

Bản án số: **165/2025/DS-PT**

Ngày: 04-4-2025

*V/v “Tranh chấp hợp đồng
thuê quyền sử dụng đất, yêu
cầu bồi thường thiệt hại”.*

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 Ngô Tấn Lợi

Các Thẩm phán:

Ông Lê Khắc Thịnh

Ông Đinh Chí Tâm

- Thư ký phiên tòa: Bà Thái Ngọc Thanh Vy - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa:
Bà Trần Thị Điều - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 04/12/2024, ngày 19/12/2024, ngày 17/01/2025, ngày 18/02/2025 và ngày 04/4/2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 507/2024/TLPT-DS ngày 31 tháng 10 năm 2024, về việc “*Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, yêu cầu bồi thường thiệt hại*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 31/2024/DS-ST ngày 12 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Lai Vung bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 619/2024/QĐ-PT ngày 15 tháng 11 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bùi Minh H, sinh năm 1965;

Địa chỉ: Số nhà C, ấp H, xã L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Bùi Minh H: Anh Bùi Thiện B, sinh năm 1982 (có mặt); Địa chỉ: Số C, ấp H, xã L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp (theo Giấy ủy quyền ngày 08/11/2024 chứng thực ngày 12/11/2024).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Bùi Minh H: Luật sư Trần Tấn T - Thành viên Công ty L2 và Cộng sự thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đ (có mặt).

2. Bị đơn: Công ty Cổ phần N;

Địa chỉ trụ sở: Số C, ấp H, xã L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Bùi Văn L, chức vụ: Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền của Công ty Cổ phần N: Anh Trần Tấn L1, sinh năm 1999 (có mặt); Địa chỉ: Số A, Tổ G, khóm M, Phường C, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp và anh Dương Minh T1, sinh năm 1988 (vắng mặt, có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt); Địa chỉ: Tổ C, Khóm C, Phường A, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp (theo Hợp đồng ủy quyền ngày 25/11/2024 chứng thực ngày 28/11/2024).

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

3.1. Nguyễn Thị P, sinh năm 1962.

3.2. Bùi Thiện B, sinh năm 1982.

3.3. Bùi Minh H1, sinh năm 1987.

3.4. Bùi Thị Kim Y, sinh năm 1990.

Cùng địa chỉ: Số nhà C, ấp H, xã L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo pháp luật của bà Nguyễn Thị P, anh Bùi Minh H1, chị Bùi Thị Kim Y: Anh Bùi Thiện B, sinh năm 1982 (có mặt); Địa chỉ: Số nhà C, ấp H, xã L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp (theo Giấy ủy quyền ngày 30/6/2022, ngày 09/01/2022 và ngày 11/7/2022).

4. Người kháng cáo: Ông Bùi Minh H là nguyên đơn đơn và Công ty Cổ phần N là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn ông Bùi Minh H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị P, anh Bùi Minh H1, chị Bùi Thị Kim Y ủy quyền cho anh Bùi Thiện B (anh B đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án) đại diện trình bày: Vào ngày 01/12/2019 ông Bùi Minh H có ký Hợp đồng thuê đất (còn viết tắt là Hợp đồng) với Công ty cổ phần N (còn viết tắt là Công ty N hay Công ty), người đại diện theo pháp luật của Công ty là ông Bùi Văn L, chức vụ: Giám đốc. Theo hợp đồng thì ông H cho Công ty thuê 17.000m² thuộc thửa đất số 90 tờ bản đồ số 79, đất do hộ ông Bùi Minh H đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng (QSD) đất cấp ngày 15/5/2013, thời hạn thuê là 10 năm, hai bên có lập thành Hợp đồng thuê đất ngày 01/12/2019. Giá đất thuê 01 năm là 91.000.000 đồng đối với tổng diện tích 17.000m². Sau khi ký kết Hợp đồng thì ông H và đại diện Công ty tiến hành giao nhận đất trên thực địa, ông H chỉ mốc giới 04 cạnh của diện tích đất cho thuê, phía Công ty nhận và sử dụng đất mà không có lập biên bản giao đất, khi giao đất không có đo đạc thực tế. Năm 2020 phía Công ty thanh toán tiền thuê đất đúng hạn 91.000.000 đồng cho ông H. Năm 2021 thì Công ty cũng thanh toán đủ số tiền 91.000.000 đồng nhưng trễ 07 tháng so với thỏa thuận. Năm 2022 thì Công ty thanh toán được 59.000.000 đồng, còn

nợ lại 32.000.000 đồng (thanh toán phần 59.000.000 đồng là đã trễ 05 tháng). Từ năm 2023 thì Công ty chưa thanh toán số tiền thuê đất cho ông H như thỏa thuận trong Hợp đồng. Việc phía Công ty cho rằng ông H không cho sử dụng đất thuê năm 2023 là không có mà là do phía Công ty tự ý không sử dụng đất, phía ông H không ngăn cản gì. Trong quá trình sử dụng đất thuê phía Công ty đã vi phạm Hợp đồng như sau: Trả tiền thuê không đúng thời gian quy định, sử dụng đất không đúng mục đích như các điều khoản nêu trong Hợp đồng, xây dựng công trình vật kiến trúc trên đất, trồng cây công trình làm thiệt hại đất do khi bứng (di chuyển) cây công trình đi bán sẽ bị mất đất. Do phía Công ty vi phạm Hợp đồng đã ký, nên ông H yêu cầu khởi kiện như sau:

- Yêu cầu chấm dứt Hợp đồng cho thuê đất đã ký ngày 01/12/2019 giữa ông Bùi Minh H và Công ty N do ông L là người đại diện theo pháp luật ký.

- Yêu cầu Công ty N trả tiền thuê còn nợ của năm 2022 là 32.000.000 đồng và tiền thuê của năm 2023 là 91.000.000 đồng.

