

**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: 132/2025/DSPT

Ngày: 26 - 3 - 2025

V/v “tranh chấp bồi thường
thiệt hại về tài sản theo văn
bản thỏa thuận 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: Bà Nguyễn Thị Tuyết Loan

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Hải;

Bà Hồ Thị Tuyết Phương.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Ngọc Thư – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ: Ông Bùi Trung Nam - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 24 và 26 tháng 3 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 586/2024/TLPT-DS ngày 30 tháng 12 năm 2024 về việc “tranh chấp bồi thường thiệt hại về tài sản theo văn bản thỏa thuận thuê quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 144/2024/DS – ST ngày 28 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân quận Ô Môn có bị đơn kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 22/2025/QĐ-PT ngày 16 tháng 01 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 70/2025/QĐ-PT ngày 19 tháng 02 năm 2025 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Trung H, sinh năm 1979; địa chỉ: Số F, khu V, phường P, quận Ô, thành phố Cần Thơ. (vắng mặt)

Đại diện theo ủy quyền: Ông Huỳnh Minh Đ, sinh năm 1987; địa chỉ Ấp Đ, xã Đ, huyện T, thành phố Cần Thơ. (có mặt)

2. *Bị đơn:* Ông Châu Chí D, sinh năm 1963; địa chỉ: Khu V, phường C, quận Ô, thành phố Cần Thơ. (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn là ông Trần Thành P, sinh năm 1951 là Luật sư thuộc văn phòng Luật sư Trần Thanh P1; địa chỉ: A T, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ. (có mặt)

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

3.1 Bà Nguyễn Thị Ngọc T, sinh năm 1961. Địa chỉ: Khu V, phường C, quận Ô, thành phố Cần Thơ. (có mặt)

3.2 Bà Lâm Hồng S, sinh năm 1984; địa chỉ: Số C, đường Đ, phường H, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long. (vắng mặt)

3.3 Bà Lê Ngọc Đ1, sinh năm 1966; địa chỉ: Số C, đường N, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ. (vắng mặt)

Địa chỉ: Số H đường số A, Vạn Phát C, phường C, quận N, thành phố Cần Thơ.

4. *Người kháng cáo:* Ông Châu Chí D là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện đề ngày 23/4/2021, bản tự khai ngày 23/4/2021, 05/7/2021, 06/9/2024 và quá trình giải quyết, nguyên đơn ông Nguyễn Trung H (có ông Huỳnh Minh Đ đại diện theo ủy quyền) trình bày:

Ông Nguyễn Trung H và ông Châu Chí D là chỗ quen biết nên trước tháng 5/2017 sau vụ lúa đầu tiên, ông H thấy đất có thể trồng cam được nên bàn với ông D cho ông H thuê để trồng cam sành và ông H thuê với giá thuê cao hơn, thay vì ông D cho thuê trồng lúa một năm chỉ có 3.000.000 đồng (Ba triệu đồng) trên tổng diện tích 03 công 03 gốc tư tầm lớn thì cho ông H thuê mỗi công 3.000.000 đồng trên năm, ông H phải trả 9.750.000 đồng (Chín triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng) trên một năm nhưng lúc nào ông cũng trả dư là 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng), lúc đó người cho thuê trồng lúa đã ngâm lúa giống chuẩn bị vụ tiếp theo nên ông D bàn với ông H mỗi người bỏ ra 3.000.000 đồng để trả tiền giống cho bên thuê trồng lúa.

Đầu tháng 5/2017 ông H bắt đầu nhận đất của ông D để trồng cam, diện tích đất ruộng khoảng (04 công tầm lớn) với số tiền thuê đất mỗi năm 10.000.000 đồng; thời hạn thuê 05 năm, hai bên có làm biên nhận tiền thuê đất hàng năm, không có làm hợp đồng thuê đất cụ thể. Ông D có đưa cho ông H chứng minh nhân dân của ông D và kêu ông H làm hợp đồng thuê đất thời hạn bắt đầu tháng 05/2017 – cuối 5/2021. Nếu hết thời hạn 05 năm (tức là sau khi thu hoạch ba vụ cam) mà cây vẫn còn xanh có thể cho trái tiếp thì tiếp tục thương lượng làm một vụ nữa (một vụ cam từ lúc xử lý ra hoa kết trái đến thu hoạch là 08 tháng). Ông H bắt đầu làm và thanh toán tiền thuê đất đầu mỗi năm (tháng 5/2017) là 10.000.000 đồng, đầu tư lên liếp và mua cây giống, máy bơm, máy tưới, ghe để chở máy tưới, phân thuốc. Do tin tưởng là chỗ quen biết và ông H bận công việc nên chưa làm hợp đồng. Đến cuối năm 2017 ông D cần tiền nên mượn ông H trước tiền mặt bằng là 10.000.000 đồng thay vì đến tháng 05/2018 ông H mới trả tiền mặt bằng tiếp theo, khoảng tháng 02/2018 ông H có giao 10.000.000 đồng cho ông D do ông D nói để ông D nhận tiền và ủng hộ Trường trung học phổ thông L2.

Ông H nhiều lần điện thoại cho ông D làm hợp đồng nhưng ông D không chịu ký nên có làm biên nhận tiền thay hợp đồng thuê đất thời hạn 05 năm không

được thay đổi trước hạn, nên cháu ông H tên là Nguyễn Minh D1, sinh năm 1993 gặp ông D và ông D có ký ngày 05/4/2019 tức là gần tròn 02 năm, nhưng ông D cố tình ghi thêm lệch thời gian 01 năm. Vào tháng 02/2020 ông H nghe thông tin từ người mua đất của ông D là bà S điện thoại và nhắn tin đòi ông H giao đất. Đã nhiều lần ông H gặp ông D yêu cầu giải quyết nhưng tránh mặt, ông H có khởi kiện đến chính quyền địa phương hòa giải, có tổ chức hòa giải vào lúc 02 giờ chiều ngày 06/3/2020 lúc này cam của ông H trông đang trong giai đoạn làm trái.

Do ông D bán đất không cho ông H biết và người mua đã gây áp lực cho rằng ông trông cam bất hợp pháp trên đất của họ và sẽ cho người chặt cam thì ông D có thỏa thuận với ông là ông D gặp người mua đất thương lượng cho ông H tiếp tục sử dụng đất đến hết thời gian thuê 05 năm thì ông H trả lại (nếu có biên bản của người mua đất đồng ý cho ông H sử dụng đất hết thời hạn), nếu bên mua không đồng ý (ông D không thương lượng được với bên mua) thì ông D sẽ trả lại số tiền đầu tư cho ông H nhưng ông D không thực hiện để kéo dài đến nay. Ông H yêu cầu ông D trả lại cho ông tổng số tiền là 672.000.000 đồng (Sáu trăm bảy mươi hai triệu đồng) là chi phí đầu tư cho việc trông cam trên phần đất.

