TOÀ ÁN NHÂN DÂN **TỈNH HẢI DƯƠNG**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập -Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: 32/2022/DS - PT Ngày: 31 - 8 - 2022 V/v: Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất.	

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH HẢI DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Nguyễn Văn Lâm

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Hải Bằng, bà Vũ Thị Yến.

- Thư ký phiên toà: Bà Phạm Thị Minh Hiền - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Hải Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hải Dương: Bà Phạm Thị Thùy - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 31 tháng 8 năm 2022, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 22/2021/TLPT-DS ngày 26/7/2022 về "Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất". Do bản án dân sự sơ thẩm số 05/2022/DS - ST ngày 20 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Nam Sách, tỉnh Hải Dương bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 28/2022/QĐ-PT ngày 09 tháng 8 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 33/2022/QĐ-PT ngày 25/8/2022, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Lương Quang S, sinh năm 1972

Bà Bùi Thị H, sinh năm 1972

Đều cư trú: Thôn T, xã T, huyện N, tỉnh Hải Dương.

Bị đơn: Bà Hoàng Thị S1, sinh năm 1958

Nơi cư trú: Thị tứ T, xã T, huyện N, tỉnh Hải Dương.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1951

Nơi cư trú: Thị tứ T, xã T, huyện N, tỉnh Hải Dương.

Người đại diện theo ủy quyền của ông H: Chị Nguyễn Thị Vân A, sinh năm 1985; nơi cư trú: Thị tứ T, xã T, huyện N, tỉnh Hải Dương.

Người kháng cáo: Bị đơn bà Hoàng Thị S1.

Tại phiên tòa có mặt ông S, bà H, bà S1; chị Vân A vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án dân sự sơ thẩm và các tài liệu có trong hồ sơ, vụ án có nội dung tóm tắt như sau:

Nguyên đơn là ông Lương Quang S và bà Bùi Thị H trình bày: Ông S, bà H là chủ sử dụng thửa đất số 944, tờ bản đồ số 07 tọa lạc tại thị tứ T, xã T, huyện N theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 833965 của UBND huyện Nam Sách cấp ngày 06/12/2019. Ngày 01/02/2020, ông S, bà H có giao kết *"Hợp đồng cho thuê đất thửa đất mặt bằng để bán cây không xây dựng"* với bà Hoàng Thị S1. Theo đó, ông S, bà H cho bà S1 thuê mặt bằng của thửa đất trên với thời hạn 05 năm (từ ngày 01/02/2020 đến ngày 01/02/2024) để bán cây hoa, cây cảnh. Giá thuê năm thứ nhất là 30.000.000 đồng, các năm tiếp theo là 40.000.000/năm; việc thanh toán tiền thuê thực hiện 06 tháng một lần. Trong thời hạn thuê, nếu vợ chồng ông bà có nhu cầu xây dựng nhà bất cứ lúc nào sẽ báo trước bà S1 03 tháng, bà S1 sẽ trả lại mặt bằng. Hợp đồng được lập thành văn bản, mỗi bên giữ một bản. Thực hiện hợp đồng ông bà đã bàn giao mặt bằng đất, bà S1 đã nhận mặt bằng sử dụng và thanh toán toàn bộ tiền thuê của năm 2020 cho ông bà. Đến đầu năm 2021, ông bà có nhu cầu xây dựng nhà trên thửa đất trên nên đã trực tiếp trao đổi với bà S1 về việc chấm dứt hợp đồng trước hạn nhưng bà S1 không đồng ý. Ông bà đã gửi thông báo về việc chấm dứt hợp đồng cho bà S1 03 lần vào các ngày 19, 23 và 27/4/2021 với nội dung thông báo cho bà S1 về việc sẽ chất dứt hợp đồng từ ngày 17/7/2021 nhưng bà S1 không thực hiện việc chấm dứt hợp đồng. Ông bà cũng đã làm đơn đề nghị UBND xã T, huyện N hòa giải nhưng không thành. Do vậy, ông bà khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: (1) Tuyên chấm dứt hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất nêu trên; (2) Buộc bà S1 phải thu dọn tài sản để trả lại mặt bằng thửa đất đã cho thuê; (3) Buộc bà S1 phải thanh toán tiền thuê đất từ ngày 01/02/2021 đến ngày xét xử sơ thẩm là 52.800.000 đồng. Tại đơn khởi kiện, ông bà xác định bị đơn là ông Nguyễn Văn H là chồng bà S1, tuy nhiên quá trình giải quyết vụ án ông bà đã rút yêu cầu khởi kiện đối với ông Hào vì xác định ông Hào không tham gia ký hợp đồng thuê đất.

