

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
QUẬN NGŨ HÀNH SƠN  
TP. ĐÀ NẴNG**

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

Bản án số: 18 /2021/DS-ST

Ngày: 11 - 11 - 2021

Về việc tranh chấp “*Tranh chấp  
yêu cầu thanh toán tiền thuê quyền  
sử dụng đất, chấm dứt hợp đồng  
thuê đất và bồi thường hợp đồng thuê*”

**NHÂN DANH**

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN NGŨ HÀNH SƠN, TP. ĐÀ NẴNG**

**- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:**

*Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa:* Bà Lương Thị Anh

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông Nguyễn Tuấn Ngọc

2. Ông Huỳnh Bá Dương

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Vũ Thị Bích Hậu - Thư ký tòa án nhân dân quận Ngũ Hành Sơn.

***Đại diện Viện Kiểm Sát nhân dân quận Ngũ Hành Sơn, TP. Đà Nẵng tham gia phiên tòa:*** Ông Đặng Thái Bình - Kiểm sát viên.

Trong ngày 11 tháng 11 năm 2021, tại Tòa án nhân dân quận Ngũ Hành Sơn, TP. Đà Nẵng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 109/2020/TLST-DS ngày 23 tháng 12 năm 2020 về việc “Tranh chấp yêu cầu thanh toán tiền thuê quyền sử dụng đất, chấm dứt hợp đồng thuê đất và bồi thường hợp đồng thuê” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 44/2021/QĐXXST-DS ngày 23 tháng 7 năm 2021; Thông báo tạm dừng phiên tòa số 06 /TB-TA ngày 02 /8/2021; Quyết định hoãn phiên tòa số 38/2021/QĐH ngày 13 /10 /2021 giữa các đương sự:

\* *Nguyên đơn:* Bà Dương Thị Ch - sinh năm 1941. Trú tại: Số 180/15 Ông Ích Khiêm, phường T, quận Th, Tp Đ và ông Nguyễn Văn Th - sinh năm 1960 và bà Võ Thị Như H - sinh năm 1967. Trú tại: Số 24 Đ, phường T, quận H, Tp Đ. Bà Ch và bà H đều ủy quyền cho ông Nguyễn Văn Th (Theo hai văn bản ủy quyền cùng ngày 14/4/2021). Ông Th có mặt.

\* *Bị đơn:* Ông Lương Xuân H , sinh năm: 1989. Trú tại: Số 135 đường Đ, tổ dân phố số 13, phường N, quận H, thành phố H. Vắng mặt.

**NỘI DUNG VỤ ÁN**

***Người đại diện theo ủy quyền nguyên đơn trình bày:***

Trước đây bà Dương Thị Ch và vợ chồng bà Võ Thị Như H, ông Nguyễn Văn Th có ký với ông Lương Xuân H các hợp đồng thuê quyền sử dụng đất cụ thể như sau:

- Hợp đồng thuê đất giữa bà Dương Thị Ch với ông Lương Xuân H vào ngày 18/5/2018 ký kết với 02 lô đất cụ thể:

Lô1: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 064374 vào sổ số CTs 08811 do Sở Tài nguyên và môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 19/12/2012 cho bà Dương Thị Ch, với diện tích 90m<sup>2</sup>. Tại thửa đất số: 57, tờ bản đồ số: 59. Địa chỉ thửa đất: TĐC phía đông xưởng 38 và xưởng 387, phường Mỹ An, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng.

Lô 2: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 799839 vào sổ số CH 01608 do Ủy ban nhân dân quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng cấp ngày 22/4/2011 cho bà Dương Thị Ch, với diện tích 90m<sup>2</sup>. Tại thửa đất số: 58; tờ bản đồ số: 59. Địa chỉ thửa đất: TĐC phía đông xưởng 38 và xưởng 387, phường Mỹ An, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng. Hợp đồng thuê đất giữa bà Ch và ông H được phòng công chứng số 3 thành phố Đà Nẵng chứng nhận số 2931 ngày 18/5/2018.

Thời hạn thuê: 05 năm kể từ ngày 16/3/2018 đến 16/3/2023; mục đích thuê: kinh doanh dịch vụ nhà hàng, cafe; Giá thuê 25.000.000đ/tháng. Phương thức thanh toán: chuyển khoản. thanh toán tiền thuê đất sáu tháng một lần vào ngày đầu tháng đầu kỳ thanh toán. Các năm tiếp theo, thanh toán mỗi năm một lần vào ngày đầu tháng đầu của năm. Trong hợp đồng còn qui định thỏa thuận về quyền và nghĩa vụ của các bên khi thực hiện hợp đồng, qui định về bồi thường, về chấm dứt hợp đồng và phương thức giải quyết khi xảy ra tranh chấp hợp đồng trong quá trình thực hiện.

- Hợp đồng thuê đất giữa vợ chồng bà Võ Thị Như H, ông Nguyễn Văn Th và ông Lương Xuân H ngày 18/5/2018 ký kết thuê quyền sử dụng đất, tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 799840 vào sổ số CHO 1607 do UBND quận Ngũ Hành Sơn cấp ngày 24/4/2011 cho bà Hoa và ông Thước. Tại thửa đất số: 50; tờ bản đồ số: 59. Địa chỉ thửa đất: TĐC phía đông xưởng 38 và xưởng 387, phường Mỹ An, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng (lô đất này nằm liền kề hai lô đất của bà Ch). Hợp đồng thuê này được phòng công chứng số 3 thành phố Đà Nẵng chứng nhận ngày 18/5/2018.

Theo đó thời hạn thuê: 05 năm kể từ ngày 16/3/2018 đến 16/3/2023, mục đích thuê kinh doanh; giá thuê thỏa thuận năm đầu tiên thời gian từ 16/3/2018 đến 16/3/2019 là 10.000.000đồng, năm thứ hai giá thuê 15.000.000 đồng từ năm thứ 3 đến năm thứ 5 thì mỗi năm tăng 4.000.000 đồng và còn qui định các thỏa thuận khác của các bên khi thực hiện hợp đồng đã ký kết.

