

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 878/2026/DS-PT
Ngày: 02-7-2026
Về “Tranh chấp bồi thường thiệt hại
ngoài hợp đồng, tranh chấp hợp đồng
thuê tài sản”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Võ Thị Hồng Mai.
Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Nam;
Bà Nguyễn Thị Mỹ Hạnh.

- Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Thư Thảo, *Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.*

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Ông Lê Ngọc Hiền, *Kiểm sát viên.*

Trong các ngày 29 tháng 6 và ngày 02 tháng 7 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 311/2026/DS-PT ngày 21 tháng 4 năm 2026 về việc: “Tranh chấp bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng, tranh chấp hợp đồng thuê tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 103/2025/DS-ST ngày 24/12/2025 Tòa án nhân dân Khu vực 8 - Tây Ninh, bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 301/2026/QĐ-PT ngày 29 tháng 5 năm 2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Võ Văn L, sinh năm 1969. Vắng mặt.

1.2. Bà Nguyễn Thị Ngọc M, sinh năm 1968. Có mặt.

Cùng địa chỉ: Ấp C, xã M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp (nay là Ấp C, xã M, tỉnh Đồng Tháp).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn V, Luật sư thuộc Văn phòng luật sư Nguyễn Văn V – Đoàn Luật sư tỉnh Đ; có

mặt.

2. Bị đơn:

2.1. Bà Võ Thị Bé E, sinh năm 1968. Địa chỉ: Khu phố B, Phường A, thị xã K, tỉnh Long An (nay là khu phố B, phường K, tỉnh Tây Ninh). Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà E: Bà Trương Minh T, sinh năm 1967. Địa chỉ: khu phố A, phường K, tỉnh Tây Ninh. (văn bản ủy quyền ngày 30-3-2026)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà E: Ông Nguyễn Thành T1, Luật sư Công ty L1; địa chỉ: D Đ, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.2. Ông Bùi Minh T2, sinh năm 1985. Vắng mặt.

2.3. Bà Lê Thị Đ, sinh năm 1985. Vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Số nhà H, Ấp B, xã T, thị xã K, tỉnh Long An (nay là ấp B, xã T, tỉnh Tây Ninh).

Người đại diện theo ủy quyền của ông T2, bà Đ: Ông Nguyễn Văn K, sinh năm 1987. Địa chỉ: Ấp G, xã B, tỉnh Tây Ninh; (văn bản ủy quyền ngày 08-8-2025). có mặt

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Võ Văn H, sinh năm 1960. Địa chỉ: Khu phố B, Phường A, thị xã K, tỉnh Long An (nay là Khu phố B, phường K, tỉnh Tây Ninh). Vắng mặt

Người đại diện theo ủy quyền của bà E: Bà Trương Minh T, sinh năm 1967. Địa chỉ: khu phố A, phường K, tỉnh Tây Ninh. (văn bản ủy quyền ngày 26-6-2026). Có mặt

3.2. Ngân hàng TMCP Đ1. Địa chỉ trụ sở: Số A T, phường H, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Minh S – Giám đốc Ngân hàng TMCP Đ1 chi nhánh T6. Vắng mặt.

4. Người kháng cáo: nguyên đơn và bị đơn

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 17/4/2025, đơn sửa đổi bổ sung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Võ Văn L, bà Nguyễn Thị Ngọc M và phần trình bày của người đại diện theo ủy quyền trong quá trình giải quyết vụ án, tại phiên tòa như sau:

Ngày 14/12/2018 vợ chồng ông L, bà M ký hợp đồng thuê quyền sử dụng

đất các thửa 180, thửa số 360 tờ bản đồ số 7 tọa lạc tại xã T, thị xã K với bà Võ Thị Bé E. Thời hạn thuê là 10 năm kể từ 14/12/2018 đến ngày 14/12/2028, thỏa thuận trả tiền thành 02 đợt, đợt đầu trả trước là 05 năm với số tiền 500.000.000 đồng, đã trả xong. Đợt 2 dự tính trả tiền vào cuối năm 2023 sau khi hết hạn thuê 05 năm đầu, số tiền là 550.000.000 đồng. Trong hợp đồng ghi cho thuê đất để sản xuất nông nghiệp nhưng thực tế mục đích thuê để ông L, bà M nuôi cá tra giống, bà Bé E có biết và thỏa thuận ông L, bà M đưa bà E 200.000.000 đồng để bảo đảm san lấp mặt bằng khi hết hạn thuê (tức là khi hết hạn thuê ông L, bà M phải san lấp mặt bằng như trước thì bà B Em trả lại số tiền này). Bà E đã nhận 200.000.000 đồng theo biên nhận "Hoá đơn bán lẻ" ngày 31/12/2021.

