

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG NGÃI**

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

Bản án số: 33/2021/DS-PT

Ngày 16-9-2021

V/v “*Tranh chấp hợp đồng thuê
quyền sử dụng đất và tài sản gắn
liền với đất*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NGÃI**

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trịnh Thị Thu Lan

Các Thẩm phán:

Ông Nguyễn Đức Dũng

Bà Hoàng Thị Mai Hạnh

- Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Thị Huệ – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi: Bà Trần Thị Thu Thủy – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 15 và 16 tháng 9 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 29/2021/TLPT-DS ngày 31 tháng 5 năm 2021, về việc: “*Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 07/2021/DS-ST ngày 29 tháng 3 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Quảng Ngãi bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 93/2021/QĐ-PT ngày 23 tháng 8 năm 2021 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Anh Ngô Hữu P – sinh năm 1983 và chị Tô Thị Phương T – sinh năm 1983; cư trú tại đội 9, thôn L, xã N, huyện T, tỉnh Quảng Ngãi.

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Mậu H (tên thường gọi là Q) – sinh năm 1963 và bà Nguyễn Thị Th (tên thường gọi là Th) – sinh năm 1963; cư trú tại đội 8, thôn L, xã N, huyện T, tỉnh Quảng Ngãi.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Đinh Thị T1 – sinh năm 1956;

Người đại diện theo ủy quyền của bà Đinh Thị T1: Anh Ngô Hữu P – sinh năm 1983.

Cùng cư trú tại đội 9, thôn L, xã N, huyện T, tỉnh Quảng Ngãi.

- *Người kháng cáo:* Ông Nguyễn Mậu H và bà Nguyễn Thị Th là bị đơn.
(Anh P, chị T, ông H, bà Th có mặt tại phiên tòa).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện đề ngày 09/7/2019, các tài liệu có tại hồ sơ vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn là anh Ngô Hữu P và chị Tô Thị Phương T cùng trình bày:*

Anh, chị có thửa đất số 609 (viết tắt là thửa 609) và thửa đất số 613 (viết tắt là thửa 613), cùng tờ bản đồ số 08 xã N, huyện T, tỉnh Quảng Ngãi được Ủy ban nhân dân (viết tắt là UBND) huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCNQSDĐ) cho anh, chị cùng vào ngày 23/12/2011.

Trên thửa 609 và thửa 613, anh chị xây dựng công trình và tiến hành hoạt động kinh doanh dịch vụ ăn uống từ năm 2013. Liền kề thửa 609 là thửa đất số 870, tờ bản đồ số 13, diện tích 1.100m² tại xã N, huyện T, tỉnh Quảng Ngãi được UBND huyện T cấp GCNQSDĐ cho bà Đinh Thị T1 (mẹ ruột của chị T) vào ngày 23/7/2010 (viết tắt là thửa 870). Trên thửa 870 có xây dựng một khu trại tổ chức tiệc cưới, kích thước 8m x 15m. Anh, chị kinh doanh ăn uống đến năm 2018 thì nghỉ. Lúc này, ông Nguyễn Mậu H và bà Nguyễn Thị Th có nhu cầu thuê lại toàn bộ quán. Sau khi bàn bạc, ông H và bà Th thống nhất thuê toàn bộ công trình gắn liền với thửa 609 và 613 của anh, chị và thuê luôn khu trại tổ chức tiệc cưới, kích thước 8m x 15m gắn liền với thửa 870 của bà T1 để kinh doanh. Do bà T1 đang ở tỉnh Đồng Nai, nên anh chị có điện thoại hỏi ý kiến bà T1. Bà T1 đồng ý giao cho anh, chị đại diện đứng ra ký hợp đồng cho ông H, bà Th thuê khu trại của bà T1, nhưng với điều kiện phải ghi trong hợp đồng là: *Khi bà T1 có việc quan trọng thì bà T1 có quyền lấy lại khu trại này.* Trưa ngày 12/6/2018, anh chị với ông H lập Hợp đồng thuê mặt bằng đất và cơ sở trên đất (viết tay). Đến chiều ngày 12/6/2018, anh chị và ông H, bà Th cùng đến UBND xã N để lập Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (đánh máy), được UBND xã N chứng thực ngày 12/6/2018 (viết tắt là Hợp đồng thuê tài sản), có nội dung: ... *Bên cho thuê là anh P, chị T (tức bên A) cho bên thuê là ông H, bà Th (tức bên B) thuê thửa 613, 609 và tài sản gắn liền với đất; một khu trại làm tiệc 8m x 15m gắn liền với thửa 870 của bà T1; thời hạn thuê 05 năm, kể từ ngày 13/6/2018 đến ngày 13/6/2023; giá thuê 10.000.000 đồng/tháng, trả tiền thuê 02 lần/năm, giao tiền từ ngày 01 đến ngày 05 của tháng đầu tiên; khi bà T1 có nhu cầu quan trọng thì bà T1 có quyền lấy lại khu đất này. Bên A và bên B tự thương lượng lại giá thuê; thống nhất bổ sung giấy viết tay kèm theo...*

Năm đầu tiên, ông H và bà Th đã trả tiền thuê đầy đủ, đúng thời gian. Đầu tháng 6/2019, bà T1 điện thoại nói anh, chị đến gặp ông H, bà Th đề thông báo đến tháng 8/2019 (âm lịch), bà T1 sẽ lấy lại khu trại tiệc cưới 8m x 15m để bà T1 tổ chức đám cưới và làm nhà cho con trai là anh Tô Văn C. Chiều ngày 13/6/2019, anh chị có thông báo với ông H, bà Th là tháng 8/2019 (âm lịch, tức tháng 9/2019 dương lịch), bà T1 sẽ

lấy lại khu trại tiệc cưới để tổ chức đám cưới và làm nhà cho con trai; đồng thời anh, chị yêu cầu ông H, bà Th trả tiền thuê của năm thứ hai tăng thêm 10%, vì sau khi bà T1 lấy lại khu trại tiệc cưới thì hai bên thỏa thuận lại giá thuê, nhưng ông H và bà Th không đồng ý trả khu trại tiệc cưới cho bà T1 và cũng không đồng ý trả tiền thuê tăng thêm, mà chỉ đồng ý trả cho anh, chị 60.000.000 đồng/06 tháng, nên anh chị không đồng ý, dẫn đến tranh chấp phát sinh.

