

Bản án số: 483/2026/DS-PT

Ngày: 16 - 07 - 2026

V/v tranh chấp hợp đồng thuê quyền
sử dụng đất, bồi thường thiệt hại do
tài sản bị xâm phạm.

NHÂN DANH QUỐC 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: Ông Nguyễn Thành Lập;

Ông Lê Phan Công Trí.

- 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.

Trong các ngày 07 và ngày 16 tháng 7 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 185/2025/TLPT-DS ngày 17 tháng 6 năm 2025 về tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, bồi thường thiệt hại do tài sản bị xâm phạm.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 106/2025/DS-ST ngày 29 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau (Nay là Tòa án nhân dân Khu vực 4 - Cà Mau) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 348/2026/QĐ-PT ngày 19 tháng 5 năm 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Trương Thị T, sinh năm 1951; Căn cước công dân số: 096151007271; cấp ngày: 22/09/2023; nơi cấp: Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội; Cư trú tại: Ấp C, thị trấn G, huyện Đ, tỉnh Bạc Liêu (Nay là Ấp C, xã G, tỉnh Cà Mau).

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Bùi Kim N, sinh năm 1976; Căn cước công dân số: 096176004726; cấp ngày: 07/04/2023; nơi cấp: Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội; Cư trú tại: Ấp D, xã G, tỉnh Cà Mau (có mặt).

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Bà Trần Như N1, sinh năm 1992; Cư trú tại: Khóm C, phường T, Thành phố C, tỉnh Cà Mau (nay là: Phường T, tỉnh Cà Mau) (có mặt).

- Bị đơn:

1. Bà Trần Thị K, sinh năm 1958; Căn cước công dân số: 096158009191; cấp ngày: 14/08/2021; nơi cấp: Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội; Cư trú tại: ấp L, xã T, huyện Đ, tỉnh Cà Mau (nay là: ấp L, xã T, tỉnh Cà Mau) (có đơn xét xử vắng mặt).

2. Anh Nguyễn Kha M, sinh năm 1983; Căn cước công dân số: 096083011047; cấp ngày: 27/10/2022; nơi cấp: Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội; Cư trú tại: ấp L, xã T, huyện Đ, tỉnh Cà Mau (nay là: ấp L, xã T, tỉnh Cà Mau) (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của anh M: Ông Trần Chí T1 - Luật sư thuộc Công ty L7 - Chi nhánh C5 - Đoàn luật sư Thành phố H (có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Chị Nguyễn Thị Hòa L, sinh năm 1981; Căn cước công dân số: 096181015382; cấp ngày: 14/08/2021 ; nơi cấp: Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội; Cư trú tại: ấp L, xã T, huyện Đ, tỉnh Cà Mau (nay là: ấp L, xã T, tỉnh Cà Mau) (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của chị L: Ông Trần Chí T1 - Luật sư thuộc Công ty L7 - Chi nhánh C5 - Đoàn luật sư Thành phố H.

2. Anh Nguyễn Duy L1, sinh năm 1989; Cư trú tại: ấp L, xã T, huyện Đ, tỉnh Cà Mau (nay là: ấp L, xã T, tỉnh Cà Mau) (có đơn xét xử vắng mặt).

3. Chị Phạm Mộng N2; Cư trú tại: ấp L, xã T, huyện Đ, tỉnh Cà Mau (nay là: ấp L, xã T, tỉnh Cà Mau) (vắng mặt).

4. Anh Nguyễn Khánh D; Cư trú tại: ấp L, xã T, huyện Đ, tỉnh Cà Mau (nay là: ấp L, xã T, tỉnh Cà Mau) (vắng mặt).

5. Anh Nguyễn Văn Q; Cư trú tại: ấp L, xã T, huyện Đ, tỉnh Cà Mau (nay là: ấp L, xã T, tỉnh Cà Mau) (vắng mặt).

6. Anh Nguyễn Văn P; Cư trú tại: ấp L, xã T, huyện Đ, tỉnh Cà Mau (nay là: ấp L, xã T, tỉnh Cà Mau) (vắng mặt).

7. Ông Trần Văn C; Cư trú tại: ấp L, xã T, huyện Đ, tỉnh Cà Mau (nay là: ấp L, xã T, tỉnh Cà Mau) (vắng mặt).