Ngoài ra, ông L và bà M có đặt cọc cho bà E 50.000.000 đồng vào ngày 06/11/2018, bà E và chồng là ông Võ Văn H đã nhận tiền.

Đất của bà E là đất ruộng, sau khi thuê, vợ chồng ông L, bà M đã thuê ông Nguyễn Thanh T3 lái kinh Ô Quạ đào ao (đào 01 ao), tiền thuê đào ao và đặt bọng là 270.000.000 đồng có xác nhận của ông T3.

Bà E bán đất cho vợ chồng ông T2 nhưng không thông báo cho ông L, bà M biết. Khoảng tháng 09 hoặc tháng 10/2023 vợ chồng ông T2 báo cho ông L, bà M về việc đã mua đất của bà Bé E. Lúc này các bên có thỏa thuận lại giá thuê tiếp, vợ chồng ông T2 ra giá thuê là 35.000.000 đồng/ha/năm là cao, vợ chồng ông L, bà M chỉ đồng ý giá là 26.000.000 đồng/ha/năm, do không thỏa thuận thống nhất được nên các bên không hợp đồng thuê với nhau. Sau sự việc này vợ chồng ông L, bà M không gặp bà E trao đổi làm rõ vì theo hợp đồng thì thời hạn thuê là 10 năm nên bà E phải có trách nhiệm.

Ngày 15/12/2023 xảy ra tranh chấp do ông T2 và bà Đ thuê kobe đến ban bờ, dỡ bọng ao nuôi cá của ông L, bà M. Sự việc đã yêu cầu Ủy ban nhân dân xã giải quyết nhưng không thành, tại UBND xã vợ chồng ông L xin thời hạn 02 tháng để thu hoạch cá trả đất hoặc di dời cá đi nơi khác nhưng ông T2 không đồng ý, đến ngày 31/12/2023 vợ chồng ông T2 thuê kobe đến tiếp tục ban đất gây thiệt hại số cá đang nuôi, ông L và bà M có báo Công an đến làm việc.

Số cá bị thiệt hại được vợ chồng ông L, bà M mua thả vào ngày 25/10/2023, đã đầu tư tiền thuốc và thức ăn, thông thường nếu việc nuôi thuận lợi thì khoảng 03 tháng sẽ cho thu hoạch, nếu không thì khoảng 04 tháng thu hoạch.

Tại đơn khởi kiện ban đầu, ông L và bà M yêu cầu bà Võ Thị Bé E trả số tiền đã ứng trước để bù vào việc san lấp đất và tiền cọc thuê đất tổng là 250.000.000 đồng; yêu cầu bà E, ông T2 và bà Đ liên đới trả số tiền công, chi phí đầu tư ao là 500.000.000 đồng và bồi thường số tiền tương ứng 04 tấn cá bị thiệt hại là

280.000.000 đồng.

Tuy nhiên, ông L và bà M thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện, cụ thể: Yêu cầu bà E trả số tiền ứng trước 200.000.000 đồng; yêu cầu bà E và ông Võ Văn H liên đới trả số tiền cọc đã nhận là 50.000.000 đồng; yêu cầu bà E, ông Bùi Minh T2 và bà Lê Thị Đ liên đới bồi thường thiệt hại số tiền 705.730.000 đồng.

Trong số tiền 705.730.000 đồng yêu cầu bồi thường thiệt hại gồm các khoản: Tiền thuê kobe đào ao và đặt bọng sau khi thuê đất là 270.000.000 đồng; tiền mua cá giống là 72.000.000 đồng tại cơ sở T7; tiền mua thuốc thủy sản và thức ăn cho cá (gồm 06 hoá đơn) là 286.130.000 đồng mua của cơ sở H2; tiền thuê nhân công 04 người trong thời gian 02 tháng gồm tháng 11/2023 và tháng 12/2023 là 52.000.000 đồng; tiền thuê đất trong thời gian 02 tháng (tháng 11/2023 và tháng 12/2023) mà vợ chồng ông L phải chịu là 16.600.000 đồng (tính theo mức thuê là 100.000.000 đồng/năm); tiền mua nhiên liệu (dầu nhớt) để bơm nước là 9.000.000 đồng.

