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: 366/2025/DS-PT Ngày: 16-4-2025 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 Nguyễn Thị Lan Hương

Các Thẩm phán: Bà Trịnh Thị Ánh

Bà Nguyễn Thị Minh Phượng

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Hương - 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 Tào Minh Quân - Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 4 năm 2025 tại Trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 993/2024/TLPT-DS ngày 02 tháng 12 năm 2024 về việc "Tranh chấp hợp đồng thuê nhà".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 981/2024/DS-ST ngày 17/10/2024 của Tòa án nhân dân quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 6622/2024/QĐPT-DS ngày 17/12/2024, Quyết định tạm ngừng phiên tòa phúc thẩm số: 775/2024/QĐ-PT ngày 1701/2025, Quyết định tiếp tục giải quyết vụ án số: 75/2025/QĐPT-DS ngày 26/3/2025 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Nguyễn Ngọc Hoài T, sinh năm 1995

Địa chỉ: E Cư xá L, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

-*Bị đơn*: Bà Đỗ Hà D, sinh năm 1983

Địa chỉ: B xóm T, phường T, Quận H, Thành phố Hà Nội.

-*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*: Ông Trần Đoàn D1, sinh năm 1967

Địa chỉ: 1 Lô B, chung cư K, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông D1: Bà Nguyễn Ngọc Hoài T, sinh năm 1995, địa chỉ: E Cư xá L, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (Giấy ủy quyền ngày 11/5/2023).

- *Người kháng cáo*: Nguyễn Ngọc Hoài T là nguyên đơn.

(Bà T có mặt, bà D có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện ngày 17/5/2023 và lời khai trong quá trình tố tụng nguyên đơn bà Nguyễn Ngọc Hoài T trình bày:

Căn hộ số 1.12 Lô B, chung cư K, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (sau đây viết tắt là căn hộ số 1.12) thuộc sở hữu của ông Trần Đoàn D1 theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, hồ sơ gốc số: 5343/SXD do Sở Xây dựng Thành phố H cấp ngày 11/6/2004.

Ngày 01/3/2017, ông D1 ký hợp đồng thuê nhà số 20170301/HDNTP với bà T với các nội dung cơ bản như sau: Ông D1 cho bà T thuê căn hộ S với giá thuê là 4.500.000 đồng/tháng, thời hạn thuê đến ngày 01/02/2024, tiền đặt cọc là 15.000.000 đồng, mục đích ở và cho thuê lại.

Ngày 11/5/2023, ông D1 lập giấy ủy quyền cho bà T với nội dung được toàn quyền đại diện và nhân danh ông D1 cho thuê căn hộ nói trên cùng các vật dụng của căn hộ, các quyền đó bao gồm: tìm kiếm người thuê và cho thuê căn hộ, được ký kết hợp đồng cho thuê, giao và nhận bàn giao căn hộ, thu tiền cho thuê, tiền cọc và các khoản tiền khác có liên quan…

Ngày 28/4/2022, bà T và bà Đỗ Hà D ký hợp đồng thuê nhà số: 20220228/HDNTP với các nội dung cơ bản sau: Bên cho thuê là bà T, bên thuê là bà D, đối tượng hợp đồng, tài sản cho thuê: Toàn bộ căn nhà và tiện ích trong nhà tại địa chỉ 1.12, diện tích căn hộ: 44,8m^2, kết cấu: tường gạch, sàn BTCT, kiên cố, mô tả căn hộ, có tường ngăn giữa phòng ngủ và phòng ăn, các chi tiết khác giống như thiết kế ban đầu, tiện ích trong nhà gồm: 05 bộ đèn Led 1,2m nguyên giá 100.000 đồng/bộ; 02 bộ đèn tròn áp tường, 01 bộ đèn áp trần ở ban công: 120.000 đồng/bộ; 09 cái công tắc đèn; 03 jack cam antenna; 01 bộ chậu rửa đôi cho nhà bếp bằng inox; 01 bộ bồn cầu nguyên giá 2.000.000 đồng/bộ, 01 bộ L nguyên giá 1.500.000 đồng, 02 quạt trần xoay nguyên giá 800.000 đồng/cái; 01 bộ M điện nguyên giá 800.000 đồng, tình trạng nhà và các tiện ích trong tình trạng sử dụng tốt. Mục đích thuê: làm nhà ở cho hai người là Đỗ Hà D và Nguyễn Tiến A, sinh năm 2015 (là con của bà D).

Giá thuê căn hộ và các tiện ích trong nhà mỗi tháng là 4.500.000 đồng. Bên thuê phải trả mọi chi phí phát sinh trong quá trình thuê nhà như điện, nước, điện thoại, truyền hình cáp, internet và các đóng góp cho địa phương theo quy định. Tiền đặt cọc là 12.000.000 đồng, dùng để bảo đảm thực hiện đầy đủ các điều khoản và điều kiện trong hợp đồng, thời hạn thuê chấm dứt vào ngày 28/4/2023.

Trước khi hết hạn hợp đồng thuê nêu trên một tháng, bà T gọi điện thoại cho bà D thông báo tiền thuê nhà sẽ tăng lên 5.000.000 đồng và tiền đặt cọc là 15.000.000 đồng nếu ký hợp đồng thuê mới nhưng bà D không đồng ý. Nhưng đến ngày trả tiền nhà 28/3/2023 thì bà D không trả tiền nhà mà còn xúc phạm bà T và ông D1 nhiều lần. Sau đó, bà T phát hiện bà D đã nhiều lần vi phạm những điều khoản và điều kiện trong hợp đồng như cho thêm người vào ở mà không thông báo, tự ý tháo dỡ trang thiết bị trong nhà.

