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

Bản án số: 114/2020/DS-PT
Ngày: 03-3-2020
"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: Ông Nguyễn Bá Thịnh

Các Thẩm phán: 1. Bà Lê Thị Mỹ Nhung
2. Ông Lưu Trường Sanh

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Long Sơn - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh*:*
Ông Huỳnh Duy Dũng - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Vào ngày 03 tháng 3 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 577/DSPT ngày 05/12/2019 về việc "Tranh chấp hợp đồng thuê nhà" do Bản án dân sự sơ thẩm số 665/2019/DS-ST ngày 25/9/2019 của Tòa án nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 546/2020/QĐXX-PT ngày 14 tháng 02 năm 2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn H - Sinh năm: 1982.

Địa chỉ: 304/36/13B TKTQ, phường SK, quận TP, Thành phố Hồ Chí Minh - Hộ khẩu thường trú: 01 SK, phường SK. Quận TP, Thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt).

Bị đơn: Ông Nguyễn Đăng T - Sinh năm: 1985.

Địa chỉ: 182/5D1 (182/5B1), đường SH QL22, tổ 10, khu phố 6 phường Tân H Th, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Bà Nguyễn Thụy Ngọc L - Sinh năm:1985.

Địa chỉ: 304/36/13B TKTQ, phường SK, quận TP, Thành phố Hồ Chí Minh (Có đơn xin vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 01/10/2018 và tại bản tự khai, biên bản hoà giải, biên bản phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ - nguyên đơn ông Nguyễn Văn H trình bày:

Ông Nguyễn Văn H là chủ sở hữu hợp pháp đối với quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 557, tờ bản đồ số 55 tọa lạc tại địa chỉ 182/5D1 (182/5B1), đường SH QL22, tổ 10, khu phố 6, phường Tân H Th, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp Giấy chứng nhận CH1653 do UBND Quận 12 cấp ngày 02/01/2014 cho ông Lê Văn Chín, thay đổi chủ sử dụng mang tên ông Nguyễn Văn H ngày 22/9/2015.

Do chưa có nhu cầu sử dụng nhà đất nên ông Nguyễn Văn H có cho Ông Nguyễn Đăng T thuê nhà đất nêu trên theo Hợp đồng cho thuê nhà ngày 22/9/2017. Theo đó, giá thuê là 3.500.000đ/tháng, thời gian thuê từ ngày 01/10/2017. Hợp đồng thỏa thuận "nếu bên cho thuê muốn lấy lại nhà không cho thuê nữa thì báo trước cho bên thuê trước 30 ngày" hoặc "sau khi có thông báo bỏ quy hoạch. Bên cho thuê sẽ lấy lại nhà và báo trước cho bên thuê trước 30 ngày". Do có nhu cầu cần sử dụng nhà đất nên ngày 09/4/2018 và ngày 17/4/2018 ông H đã gửi thông báo về việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà đất mà hai bên đã ký kết cho ông Tình. Ông T đã trả cho ông H tiền thuê nhà đất đến hết tháng 4/2018 và sau đó vẫn ở trên nhà đất thuê nhưng không tiếp tục trả tiền thuê từ tháng 5/2018 cho đến nay.

Khi ông H cho ông T thuê nhà đất, hiện trạng đất đã có: tường phía trước và sau cao khoảng 03m, cửa trước và cửa sau, nền gạch men, đã có điện, nước, bồn nước, nhà vệ sinh đầy đủ, nhà chưa có mái nhà nhưng ông H đã để lại sắt thép cho phía ông T dựng mái nhà.

Nay ông H khởi kiện yêu cầu chấm dứt "Hợp đồng cho thuê nhà ở" lập ngày 22/9/2017 giữa ông H và ông T, yêu cầu ông T trả lại nguyên hiện trạng nhà đất cho thuê và trả tiền thuê nhà còn thiếu từ tháng 5/2018 đến ngày xét xử sơ thẩm, mỗi tháng trả 3.500.000đ. Tổng cộng tiền thuê nhà ông H yêu cầu ông T phải trả là: 16 tháng x 3.500.000đ/tháng = 56.000.000 (năm mươi sáu triệu) đồng. Ông H không đồng ý với yêu cầu trả 113.375.000đ của ông T vì ông T tự ý sửa chữa, làm nhà, không hỏi ý kiến của ông H và không được sự đồng ý của ông H ; trước khi muốn lấy lại nhà thì ông H đã báo trước cho ông T một thời gian hợp lý theo như thỏa thuận trong hợp đồng mà hai bên đã ký kết và theo đúng quy định của pháp luật. Mặt khác, nếu ông T có yêu cầu thì đề nghị ông T phải làm đơn và đóng tạm ứng án phí theo quy định. Ông H đồng ý hỗ trợ cho ông T số tiền tối đa 20.000.000 (hai mươi triệu) đồng. Và ông H đồng ý với giá