Việc bà M mua cá giống, thuốc thủy sản, thức ăn cho cá và tiền thuê nhân công đều có chứng cứ là giấy xác nhận của cơ sở mua bán và người làm công. Riêng tiền mua nhiên liệu dầu nhớt do mua lẻ nên không có hoá đơn chứng từ nhưng chi phí này có phát sinh thực tế.

Sau khi ông T2 san lấp ao đã trồng lúa, hiện trạng đất hiện nay vợ chồng ông T2 đang trồng lúa.

Thời điểm trên ông L và bà M có thuê đất của người khác cũng sát bên đất của bà E và nằm trên trục kênh Ô Quạ để nuôi cá. Tại Giấy xác nhận của trưởng ấp C mà bị đơn cung cấp cũng xác nhận thực tế từ năm 2018 đến năm 2024 ông L và bà M có nuôi cá trên các thửa đất thuê ở trục kênh Ô Quạ của xã T là đúng.

Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét việc ông Nguyễn Văn K nhận uỷ quyền của bà E, ông T2 và bà Đ có mâu thuẫn về quyền lợi hay không.

Đối với yêu cầu khởi kiện phản tố của bị đơn bà E về huỷ hợp đồng thuê đất ký ngày 14/12/2018 thì ông L và bà M đồng ý. Đối với yêu cầu phản tố của bà E về yêu cầu ông bà trả chi phí san lấp đất là 134.600.000 đồng và cản trở vào số tiền phả đất 200.000.000 đồng thì ông L và bà M không đồng ý.

Người làm chứng là ông Phạm Quốc N khai thời gian cách đây 03 năm không nhớ chính xác ông N có cò vịt cho người nuôi đưa vịt đến bờ ao của ông L, bà M để nuôi nhốt, nếu chiếu theo thời gian là vào năm 2022 nên không đúng với thời điểm các bên xảy ra tranh chấp. Người làm chứng ông Võ Minh K1 được thuê lái

kobe lấp ao cũng khai dưới ao có cá hay không thì không biết là phù hợp vì bằng mắt thường không thể biết được.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa ông L với bà E là đúng quy định pháp luật. Mục đích thuê các bên đều thừa nhận là để nuôi cá. Thời hạn thuê là 10 năm nên đến tháng 12/2023 thì hợp đồng vẫn chưa chấm dứt, bà M và ông L vẫn đang nuôi cá. Căn cứ quy định của Bộ luật Dân sự 2015 thì bên cho thuê phải bảo đảm cho bên thuê khi bán tài sản, do đó việc bà E chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T2 và bà Đ thì không làm chấm dứt hợp đồng thuê. Bị đơn cho rằng nguyên đơn đã vi phạm hợp đồng thuê là nuôi cá thay vì sản xuất nông nghiệp nhưng từ trước đến nay không có thông báo nào cho nguyên đơn, cũng không có tài liệu chứng cứ chứng minh về việc bên thuê bị chính quyền địa phương thông báo hay xử phạt về việc sử dụng đất sai mục đích. Khu vực đó còn nhiều người khác cũng đào ao nuôi cá trên đất nông nghiệp với mục đích để phát triển kinh tế.

Người làm chứng ông Phạm Quốc N khai mốc thời gian 03 năm là không có cơ sở; ông K1 khai đưa kobe vô san lấp như vậy việc san lấp ao là có thật.

Ông L và bà M có nuôi cá tra bột, có thuê người làm, có mua thuốc và thức ăn thủy sản và có tài liệu chứng cứ chứng minh.

Nếu Hội đồng xét xử xét thấy những chứng cứ này chưa rõ thì đề nghị tạm ngừng phiên toà để xác minh thêm một số nhân chứng làm rõ việc ông L và bà M nuôi cá. Còn nếu không tạm ngừng phiên toà thì đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông L và bà M. Đề nghị không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà E.