Quá trình giải quyết, nguyên đơn có yêu cầu cụ thể như sau: Đối với các ảnh chụp vườn cam mà nguyên đơn cung cấp cho Tòa án là thời điểm vào khoảng tháng 6/2020. Đối với chi phí đầu tư vào vườn cam mà nguyên đơn yêu cầu bao gồm các khoản sau:

1. Tiền thuê đất: 03 năm từ tháng 5/2017 - tháng 5/2020, mỗi năm 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng), thành tiền là $03 \times 10.000.000 \text{ đồng} = 30.000.000 \text{ đồng}$ (Ba mươi triệu đồng).

2. Tiền công lên liếp: tổng cộng 09 liếp, nhân công 10 người làm trong 10 ngày với chi phí 250.000 đồng/người/ngày, thành tiền là $10 \times 250.000 \text{ đồng} = 25.000.000 \text{ đồng}$ (Hai mươi lăm triệu đồng).

3. Tiền tràm: dùng để be bờ ngăn ngập nước và đỡ cây khi cho trái là $970 \text{ cây tràm} \times 15.000 \text{ đồng/cây} = 14.550.000 \text{ đồng}$ (Mười bốn triệu năm trăm năm mươi nghìn đồng).

4. Tiền cây giống: $3.000 \text{ cây} \times 14.000 \text{ đồng/cây} = 42.000.000 \text{ đồng}$ (Bốn mươi hai triệu đồng).

5. Tiền phui đọt non (loại bỏ đọt yếu, xấu): 02 tháng một lần, mỗi lần 03 người, với giá 180.000 đồng/ngày/người; trong 03 năm thực hiện 18 lần, mỗi lần là 540.000 đồng, thành tiền là $18 \times 540.000 \text{ đồng} = 9.720.000 \text{ đồng}$ (Chín triệu bảy trăm hai mươi nghìn đồng).

6. Tiền thuê người giữ vườn, tưới nước, chăm sóc cây: 01 người với giá 01 tháng 4.000.000 đồng $\times 36 \text{ tháng} = 144.000.000 \text{ đồng}$ (Một trăm bốn mươi bốn triệu đồng).

7. Tiền thuê người làm cỏ: 02 tháng một lần, mỗi lần 04 người, với giá 180.000 đồng/ngày/người; trong 03 năm thực hiện 18 lần, mỗi lần 720.000 đồng,

thành tiền là $18 \times 720.000 \text{ đồng} = 12.960.000 \text{ đồng}$ (Mười hai triệu chín trăm sáu mươi nghìn đồng).

8. Tiền thuê người rải phân: 02 tháng một lần, mỗi lần 02 người, với giá 200.000 đồng/ngày/người; trong 03 năm thực hiện 18 lần, mỗi lần 400.000 đồng, thành tiền là $18 \times 400.000 \text{ đồng} = 7.200.000 \text{ đồng}$ (Bảy triệu hai trăm nghìn đồng).

9. Tiền dầu bơm nước, tưới vườn: 02 máy bơm, 01 máy bơm nước chống ngập, 01 máy tưới cam, mỗi ngày 02 lít dầu $\times 1095 \text{ ngày} = 2.190 \text{ lít}$, mỗi lít dầu có giá 10.000 đồng, thành tiền là $2.190 \times 10.000 \text{ đồng} = 21.900.000 \text{ đồng}$ (Hai mươi một triệu chín trăm nghìn đồng).

10. Tiền phân thuốc cho cam: theo biên bản giao hàng và đối chiếu công nợ của Công ty TNHH S2 từ ngày 03/6/2017 đến ngày 21/5/2020 là 322.680.000 đồng (Ba trăm hai mươi hai triệu sáu trăm tám mươi nghìn đồng).

Tổng cộng là: 630.010.000 đồng (Sáu trăm ba mươi triệu không trăm mười nghìn đồng).

Tại Bản tự khai ngày 13/6/2021, ngày 17/02/2022, 27/5/2024 và quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Châu Chí D trình bày:

Nguyên ông có khoảng 10 công đất ở khu vực B, phường P, phần diện tích phía sau cuối thửa đất khoảng 03 công ông không sử dụng. Ông Nguyễn Trung H hỏi thuê, ông và ông H thỏa thuận miệng, ông cho ông H thuê hơn 03 công đất (Hai bên không làm giấy tờ) thời hạn thuê là 05 năm (từ tháng 5/2016 đến 5/2021) ông chỉ cho thuê đất còn việc ông H trồng cây gì tự ông H chịu trách nhiệm, ông không thỏa thuận gì khác. Có thành công hay thất bại là việc của ông H, ông H nói cây trồng bị chết, bị hư, yêu cầu ông bồi thường là hết sức vô lý. Sau khi thuê đất ông H có trả cho ông tiền thuê đất 03 năm, giao 02 lần, có biên nhận: Lần 1: giao tiền ngày 08/4/2019 số tiền 20.000.000 đồng (Hai mươi triệu đồng) là tiền thanh toán cho 02 năm thuê từ tháng 05/2016 đến tháng 5/2018; Lần 2: giao tiền ngày 11/6/2019 số tiền 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng) là tiền thanh toán cho 01 năm thuê từ tháng 05/2018 đến tháng 05/2019.

Khoảng cuối năm 2019, ông bán toàn bộ diện tích đất cho người khác (lúc đó có ông H cũng biết và không hề có phản ứng gì mà còn chỉ ranh trong việc đo đất xác định ranh và bàn giao đất). Vì thế, tiền thuê đất 02 năm tiếp theo (năm 2020 và năm 2021) ông H có thanh toán cho chủ đất mới hay không là chuyện của ông H, sau việc bàn giao đất ông không còn quan tâm đến việc này nữa. Đến nay, qua 02 năm ông H yêu cầu bồi thường cây trồng là vô lý, ông không đồng ý và khẳng định không có bất cứ trách nhiệm với cây trồng của ông H. Ông không gây thiệt hại gì đối với phần cây trồng trên đất cho ông H thuê nên ông không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông H. Đối với số tiền ông H còn nợ ông 02 năm tiền thuê là 20.000.000 đồng của năm 2020 và năm 2021 vì giai đoạn này ông đã chuyển nhượng đất cho người khác, ông không có quyền nhận tiền thuê đất nữa.

nên ông không có yêu cầu gì đối với số tiền này. Ông đồng ý hỗ trợ cho ông H số tiền 20.000.000 đồng.