8. Anh Nguyễn Xuân T2; Cư trú tại: ấp L, xã T, huyện Đ, tỉnh Cà Mau (nay là: ấp L, xã T, tỉnh Cà Mau) (vắng mặt).

9. Chị Nguyễn Thị H; Cư trú tại: ấp L, xã T, huyện Đ, tỉnh Cà Mau (nay là: ấp L, xã T, tỉnh Cà Mau) (vắng mặt).

10. Anh Trương Tuấn K1; Cư trú tại: ấp L, xã T, huyện Đ, tỉnh Cà Mau (nay là: ấp L, xã T, tỉnh Cà Mau) (vắng mặt).

11. Anh Trương Tuấn K2; Cư trú tại: ấp L, xã T, huyện Đ, tỉnh Cà Mau (nay là: ấp L, xã T, tỉnh Cà Mau) (vắng mặt).

12. Anh Trương Tuấn K3; Cư trú tại: ấp L, xã T, huyện Đ, tỉnh Cà Mau (nay là: ấp L, xã T, tỉnh Cà Mau) (vắng mặt).

13. Chị Thái Ngọc V; Cư trú tại: ấp L, xã T, huyện Đ, tỉnh Cà Mau (nay là: ấp L, xã T, tỉnh Cà Mau) (vắng mặt).

14. Chị Thái Ngọc T3; Cư trú tại: ấp L, xã T, huyện Đ, tỉnh Cà Mau (nay là: ấp L, xã T, tỉnh Cà Mau) (vắng mặt).

15. Chị Nguyễn Thị N3; Cư trú tại: ấp L, xã T, huyện Đ, tỉnh Cà Mau (nay là: ấp L, xã T, tỉnh Cà Mau) (vắng mặt).

16. Anh Thái Tạ L2; Cư trú tại: ấp L, xã T, huyện Đ, tỉnh Cà Mau (nay là: ấp L, xã T, tỉnh Cà Mau) (vắng mặt).

17. Chị Nguyễn Thị H1; Cư trú tại: ấp L, xã T, huyện Đ, tỉnh Cà Mau (nay là: ấp L, xã T, tỉnh Cà Mau) (vắng mặt).

18. Anh Trần Văn P1; Cư trú tại: ấp L, xã T, huyện Đ, tỉnh Cà Mau (nay là: ấp L, xã T, tỉnh Cà Mau) (vắng mặt).

19. Ông Trần Văn H2; Cư trú tại: ấp L, xã T, huyện Đ, tỉnh Cà Mau (nay là: ấp L, xã T, tỉnh Cà Mau) (vắng mặt).

20. Chị Trần Thị V1; Cư trú tại: ấp L, xã T, huyện Đ, tỉnh Cà Mau (nay là: ấp L, xã T, tỉnh Cà Mau) (vắng mặt).

21. Anh Nguyễn Văn C1; Cư trú tại: ấp L, xã T, huyện Đ, tỉnh Cà Mau (nay là: ấp L, xã T, tỉnh Cà Mau) (vắng mặt).

22. Chị Trương Thị Thu T4; Cư trú tại: ấp L, xã T, huyện Đ, tỉnh Cà Mau (nay là: ấp L, xã T, tỉnh Cà Mau) (vắng mặt).

23. Anh Nguyễn Văn T5; Cư trú tại: ấp L, xã T, huyện Đ, tỉnh Cà Mau (nay là: ấp L, xã T, tỉnh Cà Mau) (vắng mặt).

24. Anh Trần Thanh L3; Cư trú tại: ấp L, xã T, huyện Đ, tỉnh Cà Mau (nay là: ấp L, xã T, tỉnh Cà Mau) (vắng mặt).

25. Anh Huỳnh Quốc T6; Cư trú tại: ấp L, xã T, huyện Đ, tỉnh Cà Mau (nay là: ấp L, xã T, tỉnh Cà Mau) (vắng mặt).

26. Ông Lê Văn T7, sinh năm 1965; Cư trú tại: ấp L, xã T, huyện Đ, tỉnh Cà Mau (nay là: ấp L, xã T, tỉnh Cà Mau) (vắng mặt).

