TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 2** **TỈNH ĐỒNG THÁP**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh Pc**

Bản án số: 274/2025/DS-ST;
Ngày: 24-9-2025;
"*Về việc tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản*"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 2 – ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Võ Thị Xuân.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Bùi Trung Tiến.
Ông Nguyễn Đình Thung.

- Thư ký phiên tòa: Ông Phan Thanh Sang, Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 2 – Đồng Tháp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 2 – Đồng Tháp tham gia phiên toà*:* Ông Võ Minh Tuấn, Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 9 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 2 – Đồng Tháp xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 154/2025/TLST-DS ngày 10 tháng 4 năm 2025 về "*Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản*" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 535/2025/QĐXXST-DS ngày 08 tháng 9 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Phạm Huỳnh Nhật T, sinh năm 1983.
Địa chỉ: Ấp 1, xã T, tỉnh Tây Ninh.

2. Bị đơn: Lương Hải P, sinh năm 1972.
Địa chỉ: Số 71 T, phường T, thành phố Hồ Chí Minh.

3. Người làm chứng: Phạm Huỳnh Hoa Quốc P, sinh năm 1979.
Địa chỉ: Ấp 1, xã T, tỉnh Tây Ninh.

(Có mặt ông T, ông P và ông P)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Tại đơn khởi kiện và các lời trình bày tại Tòa án nguyên đơn ông Phạm Huỳnh Nhật T trình bày:*

Do nhu cầu của mỗi bên, ngày 25/5/2022 ông Lương Hải P đã ký Hợp đồng với ông Phạm Huỳnh Nhật T cho thuê thửa đất số 1034, tờ bản đồ số 4, diện tích 1.996m^2, loại đất trồng cây lâu năm và đất ở, tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang. Giá cho thuê từ 84.000.000 đồng đến 122.984.400 đồng/năm. Thời gian thuê là 5 năm. Mục đích thuê để trồng hoa lan.

Sau khi nhận đất thuê, ông T đã đầu tư xây dựng nhà xưởng để trồng lan trị giá 70.000.000 đồng, xây dựng hệ thống phục vụ trồng hoa trị giá 100.000.000 đồng và trồng 50.000 chậu lan trị giá 1.500.000.000 đồng. Tổng số tiền ông T đã đầu tư là 1.670.000.000 đồng. Việc trồng hoa lan đang trong giai đoạn thu hoạch. Do hai bên có tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất đang thương lượng giải quyết. Tuy nhiên, ngày 17/01/2025 ông Lương Hải P ngang nhiên đóng kín cổng rào không cho phía ông Phạm Huỳnh Nhật T vào chăm sóc hoa lan, gây thiệt hại 50.000 chậu lan.

Nay ông T yêu cầu chấm dứt Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 25/5/2022 giữa ông Lương Hải P và ông Phạm Huỳnh Nhật T và yêu cầu ông P bồi thường cho ông Phạm Huỳnh Nhật T số tiền thiệt hại là 835.000.000 đồng (50% số tiền đã đầu tư).

** Tại đơn phản tố và các lời trình bày tại Tòa án bị đơn ông Lương Hải P trình bày:*

Việc ký kết hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa ông và ông T ngày 25/5/2022 là có trên thực tế. Theo các điều khoản đã được ký trên hợp đồng, sau 02 tháng kể từ ngày 25/5/2022 ông T không thực hiện đúng nội dung của hợp đồng.

Ngày 17/01/2025 ông không có khoá cửa vườn lan trên thửa đất 1034, ông không biết gì về việc khoá cửa này cả. Đến ngày 17/01/2025 ông T đã cho người đến dọn dẹp các tài sản trên mặt bằng thuê từ trước đó, ông không có mặt tại thửa đất này và vẫn chưa tiếp quản lại mặt bằng này.

Khoảng 09 giờ ngày 17/01/2025 ông có mặt tại thửa đất 1034 và ông có mời ông T đến gặp mặt để hai bên bàn giao và chấm dứt hợp đồng ngày 25/5/2022. Khi ông có mặt thì ông T không đến, hiện trạng mặt bằng thuê có một nhóm người đang tháo dỡ vườn lan, tháo dỡ chòi, dọn dẹp mái tole, sườn sắt, chòi lá. Trên đất còn lại như một bãi chiến trường, ông có quay video hiện trường lúc đó, ông có gởi cho ông T.