công trình kiến trúc trên đất mà Hội đồng định giá tài sản Quận 12 đã định giá ngày 11/6/2019 là 19.634.000đ.

Bị đơn Ông Nguyễn Đăng T trình bày:

Ông T thống nhất với lời trình bày của ông H về quá trình hai bên giao kết Hợp đồng cho thuê nhà ngày 22/9/2017. Ông T cũng đồng ý chấm dứt "Hợp đồng cho thuê nhà ở" lập ngày 22/9/2017 giữa ông H và ông T và đồng ý trả lại nhà đất thuê cho ông H với điều kiện ông H phải bồi thường, thanh toán cho ông T chi phí mà ông T đã bỏ ra để sửa chữa, xây dựng nhà đất, cụ thể:

- Làm bạt xếp: 52m^2 x 350.000đ/m^2 = 18.200.000đ
- Nhân công làm bạt xếp: 6 công x 450.000đ = 2.700.000đ
- Phòng kính: 14.5m^2 x 1.050.000đ = 15.225.000đ
- Nhân công làm phòng kính: 6 công x 450.000đ = 2.700.000đ
- Làm mái phòng kính + nhân công = 3.200.000đ
- Đi đường điện + vật tư = 3.000.000đ
- Nhân công: 2 công x 450.000đ = 900.000đ
- Lợp mái tôn: 30m^2 x 180.000đ/m^2 = 5.400.000đ
- Nhân công: 8 công x 450.000đ = 3.600.000đ
- Làm mái bạt trước: 1.700.000đ
- Quấn mô tơ máy bơm nước: 2.000.000đ (khi thuê nhà thì máy bơm nước bị hư nên phải quấn mô tơ lại)
- Làm vách đứng mặt sau (bằng sắt): 3.500.000đ
- 5 tấm Alu ép tường (thay cho xây tường): 1.250.000đ
- Phát sinh khác: 5.000.000đ
- Tiền bồi thường bỏ cọc thuê nhà bên kia (là khoản tiền ông T bị phạt cọc do vi phạm hợp đồng thuê nhà với chủ nhà cũ (ở phường Tân Hưng Thuận) trước khi thuê nhà của ông H)): 15.000.000đ
- Tiền bồi thường trong thời gian tìm nhà: 15.000.000đ/tháng x 02 tháng = 30.000.000đ. Tổng cộng: 113.375.000 (Một trăm mười ba triệu ba trăm bảy mươi lăm ngàn) đồng.

Khi ông H cho ông T thuê, hiện trạng đất đã có: tường phía trước và sau cao khoảng 03m, cửa trước và cửa sau, nền gạch men, đã có điện, nước, bồn nước, nhà vệ sinh đầy đủ, chưa có mái nhà. Sau khi thuê, ông T đã sửa chữa lợp mái nhà bằng bạt, làm 01 phòng bằng nhôm kính để ở. Sau đó khoảng 02 tháng (cuối tháng 11 hoặc đầu tháng 12/2017, không nhớ rõ ngày) mái bạt bị rách do mưa, gió nên ông T lợp lại mái nhà bằng mái tôn. Khi ông T sửa chữa, làm phòng ở bằng nhôm kính, lợp mái nhà thì ông T không thông báo cho ông H biết và không có sự đồng ý của ông H . Mục đích ông T thuê nhà đất của ông H để làm chỗ sửa chữa xe máy. Hàng tháng vào ngày 01 (hoặc chậm hơn 01 vài ngày) thì ông H trực tiếp đến nhà ông T tại 182/5D1 (182/5B1), đường Song

