

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẮC NINH**

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

Bản án số: 289/2026/DS-PT

Ngày: 16/9/2026

Vv: “*Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản*”

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

Với Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà:* Ông Nguyễn Thanh Bình.

Các thẩm phán: Ông Nguyễn Quang Hòa; Bà Vương Thị Hà;

- *Thư ký phiên toà:* Bà Nguyễn Hoàng Huyền Trang - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh.

- *Đại diện viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Ninh tham gia phiên toà:* Ông Thân Mạnh Thắng - Kiểm sát viên.

Ngày 16/9/2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 223/2026/TLPT-DS ngày 12 tháng 8 năm 2026 về “*Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản*”. Do bản án dân sự sơ thẩm số 73/2026/DSST ngày 19/6/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 9 - Bắc Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 329/2026/QĐ-PT ngày 04 tháng 9 năm 2026 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Hà Văn H, sinh năm 1977; Địa chỉ: HP7-46A KĐT ST V, P, phường L, thành phố Hà Nội (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông H: Công ty L1.

Người đại diện theo pháp luật: 1. Bà Đinh Thị H1 (vắng mặt)

2. Bà Vũ Thanh H2 (vắng mặt)

3. Bà Nguyễn Thị M (có mặt).

Cùng địa chỉ: Tầng A, G N, phường Y, tp Hà Nội

- *Bị đơn:* Công ty cổ phần X và bao bì ACT

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đặng Ngọc L – Giám đốc.

Địa chỉ: Tổ dân phố Đ, phường T, tỉnh Bắc Ninh.

Địa chỉ liên hệ: Số nhà B, ngõ A N, phường H, thành phố Hà Nội.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:*

Ủy ban nhân dân phường T (là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của UBND xã Đ).

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Đức K – Chủ tịch UBND phường

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Hoàng Đình T – Phó trưởng phòng kinh tế hạ tầng và đô thị phường

Người kháng cáo: Ông Hà Văn H, Công ty cổ phần X và bao bì ACT.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện, bản tự khai cũng như trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:*

Ngày 09/01/2020 giữa ông Hà Văn H và Ủy ban nhân dân (gọi tắt là UBND) xã Đ, thị xã T, tỉnh Bắc Ninh (nay là UBND phường T) có ký kết hợp đồng kinh tế về việc khoán thầu diện tích đất tận dụng thôn Đ. Theo Hợp đồng ký kết UBND xã Đ giao cho ông H được quyền quản lý và sử dụng vào mục đích để sản xuất các loại hộp có chất liệu bìa carton, đóng gói bao bì cho các loại hộp.

Tổng diện tích là 324m² có tứ cận: Cạnh Đông tiếp giáp với diện tích thôn Đ, chiều rộng 11m; cạnh Tây tiếp giáp với đường xuống cổng chùa thôn Đ chiều rộng 9m; Cạnh Bắc tiếp giáp với đường dân sinh cơ đê, chiều dài 32,4m. Cạnh N tiếp giáp với diện tích thôn Đ, chiều dài 32,4m.

Thời hạn hợp đồng là 05 năm kể từ ngày 10/01/2020 đến hết ngày 10/01/2025 hết hạn hợp đồng. Tổng số tiền phải nộp là 45.000.000đ.

Ngày 10/02/2020 giữa ông Hà Văn H và Công ty cổ phần X và bao bì ACT (gọi tắt là Công ty X) có ký kết hợp đồng kinh tế về việc thuê đất thôn Đ. Tại Hợp đồng ông H cho Công ty X thuê mảnh đất để làm xưởng sản xuất các loại hộp có chất liệu bìa carton, đóng gói bao bì cho các loại hộp.

Mục đích thuê để làm xưởng sản xuất bao bì. Tổng diện tích thuê là 324m². Thời hạn thuê là 05 năm tính từ ngày 10/02/2020. Giá thuê là 9.000.000đ/tháng tính từ ngày 10/02/2020. Tiền thuê được thanh toán 03 tháng một lần và được thanh toán vào các ngày từ 01 đến ngày 10 của tháng. Tuy nhiên, Công ty chưa thanh toán khoản tiền nào cho ông H. Năm 2023 ông H đã có yêu cầu thanh lý hợp đồng nhưng Công ty không thực hiện.