Do đó, ngày 28/3/2023, bà T gửi thông báo số 01 cho bà D và các cơ quan nhà nước về việc bà D vi phạm hợp đồng và quyết định không cho bà D thuê thêm nữa sau khi chấm dứt thời hạn hợp đồng.

Ngày 03/4/2024, bà T và bà D làm việc tại Công an phường T, quận T.

Ngày 25/4/2023, bà T tiếp tục gửi thông báo số 02 yêu cầu đúng 10 giờ sáng ngày 28/4/2023 bà D thu dọn đồ đạc ra khỏi căn hộ và bàn giao căn hộ cho bà nhưng bà D tiếp tục nhắn tin xúc phạm bà T. Bà T báo công an thì Công an phường yêu cầu bà T trả 10.000.000 đồng tiền cọc cho bà D.

Ngày 28/4/2023 là hết thời hạn hợp đồng nhưng bà D không trả nhà và các vật dụng cho bà mà tiếp tục ở tại căn nhà trên đến ngày 11/8/2023, làm hư hỏng tường và các vật dụng và vi phạm các điều khoản hợp đồng thuê nhà.

Do vậy, bà T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà D phải trả các khoản tiền sau:

1. Bồi thường (chưa tính tiền phạt) số tiền 200.000 đồng/tháng do bà Đỗ Hà D lén cho con trai lớn vào ở thêm mà không được sự đồng ý của bà T từ ngày 28/4/2022 (ngày thuê nhà) đến ngày 11/8/2023 (ngày kiểm tra nhà) là 15,5 tháng (Điều 2, Điều 7 của Hợp đồng), cụ thể 200.000 đồng/tháng x 15,5 tháng = 3.100.000 đồng.

2. Phạt chậm trả tiền nhà từ ngày 28/3/2023 đến ngày 03/4/2023 là 05 ngày x 150.000 đồng/ngày = 750.000 đồng (theo Điều 11.2, Điều 17).

3. Yêu cầu trả tiền thuê nhà từ ngày 28/4/2023 đến ngày 11/8/2023 (ngày nhận nhà): 3,5 tháng x 5.000.000 đồng/tháng = 17.500.000 đồng.

4. Phạt chậm trả tiền nhà từ ngày 28/4/2023 đến ngày bà Đỗ Hà D trả hết số tiền thuê nhà còn nợ là 125 ngày x 150.000 đồng = 18.750.000 đồng.

5. Phạt không chịu bàn giao nhà khi hợp đồng thuê chấm dứt từ ngày 28/3/2023 đến ngày 11/8/2023 là 4,5 tháng x 30 ngày x 300.000 đồng = 40.500.000 đồng (theo Điều 13.3).

6. Bồi thường không chịu ra khỏi nhà và bàn giao nhà cùng vật dụng khi hợp đồng chấm dứt từ ngày 28/3/2023 đến ngày 11/8/2023 là 4,5 tháng x 30 ngày x 300.000 đồng = 40.500.000 đồng (theo Điều 14.5).

7. Do bà D chiếm dụng nhà và đuổi khách thuê nhà khi khách đến xem từ ngày 28/3/2023 đến ngày 11/8/2023 làm bà mất chi phí cơ hội cho thuê khách mới là 4,5 tháng x 5.000.000 đồng = 22.500.000 đồng (Điều 13.1 về chi phí cơ hội).

8. Cước phí taxi 02 lần (01 lần đến công an phường T, 01 lần đến Ủy ban nhân dân quận T), mỗi lần hai lượt đi về từ nhà trọ đến Công an, Ủy ban, Tòa án, Công ty Đ… trong 02 ngày đầu, 02 lần x 02 lượt x 300.000 đồng/lượt = 1.200.000 đồng (Điều 12.1).

9. Chi phí đi lại bằng xe máy: đến cơ quan, đi photo, in ấn, bưu điện Ư 25 lần, mỗi lần 02 lượt đi và về (Điều 12.1), 25 lần x 2 lượt x 20.000 đồng/lượt = 1.000.000 đồng (mức phí 20.000 đồng là thông lệ).

10.Nghỉ việc không lương 18 ngày để gặp Tòa án, Ủy ban nhân dân quận T, Ủy ban nhân dân phường T, Công an quận T, Công an phường T, Công ty Đ, chuẩn bị hồ sơ, giấy tờ, gặp luật sư, 18 ngày x 795.000 đồng/ngày = 14.310.000 đồng (Điều 12.1).

11.Chi phí ăn uống khi đến làm việc với các cơ quan để thu hồi lại nhà và trục xuất bà D, ước tính 22 lần x 60.000 đồng/lần = 1.320.000 đồng (Điều 12.1).

12.Chi phí photo, in ấn tài liệu, chứng từ: 445.000 đồng.

13.Chi phí gửi qua bưu điện các thư, văn bản… cho các cơ quan chức năng là 529.104 đồng.

14.Lệ phí ủy quyền công chứng tại Mỹ của ông D1 cho bà T ngày 11/5/2023 là 50 USD x 24.170 đồng (tỷ giá ngày 28/8/2023 tại Ngân hàng V) = 1.208.500 đồng (Điều 12.1).