- Yêu cầu Công ty trả thêm số tiền thuê đất đối với diện tích đất 1.844,5m² (do khi đo đạc thực tế diện tích đất 18.844,5m² là thừa 1.844,5m² so với diện tích ghi trong Hợp đồng). Phần đất này không nằm trong Hợp đồng cho thuê nhưng Công ty đã sử dụng luôn, số tiền là 9.869.000 đồng/năm. Tính từ năm 2020 đến hết năm 2023 là 04 năm số tiền là 39.476.000 đồng.

Ngoài ra, ông H yêu cầu Công ty trả 30% giá trị của cây công trình trên đất, vì khi cho thuê không có thỏa thuận trồng cây công trình, Công ty N trồng cây công trình khi di chuyển cây phải mất một lượng đất lớn gây ảnh hưởng bề mặt đất. Công ty N phải di dời cây trồng và vật kiến trúc có trên đất và trả lại hiện trạng ban đầu cho ông H. Yêu cầu Công ty trả lại hiện trạng đất ban đầu khi ông H cho thuê (đất trồng lúa).

Tại phiên tòa sơ thẩm người đại diện hợp pháp của ông H trình bày: Ông Hồng rút yêu cầu khởi kiện đối với việc yêu cầu Công ty trả tiền thuê đất đối với phần đất thừa so với diện tích đất cho thuê ghi trong Hợp đồng với số tiền là 39.476.000 đồng và rút yêu cầu đối với việc yêu cầu Công ty trả 30% giá trị của cây công trình trên đất.

Tại phiên tòa sơ thẩm anh B thống nhất Biên bản thẩm định tại chỗ, Biên bản định giá ngày 02/11/2022; Biên bản thẩm định ngày 19/4/2024, Biên bản định giá ngày 14/5/2024, không yêu cầu thẩm định, định giá lại.

- **Bị đơn Công ty cổ phần N có người đại diện hợp pháp là anh Trần Tấn L1 và anh Dương Minh T1 trình bày:** Ngày 01/12/2019 Công ty cổ phần N do ông Bùi Văn L làm Giám đốc có ký Hợp đồng thuê QSD đất với ông Bùi Minh H, diện tích 17.000m² (Diện tích thực đo 18.844,5m²), thuộc thửa 90, tờ bản đồ số 79, đất tọa lạc tại ấp H, xã L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp đất do hộ ông Bùi Minh H đứng tên Giấy chứng nhận QSD đất, thời hạn thuê là 10 năm (tính từ ngày

01/12/2019 đến ngày 01/12/2029), giá thuê 91.000.000 đồng/năm, mục đích thuê là làm nông nghiệp. Sau khi thỏa thuận và ký Hợp đồng phía ông H tiến hành giao đất cho phía Công ty sử dụng, ông H giao toàn bộ diện tích đất tại địa chỉ nêu trên cho Công ty, ông H chỉ các mốc giới phân đất cho Công ty thuê mà không tiến hành đo đạc và không lập biên bản giao đất như thỏa thuận trong Hợp đồng. Khi phát sinh tranh chấp qua đo đạc thực tế là 18.844,5m² dư 1.844,5m² so với diện tích ghi trong Hợp đồng.

Việc ký kết Hợp đồng thuê đất nêu trên, Công ty có thỏa thuận với ông H cùng gia đình ông H và đồng ý để Công ty khai thác, sử dụng đất để nuôi lợn và trồng cây công trình (thỏa thuận miệng). Lúc này ông H và vợ là bà Nguyễn Thị P cũng làm việc cho Công ty từ tháng 6/2020 đến tháng 4/2021, nên biết rất rõ việc sử dụng đất thuê của Công ty. Công ty đã trả tiền thuê đất đúng hạn cho ông H, riêng năm 2022 do tình hình dịch bệnh khó khăn, nên Công ty có trả tiền thuê đất không đúng hạn như thỏa thuận Hợp đồng. Sau khi ký Hợp đồng thuê đất thì Công ty đã tiến hành cất (xây dựng) căn nhà khung bê tông, mái tole, vách tường, nền gạch men, 02 nhà kho nền bê tông, nền lót gạch, vách tường trên đất, đồng thời trồng cây công trình, đào mương, đào giếng, nuôi lợn. Việc cất căn nhà và 02 nhà kho trên đất, trồng cây công trình không có thỏa thuận với ông H, nhưng việc này ông H và các thành viên trong hộ ông H biết nhưng không có ý kiến hay ngăn cản gì.

Trong quá trình Công ty sử dụng đất thuê, đến tháng 5/2022 ông H liên tục có hành vi ngăn cản Công ty khai thác sử dụng đất, cụ thể là ngăn cản không cho Công ty bán cây công trình trồng trên đất làm cho Công ty phải vi phạm hợp đồng với bên mua cây, sự việc này phía Công ty không có lập biên bản và không báo chính quyền địa phương. Từ tháng 6/2022 phía Công ty không còn sử dụng đất thuê của ông H đến nay, chỉ có người ở lại giữ các tài sản còn trên đất. Như vậy, ông H đã vi phạm hợp đồng thuê QSD đất với Công ty.

Ý kiến của Công ty đối với yêu cầu khởi kiện của ông H như sau:

- + Công ty thống nhất yêu cầu của ông H là chấm dứt Hợp đồng thuê đất ngày 01/12/2019 giữa Công ty cổ phần N với ông Bùi Minh H đối với diện tích đất 17.000m² (Diện tích thực đo 18.844,5m²), thuộc thửa số 90, tờ bản đồ số 79, đất tọa lạc tại ấp H, xã L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp đất do hộ ông Bùi Minh H đứng tên Giấy chứng nhận QSD đất.

- + Công ty chỉ đồng ý trả số tiền 32.000.000 đồng tiền thuê đất năm 2022 còn lại (do Công ty đã thanh toán trước cho ông H số tiền 59.000.000 đồng).

- + Công ty không thống nhất thanh toán tiền thuê đất từ năm 2023 theo yêu cầu của ông H, lý do từ tháng 5/2022 ông H ngăn cản không cho Công ty tiếp tục khai thác, sử dụng đất thuê.

