

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 620/2025/DS-PT

Ngày: 27/8/2025

*“V/v tranh chấp hợp đồng
thuê quyền sử dụng đất, yêu cầu
trả tiền thuê đất do chậm giao trả
tài sản thuê; yêu cầu trả tiền công
đầu tư, cải tạo đất”*

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Văn Kiên;

Các Thẩm phán:

Ông Nguyễn Ngọc Thái Dũng;

Ông Võ Thanh Bình.

- Thư ký phiên tòa: Ông Ngô Hồng Thanh - Thẩm tra viên chính Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa: Bà Hà Thúy Thảo - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 8 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 291/2025/TLPT-DS, ngày 14 tháng 7 năm 2025 về việc *“Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, yêu cầu trả tiền thuê đất do chậm giao trả tài sản thuê; yêu cầu trả tiền công đầu tư, cải tạo đất”*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 89/2025/DS-ST ngày 16 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Tân Phú Đông bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1004/2025/QĐ-PT ngày 21 tháng 7 năm 2025; **Quyết định hoãn phiên tòa số: 74/2025/QĐ-PT ngày 13/8/2025** của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Tiền Giang. Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là Ủy ban nhân dân xã TĐông, tỉnh Đồng Tháp.

Địa chỉ: ấp B, xã T, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Thanh Đ - Chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã T.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Ni N, Chức vụ: Phó Trưởng phòng Kinh tế xã T (Giấy ủy quyền số 01/UQ-UBND ngày 22/8/2025); (Có mặt

tại phiên tòa).

Địa chỉ: ấp B, xã P, huyện T, tỉnh Tiền Giang; nay là: ấp B, xã T, tỉnh Đồng Tháp.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1970;

Địa chỉ: số F N, khu phố I, phường B, thành phố G, tỉnh Tiền Giang; nay là: số F N, khu phố I, phường L, tỉnh Đồng Tháp. (Có mặt tại phiên tòa).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Võ Văn L, sinh năm 1957; Địa chỉ: số A, N, khu phố A, phường B, thành phố G, tỉnh Tiền Giang; nay là: số A, N, khu phố A, phường L, tỉnh Đồng Tháp. (Có mặt tại phiên tòa).

4. Người kháng cáo: Ông Nguyễn Văn H là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và biên bản hòa giải, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, bà Nguyễn Thị Ni N trình bày:*

Năm 2001, Ủy ban nhân dân huyện G cho ông Nguyễn Văn H và ông Võ Văn L mượn phần đất ngoài đê, thuộc ấp B, xã P với diện tích 03 hecta để canh tác vào mục đích nuôi trồng thủy sản đến năm 2018.

Đến ngày 12/3/2018, Ủy ban nhân dân huyện T (gọi tắt là Ủy ban Huyện) ban hành Quyết định số: 422/QĐ-UBND về việc cho thuê đất đối với ông Nguyễn Văn H, diện tích 18.088,1m², tờ bản đồ số PTC1, thời gian thuê đất 05 năm từ ngày 12/3/2018 đến ngày 12/3/2023, (phần đất còn lại trong 3 hecta được cho ông Võ Văn L thuê), Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường Huyện được ủy quyền trực tiếp ký hợp đồng với ông Nguyễn Văn H theo Hợp đồng thuê đất số: 01/2018/HĐTĐ ngày 12/3/2018, hiện trạng đất lúc giao cho ông H thuê là đất ao nuôi trồng thủy sản. Theo hợp đồng thuê đất ngày 12/3/2018, thì giá thuê đất là 100 đồng/m²/năm, nhưng căn cứ Nghị định số: 67/2014/NĐ-CP ngày 07/7/2014 quy định về một số chính sách phát triển thủy sản thì phần đất cho ông H thuê được miễn tiền thuê đất đến hết năm 2020. Bắt đầu từ ngày 01/01/2021 thì ông H mới trả tiền thuê đất theo hợp đồng đã ký đến lúc hết hợp đồng ngày 12/3/2023.