15.Chi phí gửi Giấy ủy quyền từ Mỹ về Việt Nam là 21,56 USD x 24.170 đồng (tỷ giá ngày 28/8/2023 tại Ngân hàng V) = 513.854 đồng (Điều 12.1).

16.Chi phí nghỉ không lương của ông D1 để làm ủy quyền là 02 ngày x 8 giờ x 15 USD/giờ (lương tối thiểu tại Mỹ) = 240 USD (theo thông lệ), 240 USD x 24.170 đồng (tỷ giá ngày 28/8/2023 tại Ngân hàng V) = 5.800.800 đồng (Điều 12.1).

17.Bồi thường hư quạt trần xoay theo nguyên giá 800.000 đồng (Điều 01.4).

18.Chi phí lắp đặt quạt lên trần (về nguyên trạng): 200.000 đồng (Điều 12).

19.S lại tường theo báo giá của Công ty T2: 9.072.000 đồng (Điều 8.2.a).

20.Bồi thường làm thủng tường gồm: 60 lỗ không xuyên tường x 50.000 đồng/lỗ = 3.000.000 đồng (Điều 12.6) và 01 lỗ to xuyên tường x 150.000 đồng = 150.000 đồng (Điều 8.2.a).

21.Phạt chậm trễ tiền bồi thường về hư hỏng tường và quạt tính từ ngày 11/8/2023 đến ngày 31/8/2023 là 20 ngày x 300.000 đồng/ngày = 6.000.000 đồng (Điều 12.5).

Bà T yêu cầu bà D phải bồi thường danh dự, tinh thần bằng hình thức gọi một cuộc điện thoại xin lỗi bà T.

- Tổng cộng số tiền tạm tính đến ngày 31/8/2023 là 189.148.458 đồng.

- Ngày 02/8/2024, bà T có yêu cầu bổ sung: Buộc bà D phải bồi thường thêm 09 ngày nghỉ việc không lương để gặp Tòa án, Ủy ban theo thư mời là 09 ngày x 795.000 đồng/ngày = 7.155.000 đồng. Tổng cộng số tiền tạm tính đến ngày 02/8/2024 là: 196.303.458 đồng.

- Ngày 25/9/2024 và tại phiên tòa sơ thẩm ngày 30/9/2024: Bà Thương yêu C bổ sung buộc bị đơn thanh toán thêm 02 nghỉ việc không lương để đến Tòa án làm việc: 02 ngày x 795.000 đồng = 1.590.000 đồng, chi phí gửi qua bưu điện các thư, văn bản… cho các cơ quan chức năng tính từ ngày 31/8/2023 đến 25/9/2024 là 365.256 đồng. Tổng số tiền bà T yêu cầu bị đơn thanh toán là 198.258.714 đồng. Bà T rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu buộc bị đơn thanh toán tiền chi phí ăn uống khi đến làm việc với các cơ quan chức năng để thu hồi nhà và trục xuất bà D với số tiền là 1.320.000 đồng.

- Tại phiên tòa sơ thẩm ngày 17/10/2024: Bà Thương yêu C bổ sung buộc bị đơn thanh toán thêm, số tiền chi phí đi lại bằng xe máy 09 lần x 02 lượt x 20.000 đồng/lượt = 360.000 đồng, chi phí ăn uống khi đến làm việc tại Tòa án là 12 lần x 60.000 đồng/lần = 720.000 đồng, bồi thường làm thủng tường thêm 34 lỗ đinh x 50.000 đồng/lỗ = 1.500.000 đồng; tổng số lỗ đinh bà T yêu cầu bồi thường là 95 lỗ x 50.000 đồng = 4.750.000 đồng. Tổng số tiền bà T yêu cầu Tòa án giải quyết là 201.633.714. Bà T vẫn giữ yêu cầu rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền 1.320.000 đồng.

Như vậy, bà T xác định yêu cầu bà D phải thanh toán tổng cộng số tiền là 200. 313.714 đồng.

Tại bản tự khai và trong quá trình tố tụng, bị đơn bà Đỗ Hà D trình bày:

Bà xác nhận có ký hợp đồng thuê căn hộ B1.12 của bà T từ ngày 28/4/2022 với các nội dung hợp đồng như bà T đã trình bày ở trên, giá thuê là 4.500.000 đồng/tháng, bà đặt cọc cho bà T số tiền 12.000.000 đồng, thời hạn hợp đồng đến ngày 28/4/2023. Bà thuê nhà đúng theo thỏa thuận trong hợp đồng, không vi phạm gì và trả đủ tiền thuê nhà. Mâu thuẫn phát sinh từ tháng 3/2023 khi bà T yêu cầu tăng tiền thuê nhà và tiền đặt cọc, bà không đồng ý. Bà đồng ý trả nhà và yêu cầu bà T trả lại tiền đặt cọc nhưng bà T không đồng ý.