Bị đơn là bà Hoàng Thị S1 trình bày: Về nội dung giao kết hợp đồng thuê đất giữa bà và ông S, bà H thống nhất như lời khai của nguyên đơn nêu trên. Đến đầu năm 2021, ông S, bà H muốn chấm dứt hợp đồng trước hạn nhưng bà không đồng ý vì theo thỏa thuận giữa hai bên thì không có việc chấm dứt hợp đồng trước hạn, chỉ khi nào hết thời hạn 05 năm thì bà mới phải trả lại đất cho ông S, bà H. Mặt khác, khi thuê đất thì thời hạn thuê phải là 05 năm thì bà mới thuê. Sau khi nhận đất, bà đã đầu tư nhiều nhưng chưa thu hồi được gì. Nếu ông S, bà H muốn chấm dứt hợp đồng trước hạn thì phải bồi thường cho bà các khoản tiền, gồm: tiền đổ đá san lấp 6.142.500 đồng; tiền đổ các tấm đan bêtông làm lối đi trong đất 6.000.000 đồng; tiền làm hàng rào, lưới lợp che chắn, tiền lắp điện nước 100.000.000 đồng; tiền công sức quản lý duy trì, trông coi thửa đất 20.000.000 đồng và tiền bồi thường thiệt hại do bị thất thu cho 03 năm chấm dứt hợp đồng trước hạn, mỗi năm 200.000.000 đồng.

Tại bản án số 05/2022/DS-ST ngày 20/6//2021, Tòa án nhân dân huyện Nam Sách đã căn cứ khoản 3, khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 235, Điều 271, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Điều 166, Điều 167 Luật Đất đai năm 2013; Điều 422, Điều Điều 472, Điều 474, Điều 481, Điều 482, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Luật phí và lệ phí; Điểm đ khoản 1 Điều 12,

khoản 6 Điều 15, khoản 1 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án. Xử: (1) Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với ông ông Nguyễn Văn Hào; (2) Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông S, bà H. Chấm dứt hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất đã ký ngày 01/02/2020 giữa ông S, bà H với bà S1. Buộc bà S1 phải thu dọn các tài sản của mình trên đất gồm: 01 mái tôn trong đất kích thước 26,5m^2 dựng trên 02 cột ống đứng phi 800, 02 cột ống đứng phi 600 đều cao 3m; 01 mái ngoài vỉa hè lợp bạt kích thước 12,71m^2; 01 cửa xếp bằng sắt giữa mái tôn trong đất và mái bạt vỉa hè 9,4m^2; 01 hàng rào sắt phía cuối đất cao 1,7m x 4,5m; 26 tấm đan bê tông làm lối đi, kích thước mỗi tấm 100cm x 50cm; các chậu cây cảnh, tủ, giá, kệ để cây và để nguyên vật liệu chăm sóc cây cảnh đi chỗ khác để trả lại mặt bằng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 944, tờ bản đồ số 07 xã Thanh Quang cho ông S, bà H. Trường hợp bà S1 không thực hiện việc thu dọn, di chuyển các tài sản trên đất để trả lại mặt bằng thì ông S, bà H có quyền đề nghị cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền tổ chức thi hành án theo quy định. Buộc ông S, bà H nhận phần đất, cát của bà S1 đã san lấp trên thửa đất và thanh toán cho bà S1 số tiền là 6.142.500 đồng. Buộc bà S1 phải thanh toán tiền thuê và tiền chậm trả tài sản thuê quyền sử dụng đất từ ngày 01/02/2021 đến ngày xét xử sơ thẩm 20/06/2022, tổng là 55.000.000 đồng và tiếp tục phải trả tiền chậm trả tài sản thuê từ ngày tiếp theo ngày xét xử sơ thẩm với số tiền 3.300.000 đồng/tháng tương ứng với thời gian chậm trả. Đối trừ với số tiền ông S, bà H phải trả cho bà S1 số tiền là 6.142.500 đồng còn phải trả là 48.857.500 đồng.

Ngoài ra bản án còn tuyên về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, án phí sơ thẩm, quyền kháng cáo và quyền yêu cầu thi hành án.

