TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ CẦN THƠ**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: **449**/2026/DS-PT
Ngày: 13/5/2026
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 THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Tuấn Quốc

Các Thẩm phán: 1/- Ông Võ Thái Sơn.

2/- Ông Bùi Thanh Quốc.

- ***Thư ký phiên tòa***: Ông Kim Mộc Nam - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- ***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa***: Bà Dương Thị Ngọc Bích - Kiểm sát viên.

Trong ngày 13 tháng 5 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 253/2026/TLPT-DS ngày 13/02/2026 về *"Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 193/2025/DSST ngày 27/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Cần Thơ bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 486/2026/QĐXXPT ngày 23/3/2026 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Trần Trọng T, sinh năm: 1990. Địa chỉ: ấp T, thị trấn P, huyện P, thành phố Cần Thơ; nay là xã P, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn Quốc S, sinh năm: 1993. Địa chỉ: 5 đường C, khu V, phường A, thành phố Cần Thơ *(văn bản ủy quyền ngày 02/12/2024)*.

2. Bị đơn: Ông Đỗ Thanh N, sinh năm: 1990. Địa chỉ: ấp N, xã N, huyện P, thành phố Cần Thơ; nay là xã N, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Hoàng Duy N1, sinh năm: 1994. Địa chỉ: A T, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ; nay là phường T, thành phố Cần Thơ *(văn bản ủy quyền ngày 14/5/2025)*.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Đỗ Ngọc N2, sinh năm: 1964. Cùng địa chỉ nguyên đơn.

4. Người kháng cáo: nguyên đơn và bị đơn đều kháng cáo.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* *Nguyên đơn ông Trần Trọng T thông qua người đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Ngày 20/10/2023 nguyên đơn và bị đơn ký kết Hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất có nội dung ông T cho ông N thuê 11.775m^2 đất tại ấp N, xã N, huyện P, thành phố Cần Thơ, gồm các thửa sau:

- Thửa số 112, diện tích 2.300m^2 (2L), theo giấy chứng nhận QSDĐ số 000389 ngày 20/12/1995 đứng tên ông Ngô Văn H;

- Thửa số 230, diện tích 1.945m^2 (đất lúa) theo giấy chứng nhận QSDĐ số H01171 ngày 14/7/2008 tên ông Nguyễn Văn L, chỉnh lý ngày 12/11/2018 cho bà Đỗ Ngọc N2).

- Thửa số 231, diện tích 3.524m^2 (đất trồng cây lâu năm) theo giấy chứng nhận QSDĐ số CH03184 ngày 09/01/2019 đứng tên bà Đỗ Ngọc N2.

- Thửa số 486, diện tích 4.006m^2 (đất trồng cây lâu năm) theo giấy chứng nhận QSDĐ số CS02850 ngày 21/5/2018 đứng tên ông Trần Trọng T.

Giá thuê 50 triệu/năm, thời hạn thuê 06 năm kể từ ngày 20/10/2023, ông N phải thanh toán tiền thuê cho ông T 02 năm (từ ngày 20/10/2023 đến ngày 20/10/2025) là 100 triệu vào ngày 20/10/2024, sau đó mỗi năm thanh toán 50 triệu vào ngày 20/10. Sau khi ký hợp đồng, ông T đã bàn giao các thửa đất trên cho ông N, nhưng đến nay ông N vẫn chưa thanh toán tiền thuê cho ông T theo hợp đồng. Do đó, ông T khởi kiện yêu cầu: Chấm dứt một phần hợp đồng cho thuê QSDĐ đối với 03 thửa đất 230, 231, 486 (diện tích 9.475m^2); Ông N trả lại tài sản thuê là 03 thửa đất nêu trên cùng toàn bộ cây trồng trên đất và tiền thuê 03 thửa đất này với số tiền tính từ ngày 20/10/2023 đến ngày 27/9/2025 là 77.821.000đ; Rút lại yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê đối với thửa 112 và thửa 203.

* *Bị đơn ông Đỗ Thanh N thông qua người đại diện theo ủy quyền trình bày*:

Khoảng năm 2018 nguyên đơn và bà Đỗ Ngọc N2 (mẹ ông T) có hợp tác trồng M, bà N2 có đất, ông N trồng cây và chăm sóc, lợi nhuận chia đôi. Đến năm 2019 do tình hình khách quan nên ông N không thể chăm sóc được dẫn đến chết gần hết, nên ông N nói với bà N2 để ông trồng Sầu R nhưng bà N2 không đồng ý. Tuy bà N2 không đồng ý nhưng ông N vẫn trồng.