Sau khi hết hạn hợp đồng thuê nhà, bà đã ở lại căn nhà thuê vào các tháng 5,6,7/2023 để trừ vào số tiền đặt cọc 12.000.000 đồng mà bà T không trả cho bà. Ngày 28/7/2023, bà đã giao trả nhà và gửi lại chìa khóa nhà cho bảo vệ do bà T không tới nhận bàn giao nhà. Ngoài ra, bà có hứa với bà T sẽ trám lại những vết lỗ khoan sau khi dời đi và xin vào lại nhà để trám nhưng bà T không đồng ý. Đối với các yêu cầu khởi kiện của bà T, phía bà D không đồng ý.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Đoàn D1 ủy quyền cho bà Nguyễn Ngọc Hoài T trình bày:

Ông D1 là chủ sở hữu của căn hộ 1.12. Ông D1 thống nhất với yêu cầu khởi kiện của bà T.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 981/2024/DS-ST ngày 17/10/2024 của Tòa án nhân dân quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Ngọc Hoài T đối với yêu cầu bồi thường chi phí ăn uống khi đến làm việc với cơ quan để thu hồi nhà và trục xuất bà D là 1.320.000 đồng.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Ngọc Hoài T.

Buộc bị đơn bà Đỗ Hà D phải trả cho bà Nguyễn Ngọc H Thương số tiền 10.639.360 đồng (mười triệu sáu trăm ba mươi chín ngàn ba trăm sáu mươi đồng).

Thanh toán một lần sau khi án có hiệu lực pháp luật.

3. Không chấp nhận các yêu cầu cụ thể sau đây:

- Yêu cầu tiền phạt chậm trả tiền nhà từ ngày 28/3/2022 đến ngày 03/4/2023 là 750.000 đồng.

- Yêu cầu bồi thường chi phí do bà T nghỉ việc không lương 29 ngày là 23.055.000 đồng.

- Yêu cầu phạt chậm trễ việc bàn giao nhà và vật dụng khác là 81.000.000 đồng.

- Yêu cầu chi phí sơn lại tường là 9.072.000 đồng.

- Yêu cầu bồi thường số tiền 3.100.000 đồng do cho người khác vào nhà ở thêm mà không thông báo.

- Yêu cầu phạt chậm trả tiền nhà từ 28/3/2023 đến 03/4/2023 là 750.000 đồng; Cước phí Taxi 02 lần là 1.200.000 đồng; chi phí đi lại là 1.000.000 đồng; Lệ phí ủy quyền công chứng tại Mỹ là 1.208.500 đồng; Gửi ủy quyền về Việt Nam 513.853 đồng; Chi phí nghỉ không lương của ông D1 5.800.000 đồng; chi phí đền bù cơ hội do bà D đuổi khách thuê xem nhà 22.500.000 đồng; chi phí lắp quạt trần về nguyên trạng 200.000 đồng; Phạt chậm trả tiền bồi thường về hư hỏng tường và quạt là 6.000.000

đồng. Chi phí ăn uống theo bản khai chi tiết bồi thường từ ngày 25/9/2024 đến ngày 16/10/2024 là 720.000 đồng.

- Yêu cầu bồi thường danh dự, tinh thần bằng hình thức buộc bị đơn bà Đỗ Hà D phải gọi một cuộc điện thoại xin lỗi bà Nguyễn Ngọc Hoài T.

4. Về án phí dân sự, chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ:

4.1.Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Đỗ Hà D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 531.968 đồng.

- Bà Nguyễn Ngọc Hoài T phải nộp số tiền 9.483.718 đồng, được cấn trừ vào số tiền tạm ứng án phí 613.750 đồng mà bà T đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí số: 0014111 ngày 26 tháng 5 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà T còn phải nộp thêm số tiền 8.869.968 đồng.

4.2. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Bà Đỗ Hà D có nghĩa vụ thanh toán lại chi phí xem xét thẩm định tại chỗ cho bà Nguyễn Ngọc Hoài T là 450.000 đồng.

Thi hành án tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về quyền kháng cáo, quyền yêu cầu thi hành án của các đương sự.

Ngày 30/10/2024, nguyên đơn là bà Nguyễn Ngọc Hoài T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

-Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 08/01/2025:

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

- Nguyên đơn bà T trình bày: Bà yêu cầu cấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm, chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của bà.

Bà cũng xác nhận bà D đã thanh toán tiền thuê nhà hết tháng 4/2023 vào ngày 28/4/2023. Tuy nhiên, trước đó thì bà D đã vi phạm thời hạn thanh toán khi các bên xảy ra mâu thuẫn. Đến ngày chấm dứt hợp đồng là ngày 28/4/2023 bà D vẫn không bàn giao nhà cho bà theo như các điều khoản thỏa thuận trong hợp đồng cho nên bà kháng cáo bản án sơ thẩm với các lý do sau:

Bà Duy lén cho con trai lớn vào ở thêm thì bà không có tài liệu, chứng cứ chứng minh nhưng việc này bà D đã thừa nhận tại biên bản làm việc tại Công an phường T, quận T.

Đối với việc bà D chiếm dụng nhà và đuổi khách thuê khi khách đến xem nhà thì bà không có chứng cứ chứng minh nhưng thực tế là có sự việc này.

Về các chi phí đi lại thì bà không có tài liệu, chứng cứ nhưng mức chi phí đi lại 20.000 đồng/lượt bằng xe máy và 300.000 đồng/lượt bằng taxi là theo thông lệ và trước khi đặt xe thì bà có tham khảo giá niêm yết công khai của hãng xe;

Về vấn đề bồi thường 29 ngày nghỉ việc không lương để đến các cơ quan nhà nước làm việc, Tòa án, Ủy ban, Công an, Công ty Đ, chuẩn bị hồ sơ, giấy tờ luật sư với mức 795.000 đồng/ngày. Lý do bà không xuất trình hợp đồng lao động giữa bà và Trường Mầm non H3 vì có các thông tin lý do riêng tư, cá nhân, hơn nữa mức lương và những ngày nghỉ việc bà đã nộp tài liệu xác nhận có đóng dấu mộc của T1 Mầm non nên yêu cầu của bà là có căn cứ.