- + Công ty không đồng ý trả số tiền 39.476.000 đối với diện tích đất khi đo đạc thừa 1.844,5m² so với diện tích thuê theo Hợp đồng. Lý do không đồng ý là

do sau khi thuê đất giữa ông H và Công ty không có đo đạc diện tích cho thuê mà chỉ ra thực địa ông H chỉ mốc giới diện tích đất cho thuê tới đâu thì Công ty sử dụng đến đó, nên phía Công ty không có lỗi.

+ Công ty không đồng ý trả 30% giá trị cây công trình trên đất (do bứng cây làm thiệt hại đất).

Ngoài ra, Công ty có câu phản tố đối với ông H như sau: + Yêu cầu bồi thường giá trị cây trồng trên đất: Cây Kèn Hồng 800 cây, với giá 310.000 đồng/cây (03 năm tuổi), tương đương với số tiền 248.000.000 đồng; Cây Giáng Hương 400 cây, với giá 100.000 đồng/cây (02 năm tuổi), tương đương với số tiền 40.000.000 đồng; Cây Dầu 300 cây, với giá 50.000 đồng/cây (02 năm tuổi), tương đương với số tiền 15.000.000 đồng.

+ Bồi thường chi phí xây dựng các công trình, đầu tư trên đất là: 700.000.000 đồng.

+ Công ty yêu cầu ông H có trách nhiệm hỗ trợ chi phí, tháo dỡ, di dời các tài gắn liền trên đất với số tiền là 40.000.000 đồng.

Tổng cộng chi phí mà ông Bùi Minh H phải bồi thường thiệt hại do vi phạm hợp đồng là 1.043.040.000 đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm người đại diện hợp pháp của Công ty cổ phần N có thay đổi rút một phần yêu cầu phản tố như sau:

+ Yêu cầu ông H bồi thường giá trị cây trồng (theo Biên bản định giá ngày 14/5/2024), các cây trồng là kèn hồng, giáng hương, dầu tổng giá trị là 78.060.000 đồng, khi nhận tiền giá trị cây trồng xong thì cây trồng này vẫn thuộc về phía Công ty, nếu ông H đồng ý bồi thường giá trị cây trồng như đã trình bày trên thì phía Công ty sẽ di dời cây trồng ra khỏi đất.

+ Yêu cầu ông H bồi thường giá trị công trình vật kiến trúc mà Công ty xây dựng trên đất theo giá Hội đồng định giá định là 376.316.000 đồng và chi phí di dời công trình vật kiến trúc này là 40.000.000 đồng. Sau khi nhận tiền bồi thường giá trị công trình, vật kiến trúc và chi phí di dời thì Công ty sẽ di dời tài sản này ra khỏi đất của ông H.

Anh L1 và anh T1 thống nhất Biên bản thẩm định tại chỗ, Biên bản định giá ngày 02/11/2022; Biên bản thẩm định ngày 19/4/2024; Biên bản định giá ngày 14/5/2024, không yêu cầu thẩm định, định giá lại.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 31/2024/DS-ST ngày 12 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Lai Vung (viết tắt bản án sơ thẩm) đã xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Bùi Minh H.

1. Công nhận sự thỏa thuận giữa ông Bùi Minh H và Công ty cổ phần N là chấm dứt Hợp đồng thuê QSD đất được ký kết ngày 01/12/2019 giữa ông Bùi Minh H và Công ty cổ phần N do ông Bùi Văn L làm Giám đốc đối với thửa đất

số 90, tờ bản đồ số 79, đất tọa lạc tại xã L, huyện L, đất do hộ ông Bùi Minh H đứng tên Giấy chứng nhận QSD đất.

2. Không chấp nhận yêu cầu của ông Bùi Minh H về việc yêu cầu Công ty cổ phần N do ông L làm Giám đốc khôi phục lại tình trạng ban đầu để trả lại đất cho ông H.

3. Buộc Công ty cổ phần N người đại diện theo pháp luật là ông Bùi Văn L, chức vụ: Giám đốc có nghĩa vụ trả cho ông Bùi Minh H tiền thuê đất còn nợ lại tổng cộng là: 77.500.000đ (bảy mươi bảy triệu năm trăm nghìn đồng)

4. Công nhận sự tự nguyện của ông Bùi Minh H được quyền sở hữu, sử dụng các cây trồng trên đất gồm: 774 cây kèn hồng, 427 cây giáng hương, 120 cây dầu theo Biên bản thẩm định ngày 19/4/2024, Biên bản định giá ngày 14/5/2024 (hiện các cây trồng này đang trồng trên thửa đất số 90, tờ bản đồ 79 do hộ ông H đứng tên Giấy chứng nhận QSD đất mà ông H cho Công ty cổ phần N thuê). Ông Bùi Minh H có nghĩa vụ trả lại giá trị các cây trồng trên cho Công ty cổ phần N người đại diện theo pháp luật là ông Bùi Văn L số tiền là 78.060.000đ (bảy mươi tám triệu không trăm sáu mươi nghìn đồng).

5. Ông Bùi Minh H được quyền sở hữu, sử dụng công trình vật kiến trúc trên thửa đất số 90, tờ bản đồ số 79, cụ thể như sau: Nhà trại diện tích 40m², khung bê tông cốt thép (BTCT), mái tole sóng vuông, vách tường, nền gạch ceramic, giá trị sử dụng còn là 70% số tiền là 41.789.000 đồng; Nhà kho 1 diện tích 192m² khung BTCT, mái tole sóng vuông, vách tường, nền gạch ceramic giá trị còn lại 60% số tiền là 171.931.000 đồng; Nhà kho 2 diện tích 200m² khung BTCT, mái tole sóng vuông, vách tường, nền gạch tàu giá trị còn lại 50% số tiền là 162.596.000 đồng. Tổng cộng giá trị 03 công trình nêu trên là 376.316.000 đồng. Ông Bùi Minh H có nghĩa vụ trả giá trị các công trình, vật kiến trúc trên cho Công ty cổ phần N người đại diện theo pháp luật là ông Bùi Văn L theo giá Hội đồng định giá định là 376.316.000đ (ba trăm bảy mươi sáu triệu, ba trăm mười sáu nghìn đồng).