Ông H, bà Th vi phạm hợp đồng, không chịu trả lại khu trại tiệc cưới cho bà T1, không thống nhất lại giá thuê nên anh, chị yêu cầu Tòa án tuyên bố chấm dứt Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, được UBND xã N chứng thực ngày 12/6/2018; trả lại các tài sản thuê gắn liền với đất thuộc thửa 609, 613 và 870 gồm: Một khu nhà bếp và kho chứa hàng: 8m x 10m; 01 dãy nhà gồm 03 phòng: 3,5m x 10m; 05 khu trại đã xây sẵn, mỗi trại 3m x 9m (hiện khu trại số 2, 3 đều bị bão số 9 năm 2020 làm ngã đổ hoàn toàn; còn khu trại số 1, 4, 5 bị hư hỏng nhẹ phần mái do bị gió tốc); anh, chị đồng ý nhận tài sản như hiện trạng hư hại nêu trên; trả khu trại 8m x 15m gắn liền với thửa 870 cho bà T1 và trả tiền thuê từ ngày 13/6/2019 đến 26/3/2021 là 21 tháng 13 ngày, thành tiền là 214.333.333 đồng (10.000.000 đồng/tháng x 21 tháng 13 ngày). Tuy nhiên, năm 2020 do dịch bệnh Covid ảnh hưởng đến việc kinh doanh nên anh, chị đồng ý giảm tiền thuê cho ông H, bà Th là 05 tháng 13 ngày, thành tiền là 54.333.333 đồng. Anh, chị chỉ yêu cầu ông H, bà Th trả tiền thuê tính đến ngày 26/3/2021 là 160.000.000 đồng.

Ngoài ra, ông H và bà Th có mượn của anh, chị 03 cây mai, một số cây lộc vùng, cây sanh để làm kiểng nhưng trong thời gian tranh chấp, anh chị đã lấy 03 cây mai, còn một số cây lộc vùng, cây sanh thì anh, chị không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Anh, chị không đồng ý yêu cầu phản tố của ông H, bà Th vì ông H, bà Th vi phạm hợp đồng, nên anh chị không có trách nhiệm bồi thường 48 tháng tiền mất thu nhập là 1.296.000.000 đồng do việc chấm dứt hợp đồng trước hạn, hơn nữa đến nay thời hạn thuê của hợp đồng chỉ còn 26 tháng 17 ngày, không phải 48 tháng như ông H, bà Th trình bày; đối với yêu cầu mua lại các vật dụng mà anh, chị đã sang nhượng cho ông H, bà Th khi thuê tài sản vào năm 2018 với giá 175.000.000 đồng thì anh, chị không đồng ý vì ông H, bà Th không tính khấu hao % còn lại trong quá trình sử dụng gần 03 năm. Nếu ông H, bà Th đồng ý bán các vật dụng trên với giá 50.000.000 đồng, thì anh chị đồng ý mua lại. Tại phiên tòa, ông H và bà Th rút một phần yêu cầu khởi kiện phản tố, anh chị thống nhất.

** Tại đơn khởi kiện phản tố đề ngày 02/6/2020, các tài liệu có tại hồ sơ vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn là ông Nguyễn Mậu H và bà Nguyễn Thị Th cùng trình bày:*

Ông, bà thừa nhận có thuê quán để kinh doanh dịch vụ ăn uống; ông có ký Hợp đồng thuê mặt bằng đất và cơ sở trên đất ngày 12/6/2018 và ông, bà có ký Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, được UBND xã N chứng thực ngày 12/6/2018 như anh P, chị T trình bày là đúng. Hợp đồng thuê tài sản nói trên có nội dung: ... ông, bà thuê 02 thửa đất số 609 và 613, cùng tờ bản đồ số 8, xã N và các

công trình gắn liền với đất, như khu nhà bếp, kho chứa hàng, một dãy nhà gồm 03 phòng, các khu trại của anh P, chị Th; đồng thời thuê 01 khu trại tổ chức tiệc cưới 8m x 15m gắn liền với thửa đất số 870, tờ bản đồ số 8, xã N của bà Đinh Thị T1; thời hạn thuê 05 năm, kể từ ngày 13/6/2018 đến ngày 13/6/2023; giá thuê 10.000.000 đồng/tháng; ông, bà còn mượn 03 cây mai, 01 số cây lộc vừng, cây sanh trồng trên đất để làm cảnh. Ngoài ra, tại Điều 10 của Hợp đồng, hai bên còn thống nhất: Bổ sung giấy viết tay kèm theo, trong đó có các đồ dùng như chén, đĩa và các vật dụng khác để thực hiện việc mua bán trong ăn uống...

Trong Hợp đồng thuê mặt bằng đất và cơ sở trên đất ngày 12/6/2018 (viết tay), có nội dung: ... *các vật dụng sử dụng trong quán bên A bán cho bên B. Sau khi kết thúc hợp đồng nếu bên B không gia hạn hợp đồng, thì bên B phải giao lại các vật dụng cho bên A theo thời điểm khấu hao hiện còn (%)*. Ông, bà đã thực hiện đúng hợp đồng, trả tiền thuê đầy đủ và sử dụng quán đúng mục đích.

