ký)

Nguyễn Thị Thu