Quá trình giải quyết, bị đơn có tự khai bổ sung như sau: Ông đồng ý với lời khai của ông H tại Bản tự khai ngày 05/7/2021 về thời hạn thuê, tức thời hạn thuê là 05 năm. Tuy nhiên, ông không đồng ý với ông H về thời điểm bắt đầu thuê. Theo ông H cho rằng thời điểm bắt đầu thuê đất là tháng 5/2017 nhưng tại Sổ ghi chép của ông H, ông có ký tên nhận tiền thuê 02 năm đầu từ tháng 5/2016 đến tháng 5/2017. Đây là chứng cứ quan trọng để xác định thời điểm bắt đầu thuê đất là tháng 5/2016 chứ không phải tháng 5/2017. Do đó, đến tháng 5/2021 thì hết hạn thuê đất. Vào thời điểm tháng 5/2021, cam sành của ông H đã thu hoạch được 03 năm. Vào năm 2019, gia đình ông có kêu bán đất cho bà S. Do bà S không đủ tiền trả, nên bà S bán lại cho bà Lê Thị Ngọc Đ1. Bà Đ1 đã thanh toán đủ tiền cho ông. Theo ông được biết thì bà Đ1 đã được cấp GCNQSDĐ vào năm 2019. Diện tích chuyển nhượng cho bà Đ1 là 11.000 m², bao gồm cả phần đất ông cho ông H thuê.

Khi chuyển nhượng cho bà Đ1, ông có cho bà Đ1 biết là ông đang cho ông H thuê trồng cam. Đến tháng 5/2021 mới hết hạn thuê. Sau khi trao đổi với bà Đ1, bà đồng ý không yêu cầu lấy lại đất giao cho bà, mà vẫn để cho ông H thuê đến hết hợp đồng và khi nào sử dụng thì bà sẽ báo cho ông biết để giải quyết hợp đồng thuê với ông H. Việc này ông có lập Đơn xin xác nhận và có ông Vương Hoàng S1, Phó khu vực B xác nhận bằng văn bản. Tuy nhiên, trên thực tế đến nay, bà Đ1 vẫn chưa sử dụng toàn bộ 11.000 m² đất ông chuyển nhượng cho bà. Tại mặt tiền phần đất bà Đ1 nhận chuyển nhượng của ông có một cái kho cho thuê. Bà Đ1 có đăng bảng cho thuê kho này nhưng đến nay vẫn chưa có ai thuê. Tóm lại, đến tháng 5/2024 bà Đ1 vẫn chưa sử dụng phần đất này. Do đó, bà cũng không có bất cứ hành động nào ngăn cản ông H khai thác sử dụng 3,3 công (tầm lớn) mà ông H đã thuê của ông. Việc ông H cho rằng có người ngăn cản là không có căn cứ. Cũng vì lý do trên, việc ông H chăm sóc cam từ trước tới nay vẫn không ai can thiệp. Đến nay ông được biết cam ông H chết là do nước ngập, không có lý do nào khác. Vì vậy, cam ông H chết không liên quan gì đến việc ông chuyển nhượng đất và hoàn toàn không do lỗi của ông. Đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông H và đề nghị Tòa tuyên chấm dứt hợp đồng thuê đất.

Tại Bản tự khai ngày 21/9/2024 và Biên bản lấy lời khai của đương sự ngày 21/9/2024, Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ngọc T trình bày:

Bà là vợ của ông Châu Chí D và là người đứng tên quyền sử dụng đất cho ông H thuê. Đến ngày 28/8/2019 thì gia đình bà có chuyển nhượng hết thửa đất 55 cho bà Lâm Hồng S, sau đó nghe nói thửa đất đã được chuyển nhượng cho bà Lê Ngọc Đ1 (bà Đ1 có kinh doanh nhôm kính) vào ngày 24/3/2020. Sau khi hòa giải tranh chấp với ông H tại khu vực ngày 06/3/2020, đến ngày 15/3/2020 vợ chồng bà có đến gặp bà Đ1 để thương lượng cho ông H tiếp tục thực hiện thu

hoạch cam cho đến hết hợp đồng tháng 5 năm 2021. Bà Đ1 đã đồng ý cho tiếp tục sử dụng, vợ chồng bà có đến nhà ông S1 Phó khu vực báo kết quả đã được sự đồng ý của bà Đ1 là chủ đất mới. Ngày 15/3/2020 vợ chồng bà có làm đơn xin xác nhận với ông S1 tại khu vực và ông S1 ký xác nhận vào ngày 16/3/2020. Nay đối với yêu cầu của ông H bà không đồng ý.

Tại Bản tự khai ngày 03/7/2024, Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Lê Ngọc Đ1 trình bày:

Vào ngày 24/3/2020, bà có nhận chuyển nhượng của bà Lâm Hồng S, sinh năm: 1984; chứng minh nhân dân số: 33192953; khu đất thửa số: 55, tờ bản đồ số 26, diện tích 5473,5m² tọa lạc tại số F đường T, khu vực B, phường P, quận Ô, thành phố Cần Thơ. Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất xong với bà S, khoảng mấy tháng sau, ông Châu Chí D có tìm bà và trình bày với bà trong khoảng thời gian trước đó ông có cho ông Nguyễn Trung H thuê phần đất ở phía sau để trồng cam với giá tiền là 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng)/1 năm và đã nhận của ông H 20.000.000 đồng (Hai mươi triệu đồng) cho 02 năm. Nay ông D đã chuyển nhượng lại quyền sử dụng đất cho chủ mới và được biết hiện bà đã đứng tên trên quyền sử dụng đất nên ông có đưa lại cho bà số tiền 20.000.000 đồng, nhưng bà không nhận và nói với ông D là giờ ông H sắp thu hoạch cam thì cứ để cho ông H sử dụng đến khi nào bà có nhu cầu sẽ thông báo lấy lại. Cho đến thời điểm bây giờ bà chưa có nhu cầu nên chưa có lấy lại phần đất và từ trước đến nay bà cũng không có nhận tiền thuê đất hay ký hợp đồng nào với ông D và ông H. Còn phần ông H và ông D có Hợp đồng hay thỏa thuận gì thì tự giải quyết với nhau, bà không can thiệp. Bà yêu cầu việc giải quyết tranh chấp trên không làm ảnh hưởng đến quyền lợi và không được làm hư hao, thay đổi hiện trạng tài sản của bà. Bà trình bày toàn bộ sự việc trên đúng sự thật, không có điều sai trái. Do bận công việc bận, bà xin được vắng mặt không tham gia phiên hòa giải, xét xử của Tòa về vụ việc tranh chấp trên.

