

Bản án số: 475/2025/DS-PT

Ngày: 28 - 11 - 2025

V/v Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng
đất và bồi thường thiệt hại

NHÂN DANH
NƯỚC 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: Bà Nguyễn Thị Hiền

Các Thẩm phán: Ông Trần Minh Tân

Bà Tiêu Hồng Phụng

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Xuân Thủy 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 Hữu Duy Khánh - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 11 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 351/2025/TLPT-DS ngày 07 tháng 10 năm 2025 về việc: “Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 199/2025/DS-ST ngày 17 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 445/2025/QĐ-PT ngày 05 tháng 11 năm 2025, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Lưu Văn C, sinh năm: 1984 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp Ô, xã L, thành phố C, tỉnh Cà Mau (nay là phường L, tỉnh Cà Mau).

CCCD: 096084016621 cấp ngày 10/8/2021.

Bị đơn: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm: 1982.

Địa chỉ: Nhà không số, đường B, khóm D, phường H, thành phố C, tỉnh Cà Mau (nay là phường L, tỉnh Cà Mau).

CCCD: 096082003662 cấp ngày 11/01/2023.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Tạ Quốc N, sinh năm 1990 (có mặt, văn bản ủy quyền ngày 28/10/2025).

Địa chỉ: Khóm F, Phường T, tỉnh Cà Mau.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Huỳnh Thị Thu A, sinh năm: 1992 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp Ô, xã L, thành phố C, tỉnh Cà Mau (nay là phường L, tỉnh Cà Mau).

- Bà Phạm Thị D, sinh năm: 1986 (vợ ông T, vắng).

Địa chỉ: Nhà không số, đường B, khóm D, phường H, thành phố C, tỉnh Cà Mau (nay là phường L, tỉnh Cà Mau).

Người kháng cáo: Ông Lưu Văn C, là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Quá trình giải quyết vụ án ông Lưu Văn C trình bày:*

Vào 2020 giữa ông C và ông T có thỏa thuận và đi đến ký kết hợp đồng thuê quyền sử dụng đất nông nghiệp đối với phần đất tọa lạc tại ấp G, xã L, huyện T, tỉnh Cà Mau, với diện tích khoảng 16 công tằm lớn, giá thuê là 28.000.000 đồng/12 tháng, thời hạn thuê bắt đầu từ ngày 29/7/2020 âm lịch đến ngày 29/7/2021 âm lịch, hình thức thanh toán bằng tiền mặt 01 lần khi ông T giao đất cho ông C sử dụng; trường hợp có thỏa thuận gia hạn lại hợp đồng thì thỏa thuận trước 90 ngày; để thực hiện thỏa thuận nêu trên giữa ông C và ông T đã lập hợp đồng thuê quyền sử dụng đất nông nghiệp vào ngày 16/9/2020, chỉ có 02 bên ký, không có người chứng kiến, chính quyền địa phương xác nhận, hợp đồng thuê đất thực hiện hàng năm, thanh toán tiền thuê đất hàng năm. Sau khi nhận đất quản lý vào ngày 29/7/2020 âm lịch, thì ông C đã cật chòi, trồng cây và thả tôm, cua để nuôi. Đến ngày 29/7/2022 ông C tiếp tục nhận thuê đất của ông T thêm 01 năm đến hết ngày 29/7/2023; quá trình thuê đất thì phần đất thuê do ông T là chủ sử dụng có dự án công trình làm lộ giao thông đi ngang, nên Nhà nước lập thủ tục thu hồi đất, bồi thường đất, hỗ trợ công trình kiến trúc và cây trồng vật nuôi trên đất. Ông C và ông T thỏa thuận là ký giấy xác nhận ông C giữ vuông trên đất cho ông T ấp G, thì ông T sẽ hoàn trả cho ông C 03 năm tiền thuê đất. Ông T đã được nhận tất cả các khoản bồi thường từ Nhà nước, nhưng chỉ trả cho ông C với số tiền là 23.000.000 đồng, không đúng như thỏa thuận.

Nay ông C yêu cầu ông T tiếp tục trả số tiền cải tạo đất, tiền con giống là 40.000.000 đồng, tiền thuê đất ông T hứa trả lại là 34,5 tháng = 80.000.0000 đồng đây là số tiền thuê đất từ khi ông C thuê đất của ông T và trả tiếp số tiền còn lại do Nhà nước bồi thường sau khi đối trừ số tiền ông T đã đưa là 23.000.000 đồng.

Tại cấp sơ thẩm, ông C rút lại yêu cầu đối với số tiền là 80.000.000 đồng, yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông T tiếp tục trả số tiền cải tạo đất, tiền con giống, công trình kiến trúc trên đất được nhà nước bồi thường hỗ trợ sau khi đối trừ số tiền ông T đưa.

** Bị đơn, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Văn T trình bày:*

Những lời trình bày của ông C về việc thỏa thuận và đi đến ký hợp đồng thuê quyền sử dụng đất nông nghiệp giữa ông C với ông T là hoàn toàn đúng sự thật.