Thực hiện 02 hợp đồng đã ký kết với bà Chắt, bà Hoa, ông Thước thì ông Lương Xuân H đã xây dựng một nhà thép tiền chế nằm trên toàn bộ diện tích đất của hai hợp đồng thuê mà ông đã ký kết với bà Ch và vợ chồng bà H, ông Th để phục vụ cho mục đích kinh doanh. Trong quá trình thuê ông H đã thanh toán tiền thuê cho bà Ch và vợ chồng bà H ông Th được 02 năm (đến 16/3/2020) là thôi không thanh toán.

Ngày 22/9/2020 ông H không thực hiện thỏa thuận hợp đồng đã ký kết mà tự ý cho người đến tháo dỡ phần xây dựng của ngôi nhà thép, thì các chủ đất phát hiện can ngăn và báo công an giải quyết dừng lại, trong biên bản công an đề cập ông H dừng tháo dỡ và để các bên thỏa thuận chấm dứt.

Sau đó về ông H có đến gặp bà Ch và vợ chồng bà H, ông Th đề thương lượng xin trả thanh toán số tiền thuê đất cho bà Ch là 100.000.000đ, cho bà H, ông Th là 100.000.000đ, tổng cho cả hai gia đình chủ đất là 200.000.000đ và đề nghị chấm dứt hợp đồng, do dịch bệnh nên biết ông H gặp khó khăn, đề chia sẻ các chủ đất chấp nhận nhưng với điều kiện phải thanh toán dứt điểm 01 lần ngay thời điểm ông đề nghị đó (thanh toán trong ngày đề nghị) và toàn bộ tài sản nhà ông xây trên đất giao lại cho chủ đất theo thỏa thuận hợp đồng còn không thực hiện đúng thì sẽ khởi kiện ra tòa án để giải quyết tranh chấp, ông H đồng ý. Tuy nhiên trong ngày 22/9/2020 ông H chỉ chuyển trả cho bà Ch được 20.000.000đ (hai mươi triệu đồng) và ngày 29/10/2020 ông chuyển trả cho bà H, ông Th được 65.000.000đ tổng cộng ông đưa cho hai chủ đất là 85.000.000đ (Tám mươi lăm triệu). Mặc dù chúng tôi đã hết sức tạo điều kiện để gọi ông H vào giải quyết nhưng ông H không có thiện chí hợp tác, trốn tránh nghĩa vụ thanh toán cũng như hợp tác cùng thanh lý Hợp đồng.

Việc ông Huy tự ý thỏa dỡ nhà là vi phạm thỏa thuận tại khoản 1, Điều 7 Hợp đồng “Nếu bên B đơn phương chấm dứt Hợp đồng khi bên A vẫn thực hiện đúng các nghĩa vụ đã cam kết trong Hợp đồng thì bên B mất số tiền đã đặt cọc cho bên A cùng toàn bộ số tiền thuê đất đã thanh toán cho bên A và bàn giao lại nguyên trạng công trình đã đầu tư xây dựng cho bên A. Nếu bên B tự tháo dỡ công trình đã xây dựng trên đất thì phải bồi thường cho bên A tương ứng số tiền theo tỷ lệ % mà bên A phải bồi thường cho bên B khi đơn phương chấm dứt Hợp đồng tại mục 1 Điều 7 nêu trên”, không thực hiện đúng cam kết thanh toán tiền nên chúng tôi không chấp nhận thỏa thuận.

Trước đây tại đơn khởi kiện đối với khoản tiền yêu cầu bồi thường khắc phục lại ngôi nhà thì bà Ch yêu cầu ông H là bồi thường thiệt hại là 700.000.000 đồng nay xin rút lại một phần chỉ yêu cầu 258.044.667đồng. Trước đây bà Hồng Th yêu cầu 350.000.000đồng, nay xin rút một phần chỉ yêu cầu 129.022.333 đồng. Nay đề nghị Tòa án giải quyết gồm:

- Chấm dứt Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 18/5 2018 giữa bà Dương Thị Ch và ông Lương Xuân H và chấm dứt Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ký ngày 18/5/2018 giữa ông Nguyễn Văn Th và bà Võ Thị Như H với ông Lương Xuân H.

- Buộc ông Lương Xuân H thanh toán toàn bộ số tiền thuê đất chưa thanh toán từ ngày 17/3/2020 đến 10/12/2020. Cụ thể như sau:

Trả cho bà Dương Thị Ch tiền thuê 09 tháng x 25.000.000 = 225.000.000 đồng (Bằng chữ: Hai trăm hai mươi lăm triệu đồng). Khấu trừ số tiền 20.000.000 đồng ông H đã thanh toán vào ngày 20/9/2020 ông H phải trả số tiền còn lại là: 205.000.000 đồng.

Trả cho vợ chồng ông Nguyễn Văn Th và bà Võ Thị Như H tiền thuê đất 09 tháng x 19.000.000 = 171.000.000 đồng (Bằng chữ: Một trăm bảy mươi một triệu đồng). Khấu trừ số tiền 65.000.000 đồng ông Huy đã thanh toán vào ngày 29/10/2020 ông H phải trả số tiền còn lại là: 106.000.000 đồng.

- Buộc ông Lương Xuân H bồi thường thiệt hại là tiền khắc phục lại ngôi nhà do ông H tháo dỡ với số tiền tổng cộng là 387.067.000đ. Trong đó cụ thể phần nhà trên đất bà Ch là 258.044.667đồng và phần nhà trên đất bà H, ông Th là 129.022.333

đồng.đồng thười giao lại ngôi nhà do ông H tháo dỡ một phần này cho chúng tôi quản lý sử dụng như thỏa thuận trong hợp đồng.

