

Bản án số: 758/2026/DS-PT

Ngày: 25 - 09 - 2026

V/v tranh chấp hợp đồng thuê đất,
yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản
và đòi lại tài sản.

NHÂN DANH NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đỗ Cao Khánh

Các Thẩm phán: Bà Hoàng Thị Hải Hà

Bà Đinh Cẩm Đào

- Thư ký phiên tòa: Bà Ngô Thủy Anh - Là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Ông Trương Trung Tín - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 9 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 529/2026/TLPT-DS ngày 20 tháng 8 năm 2026 về tranh chấp hợp đồng thuê đất, yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản và đòi lại tài sản.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 89/2026/DS-ST ngày 12 tháng 6 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 5 - Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 709/2026/QĐ-PT ngày 03 tháng 9 năm 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Phạm Văn H, sinh ngày: 01/01/1964 (có mặt).

Căn cước số: 096064000419; cấp ngày: 26/04/2025; nơi cấp: Bộ C.

Cư trú tại: Ấp B, xã L, tỉnh Cà Mau.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông H: Ông Nguyễn Hải D – Trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm Trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh C (có mặt).

- Bị đơn: Ông Hồ Thanh D1, sinh ngày: 26/02/1971 (có mặt).

Căn cước công dân số: 096071012262; cấp ngày: 12/08/2021; nơi cấp: Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội.

Cư trú tại: Ấp S, xã Đ, tỉnh Cà Mau.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Trần Thị L, sinh ngày: 01/01/1968 (có mặt).

Cư trú tại: Ấp B, xã L, tỉnh Cà Mau.

2. Ban Q (vắng mặt).

Địa chỉ: ấp Ô, xã Đ, tỉnh Cà Mau.

- *Người kháng cáo:* Ông Phạm Văn H là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Ngày 20/7/2022 âm lịch, ông Phạm Văn H và ông Hồ Thanh D1 lập hợp đồng thuê đất vuông để nuôi tôm, thời hạn 04 năm, tính từ ngày 17/10/2021 đến ngày 17/10/2025; giá thuê ba năm đầu mỗi năm 25.000.000 đồng, năm cuối 20.000.000 đồng. Ông H đã giao đủ tiền thuê đất cho ông D1.

Ông H cho rằng đến tháng 9/2024 âm lịch, giữa ông D1 và ông Nguyễn Văn T phát sinh tranh chấp đất; ông T đóng cống, lấy đục, không cho ông xả vuông nên không thể tiếp tục canh tác. Vì vậy, ông H yêu cầu hủy hợp đồng thuê đất, buộc ông D1 hoàn trả 20.000.000 đồng tiền thuê năm cuối, bồi thường 75.400.000 đồng tiền mất thu nhập và 7.800.000 đồng tiền con giống.

Ông D1 không đồng ý, cho rằng việc tranh chấp giữa ông với ông T chỉ liên quan đến giấy tờ đất, không ảnh hưởng việc canh tác của ông H; ông H tự ý bỏ vuông và không giao trả đất. Ông D1 phản tố yêu cầu ông H và bà Trần Thị L trả 6.000.000 đồng tiền sửa bờ bị bể, 01 máy bơm nước trị giá 1.600.000 đồng, 01 cầu dao điện trị giá 200.000 đồng, 01 vỏ bình gas trị giá 400.000 đồng và 02 cái lú trị giá 2.300.000 đồng. Tại phiên tòa sơ thẩm, ông D1 rút yêu cầu đối với 02 cái lú.

Ban Q xác định ông D1 không được giao khoán phần đất cho ông H thuê; đất có nguồn gốc do ông Nguyễn Văn T quản lý, hiện đang tranh chấp giữa ông T và ông D1. Việc các bên tự ý cho thuê đất không thông qua Ban Q là không đúng quy định.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 89/2026/DS-ST ngày 12 tháng 6 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 5 - Cà Mau, đã quyết định (tóm tắt):

Bản án sơ thẩm tuyên hợp đồng thuê đất vô hiệu; buộc ông D1 hoàn trả cho ông H 20.000.000 đồng; không chấp nhận yêu cầu bồi thường 75.400.000 đồng tiền mất thu nhập và 7.800.000 đồng tiền con giống. Bản án chấp nhận một phần yêu cầu phản tố, buộc ông H và bà L thanh toán cho ông D1 1.600.000 đồng giá trị máy bơm nước; không chấp nhận các yêu cầu phản tố còn lại và đình chỉ yêu cầu đối với 02 cái lú.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về lãi suất chậm trả, án phí và quyền kháng cáo của đương sự theo luật định.

