

Bản án số: 344/2025/DS-PT
Ngày 08/12/2025
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 AN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Minh Triều

Các Thẩm phán: Ông Lê Quang Tấn

Ông Đoàn Văn Thâm

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Nàng - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang tham gia phiên tòa: Bà Mai Thùy Dung - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 21/11 và ngày 08/12/2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 334/2025/TLPT-DS ngày 23 tháng 10 năm 2025 về “Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2025/DS-ST ngày 20 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực B - An Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 360/2025/QĐXX-PT, ngày 07 tháng 11 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Trần Thị U, sinh năm 1968. Có mặt

Địa chỉ: Tổ 4, ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Kiên Giang (nay là xã B, tỉnh An Giang).

- Bị đơn: Ông Hứa Minh C, sinh năm 1955. Có mặt

Địa chỉ: Tổ 4, khu phố M, TT. M, huyện C, tỉnh Kiên Giang (nay là xã C, tỉnh An Giang).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Hứa Văn P, sinh năm 1980. Có mặt

Địa chỉ: Khu phố M, TT. M, huyện C, tỉnh Kiên Giang (nay là xã C, tỉnh An Giang).

2. Bà Hứa Hoàng T, sinh năm 1979. Có mặt

Địa chỉ: Tổ 4, khu phố M, TT. M, huyện C, tỉnh Kiên Giang (nay là xã C, tỉnh An Giang).

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Trần Thị U.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** *Tại đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn bà Trần Thị U trình bày:***

Nguyên vào ngày 20/11/2020 âm lịch bà Trần Thị U thỏa thuận thuê đất với ông Hứa Minh C tại địa chỉ số 790, tổ 4, khu phố M, thị trấn M, huyện C, tỉnh Kiên Giang để xây quán kinh doanh và bán hải sản; diện tích ngang khoảng 7 mét (Theo tờ trích đo địa chính là diện tích ngang 8,32m x 8,41m), thời gian thuê là 04 năm với số tiền thuê hàng năm là 30.000.000 đồng (Ba mươi triệu đồng), trả tiền hàng năm vào dịp đầu năm. Khi thỏa thuận thì hai bên có làm *hợp đồng mượn mặt bằng ngày 20/11/2020 (giấy tay)* do ông C viết, hai bên thỏa thuận bà sẽ làm đồng hồ “chia hơi” điện nước từ nhà ông C, ban đầu bà U có gắn đồng hồ điện để tính tiền điện sử dụng theo giá nhà nước nhưng do ông C không đồng ý với chỉ số trên đồng hồ nên ông C kêu bà đóng tiền điện 500.000 đồng/tháng thì bà đóng.

Đến ngày 10/12/2020 dương lịch thì bà U biết anh Hứa Văn P (con ông C) đứng tên trên giấy chứng nhận QSD đất đối với diện tích mà bà thuê nên bà có nhờ ông P ký tên vào giấy tay xác nhận cho bà thuê đất và không tranh chấp gì. Do đó bà U xác định từ ngày 10/12/2020 thì bà đã biết anh Hứa Văn P là người đứng tên trên giấy chứng nhận QSD đất đối với diện tích đất mà bà thuê.

Bà U đã sử dụng mặt bằng thuê được 02 (hai) năm và đã trả tiền thuê được 02 năm x 30.000.000 đồng = 60.000.000 đồng, bà U có đầu tư xây dựng quán để kinh doanh với tổng số tiền khoảng 123.627.000 đồng (Một trăm hai mươi ba triệu sáu trăm hai mươi bảy đồng) theo như *Bảng kê chi phí đầu tư kinh doanh* và các hoá đơn mua hàng bà U đã cung cấp cho Tòa án, bà mua vật tư xây dựng của cửa hàng vật liệu xây dựng V và M.

Bà U xác định rằng khi bà bỏ tiền ra xây dựng toilet, nâng mặt bằng, nhà tiền chế và cửa ngoài thì ông C có mặt và coi việc xây dựng dùm bà nên ông C biết việc bà bỏ tiền ra xây dựng với số tiền nêu trên.

