

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ THANH HÓA  
TỈNH THANH HÓA**

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

Bản án số: 31/2022/DSST

Ngày: 23/9/2022

V/v: “Tranh chấp hợp đồng thuê  
Quyền sử dụng đất”.

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ THANH HÓA - TỈNH THANH HÓA**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Lê Thị Tân

*Các Hội thẩm nhân dân:* 1. Bà Nguyễn Thị Thường  
2. Bà Nguyễn Thị Hạnh

***- Thư ký phiên tòa:*** Bà Bùi Thị Hằng - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa.

***- Đại diện viện kiểm sát nhân dân thành phố Thanh Hóa*** tham gia phiên tòa: Bà Hoàng Thị Ngọc An - Kiểm sát viên.

Ngày 23/9/2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số 121/2021/TLST-DS ngày 17 tháng 06 năm 2021 về việc: “Tranh chấp hợp đồng thuê QSDĐ” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 158/2022/QĐXXST-DS ngày 08/8/2022 giữa các đương sự:

***Nguyên đơn:*** Bà Cao Thị B - Sinh năm 1958.

Địa chỉ: SN 48 T, phường Đ, thành phố T, tỉnh Thanh Hóa.

Đại diện theo ủy quyền của bà Bích: Chị Vũ Thùy L – sinh năm 1983

Địa chỉ: SN 48 T, phường Đ, thành phố T, tỉnh Thanh Hóa. “ Có mặt”

***Bị đơn:*** - Ông Vương Văn T - Sinh năm 1972 “ Vắng”  
- Bà Nguyễn Thị Hồng V - Sinh năm 1974 “ Vắng”

Nơi ĐKKHKT: 81B L, phường Đ, thành phố T, tỉnh Thanh Hóa.

Địa chỉ: Số 21+25 Đường Đ, phường T, thành phố T, tỉnh Thanh Hóa.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo đơn khởi kiện và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án nguyên đơn trình bày:

Ngày 10/12/2018, bà Cao Thị B đã cho gia đình ông Vương Văn T, bà Nguyễn Thị Hồng V thuê quyền sử dụng đất tại thửa đất số 204, tờ bản đồ số 13, diện tích 115,8m<sup>2</sup>, địa chỉ: Số nhà 21 Đình Giáp Đông, phường Trường Thi, thành phố Thanh Hóa, được UBND TP Thanh Hóa cấp GCNQSDĐ số CH 389201 vào ngày 17/02/2017 mang tên Cao Thị Bích; và thửa đất số 259, tờ bản đồ số 13, diện tích 94,05m<sup>2</sup>. Địa chỉ: SN 25 Đình Giáp Đông, phường Trường

Thị, thành phố Thanh Hóa được UBND thành phố Thanh Hóa cấp GCNQSDĐ số CH389255 vào ngày 13/3/2017 mang tên Cao Thị B. Hai bên đã thống nhất và ký Hợp đồng thuê QSDĐ tại SN 21+25 đường Đình Giáp Đông, phường Trường Thi, thành phố Thanh Hóa.

Trong nội dung hợp đồng cả hai bên đều thống nhất hiện trạng hai thửa đất tại thời điểm ký kết như sau: Hai thửa đất đã được xây tường bao quanh, trên đất đã có xây móng nhà kiên cố diện tích 90m<sup>2</sup>, mặt bằng sạch sẽ, bằng phẳng, gọn gàng. Bên thuê chỉ được xây dựng nhà kho 1 tầng, mái lợp tôn trên diện tích đất thuê để sử dụng và phải tháo dỡ trả lại mặt bằng như hiện trạng ban đầu cho bên thuê khi hết thời hạn thuê. Không được phép xây dựng nhà kiên cố trên diện tích đất thuê. Thời hạn thuê là 05 năm: từ ngày 01/01/2019 đến hết ngày 31/12/2023. Mục đích thuê quyền sử dụng đất: để ở và kinh doanh (*khi có đủ điều kiện theo quy định của Pháp luật*). Giá thuê QSDĐ theo hợp đồng ban đầu là 4.000.000đ/tháng và được điều chỉnh tăng 20% sau 2 năm/lần, cụ thể:

- Từ ngày 01/01/2019 đến hết ngày 31/12/2020: 4.000.000đ/tháng
- Từ ngày 01/01/2021 đến hết ngày 31/12/2022: 4.800.000đ/tháng
- Từ ngày 01/01/2023 đến hết ngày 31/12/2023: 5.800.000đ/tháng

Phương thức thanh toán: thanh toán theo kỳ 6 tháng/lần ở đầu mỗi kỳ thanh toán, bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản (vào ngày 01- 02 đầu kỳ tại địa chỉ của bên A).

