

Bản án số: 23/2026/DS-PT
Ngày: 08-01-2026
V/v tranh chấp hợp đồng thuê
quyền sử dụng đất và 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 Thanh Trúc.

Các Thẩm phán: Bà Huỳnh Thị Thanh Tuyền;

Bà Đinh Thị Mộng Tuyết.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Phạm Thị Mỹ Dung – 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 Trần Đức Thoại - Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 01 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh (2) xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 1455/2025/TLPT-DS ngày 08 tháng 12 năm 2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và hợp đồng thuê nhà”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 184/2025/DS-ST ngày 24 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 15 – Thành phố Hồ Chí Minh) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 7787/2025/QĐ-PT ngày 26 tháng 12 năm 2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1974; địa chỉ: số B, đường Đ, khu phố C, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Huỳnh Kim C, sinh năm 2001; nơi thường trú: tổ E, ấp B, xã M, huyện H, tỉnh Bình Phước (nay là xã M, tỉnh Đồng Nai) và bà Vũ Hoàng T, sinh năm 1987; nơi thường trú: số A, đường Đ, tổ I, phường Đ, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường C, Thành phố Hồ Chí Minh); cùng địa chỉ liên hệ: số E, Đại lộ B, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, tỉnh Bình Dương), là người đại diện theo ủy quyền

của nguyên đơn (theo Giấy ủy quyền ngày 06/7/2024). Ông C vắng mặt, bà T có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn T1, Luật sư Công ty L – Chi nhánh B, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H. Có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Tuấn A, sinh năm 1988; địa chỉ thường trú: số A, tổ D, khu phố A, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là phường T, tỉnh Đồng Nai); địa chỉ tạm trú: Ô 17, 18, 19, Lô L, đường N, M, phường T, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh). Có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông Xẩm Thế H1, sinh năm 1990; địa chỉ: số A, đường A, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (phường B, Thành phố Hồ Chí Minh); địa chỉ tạm trú: số A, đường N, khu phố A, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (phường B, Thành phố Hồ Chí Minh). Có đơn xin xét xử vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Nguyễn Thị H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị H và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Bà Nguyễn Thị H là chủ sở hữu quyền sử dụng thửa đất số 134, tờ bản đồ số 89, tọa lạc tại Khu tái định cư P, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, diện tích 170m².

Ngày 19/3/2020, bà H cho ông Nguyễn Tuấn A thuê quyền sử dụng đất trên theo Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 19/3/2020 được Văn phòng công chứng Thành phố M, tỉnh Bình Dương chứng nhận ngày 19/3/2020. Thời hạn thuê đất là 10 năm, giá thuê năm thứ nhất và năm thứ hai: 3.000.000 đồng/tháng; từ năm thứ ba đến năm thứ mười: giá thuê hàng tháng của năm sau tăng hơn giá thuê năm trước liền kề là 500.000 đồng/tháng.

Tính từ ngày thuê 19/3/2020 đến thời điểm ngày 19/6/2024, ông A phải có trách nhiệm thanh toán tiền thuê đất cho bà H như sau:

+ Từ ngày 19/3/2020 đến ngày 19/3/2022: 24 tháng x 3.000.000 đồng = 72.000.000 đồng (bảy mươi hai triệu đồng).

+ Từ ngày 19/3/2022 đến ngày 19/3/2023: 12 tháng x 3.500.000 đồng = 42.000.000 đồng (bốn mươi hai triệu đồng).

+ Từ ngày 19/3/2023 đến ngày 19/3/2024: 12 tháng x 4.000.000 đồng = 48.000.000 đồng (bốn mươi tám triệu đồng).

+ Từ ngày 19/3/2024 đến ngày 19/6/2024: 03 tháng x 4.500.000 đồng - 13.500.000 đồng (mười ba triệu năm trăm nghìn đồng)

Tổng số tiền thuê ông A phải thanh toán cho đến ngày 19/6/2024 là: 175.500.000 đồng. Tuy nhiên, ông A chỉ mới thanh toán được 36.000.000 đồng

(ba mươi sáu triệu đồng), còn lại 139.500.000 đồng (một trăm ba mươi chín triệu năm trăm nghìn đồng) chưa thanh toán.

Bên cạnh đó, trong Hợp đồng có thỏa thuận ông A không được cho người khác thuê lại quyền sử dụng đất trên nếu không được bà H đồng ý bằng văn bản. Tuy nhiên, dù chưa thông qua và chưa được sự đồng ý của bà H nhưng ông A vẫn cố ý làm trái với hợp đồng, đã cho bên thứ ba (ông Xẩm Thế H1) thuê lại quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với thửa đất.