Sau khi ký hợp đồng, thì ông C vào quản lý phần đất để canh tác, khi đó trên phần đất đã có căn chòi, hàng rào do ông T đã cất sẵn trước đó. Ngoài ra, đến khi Nhà nước thu hồi, bồi thường thì trên phần đất có các loại cây trồng, vật nuôi thủy sản là do ông C trồng và thả.

Đối với lời trình bày của ông C về việc ông T hứa trả lại 34,5 tháng tiền thuê đất thì không có, ông T không có hứa với ông C về việc này.

Phía ông T đã giao cho ông C với số tiền là 23.000.000 đồng, trong đó: tiền hỗ trợ về cây trồng, vật nuôi thủy sản và tiền thuê của tháng còn lại. Phần đất còn lại không bị thu hồi thì ông C tiếp tục quản lý đến tháng 07/2024, mà ông T không thu tiền thuê đất.

Ông Nguyễn Văn T không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông C về trả số tiền cải tạo đất, tiền con giống, công trình kiến trúc trên đất, vì ông T đã giao cho ông C số tiền 23.000.000 đồng thì đây là số tiền bồi thường của nhà nước về cây trồng vật nuôi thủy sản do nhà nước thu hồi, còn về căn chòi là của ông T cất, nên phần này ông T được hưởng, trường hợp Hội đồng xét xử chấp nhận đối với yêu cầu của ông C thì đề nghị đối trừ với số tiền ông T đã đưa là 23.000.000 đồng.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 199/2025/DS-ST ngày 17 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Cà Mau đã quyết định:

Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của ông Lưu Văn C đối với ông Nguyễn Văn T về việc trả tiền thuê đất.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lưu Văn C đối với ông Nguyễn Văn T.

Buộc ông T trả cho ông C số tiền là 7.357.000 đồng.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về lãi suất chậm thanh toán, án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 10 tháng 7 năm 2025, ông Lưu Văn C kháng cáo một phần bản án sơ thẩm yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét, buộc ông Nguyễn Văn T phải trả cho ông C tiền bồi thường số tiền: 03 năm tiền thuê đất = 28.000.000đ/năm x 03 năm = 84.000.000đ; Tiền con giống = 20.000.000đ; Tiền cải tạo đất = 20.000.000đ; Tiền thuê 03 tháng còn lại x 2.300.000đ = 6.900.000đ.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn, ông Lưu Văn C trình bày: Rút kháng cáo đối với số tiền thuê đất 03 năm là 84.000.000đ; các nội dung khác giữ nguyên. Trên thực tế, nguyên đơn thả con giống chưa thu hoạch thì Nhà nước đưa phương tiện vào khai thác trên phần đất, nên dẫn đến thiệt hại; hàng rào được bồi thường do ông T xây cất, nhưng căn chòi giải tỏa do ông C cất.

- Đại diện bị đơn trình bày: Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, bởi vì ông T đã trả đủ cho ông C 23.000.000đ là nhiều hơn số tiền được bồi thường; đối với căn chòi và hàng rào do ông T xây cất trước khi ông C thuê đất.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau phát biểu:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử tiến hành đúng theo quy định của pháp luật tố tụng và các đương sự cũng chấp hành đúng với quyền và nghĩa vụ của các đương sự được pháp luật quy định.

Về nội dung: Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm; trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ, ý kiến của người tham gia tố tụng, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của ông Lưu Văn C nộp quá thời hạn luật định, đã được xét và chấp nhận kháng cáo quá hạn, nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo,

[2.1] Nguyên đơn ông C kháng cáo yêu cầu bị đơn Nguyễn Văn T hoàn trả lại số tiền 03 năm thuê đất 84.000.000đ

Theo ông C trình bày, ngày 16/9/2020, ông thuê phần đất nông nghiệp của ông T, thời hạn 03 năm, mỗi năm 28.000.000đ; quá trình thuê đất thì Nhà nước thực hiện dự án nên có quyết định thu hồi đất và bồi thường cho ông T; từ đó, hai bên thỏa thuận là ông C giữ vuông cho ông T và ông T hứa sẽ hoàn trả lại tiền thuê đất 03 năm, nhưng ông T không thực hiện lời hứa. Về phía ông T không thừa nhận lời trình bày này của ông C. Xem Biên bản phiên tòa sơ thẩm thì ông C không có căn cứ chứng minh cho yêu cầu của mình. Và cũng tại phiên tòa sơ thẩm, ông C rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền 80.000.000đ; do đó, bản án sơ thẩm đình chỉ xét xử đối với khởi kiện của ông C về việc yêu cầu ông T trả lại tiền thuê đất; do cấp sơ thẩm đã đình chỉ yêu cầu khởi kiện về hoàn trả tiền thuê đất, cho nên cấp phúc thẩm không đặt ra xem xét đối với nội dung kháng cáo này của ông C. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm, ông C rút kháng cáo nội dung này, HĐXX đình chỉ xét xử phúc thẩm về rút kháng cáo của ông C.

