

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ H**

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

Bản án số: 1223/2025/DS-PT

Ngày: 19 - 9 - 2025

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 H

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Ông Đào Minh Đa.

Các Thẩm phán:

Ông Nguyễn Trung Dũng.

Bà Đinh Thị Mộng Tuyết.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Quốc Nhi - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố H.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố H tham gia phiên tòa:
Bà Nguyễn Thị Ngọc Nữ - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố H, tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 233/2025/TLPT-DS ngày 23 tháng 6 năm 2025 về việc: “Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2025/DS-ST ngày 26 tháng 02 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh B (nay là Tòa án nhân dân kv C, Thành phố H) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 4872/2025/QĐ-PT ngày 18 tháng 8 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 16110/2025/QĐ-PT ngày 04 tháng 9 năm 2025, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Lê Xuân H, sinh năm 1983; cư trú tại: Ấp T, xã T, huyện T, tỉnh D (nay là xã H, Thành phố H); có mặt.

2. *Bị đơn:* Ông Nguyễn Thành P, sinh năm 1955 và bà Hạ Thị V, sinh năm 1961; cùng cư trú tại: Tổ 1, ấp M, xã N, huyện B, tỉnh D (nay là phường N, Thành phố H).

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Lâm Thanh T, sinh năm 1993; hộ khẩu thường trú: Thôn S, xã X, huyện N, tỉnh N (nay là xã S, tỉnh Đ); địa chỉ liên lạc: Số 50, đường NG2, khu phố 8, phường H, thành phố C, tỉnh D (nay là phường H, Thành phố H), là người đại diện theo ủy quyền (văn

bản ủy quyền ngày 07 tháng 11 năm 2023 và ngày 08 tháng 11 năm 2023); có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Văn phòng Công chứng B và Công chứng viên T; địa chỉ: Khu phố B, thị trấn U, huyện B, tỉnh D (nay là xã T, Thành phố H), vắng mặt;

- Công ty TNHH P; địa chỉ: thửa đất 222, tờ bản đồ 37, ấp V, xã Đ, huyện U, tỉnh D (nay là xã U, Thành phố H), vắng mặt;

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1980 - Chức danh: Chủ tịch kiêm Tổng Giám đốc, là người đại diện theo pháp luật; cư trú tại: ấp V, xã Đ, huyện U, tỉnh D (nay là xã U, Thành phố H), vắng mặt;

- Ông Lê Văn N, sinh năm 1962 và bà Phạm Thị H2, sinh năm 1962; cùng cư trú tại: Ấp T, xã T, huyện T, tỉnh B (nay là xã H, Thành phố H), có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt;

- Bà Ngô Thị T, sinh năm 1990; cư trú tại: Ấp T, xã T, huyện T, tỉnh B (nay là xã H, Thành phố H), có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt;

- Bà Lê Thị H1, sinh năm 1987; cư trú tại: Ấp C, xã T, huyện T, tỉnh B (nay là xã H, Thành phố H), có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt;

- Ông Nguyễn Ngọc A, sinh năm 1980; cư trú tại: Ấp G, xã T, huyện T, tỉnh B (nay là xã H, Thành phố H), vắng mặt;

- Ông Nguyễn Ngọc E, sinh năm 1984 và bà Đào Thị Mỹ D, sinh năm 1987, vắng mặt;

- Cháu Nguyễn Minh H, sinh ngày 08/10/2012 và cháu Nguyễn Ngọc Trà M, sinh ngày 11/6/2014;

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Ngọc E và bà Đào Thị Mỹ D, là người đại diện theo pháp luật (cha mẹ cháu H và cháu M), vắng mặt,

Cùng cư trú tại: Ấp G, xã T, huyện T, tỉnh D (nay là xã H, Thành phố H);

- Ông Nguyễn Ngọc T1, sinh năm 1991; địa chỉ: tổ 1, ấp M, xã N, huyện B, tỉnh D (nay là phường N, Thành phố H), vắng mặt;