Quá trình thực hiện hợp đồng, từ ngày 01/01/2019 đến hết ngày 31/12/2020 gia đình ông Tiến và bà Vân đã thanh toán đủ số tiền thuê nhà là 4.000.000đ/tháng (tổng là 96.000.000đ). Tuy nhiên, quá trình thực hiện ông Tiến bà Vân không thanh toán theo đúng cam kết mà thường xuyên chây ỳ, thanh toán chậm khiến bà B phải thường xuyên đôn đốc, nhắc nhở nhiều lần.

Từ ngày 01/01/2021 đến thời điểm khởi kiện hiện nay, bà đã nhiều lần đôn đốc, nhắc nhở nhưng gia đình ông T bà V vẫn không thực hiện việc thanh toán cho bà số tiền thuê là 4.800.000đ/ tháng theo như đã ký kết trong Hợp đồng. Mặt khác như đã kí kết, bà chỉ cho ông Tiến bà Vân xây dựng nhà kho 1 tầng, mái lợp ngói/tôn trên diện tích đất thuê để sử dụng. Tuy nhiên vào khoảng tháng 01/2021, ông T bà V đã tự ý xây dựng thêm tầng 2 lợp mái tôn trên diện tích đất thuê để sử dụng là không đúng với hợp đồng hai bên đã kí kết.

Theo đơn khởi kiện, bà B đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Thanh Hóa buộc gia đình ông T bà V thanh toán toàn bộ số tiền thuê QSDĐ từ ngày 01/01/2021 đến hết ngày 30/06/2021 là 28.800.000đ/06 tháng (tức là 4.800.000đ/tháng).

Và do gia đình ông T bà V đã tự ý xây dựng thêm tầng 2 lợp mái tôn là không đúng với hợp đồng đã ký nên đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Thanh Hóa buộc ông T và bà V tháo dỡ toàn bộ công trình là nhà mái tôn và mái bằng mà ông T bà V đã xây dựng trên đất của bà. Trả lại toàn bộ mặt bằng nguyên trạng ban đầu của hai thửa đất như đã ký trong hợp đồng tại địa chỉ số 21+25 đường Đình Giáp Đông, phường Trường Thi, thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đề nghị Tòa án giải quyết, buộc ông T, bà V phải thanh toán tiền thuê quyền sử dụng đất từ

thời điểm ngày 01/01/2021 đến nay với giá như đúng thỏa thuận trong hợp đồng, đồng thời người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cũng thống nhất sẽ hỗ trợ cho ông T, bà V toàn bộ chi phí xây dựng tầng 01 (theo giá mà Hội đồng định giá đã định giá), trừ đi phần ngổ đi chung do ông T, bà V xây dựng trái phép và toàn bộ công trình xây dựng tầng 02 do ông T, bà V tự xây dựng không đúng thỏa thuận trong hợp đồng nên ông T, bà V phải tự chịu thiệt hại của việc tự ý xây dựng công trình tầng 02 và xây dựng trên phần ngổ đi chung.

**\* Về phía bị đơn:**

Mặc dù đã được thông báo các văn bản tố tụng, niêm yết tại địa phương, đến nay ông Vương Văn T và bà Nguyễn Thị Hồng V vẫn không có mặt tại Tòa án để làm bản tự khai cũng như tham gia phiên họp tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải theo quy định của pháp luật.

Tại biên bản xác minh ngày 31/8/2022 tại Công an phường Đông Thọ, thành phố Thanh Hóa thể hiện: Ông T, bà V có hộ khẩu thường trú tại số 81C, Lý Nhân Tông, phường Đông Thọ, thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa. Tuy nhiên kể từ năm 2014 ông T, bà V đã không còn ở tại địa chỉ nêu trên, chỉ biết hiện ông Tiến, bà Vân đang tạm trú tại phường Trường Thi, thành phố Thanh Hóa, còn địa chỉ cụ thể thì Công an phường không nắm rõ.