Sau khi nhận được đoạn video ông gởi cho ông T, ông T nói ông tự ý vào mặt bằng thuê dọn vườn lan, dỡ chòi, rồi nói ông cản trở người của ông T đang làm công việc nhưng ông không làm gì cả. Ông có gọi ông Nguyễn Văn Truyện là người bên

phía ông T giao quyền phụ trách quản lý công trình trên mặt bằng, ông Truyện nói chỉ làm theo yêu cầu của ông T.

Sau buổi chiều ngày 17/01/2025 đến nay ông không biết ai khoá cửa mặt bằng nhưng đến nay ông vẫn chưa tiếp quản được mặt bằng này và ông T vẫn chưa chấm dứt hợp đồng ngày 25/5/2022 và có nhiều lời lẽ thách thức ông.

Đến nay ông T còn nợ ông tiền thuê đất là 49.000.000 đồng.

Ông có yêu cầu phản tố yêu cầu ông T trả tiền thuê đất với số tiền 49.000.000 đồng, không yêu cầu tính lãi, yêu cầu trả tiền khi án có hiệu lực pháp luật.

** Người làm chứng ông Phạm Huỳnh Hoa Quốc P1 trình bày:*

Ông được biết ông Lương Hải P đã ký hợp đồng với ông Phạm Huỳnh Nhật T để cho thuê thửa đất số 1034, tờ bản đồ số 4, diện tích 1.996m^2, loại đất ở và đất trồng cây lâu năm, tọa lạc ấp B, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang. Mục đích thuê đất trồng hoa lan.

Sau khi nhận đất thuê, ông T đã đầu tư xây dựng nhà xưởng để trồng lan trị giá 70.000.000 đồng, xây dựng hệ thống phụ vụ trồng hoa trị giá 100.000.000 đồng và có mua của ông 50.000 chậu lan trị giá 750.000.000 đồng.

Do ông Lương Hải P khóa cửa, không cho ông T vào sử dụng đất thuê để trồng lan nên đã gây thiệt hại nặng nề cho ông Phạm Huỳnh Nhật T.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán và Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án. Về nội dung giải quyết vụ án Đại diện Viện kiểm sát đề nghị:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Huỳnh Nhật T.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Lương Hải P đồng ý cho ông Phạm Huỳnh Nhật T di dời các công trình gồm sân nền diện tích 362,5m^2, mái che 1 diện tích 57,72m^2, mái che 2 diện tích 11,52m^2, nhà ki-ôt diện tích 12,54m^2, nhà vệ sinh 1 diện tích 2,42m^2, phần ốp gạch tường 8,53m^2, nhà vệ sinh 2 1,10m^2, phần gạch ốp tường 5,58m^2 ra khỏi thửa đất số 1034.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Lương Hải P.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào quá trình tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Nguyên đơn ông Phạm Huỳnh Nhật T khởi kiện yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản; bị đơn ông Lương Hải P yêu cầu trả tiền thuê quyền sử dụng đất nên Hội đồng xét xử xác định đây là "Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản" thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án quy định tại khoản 3, khoản 6 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự. Đối tượng tranh chấp là bất động sản tại xã P, tỉnh Đồng Tháp nên thuộc thẩm quyền xét xử của Tòa án nhân dân khu vực 2 – Đồng Tháp theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Tại phiên tòa, ông Phạm Huỳnh Nhật T rút một phần yêu cầu bồi thường thiệt hại với số tiền 435.000.000 đồng. Hội đồng xét xử xét thấy, việc ông T rút một phần yêu cầu khởi kiện là tự nguyện, phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự nên được chấp nhận.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Huỳnh Nhật T và yêu cầu phản tố của ông Lương Hải P, Hội đồng xét xử xét thấy:

[3.1] Tại phiên tòa, ông T và ông P thống nhất có ký hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 22/5/2022 đối với thửa đất số 1034, tờ bản đồ số 4, diện tích 1.996m^2, loại đất ở và đất trồng cây lâu năm, tại ấp B, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00371 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 09/12/2009 cấp cho ông Lương Hải P có nội dung: Ông P cho ông T thuê quyền sử dụng đất số H00371 trong thời hạn 05 năm kể từ ngày 25/5/2022, giá thuê: Năm đầu 84.000.000 đồng, năm thứ hai 92.400.000 đồng, năm thứ ba 101.640.000 đồng, năm thứ tư 111.804.000 đồng, năm thứ năm 122.984.400 đồng. năm đầu: trả trước mỗi 6 tháng, tương ứng vào ngày 25/5/2022 và 25/11/2022, những năm tiếp theo trả trước mỗi năm vào ngày 25/5 hàng năm. Tại phiên tòa, ông T và ông P thống nhất chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 25/5/2022 nên Hội đồng xét xử ghi nhận sự thỏa thuận của đương sự.