(Có Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 02/11/2022 kèm theo)

6. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của ông Bùi Minh H yêu cầu Công ty cổ phần N do ông L làm Giám đốc trả tiền thuê đất phần đất dư ra so với Hợp đồng thuê đất khi đo đạc thực tế với số tiền là 39.476.000 đồng và yêu Công ty trả 30% giá trị cây trồng, do ông H rút yêu cầu khởi kiện.

7. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của Công ty cổ phần N do ông Bùi Văn L làm Giám đốc về việc yêu cầu được sở hữu toàn bộ cây trồng gồm: 774 cây kèn hồng, 427 cây giáng hương, 120 cây dầu và yêu cầu ông Bùi Minh H trả giá trị các cây trồng trên theo giá Hội đồng định giá định là 78.060.000 đồng.

8. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của Công ty cổ phần N do ông Bùi Văn L làm Giám đốc về việc Công ty yêu cầu sở hữu các công trình, vật kiến trúc mà Công ty cổ phần N đã xây dựng trên đất thuê của ông Bùi Minh H và yêu cầu ông H trả giá trị công trình, vật kiến trúc số tiền là: 376.316.000đ (ba trăm bảy mươi sáu triệu, ba trăm mười sáu nghìn đồng) và chi phí di dời là 40.000.000 đồng.

9. Đình chỉ một phần yêu cầu phản tố của Công ty cổ phần N do ông Bùi Văn L làm Giám đốc do phía Công ty rút một phần yêu cầu phản tố (giá trị cây trồng, giá trị công trình, vật kiến trúc).

10. Về án phí sơ thẩm dân sự:

Ông Bùi Minh H nộp 2.275.000 đồng, tiền án phí của ông H được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 1.248.000 đồng theo biên lai số 0006117 và 3.340.000 đồng theo biên lai 0015774 đã nộp, ông H được nhận lại là 2.313.000 đồng.

Công ty cổ phần N do ông Bùi Văn L làm Giám đốc nộp 25.595.000 đồng tiền án phí của Công ty cổ phần N do ông Bùi Văn L làm Giám đốc được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 21.645.000 đồng Công ty cổ phần N còn phải nộp thêm là 3.950.000 đồng.

11. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá là: 7.816.000 đồng ông Bùi Minh H và Công ty cổ phần N do ông Bùi Văn L làm Giám đốc mỗi người chịu $\frac{1}{2}$ số tiền này, ông H đã tạm nộp: 6.818.000 đồng đã chi xong, Công ty nộp 800.000 đồng đã chi xong, nên phía Công ty cổ phần N có nghĩa vụ trả lại cho ông H 3.409.000đ (ba triệu bốn trăm lẻ chín nghìn đồng).

Kể từ ngày ông Bùi Minh H và Công ty cổ phần N làm đơn yêu cầu thi hành án mà bên có nghĩa vụ thi hành án chưa thi hành xong các khoản theo như án tuyên thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi quy định tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 cho đến khi thi hành án xong.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm.

- Ngày 28/6/2024 nguyên đơn ông Bùi Minh H không thống nhất bản án sơ thẩm, nên đã kháng cáo yêu cầu Tòa án phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của ông H, cụ thể:

+ Buộc Công ty Cổ phần N do ông L làm Giám đốc phải di dời toàn bộ công trình xây dựng trái phép trên đất lúa để trả lại đất cho ông H quản lý, sử dụng. Ông H không đồng ý nhận công trình xây dựng trên đất và cũng không đồng ý trả lại giá trị công trình xây dựng cho ông L là 376.000.000 đồng.

+ Buộc Công ty Cổ phần N do ông L làm Giám đốc phải san lấp mặt bằng trả lại nguyên trạng đất lúa như thỏa thuận ghi trong Hợp đồng để ông H quản lý, sử dụng.

+ Buộc ông L trả tiền thuê đất 06 tháng cuối của năm 2023 là 40.050.000 đồng.

+ Buộc ông L trả lại cho ông H chi phí thẩm định giá, thẩm định tại chỗ là 6.818.000 đồng.

- Ngày 04/7/2024 bị đơn Công ty cổ phần N không thống nhất bản án sơ thẩm, nên đã kháng cáo yêu cầu Tòa án phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của Công ty cổ phần N.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Luật sư Trần Tấn T bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn ông Bùi Minh H trình bày: Ông H xin rút lại một phần yêu cầu kháng cáo, cụ thể rút kháng cáo đối với yêu cầu: Buộc Công ty cổ phần N do ông L làm Giám đốc phải san lấp mặt bằng trả lại nguyên trạng đất lúa như thỏa thuận ghi trong Hợp đồng để ông H quản lý, sử dụng; Buộc ông L trả tiền thuê đất 06 tháng cuối của năm 2023 là 40.050.000 đồng. Ông H chỉ còn kháng cáo yêu cầu Tòa án phúc thẩm giải quyết sửa bản án sơ thẩm theo hướng: Buộc Công ty Cổ phần N do ông L làm Giám đốc phải di dời toàn bộ công trình xây dựng trái phép trên đất lúa để trả lại đất cho ông H quản lý, sử dụng và buộc ông L trả lại cho ông H chi phí thẩm định giá, thẩm định tại chỗ là 6.818.000 đồng và chi phí định giá bổ sung là 2.750.000 đồng. Ông H không đồng ý nhận công trình xây dựng trên đất và cũng không đồng ý trả lại giá trị công trình xây dựng cho ông L là 376.000.000 đồng. Căn cứ kháng cáo là:

+ Công ty N đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận trong Hợp đồng thuê đất.