Tại biên bản xác minh ngày 30/8/2022 tại UBND phường Trường Thi, thành phố Thanh Hóa, do trưởng phố cung cấp, thể hiện: Ông T, bà V có địa chỉ tại số 21 +25 Đình Giáp Đông, phường Trường Thi, thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa chứng 06 năm nay, Tòa án nhân dân thành phố Thanh Hóa thụ lý vụ án tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa bà Cao Thị B và ông T, bà V, Tòa án đã nhiều lần giao giấy triệu tập nhưng ông T, bà V cố tình trốn tránh, hiện nay ông T làm nghề lái xe Taxi thường hay đỗ xe ở phố Dương Đình Nghệ, còn bà V làm nghề lao động tự do thường đi sớm về muộn, giờ giấc không ổn định. Trưởng phố đã thực hiện nghiêm túc việc giao các văn bản tố tụng của Tòa án cho ông T, bà V, còn việc ông T, bà V có chấp hành pháp luật hay không thì ông Tiến, bà Vân không trao đổi lại với Trưởng phố.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm giải quyết vụ án. Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán và Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của nguyên đơn, kể từ khi toà án thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã tuân thủ đúng quy định.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận một phần nội dung khởi kiện của nguyên đơn; Buộc ông T, bà V phải thanh toán tiền thuê quyền sử dụng đất cho bà B theo giá mà hai bên đã thỏa thuận trong hợp đồng, tính từ ngày 01/01/2021 đến ngày xét xử. Giao toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại địa chỉ số 21+25 Đình Giáp Đông, phường Trường Thi, thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa cho bà Cao Thị B. Chấp nhận sự tự nguyện của nguyên đơn hỗ trợ phần giá trị của công trình xây dựng tầng 01, trừ đi phần ngổ đi chung do ông T, bà V xây dựng trái phép, và công trình xây dựng tầng 02 do ông T, bà V tự ý xây dựng không đúng thỏa thuận trong hợp đồng. Ông T, bà V

phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật, bà Bích là người cao tuổi nên được miễn toàn bộ án phí.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về Tố tụng: Đây là tranh chấp về hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa các cá nhân, bị đơn có địa chỉ tại phường Trường Thi, thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa. Do đó đây là tranh chấp về dân sự, trong thời hiệu khởi kiện và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Thanh Hóa theo quy định tại Khoản 1 Điều 30; Khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39; Khoản 1 Điều 40 của Bộ luật tố tụng Dân sự.

Theo hồ sơ khởi kiện của Nguyên đơn thể hiện: Về nơi đăng ký hộ khẩu thường trú của bị đơn là tại số nhà 81B Lý Nhân Tông, phường Đông Thọ, thành phố Thanh hóa, tỉnh Thanh Hóa và nơi bị đơn thuê quyền sử dụng đất và xây nhà để ở và kinh doanh tại Số 21+25 đường Đình Giáp Đông, phường Trường Thi, thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa. Tòa án đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng theo quy định của pháp luật, nhưng bị đơn cố tình trốn tránh không chấp hành theo thông báo của Tòa án.

Tại phiên toà hôm nay Bị đơn vắng mặt, các đương sự đã được Toà án triệu tập hợp lệ theo quy định của pháp luật mà vẫn vắng mặt, Nguyên đơn đề nghị Toà án tiến hành xét xử vụ án, nên Toà án căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng Dân sự để giải quyết vắng mặt bị đơn là phù hợp quy định của pháp luật.

[2] Xem xét nội dung khởi kiện của nguyên đơn:

*Thứ nhất:* Xem xét về nội dung của hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 10/12/2018 được ký kết giữa bà Cao Thị B và ông Vương Văn T, bà Nguyễn Thị Hồng V. Theo nội dung thể hiện: Bên A (tức bà Bích) đồng ý cho bên B (Ông T, bà V) thuê toàn bộ diện tích QSD đất tại địa chỉ 21 + 25 đường đình giáp đông, phường Trường Thi, thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa, hiện trạng gồm Hai thửa đất đã được xây tường bao quanh, trên đất đã có móng nhà kiên cố diện tích 90m<sup>2</sup>, mặt bằng sạch sẽ, bằng phẳng, gọn gàng.