Đến cuối năm 2022, đầu năm 2023 thì con gái của ông Hứa Minh C là chị Hứa Hoàng T ngang nhiên tranh chấp gây khó khăn trong việc bà sử dụng mặt bằng đã thuê, không cho bà sử dụng Toilet, sử dụng điện và ở lại nhà được xây trên mặt bằng đã thuê. Bà U có nhiều lần nói chuyện với ông C nhưng vẫn không được giải quyết. Nên bà có làm đơn yêu cầu Ban lãnh đạo khu phố M,

thị trấn M, huyện C xem xét giải quyết thì ông C nói tiếp tục thực hiện hợp đồng, còn bà T thì ngăn cản không cho bà sử dụng và đuổi bà ra nên bà không đồng ý trả tiền thuê nhà tiếp tục cho ông C. Sự việc này BLĐ khu phố M, thị trấn M, huyện C, Kiên Giang cũ (nay là khu phố M, xã C, tỉnh An Giang) có ghi nhận tại buổi hoà giải.

Đối với nội dung “*Nếu ai bẻ hợp đồng hoàn toàn bỏ hết*”, “*Nếu ai bẻ hợp đồng hoàn toàn thường tất cả*” thì có nghĩa là nếu bà vi phạm hợp đồng thì bà sẽ bỏ hết, không yêu cầu bồi thường bất cứ khoản tiền nào; còn nếu ông C vi phạm hợp đồng thì ông C phải bồi thường tất cả cho bà gồm tiền thuê đất và tiền bà đã đầu tư trên đất. Bà xác định rằng ông Hứa Minh C không có ngăn cản bà sử dụng mặt bằng; bà yêu cầu Huỷ hợp đồng thuê đất và bồi thường với lý do: chị T ngăn cản bà và không cho bà sử dụng mặt bằng (nguyên nhân xuất phát từ việc cãi nhau trong việc trả tiền điện nước); đồng thời diện tích mặt bằng mà ông C cho bà thuê thì không phải ông C đứng tên mà là do anh P đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Mặc dù trên giấy tay ngày 20/11/2020 có nội dung thoả thuận là bà tự làm đồng hồ chia hơi điện nước nhưng đến năm thứ 2 thì bà T kêu bà tự liên hệ điện lực để gắn đồng hồ điện nhưng Công ty điện lực trả lời rằng do bà không phải là chủ hộ và không có nhà ở ổn định tại địa chỉ thuê đất nên bà không tự làm đồng hồ điện, do đó bà có nhờ ông C làm nhưng ông C kêu bà đóng tiền điện nước mỗi tháng 500.000 đồng, sau đó thì giữa bà và chị T có tranh cãi việc đóng tiền điện không đủ nên từ đó chị T ngăn cản không cho bà tiếp tục thuê mặt bằng (Việc chị T ngăn cản bà sử dụng mặt thì có biên bản hoà giải của Khu phố M ghi nhận lại), ngoài ra bà không còn tài liệu chứng cứ gì chứng minh cho yêu cầu của bà, hay chứng minh việc bà T ngăn cản bà.

Bà U đồng ý với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ của Toà án nhân dân huyện C – tỉnh Kiên Giang ngày 04/7/2023 và kết quả đo đạc theo Tờ trích đo địa chính số 359 - 2024 ngày 30/5/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C - tỉnh Kiên Giang, đồng ý với kết quả định giá theo Chứng thư thẩm định giá số Vc 24/04/106/BĐS-PQ ngày 22/4/2024 của Công ty Cổ phần thông tin và thẩm định giá M, không yêu cầu đo đạc lại và không yêu cầu định giá lại.

Tại phiên tòa, bà U yêu cầu:

- Yêu cầu được tiếp tục thực hiện *Hợp đồng thuê mượn mặt bằng* đề ngày 20/11/2020 (giấy viết tay) giữa bà và ông C nhưng cho bà chậm đóng tiền thuê đất của năm thứ 3.

- Trong trường hợp ông C không đồng ý thì bà yêu cầu:

+ Hủy hợp đồng thuê đất theo giấy viết tay đề ngày 20/11/2020 dương lịch giữa bà với ông Hứa Minh C, vì lý do: chị Hứa Hoàng T ngăn cản bà sử dụng đất là đã vi phạm hợp đồng và diện tích đất mà ông C cho bà thuê là do anh Hứa Văn P đứng tên trên giấy chứng nhận QSD đất.

+ Yêu cầu ông Hứa Minh C hoàn trả cho bà Trần Thị U 60.000.000 đồng,

+ Yêu cầu ông Hứa Minh C và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: chị Hứa Hoàng T, anh Hứa Văn P có trách nhiệm liên đới bồi thường cho bà Trần Thị U số tiền đầu tư xây dựng trên đất là 123.627.000 đồng (Một trăm hai mươi ba triệu sáu trăm hai mươi bảy nghìn đồng).

*** Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn ông Hứa Minh C trình bày:**

Vào ngày 20/11/2020 dương lịch ông thoả thuận với bà Trần Thị U cho bà U thuê mặt bằng (với diện tích ngang 07 mét, chiều sâu từ ngoài vào đến vị trí nâng nền hiện tại) (Theo tờ trích đo địa chính là diện tích ngang 8,32m x 8,41m) để bán sò, bán nước uống tại số 790, tổ 4, khu phố M, thị trấn M, huyện C, tỉnh Kiên Giang với giá thuê mỗi năm là 30.000.000 đồng, thời hạn cho thuê là 04 năm, trả tiền thuê theo hàng năm vào dịp đầu năm.

Khi thoả thuận thì hai bên có làm *hợp đồng mượn mặt bằng* đề ngày 20/11/2020 (giấy viết tay) do ông C viết, nhưng diện tích đất cho thuê này ông C không đứng tên trên giấy chứng nhận QSD mà do con ông là anh Hứa Văn P đứng tên nên ngày 10/12/2020 dương lịch bà U có nhờ anh Hứa Văn P ký tên vào giấy tay xác nhận cho bà U thuê và không tranh chấp gì.

Khi ông thoả thuận cho bà U thuê mặt bằng thì có thống nhất thoả thuận và ghi nội dung: *chị U sẽ chịu vật tư, làm mái che, phòng ngủ và chia hơi đồng hồ, điện nước và làm đường thoát nước, mặt bằng sạch sẽ nếu chị U bẻ hợp đồng hoàn toàn bỏ hết*". Như vậy rõ ràng là ông có thống nhất cho bà U làm đồng hồ điện, đồng hồ nước riêng nhưng bà U không tự làm mà xin sử dụng đồng hồ điện nước chung với gia đình ông và mỗi tháng bà U tự ý trả tiền điện, tiền nước có lần vài chục ngàn, có lần trả được khoảng 200.000 đồng nhưng không đủ để ông trả tiền cho nhà nước; bà U không thương lượng với ông và con ông để trả tiền điện nước sao cho thỏa đáng.

Đến cuối năm 2022 – đầu năm 2023 thì ông yêu cầu bà U trả số tiền thuê mặt bằng (năm thứ 3) để tiếp tục sử dụng mặt bằng nhưng bà U không đồng ý tiếp tục thuê và cũng không trả tiền thuê vì bà U đã gửi đơn kiện cho rằng ông vi phạm hợp đồng, thực tế ông vẫn muốn cho bà U tiếp tục thuê mặt bằng nhưng bà U phải tự làm đồng hồ điện nước, sử dụng riêng.

Ông C xác định rằng khi bà U xây dựng toilet, nâng mặt bằng, nhà tiền chế và cửa ngoài thì mặc dù ông có đứng trông coi nhưng đó là vì sợ bà U xây dựng lấn qua mốc diện tích đã thỏa thuận cho thuê, do đó ông không biết việc bà U bỏ tiền ra đầu tư xây dựng với số tiền bao nhiêu. Ông xác định rằng ông không có ngăn cản bà U làm đồng hồ điện nước, do bà U đóng tiền điện không rõ ràng vào mỗi tháng nên mới dẫn tới việc nhà ông bị Điện lực gửi Thông báo ngừng cấp điện vào cuối năm 2021.

Đối với tài liệu gồm các giấy báo tiền điện và Thông báo ngừng cấp điện của điện lực đối với chủ hộ tên Đái Từ M (là anh vợ ông) là do trước đây anh vợ ông đứng chủ hộ nhà đất nên khi ký hợp đồng mua điện với công ty điện lực thì do ông Đái Từ M đứng tên, hiện nay ông C và con ông – chị T đang ở nhà này, còn ông Đái Từ M thì đã chết.

Ông đồng ý với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ của Toà án nhân dân huyện C – tỉnh Kiên Giang ngày 04/7/2023 và kết quả đo đạc theo Tờ trích đo địa chính số 359 - 2024 ngày 30/5/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C - tỉnh Kiên Giang, đồng ý với kết quả định giá theo Chứng thư thẩm định giá số Vc 24/04/106/BDS-PQ ngày 22/4/2024 của Công ty Cổ phần thông tin và thẩm định giá M, không yêu cầu đo đạc lại và không yêu cầu định giá lại.

