| TÒA ÁN NHÂN DÂN<br>TỈNH PHÚ THỌ | CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM<br>Độc lập – Tự do – Hạnh phúc |
|---|---|

Bản án số: **241**/2026/DS-PT
Ngày: 04 - 09 - 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 TỈNH PHÚ THỌ

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

*Thẩm phán -Chủ tọa phiên toà:* bà Hoàng Ngọc Liễu

*Các Thẩm phán*: ông Đinh Trường Sơn

bà Trần Thanh Hải

***- Thư ký phiên toà***: bà Lò Phương Anh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ tham gia phiên tòa****:* bà Khà Thị Liên - Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 9 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 191/2026/TLPT - DS ngày 30 tháng 07 năm 2026 về việc Tranh chấp Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 01/2026/DS - ST ngày 11 tháng 06 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 17 - Phú Thọ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 234/2026/QĐ-PT ngày 10/8/2026, giữa các đương sự:

***1. Nguyên đơn***: bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1976 và ông Bùi Văn T, sinh năm 1964. Địa chỉ: khu phố A (nay là Y), xã Y, tỉnh Phú Thọ.*(Bà Nguyễn Thị H đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của ông Bùi Văn T)*

***2. Bị đơn:*** anh Nguyễn Thanh H1, sinh năm 1985. Địa chỉ: khu phố A (nay là Y), xã Y, tỉnh Phú Thọ.

***3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:***

3.1. Anh Phạm Văn T1, sinh năm 1984. Địa chỉ: xóm A, xã Y, tỉnh Phú Thọ.

3.2. Ông Nguyễn Xuân H2, sinh năm 1954 và bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1966. Địa chỉ: khu phố A (nay là Y), xã Y, tỉnh Phú Thọ.

3.3. Chị Nguyễn Thị Lan A, sinh năm 1988. Địa chỉ: phường A, quận D, thành phố Hải Phòng.

*Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Xuân H2, bà Nguyễn Thị L và chị Nguyễn Thị Lan A*: anh Nguyễn Thanh H1, sinh năm 1985. Địa chỉ: khu phố A (nay là xã Y), xã Y, tỉnh Phú Thọ.

***4. Người kháng cáo***: anh Nguyễn Thanh H1

Tại phiên tòa, bà H và anh H1 có mặt. Ông T, ông H2, bà L, chị Lan A và anh T1 vắng mặt.

**NỘI DUNG VỤ ÁN;**

*Theo nội dung Đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Bùi Văn T, bà Nguyễn Thị H trình bày:*

Do có nhu cầu thuê đất để kinh doanh bán hàng ăn sáng, ngày 19/10/2022 ông Bùi Văn T (chồng bà H) và ông Nguyễn Xuân H2 có lập Hợp đồng cho mượn quyền sử dụng đất theo đó ông T mượn diện tích đất 100m$^2$, loại đất thổ cư tại khu phố A, xã Y, tỉnh Phú Thọ. Thời gian mượn đất là 05 năm kể từ ngày 19/10/2022 đến ngày 19/10/2027, ông T sẽ xây nhà cấp IV trên diện tích đất nêu trên để sử dụng làm quán bán hàng ăn sáng, ngôi nhà do ông T xây được sử dụng trong 05 năm, khi kết thúc hợp đồng ngôi nhà sẽ tính giá trị bằng không nếu bên cho mượn có nhu cầu sử dụng, còn không bên mượn sẽ dỡ bỏ trả lại nguyên đất như ban đầu cho ông H2.