Đến cuối năm 2022 đầu năm 2023 bà N2 phát hiện nên không đồng ý hùn nữa và đổi thành cho thuê đất bằng Hợp đồng cho thuê QSDĐ đề ngày 20/10/2023 giữa ông Trần Trọng T và ông Đỗ Thanh N tại các thửa 112, 230, 231, 486 với tổng diện tích 11.775m^2 và thời hạn, giá thuê, việc thanh toán tiền thuê như ông T đã nêu. Trong thời gian thuê do bị mất mùa kéo dài nên ông N không thể thanh toán tiền thuê cho ông T theo như hợp đồng.

Nay ông N đồng ý trả cho ông T số tiền 77.821.000đ, còn việc ông T yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê và trả đất, trả cây, ông N không đồng ý vì toàn bộ cây trồng trên đất (trừ 02 cây 10 năm tuổi) do ông N trồng và hiện nay đang chuẩn bị thu hoạch, ông N đã đầu tư chi phí, công sức rất nhiều. Trường hợp muốn trả đất thì ông T phải bồi thường giá trị toàn bộ cây trồng cho ông N theo giá trị đã định giá, trừ 02 cây 10 năm tuổi.

* *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Ngọc N2 trình bày*:

Trong quá trình sử dụng đất, bà có đồng ý để con bà là Trần Trọng T cho ông N thuê hai thửa đất 230 và 231 nêu trên. Nay giữa hai bên có tranh chấp hợp đồng thuê, bà đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T, đồng thời yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Vụ việc hòa giải không thành nên Tòa án nhân dân khu vực 3 - Cần Thơ đưa ra xét xử; tại Bản án sơ thẩm số: 193/2025/DS-ST ngày 27/9/2025 đã tuyên:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần Trọng T.

1.1. Tuyên bố chấm dứt một phần Hợp đồng cho thuê QSDĐ và nhà ở trên đất giữa ông Trần Trọng T và ông Đỗ Thanh N đề ngày 20/10/2023 tại thửa đất số 230, diện tích 1.945m^2 (đất trồng lúa nước) theo GCNQSDĐ số H01171 ngày 14/7/2008 tên ông Nguyễn Văn L, chỉnh lý ngày 12/11/2018 cho bà Đỗ Ngọc N2); thửa đất số 231, diện tích 3.524m^2 (đất trồng cây lâu năm) theo GCNQSDĐ số CH03184 ngày 09/01/2019 tên bà Đỗ Ngọc N2; thửa đất số 486, diện tích 4.006m^2 (đất trồng cây lâu năm) theo GCNQSDĐ số CS02850 ngày 21/5/2018 tên ông Trần Trọng T; cùng tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại ấp N, xã N, huyện P, thành phố Cần Thơ (nay là ấp N, xã N, thành phố Cần Thơ).

1.2. Buộc ông Đỗ Thanh N trả cho ông Trần Trọng T số tiền thuê 77.821.000 đồng.

1.3. Buộc ông Đỗ Thanh N trả cho ông Trần Trọng T tài sản thuê là thửa đất số 230, diện tích 1.945m^2; thửa đất số 231, diện tích 3.524m^2; thửa đất số 486, diện tích 4.006m^2, cùng tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại ấp N, xã N, huyện P, thành phố Cần Thơ (nay là ấp N, xã N, thành phố Cần Thơ) và 02 cây Sầu Riêng 10 tuổi trên thửa đất số 231.

(Kèm theo trích đo bản đồ địa chính số 29-2025, 30-2025 cùng ngày 12/6/2025 của Văn phòng ĐKĐĐ thuộc Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố C).

1.4. Ông Trần Trọng T được quyền sở hữu các các cây Sầu Riêng có độ tuổi như sau: 21 cây 01 năm tuổi, 112 cây 03 năm tuổi, 45 cây 05 năm tuổi trên các thửa đất số 230, 231, 486 và trả giá trị cho ông Đỗ Thanh N số tiền 296.516.000 đồng.

1.5. Đình chỉ yêu cầu chấm dứt hợp đồng cho thuê QSDĐ giữa ông Trần Trọng T và ông Đỗ Thanh N tại thửa đất số 112, diện tích 2.300m^2 (2L), tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại ấp N, xã N, huyện P, thành phố Cần Thơ (nay là ấp N, xã N, thành phố Cần Thơ). Ông Trần Trọng T có quyền khởi kiện thành vụ kiện khác theo quy định pháp luật.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng khác và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 07/10/2025 ông Trần Văn Á là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu phúc thẩm xem xét bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 10/10/2025 nguyên đơn ông Trần Trọng T kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu phúc thẩm buộc bị đơn trả lại đất, cây trồng trên đất cho ông và ông không phải trả giá trị cây trồng cho bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự xác định vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Đồng thời đại diện bị đơn yêu cầu định giá lại giá trị các cây trồng, đại diện nguyên đơn đồng ý hỗ trợ 50% giá trị cây trồng cho bị đơn.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến: đương sự và Tòa án đã thực hiện đúng quy định pháp luật tố tụng dân sự; Về nội dung: theo các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ, xét kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn đều không có căn cứ, đề nghị bác tất cả kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

* Về thủ tục tố tụng:

[1] Nguyên đơn khởi kiện bị đơn, yêu cầu hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, trả lại tài sản thuê và tiền thuê đất. Cấp sơ thẩm xác định "*Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất*" theo khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự là có căn cứ.