Bị đơn bà Võ Thị Bé E có người đại diện theo uỷ quyền trình bày trong quá trình giải quyết vụ án, tại phiên toà như sau:

Ngày 14/12/2018, bà Võ Thị Bé E ký hợp đồng cho vợ chồng ông L và bà M thuê quyền sử dụng đất đối với các thửa số 180, thửa số 360 tờ bản đồ số 7 loại đất trồng lúa, tọa lạc tại ấp B, xã T, thị xã K. Trong hợp đồng không ghi thông tin số thửa vì thời điểm đó giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp ngân hàng, bà E không nhớ số thửa. Diện tích đất theo giấy chứng nhận là 05 mẫu nên trong hợp đồng ghi 05 mẫu, khi cho thuê không có đo đạc lại. Mục đích cho ông L, bà M thuê là để sản xuất nông nghiệp, vợ chồng ông L có nói miệng với bà E là thuê đất để nuôi cá thì bà E nói cho thuê sản xuất nông nghiệp còn vợ chồng ông L sử dụng đất làm gì bà E không biết. Thời hạn cho thuê là 10 năm kể từ ngày ký hợp đồng, thanh toán tiền thuê trong 02 đợt, ông L và bà M đã trả 01 đợt với

số tiền 500.000.000 đồng tương ứng thời gian thuê là 05 năm. Do bận làm ăn nên sau khi cho thuê, bà E không đi lại thăm đất nên không biết ông L và bà M đào ao nuôi cá. Đến năm 2022 bà E được chính quyền địa phương thông báo miệng về việc đất của bà E đang sử dụng trái mục đích là vi phạm pháp luật nên bà E có điện thoại cho vợ chồng ông L biết thì các bên có thoả thuận miệng sau khi hết thời hạn thuê 05 năm thì chấm dứt hợp đồng, ông L và bà M trả lại đất theo đúng hiện trạng ban đầu là đất ruộng.

Bà E và ông Võ Văn H (chồng bà E) có nhận tiền cọc là 50.000.000 đồng, bà E có nhận 200.000.000 đồng là tiền phả đất (tức sau này vợ chồng ông L trả đất thì phải san lấp bằng phẳng theo hiện trạng ban đầu là đất ruộng và bà E trả lại tiền, nếu không làm thì bà E sẽ dùng số tiền này để cải tạo đất).

Vào ngày 9/3/2022, bà E chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 180, thửa số 360 cho vợ chồng ông Bùi Minh T2 và bà Lê Thị Đ. Khi chuyển nhượng bà E có thông báo cho vợ chồng ông T2 biết đất đang cho vợ chồng ông L thuê, hạn thuê là 05 năm kể từ ngày 14/12/2018 nên khi hết hạn thuê thì vợ chồng ông T2 được vào lấy đất còn vợ chồng ông T2 cho thuê tiếp thì cứ cho, sau đó vợ chồng ông L có đến gặp vợ chồng ông T2 để thoả thuận lại giá thuê tiếp nhưng không thống nhất được, việc này ông L và bà M có thừa nhận tại biên bản hoà giải của Toà án.

Bà E có thông báo cho ông L và bà M biết về việc chuyển nhượng đất, vợ chồng ông L không có ý kiến gì.

Bà E không nhớ trước đây đã căn trừ tiền cọc 50.000.000 đồng vào số tiền thuê đất 500.000.000 đồng đã nhận đợt 01 chưa nên nay bà E đồng ý trả lại số tiền cọc đã nhận. Về số tiền 200.000.000 đồng thì bà E có yêu cầu phản tố huỷ hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất ký kết ngày 14/12/2018 giữa bà E với ông L. Bà E yêu cầu ông L và bà M trả chi phí san lấp cải tạo đất là 134.600.000 đồng, căn trừ vào số tiền 200.000.000 đồng mà ông L và bà M đã giao cho bà E vì khi chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông T2 thì bà E bận việc không thuê máy móc để san lấp đất theo hiện trạng đất ruộng được nên đã giao tiền cho vợ chồng ông T2 nói ông T2 thuê máy vô làm giùm. Bà E chỉ đồng ý trả lại cho vợ chồng ông L số tiền còn thừa là 65.400.000 đồng.