Sau khi ký hợp đồng nêu trên, vợ chồng ông bà đã tiến hành xây dựng thì ngày 01/11/2022 anh Nguyễn Thanh H1 (con trai của ông H2) không đồng ý cho mượn đất mà phải cho thuê. Vì vậy ông T, bà H cùng anh H1 dưới sự nhất trí của cả gia đình ông H2 đã ký Hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất với nội dung: Thửa đất thuê có chiều rộng 5,2m, chiều sâu hết đất, địa chỉ thửa đất: khu phố A, xã Y, tỉnh Phú Thọ thời hạn thuê là 05 năm, từ 01/11/2022 đến 21/10/2027, trong đó giá thuê đất 03 năm đầu là 2.500.000đ/tháng và 02 năm tiếp theo là 3.000.000đ/tháng, phương thức thanh toán bằng tiền mặt, thời hạn thanh toán vào ngày 01 hàng tháng, mục đích thuê để kinh doanh bán hàng ăn sáng. Về các trường hợp chấm dứt hợp đồng: Hết thời hạn thuê đất theo hợp đồng, các trường hợp huỷ bỏ hợp đồng bao gồm sử dụng đất không đúng mục đích, huỷ hoại đất hoặc làm giảm sút giá trị sử dụng của đất, chậm thanh toán tiền thuê theo đúng thoả thuận trong hợp đồng. Về giải quyết hậu quả khi hợp đồng thuê quyền sử dụng đất hết hạn: Công trình xây dựng do ông T xây dựng khi kết thúc hợp đồng hoặc không có nhu cầu thuê sử dụng kinh doanh thì sẽ tính giá trị công trình bằng 0đ đồng, nếu anh H1 có nhu cầu sử dụng công trình xây dựng thì ông T sẽ bàn giao lại công trình đã xây dựng cho anh H1, còn không có nhu cầu thì ông T sẽ tháo dỡ công trình xây dựng để trả lại hiện trạng đất như thời điểm ban đầu thuê.

Sau khi ký hợp đồng với anh H1, ông T đã xây dựng và hoàn thiện trên thửa đất đã thuê gồm: 01 nhà cấp IV mái tôn diện tích 80,6m$^2$, đầy đủ công trình phụ và 01 lán tôn diện tích 25,5m$^2$, tổng cộng khoảng trên 300.000.000 đồng; lắp đặt điện ba pha, nước sạch và mua đồ dùng hết số tiền 120.000.000đ. Sau khi hoàn tất việc xây dựng ông T và bà đã mở quán bán hàng ăn từ tháng 12/2022 đến 30/10/2023 thì ký Hợp đồng hợp tác kinh doanh với anh Phạm Văn T1 và vẫn tiếp tục bán hàng ăn cho đến ngày 30/6/2024 và thanh toán tiền thuê đầy đủ cho gia đình anh H1.

Trong quá trình kinh doanh, do khó khăn nên ngày 30/6/2024 bà H có đến gặp gia đình anh H1 đàm phán về việc chấm dứt hợp đồng và giải quyết về giá trị ngôi nhà đã xây dựng nhưng gia đình anh H1 không hợp tác nên các bên chưa đi đến thống nhất. Đến 10 giờ 45 phút, ngày 01/7/2024 khi gia đình bà bận nên nghỉ bán hàng buổi sáng thì anh Nguyễn Thanh H1 tự ý sang quán lấy dây thép và khoá dây khoá cổng quán và buộc dây thép với mục đích không cho gia đình bà tiếp tục kinh doanh *(Có trích xuất Camera)* trong khi hợp đồng thuê đến ngày 31/10/2027 mới hết hạn. Sau khi anh H1 khóa quán không cho kinh doanh bà đã mời chính quyền địa phương đến hoà giải nhưng không thành, sau đó bà và gia đình anh H1 đã gặp nhau trao đổi về việc nếu không cho ông T thuê thì thanh lý hợp đồng và thanh toán giá trị công trình nhưng anh H1 và gia đình không hợp tác. Đến 15 giờ 30 phút ngày 14/7/2024, thì phát hiện có 03 người lạ đã mở quán thì bà có hỏi và được biết đã thuê nhà của anh H1, anh H1 bảo mất chìa khoá nên phá khoá vào để dọn đồ, thấy có dấu hiệu của việc huỷ hoại tài sản nên bà H đã báo cáo Ban quản lý xóm và trình báo Công an thị trấn H đến để giải quyết. Ngày 22/7/2024, anh Bùi Văn D một trong ba người trước đó thuê nhà từ anh H1 chở bàn ghế và đồ dùng đến để mở quán kinh doanh trên quán của gia đình bà đã xây dựng, bà (H) đã đến yêu cầu dừng lại vì bà và anh H1 chưa giải quyết xong hợp đồng nhưng anh D nói cứ làm và một số tài sản của bà tại quán cứ tháo và mang đến nhà anh H1. Đến ngày 25/7/2024 bà Nguyễn Thị L là mẹ anh H1 đã tháo bỏ bát hương, lọ hoa ném vào thùng rác sau đó tháo dỡ biển hiệu, đóng lưới điện, nước sạch của gia đình bà để sử dụng.