*Bị đơn vắng mặt nhưng có ý kiến thể hiện tại hồ sơ.*

Ông có ký hợp đồng thuê đất với bà Dương Thị Ch đối với 02 lô đất: Thửa số 57 và thửa đất 58, tờ bản đồ 59 và ký hợp đồng 01 lô đất của bà Võ Thị Như H và ông Nguyễn Văn Th, tại thửa đất số: 50; tờ bản đồ số: 59, cả ba lô đất này liền kề nhau. Đều thuộc địa chỉ đất tại khu tái định cư phía đông, xưởng 38 và xưởng 387 phường Mỹ An, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng. Thời gian ký hợp đồng ngày 18/5/2018. Hợp đồng đã được công chứng. thời hạn thuê 05 năm kể từ ngày ký hợp đồng. Giá thuê đất không nhớ, ông chỉ biết trả tiền thuê mỗi tháng cho 03 lô đất 40.000.000đ/tháng (bốn mươi triệu đồng một tháng). Phương thức thanh toán năm đầu tiên nộp tiền 6 tháng 1 lần vào tháng đầu tiên, từ năm thứ hai nộp tiền 01 năm 1 lần vào tháng đầu tiên và các thỏa thuận khác tại hợp đồng. Sau khi ký hợp đồng tôi bỏ tiền xây trên 03 lô đất 01 gian nhà sắt tiền chế (diện tích sàn nhà khoảng 200m) để kinh doanh cà phê. Tôi đã trả 2 năm tiền thuê đất với tổng số tiền là 960.000.000 đồng (cho cả 3 lô đất). Đến tháng 01/2020 do dịch bệnh Covid 19 tôi đã đóng quán. Tôi có nói chuyện với chủ đất cho chậm nộp tiền thuê đất. Đến cuối tháng 8/2020, tôi nói chuyện với chủ đất đề nghị thanh lý hợp đồng và trả lại đất. Chủ đất có nói tôi trả cho họ 200.000.000đồng + giá trị tài sản trên đất mà tôi đã xây dựng thì họ đồng ý thanh lý hợp đồng. Tôi đồng ý với phương án này nhưng vì không có khả năng tài chính nên đến thời điểm này tôi mới trả cho mẹ con bà Chắt được số tiền 85.000.000đồng, số tiền còn lại 115.000.000đ tôi đề nghị viết giấy nợ với chủ đất nhưng họ không đồng ý.

Đối với yêu cầu của bà Ch, bà H, ông Th trả tiền thuê đất và tiền bồi thường thiệt hại theo đơn khởi kiện tôi không đồng ý. Tôi cũng đề nghị chấm dứt hợp đồng thuê đất với họ. Tôi có trách nhiệm trả cho bà H, ông Th và bà Ch số tiền còn lại là 115.000.000đồng ( Một trăm mười lăm triệu đồng) như phương án mà tôi đã nêu ở trên.

\* Tại phiên tòa hôm nay vị đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án gồm:

1. Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Thẩm tra viên, Hội đồng xét xử vụ án, Thư ký trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án:

\* Việc tuân theo pháp luật trong thời gian chuẩn bị xét xử:

Qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm này thấy rằng Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án đã chấp hành đúng quy định tại Điều 48

BLTTDS. Thẩm phán đã xác định đúng về thẩm quyền thụ lý vụ án, thời hiệu khởi kiện, quan hệ pháp luật tranh chấp, tư cách pháp lý và mối quan hệ giữa những người tham gia tố tụng theo quy định của BLTTDS.

- Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án:

Tại phiên Tòa hôm nay, HĐXX đã thực hiện nguyên tắc xét xử, thủ tục phiên tòa sơ thẩm theo đúng quy định tại Chương II, chương XIV của BLTTDS; Thư ký được phân công đã thực hiện đúng quy định tại Điều 51 BLTTDS.

- Việc tuân theo pháp luật tố tụng của người tham gia tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm HĐXX nghị án:

Từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay người tham gia tố tụng nguyên đơn đã thực hiện đúng các quy định tại Điều 70, Điều 71 BLTTDS. Bị đơn chưa chấp hành đúng.

2. Về nội dung: Căn cứ Điều 428, 472, 480, 481, 500, 501, 502 Bộ luật Dân sự; Điều 26, 35, 147, Điều 40 khoản 1 Điều 40, Điều 227 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự BLTTDS;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

Đề nghị HĐXX: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc "Tranh chấp yêu cầu thanh toán tiền thuê quyền sử dụng đất, chấm dứt hợp đồng thuê đất và bồi thường hợp đồng thuê" của vợ chồng ông Nguyễn Văn Th, bà Võ Thị Như Hoa, bà Dương Thị Ch đối với ông Lương Xuân H.

- Chấp nhận việc đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê đất giữa ông Nguyễn Văn Th, bà Võ Thị Như H, bà Dương Thị Ch đối với ông Lương Xuân H - Buộc ông Lương Xuân H thanh toán toàn bộ số tiền thuê đất chưa thanh toán từ ngày 17/3/2020 đến 10/12/2020. Cụ thể như sau:

+ Trả cho vợ chồng ông Nguyễn Văn Th và bà Võ Thị Như H tiền thuê đất còn nợ số tiền: 106.000.000 đồng.

+ Trả cho bà Dương Thị Ch tiền thuê đất 09 tháng còn nợ số tiền 205.000.000 đồng.

- Buộc ông Lương Xuân H bồi thường thiệt hại khắc phục lại ngôi nhà do ông H tháo dỡ để chủ đất tiếp quản nguyên hiện trạng như hợp đồng thỏa thuận để dựng sau này. Số tiền để khắc phục cho phần hư hỏng phần nhà trên đất vợ chồng ông Th, bà H là 129.022.333 đồng.