Ngày 10/01/2025 giữa ông H và UBND xã Đ tiếp tục ký kết hợp đồng khoán thầu số 01/2025/HĐKT v/v tiếp tục thuê phần diện tích 324m² để thực hiện sản xuất các loại hộp có chất liệu bìa carton, đóng gói bao bì cho cá loại hộp.

Đơn giá khoán thầu 11.200.000đ/năm. Thời gian thực hiện 05 năm kể từ ngày ký hợp đồng 10/01/2025 đến hết ngày 09/01/2030. Tổng giá trị hợp đồng là 56.000.000đ.

Sau khi hết hạn hợp đồng ký kết với Công ty X, ông H đã nhiều lần yêu cầu Công ty X phải bàn giao mặt bằng trả ông H và Công ty có cam kết nhưng không thực hiện.

Do Hợp đồng giữa ông H và Công ty đã hết thời hạn ngày 10/02/2025 và ông H đã yêu cầu Công ty phải bàn giao mặt bằng nhưng Công ty không bàn giao mặt bằng cho ông H. Ngày 16/6/2025 phía ông H đã có văn bản yêu cầu Công ty bàn giao đất thuê và tính chậm bàn giao mặt bằng sẽ là

20.000.000đ/tháng nhưng ông H chỉ yêu cầu Công ty phải trả số tiền là 150.000.000đ do chậm bàn giao mặt bằng.

Nay ông H khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc Công ty X phải di dời toàn bộ tài sản để trả lại mặt bằng cho ông H và trả tiền thuê số tiền 150.000.000đ

Phía bị đơn Công ty X do ông Đặng Ngọc L là giám đốc tại các lời khai trong hồ sơ vụ án trình bày: Công ty X thành lập năm 2020 vốn góp gồm có ông Đặng Ngọc L góp 45%, ông Nguyễn Phú C góp 3% và bà Trần Thị Hoài A góp 52%. Vốn điều lệ là 4.000.000.000đ. Ông làm giám đốc công ty còn bà A là kế toán trưởng Công ty.

Sau khi thành lập do bà A là vợ ông H làm thủ tục thuê đất tại thôn Đ do đất tại thôn Đ, xã Đ, thị xã T, tỉnh Bắc Ninh (nay là tổ dân phố Đ, phường T, tỉnh Bắc Ninh) là quỹ đất công ích nên chỉ người địa phương mới được thuê nên khi làm thủ tục thuê bà A có nhờ ông H là người đứng ra thuê đất của UBND xã Đ.

Toàn bộ chi phí đo đất, tiền thuê đất, tiền hỗ trợ thôn đều do Công ty bỏ ra để được thuê đất ông H chỉ là người đứng tên trong hợp đồng thuê đất với UBND xã Đ.

Sau khi thuê được đất Công ty đã xây dựng nhà xưởng trên đất. Để đảm bảo thủ tục hành chính làm trụ sở Công ty, lắp điện, nước nên bà A có làm thủ tục ký kết Hợp đồng kinh tế về việc thuê đất thôn Đ giữa Công ty với ông H.

Theo Hợp đồng thuê ngày 10/02/2020 thì ông H cho Công ty thuê đất để làm nhà xưởng sản xuất bao bì; tổng diện tích là 324m². Thời hạn thuê là 05 năm tính từ ngày 10/02/2025. Giá thuê là 9.000.000đ/tháng tính từ ngày 10/02/2020. Tiền thuê được thanh toán 03 tháng một lần và được thanh toán vào các ngày từ 01 đến ngày 10 của tháng. Thực tế Công ty không thanh toán khoản tiền thuê nào cho ông Hà Văn H.

Nay ông H khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc Công ty phải di dời toàn bộ tài sản để trả lại mặt bằng cho ông H và trả tiền thuê số tiền 150.000.000đ Công ty không nhất trí vì ông H đứng tên ký kết hợp đồng thuê với UBND xã là Công ty nhờ ông H đứng tên ký kết trong hợp đồng và Hợp đồng giữa công ty và ông H chỉ là thủ tục để Công ty đăng ký mắc điện nước và làm trụ sở của Công ty.