Nay ông Bùi Văn T, bà Nguyễn Thị H yêu cầu Toà án: Tuyên huỷ hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất giữa ông Bùi Văn T, bà Nguyễn Thị H và anh Nguyễn Thanh H1, buộc anh H1 và gia đình ông H2, bà L phải thanh toán giá trị tài sản cho gia đình bà theo giá trị của tài sản, nếu không có nhu cầu sử dụng thì gia đình bà sẽ tự tháo dỡ công trình xây dựng và hoàn trả lại mặt bằng theo nguyên trạng trước khi thuê.

*Theo đơn phản tố, bản tự khai các tài liệu trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn anh Nguyễn Thanh H1 trình bày:*

Từ trước tháng 9/2022, hai bên có thoả thuận miệng với nhau về việc bà H xây dựng nhà, giá ưu đãi 2.500.000/tháng trong 3 năm đầu, hai năm sau giá thuê nhà là 3.000.000 đồng/tháng. Trước khi xây dựng có nền sân bê tông, tường rào, còn lại toàn bộ các tài sản xây dựng trên đất do bà H, ông T xây dựng. Kết cấu sân bê tông đổ bê tông đá, cát sỏi, dày khoảng 10cm trên toàn bộ diện tích đất đã cho bà H thuê. Tường rào dài khoảng 10m, cao 1,5m, xây gạch. Đến ngày 01/11/2022, sau khi bà H, ông T xây dựng xong nhà, hai bên chính thức ký hợp đồng thuê nhà từ tháng 11/2022, nội dung hợp đồng theo đúng bản gốc hợp đồng bà H đã cung cấp cho Toà án, theo đó giá thuê 03 năm đầu là 2.500.000 đồng/tháng, 02 năm cuối là 3.000.000 đồng/tháng. Giá trị tài sản trên đất sau khi chấm dứt hợp đồng sẽ tính là 0 đồng và anh sẽ được quyền sử dụng tài sản khi chấm dứt hợp đồng. Đến ngày 30/6/2024, hai bên có gặp gỡ để thoả thuận chấm dứt hợp đồng kể từ tháng 7/2024 và hỗ trợ cho bà H một phần giá trị tài sản của bà H đã xây dựng, nội dung chấm dứt hợp đồng các bên đã thống nhất, tuy nhiên phần tài sản trên đất các bên chưa thống nhất được với nhau nên sẽ bàn bạc và trao đổi thêm, anh có yêu cầu tháo dỡ các vật dụng đầu tư vào việc kinh doanh của bà H để bàn giao lại nhà và đất vào ngày 01/7/2024. Đến ngày 02/7/2024, bà H sang quán để dọn hết đồ, còn lại đồ của anh T1 thì anh T1 xin gia hạn ở lại đến 10/7/2024 thì sẽ dọn đồ đi và đến ngày 10/7/2024, anh T1 đã dọn đồ đi. Sau khi anh T1 dọn đồ khỏi quán thì có anh D đến thuê quán nhưng bà H cản trở khiến cho anh D không dám thuê quán.