Ngày 30 tháng 7 năm 2026 ông Phạm Văn H là nguyên đơn kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, buộc ông D1 bồi thường 7.800.000 đồng tiền con giống và 75.400.000 đồng tiền mất thu nhập.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông Phạm Văn H trình bày: Giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông H trình bày: Hợp đồng thực tế có xảy ra, thiệt hại có xảy ra, mất thu nhập là có thật và được chính quyền địa phương xác nhận về việc ông H có hoàn cảnh khó khăn, ông H đi làm phụ hồ 200.000 đồng/ngày. Từ những căn cứ trên, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, buộc ông D1 bồi thường 7.800.000 đồng tiền con giống và 75.400.000 đồng tiền mất thu nhập.

Ông Hồ Thanh D1 trình bày: Không chấp nhận bồi thường thiệt hại, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa phát biểu:*

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký tiến hành đúng quy định pháp luật tố tụng dân sự; Các đương sự chấp hành đúng với quyền và nghĩa vụ theo pháp luật quy định.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự: không chấp nhận kháng cáo của ông Phạm Văn H, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 89/2026/DS-ST ngày 12 tháng 6 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 5 - Cà Mau.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét đơn kháng cáo của ông Phạm Văn H là nguyên đơn nộp trong thời hạn quy định của pháp luật. Về tố tụng, quan hệ tranh chấp, thời hiệu khởi kiện và thẩm quyền giải quyết đã được cấp sơ thẩm xác định và thực hiện đúng theo quy định pháp luật.

[2] Xét các yêu cầu kháng cáo của ông Phạm Văn H Hội đồng xét xử thấy rằng:

[2.1] Phần đất ông Hồ Thanh D1 cho ông H thuê thuộc lâm phần do Ban Quản lý rừng phòng hộ Đất Mũi quản lý. Ông D1 không được giao khoán đất, không có quyền cho thuê và việc các bên xác lập hợp đồng không được Ban Quản lý rừng phòng hộ chấp thuận. Do đó, cấp sơ thẩm xác định hợp đồng thuê đất giữa ông H với ông D1 vô hiệu và buộc ông D1 hoàn trả 20.000.000 đồng tiền thuê đất năm cuối là có căn cứ. Phần này không có kháng cáo, kháng nghị nên đã có hiệu lực pháp luật.

[2.2] Đối với yêu cầu bồi thường 7.800.000 đồng tiền con giống, ông H cung cấp giấy xác nhận của cơ sở bán tôm giống. Tài liệu này chỉ chứng minh việc ông H có mua con giống, không chứng minh toàn bộ số con giống đã được thả vào phần đất thuê, còn tồn tại tại thời điểm xảy ra tranh chấp và bị thiệt hại do hành vi của ông D1. Tại phiên tòa sơ thẩm, ông H cũng xác định khi rời ruộng thì tôm chưa đến kỳ thu hoạch và không biết số lượng còn lại. Vì vậy, chưa có căn cứ xác định thiệt hại thực tế và mối quan hệ nhân quả giữa thiệt hại với hành vi của ông D1.

[2.3] Đối với yêu cầu bồi thường 75.400.000 đồng tiền mất thu nhập, ông H tính theo mức 200.000 đồng/ngày trong 377 ngày, nhưng không cung cấp được chứng cứ về thu nhập thực tế từ việc nuôi tôm trong những năm trước, sản lượng, chi phí đầu tư và khoản lợi nhuận thực tế bị mất. Việc lấy mức tiền công lao động tại địa phương (làm phụ hồ mỗi ngày 200.000 đồng) làm căn cứ xác định thu nhập từ hoạt động nuôi tôm là không phù hợp.

[2.4] Mặt khác, ông H không có tài liệu chứng minh ông D1 trực tiếp ngăn cản việc canh tác. Ban Q chỉ xác định có tranh chấp đất giữa ông D1 với ông T, không xác định ông H hoàn toàn không thể tiếp tục sử dụng đất. Ông H thừa nhận khi rời khỏi vuông không lập biên bản giao trả đất và không thông báo bằng văn bản cho ông D1. Đồng thời, khi giao kết hợp đồng, ông H biết việc thuê đất không có sự đồng ý của Ban Q nhưng vẫn thực hiện nên ông H cũng có lỗi trong việc xác lập giao dịch vô hiệu.