Sau nhiều lần yêu cầu thanh toán, thúc giục, trao đổi giải quyết nhưng không có kết quả, ông A không có thiện chí thanh toán số tiền thuê mà còn cố ý vi phạm hợp đồng. Vì vậy, bà Nguyễn Thị H khởi kiện:

- Yêu cầu ông Nguyễn Tuấn A thanh toán số tiền thuê quyền sử dụng đất còn lại tính đến ngày bản án có hiệu lực pháp luật, tạm tính đến ngày 19/6/2024 là 139.500.000 đồng.

- Yêu cầu Tòa án tuyên hủy Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ký ngày 19/3/2020 giữa bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Tuấn A do vi phạm điều khoản của hợp đồng.

- Yêu cầu Tòa án tuyên hủy Hợp đồng thuê nhà giữa ông Nguyễn Tuấn A và ông Xẩm Thế H1 ngày 01/9/2023.

Bị đơn ông Nguyễn Tuấn A trình bày:

Ngày 02/3/2020, ông Nguyễn Tuấn A có thuê thửa đất số 134 tờ bản đồ 89, tọa lạc tại khu tái định cư P, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương của bà H để xây nhà ở và kinh doanh với thời hạn 10 năm (02/3/2020 - 02/3/2030). Giá thuê 3.000.000 đồng/tháng.

Ngày 20/02/2023, do nhu cầu chuyển đến thị xã B, tỉnh Bình Dương để làm việc và sinh sống tại địa chỉ: Ô 17.18.19, Lô L, đường N, KCN M, phường T, thị xã B, tỉnh Bình Dương nên ông A cho thuê căn nhà A, đường N, khu phố A, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Khi đó, ông A cho ông Xiao Wen M, sinh năm 1981, quốc tịch Trung Quốc thuê với giá 12.000.000 đồng/tháng.

Ngày 01/8/2023, bà H gặp ông A trình bày muốn bán thửa đất số 134 nêu trên, với lý do đang gặp khó khăn về tài chính. Bà H yêu cầu ông A chấm dứt hợp đồng thuê nhà trước thời hạn với ông Xiao Wen M. Nghe vậy, ông A đồng ý và chấm dứt hợp đồng sớm trước thời hạn với ông X Wen Ming vào tháng 8/2023 và đền hợp đồng cho ông X Wen Ming 50.000.000 đồng (năm mươi triệu). Để tạo điều kiện thuận lợi cho bà H bán thửa đất trên, khi đó bà H cam kết trả lại ông A số tiền ông A đã đầu tư để xây căn nhà và các tiện ích trên thửa đất 134 với giá trị 1.200.000.000 đồng và tiền đền hợp đồng cho ông Xiao Wen M. Sau hơn 2 tuần không bán được đất, bà H gặp ông A đề nghị mua lại căn nhà trên của ông A với giá 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng), nhưng ông A không chấp nhận.

Ngày 01/9/2023, ông A cho ông Xẩm Thế H1 thuê căn nhà trên với giá 7.000.000 đồng (bảy triệu đồng). Thời hạn thuê 3 năm từ ngày 01/9/2023-

01/9/2026, ông H1 đã đặt cọc tiền thuê nhà 2 tháng là 14.000.000 đồng (mười bốn triệu đồng). Bà H đã gây thiệt hại làm ông A mất hơn 5.000.000 đồng/tháng.

Từ ngày 01/01/2024 đến ngày 12/9/2024, ông A thừa nhận chưa thanh toán tiền nhà cho bà H (khoảng 4.000.000 đồng/tháng, tổng số tiền 9 tháng là 36.000.000 đồng là do ông A và bà H có thỏa thuận riêng sẽ thanh toán tiền thuê đất sau khi ông A bán căn nhà số A, đường Q, khu phố C, thị trấn V, huyện V, tỉnh Đồng Nai (hiện căn nhà trên đang tranh chấp tại Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai). Ông A không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Xẩm Thế H1: Quá trình giải quyết vụ án, ông H1 không giao nộp cho Tòa án văn bản ghi ý kiến, không đến Tòa án làm việc, giao nộp cho Tòa án Hợp đồng thuê nhà ngày 01/9/2023 giữa ông H1 và ông Nguyễn Tuấn A khi Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 28/3/2025.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 184/2025/DS-ST ngày 24 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 15 – Thành phố Hồ Chí Minh) đã quyết định:

1. Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Chấp nhận $\frac{3}{4}$ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn về việc tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và hợp đồng thuê nhà.