Nay vợ chồng bà H, ông T khởi kiện yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, anh H1 đồng ý. Về tài sản trên đất, anh H1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của vợ chồng bà H, ông T. Anh H1 yêu cầu giữ ý kiến theo nội dung hợp đồng, theo đó do bà H, ông T không có nhu cầu thuê đất nữa sẽ tính giá trị tài sản là 0 đồng và giao tài sản cho anh sở hữu, sử dụng. Anh Nguyễn Thanh H1 có yêu cầu phản tố yêu cầu buộc ông T và bà H thanh toán thiệt hại là toàn bộ số tiền thuê nhà được ký kết giữa anh Nguyễn Thanh H1 và anh Bùi Văn D với số tiền thuê là 3.500.000đ/tháng x 12 tháng = 42.000.000đ (Bốn mươi hai triệu đồng).

*Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, ông Nguyễn Xuân H2, bà Nguyễn Thị L và chị Nguyễn Thị Lan A trình bày*:

Ngày 01/11/2022 gia đình ông và bà H ông T có ký Hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất do anh H1 đứng tên trong hợp đồng và cả gia đình đồng ý, thời hạn thuê từ ngày 01/11/2022 đến ngày 31/10/2027, giá thuê đất trong 03

năm đầu là 2.500.000đ/tháng, 02 năm cuối là 3.000.000đ/tháng, giá trị tài sản trên đất, toàn bộ nội dung cụ thể đã được thể hiện nội dung đúng như trong hợp đồng. Sau khi ký hợp đồng thì hai bên không làm thủ tục đăng ký biến động tại Văn phòng Đ. Ngày 30/6/2024 bà H có đến nhà ông đề nghị chấm dứt hợp đồng kể từ tháng 7/2024 và đề nghị hỗ trợ bà H một phần giá trị tài sản đã xây dựng, gia đình ông đã thống nhất với bà H là chấm dứt hợp đồng thuê kể từ tháng 7/2024, còn phần hỗ trợ giá trị tài sản thì chưa thống nhất được nên sẽ bàn bạc và trao đổi thêm, gia đình ông đã yêu cầu bà H tháo dỡ các vật dụng đầu tư vào việc kinh doanh trong quán để bàn giao nhà đất vào ngày 01/7/2024, đến ngày 01/7/2024 bà H và gia đình đã dọn và tháo dỡ hết đồ dùng ra khỏi quán (chỉ còn lại đồ dùng của anh T1 tại quán), ngày 10/7/2024 anh T1 dọn đồ ra khỏi quán thì có anh D đến đặt vấn đề thuê nhà, lúc anh D chở đồ đến quán phục vụ kinh doanh thì bà H đến gây rối, cản trở không cho anh D thuê quán để kinh doanh. Ông H2, bà L có ý kiến thêm: Nay gia đình ông vẫn có nhu cầu sử dụng đối với các tài sản mà bà H, ông T đã xây dựng, vì vậy yêu cầu thực hiện đúng với nội dung trong hợp đồng đã ký tức là giá trị tài sản tính là 0 đồng và gia đình ông có quyền sử dụng tài sản.

*Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, anh Phạm Văn T1 trình bày:* 01/11/2023, anh T1 và bà H có ký Hợp đồng hợp tác kinh doanh, anh T1 có làm chung với bà H và góp vốn với số tiền 50.000.000 đồng. Hai chị em thống nhất cùng làm, nếu có lãi thì chia đôi. Đến ngày 01/7/2024, anh T1 đi nhà ngoại ở Phú Thọ thì khi về vào buổi chiều cùng ngày, anh T1 thấy khóa cổng nên đã gọi cho bà H. Giữa bà H và bên chủ nhà có tranh chấp nên anh T1 và bà H tạm nghỉ quán đến nay. Quá trình kinh doanh, không có lãi nên anh T1 đã chuyển về nhà dưới Y.