Tại phiên tòa, ông C có ý kiến:

Ông C chỉ thống nhất tiếp tục thực hiện *Hợp đồng thuê mướn mặt bằng để ngày 20/11/2020 (giấy viết tay)* giữa ông và bà U nếu bà U trả ngay cho ông số tiền thuê đất của năm thứ 3 theo đúng nội dung đã thỏa thuận trong hợp đồng thuê đất ngày 20/11/2020, ông không đồng ý cho bà U chậm trả.

Ông C đồng ý hủy *Hợp đồng thuê mướn mặt bằng để ngày 20/11/2020 (giấy viết tay)* giữa ông và bà U vì bà U đã vi phạm nghĩa vụ trả tiền thuê của năm thứ 3 và ông không đồng ý trả cho bà U số tiền thuê đất của 02 năm là 60.000.000đ (sáu mươi triệu đồng), không đồng ý liên đới bồi thường cho bà U số tiền đầu tư xây dựng trên đất là 123.627.000 đ (Một trăm hai mươi ba triệu sáu trăm hai mươi bảy nghìn đồng). Bởi vì: Chính bà U cũng xác định rằng ông không ngăn cản bà U sử dụng mặt bằng đã thuê, đồng thời trong 02 năm thuê mặt bằng bà U đã trả tiền thuê 60.000.000 đồng cho ông và bà U đã sử dụng mặt bằng thuê cũng như đã thu được lợi nhuận từ việc sử dụng mặt bằng; ông C và chị T không ngăn cản bà U sử dụng mặt bằng, không vi phạm thỏa thuận trong hợp đồng mà bà U tự ý yêu cầu hủy hợp đồng. Mặt khác khi thỏa thuận cho bà U thuê mặt bằng thì hai bên không có thỏa thuận việc bà U đầu tư xây

dựng trên đất và nếu bà U không tiếp tục thuê nữa thì ông phải bồi thường cho bà. Nếu bà U có yêu cầu di dời mái che di động còn đặt trên mặt bằng thuê đi nơi khác thì ông C đồng ý cho di dời.

**** Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Hứa Văn P trình bày:***

Anh P xác định vào ngày 20/11/2020 dương lịch, cha anh là ông Hứa Minh C có ký hợp đồng với bà Trần Thị U cho bà U thuê mặt bằng (không rõ diện tích cho thuê cụ thể) để sử dụng thửa đất số 790, tờ 4, khu phố M, thị trấn M, huyện C, tỉnh Kiên Giang do anh đứng tên trên giấy chứng nhận QSD đất với giá thuê và thời hạn cho thuê là bao nhiêu thì anh không biết, anh để cho cha anh quyết định nội dung thỏa thuận với bà U. Việc cha anh cho bà Trần Thị U thuê mặt bằng thì anh có thống nhất và đồng ý cho cha anh cho bà U thuê mặt bằng bởi vì anh là người đứng tên trên giấy chứng nhận QSD đất đối với mặt bằng thửa đất mà cha anh cho bà U thuê, do đó anh có ký *văn bản đồng ý kiến đề ngày 10/12/20* để cha anh cho bà U thuê và anh không tranh chấp gì.

Tại thời điểm khi cha anh thỏa thuận về việc cho thuê với bà U và thỏa thuận cụ thể như thế nào thì anh không biết và không có nhận tiền hay hưởng lợi gì trên thửa đất này, do đó anh không có trách nhiệm gì, không liên quan gì trong việc giao kết hợp đồng, việc thực hiện hợp đồng hay vi phạm hợp đồng giữa cha anh và bà Trần Thị U.

Anh P đồng ý với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án nhân dân huyện C – tỉnh Kiên Giang ngày 04/7/2023 và kết quả đo đạc theo Tờ trích đo địa chính số 359 - 2024 ngày 30/5/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C - tỉnh Kiên Giang, đồng ý với kết quả định giá theo Chứng thư thẩm định giá số Vc 24/04/106/BDS-PQ ngày 22/4/2024 của Công ty Cổ phần thông tin và thẩm định giá M, không yêu cầu đo đạc lại và không yêu cầu định giá lại.