Sáng 13/6/2019, ông bà gọi điện thoại cho anh P, chị T đến để nhận 06 tháng tiền thuê quán của năm thứ hai, nhưng chiều cùng ngày anh P, chị T mới đến. Anh P có nói bà T1 sẽ lấy lại khu trại 8m x 15m để tổ chức đám cưới cho con trai của bà T1 và yêu cầu tăng thêm tiền thuê 10%/năm; ông, bà không đồng ý vì nếu tổ chức đám cưới thì ông, bà đồng ý cho mượn lại quán vài hôm tổ chức đám cưới xong thì trả lại để ông, bà kinh doanh, nên lý do lấy lại khu trại của bà T1 là không chính đáng. Trường hợp, bà T1 cương quyết lấy lại luôn thì bà T1 phải thông báo bằng văn bản cho ông, bà; còn tiền thuê mỗi năm tăng thêm 10% theo Hợp đồng thuê mặt bằng đất và cơ sở trên đất ngày 12/6/2018, bà Th không ký nên cần phải thương lượng lại giá cho hợp lý.

Nay, anh P và chị T yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê và trả lại tài sản thuê; trả tiền thuê từ ngày 13/6/2019 đến ngày 26/3/2021 là 160.000.000 đồng, ông bà không đồng ý vì anh P, chị T vi phạm hợp đồng nên ông, bà không có nghĩa vụ trả tiền thuê tài sản, đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh P, chị T.

Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh P, chị T thì ông, bà yêu cầu anh P, chị T phải bồi thường cho ông, bà tiền mất thu nhập 48 tháng, thành tiền 1.296.000.000 đồng (27.000.000 đồng/tháng x 48 tháng); đồng thời, anh P và chị T phải mua lại các vật dụng mà ông, bà đã sang nhượng lại của anh P, chị T khi thuê quán gồm: 01 kệ gỗ; 03 kệ nhôm; 02 tủ nhôm kính đựng chén ly; 06 tủ lạnh; ly, chén, đĩa, muống, xoong, nồi, xanh... với tổng số tiền 175.000.000 đồng. Tại phiên tòa, anh P và chị T chỉ đồng ý mua các tài sản trên với giá 50.000.000 đồng, ông bà không đồng ý vì hợp đồng có thỏa thuận sau 05 năm trả lại mới tính khấu hao. Như vậy, anh P và chị T phải thanh toán cho ông, bà tổng số tiền khi chấm dứt hợp đồng là 1.471.000.000 đồng.

Đối với yêu cầu anh P, chị T phải mua lại các vật dụng mà ông, bà đã mua để kinh doanh gồm: 01 hệ thống camera quan sát, giá 10.030.000 đồng; 15 bàn tròn gỗ cẩm xe; 05 bàn vuông gỗ hương; 01 bảng hiệu; 03 cái dù quay lớn; 01 chậu rửa mặt; 01 bộ sa lông; 05 xe xích lô nhỏ, giá 13.500.000 đồng; 1.000 kg củi, giá 3.000.000

đồng; tiền sửa điện nước 1.824.000 đồng; 03 cái quạt, giá 14.450.000 đồng; 01 dàn karaoke, giá 65.000.000 đồng, tổng cộng 188.304.000 đồng. Tại phiên tòa, ông bà rút yêu cầu này.

Việc bà T1 nói anh P, chị T đến thông báo bằng lời nói để chấm dứt hợp đồng thuê khu trại 8m x 15m gắn liền với thửa 870 là trái pháp luật, vì hợp đồng thuê bằng văn bản, nếu muốn chấm dứt cũng phải thông báo bằng văn bản. Đề nghị Tòa không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T1.

** Theo đơn khởi kiện độc lập đề ngày 23/4/2020, các tài liệu có tại hồ sơ vụ án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Đinh Thị T1 do anh Ngô Hữu P là người đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Bà Đinh Thị T1 có thửa đất số 870, tờ bản đồ số 13 xã N, huyện T, tỉnh Quảng Ngãi (viết tắt là thửa 870) liền kề với thửa 609 và 613. Năm 2012, bà T1 đưa tiền cho chị T và anh (anh là con rể của bà T1) để xây dựng một khu trại tổ chức lễ cưới, kích thước 8m x 15m gắn liền với thửa 870 để anh và chị T kinh doanh dịch vụ ăn uống. Năm 2018, anh và chị T nghỉ kinh doanh và có nói với bà T1 về việc ông Nguyễn Mậu H, bà Nguyễn Thị Th muốn thuê quán của anh và chị T và thuê luôn cả khu trại của bà T1. Bà T1 đồng ý, nhưng với điều kiện trong hợp đồng phải ghi: *Khi nào bà T1 có nhu cầu quan trọng thì bà T1 có quyền lấy lại khu trại này*. Khoảng tháng 4/2019, anh Tô Văn Cường là con ruột của bà T1, hiện đang công tác tại Lữ Đoàn 681 thuộc Bộ Tư lệnh Vùng 2 Hải Quân dự định tổ chức đám cưới ở Quảng Ngãi vào tháng 11/2019. Để chuẩn bị tổ chức đám cưới và làm nhà cho con trai, bà T1 điện thoại cho anh và chị T đến gặp ông H, bà Th thông báo đến tháng 9/2019, bà T1 lấy lại khu trại 8m x 15m để làm nhà, tổ chức đám cưới cho anh Cường. Ngày 13/6/2019, anh và chị T có đến thông báo bằng lời nói cho ông H, bà Th biết về việc bà T1 sẽ lấy lại khu trại nói trên vào tháng 9/2019, nhưng ông H và bà Th không đồng ý.

