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

Bản án số: 150/2026/DS-PT

Ngày: 11/02/2026

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 TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Hữu Tính;

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Ngọc Thái Dũng;

Ông Võ Thanh Bình;

- ***Thư ký phiên tòa*:** Ông Lê Thái Toàn - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- ***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên toà:*** Bà Phan Thị Thanh Xuân - Kiểm sát viên.

Trong ngày 11 tháng 02 năm 2026, tại Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 458/2025/TLPT-DS ngày 10 tháng 10 năm 2025 về việc tranh chấp *"Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 84/2025/DS-ST ngày 27 tháng 8 năm 2025 của Toà án nhân dân Khu vực N - Đồng Tháp bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1024/2025/QĐ-PT ngày 23 tháng 10 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1954 (vắng mặt).
Địa chỉ: Ấp H, xã T, tỉnh Đồng Tháp.
Đại diện theo ủy quyền: Anh *Nguyễn Trung L*, sinh năm 1993 (có mặt).
Địa chỉ: Ấp H, xã T, tỉnh Đồng Tháp.
2. Bị đơn: Ông Huỳnh Văn L1, sinh năm 1968 (đã chết).
Người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông L1:
2.1. Bà Phan Thị L2, sinh năm 1968 (vắng mặt).
2.2. Chị Huỳnh Thị Trúc L3, sinh năm 1991 (có mặt);
2.3. Chị Huỳnh Thị Bích L4, sinh năm 1993 (vắng mặt);
Cùng địa chỉ: Ấp H, xã T, tỉnh Đồng Tháp.
3.Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:
3.1. Bà Phan Thị L2, sinh năm 1968 (vắng mặt).
Địa chỉ: Ấp H, xã T, tỉnh Đồng Tháp.

3.2. Bà Lương Thị P, sinh năm 1954 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp H, xã T, tỉnh Đồng Tháp.

4. Người kháng cáo: Người thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn chị Huỳnh Thị Trúc L3, sinh năm 1991;

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo án sơ thẩm:

- Theo Đơn khởi kiện nguyên đơn ông Nguyễn Văn B có anh Nguyễn Trung L là đại diện theo ủy quyền trình bày:

Năm 2018 ông Nguyễn Văn B có cho ông Huỳnh Văn L1 thuê quyền sử dụng đất diện tích khoảng 318m^2. Thời hạn thuê là 07 năm (Từ ngày 21/02/2018 âm lịch đến ngày 21/02/2025 âm lịch), với giá 12.000.000đồng/năm, tổng cộng là 84.000.000đồng. Hai bên có làm hợp đồng bằng giấy tay vào ngày 21/02/2018 âm lịch. Thời gian qua ông B đã nhận tổng cộng 60.000.000đồng tiền thuê từ ông L1. Các lần nhận tiền đều có làm biên nhận, phía ông L1 giữ. Bên ông B không giữ bất cứ biên nhận nào. Ông B xác định đã nhận các lần tiền của ông L1 như sau: Năm 2018 nhận 12.000.000đồng, năm 2021 nhận 24.000.000đồng (Bà Lương Thị P nhận), năm 2023 nhận 24.000.000đồng (Bà Lương Thị P nhận). Ngày 21/02/2025 âm lịch là hết hạn hợp đồng, phía nguyên đơn tìm gặp ông L1 để lấy tiền thuê còn lại 24.000.000đồng thì ông L1 không trả.

Nay ông Nguyễn Văn B khởi kiện yêu cầu ông Huỳnh Văn L1 trả số tiền thuê quyền sử dụng đất còn thiếu là 24.000.000đồng.

Bị đơn ông Huỳnh Văn L1 có chị Huỳnh Thị Trúc L3 là đại diện theo ủy quyền trình bày:

Phía ông L1 xác định đã trả đủ 84.000.000đồng cho phía nguyên đơn cụ thể như sau: Vào năm 2018 đưa cho ông B 12.000.000đồng, vào năm 2019 đưa 24.000.000đồng (ông Bi ký biên nhận còn Lương Thị P thì nhận tiền), năm 2021 trả 24.000.000đồng (bà Lương Thị P nhận), năm 2023 trả 24.000.000đồng (bà Lương Thị P nhận). Phía bị đơn xác định trong Tờ hợp đồng mướng mặt bằng chỉ có ông L1 và ông Bi K mà thôi. Bị đơn đã trả đủ 84.000.000đồng nên không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lương Thị P tại Biên bản lấy lời khai trình bày:

Bà là vợ của ông Nguyễn Văn B, có đăng ký kết hôn. Tờ hợp đồng được ký kết giữa ông B và ông Huỳnh Văn L1 bà và bà Phan Thị L2 là vợ ông L1 có chứng kiến nhưng không ký tên. Sau khi ký hợp đồng vào năm 2018 ông L1 đưa cho ông B 12.000.000đồng, vào năm 2021 ông L1 đưa cho bà nhận thay ông B số tiền 24.000.000đồng. Vào năm 2023 ông L1 đưa cho bà nhận thay cho ông B số tiền 24.000.000đồng. Đối với số tiền 24.000.000đồng mà ông B yêu cầu ông L1 trả thì bà không có ý kiến gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị L2 tại Biên bản lấy lời khai trình bày:

Bà là vợ ông Huỳnh Văn L1. Hợp đồng là do ông L1 soạn, có ghi tên bà nhưng nghĩ là vợ chồng nên bà để cho ông L1 ký tên. Bà xác định bà và ông L1 đã trả đủ tiền cho ông B rồi.

Bản án dân sự sơ thẩm số 84/2025/DS-ST ngày 27 tháng 8 năm 2025 của Toà án nhân dân Khu vực N - Đồng Tháp, đã áp dụng: Điều 26, 35, 235, 266, 267, 271 và 273; Điều 147 khoản 1 Điều 227; Khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 357, khoản 2 Điều 468, Điều 401, 481 của Bộ luật Dân sự; Điều 188 Luật Đất đai; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm,

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn B.

Buộc ông Huỳnh Văn L1 phải có trách nhiệm trả cho ông Nguyễn Văn B số tiền 24.000.000đồng.

Kể từ ngày ông Nguyễn Văn B có đơn yêu cầu thi hành án nếu ông Huỳnh Văn L1 chậm thi hành đối với phần tiền nêu trên thì ông Nguyễn Văn B có quyền yêu cầu tính lãi theo mức lãi suất theo quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự tương ứng với thời gian chậm thi hành án.

- Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo của đương sự.

- Ngày 09 tháng 9 năm 2025, người thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn chị Huỳnh Thị Trúc L3 có đơn kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn

Tại phiên tòa:

- Người thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn chị Huỳnh Thị Trúc L3 tranh luận: Chị vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, không có yêu cầu thu thập thêm chừng cứ, đề nghị cấp phúc thẩm đánh giá lại toàn bộ chứng cứ có trong hồ sơ để sửa án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Văn B là anh Nguyễn Trung L tranh luận: Bị đơn chị L3 kháng cáo nhưng không có cung cấp được chứng cứ chứng minh nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của chị L, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu quan điểm:

+ Về tố tụng: Kể từ ngày thụ lý vụ án đến nay, Thư ký, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng tuân thủ đúng quy định Bộ luật Tố tụng Dân sự.

+ Về nội dung: Người thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn là chị Huỳnh Thị Trúc L3 kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng

minh. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 84/2025/DS-ST ngày 27 tháng 8 năm 2025 của Toà án nhân dân Khu vực N - Đồng Tháp

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên và những quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Tòa cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là tranh chấp dân sự về "*Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất*" là có căn cứ.

[2]. Xét thời hạn kháng cáo: Ngày 27 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực - Đồng Tháp ban hành Bản án dân sự sơ thẩm số 84/2025/DS-ST, đến ngày 09 tháng 9 năm 2025, người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn Ông Huỳnh Văn L1 là chị Huỳnh Thị Trúc L3 có đơn kháng cáo. Như vậy, kháng cáo của chị L3 còn trong thời hạn theo quy định tại Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét.

[3]. Xét nội dung kháng cáo: Chị L3 yêu cầu cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn B.

[3.1]. Tòa cấp sơ thẩm căn cứ các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ nhận định: Nguyên đơn, bị đơn và những người liên quan đều thừa nhận giữa ông B và ông L1 có ký tên vào "Tờ hợp đồng mướng mặt bằng" nên có căn cứ xác định hợp đồng trên là có thật. Bị đơn cung cấp Biên nhận ngày 22/02/2019 ÂL (Bản chính chung một tờ giấy một bên mặt là "Tờ hợp đồng mướng mặt bằng" ngày 21/02/2018 âm lịch). Tuy nhiên, căn cứ vào Kết luận giám định số 334/KL-KTHS ngày 03/7/2025 của Phân Viện khoa học hình sự tại Thành phố Hồ chí Minh kết luận: Không đủ cơ sở kết luận chữ ký dạng chữ viết "Bi" đứng tên Nguyễn Văn B dưới mục "Người nhận" trên tài liệu cần giám định ký hiệu A so với chữ ký đứng tên Nguyễn Văn B dùng làm mẫu so sánh trên tài liệu ký hiệu M1, M2 là có phải do cùng một người ký ra hay không. Do đó, biên nhận ngày 22/02/2019 âm lịch do phía bị đơn cung cấp chưa có đủ cơ sở xác định chữ ký trong Biên nhận ngày 22/02/2019 âm lịch là của ông B nên chưa có căn cứ xác định ông L1 đã trả cho ông B số tiền 24.000.000 đồng để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn B là có căn cứ.