- Ông Phan Đình L, sinh năm 1965; địa chỉ: tổ 1A, ấp T, xã N, huyện B, tỉnh D (nay là phường N, Thành phố H), vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Nguyễn Thành P, bà Hạ Thị V.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và ông Đậu Văn C là người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Ông H và vợ chồng ông P, bà V ký Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 19/6/2015, được công chứng tại Văn phòng Công chứng B công chứng số 2414, quyền số 02/2015 TP/CC-SCC/HĐGD. Nội dung hợp đồng:

Ông P và bà V cho ông H thuê thửa đất 48 (T+Vườn), tờ bản đồ 08, diện tích 20.519 m², tọa lạc ấp M, xã N, huyện B, tỉnh D; thời hạn thuê là 30 năm, kể từ ngày hợp đồng được công chứng (là ngày 19/6/2015); sử dụng đất thuê phù hợp với mục đích sử dụng đất theo quy định của pháp luật; giá thuê và phương thức thanh toán: 10.000.000 đồng/năm, thanh toán bằng tiền mặt, mỗi năm thanh toán một lần trong vòng 05 ngày cuối kỳ.

Ông H thuê đất của ông P và bà V để chăn nuôi gà công nghiệp. Vì vậy, khi ông H được Ủy ban nhân dân huyện B chấp thuận địa điểm chăn nuôi (gà màu) trên diện tích 20.519m² (Công văn số 1726/UBND-KT ngày 24/8/2015) thì ông H đầu tư xây dựng mới trang trại chăn nuôi gà và nhà kho, cải tạo đổ thêm đất làm hệ thống đường sá phục vụ cho việc chăn nuôi như hiện trạng hiện nay. Tổng số tiền ông H đầu tư là 900.000.000 đồng.

Ông H ký hợp đồng gia công chăn nuôi gà một năm là 04 lứa, mỗi lứa ông H được trả tiền công nuôi là 140.000.000 đồng, một năm là 560.000.000 đồng. Tuy nhiên, đến cuối tháng 9/2023, ông P và bà V yêu cầu ông H tháo dỡ trang trại, nhà kho trả lại đất thuê khi thời hạn thuê chưa hết; ông P và bà V đóng cửa đất thuê làm ảnh hưởng nghiêm trọng quyền và lợi ích hợp pháp của ông H, vì vậy việc chăn nuôi gà của ông H đã dừng từ đó đến nay. Ông H có nói với ông P và bà V về thời hạn thuê chưa hết nhưng ông P và bà V không đồng ý, vẫn yêu cầu ông H trả lại đất thuê.

Đối với Hợp đồng chăn nuôi gia công gà tam hoàng số 02/2022-HĐ-TĐP ngày 01/01/2022 giữa ông H và Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Nông nghiệp P, kể từ thời điểm ký hợp đồng đến khi phát sinh tranh chấp tháng 9/2023, ông H đã nuôi 07 lứa gà. Trước đó năm 2021, ông H đã nuôi gà cho Công ty P, không có hợp đồng nhưng có bản quyết toán gia công.

Bà Lê Thị H1 là em của ông H. Bà H1 ký tên trong Hợp đồng chăn nuôi gia công gà tam hoàng số 02/2022-HĐ-TĐP ngày 01/01/2022 với tư cách là người đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH 357677, số vào sổ CH01196 ngày 03/8/2012 do Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh D cấp; bà H1 ủy quyền toàn quyền cho ông H nên ông H thế chấp cho Công ty P để đảm bảo thực hiện chăn nuôi gia công gà tam hoàng.