Tại phiên tòa, anh P có ý kiến:

Anh P không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị U vì anh không có giao kết hợp đồng với bà U và anh không vi phạm hợp đồng, nếu ai vi phạm hợp đồng thì người đó chịu trách nhiệm bồi thường. Giấy tay ngày 10/12/20 dương lịch mà anh ký cho bà U vào ngày 10/12/20 dương lịch chỉ là với nội dung anh P không tranh chấp đất, còn nội dung thỏa thuận trong hợp đồng thì anh P không liên quan, anh giao cho cha anh quyết định.

*** Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Hứa Hoàng T trình bày:**

Vào ngày 20/11/2020 dương lịch cha chị – ông Hứa Minh C có thỏa thuận với bà Trần Thị U cho bà U thuê mặt bằng (với diện tích ngang 07 mét, chiều sâu từ ngoài vào đến vị trí nâng nền hiện tại) (Theo tờ trích đo địa chính là diện tích ngang 8,32m x 8,41m) để bán sò, bán nước uống tại số 790, tổ 4, khu phố M, thị trấn M, huyện C, tỉnh Kiên Giang với giá thuê mỗi năm là 30.000.000 đồng, thời hạn cho thuê là 04 năm, trả tiền hàng năm vào dịp đầu năm.

Khi cha chị thỏa thuận cho bà U thuê mặt bằng thì có thống nhất thỏa thuận và ghi nội dung bà U sẽ chịu vật tư, làm mái che, phòng ngủ và chia hơi đồng hồ, điện nước và làm đường thoát nước, mặt bằng sạch sẽ nếu bà U bế hợp đồng hoàn toàn bỏ hết”. Như vậy rõ ràng là cha chị có thống nhất cho bà U làm đồng hồ điện, đồng hồ nước riêng nhưng bà U không tự làm mà sử dụng đồng hồ điện nước chung với gia đình chị và mỗi tháng bà U tự ý trả tiền điện, tiền nước có lần vài chục ngàn, có lần trả được khoảng 200.000 đồng nhưng không đủ để trả tiền cho nhà nước thu; bà U không thương lượng rõ ràng về việc trả tiền điện nước sao cho thỏa đáng.

Đến cuối năm 2022 – đầu năm 2023 thì cha chị yêu cầu bà U trả số tiền thuê mặt bằng (năm thứ 3) để tiếp tục sử dụng mặt bằng nhưng bà U không đồng ý tiếp tục thuê và cũng không trả tiền thuê vì bà U đã gửi đơn kiện cho rằng cha chị và chị vi phạm hợp đồng, thực tế cha chị vẫn cho bà U tiếp tục thuê mặt bằng nhưng bà U phải tự làm đồng hồ điện nước, sử dụng riêng.

Chị xác định chị không có ngăn cản bà U làm đồng hồ điện nước, do bà U đóng tiền điện không rõ ràng vào mỗi tháng nên mới dẫn tới việc nhà chị bị Điện lực gửi Thông báo ngừng cấp điện vào cuối năm 2021.

Chị T đồng ý với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án nhân dân huyện C – tỉnh Kiên Giang ngày 04/7/2023 và kết quả đo đạc theo Tờ trích đo địa chính số 359 - 2024 ngày 30/5/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C - tỉnh Kiên Giang, đồng ý với kết quả định giá theo Chứng thư thẩm định giá số Vc 24/04/106/BDS-PQ ngày 22/4/2024 của Công ty Cổ phần thông tin và thẩm định giá M, không yêu cầu đo đạc lại và không yêu cầu định giá lại.

Tại phiên tòa, chị T có ý kiến:

Chị không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị U, bởi vì: chị T không có giao kết hợp đồng với bà U. Chị xác định rằng chị không có ngăn cản việc bà U sử dụng mặt bằng đã thuê, chị không vi phạm thỏa thuận trong hợp

đồng, mặt khác khi cho bà U thuê mặt bằng thì cha chị và bà U không có thỏa thuận việc: bà U đầu tư xây dựng trên đất và nếu bà U không tiếp tục thuê nữa thì chị phải bồi thường cho bà. Bà U tự ý nói chị không cho bà bán để lấy lý do yêu cầu hủy hợp đồng và buộc bồi thường là không có căn cứ, thực tế trong quá trình bà U sử dụng mặt bằng để buôn bán thì bà không đóng đủ tiền điện mà cha chị phải trả tiền điện trong 04 tháng khoảng 4.000.000 đồng.