[2] Người liên quan có đơn xin vắng mặt. Do đó, căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, phiên tòa phúc thẩm vẫn tiến hành theo quy định.

* Về nội dung: Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn và bị đơn đều có kháng cáo. Xét kháng cáo thấy rằng:

[3] Theo các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ thể hiện giữa nguyên đơn và bị đơn có hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, thỏa thuận về giá cả, phương thức thanh toán đúng như lời trình bày của các bên trong quá trình tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm. Do bị đơn vi phạm nghĩa vụ trả tiền thuê đất theo thỏa thuận của hợp đồng, nên nguyên đơn khởi kiện và được Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu chấm dứt hợp đồng cho thuê đất, buộc bị đơn trả lại đất thuê và tiền thuê đất chưa thanh toán là đúng quy định pháp luật. Bị đơn kháng cáo không đồng ý với quyết định của án sơ thẩm về việc chấm dứt hợp đồng thuê đất là không có cơ sở. Bởi lẽ tài sản thuộc quyền của nguyên đơn, có tiếp tục cho bị đơn thuê hay không là quyền định đoạt của chủ sở hữu tài sản. Còn việc yêu cầu nếu phải trả lại đất thì nguyên đơn phải trả lại giá trị cây trồng cho bị đơn theo định giá thì cấp sơ thẩm đã căn cứ vào kết quả Biên bản định giá tài sản ngày 03/4/2025 (BL 59->62) để buộc nguyên đơn bồi hoàn giá trị cây trồng cho bị đơn với số tiền 296.516.000đ là phù hợp và có căn cứ, kháng cáo không có cơ sở. Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện bị đơn yêu cầu định giá lại tài sản, nhưng không chứng minh được kết quả định giá lần đầu không chính xác hoặc không phù hợp với giá thị trường tại thời điểm giải quyết vụ án theo khoản 5 Điều 104 Bộ luật tố tụng dân sự nên không có căn cứ chấp nhận.

[4] Do đã chấm dứt hợp đồng cho thuê đất, nguyên đơn không chấp nhận cho bị đơn tiếp tục thuê nên bị đơn phải trả lại đất cho nguyên đơn là tất yếu. Đồng thời, đối với những cây trồng trên đất do phía bị đơn trồng, cấp sơ thẩm giao cho phía nguyên đơn sở hữu và có trách nhiệm trả lại giá trị cho bị đơn theo kết quả định giá là đúng quy định của pháp luật. Nguyên đơn kháng cáo muốn bị đơn trả lại đất, giao toàn bộ cây trồng trên đất cho nguyên đơn, tức là hưởng

thành quả nhưng không hoàn trả giá trị cây trồng cho bị đơn là không phù hợp với lẽ công bằng và cũng không đúng quy định pháp luật. Kháng cáo của nguyên đơn không có căn cứ.

[5] Xét các nội dung kháng cáo đều không có cơ sở, nên không có căn cứ chấp nhận; giữ nguyên quyết định của án sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp. Các nội dung khác không có kháng cáo, kháng nghị nên không xem xét. Tuy nhiên, do cấp sơ thẩm không tuyên về lãi suất do chậm thực hiện nghĩa vụ nên phúc thẩm cần bổ sung phần này.

[6] Về án phí phúc thẩm: do kháng cáo không được chấp nhận, nên các đương sự phải chịu án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ: Khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

Tuyên xử:

1/- Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Trọng T và của bị đơn ông Đỗ Thanh N.

2/- Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 193/2025/DS-ST ngày 27/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Cần Thơ.

Bổ sung: Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người có nghĩa vụ chậm trả tiền thì phải chịu lãi suất chậm trả theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự, tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

3/- Về án phí phúc thẩm: nguyên đơn, bị đơn mỗi người phải chịu 300.000đ; chuyển số tiền đã nộp tạm ứng án phí kháng cáo của nguyên đơn theo Biên lai số 0005462 ngày 14/10/2025 và của bị đơn theo Biên lai số 0005257 ngày 13/10/2025 tại Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ thành án phí phúc thẩm; đã nộp xong.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 qui định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa

(đã ký)

Trần Tuấn Quốc

Nơi nhận :
- Các đương sự
- VKSND.TPCT
- TAND KV3.
- Phòng THADS KV3.
- THADS. TPCT
- Lưu (HS - 2b).