- Buộc ông Lương Xuân H bồi thường thiệt hại khắc phục lại ngôi nhà do ông H tháo dỡ để chủ đất tiếp quản nguyên hiện trạng như hợp đồng thỏa thuận để dựng sau này. Số tiền để khắc phục cho phần hư hỏng phần nhà trên đất bà Ch là 258.044.667 đồng.

Ông Lương Xuân H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo qui định của pháp luật.

### **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 tố tụng: Về thẩm quyền giải quyết: Tranh chấp thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Ngũ Hành Sơn thành phố Đà Nẵng theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39, điều 40 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

[2] Ngày 23/12/2020 Tòa án đã thụ lý vụ án dân sự số 109/ TLST-DS ngày 23/12/2020 giữa bà Dương Thị Ch khởi kiện ông Lương Xuân H và cùng ngày Tòa án thụ lý số 110/ TLST-DS ngày 23/12/2020 giữa bà Võ Thị Như H, ông Nguyễn Văn Th, khởi kiện ông Lương Xuân H. Đến ngày 5/7/2021 Tòa án ra quyết định nhập 02 vụ án này để giải quyết chung trong cùng một vụ án, tại quyết định nhập vụ án Số 02/QĐ-TA ngày 5/7/2021.

[3] Ông Lương Xuân H (là bị đơn trong vụ án, không có yêu cầu phản tố) đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt nên căn cứ khoản 2 Điều 227; Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, HĐXX tiến hành xét xử vắng mặt ông .

[4] Về nội dung vụ án: Trước đây bà Dương Thị Ch và vợ chồng bà Võ Thị Như H, ông Nguyễn Văn Th có ký với ông Lương Xuân H các hợp đồng thuê quyền sử dụng đất cụ thể như sau:

- Hợp đồng thuê đất giữa bà Dương Thị Chb với ông Lương Xuân H vào ngày 18/5/2018 ký kết với 02 lô đất cụ thể:

Lô 1: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 064374 vào sổ số CTs 08811 do Sở Tài nguyên và môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 19/12/2012 cho bà Dương Thị Ch, với diện tích 90m<sup>2</sup>. Tại thửa đất số: 57, tờ bản đồ số: 59. Địa chỉ thửa đất: TĐC phía đông xưởng 38 và xưởng 387, phường Mỹ An, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng.

Lô 2: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 799839 vào sổ số CH 01608 do Ủy ban nhân dân quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng cấp ngày 22/4/2011 cho bà Dương Thị Ch, với diện tích 90m<sup>2</sup>. Tại thửa đất số: 58; tờ bản đồ số: 59. Địa chỉ thửa đất: TĐC phía đông xưởng 38 và xưởng 387, phường Mỹ An, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng. Hợp đồng thuê đất giữa bà Ch và ông H được phòng công chứng số 3 thành phố Đà Nẵng chứng nhận số 2931 ngày 18/5/2018. Thời hạn thuê: 05 năm kể từ ngày 16/3/2018 đến 16/3/2023; mục đích kinh doanh dịch vụ nhà hàng, cafe; Giá thuê 25.000.000đ/tháng. Phương thức thanh toán: chuyển khoản. thanh toán tiền thuê đất sáu tháng một lần vào ngày đầu tháng đầu kỳ thanh toán. Các năm tiếp theo, thanh toán mỗi năm một lần vào ngày đầu tháng đầu của năm. Trong hợp đồng còn qui định thỏa thuận về quyền và

nghĩa vụ của các bên khi thực hiện hợp đồng, qui định về bồi thường, về chấm dứt hợp đồng và phương thức giải quyết khi xảy ra tranh chấp hợp đồng trong quá trình thực hiện.

- Hợp đồng thuê đất giữa vợ chồng bà Võ Thị Như H, ông Nguyễn Văn Th và ông Lương Xuân H ngày 18/5/2018 ký kết thuê quyền sử dụng đất, tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 799840 vào sổ số CHO 1607 do UBND quận Ngũ Hành Sơn cấp ngày 24/4/2011 cho bà H và

ông Th. Tại thửa đất số: 50; tờ bản đồ số: 59. Địa chỉ thửa đất: TĐC phía đông xưởng 38 và xưởng 387, phường Mỹ An, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng (lô đất này nằm liền kề hai lô đất của bà Ch). Hợp đồng thuê này được phòng công chứng số 3 thành phố Đà Nẵng chứng nhận ngày 18/5/2018. Theo đó thời hạn thuê: 05 năm kể từ ngày 16/3/2018 đến 16/3/2023, mục đích thuê kinh doanh; giá thuê thỏa thuận năm đầu tiên thời gian từ 16/3/2018 đến 16/3/2019 là 10.000.000đồng, năm thứ hai giá thuê 15.000.000 đồng từ năm thứ 3 đến năm thứ 5 thì mỗi năm tăng 4.000.000 đồng và còn qui định các thỏa thuận khác của các bên khi thực hiện hợp đồng đã ký kết.

Thực hiện 02 hợp đồng đã ký kết với bà Ch, bà H, ông Th thì ông Lương Xuân H đã xây dựng một nhà thép tiền chế nằm trên toàn bộ diện tích đất của hai hợp đồng thuê mà ông đã ký kết với bà Ch và vợ chồng bà H, ông Th để phục vụ cho mục đích kinh doanh. Trong quá trình thuê ông H đã thanh toán tiền thuê cho bà Ch và vợ chồng bà H ông Th được 02 năm (đến 16/3/2020) là thời không thanh toán.

Ngày 22/9/2020 ông H không thực hiện hợp đồng đã ký kết mà tự ý cho người đến tháo dỡ phần xây dựng của ngôi nhà thép, thì các chủ đất phát hiện can ngăn và báo công an giải quyết dừng lại, trong biên bản công an đề cập ông H dừng tháo dỡ và để các bên thỏa thuận chấm dứt.