Lý do bà yêu cầu các chi phí như lệ phí ủy quyền công chứng, chi phí gửi ủy quyền của ông D1 về Việt Nam. Chi phí nghỉ không lương của ông D1 để đi làm thủ tục ủy quyền cho bà là do căn hộ này thuộc sở hữu của ông D1 nên ông D1 đã ký hợp đồng cho bà T thuê, đồng thời khi xảy ra tranh chấp thì ông D1 ủy quyền cho bà tham gia tố tụng nên bà D phải bồi thường chi phí này là hợp lý.

Về chi phí sơn lại tường là do bà sử dụng báo giá của công ty để làm cơ sở yêu cầu số tiền này. Bà đã tham khảo giá của nhiều công ty, bà chọn công ty báo giá thấp nhất chứ không có tài liệu chứng minh.

Về chi phí thuê lắp đặt quạt thì theo bà đây là thông lệ một ngày làm việc là 200.000 đồng, ước tính của cá nhân bà, bà cũng không có tài liệu, chứng cứ chứng minh đã trả 200.000 đồng tiền thuê lắp quạt.

Như vậy, tổng cộng bà T yêu cầu bà D phải thanh toán và bồi thường thiệt hại cho bà số tiền 200.313.714 đồng.

- Bị đơn bà Đỗ Hà D có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Đoàn D1 ủy quyền cho bà T trình bày: Thống nhất với ý kiến của nguyên đơn.

Tòa án đã tạm ngừng phiên tòa để yêu cầu nguyên đơn cung cấp tài liệu, chứng cứ đồng thời thu thập tài liệu, chứng cứ tại Công an phường T, quận T và tại Phòng Giáo dục và Đào tạo thành phố T.

-Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 16/4/2025:

Hội đồng xét xử công bố các tài liệu, chứng cứ là các biên bản làm việc, lời khai của nguyên đơn, bị đơn tại Công an phường T, quận T và các văn bản Phòng Giáo dục và Đào tạo thành phố T cung cấp về tình trạng pháp lý của Trường Mầm non H3.

Bà T trình bày: Thực tế bà nghỉ không lương 29 ngày để làm việc với cơ quan nhà nước, giải quyết tranh chấp với bà D. Sự việc đã được ghi nhận tại lời khai của bà, lời khai của đương sự là chứng cứ, hơn nữa bà nộp tài liệu có xác nhận của Trường Mầm non H3 về mức lương cũng như những ngày nghỉ việc. Do vậy, bà T xác định vẫn giữ yêu cầu kháng cáo như tại phiên tòa ngày 08/01/2025, đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, buộc bà D phải thanh toán tổng cộng số tiền là 200.313.714 đồng.

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

Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án cho đến khi có quyết định đưa vụ án ra xét xử, Thẩm phán và Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án thực hiện đúng theo trình tự Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Tại phiên tòa, các đương sự chấp hành đúng theo quy định pháp luật.

Về nội dung: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời khai của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm cho thấy, yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn không có cơ sở chấp nhận nên đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 981/2024/DS-ST ngày 17/10/2024 của Tòa án nhân dân quận Tân Phú, 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 tụng, tranh luận tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của Viện Kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về hình thức và thời hạn kháng cáo: Ngày 30/10/2024, nguyên đơn bà Nguyễn Ngọc Hoài T kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm. Căn cứ theo quy định tại khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 thì đơn kháng cáo của đương sự trong hạn luật định nên hợp lệ.

[2] Về sự vắng mặt của các đương sự: Bị đơn là bà Đỗ Hà D có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Ông D1 ủy quyền cho bà T tham gia tố tụng là phù hợp với quy định của pháp luật. Căn cứ vào khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành xét xử vụ án theo quy định.

[3] Về nội dung: Tại phiên tòa phúc thẩm, bà T trình bày yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[3.1] Xét, căn cứ vào Hợp đồng thuê nhà số: 20220228/HDNTP ngày 28/4/2022 có nội dung bà T cho bà D thuê căn hộ B1.12, có liệt kê cụ thể các tiện ích trong nhà, giá thuê mỗi tháng là 4.500.000 đồng. Bên thuê phải trả mọi chi phí phát sinh trong quá trình thuê nhà như điện, nước, điện thoại, truyền hình cáp, internet…Bà D đặt cọc số tiền là 12.000.000 đồng, dùng để bảo đảm thực hiện đầy đủ các điều khoản và điều kiện trong hợp đồng, thời hạn thuê chấm dứt vào ngày 28/4/2023. Ngoài ra, còn có các thỏa thuận về quyền và nghĩa vụ của các bên trong trường hợp vi phạm các điều khoản của hợp đồng thuê nhà. Xét, hợp đồng trên được ký trên cơ sở tự nguyện và thỏa thuận không trái quy định của pháp luật nên có hiệu lực thi hành.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, tháng 3/2023 bà T đề xuất sau khi kết thúc hợp đồng thuê, thì tăng tiền thuê nhà cũng như tăng tiền đặt cọc nhưng bà D không đồng ý, bà D không thực hiện trả tiền thuê nhà đúng thời hạn, dẫn đến các bên mâu thuẫn và phát sinh tranh chấp.