Bên B chỉ được xây dựng nhà kho 1 tầng, mái lợp ngói/tôn trên diện tích đất thuê để sử dụng và phải tháo dỡ trả lại mặt bằng cho bên A khi hết thời hạn thuê. Không được phép xây dựng nhà kiên cố trên diện tích đất thuê.

Như vậy, bà Bích là chủ sử dụng hợp pháp ( có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) toàn bộ diện tích đất tại địa chỉ 21 + 25 đường đình giáp đông, phường Trường Thi, thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa. Bà Bích ký kết hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất, các bên ký kết hợp đồng trên cơ sở tự nguyện, hợp đồng được lập thành văn bản. Hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất thuộc trường hợp không bắt buộc phải công chứng, chứng thực phù hợp điểm b khoản 3 Điều 167 của Luật đất đai năm 2013. Do đó hợp đồng được các bên ký kết không vi phạm pháp luật và có hiệu lực thi hành giữa các bên.

*Thứ hai:* Về thời hạn thuê và giá thuê: Tại Điều 2 của hợp đồng quy định: Thời hạn thuê từ ngày 01/01/2019 đến hết ngày 31/12/2023. Tại Điều 4 hợp đồng quy định giá thuê và phương thức thanh toán:

Giá thuê được điều chỉnh theo từng thời gian cụ thể:

Từ ngày 01/01/2019 đến hết ngày 31/12/2020 là 4.000.000đ/tháng

Từ ngày 01/01/2021 đến hết ngày 31/12/2022 là 4.800.000đ/tháng

Từ ngày 01/01/2023 đến hết ngày 31/12/2023 là 5.800.000đ/tháng

Phương thức thanh toán 06 tháng/lần ở mỗi kỳ thanh toán vào ngày 01- 02 đầu kỳ tại địa chỉ bên A.

Nếu trong vòng 10 ngày đầu kỳ thanh toán, bên B không thanh toán cho bên A, hợp đồng sẽ mặc định hết hiệu lực thực hiện.

Như vậy, theo nội dung thỏa thuận nêu trên, trong thời gian thực hiện hợp đồng, ông T bà V đã thực hiện thanh toán số tiền thuê từ 01/01/2019 đến hết ngày 31/12/2020 với số tiền 96.000.000đ. Kể từ ngày 01/01/2021 đến nay ông Tiến bà Vân đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán, do đó bà Bích căn cứ hợp đồng đề khởi kiện yêu cầu ông Tiến, bà Vân phải thanh toán số tiền thuê theo thỏa thuận từ 01/01/2021 đến 31/12/2022 với số tiền 4.800.000đ/tháng, kể từ thời điểm vi phạm nghĩa vụ thanh toán 01/01/2021 đến ngày 23 tháng 9 năm 2022 là 20 tháng 22 ngày x 4.800.000đ/tháng = 99.520.000đ. Như vậy ông T, bà V phải thanh toán số tiền trên cho bà B là phù hợp.

*Thứ ba:* Qua xem xét thẩm định tại chỗ cũng như kết quả định giá tài sản thể hiện, ông T, bà V đã xây dựng diện tích nhà 01 là 121,2m<sup>2</sup> và nhà 02 gồm hai tầng: Tầng 1 có diện tích 71,62m<sup>2</sup> và tầng 02 diện tích 71,62m<sup>2</sup>. Việc ông Tiến, bà Vân đã vi phạm cam kết, thỏa thuận trong hợp đồng thuê quyền sử dụng đất. Nội dung hai bên thỏa thuận là:

Bên B chỉ được xây dựng nhà kho 1 tầng, mái lợp ngói/tôn trên diện tích đất thuê để sử dụng và phải tháo dỡ trả lại mặt bằng cho bên A khi hết thời hạn thuê. Không được phép xây dựng nhà kiên cố trên diện tích đất thuê.