*** Tại Biên bản xác minh trường khu phố M ngày 25/7/2025 ông Lê Hoàng V trình bày:**

Ban lãnh đạo khu phố M tiến hành hoà giải sự việc tranh chấp vào ngày 01/01/2023. Buổi hoà giải có mặt bà U, ông C, không có mặt chị T tham gia, tại buổi hoà giải ông C xác định: Ông và con ông vẫn tiếp tục cho bà U thuê mặt bằng nhưng bà U phải trả tiền thuê của năm thứ 3 vì thỏa thuận là trả tiền thuê vào đầu mỗi năm, còn con ông C là chị T thì hoàn toàn không có ngăn cản bà U sử dụng mặt bằng, ông C xác định nguyên nhân xảy ra tranh cãi giữa chị T và bà U là do trong thỏa thuận ban đầu thì bà U tự làm đồng hồ điện nước để trả tiền điện nước theo giá nhà nước, còn nếu bà U không tự làm được thì phải thương lượng lại, bà U phải thỏa thuận cùng ông C để trả tiền điện sao cho thỏa đáng nhưng bà U tự ý đòi ngưng hoạt động, tự ý chấm dứt hợp đồng, không tiếp tục thuê mặt bằng nữa và bà U nói sẽ khởi kiện lên Tòa án giải quyết. Tại thời điểm đó, chính quyền địa phương đã động viên hai bên thương lượng thỏa thuận với nhau vì bà U không thực hiện đúng thỏa thuận ban đầu thì bên thương lượng lại với phía ông C nhưng bà U không đồng ý và yêu cầu lập biên bản để bà tiếp tục khởi kiện lên Tòa án. Do đó Ban lãnh đạo khu phố M đã lập biên bản hoà giải đề ngày 01/01/2023 để ghi nhận sự việc. Do không có cô T tham gia hoà giải nên không biết rõ việc cô T có ngăn cản bà U hay không.

Tại phiên tòa, các đương sự xác định diện tích của mặt bằng thuê có diện tích ngang khoảng 7 mét theo hợp đồng mượn mặt bằng ngày 20/11/2020 (giấy tay) nhưng qua xem xét thẩm định tại chỗ thì mặt bằng thuê có diện tích ngang 8,32m x 8,41m theo Tờ trích đo địa chính số TĐ 359-2024 (775-17) ngày 30/5/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, tỉnh Kiên Giang.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 18/2025/DS-ST ngày 20 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực B - An Giang đã quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị U về việc hủy hợp đồng thuê đất theo giấy viết tay đề ngày 20/11/2020 dương lịch giữa bà Trần Thị U với ông Hứa Minh C;

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị U về việc: yêu cầu bị đơn ông Hứa Minh C phải hoàn trả cho nguyên đơn bà Trần Thị U 60.000.000 đồng (tiền thuê mặt bằng đã kinh doanh trong 02 năm)

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị U về việc: yêu cầu bị đơn ông Hứa Minh C và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Hứa Văn P, chị Hứa Hoàng T phải liên đới bồi thường cho bà Trần Thị U số tiền 123.627.000 đồng (tiền đầu tư xây dựng để kinh doanh trên mặt bằng thuê).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm của tuyên về án phí, chi phí tố tụng và báo quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 29/8/2025 nguyên đơn bà Trần Thị U có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm với nội dung: Yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét buộc bị đơn ông Hứa Minh C bồi thường thiệt hại do vi phạm hợp đồng với tổng số tiền 183.627.000đ và các khoản phí đã nêu.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà Trần Thị U trình bày ý kiến: giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Bị đơn ông Hứa Minh C trình bày ý kiến: Đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của bà Trần Thị U, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang phát biểu quan điểm:

Thẩm phán, Hội đồng xét xử phúc thẩm và các đương sự từ khi thụ lý vụ án đến trước thời điểm nghị án đã thực hiện và chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 1 Điều 308 BLTTDS, không chấp nhận kháng cáo của bà U, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 18/2025/DS-ST ngày 20/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực B, tỉnh An Giang.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét, thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, nguyên đơn, bị đơn và người tham gia tố tụng khác.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về nội dung tranh chấp: Vào ngày 20/11/2020 dương lịch giữa bà Trần Thị U và ông Hứa Minh C có lập giấy tay ghi là “Giấy hợp đồng mướn mặt bằng”, nội dung ông C cho bà U thuê diện tích đất chiều ngang 07 mét (theo đo đạc thực tế của Tòa án là diện tích ngang 8,32m x 8,41m) để bà U bán hải sản, bán nước tại số 790, KP. M, TT. M, huyện C, tỉnh Kiên Giang; thời hạn thuê là 04 năm, giá thuê mỗi năm 30.000.000đ, trả tiền thuê hàng năm vào dịp đầu năm. Bà U đã sử dụng mặt bằng để kinh doanh và trả tiền thuê đất cho ông C được hai năm với số tiền 60.000.000 đồng. Tuy nhiên, khi bà U thuê đất đến năm thứ ba thì hai bên phát sinh tranh chấp do bà U cho rằng bà T ngăn cản bà sử dụng diện của gia đình bà T nên bà U vẫn chưa trả tiền thuê đất. Sau