Việc ông H, bà Th không đồng ý trả khu trại cho bà T1 là vi phạm thỏa thuận tại Điều 1 của Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa anh và chị T với ông H, bà Th được UBND xã N chứng thực ngày 12/6/2018. Nay, bà T1 yêu cầu chấm dứt một phần Hợp đồng thuê tài sản nói trên để trả lại khu trại 8m x 15m gắn liền với thửa 870 cho bà T1. Đối với tiền thuê tài sản, trong đó có khu trại của bà T1; bà T1 giao cho anh và chị T nhận.

Bà T1 không có ý kiến gì đối với yêu cầu phản tố của ông H, bà Th.

** Bản án số 07/2021/DS-ST ngày 29 tháng 3 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Quảng Ngãi đã xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Ngô Hữu P, chị Tô Thị Phương T và bà Đinh Thị T1:*

1. Chấm dứt Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa anh P, chị T với ông H, bà Th được UBND xã N chứng thực ngày 12/6/2018 và phụ lục Hợp đồng là Giấy viết tay Hợp đồng thuê mặt bằng đất và cơ sở trên đất ngày 12/6/2018.

2. Buộc ông H, bà Th phải trả lại toàn bộ tài sản thuê đã ghi trong Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, được UBND xã N chứng thực ngày 12/6/2018 cho anh P, chị Thu và bà T1 gồm:

2.1. Trả cho anh P, chị T:

- Đối với tài sản gắn liền với thửa 609 gồm: Một dãy nhà có 03 phòng: Mái lợp tôn, lát la phong, khung sắt, nền lát gạch men, gạch men dán tường xung quanh cao 1,25m, bố trí 03 cửa nhôm kính (cửa ra vào); 01 toilet, kết cấu mái đổ bê tông, tường xây gạch, cửa nhôm kính (cửa ra vào), tổng diện tích 58,45m²; khu vực nhà bếp: Diện tích 161m², mái lợp tôn prôximăng, khung bố trí: Tre, gỗ, sắt, cau, nền lát gạch hoa (40cm x 40cm), trong bếp bố trí 01 kho chứa và 02 phòng để thiết bị; quầy thu ngân, diện tích 18,49m², mái lợp lá dừa khung tre, bám theo dọc vách của phòng số 2 và phòng số 3, trên mái có phủ tấm bạt màu xanh.

- Đối với tài sản gắn liền với thửa 613 gồm: 05 khu trại, cụ thể: Khu trại thứ nhất: mái lợp lá dừa, khung tre, vách phía Tây xây gạch, 08 trụ xây bằng gạch, nền lát gạch blog, tổng diện tích 31,8m² (đã bị bão số 9 năm 2020 làm tốc nóc); khu trại thứ hai: Mái lợp lá dừa, phía trên mái có phủ tấm bạt màu xanh, 08 trụ xây bằng gạch, sườn mái làm bằng tre, nền lát gạch blog, tổng diện tích 30,69m² (đã bị bão số 9 năm 2020 làm đổ ngã hoàn toàn); khu trại thứ ba: Mái lợp lá dừa khung tre, 06 trụ xây bằng gạch, tường phía Bắc và phía Tây xây gạch nham, có chiều cao của vách là 1,6m, nền lát gạch blog, tổng diện tích 26,64m² (đã bị bão số 9 năm 2020 làm đổ ngã hoàn toàn); khu trại thứ 4: Mái lợp lá dừa khung tre, có 08 trụ xây bằng gạch, nền lát gạch blog, tổng diện tích 33,29m² (đã bị bão số 9 năm 2020 làm tốc nóc và cột bị nghiêng); khu trại thứ năm: Mái lợp ngói nung, khung gỗ, gồm có 06 trụ gỗ, đường kính 20cm, nền lát gạch blog, tổng diện tích 32,4m² (đã bị bão số 9 năm 2020 làm tốc nóc).

2.2. Trả cho bà T1: Một khu trại diện tích đất 15m x 8m gắn liền với thửa 870, mái lợp lá dừa, khung sắt, vách xây gạch, nền lát gạch men màu nâu (40cm x 40cm), tổng diện tích sử dụng 120,04m².

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông H, bà Th về việc buộc anh P, chị T phải bồi thường cho ông H, bà Th tiền thiệt hại lợi nhuận 48 tháng là 1.296.000.000 đồng.

4. Đình chỉ phần nội dung yêu cầu phản tố của ông H, bà Th, cụ thể:

4.1. Đình chỉ xem xét giải quyết đối với yêu cầu buộc anh P, chị T phải mua lại các vật dụng ông H, bà Th đã sang nhượng lại của anh P, chị T khi thuê quán, gồm: 01 kệ gỗ; 03 kệ nhôm; 02 tủ nhôm kính đựng chén ly; 06 tủ lạnh; ly + chén + đĩa + muống + xoong + nồi + xanh; bàn sắt + gỗ; ghế sắt + gỗ; bàn gỗ + ghế nhựa; 01 lò nấu cơm niêu; tô cơm niêu; 04 vỏ bình ga lớn; 02 vỏ bình ga nhỏ; 01 máy quạt lớn; 15 máy quạt nhỏ; 01 máy lạnh; 11 tranh treo tường; 02 bếp ga; 03 bếp kho; 01 máy rửa xe; 01 máy lọc nước; 01 lò nướng; 01 lò vi sóng; 02 máy xay thịt; 17 bếp còn; 01 kệ nhôm kính rượu; 01 máy giặt; 07 bình T1; 03 kệ inox để ly; 01 xe đẩy bia; 01 xe rửa đầy rác với tổng số tiền 175.000.000 đồng.