[2.5] Theo khoản 4 Điều 131 Bộ luật Dân sự, giao dịch dân sự vô hiệu vẫn có thể phát sinh trách nhiệm bồi thường nếu bên có lỗi gây thiệt hại. Cấp sơ thẩm nhận định hợp đồng vô hiệu nên không chấp nhận yêu cầu bồi thường tiền mất thu nhập là chưa đầy đủ. Tuy nhiên, ông H không chứng minh được thiệt hại thực tế, mức thiệt hại, lỗi của ông D1 và mối quan hệ nhân quả theo quy định tại Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự nên thiếu sót này không làm thay đổi kết quả giải quyết vụ án.

[3] Từ những phân tích trên, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông Phạm Văn H; cần giữ nguyên bản án sơ thẩm theo khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phúc thẩm phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, nên được chấp nhận.

Đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông H không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, nên không được chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Phạm Văn H thuộc trường hợp người cao tuổi và có đơn đề nghị miễn án phí nên được miễn.

[6] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Phạm Văn H.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 89/2026/DS-ST ngày 12 tháng 6 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 5 - Cà Mau.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn H, tuyên bố hợp đồng thuê đất giao khoán đất ngày 20/7/2022 (âm lịch) giữa ông Phạm Văn H và ông Hồ Thanh D1 là vô hiệu. Buộc ông Hồ Thanh D1 phải trả lại cho ông Phạm Văn H số tiền thuê ruộng là 20.000.000 đồng (Hai mươi triệu đồng).

Kể từ khi ông Phạm Văn H, bà Trần Thị L có đơn yêu cầu thi hành án nếu ông Hồ Thanh D1 chậm trả khoản tiền trên cho ông H, bà L, thì ông D1 còn phải chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn H về yêu cầu ông Hồ Thanh D1 thanh toán tiền mất thu nhập là 75.400.000 đồng và tiền thả con giống là 7.800.000 đồng.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Hồ Thanh D1 về yêu cầu ông Phạm Văn H, bà Trần Thị L trả lại 01 máy bơm nước. Buộc ông Phạm Văn H, bà Trần Thị L phải có nghĩa vụ thanh toán cho ông Hồ Thanh D1 giá trị 01 máy bơm nước bằng số tiền 1.600.000 đồng (Một triệu sáu trăm nghìn đồng).

Kể từ khi ông Hồ Thanh D1 có đơn yêu cầu thi hành án nếu ông Phạm Văn H, bà Trần Thị L chậm trả khoản tiền trên cho ông D1, thì ông H, bà L còn phải chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

4. Không chấp nhận một phần yêu cầu yêu cầu phản tố của ông Hồ Thanh D1 về yêu cầu ông Phạm Văn H, bà Trần Thị L trả lại 01 bình gas, 01 cầu dao điện, tiền thuê đắp bờ bị bể với giá trị là 6.600.000 đồng.

5. Về án phí dân sự:

- Án phí sơ thẩm:

Ông Hồ Thanh D1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng và án phí dân sự có giá ngạch là 1.330.000 đồng. Ông Hồ Thanh D1 đã dự nộp số tiền án phí 300.000 đồng theo biên lai thu số 0012355 ngày 21/8/2025 được đối trừ phần còn thiếu ông D1 tiếp tục nộp.

Ông Phạm Văn H, bà Trần Thị L được miễn toàn bộ án phí.

- Án phí phúc thẩm: Ông Phạm Văn H được miễn.

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

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 Điều 4, 7, 8, 34, 36 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 34 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Tòa án nhân dân khu vực 5 - Cà Mau;
- Phòng THADS khu vực 5 - Cà Mau;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn;
- Lưu VT(TM:TANDTCM).

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

Đỗ Cao Khánh

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Hoàng Thị Hải Hà

Đinh Cẩm Đào

Đỗ Cao Khánh

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Tòa án nhân dân khu vực 5 - Cà Mau;
- Phòng THADS khu vực 5 - Cà Mau;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn;
- Lưu VT(TM:TANDTCM).

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

Đỗ Cao Khánh