Ngày 16/12/2022, Ủy ban huyện B Thông báo về việc thanh lý hợp đồng thuê đất, nhưng ông H không thống nhất thanh lý và đề nghị được tiếp tục thuê đất để sản xuất, trường hợp nêu thu hồi đất thì Ủy ban huyện phải hỗ trợ gia đình 01 khoản kinh phí. Ngày 05/6/2023, Ủy ban huyện ban hành Quyết định số: 1078/QĐ-UBND về việc thu hồi đất được Nhà nước cho thuê có thời hạn nhưng không được gia hạn đối với ông Nguyễn Văn H. Qua nhiều lần mời triển khai quyết định và làm việc, ông H vẫn không thống nhất thanh lý hợp đồng thuê đất và không thống nhất bàn giao trả lại phần đất thuê. Do đó Ủy ban Huyện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Tân Phú Đông giải quyết những vấn đề sau:

- Chấm dứt Hợp đồng thuê đất số: 01/2018/HĐTĐ ngày 12/3/2018 của Phòng T với ông Nguyễn Văn H vì đến nay hợp đồng thuê đất đã hết hạn từ ngày

12/3/2023 và yêu cầu ông H trả lại phần đất thuê với diện tích 18.088,1m², thửa đất số 82, tờ bản đồ số PTC1, tọa lạc ấp Bà L1, xã P cho Ủy ban nhân dân huyện T.

- Yêu cầu ông H trả tiền sử dụng đất cho Ủy ban nhân dân huyện T từ ngày 13/3/2023 đến khi Tòa án xét xử vụ án, vì khi hết hạn thuê đất ông H vẫn tiếp tục quản lý, sử dụng đất khi chưa được cơ quan có thẩm quyền cho phép, tạm tính đến ngày nộp đơn (22/7/2024) với số tiền là 15.260.326 đồng (Tính theo đơn giá đất cho mục đích nuôi trồng thủy sản theo Quyết định số: 32/2020/QĐ-UBND ngày 21/12/2020; Quyết định số: 19/2020/QĐ-UBND ngày 19/8/2020 quy định về đơn giá, khung giá thuê đất; Quyết định số: 51/2021/QĐ-UBND ngày 20/12/2021 về hệ số điều chỉnh giá đất; Quyết định số: 09/2023/QĐ-UBND ngày 26/5/2023 về hệ số điều chỉnh giá đất; Quyết định số: 13/2024/QĐ-UBND ngày 15/3/2024 về hệ số điều chỉnh giá đất của Ủy ban nhân dân tỉnh T).

- Đối với yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn H, Ủy ban nhân dân huyện T không chấp nhận bất cứ khoản yêu cầu nào của ông H.

- Đối với yêu cầu của ông H về việc trả tiếp tiền sử dụng đất từ ngày 13/3/2023 đến ngày Tòa xét xử theo giá thuê đất của hợp đồng ngày 12/3/2018, Ủy ban nhân dân huyện T không đồng ý, vì hợp đồng này đã hết hạn, ông H phải trả tiền sử dụng đất theo đơn giá cho thuê đất theo Quyết định số: 32/2020/QĐ-UBND ngày 21/12/2020 và các Quyết định quy định về đơn giá cho thuê đất, hệ số điều chỉnh giá đất của Ủy ban nhân dân tỉnh T tại thời điểm ông H sử dụng đất.

** Theo đơn yêu cầu phản tố, bản tự khai và biên bản hòa giải, bị đơn ông Nguyễn Văn H trình bày:*

Năm 2001, ông H và ông Võ Văn L được Ủy ban nhân dân huyện G cho mượn 01 phần đất diện tích 03 hecta đất bãi bồi ngoài đê thuộc ấp B, xã P, ông và ông L canh tác có chia ranh riêng, và tự cải tạo đất để nuôi trồng thủy sản (làm ao), trong phần đất của ông L hiện đang thuê canh tác có 01 hecta đất của ông và ông L hùn mua chung. Đến năm 2018, Ủy ban nhân dân huyện T động viên ông ký hợp đồng thuê đất để Ủy ban huyện nắm được diện tích để quản lý đất và hứa cho ông được thuê đất dài hạn (chỉ nói miệng chứ không lập văn bản). Ông đồng ý ký Hợp đồng thuê đất số 01 ngày 12/3/2018 và sử dụng đất đúng mục đích, quá trình sử dụng đất ông đã nộp tiền thuê đất đầy đủ đến khi hết hợp đồng; khi ông ký hợp đồng thuê đất ngày 12/3/2018 thì hiện trạng đất thuê đã là đất ao nuôi trồng thủy sản, quá trình sử dụng ông chỉ tu bổ thêm chứ không có cải tạo gì thêm. Hợp đồng đã hết hạn vào ngày 12/3/2023 nhưng cho đến nay ông vẫn sử dụng đất thuê để nuôi trồng thủy sản, do ông không nhận được Thông báo nộp tiền thuê đất nên ông không có đóng tiền thuê đất từ ngày 13/3/2023 đến nay.