Như vậy ông T bà V đã có vi phạm là tự ý xây dựng nhà hai tầng và vi phạm về nghĩa vụ thanh toán, mặc dù thời hạn thuê chưa hết, nhưng ông T, bà V đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên căn cứ theo thỏa thuận giữa các bên “Nếu trong vòng 10 ngày đầu kỳ thanh toán, bên B không thanh toán cho bên A, hợp đồng sẽ mặc định hết hiệu lực thực hiện”, trong khi ông T, bà V đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán đến nay đã hơn 20 tháng. Do đó bà B yêu cầu ông T bà V phải trả lại diện tích đất là có cơ sở xem xét.

**Thứ tư:** Ông T, bà V tự ý xây dựng nhà kiên cố, vi phạm cam kết theo thỏa thuận, tuy nhiên để ông T bà V xây dựng được nhà thì cần phải có giấy phép xây dựng, tuy nhiên Tòa án đã làm văn bản gửi đến phòng quản lý đô thị để xin thông tin cấp phép xây dựng, tuy nhiên tại văn bản số 52/CV- QLĐT ngày 21/3/2022 của Phòng Quản lý Đô Thị Thành phố Thanh Hóa trả lời hiện Phòng không lưu trữ hồ sơ cấp phép xây dựng tại số nhà 21 + 25 đường Đình Giáp Đông, phường Trường Thi, thành phố Thanh Hóa.

Ngoài ra, bà B là người có tài sản cho thuê cũng không kiểm tra nếu phát hiện bên gia đình ông T xây dựng trái phép vượt quá thỏa thuận thì báo cáo chính quyền để dừng việc xây dựng sẽ ngăn chặn được phần nào thiệt hại. Do

nhà xây kiên cố nếu buộc ông T bà V tháo dỡ để trả lại mặt bằng như cam kết sẽ gây thiệt hại lớn cho ông T, bà V, mặt khác do bà B cũng đồng ý cho ông T, bà V xây dựng tầng 01 để ở và kinh doanh. Do đó để tránh gây thiệt hại cho phía gia đình ông T, nay bà B yêu cầu trả lại tài sản thì không buộc ông T, bà V phải tháo dỡ công trình xây dựng mà giao lại toàn bộ diện tích đất và công trình xây dựng trên đất cho bà B. Bà B có trách nhiệm thanh toán toàn bộ giá trị xây dựng diện tích nhà tầng 1, riêng phần xây dựng trên diện tích ngõ đi chung 20,9m<sup>2</sup> và diện tích xây dựng tầng 2 là do ông T, bà V tự ý xây dựng do đó ông T, bà V phải chịu thiệt hại đối với diện tích xây dựng tầng 2 và diện tích ngõ đi chung 20,9m<sup>2</sup> tại tầng 01.

Theo kết quả định giá của Hội đồng định giá đã xác định. Cụ thể:

Tổng giá trị xây dựng tích nhà 01 là  $121,2m^2 \times 2.169.000đ/m^2 \times 85\% = 223.450.380đ$  trừ đi phần diện tích xây dựng trên ngõ đi chung là  $20,9m^2 \times 2.169.000đ/m^2 \times 85\% = 38.532.285đ$ . Phần giá trị nhà 01, tầng 01 còn  $(223.450.380đ - 38.532.285đ) = 184.918.095đ$ .

Tổng giá trị xây dựng tích nhà 02, tầng 1 là  $76,62m^2 \times 2.641.400đ/m^2 \times 94\% = 189.124.240đ$ .

Tổng giá trị tầng 1, nguyên đơn tự nguyện hỗ trợ cho bị đơn là:  $184.918.095đ + 189.124.240đ = 374.042.335đ$  (Ba trăm bảy mươi tư triệu, không trăm bốn mươi hai ngàn, ba trăm ba mươi lăm đồng).

Tầng 2 là  $76,62m^2 \times 1.843.650đ/m^2 \times 85\% = 132.005.340đ$  (Một trăm ba mươi hai triệu, không trăm lẻ năm ngàn, ba trăm bốn mươi đồng).

Phần giá trị tầng 02 và phần diện tích ngõ đi chung, ông T, bà V phải tự chịu thiệt hại phần giá trị.