Về số tiền mà ông L và bà M yêu cầu bồi thường thiệt hại là 705.730.000 đồng gồm các chi phí thuê kobe đào ao, tiền mua cá giống, mua thuốc, thức ăn thuỷ sản, tiền nhân công, tiền mua nhiên liệu thì bà E không đồng ý bồi thường vì Điều 3 của hợp đồng thuê đất có mục đích thuê là sản xuất nông nghiệp nhưng nguyên đơn đã sử dụng đất trái mục đích, vi phạm hợp đồng nên bên cho thuê có

quyền lấy lại đất. Mặt khác, các bên đã có thoả thuận hết thời hạn 05 năm thì chấm dứt hợp đồng thuê. Thực tế tại thời điểm kobe vào san đất thì chỉ có một phần là có nước sâu khoảng 0,4 tấc thì việc nuôi cá là không phù hợp. Ngoài ra tại thời điểm trên ông L và bà M nuôi cá ở ao khác ngay gần vị trí đất thuê của bà E, có xác nhận của trưởng ấp C, xã T nên không thể xác định được những chi phí mà vợ chồng ông L bỏ ra là nuôi cá tại vị trí nào.

Bị đơn ông Bùi Minh T2, bà Lê Thị Đ có người đại diện theo uỷ quyền trình bày:

Vào 09/3/2022 vợ chồng ông T2, bà Đ nhận chuyển nhượng thửa đất số 180, thửa số 360 tờ bản đồ số 7 toạ lạc tại xã T, thị xã K của bà Võ Thị Bé E. Khi mua đất ông T2 có điện thoại liên lạc với bà M để thông báo về việc mua đất, có hỏi bà M có đúng là mướn đất của bà B Em 05 năm và trả tiền rồi phải không thì bà M trả lời là có và đã trả tiền. Bà Bé E cũng có làm giấy viết tay "Giấy chuyển nhượng hợp đồng cho thuê đất nông nghiệp" ngày 09/3/2022 xác nhận về việc cho ông L thuê đất thời gian đến hết ngày 14/12/2023.

Tháng 9/2023 (không nhớ ngày) vợ chồng ông L, bà M đến nhà ông T2 thương lượng để tiếp tục thuê đất, ông T2 báo giá là 35.000.000 đồng/ha/năm nhưng vợ chồng ông L chỉ đồng ý thuê với giá 26.000.000 đồng/ha/năm nên không thoả thuận được. Vợ chồng ông L, bà M nói đang nuôi cá nên khoảng hơn 01 tháng nữa lên cá và hứa trả lại đất trước thời hạn ngày 14/12/2023. Nếu vợ chồng ông T2 lấy đất sớm hơn 02 tháng thì hỗ trợ 35.000.000 đồng (việc này các bên nói miệng).

Vào ngày 13/12/2023 vợ chồng ông T2 điện thoại báo cho vợ chồng bà M biết về việc đưa máy vào san đất thì bà M đồng ý. Nên ngày 15/12/2023 vợ chồng ông T2 thuê máy vào làm, lúc bắt đầu làm, bà M báo công an xã nên ngưng lại. Hiện trạng đất lúc đó có một phần khô (không có nước), một phần có nước nhưng mực nước chỉ khoảng hơn 30 cm. Ông T2 có tháo bọng phần có nước nhưng không thấy có cá, mặt khác có đặt lưới chặn bọng, thời gian tháo bọng khoảng 01 tiếng.

Ngày 31/12/2023 vợ chồng ông T2 tiếp tục thuê kobe vô san lấp nhưng đến ngày 01/01/2024 mới bắt đầu làm, lúc này đất đã khô, không còn cá.

Chi phí thuê ông Võ Văn T4 san lấp ao là 134.600.000 đồng là tiền bà E đưa cho ông T2. Nay ông T2, bà Đ thống nhất với ý kiến và yêu cầu khởi kiện phản tố của bà E.

Sau khi nhận chuyển nhượng đất thì vợ chồng ông T2 đã được cấp giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất, hiện đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP Đ1. Hiện trạng đất hiện nay vợ chồng ông T2 đang sử dụng trồng lúa.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Võ Văn H trình bày: Ông là chồng của bà Võ Thị Bé E. Bà E có cho vợ chồng ông L và bà M thuê đất ruộng tại xã T, thị xã K, tỉnh Long An. Bà E trực tiếp thỏa thuận với vợ chồng ông L và bà M, ông H không tham gia. Ông H và bà E có nhận tiền cọc 50.000.000 đồng của ông L, bà M và có viết giấy xác nhận về việc nhận tiền cọc. Ông H không có ý kiến yêu cầu gì trong vụ án và đề nghị được vắng mặt.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Đ1: không có ý kiến, yêu cầu gì trong vụ án.