đó, bà U gửi đơn đến địa phương yêu cầu hòa giải, sự việc được Ban lãnh đạo khu phố M hòa giải nhưng không thành, hiện nay bà U không còn sử dụng mặt bằng thuê của ông C.

Bà U khởi kiện yêu cầu: Hủy hợp đồng thuê đất vào ngày 20/11/2020 giữa bà U và ông C, ông P, bà T. Yêu cầu ông C bồi thường thiệt hại số tiền 183.500.000đ tiền đầu tư trên đất do chưa hết hạn hợp đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà U yêu cầu tiếp tục thực hiện “*Hợp đồng thuê mượn mặt bằng*” *đề ngày 20/11/2020 (giấy viết tay)* giữa bà và ông C nhưng cho bà chậm đóng tiền thuê đất của năm thứ 3. Trường hợp ông C không đồng ý thì bà yêu cầu: Hủy hợp đồng thuê đất theo giấy viết tay *đề ngày 20/11/2020* dương lịch giữa bà với ông C, yêu cầu ông C hoàn trả cho bà 60.000.000 đồng; yêu cầu ông C và bà T, ông P có trách nhiệm liên đới bồi thường cho bà số tiền đầu tư xây dựng trên đất là 123.627.000 đồng (Một trăm hai mươi ba triệu sáu trăm hai mươi bảy nghìn đồng).

[2]. Xét kháng cáo của nguyên đơn yêu cầu bị đơn ông C bồi thường cho bà Trần Thị U số tiền 183.627.000 đồng, bao gồm tiền thuê đất đã trả hai năm 2021, 2022 là 60.000.000đ, tiền đầu tư xây dựng trên đất là 123.627.000 đồng, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Trong quá trình giải quyết vụ án, bà U xác định phía ông C không vi phạm hợp đồng, tại phiên tòa ông C cũng xác định ông vẫn đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê đất với bà U với điều kiện bà U phải trả tiền thuê đất của năm thứ 3. Tuy nhiên bà U cho rằng do bà T là con ông C ngăn cản không cho bà U sử dụng mặt bằng là vi phạm hợp đồng, đồng thời đất thuê là do ông P con ông C đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên bà U chưa trả tiền thuê đất năm thứ ba.

Xét thấy, tại Biên bản đối chất ngày 23/7/2025 bà U trình bày ngày 10/12/2020 bà có nhờ ông P ký tên vào giấy xác nhận cho bà U thuê đất và không tranh chấp gì, thể hiện việc bà U biết ông C không phải là người đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ thời điểm năm 2020 nhưng bà U vẫn tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê đất và trả tiền thuê đầy đủ của hai năm cho ông C với số tiền 60.000.000đ, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông P cũng xác định ông biết việc ông C cho bà U thuê đất nhưng ông không ngăn cản và cũng không tranh chấp gì.

Đối với việc bà U cho rằng bà T ngăn cản việc bà sử dụng mặt bằng, ngoài Biên bản hòa giải ngày 01/01/2023 của Ban lãnh đạo khu phố M, bà U không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào khác thể hiện bà T ngăn cản không cho bà U sử dụng mặt bằng. Tại Biên bản lấy lời khai của Tòa án cấp sơ thẩm đối với ông Lê Toàn Vẹn là trưởng khu phố M, ông Vẹn xác định tại buổi hòa giải

không có mặt bà T nên không xác định được bà T có ngăn cản bà U kinh doanh hay không.

Tại cấp phúc thẩm bà U cung cấp tại mặt sau của Biên bản hòa giải ngày 01/01/2023 có thêm phần xác nhận của ông Vẹn nội dung bà Hứa Hoàng T có mặt trong buổi hòa giải nhưng bà T không có ký tên, ghi ngày xác nhận là ngày 21/8/2025, sau ngày Tòa án xét xử sơ thẩm vụ án và khác với Biên bản hòa giải bà U cung cấp tại thời điểm khởi kiện nên không được xem xét là chứng cứ mới.