Hành QL22, tổ 10, khu phố 6, phường Tân H Th, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh để lấy tiền thuê nhà của ông Tình. Ông T đã trả tiền thuê nhà đầy đủ đến hết tháng 5/2019, từ tháng 6/2019 đến nay thì ông T không trả tiền thuê do ông H không đến lấy tiền. Khi ông T trả tiền thuê nhà cho ông H thì hai bên không viết giấy tờ biên nhận và không có người làm chứng. Ông T không có tài liệu, chứng cứ chứng minh việc hai bên giao nhận tiền thuê nhà. Nay ông T không đồng ý với yêu cầu đòi tiền thuê nhà của ông H . Ông T đã được Tòa án giải thích các quy định của pháp luật về yêu cầu phản tố nhưng ông T nhận thấy mình là bị đơn nên không có nghĩa vụ phải làm đơn yêu cầu phản tố và đóng tạm ứng án phí phản tố.

Ông T không đồng ý với giá 19.634.000đ mà Hội đồng định giá tài sản Quận 12 đã định giá ngày 11/6/2019. Theo ông T, giá 113.375.000đ mà ông đã liệt kê ở trên mới là hợp lý tuy nhiên ông T không yêu cầu định giá lại. Ông T đề nghị Tòa án giải quyết vụ kiện theo nội dung hợp đồng thuê nhà nhà hai bên đã ký kết.

Tại bản tự khai, đơn xin vắng mặt - người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà Nguyễn Thụy Ngọc L trình bày:

Bà Lan hoàn toàn thống nhất với ý kiến và yêu cầu của chồng bà là ông Nguyễn Văn Hải. Ngoài ra bà Lan không có ý kiến và yêu cầu gì thêm. Bà Lan đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt bà.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 665/2019/DS-ST ngày 25/9/2019 của Toà án nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, các Điều 91, 93, 95, 147,189, 202, 227, 228, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào các Điều 472, 473, 474, 476, 477, 478, 479, 481, 482 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Căn cứ các Điều 118, 119, 120, 121, 129, 131, 132 Luật nhà ở năm 2014;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Toà án;

- Căn cứ Luật Thi hành án dân sự.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn:

1.1. Chấm dứt "Hợp đồng cho thuê nhà ở" lập ngày 22/9/2017 giữa ông Nguyễn Văn H và Ông Nguyễn Đăng T đối với nhà đất tọa lạc tại địa chỉ 182/5D1 (182/5B1), đường Song Hành QL22, tổ 10, khu phố 6, phường Tân

H Th, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc thửa đất số 557, tờ bản đồ số 55 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp Giấy chứng nhận CH1653 do UBND Quận 12 cấp ngày 02/01/2014 cho ông Lê Văn Chín, thay đổi chủ sử dụng mang tên ông Nguyễn Văn H ngày 22/9/2015.

1.2. Buộc Ông Nguyễn Đăng T phải giao trả lại cho ông Nguyễn Văn H tài sản thuê là nhà đất tọa lạc tại địa chỉ 182/5D1 (182/5B1), đường Song Hành QL22, tổ 10, khu phố 6, phường Tân H Th, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh trong tình trạng như khi nhận (trừ hao mòn tự nhiên).

1.3. Buộc Ông Nguyễn Đăng T phải thanh toán tiền thuê nhà cho ông Nguyễn Văn H với tổng số tiền 56.000.000 (năm mươi sáu triệu) đồng, ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) 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 quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

1.4. Ghi nhận việc ông Nguyễn Văn H tự nguyện hỗ trợ cho Ông Nguyễn Đăng T số tiền 20.000.000 (hai mươi triệu) đồng.

2. Về án phí: Ông Nguyễn Đăng T phải chịu 2.800.000 (Hai triệu tám trăm ngàn) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn lại cho ông Nguyễn Văn H số tiền tạm ứng 1.175.000 (một triệu một trăm bảy mươi lăm ngàn) đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0036686 ngày 15 tháng 6 năm 2018 và biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002805 ngày 01 tháng 10 năm 2018 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo của các bên theo luật định.