27. Bà Nguyễn Mỹ H3, sinh năm 1966; Cư trú tại: ấp L, xã T, huyện Đ, tỉnh Cà Mau (nay là: ấp L, xã T, tỉnh Cà Mau) (vắng mặt).

28. Chị Trần Thị C2, sinh năm 1976; Cư trú tại: ấp L, xã T, huyện Đ, tỉnh Cà Mau (nay là: ấp L, xã T, tỉnh Cà Mau) (vắng mặt).

29. Anh Huỳnh Văn V2; Cư trú tại: ấp L, xã T, huyện Đ, tỉnh Cà Mau (nay là: ấp L, xã T, tỉnh Cà Mau) (vắng mặt).

30. Bà Phan Hồng D1; Cư trú tại: ấp L, xã T, huyện Đ, tỉnh Cà Mau (nay là: ấp L, xã T, tỉnh Cà Mau) (vắng mặt).

31. Bà Huỳnh Mỹ S; Cư trú tại: thị trấn N, huyện N, huyện Đ, tỉnh Cà Mau (nay là: xã N, tỉnh Cà Mau) (vắng mặt).

32. Anh Huỳnh Anh H4; Cư trú tại: ấp L, xã T, huyện Đ, tỉnh Cà Mau (nay là: ấp L, xã T, tỉnh Cà Mau) (vắng mặt).

33. Bà Trần Thị T8; Cư trú tại: ấp L, xã T, huyện Đ, tỉnh Cà Mau (nay là: ấp L, xã T, tỉnh Cà Mau) (vắng mặt).

34. Ông Nguyễn Ngọc T9; Cư trú tại: ấp L, xã T, huyện Đ, tỉnh Cà Mau (nay là: ấp L, xã T, tỉnh Cà Mau) (vắng mặt).

35. Ông Nguyễn Văn S1; Cư trú tại: ấp N, xã T, thành phố H, tỉnh Kiên Giang (nay là: Ấp N, Phường T, An Giang) (vắng mặt).

36. Anh Nguyễn Văn T10; Cư trú tại: ấp L, xã T, huyện Đ, tỉnh Cà Mau (nay là: ấp L, xã T, tỉnh Cà Mau) (vắng mặt).

37. Cháu Nguyễn Cát T11, sinh năm 2000; Cư trú tại: ấp L, xã T, huyện Đ, tỉnh Cà Mau (nay là: ấp L, xã T, tỉnh Cà Mau) (vắng mặt).

38. Cháu Nguyễn Tường V3, sinh năm 2003; Cư trú tại: ấp L, xã T, huyện Đ, tỉnh Cà Mau (nay là: ấp L, xã T, tỉnh Cà Mau) (vắng mặt).

- *Do có kháng cáo của:*

1. Bà Trương Thị T - Nguyên đơn.

2. Bà Trần Thị K - Bị đơn.

3. Anh Nguyễn Kha M - Bị đơn.

4. Chị Nguyễn Thị Hòa L - Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

5. Anh Nguyễn Duy L1 - Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Phía nguyên đơn trình bày: Năm 2001, bà T có hợp đồng thuê phần đất nuôi tôm diện tích hơn 03ha của ông Nguyễn Văn C3, với số tiền 250.000.000 đồng, thời hạn thuê 49 năm và ông C3 đã nhận đủ tiền. Ngày 02/9/2022 ông C3 chết. Sau khi ông C3 chết, bà K và anh M làm thủ tục thừa kế và đứng tên phần đất của ông C3.

Khi nhận đất thuê từ ông C3, bà T cải tạo đất, làm cống xỏ, thả con giống với tổng số tiền là 95.000.000 đồng. Thời gian sau, gia đình ông C3 biết bà T bị thất lạc hợp đồng thuê đất nên đã lấy lại phần đất, không cho bà T sử dụng phần đất thuê. Khi ông C3 lấy lại đất thì không bồi thường hay trả lại tiền cho bà T số tiền đầu tư và số tiền thuê đất là 345.000.000 đồng.