Ông H yêu cầu: Tuyên hủy Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 19/6/2015; buộc ông P và bà V bồi thường cho ông H tổng số tiền 1.460.000.000 đồng, gồm tiền đầu tư xây dựng trang trại là 900.000.000 đồng, tiền bồi thường thiệt hại một năm là 560.000.000 đồng do ông H ký hợp đồng gia công chăn nuôi với người khác nhưng không thực hiện được.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông H thay đổi yêu cầu khởi kiện: yêu cầu tuyên chấm dứt Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 19/6/2015; buộc ông P và bà V bồi thường cho ông H tổng số tiền 1.147.762.200 đồng, gồm:

- Bồi thường tài sản trên đất là 347.760.200 đồng theo Biên bản định giá tài sản ngày 09/8/2024 do Tòa án thực hiện, bao gồm: 02 trại gà là 247.967.000 đồng; 02 nhà kho ông H chỉ yêu cầu là 37.276.200 đồng; 01 nhà ở là 26.134.000 đồng; 11 trụ bê tông là 330.000 đồng; 02 giếng khoan là 1.866.000 đồng; 04 bồn nước nhựa 200L là 800.000 đồng; 02 bồn nước nhựa 700L là 1.400.000 đồng; 01 máy phát điện D9 là 3.000.000 đồng; 472 máng ăn và 177 máng nước để nuôi gà 02 tuần tuổi là 3.776.000 đồng; 160 máng ăn và 180 máng nước để nuôi gà từ 01 ngày đến 02 tuần tuổi là 3.760.000 đồng; 20 đèn ga sưởi ấm loại 500 Cp và 10 đèn ga sưởi ấm loại 1000 Cp là 2.150.000 đồng; 50 cây dừa 03 năm tuổi và 08 cây dừa 06 năm tuổi là 14.260.000 đồng; 10 cây măng cầu 04 năm tuổi là 3.910.000 đồng; 01 cây vú sữa 06 năm tuổi là 1.130.000 đồng.

- Bồi thường thiệt hại do thu nhập bị mất là 800.000.000 đồng.

Đối với yêu cầu phản tố của ông P và bà V, ông H không đồng ý.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn và người đại diện hợp pháp của bị đơn là ông Lâm Thanh T trình bày:

Ông P và bà V không có mối quan hệ gì với ông H, ông Lê Văn N và ông Phan Đình L. Ông N là cha của ông H. Ông L là hàng xóm của ông P và bà V.

Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00085 QSDĐ/QĐ-UB541 ngày 24/02/2003 do Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh D cấp cho hộ ông P đối với các thửa đất 09, 15, 17, 18, 19, 20, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30 và 48, tờ bản đồ 02 và 08, diện tích 32.784m², tọa lạc ấp M, xã N, huyện B, tỉnh D (cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00359 QSDĐ ngày 15/12/1994 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông P).

Hệ thống trang trại chăn nuôi gà trên thửa đất 48, diện tích 20.519m² được ông P và bà V xây năm 1999-2000 để chăn nuôi gà, diện tích đất còn lại ông P và bà V trồng cao su, bưởi và sầu riêng. Năm 2007-2008, ông bà sang nhượng lại trang trại cho ông L với giá 15.000.000 đồng (không có giấy tờ) do chăn nuôi không mang lại hiệu quả kinh tế. Ông P và bà V có hợp đồng chăn nuôi gà cho một Công ty (do thời gian lâu nên ông bà không nhớ rõ tên), ông bà chuyển lại cho ông L để thực hiện nên cũng không còn giữ giấy tờ gì.

Năm 2010, ông L sang nhượng lại trang trại cho ông N với giá 10.000.000 đồng (không có giấy tờ). Ông L và ông N có đến nhà ông P và bà V trình bày sự việc sang lại trại gà, ông P và bà V đồng ý. Khi đó ông N cũng có xin ông P và bà V ở lại trang trại để tiện cho việc chăn nuôi. Ông P và bà V thấy hoàn cảnh gia đình ông N khó khăn, không có nơi ở nên ông bà đồng ý và yêu cầu gia đình ông N chăn nuôi sạch sẽ, khi nào ông bà cần sẽ lấy lại đất chia cho con. Việc này ông bà chỉ nói miệng, ông L và ông N có mặt

nghe rõ. Vì vậy, từ năm 2010 đến năm 2015, gia đình ông N và ông H đã ở trên đất, chăn nuôi gà trong trang trại của ông P và bà V. Ông P và bà V không lấy bất kỳ chi phí nào (chỉ lấy phân gà để trồng cây), xem gia đình ông N như người trong nhà, đồng thời cũng có người ở trên đất để tránh mất cắp cây trái ông bà trồng.