Sau khi xử sơ thẩm, ngày 11/10/2019 Tòa án nhân dân Quận 12 nhận đơn kháng cáo ghi ngày 09/10/2019 của bị đơn Ông Nguyễn Đăng T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm buộc ông Nguyễn Văn H trả lại ông các chi phí xây dựng đối với nhà thuê là 113.175.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn Ông Nguyễn Đăng T không rút kháng cáo, ông T xác định lại yêu cầu kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm xem xét cụ thể: ông T đồng ý chấm dứt

hợp đồng thuê nhà đã ký kết với ông H theo yêu cầu khởi kiện của ông H ; ông T đồng ý sẽ thu dọn tài sản để trả lại nguyên trạng căn nhà cho ông H trong thời hạn chậm nhất là 15 ngày và không yêu cầu ông H thanh toán các chi phí sửa chữa nhà mà ông T đã yêu cầu tại cấp sơ thẩm và đã kháng cáo nếu như ông H không yêu cầu ông T phải trả 56.000.000 đồng là số tiền thuê nhà từ tháng 5 năm 2018 đến nay.

Ông H , ông T xác định không có yêu cầu và không có tài liệu chứng mới nào khác để nộp cho Tòa án tại cấp phúc thẩm.

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn H xác định không rút đơn khởi kiện, xác nhận không có kháng cáo bản án sơ thẩm và ông Nguyễn Văn H đồng ý sẽ không yêu cầu bị đơn ông T phải trả ông H 56.000.000 đồng là số tiền thuê nhà từ tháng 5 năm 2018 đến nay và cho ông T thời hạn 15 ngày để thu dọn đồ đạc, tài sản khi bàn giao trả lại nhà cho ông H như ông T vừa trình bày và đề nghị tại phiện tòa.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về việc chấp hành pháp luật tố tụng tại cấp phúc thẩm: Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng và đảm bảo đầy đủ trình tự tố tụng của Bộ luật tố tụng dân sự ở giai đoạn phúc thẩm.

Về nội dung:

Xét tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn Nguyễn Văn H và bị đơn Ông Nguyễn Đăng T đã đồng ý thỏa thuận chấm dứt hợp đồng thuê nhà đã ký kết giữa các bên ngày 22 tháng 9 năm 2017 theo yêu cầu khởi kiện của ông H và ông T đồng ý sẽ thu dọn tài sản để trả lại nguyên trạng căn nhà cho ông H trong thời hạn chậm nhất là 15 ngày và không yêu cầu ông H thanh toán các chi phí sửa chữa nhà mà ông T đã yêu cầu tại cấp sơ thẩm, cũng như đã kháng cáo. Và ông H đã đồng ý không yêu cầu ông T phải trả 56.000.000 đồng là số tiền thuê nhà từ tháng 5 năm 2018 đến nay như bản án sơ thẩm đã tuyên. Sự thỏa thuận giữa ông H với ông T tại phiên tòa là hoàn toàn tự nguyện và không trái quy định pháp luật, không trái đạo đức xã hội do đó đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 300; khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm - sửa bản án dân sự sơ thẩm số 665/2019/DS-ST /DS-ST của Tòa án nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

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] Về thủ tục kháng cáo:

"Đơn kháng cáo" của nguyên đơn Ông Nguyễn Đăng T làm và nộp trong thời hạn luật định, thủ tục kháng cáo đảm bảo đúng quy định pháp luật - nên được chấp nhận để xem xét. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn Nguyễn Văn H và bị đơn Ông Nguyễn Đăng T đã đồng ý thỏa thuận như sau:

- Nguyên đơn Nguyễn Văn H và bị đơn Ông Nguyễn Đăng T đồng ý chấm dứt hợp đồng thuê nhà đã ký kết giữa các bên vào ngày 22 tháng 9 năm 2017 theo yêu cầu khởi kiện của ông H .

- Bị đơn Ông Nguyễn Đăng T sẽ thu dọn tài sản để trả lại nguyên trạng căn nhà đã thuê của ông H cho ông H trong thời hạn chậm nhất là 15 ngày kể từ ngày hôm nay 03 tháng 3 năm 2020 (hạn cuối là ngày 18/3/2020) và không yêu cầu ông H thanh toán các chi phí sửa chữa nhà, ... tổng cộng là 113.375.000 đồng như ông T đã yêu cầu tại cấp sơ thẩm, cũng như đã kháng cáo.