Sau đó về ông H có đến gặp bà Ch và vợ chồng bà H, ông Th để thương lượng xin trả thanh toán số tiền thuê đất cho bà Ch là 100.000.000đ, cho bà H, ông Th là 100.000.000đ, tổng cho cả hai gia đình chủ đất là 200.000.000đ và đề nghị chấm dứt hợp đồng, do dịch bệnh nên biết ông H gặp khó khăn, để chia sẻ các chủ đất chấp nhận nhưng với điều kiện phải thanh toán dứt điểm 01 lần ngay thời điểm ông đề nghị đó (thanh toán trong ngày đề nghị) và toàn bộ tài sản nhà ông xây trên đất giao lại cho chủ đất theo thỏa thuận hợp đồng còn không thực hiện đúng thì sẽ khởi kiện ra tòa án để giải quyết tranh chấp, ông H đồng ý. Tuy nhiên trong ngày 22/9/2020 ông H chỉ chuyển trả cho bà Ch được 20.000.000đ (hai mươi triệu đồng) và ngày 29/10/2020 ông chuyển trả cho bà H, ông Th được 65.000.000đ (sáu mươi lăm triệu đồng), tổng cộng ông đưa cho hai chủ đất là 85.000.000đ (Tám mươi lăm triệu). Mặc dù các chủ đất đã hết sức tạo điều kiện để gọi ông H vào giải quyết nhưng ông H không có thiện chí hợp tác, trốn tránh nghĩa vụ thanh toán cũng như hợp tác cùng thanh lý Hợp đồng.

Việc ông Huy tự ý tháo dỡ nhà là vi phạm thỏa thuận tại khoản 1, Điều 7 Hợp đồng “Nếu bên B đơn phương chấm dứt Hợp đồng khi bên A vẫn thực hiện đúng các nghĩa vụ đã cam kết trong Hợp đồng thì bên B mất số tiền đã đặt cọc cho bên A cùng toàn bộ số tiền thuê đất đã thanh toán cho bên A và bàn giao lại nguyên trạng công trình đã đầu tư xây dựng cho bên A. Nếu bên B tự tháo dỡ công trình đã xây dựng trên đất thì phải bồi thường cho bên A tương ứng số tiền theo tỷ lệ % mà bên A phải bồi thường cho bên B khi đơn phương chấm dứt Hợp đồng tại mục 1 Điều 7 nêu trên”, không thực hiện đúng cam kết thanh toán tiền nên chúng tôi không chấp nhận thỏa thuận.

Trước đây tại đơn khởi kiện đối với khoản tiền yêu cầu bồi thường khắc phục lại ngôi nhà thì bà Ch yêu cầu ông H là bồi thường thiệt hại là 700.000.000 đồng nay xin rút lại một phần chỉ yêu cầu 258.044.667đồng. Trước đây bà H ông Th yêu cầu

350.000.000đồng, nay xin rút một phần chỉ yêu cầu 129.022.333 đồng. Nay các nguyên đơn đề nghị Tòa án giải quyết gồm:

- Chấm dứt Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ký ngày 18/5 2018 giữa bà Dương Thị Ch và ông Lương Xuân H và chấm dứt Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ký ngày 18/5/2018 giữa ông Nguyễn Văn Th và bà Võ Thị Như H với ông Lương Xuân H.

Buộc ông Lương Xuân H thanh toán toàn bộ số tiền thuê đất từ ngày 17/3/2020 đến 10/12/2020. Cụ thể như sau:

Trả cho bà Dương Thị Ch tiền thuê 09 tháng x 25.000.000 = 225.000.000 đồng khấu trừ số tiền 20.000.000 đồng ông Huy đã thanh toán vào ngày 20/9/2020 ông H phải trả số tiền còn lại là: 205.000.000 đồng( Hai trăm linh năm triệu đồng).

Trả cho vợ chồng ông Nguyễn Văn Th và bà Võ Thị Như H tiền thuê đất 09 tháng x 19.000.000 = 171.000.000 đồng khấu trừ số tiền 65.000.000 đồng ông H đã thanh toán vào ngày 29/10/2020 ông H phải trả số tiền còn lại là: 106.000.000 đồng( một trăm linh sáu triệu đồng).

- Buộc ông Lương Xuân H bồi thường thiệt hại là tiền khắc phục lại ngôi nhà do ông Huy tháo dỡ dở để chủ đất tiếp quản nguyên hiện trạng ngôi nhà như hợp đồng đã thỏa thuận với số tiền tổng cộng là 387.067.000đ. Trong đó cụ thể bồi thường khắc phục phần nhà trên đất bà Ch là 258.044.667đồng và bồi thường khắc phục phần nhà trên đất bà H, ông Th là 129.022.333 đồng.

Còn ông Huy đồng ý chấm dứt các hợp đồng ký kết thuê đất nêu trên và chỉ chấp nhận hoàn trả tổng cộng 200.000.000đồng và giao toàn bộ phần nhà thép tiền chế trên đất cho các chủ đất được nhận.

[3] Xét yêu cầu nêu trên của các nguyên đơn thì thấy: Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất đã ký kết giữa bà Dương Thị Ch với ông Lương Xuân H và giữa bà Võ Thị Như H, ông Nguyễn Văn Th với ông Lương Xuân H tại văn phòng công chứng số 3, thành phố Đà Nẵng vào ngày 18/5/2018 thể hiện đối tượng thuê, địa chỉ thuê, thời hạn thuê, mục đích thuê, giá thuê, phương thức thanh toán, đồng thời qui định rõ nghĩa vụ và quyền lợi của các bên tại hợp đồng ký kết và các qui định khác có liên quan đã được nêu trong hợp đồng. Các bên giao kết hợp đồng tự nguyện, về hình thức và nội dung giao dịch, điều kiện, trình tự thủ tục giao dịch, hợp đồng ký kết được lập thành văn bản, có công chứng là phù hợp với qui định luật dân sự điều 500, 501, 502 trong giao kết hợp đồng.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng ông H thanh toán tiền thuê đất cho các nguyên đơn đến ngày 16/3/2020, theo như thỏa thuận tại điều mục 2 Điều 4 của hợp đồng thể hiện “ Phương thức thanh toán: năm đầu tiên, bên B thanh toán cho bên A sáu tháng một lần vào ngày đầu tháng, đầu kỳ thanh toán. Các năm tiếp theo, thanh toán mỗi năm một lần vào ngày đầu tháng của năm” tuy nhiên ông H đã không thực hiện đúng cam kết. Ngày 22/9/2020 ông H còn tự ý tháo dỡ dở một phần nhà thép tiền chế đã xây dựng trên đất nêu trên và sự việc chỉ dừng lại khi được chủ đất phát hiện đề nghị cơ quan có thẩm quyền can thiệp, yêu cầu các bên thực hiện đúng như thỏa thuận hợp đồng đã ký kết để tiến hành chấm dứt thanh lý hợp đồng thuê. Sau đó ông H mới thực