Tuyên: Hủy Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 19/3/2020 giữa bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Tuấn A do Văn phòng Công chứng Thành phố M, tỉnh Bình Dương công chứng số 0000231 ngày 19/3/2020 và hủy Hợp đồng thuê nhà ngày 01/9/2023 giữa ông Nguyễn Tuấn A và ông Xẩm Thế H1.

Buộc ông Nguyễn Tuấn A trả lại bà Nguyễn Thị H số tiền thuê đất tính đến ngày 18/6/2025 là 195.000.000 đồng (một trăm chín mươi lăm triệu đồng).

Buộc ông Nguyễn Tuấn A giao trả cho bà Nguyễn Thị H thửa đất số 134, tờ bản đồ số 89, diện tích 170m², tọa lạc Khu tái định cư P, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CH928034, vào sổ cấp GCN CS05336 ngày 27/6/2017 cho bà Nguyễn Thị H.

Buộc ông Nguyễn Tuấn A và ông Xẩm Thế H1 giao cho bà Nguyễn Thị H căn nhà cấp 4 có kết cấu: mái tole, trần nhà đóng laphong, vách tường, gạch xây sơn nước, nền gạch men, phía trước căn nhà có cổng sắt + cửa cuốn, diện tích 144,5m² (trong đó có 25,5m² phạm chỉ giới xây dựng) trên thửa đất số 134 nêu trên để sở hữu, sử dụng.

(Kèm theo sơ đồ hiện trạng nhà đất tranh chấp).

Bà Nguyễn Thị H có trách nhiệm thanh toán cho ông Nguyễn Tuấn A giá trị căn nhà cấp 4 nêu trên, tương đương số tiền 525.218.000 đồng (năm trăm hai mươi lăm triệu, hai trăm mười tám ngàn đồng).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày 18/6/2025, nếu ông Nguyễn Tuấn A không giao trả thửa đất theo Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 19/3/2020 cho bà Nguyễn Thị H thì ông A tiếp tục trả tiền thuê đất đến thời điểm ông A trả lại đất.

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, tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Tuấn A chịu số tiền 4.300.000 đồng (bốn triệu ba trăm ngàn đồng) và trả số tiền này cho bà Nguyễn Thị H.

Ngoài ra, bản ra án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo, trách nhiệm thi hành án của đương sự.

Ngày 01 tháng 7 năm 2025, bị đơn ông Nguyễn Tuấn A kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, nhưng do ông A không nộp tạm ứng án phí phúc thẩm nên Tòa án cấp sơ thẩm ban hành thông báo trả lại đơn kháng cáo cho ông A.

Ngày 08 tháng 7 năm 2025, nguyên đơn bà Nguyễn Thị H kháng cáo một phần bản án sơ thẩm về xác định giá trị còn lại của căn nhà, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng tính lại phần giá trị căn nhà (khấu hao 50%) là 291.788.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn không rút yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Xẩm Thế H1 có đơn xin vắng mặt và trình bày ý kiến về vụ án là hy vọng đôi bên chấp thuận cho thuê kết thúc hợp đồng thuê nhà.

Nguyên đơn và bị đơn thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và đề nghị Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận của các đương sự cụ thể như sau:

- Hủy Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 19/3/2020 giữa bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Tuấn A do Văn phòng Công chứng Thành phố M, tỉnh Bình Dương công chứng số 003593 ngày 19/3/2020 và hủy Hợp đồng thuê nhà ngày 01/9/2023 giữa ông Nguyễn Tuấn A và ông Xẩm Thế H1.

- Ông Nguyễn Tuấn A giao trả cho bà Nguyễn Thị H thửa đất số 134, tờ bản đồ số 89, diện tích 170m², tọa lạc Khu tái định cư P, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh) đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CH 928034, vào sổ cấp GCN số CS05336 ngày 27/6/2017 cho bà Nguyễn Thị H.

- Ông Nguyễn Tuấn A và ông Xẩm Thế H1 giao cho bà Nguyễn Thị H căn nhà cấp 4 có kết cấu: mái tole, trần nhà đóng laphong, vách tường, gạch xây sơn nước, nền gạch men, phía trước căn nhà có cổng sắt + cửa cuốn, diện tích 144,5m² (trong đó có 25,5m² phạm chỉ giới xây dựng) gắn liền với thửa đất số 134, tờ bản đồ số 89, tọa lạc Khu tái định cư P, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh) nêu trên để sở hữu, sử dụng.

(Kèm theo sơ đồ hiện trạng nhà, đất tranh chấp).