- Ông Nguyễn Văn H đồng ý sẽ không yêu cầu ông T phải trả cho ông H 56.000.000 đồng là số tiền thuê nhà mà ông T chưa thanh toán trả cho ông H từ tháng 5 năm 2018 đến nay như bản án sơ thẩm đã tuyên xử.

- Án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm nguyên đơn ông Nguyễn Văn H và bị đơn Ông Nguyễn Đăng T mỗi bên sẽ tự chịu theo quy định pháp luật.

[2] Xét sự thỏa thuận giữa ông Nguyễn Văn H với Ông Nguyễn Đăng T tại phiên tòa như trên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ai ép buộc và không trái các quy định pháp luật và cũng không trái đạo đức xã hội - Do đó đủ căn cứ để đề nghị Hội đồng xét xử công nhận theo quy định tại Điều 300 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Vì các lẽ trên,

Căn cứ khoản 2 Điều 308; Điều 300; Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 - khoản 5 Điều 30 Pháp lệnh án phí, lệ phí tòa án - Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định hướng dẫn về án phí và lệ phí Tòa án.

QUYẾT ĐỊNH:

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 665/2019/DS-ST ngày 25/9/2019 của Tòa án nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tuyên xử:

1- Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm:

- Chấm dứt "Hợp đồng cho thuê nhà ở" ngày 22/9/2017 giữa nguyên đơn ông Nguyễn Văn H với bị đơn Ông Nguyễn Đăng T đối với nhà đất tọa lạc tại địa chỉ 182/5D1 (182/5B1), đường Song Hành QL22, phường Tân H Th, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh - thuộc thửa đất số 557, tờ bản đồ số 55 theo "Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất - Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất" số vào sổ cấp GCN:1653 của Uỷ ban nhân dân Quận X ngày 02/01/2014 cho ông Lê Văn Ch, thay đổi chủ sử dụng mang tên ông Nguyễn Văn H ngày 22/9/2015.

- Bị đơn Ông Nguyễn Đăng T phải thu dọn tài sản để trả lại cho nguyên đơn ông Nguyễn Văn H nguyên trạng căn nhà và đất đã thuê tại địa chỉ số 182/5D1 (182/5B1), đường Song Hành QL22, phường Tân H Th, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh - thuộc thửa đất số 557, tờ bản đồ số 55 theo "Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất - Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất" số vào sổ cấp GCN:1653 của Uỷ ban nhân dân Quận X ngày 02/01/2014 cho ông Lê Văn Chín, cập nhật thay đổi chủ sử dụng tên ông Nguyễn Văn H ngày 22/9/2015, trong thời hạn chậm nhất là 15 ngày kể từ ngày hôm nay 03 tháng 3 năm 2020 và không yêu cầu ông H thanh toán các chi phí sửa chữa nhà, ... tổng cộng là 113.375.000 đã yêu cầu tại cấp sơ thẩm và kháng cáo. Hạn chót giao trả nhà là ngày 18 tháng 3 năm 2020.

- Ông Nguyễn Văn H không yêu cầu Ông Nguyễn Đăng T phải trả cho ông H 56.000.000 đồng là số tiền thuê nhà mà ông T chưa thanh toán trả cho ông H từ tháng 5 năm 2018 đến nay như bản án sơ thẩm đã tuyên xử.

2. Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm Ông Nguyễn Đăng T phải chịu là 300.000 (ba trăm ngàn) đồng.

Ông Nguyễn Văn H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; hoàn lại cho ông Nguyễn Văn H số tiền tạm ứng đã nộp tổng cộng là 1.175.000 (một triệu một trăm bảy mươi lăm ngàn) đồng - Theo "Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án" số: AA/2017/0036686 ngày 15 tháng 6 năm 2018 (là 300.000 đồng) và "Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án" số: AA/2018/0002805 ngày 01 tháng 10 năm 2018 (là 875.000 đồng) của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

Án phí dân sự phúc thẩm Ông Nguyễn Đăng T phải chịu 300.000 (Ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo "Biên

lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án" số: AA/2019/0107669 ngày 21 tháng 10 năm 2019; Ông Nguyễn Đăng T đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền được 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 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu khởi kiện thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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;
- Chi cục THADS Quận 12;
- TAND Quận 12;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu (20).

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

Nguyễn Bá Thịnh