

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 812/2025/DS-PT

Ngày: 27 - 11 - 2025

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 **Võ Ngọc Giàu**

Các Thẩm phán: Ông **Võ Trung Hiếu**

Ông **Nguyễn Lê Huy**

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Thành Long - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

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

Trong ngày 27 tháng 11 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 549/2025/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: 150/2025/DS-ST ngày 04 tháng 6 năm 2025 của Toà án nhân dân huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 5 - tỉnh Đồng Tháp) bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1237/2025/QĐ-PT ngày 11 tháng 11 năm 2025 giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Anh Nguyễn Minh H, sinh năm 1980.

Địa chỉ: Tổ , ấp A T, xã Đ H H, huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang (nay là tổ , ấp A T, xã C B, tỉnh Đồng Tháp).

Người đại diện hợp pháp của anh H: Ông Nguyễn Văn U, sinh năm 1967.

Địa chỉ: Tổ , ấp A T, xã Đ H H, huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang (nay là tổ , ấp A T, xã C B, tỉnh Đồng Tháp).

Là người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn. (Văn bản uỷ quyền ngày 15/04/2025).

** Bị đơn:* Anh Lê Thành R, sinh năm 1980.

Địa chỉ: Ấp M T A, xã H M T, huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang (nay là ấp M T A, xã H M, tỉnh Đồng Tháp).

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông Nguyễn Văn U, sinh năm 1967;
2. Bà Nguyễn Thị Cẩm V, sinh năm 1961;

Cùng địa chỉ: Tổ , ấp A T, xã Đ H H, huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang (nay là tổ , ấp A T, xã C B, tỉnh Đồng Tháp).

Người kháng cáo: Bị đơn Lê Thành R.

Viện kiểm sát nhân dân huyện Cái Bè kháng nghị.

Ông U, anh R và bà V có mặt tại phiên toà

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm:

** Nguyên đơn anh Nguyễn Minh H tại đơn khởi kiện trình bày:* Anh có canh tác khoảng 3.000m² đất tại ấp A T, xã Đ H H, huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang. Ngày 01/4/2024 anh cho anh R thuê với giá 12.000.000 đồng/năm, thời hạn thuê 05 năm. Hai bên có làm hợp đồng thuê đất viết tay không chứng thực. Về phương thức thanh toán trong hợp đồng thì anh Rua thanh toán cho anh 03 lần cụ thể:

Lần 1: 10.000.000 đồng vào ngày 01/4/2024

Lần 2: 24.000.000 đồng ngày 01/4/2025

Lần 3: 24.000.000 đồng vào ngày 01/4/2027.

Hiện anh R mới trả tiền thuê lần thứ 1, tiền thuê lần thứ 2 đã đến hạn nhưng chưa thanh toán. Anh yêu cầu anh R trả tiền thuê đất lần 2 là 24.000.000 đồng ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Tại biên bản hoà giải và tại phiên toà, đại diện uỷ quyền của anh H là ông Nguyễn Văn U yêu cầu anh R trả tiền thuê đất lần 02 là 24.000.000đồng, đồng ý chấm dứt hợp đồng thuê đất với anh R.

** Bị đơn anh Lê Thành R tại biên bản ghi lời khai trình bày:* Ngày 01/4/2024 anh có ký hợp đồng thuê 3.000m² đất tại ấp A T, xã Đ H H, huyện Cái Bè, tỉnh Tiền

Giang của anh H. Giá thuê 12.000.000 đồng/năm, thời hạn thuê là 05 năm, thời gian trả tiền chia làm 03 lần:

Lần 1: Trả 10.000.000 đồng vào ngày 01/4/2024, đã trả xong

Lần 2: Trả 24.000.000 đồng ngày 01/4/2025

Lần 3: Trả 24.000.000 đồng vào ngày 01/4/2027.

Mục đích anh thuê là để trồng chanh nhưng quá trình canh tác đất không có đường thoát nước, nước tù, nguồn nước bị ô nhiễm dẫn đến cây trồng bị chết. Ngày 12/11/2024 ông U điện thoại cho anh nói không làm được thì trả đất lại, phần tiền 10.000.000 đồng đã trả sẽ không hoàn lại, anh cũng đồng ý. Tuy nhiên ngày 16/11/2024 ông U điện thoại chửi anh nói không trả đất được, anh không đồng ý. Anh đã giao đất, không canh tác từ ngày 12/11/2024. Anh không đồng ý yêu cầu khởi kiện của anh H vì anh đã thoả thuận trả đất.