Tại Bản tự khai ngày 03/3/2023 và Biên bản lấy lời khai của đương sự ngày 03/3/2023, Người làm chứng ông Đặng Văn Bé B trình bày:

Ông được ông Nguyễn Trung H thuê rãi phân, phun thuốc, làm cỏ, chăm sóc vườn cam sành từ tháng 05/2017. Nhóm chăm sóc vườn cam của ông thường có bốn người có khi công việc nhiều thì thuê thêm. Đến tháng 3/2020 thì ngưng không chăm sóc vườn cam nữa. Ông H ngưng đầu tư do có tranh chấp. Bên chủ vườn mua đất cản trở không cho đầu tư nữa nên ông H tạm ngưng đầu tư từ tháng 3/2020. Do bận việc làm ăn nên ông xin vắng mặt trong quá trình giải quyết, xét xử vụ án.

Tại Bản tự khai ngày 03/3/2023, Biên bản lấy lời khai ngày 03/3/2023 và Biên bản làm việc ngày 17/6/2024, Người làm chứng ông Trần Thanh L trình bày:

Ông được ông Nguyễn Trung H thuê tư vấn, hướng dẫn chăm sóc vườn cam sành từ tháng 05/2017. Trong quá trình chăm sóc thì đến năm 2020 tạm ngưng chăm sóc vườn cam do ông H có tranh chấp với chủ đất. Ông H nói do

chủ đất ngăn cản không cho chăm sóc nữa nên tạm ngưng chăm sóc vườn cho đến nay. Ông chịu trách nhiệm thăm vườn, cho ngày bón phân và phun thuốc loại nào vào ngày nào. Nên khi ông H bảo có tranh chấp với chủ đất đang thuê nên không đầu tư nữa, ông cũng không biết chủ đất là ai, chỉ biết ông H là người thuê ông chăm sóc vườn. Sau khoảng 4 tháng kể từ thời điểm tháng 3 năm 2020 thì thấy cây cam có hiện tượng vàng lá, rụng lá. Ông nghĩ do thiếu sự chăm sóc, rải phân, phun thuốc và tưới nước cho cây nên cây bị vàng lá, rụng lá. Ngoài ra không biết gì khác. Do bận việc làm ăn nên ông xin vắng mặt trong quá trình giải quyết, xét xử vụ án.

Tại Biên bản làm việc ngày 17/6/2024 ông L trình bày: Ông là kỹ sư nông nghiệp nên vào tháng 5 năm 2017 ông H có thuê ông tư vấn, hướng dẫn chăm sóc vườn cam sành theo Hợp đồng dịch vụ ngày 15/5/2017, theo hợp đồng là từ ngày 15/5/2017 đến ngày 15/5/2022. Ông là nhân viên của Công ty TNHH S2 nên được cử đại diện hỗ trợ cho ông H bằng cách kiểm tra cách chăm sóc, hướng dẫn chỉ định phun thuốc, bón phân cho từng giai đoạn của cây cam, đưa ra kế hoạch mua các loại phân bón, thuốc trừ sâu bệnh phù hợp để Công ty TNHH S2 cung cấp cho ông H sử dụng. Phương thức thanh toán theo hợp đồng là sẽ thanh toán 100% giá trị hàng hóa vật tư nông nghiệp ngay khi ông H nhận đủ hàng. Đến khoảng 3 năm 2020 thì ngưng hỗ trợ dịch vụ vì nghe ông H nói chủ đất đã bán đất cho người khác nên không cho ông H vào chăm sóc vườn cam nên ông H không đầu tư vào vườn cam nữa. Ông thấy cây cam có hiện tượng vàng lá, rụng lá, hiện tượng này là do thiếu sự chăm sóc, rải phân, phun thuốc và tưới nước cho cây nên cây bị vàng lá, rụng lá. Ngoài ra không biết gì khác.

Tại Bản tự khai ngày 08/01/2024 và Biên bản lấy lời khai ngày 08/01/2024, Người làm chứng ông Nguyễn Văn N trình bày:

Ông được ông Nguyễn Trung H thuê là người giữ vườn cam từ tháng 05/2017. Ông được thuê làm các công việc như: tưới vườn, rải phân, làm cỏ, bơm nước. Đến khoảng tháng 10 năm 2020 thì ông H cho ông nghỉ làm nên ông về quê sống. Ông không biết nguyên nhân gì ông H cho nghỉ làm và ông cũng không có hỏi ông H. Trước kia ông nghe nói ông H có thuê phần đất của ông D để lên vườn trồng cam từ năm 2017 đến năm 2020. Từ năm 2017 đến năm 2020 thì vườn cam phát triển tươi tốt bình thường. Đến năm 2020 thì cam có bông, có trái nhỏ, chưa thu hoạch được thì ông H cho ông nghỉ làm nhưng không biết nguyên nhân gì. Ông là người được thuê giữ vườn cam xuyên suốt từ năm 2017 đến năm 2020 nên ông biết sự việc nêu trên. Ngoài ra ông không biết gì khác. Do bận việc làm ăn và ở xa nên ông xin vắng mặt trong quá trình giải quyết, xét xử vụ án.

Tại Bản tự khai ngày 08/01/2024 và Biên bản lấy lời khai của đương sự ngày 08/01/2024, Người làm chứng ông Nguyễn Hoàng T1 trình bày:

Ông là người làm vườn cam cho ông Nguyễn Trung H từ tháng 05/2017 với công việc như: tưới đọt thì rải phân, xịt thuốc, tưới thuốc, bồi đất lên gốc cây cam thì ông H gọi điện thoại kêu ông xuống làm. Đến khoảng tháng 6 năm 2020

thì ông H cho ông nghỉ làm. Ông H chỉ nói hết việc nên không thuê ông làm nữa. Khi ông làm thuê tại vườn cam từ năm 2017 đến năm 2020 thì ông thấy vườn cam phát triển tươi tốt bình thường. Đến năm 2020 thì cam có bông, có trái nhỏ, chưa thu hoạch được thì ông H cho ông nghỉ làm nhưng không biết nguyên nhân gì. Ngoài ra ông không biết gì khác. Do bận việc làm ăn nên ông xin vắng mặt trong quá trình giải quyết, xét xử vụ án.