Ông P và bà V ký Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 19/6/2015 với ông H mục đích để ông H kéo điện, sửa chữa trang trại do lâu năm xuống cấp, không nhằm mục đích cho thuê đất. Việc công chứng hợp đồng có dấu hiệu vi phạm Luật Công chứng vì ông P và bà V không ký trước mặt Công chứng viên, không đến văn phòng công chứng mà ký tại Ủy ban nhân dân xã, nội dung và mục đích không phù hợp. Sau khi ký hợp đồng, gia đình ông N sửa trại gà và kéo điện nên ông P và bà V cũng không đề ý đến hợp đồng mà mình đã ký.

Sau khi ký hợp đồng thuê đất với ông H, ông N vẫn ở trên thửa đất 48 đồng thời ông N cũng đi lại giữa nhà ông N và trang trại gà. Năm 2019, ông P và bà V đến gặp ông N tại trang trại gà thông báo lấy lại đất và đồng ý cho ông N nuôi thêm 03 năm thì trả đất lại cho ông P và bà V, ông N đồng ý. Tháng 8/2023, ông P và bà V đến gặp ông N thông báo lấy lại đất, ông N đồng ý và nói rằng ông H đang nuôi, ông N sẽ nói lại ông H dọn đi để trả trại. Tuy nhiên, sau đó ông H vẫn không dọn đi. Ông P và bà V tiếp tục đến gặp ông H yêu cầu ông H nuôi hết lứa gà thì trả lại trang trại và dọn khỏi đất để ông P và bà V chia đất cho con. Lúc này, ông H đưa ra hợp đồng thuê đất, ông P và bà V xem mới phát hiện hợp đồng có thời hạn 30 năm. Từ đó hai bên phát sinh tranh chấp đến nay.

Nay, ông P và bà V không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông H, lý do: ông P và bà V chỉ cho gia đình ông N và ông H ở để chăn nuôi gà và không lấy chi phí, không phải cho thuê đất. Ông H không phải là người xây dựng trang trại nên không có quyền yêu cầu ông bà bồi thường. Hiện trang trại đã dừng chăn nuôi nên ông H yêu cầu bồi thường là không có căn cứ.

Ông P và bà V giữ nguyên yêu cầu phản tố: tuyên Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 19/6/2015 vô hiệu; yêu cầu ông N và ông H dọn nhà tạm, nhà kho, các trang bị phục vụ chăn nuôi ra khỏi trang trại và trả lại trang trại cho ông P và bà V. Tại phiên tòa, ông P và bà V đồng ý hỗ trợ tiền chi phí di dời cho ông H là 70.000.000 đồng.

Ông Đoàn Cao T là người đại diện của Văn phòng Công chứng B đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Ngày 19/6/2015, Công chứng viên Văn phòng Công chứng B đã tiếp nhận hồ sơ và làm các trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật về công chứng để chứng nhận Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất số công chứng: 2414, quyền số: 02/2015 TP/CC-SCC/HĐGD giữa bên cho thuê là ông P và bà V với bên thuê là ông H. Việc nguyên đơn yêu cầu tuyên hủy hợp đồng thuê này là không có cơ sở, bởi: các bên đã tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp

đồng; tại thời điểm công chứng, các bên có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật; mục đích, nội dung của hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội; các bên giao kết cam đoan chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác, tính hợp pháp của các giấy tờ cung cấp liên quan đến việc giao kết hợp đồng này; các bên giao kết đã đọc lại hợp đồng, đồng ý toàn bộ nội dung ghi trong hợp đồng, đã ký và điểm chỉ vào hợp đồng trước mặt của Công chứng viên; chữ ký và dấu điểm chỉ trong hợp đồng đúng là chữ ký và dấu điểm chỉ của người tham gia hợp đồng.