Tại biên bản hoà giải và tại phiên toà, anh R đồng ý chấm dứt hợp đồng thuê đất với anh H, không đồng ý trả tiền thuê đất 24.000.000 đồng.

* *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn U trình bày:* Ông là cha anh H, ông biết việc anh H cho anh R thuê đất vì ở chung nhà. Giá thuê 05 năm đáng lẽ là 60.000.000 đồng nhưng bớt cho anh R 2.000.000 đồng. Ông không thừa nhận có điện thoại cho anh R cũng như gặp mặt anh R.

Bà Nguyễn Thị Cẩm V trình bày: Bà là mẹ anh H, vợ ông U. Bà không thừa nhận việc anh R trình bày có đến nhà vợ chồng bà để thoả thuận trả đất.

* Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 150/2025/DS-ST ngày 04 tháng 6 năm 2025 của Toà án nhân dân huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 5 - tỉnh Đồng Tháp) đã áp dụng: Các Điều 357, 422, 468, 483, 488, 493 Bộ luật dân sự 2015; Nghị quyết 326/NQ-UBTVQH 14 ngày 30/12/2016. Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Minh H.

1. Ghi nhận sự thoả thuận của anh Nguyễn Minh H và anh Lê Thành R chấm dứt hợp đồng cho thuê đất ngày 01/4/2024.

2. Buộc anh Lê Thành R phải trả cho anh Nguyễn Minh H số tiền 24.000.000 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chịu án phí và quyền kháng cáo của đương sự theo quy định.

* Ngày 11 tháng 6 năm 2025, bị đơn anh Lê Thành R có đơn kháng cáo với nội dung: Không đồng ý canh tác nữa, nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Minh H buộc anh trả số tiền thuê đất lần 02 (từ ngày 01/4/2025 đến ngày 01/4/2027) là 24.000.000 đồng.

Ngày 18 tháng 6 năm 2025, Viện kiểm sát nhân dân huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang (nay là Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 5 - tỉnh Đồng Tháp) có Quyết định kháng nghị phúc thẩm số: 02/QĐ-VKS-DS đối với bản án dân sự sơ thẩm số: 150/2025/DS-ST ngày 04/6/2025 của Tòa án nhân dân huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 5 – Đồng Tháp) với nội dung: Kháng nghị toàn bộ Bản án sơ thẩm số: 150/2025/DS-ST ngày 04/6/2025 của Tòa án nhân dân huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 5 – Đồng Tháp), đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang (nay là Tòa án nhân dân Tỉnh Đồng Tháp) xét xử phúc thẩm theo hướng sửa bản án sơ thẩm, với căn cứ do giữa các bên đã thoả thuận chấm dứt hợp đồng thuê đất tại phiên hoà giải ngày 15/5/2025 mà buộc anh R trả tiền thuê đến năm 2027 là không phù hợp và một số sai sót trong việc áp dụng pháp luật của cấp sơ thẩm.

* Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn giữ yêu cầu khởi kiện; anh R giữ yêu cầu kháng cáo, cho rằng chỉ đồng ý trả tiền thuê đất đến thời gian chấm dứt hợp đồng thuê; ông U đại diện cho anh H cho rằng có thiệt hại về cây trồng trên đất khi anh R không canh tác, chăm sóc nên yêu cầu trả tiền thuê theo như bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung: Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp có ý kiến thay đổi, bổ sung kháng nghị, về tính thời gian trả tiền thuê đất khi các bên thoả thuận chấm dứt hợp đồng thuê tại thời điểm bản án có hiệu lực pháp luật thi hành. Đề nghị sửa bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Qua nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp. Hội đồng xét xử nhận định:

[I]- Giữa anh Nguyễn Minh H và anh Lê Thành R thống nhất có ký kết hợp đồng thuê quyền sử dụng đất vào ngày 01/4/2024, theo hợp đồng anh R thuê 3.000m² của anh H trong thời hạn từ 01/4/2024 đến 01/4/2027, trả tiền thuê theo từng đợt, ngày 17/7/2024 trả 10.000.000 đồng đã thực hiện xong; lần 2 vào ngày 01/4/2025 thoả thuận trả 24.000.000 đồng do anh R không thực hiện nên anh H khởi kiện.