4.2. Đình chỉ xem xét giải quyết đối với yêu cầu anh P, chị T phải mua lại các tài sản của ông H, bà Th khi chấm dứt hợp đồng, gồm: 01 hệ thống camera quan sát; 15 bàn tròn gỗ cẩm xe; 05 bàn vuông gỗ hương; 01 băng hiệu; 03 cái dù quay lớn; 01 chậu rửa mặt; 01 bộ sa lông; 05 xe xích lô nhỏ; 1.000 kg củi; 1.000.000 đồng tiền vận chuyển củi; tiền sửa điện nước 1.824.000 đồng; 03 cái quạt; 01 dàn karaoke với tổng số tiền 188.304.000 đồng.

5. Buộc ông H, bà Th phải trả cho anh P, chị T tiền thuê chưa trả kể từ ngày 13/6/2019 đến ngày xét xử sơ thẩm (26/3/2021) là 21 tháng 13 ngày với số tiền 160.000.000 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng khác, tiền lãi chậm thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

* Ngày 12/4/2021, ông H và bà Th có đơn kháng cáo, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm, sửa bản án dân sự sơ thẩm số 07/2021/DS-ST ngày 29/3/2021 của Tòa án nhân dân huyện T: Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh P, chị T; chấp nhận yêu cầu của ông, bà về việc tiếp tục thực hiện Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông, bà với anh P, chị T được UBND xã N chứng thực ngày 12/6/2018. Trường hợp không tiếp tục thực hiện hợp đồng thì anh P, chị T phải trả cho ông, bà tiền đầu tư quán khoảng 100.000.000 đồng và tiền mất thu nhập 04 năm là 1.296.000.000 đồng, tổng cộng là 1.396.000.000 đồng. Tại phiên tòa, ông H và bà Th rút phần nội dung kháng cáo đối với số tiền đầu tư quán 100.000.000 đồng.

* Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa kể từ khi Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đều đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Đối với đương sự: Từ khi Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Về hình thức: Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Mậu H và bà Nguyễn Thị Th làm trong hạn luật định là hợp lệ theo quy định tại Điều 272, 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, được chấp nhận.

Về nội dung: Căn cứ Điều 293, khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông H và bà Th, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 07/2021/DS-ST ngày 29/3/2021 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Quảng Ngãi; ông H và bà Th phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ được kiểm tra, xem xét tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Ngày 29/3/2021, Tòa án nhân dân huyện T xét xử và tuyên án. Ngày 12/4/2021, bị đơn là ông Nguyễn Mậu H, bà Nguyễn Thị Th có đơn kháng cáo là còn trong thời hạn theo quy định tại khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, được chấp nhận.

[2] Về nội dung:

[2.1] Tại phiên tòa, ông H và bà Th rút một phần kháng cáo đối với số tiền đầu tư quán 100.000.000 đồng. Xét việc ông H, bà Th rút một phần kháng cáo là hoàn toàn tự nguyện, Hội đồng xét xử chấp nhận và đình chỉ xét xử đối với phần kháng cáo ông H, bà Th đã rút theo quy định tại khoản 3 Điều 289 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2.2] Xét kháng cáo của ông H, bà Th yêu cầu được tiếp tục thực hiện Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa anh Ngô Hữu P, chị Tô Thị Phương T với ông, bà được UBND xã N chứng thực ngày 12/6/2018 (viết tắt là Hợp đồng thuê), thì thấy rằng:

[2.2.1] Tại Điều 1 của Hợp đồng thuê thể hiện: ... ông H, bà Th thuê của anh P, chị T thửa đất số 609 và 613 cùng tờ bản đồ số 8, xã N, huyện T, tỉnh Quảng Ngãi. Tài sản gắn liền với đất là 01 khu nhà bếp và kho chứa hàng: 8m x 10m; 01 dãy nhà gồm 03 phòng: 3,5m x 20m; 05 khu trại đã xây sẵn, mỗi trại 3m x 9m; 01 khu trại làm tiệc: 8m x 15m trên đất của bà Đinh Thị T1 cũng cho thuê, nhưng trong trường hợp bà T1 có nhu cầu quan trọng thì bà T1 có quyền lấy lại khu đất này. Bên A và bên B tự thương lượng lại giá thuê...

Trong suốt quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm cũng như cấp phúc thẩm, ông H đều cho rằng bà T1 muốn lấy lại khu trại làm tiệc 8m x 15m thì phải thông báo bằng văn bản. Tuy nhiên, trong Hợp đồng thuê không quy định và ông H cũng thừa nhận hai bên không thỏa Th, trường hợp bà T1 muốn lấy lại khu trại làm tiệc thì phải thông báo bằng văn bản. Mặt khác, tại Biên bản đối chất ngày 30/7/2020 (bút lục 354), các đương sự đều thừa nhận trong nội dung cuộc nói chuyện vào chiều ngày 13/6/2019, có nội dung bên cho thuê (tức anh P, chị T) có thông báo trước cho bên thuê (tức ông H, bà Th) về việc đến tháng 8/2019 âm lịch (tức tháng 9/2019 dương lịch), bà T1 lấy lại khu trại làm tiệc 8m x 15m gắn liền với thửa 870 của bà T1, để bà T1 làm nhà, tổ chức đám cưới cho con trai; ông H, bà Th thừa nhận tiếng nói trong USB ghi âm cuộc nói chuyện giữa các đương sự là của ông, bà. Như vậy, bên cho thuê đã thực hiện nghĩa vụ báo trước theo quy định tại khoản 2 Điều 428 Bộ luật dân sự năm 2015.

[2.2.2] Điều 1 của Hợp đồng thuê cũng không thỏa thuận việc quan trọng là việc gì, nhưng theo phong tục của người Việt Nam thì việc cưới hỏi và làm nhà là việc quan trọng. Như nhận định trên, bên cho thuê đã báo trước cho bên thuê về việc bà T1 chấm dứt một phần hợp đồng thuê đất trước hạn là phù hợp với nội dung đã thỏa thuận

tại Điều 1 của Hợp đồng thuê; khoản 2 Điều 428, khoản 1 Điều 492 Bộ luật dân sự năm 2015.