Đối với yêu cầu của ông H yêu cầu công ty thanh toán số tiền 150.000.000đ phía Công ty không đồng ý vì Công ty không thuê tiếp do hai bên vẫn đang tranh chấp về chi phí đầu tư. Khi hết hạn hợp đồng thuê giữa hai bên không ký tiếp hợp đồng thuê. Phần diện tích đất ông H thuê của UBND xã không được phép cho thuê lại. Việc ông H cho Công ty thuê là vi phạm. Công ty không giữ đất thuê của ông H. Từ khi phát sinh tranh chấp giữa hai bên Công ty cũng không sản xuất và sử dụng mặt bằng đất thuê. Do đó không đồng ý với yêu cầu của ông H.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập Ủy ban nhân dân phường T do ông Hoàng Đình T là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 09/01/2020, UBND xã Đ ký hợp đồng với ông Hà Văn H về việc khoán thầu diện tích 324m². Về nguồn gốc thửa đất diện tích 324m², UBND xã Đ ký hợp đồng với ông Hà Văn H về việc khoán thầu phần đất giáp cơ đê thôn Đ (nay là Tổ dân phố T) bao gồm: Một phần diện tích đất trồng cây hàng năm khác (CHN) và một phần đất nghĩa trang N1 (phần đất chôn cất).

Đối với phần diện tích đất công ích theo quy định: Đất công ích chưa sử dụng vào các mục đích quy định tại khoản 2 Điều 132 Luật đất đai năm 2013 quy định: “Đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích” thì UBND xã cho hộ gia đình, cá nhân tại địa phương thuê để sản xuất nông nghiệp nuôi trồng thủy sản theo hình thức đấu giá để cho thuê. Thời hạn sử dụng đất đối với mỗi lần thuê không quá 05 năm.

Đối với phần diện tích đất nghĩa trang được sử dụng vào mục đích chôn cất, an táng người đã chết (phần diện tích đất này UBND xã không có quyền cho thuê).

Tuy nhiên, toàn bộ diện tích 324m² nói trên đã được UBND xã Đ cho thuê thầu để sản xuất các loại hộp có chất liệu bìa carton, đóng gói bao bì cho các loại hộp (sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp) là không đúng quy định của Luật đất đai tại thời điểm cho thuê đất. Việc ký hợp đồng cho thuê đất giữa UBND xã Đ và ông Hà Văn H năm 2020 được điều chỉnh, quy định cụ thể tại Điều 132 Luật đất đai năm 2013.

Hợp đồng ngày 10/01/2025: Ngày 10/01/2025, UBND xã Đ tiếp tục cho thuê đất với thời hạn 05 năm để sản xuất các loại hộp có chất liệu bìa carton, đóng gói bao bì cho các loại hộp như đã nêu trên không đúng quy định luật đất đai tại thời điểm cho thuê đất, đồng thời Luật đất đai năm 2024 đã có hiệu lực từ ngày 01/8/2024, tuy nhiên UBND xã Đ căn cứ vào Luật đất đai năm 2013 là áp dụng không đúng.

Do đó: UBND xã Đ (nay là UBND phường T) cho thuê thầu để sản xuất các loại hộp có chất liệu bìa carton, đóng gói bao bì cho các loại hộp là không đúng quy định cho thuê thầu sai mục đích sử dụng đất. Bên thuê thầu dựng lán xưởng kiên cố là vi phạm hợp đồng thuê thầu, sử dụng để sản xuất các loại hộp có chất liệu bìa Carton, đóng gói bao bì cho các loại hộp là sai mục đích sử dụng đất.

Đề nghị xem xét hủy bỏ hợp đồng thầu khoán giữa anh Hà Văn H với UBND xã Đ ngày 10/01/2025 vì nội dung hợp đồng không đúng quy định, vi phạm Luật đất đai.

Yêu cầu bên thuê thầu tháo dỡ toàn bộ lán xưởng, công trình trên đất thuê thầu trả lại hiện trạng ban đầu trước khi thuê thầu.