Ngày 30/6/2022, bà S1 kháng cáo bản án sơ thẩm đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm vì các lý do: (1) Thời hạn thuê quyền sử dụng đất giữa bà và ông S, bà H là 05 năm, khi chưa hết thời hạn thuê thì ông S, bà H không có quyền đòi lại; (2) Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận giải quyết các yêu cầu bồi thường của bà. Nếu Tòa án cấp phúc thẩm giữ nguyên quyết định chấp dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất thì buộc ông S, bà H bồi thường tất cả các khoản theo quy định của pháp luật với tổng số tiền 600.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bà S1 giữ nguyên nội dung kháng cáo như nêu trên. Đề nghị Hội đồng xét xử tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ để xác định số cây giống bà giâm trồng trên đất và giải quyết yêu cầu ông S, bà H phải bồi thường cho bà số tiền 600.000.000 đồng như nêu trên.

Ông S, bà H giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Ông bà xác định việc ông bà chấm dứt hợp đồng trước hạn là hoàn toàn đúng quy định của pháp luật và sự thỏa thuận của hai bên, đề nghị Hội đồng xét xử không nhận kháng cáo của bà S1. Nếu bà S1 đồng ý chấm dứt hợp đồng thì ông bà tự nguyện cho bà S1 một phần tiền theo mà bản án sơ thẩm đã quyết định, chỉ yêu cầu bà S1 phải trả 24.000.000 đồng, sau khi trừ đi số tiền bà S1 đã san lấp đất là 6.142.500 đồng.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hải Dương về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án và đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận một phần kháng cáo của bà S1. Sửa bản án sơ thẩm, ghi nhận sự tự nguyện của ông S, bà H về việc chỉ yêu cầu bà S1 phải trả số tiền thuê và tiền chậm trả tiền thuê đất là 24.000.000 đồng. Bà S1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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] Đơn kháng cáo của bà S1 trong thời hạn luật định và thuộc trường hợp được miễn nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo quy định nên được xác định là kháng cáo hợp lệ.

[2] Tại phiên tòa, chị Vân A là người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn H vắng mặt. Tuy nhiên, chị Vân A đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai. Nên, Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, xét xử vụ án vắng mặt chị Vân A.

[3] Xét kháng cáo của bà S1:

[3.1] Căn cứ vào lời khai của của các bên đương sự và tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn giao nộp, có căn cứ xác định: Ngày 01/02/2020, ông S, bà H và bà S1 xác lập hợp đồng thuê quyền sử dụng đất. Theo đó, ông S, bà H cho bà S1 thuê mặt bằng thửa đất số 44, tờ bản đồ số 07 tại xã T mục đích để kinh doanh cây cảnh với thời hạn 05 năm; giá thuê năm thứ nhất là 30.000.000 đồng, các năm tiếp theo là 40.000.000/năm; việc thanh toán tiền thuê thực hiện 06 tháng một lần. Xét hai bên giao kết hợp đồng trên là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm, đạo đức xã hội nên là hợp đồng hợp pháp làm phát S1 quyền và nghĩa vụ đối với các bên. Bà S1 cho rằng, trong hợp đồng chỉ quy định thời hạn cho thuê 05 năm, ông S, bà H chỉ được quyền chấm dứt hợp đồng hoặc lấy lại đất khi hết thời hạn thuê đất nêu trên. Quá trình làm việc với Tòa án cấp phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm bà S1 đều xác định bản hợp đồng do nguyên đơn giao nộp cho Tòa án (bút lục số 01 trong hồ sơ vụ án) đúng là chữ ký của bà nhưng khi ký bà không đọc kỹ, bà không biết có nội dung thỏa thuận về việc ông S, bà H có quyền chấm dứt hợp đồng trước hạn hoặc nếu có nội dung được lấy lại đất thì phải hết thời hạn thuê 05 năm. Xem xét nội dung của bản hợp đồng, Hội đồng xét xử thấy rằng: Trong hợp đồng đã thể hiện rõ nội dung: *"Trong thời gian 05 năm thuê nếu vợ chồng tôi có nhu cầu sây nhà bất cứ lúc lào tôi sẽ báo chị trước ba tháng vợ chồng chị S1 Hào sẽ trả mặt bằng lại cho tôi tôi sẽ không cho ai thuê ngoài anh chị S1 Hào"*. Như nhận định ở trên, hợp đồng thuê quyền sử dụng đất là hợp pháp có hiệu lực pháp luật, ông S, bà H có quyền chấm dứt hợp đồng thuê trước hạn nhưng phải báo trước cho bà S1 03 tháng. Bà S1 thừa nhận đầu năm 2021, ông S, bà H đã trao đổi với bà về việc chấm dứt hợp đồng trước hạn nhưng bà không đồng ý. Ông S, bà H cũng đã gửi thông báo bằng văn bản cho bà S1 thông báo về việc chấm dứt hợp đồng từ ngày 17/7/2021 là đã đảm bảo và thực hiện đúng thỏa thuận của hai bên trong hợp đồng và phù hợp với quy định tại Điều 422,

Điều 423 Bộ luật dân sự. Do đó, cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông S, bà H về việc chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất là có căn cứ nên việc kháng cáo của bà S1 về nội dung này không được chấp nhận.