+ Ông H đã chịu nhiều thiệt hại như không đòi thêm tiền thuê đất 03 năm liền (thửa 90), do đất các bên tranh chấp nên đã bỏ trống không sử dụng.

+ Ông H đã tự chịu chi phí san lấp khoảng 200.000.000 đồng do phải khôi phục lại tình trạng ban đầu để trồng lúa (thửa 90).

+ Theo Công văn số 40/UBND-HC ngày 12/02/2025 của UBND xã L thì Công ty N không xin phép xây dựng công trình trên đất thửa 90 và không thông báo cho UBND xã L theo quy định và theo Công văn số 316/UBND-HC ngày 17/3/2025 của UBND huyện L thể hiện việc Công ty N xây dựng công trình trên đất không phù hợp quy hoạch sử dụng đất và chưa đồng bộ hạ tầng kỹ thuật trong khu vực trên của địa phương, do thửa 90 là quy hoạch trồng lúa.

+ Việc định giá lại công trình và vật kiến trúc trên đất ngày 07/3/2025 có giá cao hơn giá đã định ngày 02/11/2022 là vô lý do giá trị công trình và vật kiến trúc đã giảm sút, nên ông H chấp nhận theo Biên bản định giá tài sản ngày 02/11/2022.

+ Việc buộc Công ty N phải chịu toàn bộ chi phí thẩm định giá, thẩm định tại chỗ và hoàn trả lại cho ông H số tiền 6.818.000 đồng và chi phí định giá bổ sung là 2.750.000 đồng là do Công ty N đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo Hợp đồng thuê dẫn đến tranh chấp giữa các bên.

Từ cơ sở trên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông H.

- Anh Bùi Thiện B là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Bùi Minh H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị P, anh Bùi Minh H1, chị Bùi Thị Kim Y trình bày: Thống nhất với toàn bộ lời bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông H của Luật sư Trần Tấn T như nêu trên. Đồng thời trình bày bổ sung: Khi Công ty N xây dựng công trình, vật kiến trúc trên đất thuê thì ông H có đề nghị ông L đại diện hợp pháp cho Công ty N phải xin phép cơ quan nhà nước có thẩm quyền, phía ông L cho rằng sẽ xin phép xây dựng, do tin tưởng lời ông L nên ông H đã không lập thành văn bản cụ thể. Việc trồng cây công trình do khi bứng cây đi (di chuyển cây đi nơi khác) sẽ ảnh hưởng đến việc sử dụng đất như làm mất đất và làm thay đổi hiện trạng đất, nên mới báo chính quyền địa phương giải quyết. Ông H không có ngăn cản việc nuôi lợn đúng như mục đích các bên thỏa thuận trong Hợp đồng.

- Người đại diện hợp pháp của bị đơn Công ty cổ phần N là anh Trần Tấn L1 và anh Dương Minh T1 trình bày: Công ty N xin rút lại toàn bộ yêu cầu kháng cáo. Bị đơn không thống nhất kháng cáo của nguyên đơn ông Bùi Minh H như nêu trên. Bởi các căn cứ như sau:

+ Ông Bùi Minh H ký Hợp đồng thuê đất ngày 01/12/2012 với Công ty N, tại Điều 1 của Hợp đồng thể hiện làm nông nghiệp, theo đó Công ty có xây dựng công trình trên đất thuê là để nuôi lợn và trồng cây công trình.

+ Khi Công ty N xây dựng công trình và trồng cây công trình trên đất thuê, phía ông H không có ý kiến phản đối hay tranh chấp gì. Theo Điều 5 của Hợp đồng thuê đất, nếu ông H không đồng ý phải ngăn cản hoặc báo chính quyền địa phương nhưng ông H không thực hiện, xem như đã mặc nhiên thừa nhận cho Công ty thực hiện.

+ Việc Công ty N chậm trả tiền thuê đất là do tình hình dịch bệnh Covid năm 2021-2022, đây là trở ngại khách quan làm cho doanh nghiệp kinh doanh gặp rất nhiều khó khăn, nên việc ông H cho rằng tranh chấp do Công ty N thực hiện không đúng theo mục đích của Hợp đồng là không đúng.

+ Công trình Công ty N xây dựng trên đất thuê là kiên cố, nếu di dời sẽ thiệt hại. Các bên đã thống nhất chấm dứt Hợp đồng thuê, nên Tòa án sơ thẩm buộc

ông H có nghĩa vụ trả giá trị cho Công ty N là phù hợp, theo Biên bản định giá mới ngày 07/3/2025 của Hội đồng định giá T2 thì giá trị công trình là 593.896.324 đồng là cao hơn giá trị công trình được định theo Biên bản định giá tài sản ngày 02/11/2022 của Hội đồng định giá Huyện. Mặc dù, theo nội dung Công văn số 40/UBND-HC ngày 12/02/2025 của UBND xã L và Công văn số 316/UBND-HC ngày 17/3/2025 của UBND huyện L thì Công ty N xây dựng công trình trên đất lúa là không đúng nhưng do ông H đã đồng ý, không tranh chấp khi Công ty N xây dựng, nên ông H cũng có lỗi về việc này.

Từ cơ sở trên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông H và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

+ Về tố tụng: Thủ tục kháng cáo của nguyên đơn ông Bùi Minh H và bị đơn Công ty cổ phần N thực hiện đúng quy định và hợp lệ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa kể từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm xét xử phúc thẩm đã chấp hành và thực hiện đúng, đầy đủ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; Người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng, đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật.

+ Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Bùi Minh H và đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của Công ty cổ phần N; tuyên xử giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 31/2024/DS-ST ngày 12 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Lai Vung (Kèm theo Phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm giải quyết vụ án số: 633/PB-VKS-DS ngày 04/4/2025).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu và chứng cứ có trong hồ sơ, được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Tòa án nhân dân huyện Lai Vung thụ lý và giải quyết sơ thẩm vụ án “*Tranh chấp hợp đồng thuê QSD đất, yêu cầu bồi thường thiệt hại*” là đúng quy định tại khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền của Tòa án. Sau khi xét xử sơ thẩm ông Bùi Minh H và Công ty cổ phần N không thống nhất bản án sơ thẩm nên đã kháng cáo. Việc ông H nộp đơn kháng cáo đề ngày 25/6/2024 vào ngày 28/6/2024 và Công ty cổ phần N nộp đơn kháng cáo đề ngày 28/6/2024 vào ngày 04/7/2024 là trong thời hạn kháng cáo theo quy định tại Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự, nên được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm anh Dương Minh T1 vắng mặt có đơn yêu cầu xét

xử vắng mặt, nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Ngày 01/12/2019 ông Bùi Minh H và ông Bùi Văn L, chức vụ: Giám đốc là người đại diện theo pháp luật của Công ty cổ phần N (còn viết tắt là Công ty N hay Công ty) thỏa thuận ký Hợp đồng thuê đất đối với diện tích đất 17.000m² thuộc một phần thửa 90, diện tích 20.333,6m², tờ bản đồ số 79, mục đích sử dụng đất chuyên trồng lúa nước, đất tọa lạc tại xã L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp do hộ ông Bùi Minh H đứng tên giấy chứng nhận QSD đất cấp ngày 15/5/2013 (viết tắt là thửa 90 hay đất thuê), thời hạn thuê là 10 năm, giá thuê 01 năm là 91.000.000 đồng đối với diện tích 17.000m² (đo đạc thực tế diện tích là 18.844,5m²). Sau khi ký kết hợp đồng phía ông H đã giao đất cho Công ty N sử dụng, Công ty đã tiến hành xây dựng nhà trại và 02 nhà kho, đồng thời trồng cây công trình, đào mương, đào giếng, nuôi lợn. Quá trình thực hiện hợp đồng Công ty N chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền thuê như thỏa thuận theo hợp đồng do tình hình dịch bệnh COVID và kinh doanh khó khăn năm 2022. Nguyên đơn ông Bùi Minh H cho rằng phía Công ty N đã vi phạm hợp đồng như trả tiền thuê đất không đúng thời gian quy định, sử dụng đất thuê không đúng mục đích như các điều khoản nêu trong hợp đồng, xây dựng công trình vật kiến trúc trên đất, trồng cây công trình làm thiệt hại đất. Bị đơn Công ty N cho rằng tháng 5/2022 ông H liên tục có hành vi ngăn cản Công ty khai thác sử dụng đất, cụ thể là ngăn cản không cho Công ty bán cây công trình trồng trên đất, làm cho Công ty phải vi phạm hợp đồng với bên mua cây, nên từ tháng 6/2022 phía Công ty không còn sử dụng đất thuê của ông H cho đến nay. Điều này đã làm phát sinh tranh chấp giữa các đương sự.

[3] Tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn Công ty N đã rút đơn kháng cáo. Hội đồng xét xử xét thấy việc rút đơn kháng cáo của bị đơn là tự nguyện, nên căn cứ điểm b khoản 1 Điều 289 và Điều 312 Bộ luật Tố tụng dân sự đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của Công ty N.

[4] Đối với kháng cáo của nguyên đơn ông Bùi Minh H, tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện theo ủy quyền của ông H rút một phần yêu cầu kháng cáo của ông H đối với việc buộc Công ty N phải san lấp mặt bằng trả lại nguyên trạng đất lúa như thỏa thuận ghi trong hợp đồng, trả tiền thuê đất 06 tháng cuối của năm 2023 là 40.050.000 đồng. Hội đồng xét xử xét thấy việc rút một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn là tự nguyện, nên căn cứ Điều 312 Bộ luật Tố tụng dân sự đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo mà nguyên đơn đã rút.

Xét yêu cầu kháng cáo còn lại của ông H, yêu cầu Tòa án phúc thẩm giải quyết sửa bản án sơ thẩm theo hướng buộc Công ty N phải di dời toàn bộ công trình xây dựng trái phép trên đất lúa để trả lại đất cho ông H quản lý, sử dụng và

ông H không đồng ý nhận công trình xây dựng trên đất và cũng không đồng ý trả lại giá trị công trình xây dựng cho Công ty VFARM người đại diện theo pháp luật là ông Bùi Văn L số tiền 188.158.000 đồng như bản án sơ thẩm đã tuyên. Hội đồng xét xử xét thấy:

Khi ông H và Công ty N ký Hợp đồng thuê đất ngày 01/12/2019, tại Điều 1 Hợp đồng ghi nhận “...mục đích sử dụng đất: làm nông nghiệp”, sau khi ông H giao đất cho Công ty N thì Công ty tiến hành khai thác sử dụng đất xây dựng nhà làm việc (nhà trại), 02 nhà kho trên đất việc xây dựng này ông H và gia đình ông đều biết, vì sau khi cho Công ty N thuê đất ông H có làm công cho Công ty, tại Điều 5 Hợp đồng thuê đất ngày 01/12/2019 có ghi nhận: “bên A (ông H) kiểm tra, nhắc nhở bên B (Công ty) bảo vệ, giữ gìn đất và sử dụng đất đúng mục đích” nhưng ông H không ngăn cản, không báo chính quyền địa phương để lập biên bản vi phạm. Ngoài ra, trong hợp đồng có ghi quyền của Bên A (ông H) “..Yêu cầu bên B (Công ty) chấm dứt ngay việc sử dụng đất không đúng mục đích..... nếu bên B không chấm dứt hành vi vi phạm thì bên A (ông H) có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng, yêu cầu bên B hoàn trả đất và bồi thường thiệt hại”, mặc dù ông H biết việc phía Công ty sử dụng đất không đúng mục đích như thỏa thuận hợp đồng nhưng ông H không ngăn cản, không nhắc nhở như quy định trong thỏa thuận hợp đồng dẫn đến việc phía Công ty X hoàn thành các công trình vật kiến trúc và sử dụng trong thời gian dài phía ông H cũng không có ý kiến gì, đến khi phía Công ty có vi phạm về thời gian thanh toán tiền thuê phát sinh tranh chấp thì phía ông H mới đặt ra vấn đề là phía Công ty sử dụng đất không đúng mục đích, nên đây là lỗi của nguyên đơn.