Xét thấy, ông C là người trực tiếp giao kết hợp đồng thuê đất với bà U, bản thân bà U xác định ông C không vi phạm hợp đồng, nhưng từ việc mâu thuẫn với bà T con ông C nên bà U không tiếp tục đóng tiền thuê đất của năm thứ 3 nên bà U đã vi phạm nghĩa vụ của bà theo thỏa thuận của các bên nên không có căn cứ buộc ông C trả lại tiền thuê đất bà U đã trả là 60.000.000 đồng.

Về số tiền bà U đầu tư xây dựng trên đất, xét thấy khi hai bên lập hợp đồng thuê đất không có thỏa thuận trường hợp bà U đầu tư xây dựng trên đất nếu không tiếp tục thuê thì ông C phải bồi thường. Mặt khác tại phiên toà sơ thẩm ông C cũng có ý kiến nếu bà U di dời mái che di động còn đặt trên mặt bằng thuê đi nơi khác thì ông C đồng ý cho di dời.

Do vậy, sau khi thảo luận nghị án, Hội đồng xét xử thống nhất chấp nhận đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang, không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 18/2025/DS-ST ngày 20 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực B - An Giang.

[3]. Về chi phí thẩm định tại chỗ và định giá: Do yêu cầu của bà U không được chấp nhận nên bà U phải chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: 882.792 đồng theo hóa đơn số 00002274 ngày 29/8/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, tỉnh Kiên Giang và 5.500.000 đồng chi phí định giá theo Hóa đơn số 524 ngày 13/5/2024 của Công ty cổ phần thông tin và thẩm định giá Miền N, bà U đã nộp xong.

[4] Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu của bà U không được chấp nhận nên bà U phải chịu án phí dân sự có giá ngạch với số tiền là 183.627.000 đồng x 5% = 9.181.350 đồng nhưng khấu trừ vào số tiền 4.600.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005347 ngày 10/02/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Kiên Giang (Nay là Phòng Thi hành án khu vực B, tỉnh An Giang), bà U còn phải nộp tiếp là 4.581.350 đồng.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Bà U kháng cáo không được chấp nhận nên phải chịu án phí 300.000đ, khấu trừ 300.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0001334 ngày 03/9/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh An Giang.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015,

Áp dụng 116, 117, 423, 424, 427, 472, 473, 474, 481, 482 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

- Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Thị U.
- Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 18/2025/DS-ST ngày 20 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực B - An Giang.

Xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị U về việc hủy hợp đồng thuê đất theo Giấy viết tay đề ngày 20/11/2020 dương lịch giữa bà Trần Thị U với ông Hứa Minh C;

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị U về việc: yêu cầu bị đơn ông Hứa Minh C phải hoàn trả cho nguyên đơn bà Trần Thị U 60.000.000 đồng (tiền thuê mặt bằng đã kinh doanh trong 02 năm).

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị U về việc: yêu cầu bị đơn ông Hứa Minh C và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Hứa Văn P, chị Hứa Hoàng T phải liên đới bồi thường cho bà Trần Thị U số tiền 123.627.000 đồng (tiền đầu tư xây dựng để kinh doanh trên mặt bằng thuê).

4. Về chi phí thẩm định tại chỗ và định giá: Buộc bà Trần Thị U phải chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 882.792 đồng và chi phí định giá 5.500.000 đồng, tổng cộng là 6.382.792 đồng, bà U đã nộp xong.

5. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Buộc bà Trần Thị U phải nộp án phí số tiền 9.181.350 đồng nhưng khấu trừ vào số tiền 4.600.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005347 ngày 10/02/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Kiên Giang (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 3, tỉnh An Giang), bà U còn phải nộp tiếp số tiền 4.581.350 đồng (bốn triệu năm trăm tám mươi một nghìn ba trăm năm mươi đồng).

- Án phí dân sự phúc thẩm: Bà U kháng cáo không được chấp nhận nên phải chịu án phí 300.000 đồng, khấu trừ 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0001334 ngày 03/9/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh An Giang.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh An Giang;
- TAND Khu vực B - An Giang;
- THA tỉnh An Giang;
- PTHADS Khu vực B - An Giang;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Võ Minh Triều