Ông Nguyễn Văn T là đại diện của Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Nông nghiệp P trình bày:

Tình trạng hoạt động của Công ty P tại địa phương đã xin tạm ngưng hoạt động (đóng mã số thuế). Trong quá trình thực hiện Hợp đồng chăn nuôi gia công gà tam hoàng số 02/2022-HĐ-TĐP ngày 01/01/2022 với ông H: Công ty P đã hoàn thành mọi trách nhiệm, quyền lợi đối với ông H. Từ 01/01/2022 đến ngày tạm ngưng hoạt động, Công ty giao trung bình 03 lứa gà/12 tháng (tương đối). Công ty P đã thanh toán đầy đủ cho ông H, không còn thiếu nợ gì ông H. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông H, Công ty P không có ý kiến, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Ông Lê Văn N trình bày: Ông N là cha của ông H. Khoảng năm 2015, ông H có thuê đất của ông P và bà V để đầu tư xây dựng trang trại chăn nuôi gà. Trên thửa đất 48, ông H đã xây dựng trang trại chăn nuôi, ông N là người trông coi trang trại cho ông H đến năm 2020. Chi phí xây dựng trang trại chăn nuôi, ông N không rõ. Thời điểm ông H thuê đất không có trại gà nào. Việc ông H khởi kiện ông P và bà V, ông N không có ý kiến.

Bà Phạm Thị H2 trình bày: bà H2 là vợ ông N, là mẹ của ông H. Bà H2 thống nhất với lời trình bày và ý kiến của ông N, thống nhất yêu cầu khởi kiện của ông H và không đồng ý yêu cầu phản tố của bị đơn. Vợ chồng bà không ở trên đất của ông P, không đầu tư trang trại nuôi gà và không mua lại trại gà từ ông L như lời ông P, bà V và ông L trình bày. Toàn bộ trang trại, nhà kho và đường sá trên đất thuê là do vợ chồng ông H đầu tư. Vợ chồng bà chỉ đi lại để trông coi trại gà của ông H.

Bà Ngô Thị T trình bày: Bà T là vợ ông H, thống nhất với ý kiến và yêu cầu của ông H. Tiền đầu tư trang trại, nhà kho và đường sá để chăn nuôi gà là tài sản chung của vợ chồng bà T, ông H.

Bà Lê Thị H1 trình bày: Bà H1 là em của ông H. Trong Hợp đồng chăn nuôi gia công gà tam hoàng số 02/2022-HĐ-TĐP ngày 01/01/2022 có chữ ký, chữ viết họ tên của bà H1 tại phần cuối hợp đồng, mục “Chủ sở hữu GCNQSDĐ: BH 357677”. Lý do: khoảng giữa tháng 10/2021, bà H1 có cho ông H mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH 357677, số vào sổ CH01196 ngày 03/8/2012 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho bà H1 để thế chấp cho Công ty P, mục đích là tài sản thế chấp cho ông H chăn nuôi gà tam hoàng của Công ty P.

Cuối tháng 11/2023, ông H không nuôi gà nữa nên Công ty P đã trả bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H1, bà H1 không có quyền lợi liên quan gì đến vụ án.

Ông Nguyễn Ngọc A, ông Nguyễn Ngọc T, ông Nguyễn Ngọc E (đồng thời là người đại diện của cháu Nguyễn Minh H và Nguyễn Ngọc Trà M), bà Đào Thị Mỹ D (đồng thời là người đại diện của cháu Nguyễn Minh H và Nguyễn Ngọc Trà M) trình bày: Các ông bà là con cháu của ông P và bà V, có tên trong sổ hộ khẩu của gia đình ông P, không có quyền lợi gì liên quan đến vụ án.