[3.1.1] Nguyên đơn kháng cáo yêu cầu bà D trả tiền thuê nhà từ ngày 28/3/2023 đến ngày 11/8/2023 (ngày nhận nhà) là 3,5 tháng x 5.000.000 đồng/tháng = 17.500.000 đồng.

Xét, căn cứ theo tài liệu, chứng cứ, lời trình bày của các đương sự trong hồ sơ vụ án thì ngày hết hạn hợp đồng thuê nhà là ngày 28/4/2023, bà D đã thanh toán tiền thuê nhà đến hết ngày 28/4/2023. Tuy nhiên, khi kết thúc hợp đồng thuê ngày 28/4/2023, các đương sự đều xác nhận bà D không bàn giao nhà theo thỏa thuận trong hợp đồng mà tiếp tục ở đến ngày 11/8/2023 là 3,5 tháng mới giao lại nhà cho bà T. Như vậy, bà D được lợi về tài sản trong trường hợp chiếm hữu, sử dụng tài sản mà không có căn cứ pháp luật theo quy định tại Điều 581 Bộ luật Dân sự năm 2015, tương đương với tiền thuê nhà một tháng là 4.500.000 đồng. Do vậy, kháng cáo của bà T được chấp nhận một phần là 4.500.000 đồng x 3,5 tháng = 15.750.000 đồng (1).

[3.1.2] Nguyên đơn kháng cáo yêu cầu bị đơn phải chịu tiền phạt do không chịu bàn giao nhà khi hợp đồng chấm dứt vào ngày 28/3/2023 đến ngày 11/8/2023 là 4,5 tháng x 30 ngày x 300.000 đồng = 40.500.000 đồng (theo Điều 13.3 của hợp đồng thuê nhà).

Xét, căn cứ vào thỏa thuận của các bên tại Điều 13 của hợp đồng thuê nhà ngày 28/4/2022 có nội dung: "khi có tranh chấp, dù do lỗi của bên nào thì bên B (bà D) phải bàn giao nhà và vật dụng ngay lập tức và vô điều kiện cho bên A (bà T). Việc trì hoãn bàn giao nhà khi có tranh chấp hoặc khi chấm dứt hợp đồng, mỗi ngày bên B trì hoãn bàn giao nhà cho bên A thì bên B phải chịu phạt cho việc trì hoãn là 300.000 đồng/ngày kể cả khi chấm dứt hợp đồng, hợp đồng hết hạn". Như vậy, ngày 28/4/2023 là ngày kết thúc hợp đồng nhưng bà D vẫn tiếp tục ở trong căn nhà thuê đến ngày 11/8/2023 mới bàn giao nhà là 105 ngày nên yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn được chấp nhận một phần, cụ thể 105 ngày x 300.000 đồng = 31.500.000 đồng (2).

[3.1.3] Về các số tiền cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tại phiên tòa phúc thẩm, bà T cũng đồng ý gồm: Chi phí gửi qua bưu điện, chi phí photo, in ấn tài liệu: 1.339.360 đồng (3); Chi phí bồi thường do quạt trần bị hư: 800.000 đồng (4); Chi phi bồi thường do làm thủng tường: 4.750.000 đồng (5).

Như vậy, số tiền bà T yêu cầu được chấp nhận là: (1) + (2) + (3) + (4) + (5) = 15.750.000 đồng + 31.500.000 đồng + 1.339.360 đồng + 800.000 đồng + 4.750.000 đồng = 54.139.360 đồng.

Tuy nhiên, hiện này bà T đang giữ số tiền đặt cọc 12.000.000 đồng. Căn cứ vào thỏa thuận của các bên tại Điều 5 của hợp đồng thuê nhà, đến ngày hết hạn hợp đồng, bà T sẽ hoàn trả cho bà D tiền đặt cọc sau khi trừ đi các khoản thiệt hại mà bà D gây ra do vi phạm hợp đồng.

Như vậy, tổng cộng số tiền mà bà D phải trả cho bà T là: 54.139.360 đồng – 12.000.000 đồng (tiền đặt cọc) = 42.139.360 đồng.

[3.2.4] Đối với các yêu cầu kháng cáo còn lại của nguyên đơn:

- Xét yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn phải bồi thường số tiền 200.000 đồng/ngày, lý do bà Đỗ Hà D lén cho con trai lớn vào ở thêm từ ngày 28/4/2022 (ngày thuê nhà) đến ngày 11/8/2023 (ngày kiểm tra nhà) mà không được bà T chấp thuận bằng văn bản (vi phạm Điều 2, Điều 7 của Hợp đồng thuê nhà): 200.000 đồng/tháng x 15,5 tháng = 3.100.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm bà T trình bày, việc bà D cho con trai vào ở đã được bà D trình bày tại các biên bản làm việc tại Công an phường T, quận T. Tuy nhiên, các tài liệu Tòa án thu thập tại Công an phường T, quận T không có tài liệu nào thể hiện nội dung bà D thừa nhận cho con trai lớn vào ở thêm như bà T trình bày. Như vậy, bà T kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ mới nên không có cơ sở xem xét.

- Về số tiền phạt chậm trả tiền nhà từ ngày 28/3/2023 đến ngày 03/4/2023 là 05 ngày x 150.000 đồng/ngày = 750.000 đồng (theo Điều 11.2, Điều 17).