[3.2] Tại đơn khởi kiện và trong suốt quá trình giải quyết vụ án kèm theo yêu cầu về việc chấp dứt hợp đồng, ông S, bà H còn yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà S1 phải di dời toàn bộ tài sản của mình trên đất để trả lại mặt bằng đất cho ông bà. Theo lời khai của ông S, bà H và căn cứ vào hợp đồng thuê quyền sử dụng đất đã ghi rõ việc ông S, bà H cho bà S1 thuê mặt bằng không xây dựng. Khi ký hợp đồng và bàn giao thửa đất, các bên đều xác định không có tài sản và công trình nào của ông S, bà H trên đất nên khi hợp đồng chấm dứt thì bà S1 phải tháo dỡ và thu dọn toàn bộ tài sản đã đầu tư trên đất và trả lại mặt bằng như tình trạng ban dầu khi nhận cho ông S, bà H theo quy định của khoản 1 Điều 482 Bộ luật dân sự. Xem xét yêu cầu của bà S1 về việc yêu cầu ông S, bà H phải bồi thường số tiền bà đã bỏ ra đầu tư, xây dựng trên đất, tiền tổn thất tinh thần, thiệt hại kinh doanh, Hội đồng xét xử thấy rằng: Đây chỉ là ý kiến của bị đơn đối với nguyên đơn nằm trong phạm vi giải quyết tranh chấp khi chấm dứt hợp đồng. Bởi, khi khởi kiện yêu cầu chấm dứt hợp đồng ông S, bà S1 đã yêu cầu bà S1 phải tháo dỡ và di dời toàn bộ tài sản trên đất để trả lại mặt bằng đất. Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện này của ông S, bà H và ý kiến của bà S1. Tuy nhiên, lại xác định đây yêu cầu phản tố của bà S1 là chưa phù hợp. Bà S1 yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết buộc ông S, bà H bồi thường tất cả các khoản theo quy định của pháp luật với tổng số tiền là 600.000.000 đồng. Hội đồng xét xử thấy rằng, việc bà S1 tự ý đầu tư xây dựng trên mặt bằng để thuận tiện cho việc sử dụng và quản lý tài sản thì Tòa án sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông S, bà H buộc bà S1 phải thu dọn toàn bộ tài sản đã đầu tư trên đất (trừ khối lượng đất cát bà S1 đã tôn tạo) nên không có căn cứ chấp nhận ý kiến này của bà S1. Đối với yêu cầu về khoản tiền bồi thường thiệt hại do tổn thất tinh thần, mất thu nhập kinh doanh: Tại Điều 419 Bộ luật dân sự quy định về thiệt hại được bồi thường do vi phạm hợp đồng. Như nhận định ở phần trên, việc ông S, bà H chấm dứt hợp đồng đã đảm bảo đúng sự thỏa thuận của các bên về thời hạn báo trước, phù hợp với quy định của pháp luật nên ông S, bà H không vi phạm hợp đồng, không phát S1 nghĩa vụ bồi thường. Do vậy kháng cáo của bà S1 về các khoản bồi thường này không có căn cứ chấp nhận. Hội đồng xét xử sẽ tuyên rõ nội dung này trong phần quyết định của bản án phúc thẩm.

[3.3] Về yêu cầu xem xét thẩm định tại chỗ của bà S1 tại phiên tòa: Ngoài khối lượng đất cát bà S1 đã san lấp được Tòa án cấp sơ thẩm xem xét chấp nhận buộc ông S, bà H phải trả bằng tiền thì S1 phải có nghĩa vụ thu dọn toàn bộ tài sản của mình có trên đất để trả lại mặt bằng thửa đất cho ông S, bà H, không chấp nhận việc ông S, bà H phải trả tiền đối với tài sản bà S1 đã đầu tư trên đất. Do vậy, việc xem xét thẩm định lại tài sản là không cần thiết. Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu này của bà S1.