[3.2] Tuy nhiên, trong quá trình thực hiện hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, hai bên thừa nhận phát sinh tranh chấp từ ngày 17/01/2025, phía ông T cho rằng ông P đóng kín cổng rào, không cho phía ông T vào chăm sóc hoa lan, gây thiệt hại 50.000 chậu lan, ông P không thừa nhận việc đã khóa cửa. Tại phiên tòa, ông Phong là anh ruột của ông T trình bày có thấy ông P khóa cửa mặt bằng tại thửa đất số 1034 từ trong nhà của ông Phong nhìn ra, tuy nhiên ông T xác nhận ổ khóa cổng mặt bằng bị khóa là ổ khóa của ông T và cho rằng ông P đã tự đổi mật mã của ổ khóa nhưng ông T không có chứng minh cho lời trình bày của mình. Do đó, ông P và ông T cho rằng ông P đã khóa cửa mặt bằng tại thửa đất 1034 là không có cơ sở.

[3.3] Ông T cho rằng ông đã đầu tư trồng lan trên mặt bằng tại thửa đất số 1034 với tổng số tiền 1.670.000.000 đồng, chứng cứ ông T cung cấp là hợp đồng mua

bán hoa lan ngày 22/5/2022 giữa ông T và ông P1, cùng với xác nhận của ông P1 về việc ông T có đầu tư thêm công trình để trồng hoa lan. Hội đồng xét xử xét thấy, ông P1 và ông T là anh em ruột, hợp đồng mua bán hoa lan ngày 22/5/2022 do ông P1 và ông T lập không được công chứng, chứng thực cũng như không có người làm chứng và ông T cũng không xuất trình được các tài liệu chứng cứ đã đầu tư vào vườn lan. Căn cứ vào vi bằng số 40/2025/VB-TPL lập ngày 14/02/2025 của Văn phòng thừa phát lại Long An do ông T cung cấp ghi nhận hiện trạng thực tế vườn lan tại thời điểm lập vi bằng ‘‘vườn lan bi úa vàng, hư hỏng không có số lượng cụ thể cùng các công trình nhà xưởng có kết cấu khung sát, mái tôn, tràn ngập các chậu nhựa, giá đỡ chậu lan bị đổ ngổn ngang, xen lẫn là những cây khô héo thân và lá chuyển sang màu nâu’’. Căn cứ vào biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 21/8/2025 trên thửa đất số 1034 có các công trình gồm: mái che tiền chế, nhà tiền chế có nhà vệ sinh bên trong, nền bê tông, một nhà vệ sinh tách rời; ngoài ra ông T trình bày sau ngày 14/02/2025 ông T có di chuyển các kệ để chậu hoa lan đi chỗ khác. Như vậy, ông T không có chứng cứ chứng minh việc ông T đã đầu tư vào vườn lan với tổng số tiền 1.670.000.000 đồng.

[3.4] Tại phiên tòa, ông T cho rằng hiện trạng vườn lan được lập vi bằng ngày 14/02/2025 đây là công trình của ông Phạm Huỳnh Hoa Quốc P1 là anh ruột của ông T thuê của ông P có xây dựng trên thửa đất số 1143 và khi hết hợp đồng thuê quyền sử dụng đất thì giữa ông P và ông P1 đã thanh lý hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 30/4/2022 đã bàn giao lại cho ông T các công trình xây dựng trên thửa đất số 1034 nên ông T yêu cầu ông P bồi thường công trình xây dựng theo biên bản xem xét thẩm định, tại chỗ ngày 21/8/2025 trong số tiền yêu cầu bồi thường thiệt hại 400.000.000 đồng. Hội đồng xét xử xét thấy, căn cứ theo nội dung thanh lý hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 30/4/2022 ông P xác nhận đã thanh lý hợp đồng thuê quyền sử dụng đất với ông P1, không có thỏa thuận gì về công trình trên đất được chuyển giao cho ông T nên ông T cho rằng công trình xây dựng là mái che tiền chế, nền bê tông, nhà vệ sinh có sẵn là của ông T là không có cơ sở chấp nhận. Tại phiên tòa, ông P tự nguyện cho ông T di dời sân nền diện tích 362,5m^2, mái che 1 diện tích 57,72m^2, mái che 2 diện tích 11,52m^2, nhà ki-ôt diện tích 12,54m^2, nhà vệ sinh 1 diện tích 2,42m^2, phần ốp gạch tường 8,53m^2, nhà vệ sinh 2 1,10m^2, phần gạch ốp tường 5,58m^2 nên Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện của ông P.