Đối với việc Công ty N xây dựng công trình trên đất thuê (thửa 90) gồm nhà trại và 02 nhà kho nhưng không thực hiện thủ tục xin phép xây dựng là không phù hợp theo quy định pháp luật. Theo Công văn số 40/UBND-HC ngày 12/02/2025 của UBND xã L thì Công ty N không xin phép xây dựng công trình trên đất thửa 90 và không thông báo cho UBND xã L theo quy định, đồng thời theo Công văn số 316/UBND-HC ngày 17/3/2025 của UBND huyện L thể hiện việc Công ty N xây dựng công trình trên đất không phù hợp quy hoạch sử dụng đất và chưa đồng bộ hạ tầng kỹ thuật trong khu vực trên của địa phương, do thửa 90 là quy hoạch trồng lúa. Lẽ ra, Công ty N khi xây dựng công trình phải xin phép cơ quan có thẩm quyền để được phép xây dựng công trình hay không và sử dụng đất thuê đúng mục đích, nhưng Công ty N đã không thực hiện theo đúng quy định của pháp luật và thỏa thuận theo hợp đồng, nên đây là lỗi của bị đơn.

Do tại phiên tòa đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Bùi Minh H không thống nhất với giá trị công trình theo Biên bản định giá tài sản ngày 07/3/2025, bị đơn Công ty N rút đơn kháng cáo thống nhất quyết định của bản án sơ thẩm. Cho thấy các đương sự thống nhất giá trị công trình theo Biên bản định giá tài sản ngày

02/11/2022. Nên Hội đồng xét xử căn cứ Biên bản định giá tài sản ngày 02/11/2022 làm cơ sở để giải quyết trong vụ án này.

Như vậy, giữa ông H và Công ty đều có lỗi như đã phân tích trên trong việc thực hiện Hợp đồng thuê đất. Việc Tòa án sơ thẩm buộc ông Bùi Minh H có nghĩa vụ trả giá trị các công trình vật kiến trúc cho Công ty N người đại diện theo pháp luật là ông Bùi Văn L theo giá Hội đồng định giá định số tiền 376.316.000 đồng để được sở hữu các tài sản này là không đủ cơ sở, do ông H không có nhu cầu sử dụng các tài sản này mà mong muốn khôi phục lại tình trạng ban đầu của đất. Tuy nhiên, do các công trình, vật kiến trúc này đã được phía Công ty VFARM xây dựng kiên cố trên đất và có giá trị lớn, nếu tháo dỡ ra để di dời đi nơi khác sẽ gây thiệt hại lớn. Do các bên đều có lỗi như đã phân tích trên, nên mỗi bên phải chịu $\frac{1}{2}$ thiệt hại đối với giá trị công trình là $376.316.000\text{đ}/2 = 188.158.000$ đồng. Vì vậy, chỉ buộc ông Bùi Minh H có nghĩa vụ trả giá trị các công trình, vật kiến trúc nêu trên cho Công ty N người đại diện theo pháp luật là ông Bùi Văn L số tiền 188.158.000 đồng để được sở hữu các tài sản này, do các tài sản này đang tồn tại trên đất thửa 90 do hộ ông H đứng tên giấy chứng nhận QSD đất là phù hợp. Tuy nhiên, các đương sự phải thực hiện nghĩa vụ đối với tài sản, công trình trên đất thửa 90 theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

Đối với kháng cáo của ông H buộc Công ty N phải chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Hội đồng xét xử xét thấy các bên đều có lỗi trong thực hiện Hợp đồng, nên mỗi bên phải chịu $\frac{1}{2}$ như theo quyết định của bản án sơ thẩm đã tuyên là có cơ sở. Riêng đối với chi phí định giá tài sản ngày 07/3/2025 do nguyên đơn có yêu cầu và không thống nhất kết quả định giá này, nên nguyên đơn phải chịu chi phí này.

[4] Từ cơ sở trên, Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của bị đơn Công ty N, đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông H đã rút và chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo còn lại của ông Bùi Minh H như phân tích trên, sửa một phần bản án sơ thẩm.

[6] Đối với quan điểm và đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa hôm nay như nêu trên. Hội đồng xét xử xét thấy là có cơ sở chấp nhận một phần như đã phân tích trên.

[7] Đối với đề nghị của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn là có cơ sở một phần như đã phân tích trên, nên được Hội đồng xét xử xem xét giải quyết.

[8] Về án phí: Công ty cổ phần N phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Đối với kháng cáo của ông Bùi Minh H được chấp nhận một phần, nên không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, điểm b khoản 1 Điều 289 và Điều 312 Bộ luật Tố tụng dân sự;

1. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của Công ty cổ phần N;

2. Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Bùi Minh H;

3. Chấp nhận việc rút một phần kháng cáo của ông Bùi Minh H về việc buộc Công ty cổ phần N phải san lấp mặt bằng trả lại nguyên trạng đất lúa như thỏa thuận ghi trong Hợp đồng thuê QSD đất được ký kết ngày 01/12/2019 để ông H quản lý, sử dụng và buộc ông L trả tiền thuê đất 06 tháng cuối của năm 2023 là 40.050.000 đồng. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với các yêu cầu kháng cáo này.

4. Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số: 31/2024/DS-ST ngày 12 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Lai Vung.

Áp dụng khoản 3, 6, 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 và các Điều 147, 157, 165, 271, 273 và 296 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 134, 167, 168 Luật Đất đai 2013; Các Điều 472, 473, 474, 481, 500, 501, 502 Bộ luật Dân sự; Các Điều 26, 27, 29 Nghị quyết số 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, lệ phí Tòa án.