[2.2.3] Điều 4 của Hợp đồng thuê thể hiện, bên A và bên B thỏa thuận giá thuê tài sản là 10.000.000 đồng/tháng; phương thức thanh toán 02 lần/năm. Điều 10 của Hợp đồng thuê có thỏa thuận: *Hai bên thống nhất bổ sung giấy viết tay kèm theo, trong đó có các đồ dùng như chén, đĩa và các vật dụng để thực hiện việc mua bán trong ăn uống.* Các đương sự thừa nhận *giấy viết tay* được thể hiện tại Điều 10 của Hợp đồng thuê là Hợp đồng thuê mặt bằng đất và cơ sở trên đất ngày 12/6/2018. Theo anh P, chị T thì toàn bộ nội dung *giấy viết tay* là phụ lục của Hợp đồng thuê, nên giá thuê tài sản định kỳ hàng năm sẽ tăng 10% được quy định tại Điều 3 của *giấy viết tay*; còn ông H, bà Th thì cho rằng, hai bên thống nhất bổ sung *giấy viết tay* đối với phần chén, đĩa và các vật dụng khác phục vụ cho việc kinh doanh dịch vụ ăn uống. Mặt khác, việc thỏa thuận tăng 10% giá thuê tài sản hàng năm trong *giấy viết tay*, bà Th không ký nên không có hiệu lực.

Xét lời trình bày của các đương sự, Hội đồng xét xử nhận thấy: Việc thỏa thuận định kỳ hàng năm giá thuê tài sản tăng 10% không được thể hiện trong Hợp đồng thuê, mà chỉ được thể hiện trong Hợp đồng thuê mặt bằng đất và cơ sở trên đất ngày 12/6/2018 (*giấy viết tay*). Theo quy định tại khoản 2 Điều 403 Bộ luật dân sự năm 2015 thì: *Trường hợp phụ lục hợp đồng có điều khoản trái với nội dung của điều khoản trong hợp đồng thì điều khoản này không có hiệu lực, trừ trường hợp có thỏa thuận khác. Trường hợp các bên chấp nhận phụ lục hợp đồng có điều khoản trái với điều khoản trong hợp đồng thì coi như điều khoản đó trong hợp đồng đã được sửa đổi.* Như nhận định trên, hai bên không thống nhất thỏa thuận định kỳ hàng năm sẽ tăng 10% giá thuê tài sản, nên thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp đồng thuê mặt bằng đất và cơ sở trên đất ngày 12/6/2018 (*giấy viết tay*) không có hiệu lực.

[2.2.4] Tại phiên tòa, ông H và bà Th cho rằng ông, bà đồng ý trả lại khu trại làm tiệc 8m x 15m của bà T1, nhưng anh P và chị T không nhận. Tuy nhiên, ông H và bà Th không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh và không được anh P, chị T thừa nhận lời trình bày của ông H, bà Th nên không có cơ sở chấp nhận.

[2.2.5] Theo các tài liệu có tại hồ sơ thể hiện, từ ngày 13/6/2019 đến khi Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết vụ án, ông H và bà Th không đồng ý trả lại khu trại 8m x 15m cho bà T1 và các bên không thống nhất thỏa thuận lại giá thuê là vi phạm thỏa thuận tại hợp đồng thuê được xác lập giữa các bên. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông H và bà Th đồng ý trả lại khu trại cho bà T1, nhưng các đương sự cũng không thống nhất thỏa thuận lại giá thuê. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu của anh P, chị T và bà T1, chấm dứt hợp đồng thuê, buộc ông H và bà Th trả lại tài sản thuê và trả tiền thuê tài sản là phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 428, Điều 492, Điều 493 Bộ luật dân sự năm 2015. Do đó, việc ông H và bà Th đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu của anh P, chị T; chấp nhận yêu cầu của ông, bà được tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê là không có cơ sở chấp nhận.

[2.3] Xét kháng cáo của ông H, bà Th yêu cầu anh P, chị T phải bồi thường cho ông, bà tiền mất thu nhập 48 tháng, mỗi tháng 27.000.000 đồng, thành tiền 1.296.000.000 đồng, Hội đồng xét xử nhận thấy: Theo các tài liệu có tại hồ sơ vụ án và tại Tòa án cấp sơ thẩm, ông H và bà Th chỉ cung cấp các hóa đơn bán hàng, nhưng không giải trình, chứng minh được ông, bà bị mất thu nhập 27.000.000 đồng/tháng, sau khi đã trừ các khoản chi phí khác. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông H và bà Th cũng không xuất trình bổ sung tài liệu, chứng cứ mới chứng minh cho yêu cầu của ông, bà là có căn cứ và hợp pháp. Mặt khác, ông H và bà Th thừa nhận từ khi thuê tài sản đến nay, ông bà vẫn đang quản lý, sử dụng tài sản thuê để kinh doanh. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của ông H, bà Th về việc buộc anh P, chị T phải bồi thường cho ông, bà số tiền mất thu nhập 48 tháng, tổng cộng 1.296.000.000 đồng là phù hợp.

[2.4] Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự thừa nhận từ khi Tòa án cấp sơ thẩm xử đến nay, các tài sản mà Bản án sơ thẩm buộc ông H, bà Th phải trả cho anh P, chị T và bà T1 đều còn nguyên, không có sự thay đổi; anh P, chị T và bà T1 đồng ý nhận các tài sản như Bản án sơ thẩm đã tuyên, Hội đồng xét xử ghi nhận.