[3.5] Xét yêu cầu phản tố của ông P yêu cầu ông T trả tiền thuê đất còn nợ với số tiền 49.000.000 đồng, tại phiên tòa ông T cũng đồng ý trả cho ông P số tiền 49.000.000 đồng và yêu cầu cấn trừ vào giá trị công trình theo biên bản xem xét, thẩm định ngày 21/8/2025. Hội đồng xét xử xét thấy, như đã nhận định ở trên ghi nhận sự tự nguyện của ông P cho ông T di dời các công trình theo biên bản bả xem

xét, thẩm định ngày 21/8/2025 nên Hội đồng xét xử buộc ông T có trách nhiệm trả cho ông P số tiền 49.000.000 đồng.

[4] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:

Ông T phải chịu chi phí xem xét, thẩm định và định giá tài sản, ông T đã nộp xong.

[5] Án phí:

Ông T và ông P phải chịu án phí theo quy định pháp luật.

[6] Xét ý kiến và đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát là đúng quy định pháp luật tố tụng và phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3, khoản 6 Điều 26, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 468, Điều 500 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ vào khoản 2, khoản 3 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Xử:

1. Đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Huỳnh Nhật T yêu cầu ông Lương Hải P bồi thường thiệt hại số tiền 435.000.000 đồng.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Huỳnh Nhật T.

Chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 25/5/2022 giữa ông Lương Hải P và ông Phạm Huỳnh Nhật T đối với thửa đất số 1034, tờ bản đồ số 4, diện tích 1.996m^2, loại đất ở và đất trồng cây lâu năm, tại ấp B, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00371 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 09/12/2009 cấp cho ông Lương Hải P.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Huỳnh Nhật T yêu cầu ông Lương Hải P bồi thường thiệt hại số tiền 400.000.000 đồng.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Lương Hải P cho ông Phạm Huỳnh Nhật T di dời sân nền diện tích 362,5m^2, mái che 1 diện tích 57,72m^2, mái che 2 diện tích 11,52m^2, nhà ki-ôt diện tích 12,54m^2, nhà vệ sinh 1 diện tích 2,42m^2, phần ốp gạch tường diện tích 8,53m^2, nhà vệ sinh 2 diện tích 1,10m^2, phần gạch ốp tường diện tích 5,58m^2 ra khỏi thửa đất số 1034.

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Lương Hải P.

Buộc ông Phạm Huỳnh Nhật T trả cho ông Lương Hải P số tiền 49.000.000 đồng.

Kể từ ngày ông Lương Hải P có đơn yêu cầu thi hành án nếu ông Phạm Huỳnh Nhật T không trả số tiền trên thì hàng tháng ông T phải trả lãi tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

2. Về án phí: Ông Phạm Huỳnh Nhật T phải chịu 22.450.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 18.825.000 đồng theo biên lai thu số 0010244 ngày 10/4/2025 của Chi cục Thi hành án dân huyện G (nay là Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp), do vậy ông T còn phải nộp tiếp số tiền 3.625.000 đồng.

Ông Lương Hải P phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 1.225.000 đồng theo biên lai thu số 0001981 ngày 28/8/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp, do vậy ông P được hoàn lại số tiền 925.000 đồng.

Báo các đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Trường hợp bản án được thi hành theo qui 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, quyền yêu cầu thi hành, tự nguyện thi hành hoặc bị cưỡng chế thi hành theo qui định tại các điều 6,7 và 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Đồng Tháp;
- VKSND khu vực 2;
- THADS tỉnh Đồng Tháp;
- Các đương sự;
- Lưu án văn, hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ

Võ Thị Xuân