Nay bà T yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng thuê đất được thiết lập giữa bà T với ông C3 vào năm 2001. Buộc bà K, anh M, chị L, chị K4, anh L1 phải tiếp tục thực hiện hợp đồng và giao phần đất cho bà T quản lý sử dụng. Phần đất ngang giáp sông K 34m; ngang hậu 60m; dài 660m, có vị trí: Hướng Đông giáp đường kinh xỏ của ông C3; hướng Tây giáp phần đất ông Lê Văn L4; hướng Nam giáp sông K;

hướng Bắc giáp đất ông Cao Tấn L5. Buộc bà K, anh M, chị L, chị K4, anh L1 bồi thường các khoản với số tiền 9.936.000.000 đồng.

Phía bị đơn trình bày: Về hợp đồng thuê đất nuôi tôm dài hạn đề ngày 12/9/2001 do bà T cung cấp và cho rằng ông Nguyễn Văn C3 đã ký và nhận đủ số tiền 250.000.000 đồng và có xác nhận của Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã T. Khi còn sống ông C3 khẳng định giữa ông với bà T không có ký bất cứ hợp đồng cho thuê đất nào và cũng không nhận bất cứ khoản tiền nào từ việc cho thuê đất của bà T. Chữ ký và chữ viết trên hợp đồng nuôi tôm dài hạn (bên bán đất, cho thuê đất ký) không phải của ông C3. Bị đơn không đồng ý giao phần đất thuê và bồi thường thiệt hại theo yêu cầu của bà T. Thời hiệu yêu cầu giải quyết tranh chấp hợp đồng đã hết. Nay bị đơn không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà T.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 106/2025/DS-ST ngày 29 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau (Nay là Tòa án nhân dân Khu vực 4 - Cà Mau) đã quyết định (tóm tắt):

Đình chỉ giải quyết vụ án dân sự về việc tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại do tài sản bị xâm phạm giữa nguyên đơn bà Trương Thị T với bị đơn bà Trần Thị K và anh Nguyễn Kha M.

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

- Ngày 12/5/2025 bà Trương Thị T là nguyên đơn kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm tuyên hủy bản án sơ thẩm số 106/2025/DS-ST ngày 29/4/2025 của Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi để giải quyết lại theo hướng xác định quan hệ tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất thuê.

- Ngày 24/6/2026, bà T có đơn kháng cáo bổ sung, cho rằng mới tìm được “Giấy sang nhượng đất” lập ngày 10/9/2001, có nội dung ông Nguyễn Văn C3 chuyển nhượng cho bà diện tích hơn 03ha đất nuôi tôm với giá 250.000.000 đồng; từ đó yêu cầu hủy bản án sơ thẩm, xác định lại quan hệ pháp luật là tranh chấp quyền sử dụng đất, công nhận hợp đồng chuyển nhượng và công nhận phần đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của bà.

- Ngày 14/5/2025 bà Trần Thị K, anh Nguyễn Kha M là bị đơn; chị Nguyễn Thị Hòa L, anh Nguyễn Duy L6 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan kháng cáo một phần bản án dân sự sơ thẩm số 106/2025/DSST, ngày 29/4/2025 của Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi. Những người kháng cáo yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xem xét giải quyết phúc thẩm, cụ thể như sau:

1. Trường hợp giám định chữ ký mang tên C3 trên "Hợp đồng cho thuê đất nuôi tôm dài hạn và bổ sung sang nhượng đất lập ngày 12/9/2001" là không phải chữ ký của ông Nguyễn Văn C4. Chúng tôi yêu cầu Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

2. Trường hợp giám định chữ ký là của ông Nguyễn Văn C3 hoặc Tòa án cấp phúc thẩm không trung cầu giám định chữ ký mang tên C3 trên "Hợp đồng cho thuê

đất nuôi tôm dài hạn và bổ sung sang nhượng đất lập ngày 12/9/2001". Chúng tôi yêu cầu Tòa án áp dụng thời hiệu khởi kiện và giữ y bản án sơ thẩm số 106/2025/DS-ST, ngày 29/4/2025 của Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà Bùi Kim N có yêu cầu rút đơn khởi kiện và rút đơn kháng cáo nhưng do phía bị đơn không đồng ý việc rút đơn kháng cáo, nên bà Bùi Kim N xác định giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và kháng cáo bổ sung.