Từ năm 2001 đến năm 2010, ông và ông L quản lý, sử dụng, canh tác trên phần đất cho mượn 3 hecta và từ năm 2010 đến năm 2020 ông với ông L tách ra canh tác riêng thì ông hoàn toàn không có trả khoản tiền sử dụng đất nào cho Ủy ban nhân dân huyện T và Ủy ban H1 cũng không hỗ trợ tiền bạc, vật chất gì cho ông.

Nay Ủy ban nhân dân huyện T yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê đất, ông cũng đồng ý chấm dứt hợp đồng, nhưng ông yêu cầu Ủy ban Huyện trả lại phần công sức ông đã đầu tư, cải tạo đất từ đất hoang hóa thành đất nuôi trồng thủy sản trước khi ông ký hợp đồng thuê đất, ông đồng ý trả tiền thuê đất theo hợp đồng từ ngày 13/3/2023 đến khi giao trả đất.

Ngày 01/11/2024 ông Nguyễn Văn H có đơn kiện phản tố và ngày 07/01/2025 ông H có đơn bổ sung kê khai yêu cầu Ủy ban nhân dân huyện T trả lại chi phí đầu tư, cải tạo đất cụ thể gồm hai giai đoạn:

Giai đoạn 1 là thời gian ông hùn làm chung với ông Võ Văn L từ năm 2001 đến năm 2010 gồm tiền tiền hùn mua thêm 01 hecta đất giá 30.000.000 đồng (hiện phần đất mua thêm này nằm trong diện tích đất ông L đang thuê của Ủy ban nhân dân huyện T), công trồng 10.000 cây dừa nước giống 2.000.000đồng, tiền công trồng 3.000 cây mắm giống 900.000đồng, tiền thuê xăng cạp bao đê 20.000.000đồng, tiền thuê 600 ngày công đắp bờ 18.000.000đồng, tiền thuê máy Kobe ngăn bờ làm ao 176.000.000đồng; tổng cộng phần này là 246.900.000đồng chia làm hai, phần của ông là 123.450.000 đồng, tính trượt giá từ năm 2005 đến thời điểm hiện tại tương đương 10 lần là 1.234.500.000 đồng.

Giai đoạn 2 là từ thời gian ông H và ông L tách ra làm riêng từ năm 2010 đến khi ký hợp đồng năm 2018 gồm tiền hạ 01 bình điện 37,5KVA 95.000.000đồng, tiền xây 01 nhà công nhân ở và để vật tư 70.000.000đồng, tiền 1.000 mét dây điện từ bình điện đến các trạm máy 20.000.000đồng, tiền 1.000 mét ống cấp thoát nước loại 168 x 4.5mm 160.000.000đồng; tổng cộng phần này là 345.000.000đồng, tính trượt giá từ năm 2010 - 2018 đến thời điểm hiện tại tương đương 02 lần 690.000.000đồng.

Tổng cộng cả hai giai đoạn, ông H yêu cầu Ủy ban nhân dân huyện T trả lại chi phí đầu tư, cải tạo đất cho ông là 1.920.000.000 đồng khi ông giao trả đất cho Ủy ban Huyện.

** Tại biên bản ghi lời khai, biên bản hòa giải, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Văn L trình bày:*

Ông có hùn hạp với ông H mượn đất của Ủy ban nhân dân huyện T canh tác từ năm 2001 đến năm 2010 như ông H trình bày. Từ năm 2010 ông và ông H tách ra canh tác riêng, đến năm 2018 ông H ký hợp đồng thuê đất với Ủy ban, năm 2021 Ông mới ký hợp đồng thuê đất với Ủy ban. Năm 1995 ông và ông H có hùn mua của ông Điều Văn S 01 thửa đất 01 hecta, đất không có giấy tờ gì, hiện tại phần đất này nằm trong thửa đất của ông thuê của Ủy ban nhân dân huyện T. Ông thống nhất với lời trình bày của ông H về việc khai hoang, công sức bồi thổ đất mượn của Ủy ban từ năm 2001 đến năm 2010, nhưng ông không yêu cầu ông H hay Ủy ban nhân dân huyện T phải trả lại công sức, vật chất của ông trên phần đất 18.088,1m² mà ông H đã thuê này.