*Quá trình giải quyết vụ án*, anh Phạm Văn D1 trình bày: anh có quen biết anh H1, ông H2. Vào khoảng tháng 7 năm 2024, thông qua các mối quan hệ, anh có đặt vấn đề thuê quán bán hàng ăn uống tại gia đình anh H1, hai bên đã nhất trí nhưng chưa ký Hợp đồng cho thuê với nhau. Anh không nhớ chính xác ngày nhưng có chở khoảng chục cái bàn ghế đến quán hàng tại gia đình nhà ông H2, anh H1. Tại đây thì có người phụ nữ đến nhưng không phải ngăn cản gì anh, mà giữa người này và gia đình ông H2 cãi nhau việc cho thuê. Khi biết sự việc giữa người phụ nữ này và ông H2, anh H1 đang có quan hệ thuê căn nhà mà anh định thuê nên anh không thuê nữa.

*Tại phiên tòa sơ thẩm* bà H có ý kiến, theo kết quả Chứng thư thẩm định giá thì giá trị tài sản tranh chấp là 262.171.200 đồng. Tuy nhiên, xét mối quan hệ

tình làng nghĩa xóm, bà H và ông T chỉ yêu cầu anh H1 thanh toán số tiền chênh lệch giá trị tài sản là 150.000.000 đồng (Một trăm năm mươi triệu đồng).

Bị đơn anh H1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đồng thời giữ nguyên yêu cầu phản tố và đề nghị Hội đồng xét xử xem xét.

Nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất xác định việc tiếp tục thực hiện Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất không còn phù hợp với thực tế. Các bên tự nguyện thỏa thuận chấm dứt Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất đã ký kết và cùng đề nghị Tòa án ghi nhận sự thỏa thuận này trong bản án.

Bản án dân sự sơ thẩm số: 01/2026/DS-ST ngày 11 tháng 06 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 17 - Phú Thọ quyết định: Căn cứ khoản 3 Điều 26; Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; Điều 165; Điều 227; Điều 228; Điều 235; Điều 246; Điều 266; Điều 271; Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Căn cứ Điều 3, Điều 13, Điều 117, Điều 385, Điều 401, Điều 422, Điều 428, Điều 472, Điều 476, Điều 481, Điều 360, Điều 419, Điều 165 Bộ luật Dân sự; Điều 188 Luật Đất đai và 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.

Tuyên xử: Ghi nhận sự thoả thuận của các đương sự về việc chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất đã ký kết ngày 01/11/2022 giữa anh Nguyễn Thanh H1 và ông Bùi Văn T, bà Nguyễn Thị H, đối với phần đất có chiều rộng 5,20m chạy dọc hết đất trên thửa đất số 148, tờ bản đồ số 15, địa chỉ khu phố A, xã Y, tỉnh Phú Thọ mang tên chủ sử dụng hộ ông Nguyễn Xuân H2 và bà Nguyễn Thị Lưu .

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Bùi Văn T, bà Nguyễn Thị H. Buộc anh Nguyễn Thanh H1 có nghĩa vụ thanh toán giá trị tài sản cho ông Bùi Văn T và bà Nguyễn Thị H số tiền 150.000.000đ (*Một trăm, năm mươi triệu đồng*). Giao toàn bộ tài sản gắn liền với đất gồm 01 nhà một tầng, mái tôn diện tích 80,6m$^2$ và 01 lán mái tôn diện tích 25,5m$^2$ được xây dựng trên thửa đất số 148, tờ bản đồ số 15 mang tên chủ sử dụng hộ ông Nguyễn Xuân H2, bà Nguyễn Thị L cho bị đơn anh Nguyễn Thanh H1 được quyền sở hữu, sử dụng ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Nguyễn Thanh H1 về việc buộc nguyên đơn có nghĩa vụ thanh toán số tiền bồi thường thiệt hại là 42.000.000đ (*Bốn mươi hai triệu đồng*).