[2.5] Từ những nhận định trên, không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của ông H, bà Th; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Tuy nhiên, khi ông H và bà Th không nộp tạm ứng chi phí định giá tài sản và rút một phần yêu cầu khởi kiện, Tòa án cấp sơ thẩm đã *đình chỉ xem xét giải quyết* là không chính xác, mà phải *đình chỉ giải quyết* yêu cầu phản tố của ông H, bà Th theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 217 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 đối với yêu cầu anh P, chị T phải mua lại các vật dụng mà ông H, bà Th sang nhượng lại khi thuê tài sản với số tiền 175.000.000 đồng và *đình chỉ xét xử* phần yêu cầu ông H, bà Th đã rút đối với số tiền đầu tư vào quán là 188.304.000 đồng theo quy định tại khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 mới chính xác. Mặt khác, cách tuyên của bản án sơ thẩm dài dòng, khó hiểu nên cần sửa lại cách tuyên án cho rõ ràng, chính xác.

[2.6] Về án phí:

[2.6.1] Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ giải quyết yêu cầu của ông H, bà Th về việc buộc anh P, chị T phải mua lại các vật dụng mà ông H, bà Th sang nhượng lại khi thuê tài sản với số tiền 175.000.000 đồng do ông H, bà Th không nộp tạm ứng chi phí định giá tài sản theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 217 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, nhưng lại buộc ông H, bà Th phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với số tiền 175.000.000 đồng là không đúng quy định tại khoản 3 Điều 218 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Mặt khác, Tòa án cấp sơ thẩm tính án phí đối với từng khoản tiền ông H, bà Th không được chấp nhận yêu cầu và khoản tiền ông H, bà Th phải hoàn trả cho anh P, chị T là bất lợi cho ông H, bà Th. Do đó, cần sửa bản án sơ thẩm về phần án phí, cụ thể: Ông H, bà Th phải chịu 55.680.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm [160.000.000 đồng + 1.296.000.000 đồng = 1.456.000.000 đồng = 36.000.000 đồng + (656.000.000 đồng x 3%)], nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm

đã nộp là 29.565.000 đồng theo Biên lai số AA/2018/0005528 ngày 22/6/2020 của Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Tư Nghĩa, tỉnh Quảng Ngãi. Ông H, bà Th còn phải nộp 26.115.000 đồng (*hai mươi sáu triệu, một trăm mười lăm ngàn*) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

[2.6.2] Ông H, bà Th phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai số AA/2018/0005749 ngày 19/4/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T. Ông H, bà Th đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

[2.7] Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi phù hợp với nhận định trên, nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 148, điểm đ khoản 1 Điều 217, khoản 3 Điều 218, khoản 2 Điều 244, khoản 3 Điều 289, khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 403, khoản 1, 2 Điều 428, Điều 492, Điều 493 Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/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:

Đình chỉ xét xử phản kháng cáo ông Nguyễn Mậu H, bà Nguyễn Thị Th đã rút đối với số tiền đầu tư quán là 100.000.000 đồng (*một trăm triệu*).

Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Mậu H, bà Nguyễn Thị Th; sửa bản án số 07/2021/DS-ST ngày 29 tháng 3 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Quảng Ngãi về án phí và cách tuyên án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Ngô Hữu P, chị Tô Thị Phương T và bà Đinh Thị T1:

1.1. Chấm dứt Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa anh Ngô Hữu P, chị Tô Thị Phương T với ông Nguyễn Mậu H, bà Nguyễn Thị Th được Ủy ban nhân dân xã N, huyện T, tỉnh Quảng Ngãi chứng thực ngày 12/6/2018 và Hợp đồng thuê mặt bằng đất và cơ sở trên đất ngày 12/6/2018.

1.2. Buộc ông Nguyễn Mậu H, bà Nguyễn Thị Th phải trả cho anh Ngô Hữu P, chị Tô Thị Phương T:

1.2.1. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 609, tờ bản đồ số 8, xã N, huyện T, tỉnh Quảng Ngãi gồm: Một dãy nhà có 03 phòng, có cấu trúc: Mái lợp tôn, lát la phong, khung sắt, nền lát gạch men, gạch men dán tường xung quanh cao 1,25m, bố trí 03 cửa nhôm kính (cửa ra vào); 01 nhà vệ sinh, có cấu trúc: Mái đổ bê tông, nền lát gạch men, tường xây gạch, cửa nhôm kính (cửa ra vào), với tổng diện tích đất 58,45m²; khu vực nhà bếp, có cấu trúc: Mái lợp tôn prôximăng, khung đà bằng tre, gỗ, sắt, cau, nền lát gạch men, tường xây gạch, trong bếp bố trí 01

kho chứa và 01 phòng để thiết bị; quây thu ngân, có cấu trúc: Mái lợp lá dừa khung tre, bám theo dọc vách của phòng số 2 và phòng số 3, mái lá dừa bị mục, mưa dột nên có phủ tấm bạt màu xanh.

1.2.2. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 613, tờ bản đồ số 8, xã N, huyện T, tỉnh Quảng Ngãi gồm 05 khu trại, cụ thể:

- Khu trại thứ nhất, diện tích 31,8m² có cấu trúc: Mái lợp lá dừa, khung tre, vách phía Tây xây gạch, 08 trụ xây bằng gạch, nền lát gạch blog (đã bị bão số 9 năm 2020 làm tốc nóc).

- Khu trại thứ hai, diện tích 30,69m² có cấu trúc: Mái lợp lá dừa, phía trên mái có phủ tấm bạt màu xanh, 08 trụ xây bằng gạch, sườn mái làm bằng tre, nền lát gạch blog (đã bị bão số 9 năm 2020 làm đổ ngã hoàn toàn).