Qua xem xét anh R thống nhất có thuê đất của anh H và trả tiền thuê thoả thuận tại hợp đồng thuê quyền sử dụng đất đã ký kết, anh R cho rằng do trong quá trình thuê anh không có sử dụng đất nên đã gọi điện thoại trả lại đất, chấm dứt hợp đồng

cho anh H. Anh R trình bày bằng lời nói không được anh H và cha mẹ của anh H là ông U và bà V thừa nhận, cho rằng không có việc chấm dứt hợp đồng thuê đất; căn cứ vào hợp đồng thuê đất không có nội dung thể hiện tự ý chấm dứt hợp đồng, do đó hợp đồng thuê giữa anh R với anh H vẫn còn hiệu lực.

[II]- Tuy nhiên, trong quá trình Toà án thụ lý giải quyết anh H và anh R thống nhất chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất nên được chấp nhận, nhưng cần tính lại thời gian anh R phải có nghĩa vụ trả tiền thuê đất cho anh H cho phù hợp: Theo thoả thuận giá thuê đất là 12.000.000 đồng/01 năm, cấp sơ thẩm buộc anh R có nghĩa vụ trả số tiền 24.000.000 đồng tính đến tháng 4/2027 là không đúng; hai bên thống nhất chấm dứt hợp đồng thuê đất nhưng còn tranh chấp về số tiền phải trả; căn cứ vào hiệu lực thi hành của bản án là ngày xét xử phúc thẩm, do đó anh R phải có nghĩa vụ trả tiền thuê còn lại cho anh H tính từ ngày 01/4/2025 (là ngày anh R có nghĩa vụ trả tiền thuê) đến ngày xét xử phúc thẩm, tương ứng với tỷ lệ là 12.000.000 đồng/01 năm (1.000.00 đồng/01 tháng); cụ thể số tiền sẽ là: 08 tháng (làm tròn từ ngày 01/4/2025 đến ngày 01/12/2025) x 1.000.00 đồng = 8.000.000 đồng. Như vậy, anh R phải có nghĩa vụ thanh toán số tiền thuê còn lại cho anh H là 8.000.000 đồng. Ông U đại diện cho anh H và bà V tại phiên toà phúc thẩm cho rằng có thiệt hại về cây trồng trên đất nên buộc anh R phải có nghĩa vụ. Tuy nhiên, trong vụ án này chỉ giải quyết về tranh chấp hợp đồng thuê đất và số tiền thuê, ý kiến này không có yêu cầu tại cấp sơ thẩm nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét.

Căn cứ vào cơ sở pháp lý nêu trên, cần thiết chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của anh R và kháng nghị của Viện kiểm sát. Đồng thời, theo tài liệu có trong hồ sơ thể hiện biên bản nghị án và bản án của cấp sơ thẩm áp dụng Điều luật không phù hợp với nhau, áp dụng Điều luật không đúng nội dung tranh chấp, xác định quan hệ pháp luật không đúng; cần được sửa chữa theo đúng quy định.

[III]- Ý kiến và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Về án phí: Anh R phải chịu án phí dân sự sơ thẩm tương ứng với số tiền có nghĩa vụ trả cho anh H, không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308; Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự;

1. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của anh Lê Thành R. Chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Cái Bè, tỉnh Tiền (nay là Viện kiểm

sát nhân dân Khu vực 5 - tỉnh Đồng Tháp) được đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp bổ sung.

Căn cứ các Điều 422, 483, 488, 493 Bộ luật dân sự 2015; Nghị quyết 326/NQ-UBTVQH 14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Minh H.

2.1- Ghi nhận sự thỏa thuận của anh Nguyễn Minh H và anh Lê Thành R chấm dứt hợp đồng cho thuê đất ngày 01/4/2024.

2.2- Buộc anh Lê Thành R có nghĩa vụ trả cho anh Nguyễn Minh H số tiền thuê là 8.000.000 đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu phần tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định của Bộ luật Dân sự tương ứng thời gian chậm thi hành án.

3. Về án phí:

3.1- Anh Lê Thành R phải chịu 400.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

3.2- Anh R không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được hoàn lại số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang.

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

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

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đồng Tháp; (1)
- THADS tỉnh Đồng Tháp; (1)
- TAND Khu vực 5 – Đồng Tháp; (1)
- Các đương sự; (1)
- Lưu hồ sơ vụ án.

Võ Ngọc Giàu