Bản án dân sự sơ thẩm số : 89/2025/DS-ST ngày 16 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Tân Phú Đông đã xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ủy ban nhân dân huyện T về yêu cầu chấm dứt Hợp đồng thuê đất số: 01/2018/HĐTD ngày 12/3/2018 và trả tiền thuê đất do chậm giao trả tài sản thuê.

1. Chấm dứt Hợp đồng thuê đất số: 01/2018/HĐTD ngày 12/3/2018 giữa Ủy ban nhân dân huyện T và ông Nguyễn Văn H. Buộc ông Nguyễn Văn H có nghĩa vụ tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản trên đất gồm 01 căn nhà bán kiên cố diện tích $\{(4,6m \times 9,74m) + (2,5m \times 1,9m)\} = 49,554m^2$, cột bê tông đúc sẵn, kèo thép, vách tường 50%, vách thiếc 40%, không cửa, mái tôn, nền xi măng; 01 nhà tạm diện tích $(2,6m \times 4,1m) = 10,66m^2$, cột bê tông đúc sẵn, kèo gỗ tạp, vách thiếc, mái fibro xi măng, nền đất; mái che diện tích $(2,55m \times 2,55m) = 6,5025m^2$, mái fibro xi măng, nền đất; 02 hồ nước tròn $0,9m^3/hồ$; đồng hồ điện, bình điện, dây điện; ống nước nhựa phi 168; giao trả cho Ủy ban nhân dân huyện T phần đất đã thuê diện tích $18.088,1m^2$, đất tại thửa số 82, tờ bản đồ số PTC1, tọa lạc ấp Bà L1, xã P, huyện T, tỉnh Tiền Giang. Đất có tứ cận như sau: Đông giáp sông C; Tây giáp đường H; Nam giáp đường nước công cộng; Bắc giáp đất công do Ủy ban nhân dân huyện T quản lý (có sơ đồ kèm theo).

2. Buộc ông Nguyễn Văn H trả tiền thuê đất do chậm giao trả tài sản thuê cho Ủy ban nhân dân huyện T từ ngày hết hạn hợp đồng (ngày 13/3/2023) đến ngày xét xử là 25.805.689 đồng (*hai mươi lăm triệu, tám trăm lẻ năm nghìn, sáu trăm tám mươi chín đồng*).

Kể từ ngày 17/5/2025 cho đến ngày giao trả đất, ông Nguyễn Văn H còn phải tiếp tục trả tiền thuê đất do chậm giao trả tài sản thuê theo các quy định về bảng giá đất và hệ số điều chỉnh giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh T ban hành theo từng thời điểm tương ứng với thời gian ông H chưa giao trả đất.

3. Đình chỉ một phần yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn H đối với số tiền mua đất hùn với ông Võ Văn L.

4. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn H yêu cầu Ủy ban nhân dân huyện T trả lại chi phí đầu tư, cải tạo đất từ năm 2001 đến năm 2018 với tổng số tiền là 1.774.500.000 đồng (*một tỷ, bảy trăm bảy mươi bốn triệu, năm trăm nghìn đồng*).

5. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Nguyễn Văn H hoàn trả lại cho Ủy ban nhân dân huyện T số tiền chi phí tố tụng là 2.000.000 đồng (*hai triệu đồng*).

6. Kể từ ngày Ủy ban nhân dân huyện T có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong; ông Nguyễn Văn H phải chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

7. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Văn H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm loại không có giá ngạch và 66.009.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm loại có giá ngạch. Tổng cộng là 66.309.000 đồng, ông H đã nộp 34.800.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0001927 ngày 11/11/2024

của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Phú Đông, vậy ông H phải nộp tiếp 31.509.000 đồng (*ba mươi một triệu, năm trăm lẻ chín nghìn đồng*) án phí.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền và thời hạn kháng cáo của các đương sự, quyền và nghĩa vụ của người được thi hành án, người phải thi hành án, thời hiệu thi hành án.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 28 tháng 5 năm 2025, ông Nguyễn Văn H kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm số: 89/2025/DS-ST ngày 16 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Tân Phú Đông, chấp nhận yêu cầu phản tố của ông H là tiền chi phí, chiết tính đầu tư trên đất từ năm 2001 đến năm 2018 hoặc ông H được tiếp tục thuê đất.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn: Giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, không thỏa thuận được với bị đơn về việc giải quyết nội dung vụ án; Thống nhất việc rút đơn kháng cáo và rút yêu cầu phản tố của bị đơn

- Bị đơn: Rút toàn bộ yêu cầu kháng cáo, rút toàn bộ yêu cầu phản tố.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu ý kiến:

+ Về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm: Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật về việc thụ lý vụ án, về thời hạn giải quyết vụ án. Tại phiên tòa phúc thẩm, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Các đương sự đã thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật.

+ Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 244, điểm b khoản 1 Điều 299, khoản 2 Điều 308, khoản 1 Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 89/2025/DS-ST ngày 16 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Tân Phú Đông, (nay là Tòa án nhân dân khu vực 2 - Đồng Tháp).

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, phát biểu của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Văn H đúng về hình thức, nội dung và thời hạn theo quy định tại các Điều 272, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự. Ủy ban nhân dân huyện T khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Văn H chấm dứt hợp đồng thuê đất, trả lại phần đất đã thuê; yêu cầu trả tiền thuê đất do chậm giao trả tài sản thuê từ ngày hết hạn thuê đến khi giao trả đất; ông H có đơn phản tố yêu cầu Ủy ban trả chi phí đầu tư, cải tạo đất; cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là “Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, yêu cầu trả tiền thuê đất do chậm giao trả tài sản thuê; yêu cầu trả tiền công đầu tư, cải tạo đất” quy định

tại khoản 2, khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Theo thỏa thuận Hợp đồng thuê đất số: 01/2018/HĐTĐ ngày 12/3/2018, nếu có xảy ra tranh chấp thì có quyền khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện Tân Phú Đông căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35, điểm b khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự tòa án nhân dân huyện Tân Phú Đông thụ lý giải quyết là đúng quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của ông Nguyễn Văn H yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm số: 89/2025/DS-ST ngày 16 tháng 05 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Tân Phú Đông, chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn H về yêu cầu Ủy ban nhân dân huyện T trả lại chi phí đầu tư, cải tạo đất từ năm 2001 đến năm 2018 tổng số tiền là 1.774.500.000 đồng (một tỷ, bảy trăm bảy mươi bốn triệu, năm trăm nghìn đồng) hoặc cho ông H được tiếp tục được thuê đất. Nhận thấy: Tại phiên tòa phúc thẩm ông Nguyễn Văn H xin rút toàn bộ yêu cầu phản tố, rút yêu cầu kháng cáo và được bà Nguyễn Thị Ni N người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (Ủy ban nhân dân xã T) đồng ý. Việc rút yêu cầu phản tố, rút yêu cầu kháng cáo của ông H là hoàn toàn tự nguyện, không ai ép buộc, đúng với quy định của pháp luật, không làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự trong vụ án. Căn cứ Điều 299 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử hủy một phần bản án sơ thẩm đối với yêu cầu phản tố của ông H và đình chỉ giải quyết đối với phần yêu cầu này.

Đối với yêu cầu khởi kiện của Ủy ban nhân dân huyện T về yêu cầu chấm dứt Hợp đồng thuê đất số: 01/2018/HĐTĐ ngày 12/3/2018 và yêu cầu trả tiền thuê đất do chậm giao trả tài sản thuê bản án sơ thẩm buộc ông Nguyễn Văn H trả, các đương sự không kháng cáo, Viện kiểm sát không kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết hạn kháng cáo kháng nghị.

[3] Xét ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp, là có căn cứ chấp nhận như đã phân tích trên.

[4] Về án phí phúc thẩm:

Do ông Nguyễn Văn H rút yêu cầu phản tố, rút yêu cầu kháng cáo nên ông H phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

[5] Từ những cơ sở phân tích như trên Hội đồng xét xử, chấp nhận kháng cáo ông Nguyễn Văn H. Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số: 89/2025/DS-ST ngày 16 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Tân Phú Đông, tỉnh Tiền Giang, (nay là Tòa án nhân dân khu vực 2 - Đồng Tháp).

Các phần còn lại của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 148, khoản 2 Điều 244, điểm b khoản 1 Điều 299, khoản 2 Điều 308, khoản 1 Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết

326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn H.

2. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số: 89/2025/DS-ST ngày 16 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Tân Phú Đông, (nay là Tòa án nhân dân khu vực 2 - Đồng Tháp).

- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ủy ban nhân dân huyện T (Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là Ủy ban nhân dân xã T) về yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê đất số 01/2018/HĐTĐ ngày 12/3/2018 và trả tiền thuê đất do chậm giao trả tài sản thuê.