Ngoài ra, Bản án dân sự sơ thẩm còn tuyên về lãi suất chậm thi hành án, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 25/6/2023, anh Nguyễn Thanh H1 kháng cáo không đồng ý với Tòa án cấp sơ thẩm trong việc đánh giá chứng cứ, chưa khách quan, nhận định sai sự thật khách quan của vụ án; có bằng chứng mới. Tại Biên bản lấy lời khai ngày 04/8/2026, anh H1 trình bày rõ nội dung kháng cáo, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm Sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T, bà H về việc buộc anh H1 phải thanh toán số tiền 150.000.000 đồng đồng thời đề nghị chấp nhận yêu cầu phản tố về việc buộc ông T, bà H phải thanh toán cho anh số tiền 42.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, anh H1 cho biết thêm, anh được gia đình cử là người đại diện cho gia đình để ký kết Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất với ông T đồng thời cũng là người đại diện cho gia đình để tham gia giải quyết tranh chấp với gia đình ông bà T H, cho nên gia đình cũng nhất trí việc tuyên giao toàn bộ tài sản gắn liền với đất cho anh. Về phía bà H3, nhất trí với toàn bộ quyết định của bản án dân sự sơ thẩm.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ phát biểu ý kiến:*

Về tố tụng, việc chấp hành pháp luật của Hội đồng xét xử, Thẩm phán và Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm được thực hiện theo đúng quy định của pháp tụng dân sự.

Về nội dung: Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự và Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban vụ Quốc hội, không chấp nhận kháng cáo của anh Nguyễn Thanh H1, giữ nguyên ản án dân sự sơ thẩm số: 01/2026/DS-ST ngày 11/6/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 17 - Phú Thọ. Về án phí, anh Nguyễn Thanh H1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

*Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện tài liệu, chứng cứ, ý kiến của Kiểm sát viên và những người tham gia tố tụng.*

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Đơn kháng cáo của anh Nguyễn Thanh H1 trong hạn luật định, hợp lệ. Theo quy định tại khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự, được chấp nhận để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

**[1]** Về tố tụng:

[1.1] Tòa án nhân dân khu vực 17 - Phú Thọ đã xác định quan hệ pháp luật là Tranh chấp Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất để thụ lý và giải quyết vụ án theo đúng quy định tại Điều 26, Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Tại phiên tòa phúc thẩm, bà H, anh H1 có mặt. Ông T, ông H2, bà L và chị Lan A vắng mặt nhưng có đại diện theo ủy quyền. Anh T1 có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ vẫn tiến hành xét xử.

**[2]** Về nội dung:

[2.1] Ông Bùi Văn T, bà Nguyễn Thị H khởi kiện yêu cầu tuyên bố chấm dứt Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất. Xét thấy: Ngày 01/11/2022, ông T và anh H1 ký, lập văn bản bằng Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, có chữ ký của các bên, nội dung thể hiện đầy đủ đối tượng thuê, giá thuê, thời hạn thuê, mục đích sử dụng đất thuê, phương thức thanh toán, quyền và nghĩa vụ của các bên. Các bên tham gia giao kết có năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự, hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, cưỡng ép; mục đích và nội dung của hợp đồng không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội nên có hiệu lực theo quy định tại Điều 117, Điều 385, Điều 500 và Điều 401 Bộ luật Dân sự.

Nguyên đơn trình bày do việc kinh doanh không có hiệu quả nên đề nghị từ tháng 07/2024 chấm dứt Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất đồng thời muốn bên bị đơn thanh toán một phần giá trị tài sản đã tạo lập. Bị đơn cũng thừa nhận các bên đã có trao đổi về việc chấm dứt hợp đồng nhưng chưa thống nhất được việc giải quyết tài sản. Như vậy, giữa các bên chưa đạt được sự thỏa thuận về việc xử lý hậu quả mà chỉ mới đang thống nhất về chủ trương chấm dứt hợp đồng chứ chưa thực hiện việc thanh lý Hợp đồng như theo "*thỏa thuận của các bên*", được quy định khoản 2 Điều 422 Bộ luật Dân sự.

