

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG TRỊ**

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

Bản án số: 33/2026/DS-PT

Ngày: 21/4/2026

“V/v Tranh chấp hợp đồng thuê
khoản tài sản”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG TRỊ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Hoàng Thị Thanh Nhân

Các Thẩm phán: Bà Từ Thị Hải Dương và ông Nguyễn Văn Dương

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Kiều - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh

Quảng Trị

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Trị tham gia phiên tòa:

Ông Nguyễn Văn Sáng - Kiểm sát viên

Ngày 21 tháng 4 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 20/2026/TLPT-DS ngày 17 tháng 3 năm 2026 về “Tranh chấp hợp đồng thuê khoán tài sản” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 25/2026/QĐXXPT-DS, ngày 06/4/2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Võ Doãn Đ**, sinh năm 1970; Địa chỉ: **Cụm B, Thôn H, xã T, tỉnh Quảng Trị**; Có mặt.

2. Bị đơn: Bà **Võ Thị B**, sinh năm 1978; Địa chỉ: **Cụm B, Thôn H, xã T, tỉnh Quảng Trị**. Có mặt.

* Người kháng cáo: Bà **Võ Thị B** là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nguyên đơn ông **Võ Doãn Đ** trình bày: Ông cho bà **Võ Thị B** thuê khoán đất ruộng trồng lúa đối với thửa đất 247, có diện tích 2742m² tại **K, địa chỉ: Thôn H, xã A, huyện Q, tỉnh Quảng Bình (nay là Thôn H, xã T, tỉnh Quảng Trị)**, đất được cấp theo Nghị định 64, chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Từ năm 2014 ông đã cho bà **Võ Thị B** thuê ruộng sản xuất, hai đến ba năm thì viết lại giấy cho thuê một lần, giá thuê đất sản xuất năm 2025-tháng 8/2026 là 4.000.000 đồng, bà **B** đóng các khoản tiền máy cày, lòng, máy gặt và các dịch vụ khác nếu có. Ông **Đ** đóng góp tiền của thôn và tiền sản phẩm của hợp tác xã.

Ngày 10/10/2025, ông **Đ** đề nghị bà **B** thanh toán 2.000.000 đồng tiền thuê đất năm 2025, tuy nhiên bà **B** không trả. Vì vậy ông khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà **B** trả 2.000.000 đồng tiền thuê đất sản xuất năm 2025 và buộc bà **B** phải trả lại ruộng cho ông thửa đất số 247 tại **Kì Đà**, diện tích 2.742m² cho ông để sản xuất năm 2026. Buộc bà **B** phải trả các khoản còn chưa thanh toán vụ 8/2025 cho **Hợp tác xã H**.

Theo bị đơn bà **Võ Thị B** trình bày: Từ năm 2014, bà có thuê đất ruộng của ông **Võ Doãn Đ** thửa đất số 247 tại **K**, có diện tích 2.742 m², địa chỉ: **Thôn H, Xã T, tỉnh Quảng Trị**. Hai bên ký giấy thuê theo từng giai đoạn, thời hạn thuê 2-3 năm tùy từng giấy thuê. Tại giấy thuê gần đây nhất năm 2025-2026, bà thuê đất sản xuất 02 năm với giá thuê 3.000.000 đồng. Tiền thuê ruộng của ông **Đ** năm 2025-2026, được trừ vào số tiền ông **Đ** ứng để đi bệnh viện vào năm 2020 là 3.000.000 đồng; các khoản tiền máy cày, lòng, máy gặt và các dịch vụ khác (nếu có) bà đóng cho **hợp tác xã H**, bà đã đóng đủ chi phí vụ 5/2025 và vụ 8/2025. Bà **B** không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì không có căn cứ, bà đã trả tiền thuê đất đến tháng 8/2026.

Tại phiên tòa sơ thẩm ông **Đ** trình bày: Một năm trồng được hai vụ lúa, vụ 8/2026 kết thúc vào cuối tháng 8/2026. Hiện bà **Võ Thị B** đã gieo trồng lúa vụ 5/2026 nên ông yêu cầu bà **B** trả tiền thuê khoán đất trồng lúa thửa đất số 247 tại **Kì Đà**, có diện tích 2.742m² địa chỉ: **Thôn H, xã A, huyện Q, tỉnh Quảng Bình (nay là thôn H, xã T, tỉnh Quảng Trị)** theo thỏa thuận số tiền 4.000.000 đồng; không yêu cầu bà **B** trả lại diện tích thuê trồng lúa năm 2026. Ông **Đ** và bà **B** không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Bản án sơ thẩm số 05/2026/DS-ST ngày 04/02/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 4, tỉnh Quảng Trị, quyết định:

Căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng Điều 117, 119, 483, 280, 488, 489 Bộ luật 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, xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông **Võ Doãn Đ**. Buộc bà **Võ Thị B** phải trả cho ông **Võ Doãn Đ** số tiền thuê khoán đất năm 2025 đến tháng 8/2026 theo thỏa thuận là 3.000.000 đồng. Bà **Võ Thị B** tiếp tục sử dụng đất 247 tại **K**, địa chỉ: **Thôn H, xã T, tỉnh Quảng Trị**, có diện tích 2.742m² để trồng lúa đến tháng 8/2026 và có nghĩa vụ nộp các khoản tiền máy cày, lòng, máy gặt, các dịch vụ khác (nếu có) của năm 2026 cho **Hợp tác xã H**.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại các Điều 357, 468 của Bộ luật dân sự.

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

Ngày 13/02/2026, bị đơn bà **Võ Thị B** có đơn kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông **Võ Doãn Đ**.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Trị phát biểu ý kiến về việc chấp hành pháp luật tố tụng của Tòa án và quan điểm giải quyết vụ án như sau: Về tố tụng: những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng đã tuân thủ đúng, đầy đủ các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn,

giữ nguyên bản án sơ thẩm số 05/2026/DS-ST ngày 04/02/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 4, tỉnh Quảng Trị. Đương sự phải chịu án phí theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn làm trong hạn luật định, nội dung, hình thức đúng quy định và đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm. Vì vậy, Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý vụ án để giải quyết theo trình tự, thủ tục phúc thẩm là phù hợp với quy định tại các Điều 272, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2]. Về nội dung:

[2.1]. Từ năm 2014, ông **Võ Doãn Đ** có giao đất sản xuất nông nghiệp được cấp theo Nghị định 64 thửa đất số 247 tại **K**, diện tích 2.742m², địa chỉ: **Thôn H, xã A, huyện Q, tỉnh Quảng Bình (nay là Thôn H, xã T, tỉnh Quảng Trị)** cho bà **Võ Thị B** thuê để trồng lúa, việc thuê được các bên thực hiện ổn định, định kỳ hai đến ba năm có lập lại giấy thỏa thuận. Mặc dù hai bên thừa nhận đã lập văn bản bán đất nhưng căn cứ nội dung và quá trình thực hiện, có cơ sở xác định đây là quan hệ hợp đồng thuê khoán quyền sử dụng đất nông nghiệp. Năm 2025, các bên thống nhất giao cho bà **B** sử dụng để trồng lúa từ năm 2025 đến tháng 8 năm 2026, đồng thời thỏa thuận về nghĩa vụ đóng góp các khoản chi phí liên quan.

Về tiền thuê khoán đất, ông **Đ** khai mức thuê là 4.000.000 đồng, tuy nhiên không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh. Trong khi đó, bà **Võ Thị B** thừa nhận có thuê khoán đất của ông **Đ** đối với thửa đất nêu trên trong thời gian từ năm 2025 đến tháng 8 năm 2026 với số tiền là 3.000.000 đồng. Do đó, có căn cứ xác định giữa ông **Đ** và bà **B** có giao kết hợp đồng thuê khoán quyền sử dụng đất với giá thuê là 3.000.000 đồng và tại phiên Tòa phúc thẩm, ông **Đ** cũng đồng ý với mức giá trên.

[2.2]. Xét kháng cáo của bà **Võ Thị B** cho rằng số tiền thuê đất đã được căn trừ vào khoản tiền ông **Đ** đã ứng ở bà để đi điều trị bệnh năm 2020 là 3.000.000 đồng nên không đồng ý thanh toán theo yêu cầu của ông **Đ**. Hội đồng xét xử thấy rằng: Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm, bà **B** không cung cấp được tài liệu, chứng cứ hợp pháp chứng minh việc đã thanh toán hoặc căn trừ khoản tiền thuê đất như trình bày. Do đó, không có cơ sở chấp nhận nội dung kháng cáo của bà.

[3]. Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà **Võ Thị B** phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng Điều 117, 119, 280, 483, 488, 489 Bộ luật dân sự; Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà **Võ Thị B** về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê khoán tài sản” đối với nguyên đơn ông **Võ Doãn Đ.**

Giữ nguyên quyết định của Bản án sơ thẩm số 05/2026/DS-PT ngày 04/02/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 4, tỉnh Quảng Trị

2. Về án phí phúc thẩm: Bà **Võ Thị B** phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng đã nộp tại Biên lai số 0000850 ngày 04/03/2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Trị. Bà đã nộp đủ.

Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án (21/4/2026).

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Quảng Trị;
- TAND khu vực 4 Quảng Trị;
- THADS tỉnh Quảng Trị;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Hoàng Thị Thanh Nhàn