hiện việc chuyển khoản thanh toán một phần cho bà Chắt là 20.000.000đ (hai mươi triệu đồng) và đến ngày 10/12/2020 chuyển cho hộ ông Thước và bà H 65.000.000đ (Sáu mươi lăm triệu đồng). là vi phạm cam kết thời hạn thanh toán mà các bên đã ký kết và đây cũng là một trong các điều kiện mà các nguyên đơn có quyền được đơn phương chấm dứt hợp đồng đã qui định tại mục 2 Điều 5 gồm “ Không trả tiền thuê đất theo đúng thỏa thuận tại Điều 4 của hợp đồng”. Do vậy, yêu cầu Chấm dứt Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 18/5 2018 giữa bà Dương Thị Ch và ông Nguyễn Văn Th và bà Võ Thị Như H đối với ông Lương Xuân H là phù hợp Điều 428, 472, 473, 480, 481, 500, 501 Bộ luật dân sự nên được chấp nhận.

[4] Đối với yêu cầu thanh toán tiền thuê đất của các nguyên đơn thì thấy: Hợp đồng ký kết các bên thỏa thuận rõ về thời hạn thuê đất đến hết ngày 16/3/2023, giá thuê và các thỏa thuận thời gian thanh toán. Tuy nhiên ông Lương Xuân H đã không thực hiện đúng về thời hạn thanh toán như thỏa thuận tại điều mục 2 Điều 4 của hợp đồng là vi phạm nghĩa vụ. Do vậy, cần buộc ông Lương Xuân H thanh toán toàn bộ số tiền thuê đất từ ngày 17/3/2020 đến 10/12/2020 cho các nguyên đơn, cụ thể: cho hộ bà Dương Thị Ch tiền thuê 09 tháng x 25.000.000 đồng = 225.000.000 đồng, được khấu trừ số tiền 20.000.000 đồng đã thanh toán vào ngày 20/9/2020 số tiền thuê còn lại chưa thanh toán là: 205.000.000 đồng. Hộ vợ chồng ông Nguyễn Văn Th và bà Võ Thị Như H tiền thuê đất 09 tháng x 19.000.000 đồng = 171.000.000 đồng, được khấu trừ số tiền 65.000.000 đồng đã thanh toán vào ngày 29/10/2020 số tiền thuê còn lại chưa thanh toán là: 106.000.000 đồng là phù hợp với hợp đồng đã ký kết và phù hợp với quy định tại Điều 481, 482 Bộ luật dân sự.

[5] Đối với yêu cầu bồi thường tiền khắc phục trở lại nguyên hiện trạng phần xây nhà thép tiền chế của các nguyên đơn và giao cho các nguyên đơn được nhận phần nhà xây dựng trên đất thì thấy, việc ông H chỉ được tháo dỡ phần nhà xây trên tổng diện tích đất thuê được nêu tại hợp đồng thuê đất nói trên khi ông thực hiện đầy đủ qui định tại Điều 6 của thỏa thuận hợp đồng đã ký kết là thanh toán đúng thời hạn tiền thuê, trả lại đất khi hết thời hạn, thanh lý chấm dứt hợp đồng cùng các qui định khác đối với nghĩa vụ của ông tại Điều 6 này nhưng ông H đã không thực hiện đúng thỏa thuận mà ngược lại tự ý tháo dỡ làm thay đổi một phần hiện trạng ngôi nhà thép tiền chế được xây dựng trên tổng diện tích đất ông đã thuê của các chủ đất khi các chủ đất ( Bên A) vẫn đang thực hiện đúng hợp đồng hợp là vi phạm lỗi hoàn toàn thuộc về ông H. Do vậy cần phải buộc ông H phải bồi thường khoản tiền khắc phục lại ngôi nhà thép theo đúng hiện trạng ban đầu để giao cho các chủ đất được nhận là phù hợp tại Khoản 1 Điều 7 của hợp đồng mà các bên đã ký kết.

Cụ thể theo kết quả báo cáo giám định số 026 TT/211CV ngày 13/7/2021 (kèm theo số liệu phân chia giá trị bồi thường khắc phục phần diện tích tháo dỡ theo tỷ lệ diện tích đất của bà Ch và hộ bà H, ông Th tại văn bản số 058/GĐCV-21 ngày 14/7/2021) thể hiện, tổng các hạng mục sửa chữa, chi phí khắc phục đối với phần diện tích nhà thép tiền chế xây dựng trên 02 lô đất hộ bà Dương Thị Ch tại 02 thửa số 57 và thửa đất 58, tờ bản đồ 59. Địa chỉ tái định cư phía đông, xưởng 38 và xưởng 387 phường Mỹ An, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng với diện tích 180m<sup>2</sup>, tỷ lệ % trên diện tích xây dựng 66,67% tương ứng với giá trị chi phí bồi thường khắc phục là