+ Chấm dứt hợp đồng thuê đất số 01/2018/HĐTĐ ngày 12/3/2018 giữa Ủy ban nhân dân huyện T và ông Nguyễn Văn H. Buộc ông Nguyễn Văn H có nghĩa vụ tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản trên đất gồm 01 căn nhà bán kiên cố diện tích $\{(4,6\text{m} \times 9,74\text{m}) + (2,5\text{m} \times 1,9\text{m})\} = 49,554\text{m}^2$, cột bê tông đúc sẵn, kèo thép, vách tường 50%, vách thiếc 40%, không cửa, mái tôn, nền xi măng; 01 nhà tạm diện tích $(2,6\text{m} \times 4,1\text{m}) = 10,66\text{m}^2$, cột bê tông đúc sẵn, kèo gỗ tạp, vách thiếc, mái fibro xi măng, nền đất; mái che diện tích $(2,55\text{m} \times 2,55\text{m}) = 6,5025\text{m}^2$, mái fibro xi măng, nền đất; 02 hồ nước tròn $0,9\text{m}^3/\text{hồ}$; đồng hồ điện, bình điện, dây điện; ống nước nhựa phi 168; giao trả cho Ủy ban nhân dân huyện T phần đất đã thuê diện tích $18.088,1\text{m}^2$, đất tại thửa số 82, tờ bản đồ số PTC1, tọa lạc ấp Bà L1, xã P, huyện T, tỉnh Tiền Giang. Đất có tứ cận như sau: Đông giáp sông C; Tây giáp đường huyện H; Nam giáp đường nước công cộng; Bắc giáp đất công do Ủy ban nhân dân huyện T quản lý (có sơ đồ kèm theo).

+ Buộc ông Nguyễn Văn H trả tiền thuê đất do chậm giao trả tài sản thuê cho Ủy ban nhân dân huyện T (Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là Ủy ban nhân dân xã T) từ ngày hết hạn hợp đồng (ngày 13/3/2023) đến ngày xét xử là 25.805.689 đồng (*hai mươi lăm triệu, tám trăm lẻ năm nghìn, sáu trăm tám mươi chín đồng*).

Kể từ ngày 17/5/2025 cho đến ngày giao trả đất, ông Nguyễn Văn H còn phải tiếp tục trả tiền thuê đất do chậm giao trả tài sản thuê theo các quy định về bảng giá đất và hệ số điều chỉnh giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh T (Nay là Ủy ban nhân dân tỉnh Đ) ban hành theo từng thời điểm tương ứng với thời gian ông H chưa giao trả đất.

+ Đình chỉ một phần yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn H đối với số tiền mua đất hùn với ông Võ Văn L.

+ Hủy một phần bản án dân sự sơ thẩm số 89/2025/DS-ST ngày 16/5/2025 của Tòa án nhân dân huyện Tân Phú Đông và đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn H về yêu cầu Ủy ban nhân dân huyện T (Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là Ủy ban nhân dân xã T) trả lại chi phí đầu tư, cải

tạo đất từ năm 2001 đến năm 2018 tổng số tiền là 1.774.500.000đồng (một tỷ, bảy trăm bảy mươi bốn triệu năm trăm nghìn đồng).

3. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Văn H phải chịu 300.000đồng án phí dân sự sơ thẩm loại không có giá ngạch và 66.009.000đồng án phí dân sự sơ thẩm loại có giá ngạch. Tổng cộng là 66.309.000đồng, ông H đã nộp 34.800.000đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0001927 ngày 11/11/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Phú Đông, vậy ông H phải nộp tiếp 31.509.000đồng (ba mươi mốt triệu, năm trăm lẻ chín nghìn đồng) án phí

- Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 150.000đồng, nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đồng theo biên lai số 0010858 ngày 28 tháng 5 năm 2025 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Tân Phú Đông. Ông Nguyễn Văn H được nhận lại 150.000đồng.

4. Chi phí đo đạc, thẩm định và định giá: Tổng cộng là: 2.000.000đồng. Ông Nguyễn Văn H phải chịu. Ủy ban nhân dân huyện T (Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là Ủy ban nhân dân xã T) đã nộp tạm ứng và đã chi xong. Vì vậy, ông H phải nộp 2.000.000đồng để hoàn trả lại cho Ủy ban nhân dân huyện T (Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là Ủy ban nhân dân xã T).

Các phần còn lại của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đồng Tháp;
- TAND khu vực 2 - Đồng Tháp;
- Cơ quan THADS tỉnh Đồng Tháp;
- Phòng GD, KT, TT và THA;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án (T).

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

Trần Văn Kiến