[3.4] Đối với việc thanh toán tiền thuê và tiền chậm trả tài sản thuê: Các bên đương sự đều xác định từ ngày 01/02/2021, bà S1 chưa trả tiền thuê đất cho ông S, bà H. Theo thông báo chấm dứt hợp đồng thì bà S1 còn phải trả tiền cho ông S, bà H từ

ngày 01/02/2021 đến ngày xét xử sơ thẩm (20/6/2022) với số tiền 55.000.000 đồng là có căn cứ. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông S, bà H có quan điểm nếu bà S1 đồng ý chấm dứt hợp đồng thì ông bà chỉ yêu cầu bà S1 phải trả số tiền 24.000.000 đồng tiền thuê đất sau khi trừ đi số tiền bà S1 đã san lấp đất là 6.142.500 đồng. Tuy nhiên, bà S1 không đồng ý chấm dứt hợp đồng nếu ông S, bà H không bồi thường số tiền 600.000.000 đồng nêu trên, nên Hội đồng xét xử không có cơ sở để ghi nhận ý kiến này của ông S, bà H. Về nghĩa vụ chậm trả tiền thuê tài sản, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc bà S1 phải trả tiền trậm trả từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm với số tiền 3.300.000 đồng/tháng theo giá thuê được hai bên thỏa thuận trong hợp đồng tương ứng với thời gian chậm trả là không phù hợp. Bởi, hợp đồng thuê quyền sử dụng đất đã bị Tòa án cấp sơ thẩm tuyên chấm dứt từ ngày 20/6/2022. Việc bà S1 chậm trả tiền và mặt bằng đất sẽ được thực hiện theo pháp luật về thi hành án dân sự. Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của bà S1, sửa nội dung này của bản án sơ thẩm.

[3.5] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Yêu cầu khởi kiện của ông S, bà H được chấp nhận nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà S1 phải chịu tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là đúng quy định tại Điều 157 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do, Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm nên bà S1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Hoàng Thị S1. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 05/2022/DS-ST ngày 20/6/2022 của Tòa án nhân dân huyện Nam Sách, tỉnh Hải Dương.

Căn cứ khoản 3, khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 158 của Bộ luật tố tụng dân sự ; Điều 166, Điều 167 Luật đất đai ; Điều 422, Điều 472, Điều 474, Điều 481, Điều 482, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự; Luật phí và lệ phí ; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 3012/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội. Xử:

1. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của ông Lương Quang S và bà Bùi Thị H đối với ông Nguyễn Văn H.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lương Quang S và bà Bùi Thị H. Chấm dứt hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 944, tờ bản đồ số 07 xã T, huyện N lập ngày 01/02/2020 giữa ông Lương Quang S, bà Bùi Thị H với bà Hoàng Thị S1. Buộc bà Hoàng Thị S1 phải tháo dỡ toàn bộ tài sản đất gồm: Mái tôn, mái lợp bạt ngoài vỉa hè, cửa xếp, rào sắt, tấm đan bêtông, các chậu cây cảnh, tủ, giá, kệ để cây cảnh và nguyên vật liệu chăm sóc cây và các cây giâm trồng trên đất để trả lại mặt bằng thửa đất cho ông Lương Quang S và bà Bùi Thị H.

Chấp nhận yêu cầu của bà Hoàng Thị S1, buộc ông Lương Quang S và bà Bùi Thị H phải thanh toán cho bà Hoàng Thị S1 số tiền san lấp đất, cát là 6.142.000 đồng.

Không chấp nhận yêu cầu của bà Hoàng Thị S1 buộc ông Lương Quang S và bà Bùi Thị H phải bồi thường số tiền 600.000.000 đồng.

Buộc bà Hoàng Thị S1 phải trả tiền thuê và tiền chậm trả tài sản thuê quyền sử dụng đất từ ngày 01/02/2021 đến ngày xét xử sơ thẩm (20/6/2022) là 55.000.000 đồng. Đối trừ với số tiền 6.142.000 đồng, bà Hoàng Thị S1 còn phải trả ông Lương Quang S va bà Bùi Thị H số tiền 48.857.500 đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Buộc bà Hoàng Thị S1 phải trả ông Lương Quang S và bà Bùi Thị H số tiền 500.000 đồng (ông S, bà H đã nộp và Tòa án cấp sơ thẩm đã chi).

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà Hoàng Thị S1. Hoàn trả ông Lương Quang S và bà Bùi Thị H số tiền 820.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí theo Biên lai thu số AA/2020/0003581 ngày 07/01/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Nam Sách, tỉnh Hải Dương.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Hoàng Thị S1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

6. Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án./.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Hải Dương;
- TAND huyện Nam Sách;
- CC THADS huyện Nam Sách;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Nguyễn Văn Lâm