[3.2]. Người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông Huỳnh Văn L1 là chị Huỳnh Thị Trúc L3 kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ thể hiện ông B có ký tên nhận số tiền 24.000.000 đồng theo Biên nhận ngày 22/02/2019 ÂL (Bản chính chung một tờ giấy một bên mặt là "Tờ hợp đồng mướng mặt bằng" ngày 21/02/2018 âm lịch). Kết luận giám định số 2934 ngày 31/12/2025 của Phòng Kỷ thuật hình sự Công an tỉnh Đ kết luận: Không đủ cơ sở kết luận chữ ký dạng chữ viết "Bi" đứng tên Nguyễn Văn B dưới mục

"Người nhận" trên tài liệu cần giám định ký hiệu A so với chữ ký đứng tên Nguyễn Văn B dùng làm mẫu so sánh trên tài liệu ký hiệu M1 đến M3 là có phải do cùng một người ký ra hay không nên Hội đồng xét xử không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của chị L3. Tuy nhiên, tại cấp phúc thẩm ông Huỳnh Văn L1 đã chết nên cần buộc những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Huỳnh Văn L1 thực hiện nghĩa vụ của người chết để lại theo quy định tại Điều 615 Bộ Luật dân sự nên cần điều chỉnh một phần bản án sơ thẩm cho phù hợp.

[4]. Xét quan điểm của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ pháp luật, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[5]. Về chi phí giám định: Do người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông Huỳnh Văn L1 là chị Huỳnh Thị Trúc L3 không được chấp nhận kháng cáo nên chị phải chịu chi phí giám định, chị đã nộp và quyết toán xong.

[6]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông Huỳnh Văn L1 là chị Huỳnh Thị Trúc L3 không được chấp nhận kháng cáo nên phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm được khấu trừ vào tạm ứng án phí đã nộp.

[7]. Các phần khác của bản án dân sự sơ thẩm không liên quan đến kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 148, khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 26, 35, 235, 266, 267, 271 và 273; Điều 147 khoản 1 Điều 227; Khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 357, khoản 2 Điều 468, Điều 401, 481, 615 của Bộ luật Dân sự; Điều 188 Luật Đất đai; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm,

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của Người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông Huỳnh Văn L1 là chị Huỳnh Thị Trúc L3, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 84/2025/DS-ST ngày 27 tháng 8 năm 2025 của Toà án nhân dân Khu vực N - Đồng Tháp.

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn B: Buộc ông Huỳnh Văn L1 (có những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng gồm bà Phan Thị L2, chị Huỳnh Thị Trúc L3, chị Huỳnh Thị Bích L4) phải có trách nhiệm trả cho ông Nguyễn Văn B số tiền 24.000.000 đồng.

- Kể từ ngày ông Nguyễn Văn B có đơn yêu cầu thi hành án nếu ông Huỳnh Văn L1 (có những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng gồm bà Phan Thị L2, chị Huỳnh Thị Trúc L3, chị Huỳnh Thị Bích L4) chậm thi hành đối với

phần tiền nêu trên thì ông Nguyễn Văn B có quyền yêu cầu tính lãi theo mức lãi suất theo quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự tương ứng với thời gian chậm thi hành án.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông Huỳnh Văn B1 là chị Huỳnh Thị Trúc L3 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm được khấu trừ vào 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0002318 ngày 10.9.2025 của cơ quan Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp. Như vậy, chị L3 đã nộp xong án phí phúc thẩm.

3. Trường hợp bản án, quyết định 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 án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các điều 6, 7, 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.

4. Các phần khác của bản án dân sự sơ thẩm không liên quan đến kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

- Án tuyên lúc 10 giờ 15 phút và kết thúc lúc 10 giờ 25 phút cùng ngày 11.02.2026, có mặt ông anh L, chị L3, bà P, các đương sự còn lại vắng mặt.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Đồng Tháp;
- TAND Khu vực N – Đồng Tháp;
- THADS tỉnh Đồng Tháp;
- Các đương sự;
- Công bố bản án trên cổng TTĐT;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án

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

Trần Hữu Tính