Tại Bản tự khai ngày 27/3/2024 và Biên bản lấy lời khai của đương sự ngày 27/3/2024, Người làm chứng ông Nguyễn Thái H1 trình bày:

Ông là nguyên Trưởng khu vực, bí thư Chi bộ Khu vực B, phường P nhiệm kỳ năm 2019-2021. Hiện ông không còn là T2 khu vực B, phường P Vào lúc 14 giờ ngày 06/3/2020 Ban N2 có tổ chức hòa giải theo đơn thư yêu cầu hòa giải của ông Nguyễn Trung H, yêu cầu giải quyết tranh chấp thửa đất trồng cam với ông Châu Chí D. Theo nội dung đơn thì Ban nhân dân khu vực tổ chức hòa giải theo yêu cầu.

Diễn biến cuộc hòa giải: Ông H trồng cam trên đất ông D đã bán, ông H yêu cầu hòa giải bồi thường. Ý kiến các bên tham gia hòa giải: Ông D đồng ý theo ý kiến của ông H, để cho ông D thương lượng với chủ đất mới mà hiện ông H đang thuê trồng cam. Nếu không được thì bồi hoàn một năm sản xuất trồng cam; Ông H trình bày nếu ông D không thỏa thuận được thì ông D phải bồi hoàn từ thời điểm đầu tư đến khi trả đất.

Các vấn đề được thỏa thuận: Hai bên thống nhất ý kiến đề cho ông D thỏa thuận với chủ mới mua là để cho ông H sản xuất hết hợp đồng trong thời gian đợi thỏa thuận là 07 ngày và thông báo lại cho Tổ hòa giải để hoàn thành hồ sơ hòa giải. Theo Tổ hòa giải thì đến nay ông D vẫn không có cung cấp thỏa thuận mới với chủ đất mới.

Khi hòa giải thì tổ hòa giải có thông qua Bảng tường trình ngày 28/02/2020 của ông Nguyễn Trung H, sau khi hòa giải thì các bên thống nhất để cho ông D thỏa thuận với chủ mới mua là cho ông H sản xuất hết hợp đồng. Ngoài ra các bên thống nhất cho thời gian đợi thỏa thuận với chủ đất mới là 07 ngày kể từ ngày lập biên bản, nội dung này chỉ nói bên ngoài nên không có ghi nhận vào Biên bản hòa giải của Tổ hòa giải ngày 06/3/2020.

Theo như ông H trình bày thì ông H có thuê đất trồng cam từ tháng 5 năm 2017, ông có thấy ông H có trồng cam trên đất theo mô hình cải tạo vườn tạp của địa phương. Đến năm 2020 có đơn yêu cầu của ông H thì Mặt trận khu vực có xác minh và báo là vườn cam không còn, nhưng không biết nguyên nhân gì. Ngoài ra ông không biết gì khác. Do bận việc làm ăn nên ông xin vắng mặt trong quá trình giải quyết, xét xử vụ án.

Tại Bản tự khai ngày 05/7/2024 và Biên bản lấy lời khai của đương sự ngày 05/7/2024, Người làm chứng bà Trần Thị L1 trình bày:

Do có người gọi điện thoại cho bà nói là ông Nguyễn Trung H thuê làm cỏ vườn nên bà đồng ý. Bà là người được ông H thuê làm từ tháng 06 năm 2017 với

công việc như: làm cỏ vườn cam, bẻ đợt non bỏ do mấy tháng đầu bỏ đợt non để ra đợt mới sau đó mới để cho ra trái. Đến khoảng tháng 7 năm 2020 thì ông H cho bà nghỉ làm. Bà nghe nói là do chủ đất cho thuê đã bán đất lấy lại đất nên không thuê bà làm nữa. Ông H trả tiền công cho bà mỗi ngày là 200.000 đồng (Hai trăm nghìn đồng), làm công là làm theo từng đợt, có đợt làm cỏ, có đợt lải chèo non nên ông H trả tổng số tiền bao nhiêu thì bà không nhớ rõ. Khi làm thuê được khoảng 02 năm thì bà thấy vườn cam có trái được buộc cây treo lên. Nghe nói có thu hoạch trái đợt đầu nhưng không biết được bao nhiêu. Ngoài ra bà không biết gì khác. Do bận việc làm ăn nên bà xin vắng mặt trong quá trình giải quyết, xét xử vụ án.

Tại Bản tự khai ngày 05/7/2024 và Biên bản lấy lời khai của đương sự ngày 05/7/2024, Người làm chứng bà Trần Thị H2 trình bày:

Do có người gọi điện thoại cho bà nói là ông Nguyễn Trung H thuê làm cỏ vườn nên bà đồng ý. Bà cùng với bà Trần Thị L1 là người được ông H thuê làm từ tháng 06 năm 2017 với công việc như: làm cỏ vườn cam, lải chèo non cam tức là bẻ đợt non bỏ do mấy tháng đầu bỏ đợt non để ra đợt mới sau đó mới để cho ra trái. Đến khoảng tháng 7 năm 2020 thì ông H cho nghỉ làm. Bà nghe nói là do chủ đất cho thuê đã bán đất lấy lại đất nên không thuê bà làm nữa. Ông H trả tiền công cho bà mỗi ngày là 200.000 đồng (Hai trăm nghìn đồng), cơm thì bà tự đi lo, làm công là làm theo từng đợt, có đợt làm cỏ, có đợt lải chèo non nên ông H trả tổng số tiền bao nhiêu thì bà không nhớ rõ. Khi làm thuê được khoảng 02 năm thì bà thấy vườn cam có trái được buộc cây treo lên. Nghe nói có thu hoạch trái đợt đầu nhưng không biết được bao nhiêu. Ngoài ra bà không biết gì khác. Do bận việc làm ăn nên bà xin vắng mặt trong quá trình giải quyết, xét xử vụ án.

Tại Bản tự khai ngày 17/6/2024 và Biên bản làm việc ngày 17/6/2024, Người làm chứng Công ty TNHH S2 (B1) có ông Trần Thanh L đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ông được Công ty TNHH S2 ủy quyền tham gia làm việc với Tòa án. Trong khoảng thời gian từ tháng 6/2017 đến khoảng tháng 5/2020, ông có đại diện công ty giao hàng nhiều lần các loại phân bón và thuốc trừ sâu, diệt rầy cho ông Nguyễn Trung H để sử dụng và chăm sóc cho vườn cam sành. Ông cũng thường xuyên đến thăm để xem tình hình phát triển của cây và chủ động cung ứng phân thuốc khi phân thuốc trong kho sắp hết. Đến năm 2020 thì ông H nói không tiếp tục chăm sóc vườn cam nữa do chủ đất chỗ ông H thuê đã bán đất rồi. Do đó lượng phân thuốc lấy ngày càng ít dần.