Bị đơn không đồng ý việc rút đơn khởi kiện của phía nguyên đơn. Bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Người bảo vệ quyền và lợi ích cho bà Trương Thị T trình bày:

Tại cấp phúc thẩm, bà T có chứng cứ mới để chứng minh việc ông C3 chuyển nhượng quyền sử dụng đất chứ không phải là hợp đồng thuê đất. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo, hủy bản án sơ thẩm số 106/2025/DS-ST ngày 29/4/2025 của Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Người bảo vệ quyền và lợi ích cho anh Nguyễn Kha M và chị Nguyễn Thị Hòa L trình bày:

Nếu bà T cho rằng tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì không có việc thuê đất, đề nghị Hội đồng xét xử bác đơn khởi kiện. Nếu xác định là tranh chấp hợp đồng thuê đất thì đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm số 106/2025/DS-ST ngày 29/4/2025 của Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau.

- 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 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự: Không chấp nhận kháng cáo của bà Trương Thị T. Chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị K, anh Nguyễn Kha M và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Duy L1, chị Nguyễn Thị Hòa L. Sửa Bản án sơ thẩm số 106/2025/DS-ST, ngày 29 tháng 4 năm 2025, của Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 4 - Cà Mau), theo hướng dành cho bà T quyền khởi kiện để đòi lại số tiền 250.000.000 đồng đã giao cho ông C3.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét đơn kháng cáo của bà Trương Thị T là nguyên đơn, bà Trần Thị K, anh Nguyễn Kha M là bị đơn, chị Nguyễn Thị Hòa L và anh Nguyễn Duy L1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, Hội đồng xét xử thấy rằng các đơn kháng cáo đều được thực hiện trong thời hạn luật định, đáp ứng các điều kiện quy định tại

các Điều 271, 272 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Bà Trần Thị K là bị đơn, anh Nguyễn Duy L1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có kháng cáo nhưng có đơn yêu cầu xử vắng mặt, do đó Hội đồng xét xử tiến hành xử vắng mặt theo quy định tại Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của bà T: Bà T cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là “Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại do tài sản bị xâm phạm” là không đúng, mà phải xác định là “Đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất thuê” để không áp dụng thời hiệu khởi kiện.

[2.1] Hội đồng xét xử xét thấy, trong đơn khởi kiện và suốt quá trình tố tụng tại cấp sơ thẩm, bà T đều cho rằng quyền sử dụng phần đất tranh chấp của bà phát sinh từ hợp đồng thuê đất có thời hạn 49 năm với ông Nguyễn Văn C3; trên cơ sở đó yêu cầu công nhận hợp đồng, buộc những người kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông C3 tiếp tục thực hiện hợp đồng, giao đất cho bà sử dụng và bồi thường thiệt hại.

[2.2] Như vậy, quyền mà bà T yêu cầu bảo vệ là quyền phát sinh từ hợp đồng. Bà T không phải là người có quyền sử dụng đất độc lập với hợp đồng; nếu không có hợp đồng thuê thì bà không có căn cứ yêu cầu giao đất. Do đó, yêu cầu giao đất chỉ là hệ quả của yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng, không phải yêu cầu đòi lại tài sản độc lập. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp và áp dụng thời hiệu khởi kiện đối với tranh chấp hợp đồng theo Điều 429 Bộ luật Dân sự năm 2015 là có căn cứ.

[3] Về thời hiệu khởi kiện: Theo lời trình bày của nguyên đơn, cuối năm 2002 ông Nguyễn Văn C3 đã lấy lại đất và không cho bà T tiếp tục sử dụng. Từ thời điểm này, bà T đã biết quyền, lợi ích của mình bị xâm phạm nhưng đến năm 2024 mới khởi kiện.