Ông Hà Văn H tự ý cho bên thứ 3 (Công ty X) thuê thầu lại mà không thông báo và chưa được sự đồng ý của UBND xã Đ là vi phạm hợp đồng thuê thầu giữa ông Hà Văn H với UBND xã Đ. Công ty X xây dựng công trình nhà xưởng trên đất trồng cây hàng năm khác và đất nghĩa trang là vi phạm quy định Luật đất đai. Đề nghị Tòa án yêu cầu người vi phạm tháo dỡ các công trình nhà xưởng có trên thửa đất do sử dụng sai mục đích.

Với những nội dung nêu trên bản án sơ thẩm đã căn cứ vào khoản 3 Điều 26; Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 147, 157 Điều 227, 228, 235, khoản 2 Điều 244, 264, Điều 266, Điều 271; Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Căn cứ các Điều 123, 131, 472, 475 và 482 Bộ luật dân sự 2015; Điều 12, 170 Luật đất đai 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 về án phí, lệ phí; Xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Hà Văn H.

Buộc Công ty cổ phần X phải tháo dỡ toàn bộ tài sản trên phần đất diện tích là 324m² có tứ cận: Cạnh Đông tiếp giáp với diện tích tổ dân phố Đ, chiều rộng 11m; cạnh Tây tiếp giáp với đường xuống cổng chùa T1 chiều rộng 9m; Cạnh Bắc tiếp giáp với đường dân sinh cơ đê, chiều dài 32,4m. Cạnh Nam tiếp giáp với diện tích tổ dân phố Đ, chiều dài 32,4m để trả lại phần diện tích đất thuê cho ông Hà Văn H.

2. Không chấp nhận yêu cầu của ông Hà Văn H buộc Công ty cổ phần X và bao bì ACT phải trả khoản tiền thuê tài sản là 150.000.000đ.

3. Đình chỉ yêu cầu của Ủy ban nhân dân phường T yêu cầu Tòa án tuyên Hợp đồng thuê giữa ông Hà Văn H với Công ty cổ phần X và bao bì ACT; Hợp đồng khoán thầu giữa ông Hà Văn H với UBND xã Đ vô hiệu và buộc Công ty cổ phần X và bao bì ACT phải tháo dỡ toàn bộ công trình trên đất.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 01/7/2026 Công ty X kháng cáo toàn bộ bản án.

Ngày 03/7/2026 ông Hà Văn H kháng cáo một phần bản án.

Tại phiên toà phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo, bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không tự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

Trong phần tranh luận, nguyên đơn khẳng định Hợp đồng có hiệu lực pháp luật, về chủ thể, mục đích, nội dung đều phù hợp, các công trình xây dựng trên đất là tạm có thể tháo dỡ, cấp sơ thẩm cho rằng vô hiệu, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm, buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn 150 triệu đồng.

Bị đơn trình bày, cấp sơ thẩm không xem xét đến việc bị đơn phải tháo dỡ, thiệt hại phải bồi thường, đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm với căn cứ: Vi phạm nghiêm trọng về thu thập chứng cứ và định giá tài sản (điểm b

khoản 1 Điều 310 BLTTDS 2015); Bỏ sót người tham gia tố tụng và chưa làm rõ tài cớ của vụ án (điểm a khoản 1 Điều 310 BLTTDS); Đánh giá chứng cứ không khách quan, bỏ qua trách nhiệm bồi thường thiệt hại

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Ninh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân thủ pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý phúc thẩm cho đến phần tranh luận tại phiên tòa là đảm bảo theo đúng trình tự, quy định của pháp luật và đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Hà Văn H và Công ty cổ phần X và bao bì ACT, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 73/2026/DSST ngày 19/6/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 9 - Bắc Ninh. Các đương sự phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được kiểm tra, xem xét tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa và ý kiến của Kiểm sát viên. Sau khi thảo luận và nghị án, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Hà Văn H và Công ty cổ phần X nộp trong hạn luật định, đã thực hiện đầy đủ thủ tục tố tụng nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