Ông Phan Đình L trình bày: Năm 2008, ông L có mua lại trại gà của ông P với giá 15.000.000 đồng, không có giấy tờ. Trong quá trình chăn nuôi khoảng 02 năm, ông P không cho thuê đất mà cho mượn đất và ông P chỉ lấy phân gà. Do chăn nuôi không có lợi nhuận nên năm 2010, ông L sang lại trại gà cho ông N với giá 10.000.000 đồng, sau đó ông L còn xây trại cho ông N tất cả đều không có giấy tờ. Ông L không tranh chấp gì trong vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2025/DS-ST ngày 26 tháng 02 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh B (nay là Tòa án nhân dân kv C, Thành phố H) đã quyết định:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lê Xuân H đối với ông Nguyễn Thành P và bà Hạ Thị V về việc tranh chấp về hợp đồng thuê quyền sử dụng đất.

Tuyên bố chấm dứt Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 19/6/2015 giữa ông Nguyễn Thành P và bà Hạ Thị V với ông Lê Xuân H, được công chứng tại Văn phòng Công chứng B, số công chứng 2414, quyển số 02/2015 TP/CC-SCC/HĐGD.

Buộc ông Nguyễn Thành P và bà Hạ Thị C cùng phải bồi thường cho ông Lê Xuân H số tiền là 347.760.200 đồng (ba trăm bốn mươi bảy triệu bảy trăm sáu mươi nghìn hai trăm đồng).

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Xuân H đối với ông Nguyễn Thành P và bà Hạ Thị V về yêu cầu bồi thường thiệt hại do thu nhập bị mất là 800.000.000 đồng (tám trăm triệu đồng).

- Đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện về số tiền 312.237.800 đồng (ba trăm mười hai triệu hai trăm ba mươi bảy nghìn tám trăm đồng) của ông Lê Xuân H đối với ông Nguyễn Thành P và bà Hạ Thị V.

- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Thành P và bà Hạ Thị V.

Ngoài ra, bản án còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng, nghĩa vụ chậm thi hành án và tuyên quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 07/3/2025, bị đơn ông Nguyễn Thành P và bà Hạ Thị V có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố H phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

- Về nội dung: Cấp sơ thẩm đã xem xét đánh giá toàn diện vụ án, do đó kháng cáo của bị đơn là không có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Bị đơn ông Nguyễn Thành P và bà Hạ Thị V là người kháng cáo, ngày 17/9/2025 ông Lâm Thanh T là người đại diện hợp pháp của ông P, bà V có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt, Tòa án xét xử vụ án vắng mặt bị đơn ông P, bà V theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Nguyên đơn ông H không kháng cáo bản án sơ thẩm, bị đơn ông P, bà V chỉ kháng cáo phần bồi thường tài sản trên đất; Tòa án cấp phúc thẩm xét xử vụ án trong phạm vi có kháng cáo như quy định tại Điều 293 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

[2.1] Quá trình tố tụng, nguyên đơn (ông H) chứng minh Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất với vợ chồng ông P, bà V, được công chứng ngày 19/6/2015 tại Văn phòng Công chứng B; thời hạn thuê quyền sử dụng đất là 30 năm. Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất không ghi nhận có tài sản trên đất của ông P, bà V. Do đó, có căn cứ xác định tài sản trên đất để phục vụ cho chăn nuôi là do ông H tạo dựng.

Bị đơn ông P, bà V kháng cáo cho rằng trong tổng giá trị tài sản trên đất 347.760.200 đồng có 02 trại gà giá trị 247.967.000 đồng là của bị đơn xây dựng từ những năm 2000 bằng vật liệu: cây, lá và sửa chữa lại bằng cây tầm vông nhưng không cung cấp chứng cứ chứng minh, không phù hợp với Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 13/3/2024; không phù hợp với lời khai của các đương sự trong vụ án về việc sang nhượng tài sản trên đất.