- Bà Nguyễn Thị H có trách nhiệm thanh toán cho ông Nguyễn Tuấn A giá trị căn nhà cấp 4 gắn liền trên thửa đất số 134, tờ bản đồ số 89, diện tích 170m², tọa lạc Khu tái định cư P, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương nêu trên, tương đương số tiền 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng).

Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị H chịu số tiền 4.300.000 đồng (bốn triệu ba trăm ngàn đồng), trừ vào tiền tạm ứng đã nộp.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Tuấn A, mỗi người chịu một nửa.

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

Về việc chấp hành pháp luật tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đơn kháng cáo của nguyên đơn trong hạn luật định.

Về việc giải quyết vụ án: Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án. Sự thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện, không trái đạo đức xã hội, không vi phạm điều cấm của pháp luật, không ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của các đương sự khác. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309, Điều 300 Bộ luật Tố tụng dân sự sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của đương sự, Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn nộp trong thời hạn theo quy định tại Điều 272, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên đủ điều kiện để thụ lý và xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn và bị đơn đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Xẩm Thế H1 có đơn xin giải quyết vắng mặt và trình bày ý kiến về vụ án là hy vọng đôi bên chấp thuận cho thuê kết thúc hợp đồng thuê nhà; trong vụ án này, ông Xẩm Thế H1 không kháng cáo. Xét sự thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo

đức xã hội, không ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự khác nên đủ điều kiện công nhận theo Điều 300 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa là phù hợp.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo phải chịu theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 147, Điều 148, Điều 300, khoản 2 Điều 308, Điều 309, Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- 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 Tòa án,

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H.

2. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 184/2025/DS-ST ngày 24 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 15 – Thành phố Hồ Chí Minh) theo hướng công nhận sự thỏa thuận của các đương sự như sau:

2.1. Hủy Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 19/3/2020 giữa bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Tuấn A do Văn phòng Công chứng Thành phố M, tỉnh Bình Dương công chứng số 003593 ngày 19/3/2020 và hủy Hợp đồng thuê nhà ngày 01/9/2023 giữa ông Nguyễn Tuấn A và ông Xẩm Thế H1.

2.2. Ông Nguyễn Tuấn A giao trả cho bà Nguyễn Thị H thửa đất số 134, tờ bản đồ số 89, diện tích 170m², tọa lạc Khu tái định cư P, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh) đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CH 928034, vào sổ cấp GCN số CS05336 ngày 27/6/2017 cho bà Nguyễn Thị H.

2.3. Ông Nguyễn Tuấn A và ông Xẩm Thế H1 giao cho bà Nguyễn Thị H căn nhà cấp 4 có kết cấu: mái tole, trần nhà đóng laphong, vách tường, gạch xây sơn nước, nền gạch men, phía trước căn nhà có cổng sắt + cửa cuốn, diện tích 144,5m² (trong đó có 25,5m² phạm chỉ giới xây dựng) gắn liền với thửa đất số 134, tờ bản đồ số 89, tọa lạc Khu tái định cư P, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh) nêu trên để sở hữu, sử dụng.

(Kèm theo sơ đồ hiện trạng nhà, đất tranh chấp).

2.4. Bà Nguyễn Thị H có trách nhiệm thanh toán cho ông Nguyễn Tuấn A giá trị căn nhà cấp 4 gắn liền trên thửa đất số 134, tờ bản đồ số 89, diện tích 170m², tọa lạc Khu tái định cư P, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương nêu trên, tương đương số tiền 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, nếu người phải thi hành án chậm thi hành án thì hàng tháng, người 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 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

2.5. Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị H chịu số tiền 4.300.000 đồng (bốn triệu ba trăm nghìn đồng), trừ vào tiền tạm ứng đã nộp.

2.6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị H phải chịu 5.150.000 đồng (năm triệu một trăm năm mươi nghìn đồng), được trừ vào số tiền 4.088.000 đồng (bốn triệu không trăm tám mươi tám nghìn đồng) đã nộp trước đây theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002319 ngày 09/8/2024 của Chi cục hành án dân sự thành phố T. Bà H còn phải nộp thêm số tiền 1.062.000 (một triệu không trăm sáu mươi hai nghìn đồng).

Ông Nguyễn Tuấn A phải chịu 5.150.000 đồng (năm triệu một trăm năm mươi nghìn đồng).

3. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Nguyễn Thị H phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được trừ hết vào tiền tạm ứng đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0024074 ngày 08/10/2025 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Trường hợp bản án 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.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- THADS Thành phố Hồ Chí Minh;
- Phòng THADS Khu vực 15 – Thành phố Hồ Chí Minh;
- Tòa án nhân dân Khu vực 15 – Thành phố Hồ Chí Minh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Thị Thanh Trúc