Như vậy, sau khi đối trừ phần nghĩa vụ của bà B đối với ông T, bà V với số tiền thuê quyền sử dụng đất ông T, bà V phải trả cho bà Bích. Bà B còn phải thanh toán cho ông Tiến, bà Vân số tiền là:

$374.042.335đ - 99.520.000đ = 274.522.335$  (Hai trăm bảy mươi tư triệu, năm trăm hai mươi hai ngàn, ba trăm năm mươi lăm đồng).

[5] Về án phí: Ông T, bà V phải chịu án phí tương ứng với phần yêu cầu của nguyên đơn về thanh toán tiền thuê quyền sử dụng đất được Tòa án chấp nhận. Bà B là người cao tuổi nên được miễn toàn bộ án phí theo quy định tại Điều 147 Bộ luật tố tụng Dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH**

Áp dụng: Điều 26; Khoản 1 Điều 35; Khoản 1 Điều 39; Khoản 1 Điều 40; 271; 273; điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; Điều 472; Điều 473; Điều 481; Điều 482; Điều 357; Điều 468 Bộ luật dân sự; điểm b khoản 3 Điều 167 của Luật đất đai năm 2013; Điều 147 Bộ luật tố tụng Dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Buộc ông Vương Văn T và bà Nguyễn Thị Hồng V phải trả cho bà Cao Thị B số tiền thuê quyền sử dụng đất thời gian từ 01/01/2021 đến ngày 23 tháng 9 năm 2022 là 20 tháng 22 ngày x 4.800.000đ/tháng = 99.520.000đ 99.520.000đ. (Chín mươi chín triệu, năm trăm hai mươi ngàn đồng).

- Buộc ông Vương Văn T và bà Nguyễn Thị Hồng V phải trả cho bà Cao Thị B quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất (bao gồm toàn bộ phần tài sản trên đất do ông Tiến, bà Vân xây dựng nên), Quyền sử dụng đất có diện tích 94,05m<sup>2</sup> thửa đất số 259 tờ bản đồ số 13, địa chỉ tại số 25 Đình Giáp Đông, phường Trường Thi, thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 389255 do UBND thành phố Thanh Hóa cấp ngày 13/3/2017 người sử dụng đất bà Cao Thị B

Quyền sử dụng đất có diện tích 115,8m<sup>2</sup> thửa đất số 204 tờ bản đồ số 13 địa chỉ tại số 21 Đình Giáp Đông, phường Trường Thi, thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 389201 do UBND thành phố Thanh Hóa cấp ngày 17/02/2017 người sử dụng đất bà Cao Thị B.

- Bà Cao Thị B có trách nhiệm thanh toán cho ông Vương Văn T và bà Nguyễn Thị Hồng V tổng số tiền 374.042.335đ (Ba trăm bảy mươi tư triệu, không trăm bốn mươi hai ngàn, ba trăm ba mươi lăm đồng), trong đó bao gồm (giá trị xây dựng tích nhà 01 sau khi trừ diện tích xây dựng trên phần ngõ đi chung còn lại là 184.918.095đ; giá trị xây dựng diện tích nhà 02, tầng 1 là 189.124.240đ).

Sau khi đối trừ phần nghĩa vụ của bà B đối với ông T, bà V với số tiền thuê quyền sử dụng đất ông T, bà V phải trả cho bà B. Bà B còn phải thanh toán cho ông T, bà V số tiền là:

374.042.335đ - 99.520.000đ = 274.522.335 (Hai trăm bảy mươi tư triệu, năm trăm hai mươi hai ngàn, ba trăm năm mươi lăm đồng).

Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án. Nếu bên phải thi hành án không thi hành hoặc thi hành không đầy đủ khoản tiền phải thi hành thì bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357; Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

**Về án phí:** Ông Vương Văn T và bà Nguyễn Thị Hồng V phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 4.976.000đ( Bốn triệu, chín trăm bảy mươi sáu ngàn đồng). Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho bà Cao Thị B.

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.

Nguyên đơn có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, bị đơn có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày niêm yết bản án./.

**Nơi nhận:**

- Đường sự;
- VKSND TP. Thanh hóa;
- Chi cục THATP Thanh Hóa;
- Lưu hồ sơ.

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM  
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA  
( Đã ký)**

**Lê Thị Tân**