[2.2] Xét kháng cáo của ông C về yêu cầu ông T phải trả tiền thuê đất 03 tháng x 2.300.000đ = 6.900.000đ

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông C rút một phần khởi kiện đối với yêu cầu buộc ông T trả số tiền thuê đất 80.000.000đ; và ông C yêu cầu ông T hoàn trả các khoản tiền cải tạo đất, tiền con giống, công trình kiến trúc trên đất; không thể hiện nội dung yêu cầu tiền thuê đất 03 tháng còn lại x 2.300.000đ = 6.900.000đ, do đó, cấp phúc thẩm không đặt ra xem xét nội dung kháng cáo đối với số tiền này khi cấp sơ thẩm chưa xem xét giải quyết.

[2.3] Xét kháng cáo của ông C yêu cầu buộc ông T phải trả tiền con giống 20.000.000đ, tiền cải tạo đất 20.000.000đ

Qua xem xét toàn diện chứng cứ, thể hiện: Tại Điều 6 “Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất nông nghiệp” giữa ông Nguyễn Văn T (bên A) và ông Lưu Văn C (bên B), có nội dung: *trong quá trình thực hiện hợp đồng mà phát sinh vấn đề giải tỏa do Nhà nước thực hiện công trình, bên A không phải bồi thường cho bên B...*; trên thực tế, sau khi hết hạn thuê 01 năm, ông C biết Nhà nước thực hiện dự án nhưng vẫn đồng ý thuê phần đất. Tại bảng chiết tính để bồi thường, hỗ trợ thể hiện số tiền của công trình, vật kiến trúc 23.749.440đ; tiền cây trồng 16.532.500đ; tiền vật nuôi, thủy sản 3.769.657đ và hỗ trợ 1.977.756đ.

Đối với công trình, vật kiến trúc được bồi thường là căn chòi và hàng rào; tại phiên tòa sơ thẩm ông C trình bày, khi ông thuê đất đã có sẵn căn chòi và ông C xác nhận hàng rào do ông T xây dựng; vì vậy, số tiền bồi thường căn chòi, hàng rào không thuộc về ông C.

Đối với cải tạo đất: chính ông C cũng xác nhận hàng năm cải tạo để canh tác nhằm cho đạt năng suất chứ không phải ông C đầu tư trên đất; mặt khác, bảng chiết tính cũng không thể hiện bồi thường khoản tiền cải tạo đất, cho nên yêu cầu này không có cơ sở xem xét.

Các khoản khác được Nhà nước bồi thường: tiền cây trồng 16.532.500đ; tiền vật nuôi, thủy sản 3.769.657đ và hỗ trợ 1.977.756đ. Tuy nhiên, bản án sơ thẩm buộc ông T hoàn trả cho ông C số tiền 30.357.000đ là theo hướng có lợi cho nguyên đơn. Vì vậy, không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm như đề nghị của Viện kiểm sát phát biểu tại phiên tòa.

[3] Án phí dân sự phúc thẩm đương sự phải chịu theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu rút một phần kháng cáo của ông Lưu Văn C về số tiền thuê đất 80.000.000 đồng.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Lưu Văn C; giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 199/2025/DS-ST ngày 17 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Cà Mau.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của ông Lưu Văn C đối với ông Nguyễn Văn T về việc trả tiền thuê đất.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lưu Văn C đối với ông Nguyễn Văn T.

Buộc ông Nguyễn Văn T trả cho Lưu Văn C số tiền là 7.357.000 đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, người phải thi hành án còn phải chịu thêm khoản lãi phát sinh 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

3.1- Án phí dân sự sơ thẩm

- Ông Nguyễn Văn T phải chịu số tiền là 368.000 đồng.

- Ông Lưu Văn C nộp tạm ứng án phí 3.000.000 đồng theo Biên lai thu tiền số 0009692 ngày 14 tháng 11 năm 2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cà Mau (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 1 – Cà Mau), được nhận lại.

3.2- Án phí dân sự phúc thẩm: Ông C phải chịu 300.000 đồng; ông Lưu Văn C nộp tạm ứng án phí 300.000 đồng theo Biên lai thu tiền số 0011804 ngày 31 tháng 7 năm 2025 tại Cục Thi hành án dân sự tỉnh Cà Mau (nay Thi hành án dân sự tỉnh Cà Mau) được chuyển thu án phí.

4. Các quyết định khác không có kháng cáo, kháng nghị phát sinh hiệu lực kể từ thời điểm 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 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.

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

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Tòa án nhân dân khu vực 1 – Cà Mau;
- Phòng THADS khu vực 1 – Cà Mau;
- Thi hành án dân sự tỉnh 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**

**(đã ký)
Nguyễn Thị Hiền**

THÀNH VIÊN HĐXX PHÚC THẨM THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Trần Minh Tân – Tiêu Hồng Phụng

Nguyễn Thị Hiền