Việc bà T cho rằng nhà bị sạt lở làm thất lạc hợp đồng không phải là sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan theo Điều 156 Bộ luật Dân sự năm 2015. Việc thất lạc hợp đồng chỉ ảnh hưởng đến khả năng cung cấp chứng cứ, không làm mất quyền khởi kiện và cũng không cản trở bà T yêu cầu cơ quan có thẩm quyền bảo vệ quyền lợi khi biết đất đã bị lấy lại. Vì vậy, không có căn cứ loại trừ khoảng thời gian này khi tính thời hiệu khởi kiện.

Bị đơn đã yêu cầu áp dụng thời hiệu trước khi Tòa án cấp sơ thẩm ra bản án. Do quyền, lợi ích mà nguyên đơn yêu cầu bảo vệ đã bị xâm phạm từ năm 2002, đến năm 2024 mới khởi kiện và không có căn cứ áp dụng Điều 156 Bộ luật Dân sự năm 2015 nên Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ giải quyết vụ án theo khoản 2 Điều 184 Bộ luật Tố tụng dân sự là đúng pháp luật.

[4] Tại cấp phúc thẩm, các bên yêu cầu giám định những tài liệu liên quan đến việc thuê đất, nhận tiền và giao đất. Tuy nhiên, kết quả giám định các tài liệu này, nếu có, chỉ có ý nghĩa đối với việc xác định giao dịch có được xác lập hay không, không làm thay đổi thời điểm nguyên đơn biết quyền lợi bị xâm phạm và không làm phát sinh lại thời hiệu khởi kiện đã hết.

[5] Về kháng cáo bổ sung của bà Trương Thị T

Tại cấp sơ thẩm và trong đơn kháng cáo ban đầu, bà T đều căn cứ vào hợp đồng thuê quyền sử dụng đất có thời hạn 49 năm để yêu cầu công nhận hợp đồng, tiếp tục thực hiện hợp đồng và giao đất cho bà sử dụng.

Đến ngày 15/7/2026, bà T nộp bổ sung Đơn kháng cáo (đơn ghi ngày 24/6/2026), căn cứ vào “Giấy sang nhượng đất” ngày 10/9/2001 để yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng và công nhận quyền sử dụng đất. Nội dung này làm thay đổi căn cứ phát sinh quyền, nội dung yêu cầu và hậu quả pháp lý của giao dịch; thuộc quan hệ tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, khác với quan hệ tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất đã được cấp sơ thẩm giải quyết.

Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng chưa được khởi kiện, thụ lý và giải quyết tại cấp sơ thẩm; đồng thời vượt quá phạm vi kháng cáo ban đầu theo khoản 2 Điều 284 và Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự. Do đó, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo bổ sung yêu cầu hủy bản án sơ thẩm. Bà T có quyền khởi kiện bằng vụ án khác đối với giao dịch chuyển nhượng nếu có căn cứ và đủ điều kiện theo quy định của pháp luật.

[6] Đối với yêu cầu trưng cầu giám định theo đơn ngày 13/7/2026

Ngày 15/6/2026 người đại diện của bà T nộp đơn yêu cầu thu thập mẫu chữ ký của ông Nguyễn Văn C3 để giám định chữ ký trong “Giấy sang nhượng đất” ngày 10/9/2001.

Như đã nhận định trên, tài liệu này được cung cấp để chứng minh cho một giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất, là quan hệ tranh chấp khác và không thuộc phạm vi xét xử phúc thẩm của vụ án. Vì vậy, việc xác định chữ ký trong giấy sang nhượng có phải của ông C3 hay không không cần thiết cho việc giải quyết kháng cáo. Căn cứ khoản 2 Điều 102 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu trưng cầu giám định theo đơn ngày 13/7/2026.