- Khu trại thứ ba, diện tích 26,64m² có cấu trúc: Mái lợp lá dừa khung tre, 06 trụ xây bằng gạch, tường phía Bắc và phía Tây xây gạch nằm có chiều cao của vách là 1,6m, nền lát gạch blog (đã bị bão số 9 năm 2020 làm đổ ngã hoàn toàn).

- Khu trại thứ 4, diện tích 33,29m² có cấu trúc: Mái lợp lá dừa khung tre, có 08 trụ xây bằng gạch, nền lát gạch blog (đã bị bão số 9 năm 2020 làm tốc nóc và cột bị nghiêng).

- Khu trại thứ năm, diện tích 32,4m² có cấu trúc: Mái lợp ngói nung, khung gỗ, gồm có 06 trụ gỗ, đường kính 20cm, nền lát gạch blog (đã bị bão số 9 năm 2020 làm tốc nóc).

1.3. Buộc ông Nguyễn Mậu H, bà Nguyễn Thị Th phải trả cho bà Đinh Thị T1 01 (một) khu trại, kích thước 15m x 8m có cấu trúc: Mái lợp lá dừa, khung sắt, vách xây gạch, nền lát gạch men màu nâu (40cm x 40cm), diện tích sử dụng 120,04m² gắn liền với thửa đất số 870, tờ bản đồ số 13, xã N, huyện T, tỉnh Quảng Ngãi.

(Tài sản ông H, bà Th phải hoàn trả cho anh P, chị T và bà T1 có sơ đồ bản vẽ kèm theo và là một bộ phận không thể tách rời của bản án).

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Mậu H, bà Nguyễn Thị Th về việc yêu cầu anh Ngô Hữu P, chị Tô Thị Phương T phải bồi thường tiền mất thu nhập cho ông Nguyễn Mậu H, bà Nguyễn Thị Th số tiền 1.296.000.000 đồng (*một tỉ, hai trăm chín mươi sáu triệu*).

3. Đình chỉ giải quyết đối với phần yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Mậu H, bà Nguyễn Thị Th về việc yêu cầu anh Ngô Hữu P, chị Tô Thị Phương T phải mua lại các vật dụng ông Nguyễn Mậu H, bà Nguyễn Thị Th đã sang nhượng lại của anh Ngô Hữu P, chị Tô Thị Phương T khi thuê tài sản với số tiền 175.000.000 đồng (*một trăm bảy mươi lăm triệu*).

4. Đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu ông Nguyễn Mậu H, bà Nguyễn Thị Th đã rút về việc yêu cầu anh Ngô Hữu P, chị Tô Thị Phương T phải mua lại các tài sản của ông Nguyễn Mậu H, bà Nguyễn Thị Th khi chấm dứt hợp đồng với số tiền 188.304.000 đồng (*một trăm tám mươi tám triệu, ba trăm lẻ bốn ngàn*).

5. Buộc ông Nguyễn Mậu H, bà Nguyễn Thị Th phải trả cho anh Ngô Hữu P, chị Tô Thị Phương T tiền thuê tài sản kể từ ngày 13/6/2019 đến ngày xét xử sơ thẩm (26/3/2021) là 21 tháng 13 ngày với số tiền là 160.000.000 đồng (*một trăm sáu mươi triệu*).

6. Về chi phí tố tụng khác:

6.1. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và trích đo thửa đất, tổng cộng 11.500.000 đồng. Ông Nguyễn Mậu H, bà Nguyễn Thị Th phải chịu nhưng anh Ngô Hữu P đã nộp và chi phí xong là 9.500.000 đồng; bà Nguyễn Thị Th đã nộp và chi phí xong là 2.000.000 đồng, nên ông Nguyễn Mậu H và bà Nguyễn Thị Th có trách nhiệm hoàn trả lại cho anh Ngô Hữu P số tiền 9.500.000 đồng (*chín triệu, năm trăm ngàn*).

6.2. Chi phí giám định 2.000.000 đồng, anh Ngô Hữu P và chị Tô Thị Phương T phải chịu, nhưng ông Nguyễn Mậu H đã nộp và chi phí xong, nên anh Ngô Hữu P và chị Tô Thị Phương T có trách nhiệm hoàn trả lại cho ông Nguyễn Mậu H, bà Nguyễn Thị Th số tiền 2.000.000 đồng (*hai triệu*).

7. Về án phí:

7.1. Ông Nguyễn Mậu H, bà Nguyễn Thị Th phải chịu 55.680.000 đồng (*năm mươi lăm triệu, sáu trăm tám mươi ngàn*) án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 29.565.000 đồng theo Biên lai số AA/2018/0005528 ngày 22/6/2020 của Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Tư Nghĩa. Ông Nguyễn Mậu H, bà Nguyễn Thị Th còn phải nộp 26.115.000 đồng (*hai mươi sáu triệu, một trăm mười lăm ngàn*) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

7.2. Ông Nguyễn Mậu H, bà Nguyễn Thị Th phải chịu 300.000 đồng (*ba trăm ngàn*) án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng (*ba trăm ngàn*) theo Biên lai số AA/2018/0005749 ngày 19/4/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T. Ông Nguyễn Mậu H, bà Nguyễn Thị Th đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

7.3. Hoàn trả lại cho bà Đình Thị T1 300.000 đồng (*ba trăm ngàn*) tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai số AA/2018/0002217 ngày 09/9/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T.

7.4. Hoàn trả lại cho anh Ngô Hữu P, chị Tô Thị Phương T 600.000 đồng (*sáu trăm ngàn*) tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai số AA/2018/0002181 ngày 19/7/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Trường hợp 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Quảng Ngãi;
- TAND huyện T;
- Chi cục THADS huyện T;
- Đường sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Trịnh Thị Thu Lan