Tại biên bản làm việc của Công an phường T, quận T ngày 03/4/2023 giữa bà T, bà D và tại phiên tòa phúc thẩm bà T cũng trình bày đồng ý cho bà D trả tiền nhà vào ngày 03/4/2023 nên yêu cầu kháng cáo này của bà T không có cơ sở chấp nhận.

- Về yêu cầu bồi thường do bà D không chịu ra khỏi nhà và bàn giao nhà cùng vật dụng khi hợp đồng chấm dứt ngày 28/3/2023 đến ngày 11/8/2023 (theo Điều 14.5 là 4,5 tháng x 30 ngày x 300.000 đồng = 40.500.000 đồng.

Xét, yêu cầu này trùng với yêu cầu về tiền phạt không chịu bàn giao nhà nên yêu cầu kháng cáo này không có cơ sở chấp nhận.

- Về việc yêu cầu bà D phải bồi thường cho bà T 29 ngày nghỉ việc không lương để gặp Tòa án, Ủy ban nhân dân quận T, Ủy ban nhân dân phường T, Công an quận T, Công an phường T, Công an khu vực, Công ty Đ, chuẩn bị hồ sơ, giấy tờ, gặp luật sư là 29 ngày x 795.000 đồng/ngày = 23.055.000 đồng (Điều 12.1).

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà T cho rằng lời khai của bà là chứng cứ cũng như bà T đã cung cấp tài liệu là xác nhận của Trường Mầm non H3 có nội dung bà T nghỉ 29 ngày, mức lương một ngày là 795.000 đồng.

Xét, tài liệu do bà T cung cấp có đóng dấu mộc của Trường Mầm non H3 nhưng do chính bà T với tư cách là Phó Hiệu trưởng của T1 Mầm non ký xác nhận nên theo quy định tại Điều 108 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 thì tài liệu này không khách quan nên không được chấp nhận.

Mặt khác, nguyên đơn không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh những ngày nguyên đơn đến cơ quan nhà nước như Tòa án, Ủy ban, Công an làm việc thì sẽ bị trừ lương. Như vậy, nguyên đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nên không có cơ sở chấp nhận.

-Về việc bà T kháng cáo yêu cầu:

Bà D thanh toán tiền chi phí cơ hội do bà D chiếm dụng nhà và đuổi khách thuê nhà khi khách đến xem từ ngày 28/3/2023 đến ngày 11/8/2023 làm bà mất chi phí cơ hội cho thuê khách mới là 4,5 tháng x 5.000.000 đồng = 22.500.000 đồng (Điều 13.1 về chi phí cơ hội).

Cước phí taxi 02 lần (01 lần đến công an phường T, 01 lần đến Ủy ban nhân dân quận T, mỗi lần hai lượt đi về từ nhà trọ đến Công an, Ủy ban, Tòa án, Công ty Đ… trong 02 ngày đầu, 02 lần x 02 lượt x 300.000 đồng/lượt = 1.200.000 đồng (Điều 12.1).

Chi phí đi lại bằng xe máy: đến cơ quan, đi photo, in ấn, bưu điện Ư 34 lần, mỗi lần lượt đi và về (Điều 12.1), 34 lần x 2 lượt x 20.000 đồng/lượt = 1.360.000 đồng (mức phí 20.000 đồng là thông lệ).

Lệ phí ủy quyền công chứng tại Mỹ của ông D1 cho bà T ngày 11/5/2023 là 50 USD x 24.170 đồng (tỷ giá ngày 28/8/2023 tại Ngân hàng V) = 1.208.500 đồng (Điều 12.1).

Chi phí gửi Giấy ủy quyền từ Mỹ về Việt Nam là 21,56 USD x 24.170 đồng (tỷ giá ngày 28/8/2023 tại Ngân hàng V) = 513.854 đồng (Điều 12.1).

Chi phí nghỉ không lương của ông D1 để làm ủy quyền là 02 ngày x 8 giờ x 15 USD/giờ (lương tối thiểu tại Mỹ) – 240 USD (theo thông lệ, 240 USD x 24.170 đồng (tỷ giá ngày 28/8/2023 tại Ngân hàng V) = 5.800.800 đồng (Điều 12.1).

Chi phí lắp đặt quạt lên trần về nguyên trạng: 200.000 đồng (Điều 12).

S lại tường theo báo giá của Công ty T2: 9.072.000 đồng (Điều 8.2.a).

Phạt chậm trễ tiền bồi thường về hư hỏng tường và quạt tính từ ngày 11/8/2023 đến ngày 31/8/2023 là 20 ngày x 300.000 đồng/ngày = 6.000.000 đồng (Điều 12.5).

Bà T yêu cầu bà D phải bồi thường danh dự, tinh thần bằng hình thức gọi một cuộc điện thoại xin lỗi bà T.

Xét, các yêu cầu kháng cáo nêu trên, phía nguyên đơn là bà T chỉ trình bày mà không cung cấp được tài liệu, chứng cứ mới nên không có cơ sở chấp nhận kháng cáo.

Từ những phân tích và căn cứ quy định pháp luật nêu trên, xét thấy yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận một phần. Buộc bà D phải thanh toán cho bà T tổng cộng số tiền là 42.139.360 đồng (bốn mươi hai triệu một trăm ba mươi chín ngàn ba trăm sáu mươi đồng).

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm là không có cơ sở.

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số: 981/2024/DS-ST ngày 17 tháng 10 năm 2024 của Tòa án nhân dân quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh.