Tại Biên bản làm việc ngày 17/6/2024 ông L trình bày: Công ty TNHH S2 kinh doanh nhiều lĩnh vực, trong đó có dịch vụ mua bán các loại phân bón, thuốc bảo vệ thực vật và hóa chất khác sử dụng trong nông nghiệp, kinh doanh chế phẩm sinh học và dịch vụ tư vấn trồng trọt. Từ ngày 03/6/2017 đến ngày 21/5/2020 ông H có mua các loại phân bón, thuốc trừ sâu bệnh, phân vi sinh của Công ty TNHH S2 để sử dụng trong việc trồng cây cam. Ông là nhân viên của công ty nên là người trực tiếp trao đổi tư vấn các dịch vụ và các loại phân bón

cho ông H. Khi ông H mua hàng thì ông là người giao hàng và đối chiếu công nợ với ông H, có lập biên bản giao hàng và đối chiếu công nợ cho mỗi lần giao hàng. Ông là kỹ sư nông nghiệp nên vào tháng 5 năm 2017 ông H có thuê ông tư vấn, hướng dẫn chăm sóc vườn cam sành theo Hợp đồng dịch vụ ngày 15/5/2017. Ông có kiểm tra cách chăm sóc, hướng dẫn chỉ định phun thuốc, bón phân cho từng giai đoạn của cây cam, nên ông sẽ đưa ra kế hoạch mua các loại phân bón, thuốc trừ sâu bệnh phù hợp để Công ty cung cấp cho ông H sử dụng. Khi ông H mua hàng thì ông có lập biên bản giao hàng và đối chiếu công nợ cho mỗi lần giao hàng, tính từ ngày 03/6/2017 đến ngày 21/5/2020 với tổng số tiền là 322.680.000 đồng (Ba trăm hai mươi hai triệu sáu trăm tám mươi nghìn đồng). Mỗi khi trả tiền thì ông H giao tiền mặt cho mỗi lần giao hàng, sau đó Công ty TNHH S2 có xuất hóa đơn giá trị gia tăng giao cho ông H giữ. Công ty còn lưu giữ hóa đơn giá trị gia tăng, ông xin cho thời gian 15 ngày kể từ ngày lập biên bản này để về tìm lại các tài liệu cung cấp cho Tòa án. Từ ngày 21/5/2020 đến nay thì ông H không còn giao dịch với Công ty TNHH S2 Vì Sinh để sử dụng trong việc trồng cây cam vì nghe ông H nói chủ đất đã bán đất cho người khác nên ông không đầu tư vào vườn cam nữa.

Tại Bản tự khai ngày 24/7/2024, Người làm chứng ông Hồ Quang H3 trình bày:

Ông là chủ cơ sở vật tư nông nghiệp M, địa chỉ tại Chợ T3 thuộc khu V, phường T, thị xã L, tỉnh Hậu Giang. Cơ sở của ông chuyên cung cấp giống cây ăn quả các loại, phân và thuốc cho cây trồng, hạt giống các loại. Vào năm 2017 thông qua ông Trần Thanh L ông quen biết ông Nguyễn Trung H, thời gian này ông H đang có nhu cầu mua cây giống cam sành để trồng. Qua trao đổi ông H đồng ý mua của ông số lượng 3000 cây giống cam sành với đơn giá 14.000 đồng/cây. Ngày 23/5/2017 ông giao cho ông H 3000 cây cam sành như thỏa thuận tại khu vực B, phường P, quận Ô, thành phố Cần Thơ và ông H đã trả đủ tiền là 42.000.000 đồng (Bốn mươi hai triệu đồng). Khi bán cây cho ông H thì ông giao hóa đơn bán lẻ cho ông H, không có hóa đơn giá trị gia tăng. Do bận việc làm ăn nên ông xin vắng mặt.

Tại Bản tự khai ngày 01/8/2024, Người làm chứng ông Dư Hoàng M trình bày:

Ông là chủ vừa cù tràm Hoàng M, địa chỉ tại Quốc lộ I, thuộc khu V, phường C, quận Ô, thành phố Cần Thơ chuyên cung cấp cù tràm các loại. Vào ngày 25/8/2019 ông có bán cho ông Nguyễn Trung H số lượng 970 cù tràm loại 4 với giá 15.000 đồng/cây, ông đã giao đủ số lượng cho ông H và nhận đủ tiền là 14.550.000 đồng (Mười bốn triệu năm trăm năm mươi nghìn đồng). Khi bán cây cho ông H thì ông giao hóa đơn bán lẻ cho ông H, không có hóa đơn giá trị gia tăng. Khi bán tràm cho ông H thì ông biết ông H mua cù tràm để phục vụ cho việc trồng cam. Do bận việc làm ăn nên ông xin vắng mặt.

Tại Bản tự khai ngày 16/8/2024 và Biên bản lấy lời khai của đương sự ngày 16/8/2024, Người làm chứng bà Trần Ngọc M1 trình bày:

Vào năm 2015, bà có thuê đất của ông Châu Chí D để trồng lúa, giá thuê đất mỗi năm là 3.000.000 đồng (Ba triệu đồng), đến tháng 5 năm 2017 ông D lấy đất lại để cho ông Nguyễn Trung H thuê để trồng cam. Ông D có trả lại cho bà tiền ngâm giống lúa 3.000.000 đồng, sau đó bà mới thuê đất của bà N1 gần bên để làm ruộng.

Bà thuê đất của ông D khoảng 05 công ruộng, do không có đường nước nên giá thuê có 3.000.000 đồng, phần đất bà thuê tại khu vực B, phường P, quận Ô, thành phố Cần Thơ, cặp bên là Trường D2. Bà và ông D thỏa thuận thuê đất không có lập văn bản hay giấy tờ gì, chỉ thỏa thuận miệng và không có đo đạc diện tích đất cho thuê. Đến tháng 5 năm 2017 ông D lấy đất lại để cho ông H thuê. Bà đã ngâm lúa giống vụ ba vào khoảng tháng 5 âm lịch năm 2017 thì ông D lấy đất lại và có trả tiền lúa giống cho bà là 3.000.000 đồng. Khi đó bà có nghe ông D nói là lấy đất lại cho ông H thuê để trồng cam, bà có thuê đất ruộng của bà N1 gần đó nên ông H có thuê bà làm cỏ trong vườn cam, bà thấy ông H đã lên bờ trồng cam từ khoảng cuối năm 2017, bà chỉ làm cỏ thuê cho ông H khoảng 07 ngày với số tiền 150.000 đồng/ngày. Ngoài ra bà không biết gì khác. Do bận việc làm ăn nên bà xin vắng mặt trong quá trình giải quyết, xét xử vụ án.