[2.2] Bản án sơ thẩm tuyên buộc ông P, bà V bồi thường toàn bộ tài sản trên đất cho ông H khi chấm dứt hợp đồng thuê là có căn cứ.

Như phân tích tại mục [2.1], kháng cáo của bị đơn không được chấp nhận.

[3] Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố H đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm là phù hợp.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 148; Điều 296; Điều 293, Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/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,

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Thành P và bà Hạ Thị V;

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2025/DS-ST ngày 26 tháng 02 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh D (nay là Tòa án nhân dân kv C, Thành phố H) như sau:

[2.1] Đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện về số tiền 312.237.800 đồng (ba trăm mười hai triệu hai trăm ba mươi bảy nghìn tám trăm đồng) giữa ông Lê Xuân H với ông Nguyễn Thành P và bà Hạ Thị V.

[2.2] Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lê Xuân H đối với ông Nguyễn Thành P, bà Hạ Thị V về việc tranh chấp về hợp đồng thuê quyền sử dụng đất.

Tuyên bố chấm dứt Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 19 tháng 6 năm 2015 giữa ông Nguyễn Thành P, bà Hạ Thị V với ông Lê Xuân H, được công chứng tại Văn phòng Công chứng B, số công chứng 2414, quyển số 02/2015 TP/CC-SCC/HĐGD.

Buộc ông Nguyễn Thành P và bà Hạ Thị V liên đới bồi thường cho ông Lê Xuân H số tiền là 347.760.200 đồng (ba trăm bốn mươi bảy triệu bảy trăm sáu mươi nghìn hai trăm 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 chậm thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

[2.3] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Xuân H đối với ông Nguyễn Thành P và bà Hạ Thị V về yêu cầu bồi thường thiệt hại do thu nhập bị mất là 800.000.000 đồng (tám trăm triệu đồng).

[2.4] Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Thành P, bà Hạ Thị V về việc tuyên vô hiệu hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 19/6/2015 giữa ông Nguyễn Thành P, bà Hạ Thị V và ông Lê Xuân H và buộc ông Lê Văn N, ông Lê Xuân H tháo dỡ tài sản trên đất, trả lại đất thuê.

[2.5] Về chi phí tố tụng: Tổng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá là 3.819.228 đồng (ba triệu tám trăm mười chín nghìn hai trăm hai mươi tám đồng). Ông Lê Xuân H phải chịu 1.909.614 đồng (một triệu chín trăm lẻ chín nghìn sáu trăm mười bốn đồng), khấu trừ vào số tiền tạm ứng chi phí tố tụng đã nộp. Ông Nguyễn Thành P và bà Hạ Thị V cùng phải chịu 1.909.614 đồng (một triệu chín trăm lẻ chín nghìn sáu trăm mười bốn đồng) để trả lại cho ông Lê Xuân H.

[2.6] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Lê Xuân H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 36.000.000 đồng (ba mươi sáu triệu đồng), được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 28.200.000 đồng (hai mươi tám triệu hai trăm nghìn đồng) theo biên lai số AA/2021/0010503 ngày 31/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh D (nay là Phòng Thi hành án dân sự kv C, Thành phố H), ông Lê Xuân H còn phải nộp 7.800.000 đồng (bảy triệu tám trăm nghìn đồng).

Ông Nguyễn Thành P và bà Hạ Thị V được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại cho ông Nguyễn Thành P và bà Hạ Thị V số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai số 0003459 ngày 04/6/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh D (nay là Phòng Thi hành án dân sự kv C, Thành phố H).

3. Án phí phúc thẩm: Ông Nguyễn Thành P và bà Hạ Thị V không phải nộp.

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 pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- VKSND Tối cao;
- VKSND Tp. H;
- TAND kv C, Tp. H;
- Phòng THADS kv C, Tp. H;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP.

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

Đào Minh Đa