[4] Về chi phí tố tụng: Bà T đã nộp 900.000 đồng nên bà Đỗ Hà D có nghĩa vụ thanh toán lại ½ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ cho bà T là 450.000 đồng.

[5] Về án phí dân sự: Căn cứ vào khoản 2 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và Điều 29 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 Tòa án.

Do sửa bản án sơ thẩm nên nghĩa vụ chịu án phí sơ thẩm được xác định lại như sau:

-Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Đỗ Hà D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 2.106.968 đồng.

Bà Nguyễn Ngọc Hoài T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là: 7.908.718 đồng, cấn trừ vào số tiền tạm ứng án phí bà T đã nộp 613.750 đồng. Bà T còn phải nộp số tiền án phí là 7.294.968 đồng.

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Hoàn lại tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm 300.000 đồng cho bà T theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 148, khoản 2 Điều 296, khoản 2 Điều 308 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 472, 474, 475, 581 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 129, 131 Luật Nhà ở năm 2014;

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

Căn cứ vào Điều 29 của 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 Tòa án.

Tuyên xử:

1.Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Ngọc Hoài T.

2. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số: 981/2024/DS-ST ngày 17/10/2024

của Toà án nhân dân quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Ngọc Hoài T đối với yêu cầu bồi thường chi phí ăn uống khi đến làm việc với cơ quan để thu hồi nhà và trục xuất bà D là 1.320.000 đồng.

2.2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Ngọc Hoài T.

Buộc bà Đỗ Hà D phải trả cho bà Nguyễn Ngọc Hoài T tổng cộng số tiền là 42.139.360 đồng (bốn mươi hai triệu một trăm ba mươi chín ngàn ba trăm sáu mươi đồng).

2.3. Không chấp nhận một phần các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bà D phải trả các khoản tiền sau:

- Yêu cầu bồi thường số tiền 3.100.000 đồng do bà D cho người khác vào nhà ở thêm mà không thông báo.

-Yêu cầu phạt chậm trả tiền thuê nhà từ ngày 28/3/2023 đến ngày 03/4/2023 là 750.000 đồng; yêu cầu trả tiền thuê nhà còn thiếu 1.750.000 đồng; yêu cầu phạt chậm trả tiền nhà từ ngày 28/4/2023 đến ngày bà D trả hết số tiền nhà còn nợ là 18.500.000 đồng; yêu cầu phạt không chịu bàn giao nhà và vật dụng khi hợp đồng chấm dứt từ ngày 28/3/2023 đến ngày 11/8/2023 là 9.000.000 đồng; yêu cầu bồi thường không chịu ra khỏi nhà và bàn giao nhà cùng vật dụng khi hợp đồng chấm dứt từ ngày 28/3/2023 đến ngày 11/8/2023 là 40.500.000 đồng.

- Yêu cầu bồi thường chi phí cơ hội do bà D chiếm dụng nhà và đuổi khách thuê nhà từ ngày 28/3/2023 đến ngày 11/8/2023 là 22.500.000 đồng.

-Yêu cầu thanh toán tiền chi phí đi lại bằng taxi là 1.200.000 đồng, bằng xe máy là 1.000.000 đồng; chi phí ăn uống khi đến các cơ quan làm việc là 720.000 đồng.

- Yêu cầu bồi thường chi phí 29 ngày bà T nghỉ việc không lương là 23.055.000 đồng.

- Yêu cầu trả lệ phí uỷ quyền công chứng tại Mỹ là 1.208.500 đồng; gửi uỷ quyền về Việt Nam là 513.854 đồng; chi phí nghỉ không lương của ông D1 là 5.800.000 đồng.

- Yêu cầu trả chi phí lắp quạt trần về nguyên trạng là 200.000 đồng; chi phí sơn tường là 9.072.000 đồng, yêu cầu tiền phạt chậm trả tiền bồi thường về hư hỏng tường và quạt là 6.000.000 đồng.

- Yêu cầu bồi thường danh dự, tinh thần bằng hình thức buộc bị đơn bà Đỗ Hà D phải gọi một cuộc điện thoại xin lỗi bà Nguyễn Ngọc Hoài T.

3. Về chi phí tố tụng: Bà D có trách nhiệm hoàn trả cho bà T chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 450.000 đồng (bốn trăm năm mươi ngàn đồng).

4. Về án phí dân sự:

4.1.Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà D phải nộp án phí dân sự sơ thẩm là 2.106.968 đồng (hai triệu một trăm lẻ sáu ngàn chín trăm sáu mươi tám đồng).

- Bà T phải nộp là: 7.908.718 đồng (bảy triệu chín trăm lẻ tám ngàn bảy trăm mười tám đồng), được cấn trừ vào số tiền tạm ứng đã nộp 613.750 đồng (sáu trăm mười ba

ngàn bảy trăm năm mươi đồng) theo biên lai số: 0014111 ngày 26/5/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà T còn phải nộp thêm số tiền 7.294.968 đồng (bảy triệu hai trăm chín mươi bốn ngàn chín trăm sáu mươi tám đồng).

4.2.Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà T không phải nộp. H1 lại cho bà T số tiền tạm ứng 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) bà T đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 0045327 ngày 11/11/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh.

Kể từ ngày bản án 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 Bộ luật dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác

Thi hành tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

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 Tân Phú;
- Cục THADS TP.HCM;
- Chi cục THADS quận Tân Phú;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Nguyễn Thị Lan Hương