Tại Biên bản lấy lời khai của đương sự ngày 21/9/2024, Người làm chứng ông Vương Hoàng S1 trình bày:

Ông là Phó khu vực B, phường P từ năm 2001 đến đầu năm 2023 thì xin nghỉ. Vào lúc 14 giờ ngày 06/3/2020 Ban N2 có tổ chức hòa giải theo đơn thư yêu cầu hòa giải của ông Nguyễn Trung H, yêu cầu giải quyết tranh chấp thửa đất trồng cam với ông Châu Chí D, người liên quan là bà Nguyễn Thị Ngọc T là vợ ông D. Theo nội dung đơn thì Ban nhân dân khu vực tổ chức hòa giải theo yêu cầu.

Diễn biến cuộc hòa giải: Ông H trồng cam trên đất ông D đã bán, ông H yêu cầu hòa giải bồi thường. Ý kiến các bên tham gia hòa giải: Ông D đồng ý theo ý kiến của ông H, để cho ông D thương lượng với chủ đất mới mà hiện ông H đang thuê trồng cam. Nếu không được thì bồi hoàn một năm sản xuất trồng cam; Ông H trình bày nếu ông D không thỏa thuận được thì ông D phải bồi hoàn từ thời điểm đầu tư đến khi trả đất.

Các vấn đề được thỏa thuận: Hai bên thống nhất ý kiến để cho ông D thỏa thuận với chủ mới mua là để cho ông H sản xuất hết hợp đồng, trong thời gian đợi thỏa thuận là 07 ngày và thông báo lại cho Tổ hòa giải để hoàn thành hồ sơ hòa giải. Khi hòa giải thì tổ hòa giải có thông qua Bảng tường trình ngày 28/02/2020 của ông Nguyễn Trung H, sau khi hòa giải thì các bên thống nhất để cho ông D thỏa thuận với chủ mới mua là cho ông H sản xuất hết hợp đồng. Ngoài ra các bên thống nhất cho thời gian đợi thỏa thuận với chủ đất mới là 07 ngày kể từ ngày lập biên bản, nội dung này chỉ nói bên ngoài nên không có ghi nhận vào Biên bản hòa giải của Tổ hòa giải ngày 06/3/2020.

Sau đó vào ngày 16/3/2020 ông Châu Chí D và bà Nguyễn Thị Ngọc T có đem đơn xin xác nhận vào ngày 15/3/2020 đến cho ông xác nhận, nội dung đơn

là sau khi hòa giải của khu vực B ngày 06/3/2020 thì vợ chồng ông D có liên hệ gặp bà Đ1 là người mua đất của ông D, bà T thì bà Đ1 đồng ý cho tiếp tục sử dụng đất đến hết hợp đồng vào tháng 5 năm 2021. Theo nội dung đơn trình bày, ngày 15/3/2020 ông D, bà T có báo với ông là bà Đ1 cho sử dụng đến hết hợp đồng nên vào ngày 16/3/2020 khi ông trực tại Nhà thông tin khu vực thì ông D, bà T đem đơn xin xác nhận ngày 15/3/2020 đến cho ông xem và ông có xác nhận nội dung đơn trình bày là đúng thật vào ngày 16/3/2020. Ông không có chứng kiến việc ông D, bà T và bà Đ1 cùng thỏa thuận đồng ý cho tiếp tục sử dụng đất đến hết hợp đồng vào tháng 5 năm 2021. Khi hòa giải thì ông H trình bày thì ông H có thuê đất trồng cam từ tháng 5 năm 2017, ông có thấy ông H có trồng cam trên đất theo mô hình cải tạo vườn tạp của địa phương, sau đó vườn cam không còn thì ông không biết nguyên nhân gì. Ngoài ra ông không biết gì khác. Do bận việc làm ăn nên ông xin vắng mặt trong quá trình giải quyết, xét xử vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 144/2024/DS - ST ngày 28 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân quận Ô Môn đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Trung H.

Buộc bị đơn ông Châu Chí D có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại cho nguyên đơn ông Nguyễn Trung H số tiền 578.110.000 đồng (Năm trăm bảy mươi tám triệu một trăm mười nghìn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

- Đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Trung H về việc buộc bị đơn phải bồi thường số tiền 94.750.000 đồng (Chín mươi bốn triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng).

Ngoài ra, bản án còn tuyên về nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng khác; án phí dân sự sơ thẩm; quyền kháng cáo và thời hiệu kháng cáo của các đương sự.

Ngày 10/10/2024 bị đơn có đơn kháng cáo. Theo đơn kháng cáo, bị đơn yêu cầu Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện chỉ yêu cầu bị đơn ông D có trách nhiệm bồi thường cho nguyên đơn số tiền 528.110.000 đồng và đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu kháng cáo của bị đơn.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và không cung cấp chứng cứ mới.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Trong giai đoạn phúc thẩm Chủ tọa, thư ký và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015

Những người tham gia tố tụng chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung: Căn cứ vào những chứng cứ có trong hồ sơ và diễn biến tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn, áp dụng khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 144/2024/DS – ST ngày 28 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân quận Ô Môn.

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 vào kết quả tranh luận tại phiên tòa Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn: Theo đơn kháng cáo và lời trình bày của bị đơn tại phiên tòa xác định, bị đơn yêu cầu cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì bị đơn không có lỗi khi hợp đồng thuê quyền sử dụng đất chấm dứt và thiệt hại do cây chết không phải do bị đơn gây ra;

[2] Nhận thấy, căn cứ vào các chứng cứ có trong hồ sơ (bút lục 343) và lời thừa nhận của các đương sự có cơ sở xác định giữa nguyên đơn – ông H và bị đơn – ông D có xác lập giao dịch dân sự về thuê quyền sử dụng đất. Theo đó, nguyên đơn thuê đất của bị đơn với diện tích hơn 3 công tằm lớn trong thời hạn 05 năm bắt đầu từ tháng 5/2016 đến tháng 5/2021, giá thuê mỗi năm 10.000.000 đồng. Nguyên đơn đã trả tiền thuê đất 03 năm và bị đơn cũng đã bàn giao đất cho nguyên đơn sử dụng. Trong quá trình thực hiện hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, nguyên đơn cho rằng bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ thực hiện hợp đồng khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người khác trong thời gian hợp đồng còn hiệu lực. Do đó, vấn đề cần làm rõ là có vi phạm hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất của bị đơn dẫn đến nguyên đơn bị thiệt hại hay không và mức thiệt hại là bao nhiêu;