258.044.667đồng( Hai trăm năm mươi tám triệu, không trăm bốn mươi bốn nghìn, sáu trăm sáu mươi bảy đồng). Đối với hộ bà H và ông Thtại thửa đất số: 50; tờ bản đồ số: 59. Địa chỉ: Khu tái định cư phía đông xưởng 38 và xưởng 387, phường Mỹ An, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng, với diện tích 90m<sup>2</sup>, tỷ lệ % trên diện tích xây dựng 33,33% tương ứng với giá trị chi phí bồi thường khắc phục là 129.022.333đồng( Một trăm hai mươi chín triệu, không trăm hai mươi hai nghìn, ba trăm ba mươi ba đồng). Tổng cộng là 387.067.000đồng. Yêu cầu bồi thường chi phí khắc phục của này của các nguyên đơn thấy cũng phù hợp với kết luận của cơ quan chuyên môn giám định đã trung cầu theo đúng qui định tổ tụng dân sự nên được chấp nhận và cần buộc ông Lương Xuân H phải có trách nhiệm bồi thường số tiền 387.067.000đ cho các nguyên đơn và đồng thời giao lại toàn bộ hiện trạng nhà gồm: Khung thép tiền chế gồm: Sàn, mái gác: xà gồ thép rải tôn đúc bê tông cốt thép. Tường bao: xây gạch, có thiết kế trang trí, cách âm. Lan can tầng lửng có vật liệu kính, trụ inox. Sàn bực sân khấu làm bằng ván ép. Khu vực WC tầng 1: ốp bằng gạch ceramic 30x60cm và làm lại mặt bề quầy pha chế bằng đá granite. Tổng diện tích sàn sử dụng của quán này là: 354,8 m<sup>2</sup> xây dựng trên diện tích đất: 270m<sup>2</sup> (hiện trạng thể hiện tại hồ sơ giám định của công ty TNHH Giám định Chuyên Việt) cho các nguyên đơn sửa chữa khắc phục và được quyền sở hữu và sử dụng là có căn cứ.

Riêng bị đơn vắng mặt nhưng cho rằng ông có đề nghị thanh lý hợp đồng, trả lại đất và được các nguyên đơn đồng ý cho ông trả tiền thuê tổng cộng 200.000.000đồng + giá trị tài sản trên đất nhưng vì không có khả năng tài chính nên ông mới trả được số tiền 85.000.000đồng, số tiền còn lại 115.000.000 đồng và ông đề nghị viết giấy nợ với chủ đất nhưng họ không đồng ý. Nay ông đồng ý thanh lý hợp đồng và đồng ý tiếp tục trả số tiền còn chưa thanh toán theo thỏa thuận các bên và không chấp nhận yêu cầu bồi thường thiệt hại. Tuy nhiên ý kiến này không được các nguyên đơn thừa nhận, các nguyên đơn cho rằng sau khi phát hiện ông H tháo dỡ nhà thì nhờ công an can thiệp lập biên bản, cùng ngày ông H xin thương lượng và nguyên đơn chỉ đồng ý cho phép ông Huy thanh toán như đề nghị của ông với điều kiện thanh toán một lần ngay trong ngày đề nghị để ký thanh lý hợp đồng, nếu không thực hiện thì các ông bà sẽ kiện ra tòa án theo hợp đồng ký kết do vi phạm mà không có thỏa thuận nào khác. Tuy nhiên, ông Huy đã thực hiện không đúng chỉ chuyển một phần tiền là thôi, mọi liên lạc không hợp tác nên các nguyên đơn không chấp nhận ý kiến của ông H. Do các nguyên đơn không đồng ý và mặt khác ngày 20/9/2021 tòa án có thông báo số 08/TB-TA ngày 20/9/2020 cho ông H về yêu cầu cung cấp chứng cứ chứng minh có sự thỏa thuận cho ông được thanh toán như ông đã nêu, nhưng đến nay ông không có chứng cứ nào cung cấp cho tòa án do vậy, không có cơ sở chấp nhận.

[6] Tại phiên tòa hôm nay các nguyên đơn bà Ch, hộ bà H ông Th có yêu cầu rút một phần yêu cầu bồi thường chi phí khắc phục cụ thể tại đơn khởi kiện bà Ch yêu cầu 700.000.000đ nay chỉ còn yêu cầu 258.044.667đ. Hộ bà H ông Th tại đơn khởi kiện yêu cầu 350.000.000đ nay yêu cầu 129.022.333đ. Yêu cầu này của các nguyên đơn phù hợp với qui định tại Điều 5, khoản 2 Điều 71 của Bộ luật tố tụng dân sự nên chấp nhận.

Đối với số tiền cọc trong hợp đồng các đương sự theo như nguyên đơn trình bày có thể hiện hợp đồng nhưng thực tế ông H chưa đưa tiền cọc, tuy nhiên bị đơn không có mặt và mặt khác nguyên đơn không có yêu cầu tòa án giải quyết nên Tòa án không xem xét, khi nào các bên có đơn khởi kiện thì sẽ được thụ lý giải quyết bằng một vụ án dân sự khác.

[7] Ông Lương Xuân H phải chịu án phí tranh chấp dân sự 32.222.680đồng ( trong đó án phí về chấm dứt hợp đồng thuê đất 300.000đ; án phí về thanh toán tiền thuê và bồi thường 31.922.680đồng).

- Hoàn trả cho nguyên đơn bà Dương Thị Ch số tiền 19.875.000 đồng, tiền tạm ứng án phí đã nộp tại cơ quan Thi hành án dân sự quận Ngũ Hành Sơn, theo biên lai thu số 7137 ngày 16/12/2020. Hoàn trả cho nguyên đơn ông Nguyễn Văn Th và bà Võ Thị Như H số tiền 12.420.000 đồng, tiền tạm ứng án phí đã nộp tại cơ quan Thi hành án dân sự quận Ngũ Hành Sơn, theo biên lai thu số 7138 ngày 16/12/2020.