Như đã phân tích ở trên, Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa các bên vẫn còn hiệu lực pháp luật, chưa bị chấm dứt hợp pháp. Do đó, trong thời gian hợp đồng còn hiệu lực, bị đơn có nghĩa vụ bảo đảm cho nguyên đơn được sử dụng ổn định, liên tục đối với diện tích đất đã cho thuê theo đúng mục đích thỏa thuận như trong hợp đồng. Theo tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án và lời khai của các bên thể hiện: Sau ngày 30/6/2024, bị đơn đã có hành vi tự ý khóa cửa, ngăn cản nguyên đơn tiếp tục sử dụng, khai thác tài sản trên đất; đồng thời cho người khác vào thuê trên chính tài sản do nguyên đơn đầu tư xây dựng khi các bên chưa giải quyết xong tranh chấp. Hành vi nêu trên của bị đơn đã xâm phạm trực tiếp đến quyền sử dụng hợp pháp của bên thuê, vi phạm nghĩa vụ của bên cho thuê theo quy định tại Điều 476 Bộ luật Dân sự về việc bảo đảm quyền sử dụng ổn định cho bên thuê trong suốt thời hạn thuê. Bị đơn cho rằng nguyên đơn đã vi phạm về điều khoản thanh toán, cụ thể là từ tháng 7/2024 không thanh toán tiền thuê nhưng bà H cho rằng do chưa giải quyết tranh chấp về tài sản nên bà H vẫn đề nghị nộp tiền thuê tháng 7 nhưng gia đình anh H1 không yêu cầu nộp, sự

việc này đã được Ban Q chứng kiến và xác nhận: "trong tháng 7/2024, bên thuê không phải nộp tiền thuê đất và bên cho thuê không thu tiền thuê đất để hai bên thỏa thuận thống nhất giải quyết dứt điểm việc thanh lý Hợp đồng". Nhưng trong thời gian chưa giải quyết dứt điểm, thì anh H1 lại cho người khác thuê. Từ đó có đủ căn cứ xác định bị đơn có lỗi trong việc không tiếp tục thực hiện hợp đồng, làm phát sinh thiệt hại cho nguyên đơn nên phải chịu trách nhiệm dân sự tương ứng theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất xác định việc tiếp tục thực hiện hợp đồng không còn phù hợp với thực tế. Các bên tự nguyện thỏa thuận chấm dứt Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất. Tòa án cấp sơ thẩm ghi nhận sự thỏa thuận này là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

[2.2] Xét kháng cáo của bị đơn về việc không đồng ý thanh toán 150.000.000 đồng cho nguyên đơn. Hội đồng xét xử xét thấy: Tại khoản 2 Mục I Điều 5 của Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa các bên, chỉ có điều khoản thỏa thuận: "*Giải quyết hậu quả khi hợp đồng thuê quyền sử dụng đất hết hạn"* đối với công trình do nguyên đơn xây dựng mà không có thỏa thuận giải quyết hậu quả của hợp đồng khi chấm dứt trước hạn. Trong vụ án này, như đã phân tích tại mục [2.1], hợp đồng chưa hết thời hạn và việc chấm dứt hợp đồng chưa được các bên thống nhất một cách đầy đủ, hợp pháp; đồng thời, bị đơn có hành vi cản trở việc khai thác, sử dụng đất thuê cũng như có hành vi cho người khác thuê. Do đó, điều kiện để áp dụng điều khoản về việc xác định giá trị tài sản bằng 0 đồng là không có căn cứ.