[2.1] Căn cứ nội dung Công văn số 2471/CNVPĐKĐĐ ngày 25/5/2022 của Chi nhánh Văn phòng Đ2 và lời thừa nhận của bị đơn tại phiên tòa đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Lâm Hồng S vào ngày 28/08/2019, như vậy tại thời điểm này thì hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa các bên chưa kết thúc. Bị đơn cho rằng khi chuyển nhượng đất cho bà S thì bị đơn có thông báo cho ông H biết và ông H cũng có ký giáp ranh bàn giao đất cho bà S. Tuy nhiên, nguyên đơn không thừa nhận bị đơn có thông báo cho nguyên đơn biết việc đã chuyển nhượng đất cho người khác. Đồng thời, tại các bút lục từ số 134 đến bút lục số 142 thể hiện ông H có ký biên bản trong hồ sơ địa chính nhưng việc ký này là để ông D làm thủ tục chuyển đổi mục đích sử dụng đất chứ không phải ký bàn giao đất như phía bị đơn trình bày. Như vậy, ông D chưa có

chứng cứ nào chứng minh đã thông báo cho nguyên đơn biết việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người khác cũng không có chứng cứ chứng minh có việc chuyển giao nghĩa vụ tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa ông D, bà S với ông H. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định bị đơn có lỗi dẫn đến hợp đồng kết thúc trước thời hạn gây thiệt hại cho nguyên đơn và ông D phải có trách nhiệm bồi thường cho nguyên đơn là có căn cứ. Tuy nhiên, toàn bộ thiệt hại của nguyên đơn không hoàn toàn do lỗi của bị đơn, bởi trong quá trình giải quyết cấp sơ thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm phía nguyên đơn cho rằng do bị đơn chuyển nhượng đất cho bà S và bà S đã hành vi nhấn tin đe dọa không cho nguyên đơn tiếp tục trồng cam nên nguyên đơn sợ nếu tiếp tục đầu tư sẽ gây thiệt hại lớn hơn nên ông dừng đầu tư chăm sóc dẫn đến cây chết. Tuy nhiên, căn cứ vào nội dung tin nhắn bà S gửi ông H (bút lục 152) thì không có nội dung nào bà S buộc ông H phải bàn giao đất cho bà S ngay. Mặt khác, chính ông H cũng nhấn tin lại cho bà S là giao dịch thuê quyền sử dụng đất là giữa ông với ông D không phải với bà S. Từ đó cho thấy việc để cây bị chết là do ông H tự ý dừng chăm sóc nên thiệt hại xảy ra cũng có phần lỗi của ông H;

[2.2] Về việc xác định mức độ thiệt hại của nguyên đơn: Tại phiên tòa đại diện nguyên đơn trình bày với diện tích đất thuê hơn 3.000m² nguyên đơn lên 09 liếp, giữa các liếp có mương nhỏ, mỗi liếp trồng 02 hàng cam, khoảng cách trồng giữa 02 cây là 1,2m và trồng được 3000 cây cam. Nhận thấy, với diện tích đất thuê trên và mật độ trồng cam như nguyên đơn trình bày thì số lượng cây không thể đạt được 3000 cây. Hơn nữa, đối chiếu các hình ảnh chụp vườn cam nguyên đơn cung cấp cho thấy mật độ trồng cây không dày đặc như phía nguyên đơn trình bày, do đó số lượng lượng cây trồng cũng như chi phí chăm sóc cây như phía nguyên đơn cung cấp là lớn hơn so với thực tế. Ngoài ra, căn cứ vào lời khai của nhân chứng là người làm vườn cho nguyên đơn là có thấy nguyên đơn đã thu hoạch cam nhưng không biết sản lượng thu hoạch được là bao nhiêu như vậy, thiệt hại của nguyên đơn cũng đã giảm được một phần do đã có thu hoạch;

[2.3] Từ những nhận định trên cho thấy, lỗi chính dẫn đến hợp đồng chấm dứt và gây thiệt hại cho nguyên đơn là từ phía bị đơn nhưng cấp sơ thẩm chưa đánh giá đúng mức độ lỗi của nguyên đơn cũng như thiệt hại thực tế xảy ra mà chấp nhận toàn bộ yêu cầu bồi thường thiệt hại của nguyên đơn là chưa phù hợp. Tuy nhiên, tại phiên tòa phía nguyên đơn tự nguyện giảm mức yêu cầu bồi thường thêm 50.000.000 đồng. Đồng thời, đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử khi khấu trừ các khoản yêu cầu bồi thường không đúng với thực tế, buộc bị đơn có trách nhiệm bồi thường cho nguyên đơn số tiền tương đương 50% mức độ thiệt hại. Xét thấy, việc giảm mức bồi thường của nguyên đơn là tự nguyện và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có cơ sở và phù hợp nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Như vậy, số tiền mà bị đơn có trách nhiệm bồi thường cho nguyên đơn là: $(578.110.000\text{đồng} - 50.000.000\text{đồng})/2 = 264.055.000\text{đồng}$. Do đó, yêu cầu kháng cáo của bị đơn là có cơ sở chấp nhận một phần;

[3] Về án phí dân sự:

[3.1] Án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận một phần nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm phần bị bác yêu cầu. Bị đơn thuộc trường hợp người cao tuổi nên được miễn nộp án phí.

[3.2] Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn không phải chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

Khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Nghị quyết 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.

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn – ông Châu Chí D.

2. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 144/2024/DS-ST ngày 28/09/2024 của Tòa án nhân dân quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ.

2.1 Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Trung H.

Buộc bị đơn ông Châu Chí D có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại cho nguyên đơn ông Nguyễn Trung H số tiền 264.055.000 đồng (hai trăm sáu mươi bốn triệu không trăm năm mươi năm ngàn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

2.2 Đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Trung H về việc buộc bị đơn phải bồi thường số tiền 94.750.000 đồng (Chín mươi bốn triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng).

2.3 Về chi phí thẩm định tại chỗ: Bị đơn có trách nhiệm trả lại cho nguyên đơn số tiền 1.500.000 đồng (một triệu năm trăm ngàn đồng).

3. Về án phí dân sự:

3.1 Án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn phải chịu 13.202.750 đồng (mười ba triệu hai trăm lẻ hai nghìn bảy trăm năm mươi đồng) tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ. Bị đơn được miễn nộp theo quy định.

3.2 Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn không phải chịu.

Trường hợp bản án 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 Điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND thành phố Cần Thơ;
- TAND quận Ô Môn;
- Chi cục THA-DS quận Ô Môn ;
- Phòng KTNV& THA;
- Văn phòng;
- Dương sự.

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

Nguyễn Thị Tuyết Loan