4.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Bùi Minh H.

4.1.1 Công nhận sự thỏa thuận giữa nguyên đơn ông Bùi Minh H và bị đơn Công ty cổ phần N về việc chấm dứt hợp đồng thuê QSD đất được ký kết ngày 01/12/2019 giữa ông Bùi Minh H và ông Bùi Văn L, chức vụ Giám đốc là người đại diện theo pháp luật của Công ty cổ phần N đối với thửa đất số 90, tờ bản đồ số 79, đất tọa lạc tại xã L, huyện L, đất do hộ ông Bùi Minh H đứng tên giấy chứng nhận QSD đất.

4.1.2. Không chấp nhận yêu cầu của ông Bùi Minh H về việc yêu cầu Công ty cổ phần N người đại diện theo pháp luật là ông Bùi Văn L (còn viết tắt là Công ty N) khôi phục lại tình trạng ban đầu trả lại đất cho ông H.

4.1.3. Buộc Công ty N có nghĩa vụ trả cho ông Bùi Minh H số tiền thuê đất còn nợ tổng cộng là: 77.500.000đ (bảy mươi bảy triệu năm trăm nghìn đồng).

4.1.4. Công nhận sự tự nguyện của ông Bùi Minh H được quyền sở hữu, sử dụng các cây trồng trên đất gồm: 774 cây kèn hồng, 427 cây giáng hương, 120

cây dầu theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 19/4/2024, Biên bản định giá tài sản ngày 14/5/2024 (hiện các cây trồng này đang trồng trên thửa đất số 90, tờ bản đồ 79 do hộ ông H đứng tên giấy chứng nhận QSD đất mà ông H cho Công ty cổ phần N thuê). Ông H có nghĩa vụ trả lại giá trị các cây trồng trên cho Công ty N số tiền là 78.060.000đ (bảy mươi tám triệu không trăm sáu mươi nghìn đồng).

4.1.5. Ông Bùi Minh H được quyền sở hữu, sử dụng công trình, vật kiến trúc trên thửa đất số 90, tờ bản đồ số 79, cụ thể như sau: Nhà trại diện tích 40m², khung bê tông cốt thép (BTCT), mái tole sóng vuông, vách tường, nền gạch ceramic; Nhà kho 1 diện tích 192m², khung BTCT, mái tole sóng vuông, vách tường, nền gạch ceramic; Nhà kho 2 diện tích 200m² khung BTCT, mái tole sóng vuông, vách tường, nền gạch tàu. Ông H có nghĩa vụ trả ½ (một phần hai) giá trị các công trình vật kiến trúc trên cho Công ty cổ phần N là 188.158.000 đồng (376.316.000 đồng/2).

(Kèm theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 02/11/2022 của Tòa án nhân dân huyện Lai Vung và Biên bản định giá tài sản ngày 02/11/2022 của Hội đồng định giá tài sản huyện L).

4.1.6. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của ông Bùi Minh H về việc yêu cầu Công ty N trả tiền thuê đất đối với diện tích đất dư khi đo đạc thực tế so với diện tích theo hợp đồng thuê đất với số tiền là 39.476.000 đồng và yêu Công ty trả 30% giá trị cây trồng, do ông H rút yêu cầu khởi kiện.

4.2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của Công ty N về việc yêu cầu được sở hữu toàn bộ cây trồng gồm: 774 cây kèn hồng, 427 cây giáng hương, 120 cây dầu và yêu cầu ông Bùi Minh H trả giá trị các cây trồng trên theo giá Hội đồng định giá tài sản huyện L đã định là 78.060.000 đồng.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của Công ty N về việc yêu cầu được quyền sở hữu các công trình, vật kiến trúc trên đất thuê (thửa 90) của ông Bùi Minh H mà Công ty N đã xây dựng và yêu cầu ông H trả giá trị công trình, vật kiến trúc số tiền là 376.316.000 đồng và chi phí di dời là 40.000.000 đồng.

Đình chỉ một phần yêu cầu phản tố của Công ty N do Công ty N rút một phần yêu cầu phản tố (giá trị cây trồng, giá trị công trình vật kiến trúc).

4.3. Về án phí sơ thẩm dân sự:

- Ông Bùi Minh H nộp 2.275.000 đồng, tiền án phí của ông H được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 1.248.000 đồng theo biên lai số 0006117 và 3.340.000 đồng theo biên lai 0015774 đã nộp, ông H được nhận lại là 2.313.000 đồng.

- Công ty cổ phần N do ông Bùi Văn L làm Giám đốc nộp 25.595.000 đồng tiền án phí của Công ty cổ phần N do ông Bùi Văn L làm Giám đốc được khấu

trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 21.645.000 đồng Công ty cổ phần N còn phải nộp thêm là 3.950.000 đồng.

4.4. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá là: 7.816.000 đồng, ông Bùi Minh H và Công ty N mỗi người phải chịu $\frac{1}{2}$ số tiền này, do ông H đã nộp tạm ứng 6.818.000 đồng và đã chi xong, Công ty N đã nộp tạm ứng 800.000 đồng và đã chi xong, nên Công ty N có nghĩa vụ trả lại cho ông H số tiền 3.409.000 đồng. Riêng ông H còn phải chịu chi phí định giá tài sản bổ sung ngày 07/3/2025 là 2.750.000 đồng, ông H đã nộp tạm ứng và đã chi xong.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 Bộ luật Dân sự 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm:

- Ông Bùi Minh H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng, theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0013858, ngày 28/6/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp.

- Công ty cổ phần N phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng, theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0013889, ngày 04/7/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp.

Trong trường hợp bản án, 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, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án dân sự 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;
- Phòng GD-KT TAND Tỉnh;
- TAND huyện Lai Vung;
- Chi cục THADS huyện Lai Vung;
- Đường sự;
- Lưu: VT, HSVA, TDS (Vy).

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

(Đã ký tên và đóng dấu)

Ngô Tấn Lợi