Xét thấy quá trình thực hiện hợp đồng, nguyên đơn đã đầu tư xây dựng các công trình, tài sản trên đất, theo chứng thư Thẩm định giá ngày 18/6/2025 của Công ty Cổ phần Đ1 đã xác định giá các tài sản trên đất là 262.171.200 đồng, gồm: 01 nhà cấp 4 mái tôn diện tích 80,6m² và 01 lán tôn diện tích 25,5m², được các bên đương sự đồng ý và thống nhất giá trị tài sản như thẩm định. Thấy rằng, toàn bộ tài sản này do nguyên đơn đầu tư hợp pháp trong thời gian hợp đồng còn hiệu lực, nhưng bị đơn đã chiếm giữ và đưa vào sử dụng khi chưa giải quyết xong tranh chấp. Theo quy định tại Điều 13, Điều 360 và Điều 419 Bộ luật Dân sự, bị đơn phải có trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho nguyên đơn. Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn chỉ yêu cầu bị đơn thanh toán số tiền 150.000.000 đồng. Đây là sự tự nguyện của nguyên đơn, phù hợp với quy định tại Điều 5 Bộ luật Tố tụng dân sự, nên Tòa án sơ thẩm đã chấp nhận buộc anh H1 có trách nhiệm thanh toán 150.000.000 đồng là có căn cứ. Tại phiên tòa phúc thẩm, anh H1 cung cấp thêm Hợp đồng thuê nhà giữa bà Nguyễn Thị H và anh Phạm Văn T1 vì anh H1 cho rằng bà H đã vi phạm điều khoản cho thuê lại tuy

nhiên Hợp đồng không có chữ ký của bả H, anh T1 đồng thời tài liệu có trong hồ sơ vụ án chỉ thể hiện giữa bà H và anh T1 là quan hệ hợp tác kinh doanh chứ không phải là quan hệ cho thuê lại. Ngoài ra, anh H1 còn cung cấp một biên bản thanh lý hợp đồng thuê quyền sử dụng đất mẫu nhưng không thể hiện nội dung thanh lý hợp đồng giữa anh và gia đình bà H. Do đó không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của anh H1 với nội dung này.

[2.3] Xét kháng cáo về việc đề nghị chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc thanh toán số tiền 42.000.000 đồng phát sinh từ hợp đồng cho thuê nhà với người thứ ba *(Hợp đồng thuê nhà với anh Bùi Văn D).* Hội đồng xét xử xét thấy: giữa anh H1 và anh D có đặt vấn đề cho thuê, anh D cũng đã trở bàn ghế đến quán. Tuy nhiên sau khi biết, giữa gia đình nhà anh H1 và bà H còn đang có tranh chấp việc cho thuê nên anh D không ký Hợp đồng thuê nữa. Thiệt hại cho gia đình anh H1 là không có, hơn nữa bà H cũng không cản trở hay có lỗi trong việc anh D không thuê đất của gia đình anh H1. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm bác yêu cầu phản tố này là có căn cứ. Tại phiên tòa phúc thẩm, anh H1 không xuất trình thêm được tài liệu chứng cứ mới có liên quan đến nội dung này. Do đó, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo đề nghị chấp nhận yêu cầu phản tố của anh H1.

**[3]** Từ những nhận định nêu trên, không có căn cứ để chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bị đơn, cần giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 01/2026/DS - ST ngày 11/6/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 17 - Phú Thọ.

Ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Tòa án nên được chấp nhận.

**[4]** Các quyết định khác của Bản án dân sự sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị theo thủ tục phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị theo quy định tại Điều 282 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

**[5]** Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nên anh Nguyễn Thanh H1 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại Điều 29 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

*Vì các lẽ trên,*

## QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bị đơn anh Nguyễn Thanh H1.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 01/2026/DS - ST ngày 11/6/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 17 - Phú Thọ.

**2**. Các quyết định khác của Bản án dân sự sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị theo thủ tục phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

**3.** Về án phí: căn cứ Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 3 Điều 29 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.

Anh Nguyễn Thanh H1 phải chịu 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng chẵn*) án phí dân sự phúc thẩm, được đối trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006233 ngày 25/6/2026 tại Thi hành án dân sự tỉnh Phú Thọ. Xác nhận anh Nguyễn Thanh H1 đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

**4.** Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án (04/9/2026)./.

***Nơi nhận:***
- VKSND tỉnh Phú Thọ;
- THADS tỉnh Phú Thọ;
- TAND khu vực 17 - Phú Thọ
- VKSND khu vực 17 - Phú Thọ;
- Phòng THADS khu vực 17 - Phú Thọ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**(Đã ký)**

**Hoàng Ngọc Liễu**