- Chi phí giám định 25.000.000đồng ông Lương Xuân H phải chịu và ông phải hoàn trả lại số tiền này cho các nguyên đơn gồm bà Ch 12.500.000đ và ông Th, bà H số tiền 12.500.000đ.

- Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Không thu.

[8] Ý kiến đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Ngũ Hành Sơn tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

***Vì các lẽ trên.***

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ Điều 428, 472, 480, 481, 482, 500, 501, 502 Bộ luật Dân sự.

- Căn cứ Điều 26, 35, 39, Điểm g khoản 1 Điều 40, Điều 147, Điều 227, Điều 227, Điều 228 BLTTDS.

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc " Tranh chấp yêu cầu thanh toán tiền thuê quyền sử dụng đất, chấm dứt hợp đồng thuê đất và bồi thường hợp đồng thuê" của các nguyên đơn bà Dương Thị Ch, bà Võ Thị Như H, ông Nguyễn Văn Th đối với ông Lương Xuân H.

#### **1. Tuyên xử:**

a/ Chấm dứt Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ký kết ngày 18/5/2018 giữa bà Dương Thị Ch và ông Lương Xuân H.

b/ Chấm dứt Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ký kết ngày 18/5/2018 giữa ông Nguyễn Văn Th và bà Võ Thị Như H với ông Lương Xuân H.

c/ Buộc ông Lương Xuân H thanh toán toàn bộ số tiền thuê đất chưa thanh toán từ ngày 17/3/2020 đến 10/12/2020 cho các nguyên đơn, cụ thể như sau:

- Trả cho bà Dương Thị Chtiền thuê 09 tháng x 25.000.000 = 225.000.000 đồng, khấu trừ số tiền 20.000.000 đồng ông Huy đã thanh toán vào ngày 20/9/2020, ông Huy phải trả số tiền còn lại là: 205.000.000 đồng (Hai trăm linh năm triệu đồng).

- Trả cho vợ chồng ông Nguyễn Văn Th và bà Võ Thị Như H tiền thuê đất 09 tháng x 19.000.000 = 171.000.000 đồng, khấu trừ số tiền 65.000.000 đồng ông Huy đã thanh toán vào ngày 29/10/2020 ông Huy phải trả số tiền còn lại là: 106.000.000 đồng (Một trăm linh sáu triệu đồng).

d/ Buộc ông Lương Xuân H bồi thường thiệt hại tiền khắc phục cho phần hư hỏng ngôi nhà tổng cộng là 387.067.000đ. Trong đó cụ thể phần nhà trên đất bà Ch là 258.044.667đồng và phần nhà trên đất bà H, ông Th là 129.022.333 đồng.

e/ Giao toàn bộ hiện trạng khung nhà thép tiền chế hiện có của ông Lương Xuân H cho bà Dương Thị Ch và ông Nguyễn Văn Th và bà Võ Thị Như H được quyền nhận sửa chữa, khắc phục, sở hữu và sử dụng.

Hiện trạng khung nhà thép tiền chế với kết cấu: Tường bao xây gạch, có thiết kế trang trí, cách âm; Lan can tầng lững làm bằng vật liệu kính, trụ inox; Sàn làm bục sân khấu bằng ván ép; Khu vực WC tầng 1: ốp bằng gạch ceramic 30x60cm và làm lại mặt bệ quây pha chế bằng đá granite. Tổng diện tích sàn sử dụng nhà thép tiền chế là: 354,8 m<sup>2</sup> xây dựng trên diện tổng tích đất: 270m<sup>2</sup>( Đất của bà Ch và ông Th bà H).

Trong đó cụ thể: Phần tổng diện tích xây dựng trên đất bà Dương Thị Ch, tại 02 thửa số 57 và thửa đất 58, tờ bản đồ 59. Địa chỉ tái định cư phía đông, xưởng 38 và xưởng 387 phường Mỹ An, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng là: 354,8 m<sup>2</sup> X 180 m<sup>2</sup> = 236,5 m<sup>2</sup>. ( Tỷ lệ % xây dựng tương ứng là 66,76%)

- Phần tổng diện tích xây dựng trên đất ông Nguyễn Văn Th, bà Võ Thị Như H tại thửa đất số: 50; tờ bản đồ số: 59. Địa chỉ: Khu tái định cư phía đông xưởng 38 và xưởng 387, phường Mỹ An, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng là: 354,8 m<sup>2</sup> X 90 m<sup>2</sup> = 119,3 m<sup>2</sup> ( tỷ lệ % xây dựng tương ứng 33,33%).

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 lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

## 2. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Lương Xuân H phải chịu án phí tranh chấp dân sự 32.222.680đồng ( trong đó án phí về chấm dứt hợp đồng thuê đất 300.000đ; án phí về thanh toán tiền thuê và bồi thường 31.922.680đồng).

- Hoàn trả cho nguyên đơn bà Dương Thị Ch số tiền 19.875.000 đồng, tiền tạm ứng án phí đã nộp tại cơ quan Thi hành án dân sự quận Ngũ Hành Sơn, theo biên lai thu số 7137 ngày 16/12/2020. Hoàn trả cho nguyên đơn Nguyễn Văn Th và bà Võ Thị

Như H số tiền 12.420.000 đồng, tiền tạm ứng án phí đã nộp tại cơ quan Thi hành án dân sự quận Ngũ Hành Sơn, theo biên lai thu số 7138 ngày 16/12/2020.

- Chi phí giám định 25.000.000đồng ông Lương Xuân H phải chịu và ông phải hoàn trả lại số tiền này cho các nguyên đơn gồm bà Ch 12.500.000đ và ông Th, bà H số tiền 12.500.000đ.

- Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Không thu.

Các đương sự có mặt có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng ông Lương Xuân H vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án.

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 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:**

- Đương sự;
- Viện KSND quận Ngũ Hành Sơn; ĐN
- Chi cục THADS quận Ngũ Hành Sơn; ĐN
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM/ HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM  
THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Đã ký**

**Lương Thị Anh**