[7] Đối với kháng cáo của bà Trần Thị K, anh Nguyễn Kha M là bị đơn; chị Nguyễn Thị Hòa L, anh Nguyễn Duy L6 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Từ các phân tích trên, việc Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng thời hiệu và đình chỉ giải quyết vụ án là có căn cứ. Do đó, chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị K, anh Nguyễn Kha M, chị Nguyễn Thị Hòa L và anh Nguyễn Duy L1 về việc giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[8] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát về việc không chấp nhận kháng cáo của bà T và xác định vụ án đã hết thời hiệu là phù hợp nên được chấp nhận. Tuy nhiên, nguyên đơn không có yêu cầu độc lập về việc hoàn trả số tiền 250.000.000 đồng nên Tòa án không xem xét trong vụ án này. Việc khởi kiện yêu cầu hoàn trả tiền, nếu có, là quyền tố tụng của đương sự và không phụ thuộc vào việc bản án có tuyên “danh quyền khởi kiện” hay không.

[9] Từ những căn cứ và phân tích trên, cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bà Trương Thị T; chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị K, anh Nguyễn Kha M, chị Nguyễn Thị Hòa L, anh Nguyễn Duy L1, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

[10] Lời trình bày của Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn không phù hợp với nhận định nêu trên của Hội đồng xét xử, nên không được chấp nhận.

Lời trình bày của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho anh Nguyễn Kha M, chị Nguyễn Thị Hòa L có phần phù hợp với nhận định nêu trên của Hội đồng xét xử, nên được chấp nhận một phần.

[11] Chi phí tố tụng:

Bà Trương Thị T phải chịu chi phí thẩm định tại cấp sơ thẩm, với số tiền 4.985.000 đồng (đã nộp xong).

Chi phí giám định tại cấp phúc thẩm: Tổng số tiền 7.322.000 đồng. Do phía nguyên đơn là bà Trương Thị T và phía bị đơn, người có quyền lợi & nghĩa vụ liên quan (gồm bà Trần Thị K, anh Nguyễn Kha M, chị Nguyễn Thị Hòa L, anh Nguyễn Duy L1) đều có yêu cầu giám định, nên mỗi bên phải chịu $\frac{1}{2}$ chi phí = 3.661.000 đồng (đã nộp xong).

[12] Án phí dân sự:

Bà Trương Thị T là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm.

Bà Trần Thị K, anh Nguyễn Kha M, chị Nguyễn Thị Hòa L, anh Nguyễn Duy L1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được nhận lại số tiền đã tạm ứng án.

[13] 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 bà Trương Thị T.

Chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị K, anh Nguyễn Kha M, chị Nguyễn Thị Hòa L, anh Nguyễn Duy L1.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 106/2025/DS-ST ngày 29 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 4 - Cà Mau).

Tuyên xử:

1. Đình chỉ giải quyết vụ án dân sự về việc tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại do tài sản bị xâm phạm giữa nguyên đơn bà Trương Thị T với bị đơn bà Trần Thị K và anh Nguyễn Kha M.

2. Về chi phí tố tụng:

Bà Trương Thị T phải chịu chi phí thẩm định với số tiền 4.985.000 đồng và chi phí giám định với số tiền 3.661.000 đồng (đã nộp xong).

Bà Trần Thị K, anh Nguyễn Kha M, chị Nguyễn Thị Hòa L, anh Nguyễn Duy L1 cùng phải chịu chi phí giám định với số tiền 3.661.000 đồng (đã nộp xong).

3. Về án phí dân sự:

- Án phí sơ thẩm: Bà Trương Thị T được miễn.

- Án phí phúc thẩm:

Bà Trương Thị T được miễn.

Bà Trần Thị K, anh Nguyễn Kha M, chị Nguyễn Thị Hòa L, anh Nguyễn Duy L6 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Ngày 14/5/2025 anh M, chị L, anh L6 đã nộp tạm ứng mỗi người 300.000 đồng, theo các biên lai số 0001146, 0001144, 0001145 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Cà Mau, được nhận lại (bà K đã được miễn dự nộp).

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, quyết định 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 các điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Thành Lập

Lê Phan Công Trí

Đỗ Cao Khánh

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Tòa án nhân dân khu vực 4 - Cà Mau;
- Phòng THADS khu vực 4 - 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

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Tòa án nhân dân khu vực 4 - Cà Mau;
- Phòng THADS khu vực 4 - 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