Bản án sơ thẩm xác định về quan hệ về “Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản” và thẩm quyền giải quyết vụ án thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân khu vực 9 – Bắc Ninh là đúng theo quy định tại Điều 26, Điều 35 và khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của ông Hà Văn H và Công ty cổ phần X thấy:

2.1 Ngày 09/01/2020, giữa UBND xã Đ và ông Hà Văn H ký Hợp đồng khoán thầu số 01/2020/HĐKT đối với diện tích đất 324m² tại thôn Đ. Theo nội dung của hợp đồng, UBND xã giao ông H quản lý, sử dụng diện tích đất nêu trên để sản xuất các loại hộp có chất liệu bìa carton, đóng gói bao bì; thời hạn hợp đồng 05 năm, từ ngày 10/01/2020 đến hết ngày 10/01/2025. Tại Hợp đồng khoán thầu, các bên còn thỏa thuận bên nhận hợp đồng không được tự ý xây dựng nhà xưởng kiên cố và không được tự ý chuyển nhượng hợp đồng trong thời gian thực hiện hợp đồng.

Ngày 10/02/2020, ông Hà Văn H ký Hợp đồng kinh tế với Công ty X với nội dung cho Công ty thuê toàn bộ diện tích 324m² nêu trên để làm xưởng sản xuất bao bì, thời hạn thuê 05 năm kể từ ngày 10/02/2020, giá thuê 9.000.000 đồng/tháng. Như vậy, việc ông H cho Công ty X thuê lại diện tích đất mà ông đang nhận khoán thầu của UBND xã Đ là vi phạm các quy định đã thỏa thuận

trong hợp đồng khoán thầu giữa ông H và UBND xã Đ. Mặt khác, thời hạn Hợp đồng khoán thầu giữa UBND xã Đ và ông H chỉ đến ngày 10/01/2025, trong khi Hợp đồng giữa ông H và Công ty X có thời hạn đến ngày 10/02/2025. Như vậy, ông H đã xác lập việc cho Công ty X thuê đất vượt quá thời hạn quyền sử dụng đất mà ông được UBND xã giao theo hợp đồng khoán thầu.

Công ty X cho rằng thực tế Công ty mới là người thuê đất của UBND xã Đ, ông H chỉ đứng tên hợp đồng do Công ty nhờ, còn toàn bộ tiền thuê đất và chi phí liên quan do Công ty T2 tuy nhiên phía Công ty không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào chứng minh giữa Công ty và UBND xã Đ có quan hệ thuê đất độc lập hoặc UBND xã xác định Công ty là chủ thể thuê đất. Ngược lại, tại Hợp đồng khoán thầu với UBND xã Đ thì người trực tiếp ký kết hợp đồng là ông Hà Văn H; sau khi hết thời hạn hợp đồng, ngày 10/01/2025 UBND xã Đ tiếp tục ký Hợp đồng khoán thầu số 01/2025/HĐKT với ông H đối với diện tích 324m². Do đó, không có căn cứ xác định Công ty X là bên trực tiếp thuê đất của UBND xã Đ.

2.2 Về hiệu lực của Hợp đồng kinh tế ngày 10/02/2026 giữa Công ty X và ông H: Xét thấy ông H là người nhận khoán thầu diện tích đất 324m² của UBND xã Đ nhưng đã tự ý cho Công ty X thuê lại đất, trong khi hợp đồng khoán thầu không cho phép chuyển nhượng, đồng thời việc cho thuê lại còn kéo dài quá thời hạn hợp đồng giữa ông H và UBND xã. Công ty X sau khi nhận thuê đã xây dựng nhà xưởng kiên cố trên đất. Việc này cũng không phù hợp với nội dung Hợp đồng khoán thầu giữa ông H và UBND xã Đ. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định Hợp đồng kinh tế ngày 10/02/2020 giữa ông H và Công ty X vi phạm về chủ thể, nội dung và điều cấm của pháp luật, từ đó xác định hợp đồng vô hiệu theo Điều 117 và Điều 123 Bộ luật Dân sự năm 2015 là có căn cứ.

2.3 Về yêu cầu buộc Công ty X tháo dỡ tài sản, trả lại mặt bằng: Sau khi Hợp đồng ngày 10/02/2020 hết thời hạn, giữa ông H và Công ty X không có thỏa thuận nào về việc tiếp tục thuê diện tích đất. Ông H đã nhiều lần yêu cầu Công ty D, trả lại mặt bằng; ngày 29/5/2025 người đại diện theo ủy quyền của ông H có văn bản yêu cầu Công ty bàn giao đất và ngày 13/6/2025 Công ty có văn bản cam kết bàn giao mặt bằng trước ngày 01/7/2025 nhưng không thực hiện. Kết quả thẩm định xác định trên đất có nhà xưởng mái lợp tôn xây dựng năm 2020, nhà kho chứa hàng và sân lát gạch đỏ. Do Hợp đồng giữa ông H và Công ty X vô hiệu, sau khi hợp đồng chấm dứt Công ty không còn căn cứ pháp lý để tiếp tục quản lý, sử dụng diện tích đất 324m². Vì vậy, việc cấp sơ thẩm buộc Công ty X tháo dỡ toàn bộ tài sản trên diện tích 324m² để trả lại mặt bằng cho ông H là phù hợp.

Ông H kháng cáo đề nghị Hội đồng xét xử tuyên buộc Công ty X phải trả cho ông H khoản tiền thuê tài sản là 150.000.000đ: Hợp đồng ngày 10/02/2020 đã được xác định là giao dịch vô hiệu. Theo quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân

sự năm 2015, khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận; bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án, ông H và Công ty X đều xác nhận Công ty X chưa thanh toán khoản tiền thuê nào cho ông H do đó, cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của ông H về việc buộc Công ty X thanh toán 150.000.000 đồng là có căn cứ.

Ngoài ra về yêu cầu độc lập của UBND phường T: UBND phường T là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của UBND xã Đ đã có yêu cầu độc lập trong vụ án. Tuy nhiên, ngày 16/6/2026, UBND phường T có đơn rút toàn bộ yêu cầu độc lập vì vậy Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự đình chỉ đối với yêu cầu độc lập này là đúng quy định pháp luật.

Từ những nhận định và phân tích trên có thể thấy ông Hà Văn H và Công ty X là người kháng cáo nhưng trong giai đoạn chuẩn bị xét xử phúc thẩm và tại phiên tòa không đưa ra được tài liệu chứng cứ nào chứng minh mới chứng minh cho kháng cáo của mình là có căn cứ, do đó, cần bác toàn bộ kháng cáo của ông H và Công ty cổ phần X, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Tại phiên tòa, Công ty X đề nghị xem xét đến việc bị đơn phải tháo dỡ, thiệt hại phải bồi thường theo giá trị hiện tại, tuy nhiên yêu cầu của Công ty đưa ra sau khi đã tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải và xét xử, do đó, cấp phúc thẩm xem xét giải quyết vượt quá phạm vi khởi kiện, Công ty có quyền khởi kiện bằng vụ án khác khi có đủ điều kiện khởi kiện.

[3] Các quyết định khác của bản án dân sự sơ thẩm số 73/2026/DSST ngày 19/6/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 9 - Bắc Ninh không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật.

[4]. Về án phí: Ông Hà Văn H và Công ty X và bao bì ACT phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Hà Văn H và Công ty cổ phần X và bao bì ACT, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 73/2026/DSST ngày 19/6/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 9 - Bắc Ninh.

2. Về án phí phúc thẩm: Ông Hà Văn H và Công ty cổ phần X và bao bì ACT mỗi bên phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ 300.000đ tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo biên lai thu số 0000238 ngày 06/7/2026 và biên lai thu số 0000067 ngày 01/7/2026 của Phòng thi hành án dân sự khu vực 9 – Bắc Ninh.

3. Các quyết định khác của bản án dân sự sơ thẩm số 73/2026/DSST ngày 19/6/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 9 - Bắc Ninh không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bắc Ninh;
- TAND Khu vực 9 – Bắc Ninh;
- Phòng THADS khu vực 9 - Bắc Ninh;
- Công TTĐT- TANDTC;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu hồ sơ vụ án; HC-TP

T/M. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Thanh Bình