Tại Bản án sơ thẩm số 103/2025/DS-ST ngày 24/12/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 8 - Tây Ninh, quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Võ Văn L, bà Nguyễn Thị Ngọc M về tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng với bà Võ Thị Bé E, ông Bùi Minh T2 và bà Lê Thị Đ.

Buộc bà Võ Thị Bé E có trách nhiệm trả cho ông Võ Văn L và bà Nguyễn Thị Ngọc M số tiền 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng).

Buộc bà Võ Thị Bé E và ông Võ Văn H có trách nhiệm liên đới trả cho ông Võ Văn L và bà Nguyễn Thị Ngọc M số tiền cọc là 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng).

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Võ Văn L và bà Nguyễn Thị Ngọc M yêu cầu bà Võ Thị Bé E, ông Bùi Minh T2 và bà Lê Thị Đ bồi thường thiệt hại số tiền 705.730.000 đồng.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện phản tố của bà Võ Thị Bé E về tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất với ông Võ Văn L và bà Nguyễn Thị Ngọc M.

Tuyên vô hiệu Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất nông nghiệp ký ngày 14 tháng 12 năm 2018 giữa bà Võ Thị Bé E và ông Võ Văn L.

4. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị Bé E buộc ông Võ Văn L và bà Nguyễn Thị Ngọc M phải trả chi phí san lấp đất là 134.600.000 đồng.

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

Ngày 22/9/2025, nguyên đơn - ông L kháng cáo yêu cầu: sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu buộc ông T2, bà Đ, bà E bồi thường thiệt hại với số tiền

705.730.000 đồng, gồm: Tiền thuê kobe đào ao và đặt bọng sau khi thuê đất là 270.000.000 đồng; tiền mua cá giống là 72.000.000 đồng tại cơ sở T7; tiền mua thuốc thủy sản và thức ăn cho cá (gồm 06 hoá đơn) là 286.130.000 đồng mua của cơ sở H2; tiền thuê nhân công 04 người trong thời gian 02 tháng gồm tháng 11/2023 và tháng 12/2023 là 52.000.000 đồng; tiền thuê đất trong thời gian 02 tháng (tháng 11/2023 và tháng 12/2023) mà vợ chồng ông phải chịu là 16.600.000 đồng (tính theo mức thuê là 100.000.000 đồng/năm); tiền mua nhiên liệu (dầu nhớt) để bơm nước là 9.000.000 đồng.

Bị đơn – bà E kháng cáo không đồng ý trả lại tiền san lấp ao 200 triệu đồng, bà đã san lấp chi phí hết 134.600.000 đồng yêu cầu khấu trừ, đồng ý trả lại 65.400.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm: nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của bị đơn giữ nguyên kháng cáo.

Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: thời gian từ ngày 15/12/2023 đến ngày 01/01/2024 hợp đồng thuê đất còn trong thời hạn thực hiện, hiện trạng đất vẫn còn đào ao và đang nuôi cá. Căn cứ Điều 472 Bộ luật Dân sự năm 2015 bên cho thuê có nghĩa vụ bảo đảm cho bên thuê được sử dụng tài sản ổn định trong suốt thời hạn không bị người thứ ba xâm phạm về quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, bà E đã chuyển nhượng đất cho ông Bùi Minh T2 và bà Lê Thị Đ ngày 09/3/2022 trong khi hợp đồng thuê đất với ông L, bà M vẫn còn hiệu lực 5 năm tiếp theo mà không có biện pháp bảo đảm quyền lợi ích hợp pháp cho bên thuê, việc chuyển nhượng này không làm chấm dứt quyền thuê đất của nguyên đơn theo quy định của pháp luật nhưng lại là nguyên nhân trực tiếp ảnh hưởng đến tranh chấp. Mặc dù đã biết rõ đất đang có người thuê, đang phát sinh tranh chấp và được Ủy ban nhân dân xã lập biên bản hòa giải ngày 19/12/2023 yêu cầu các bên giữ nguyên hiện trạng, nhưng ông T2 và bà Đ vẫn thuê K2 san lấp, tháo bọng làm thay đổi hiện trạng vào cuối tháng 12/2023 và đầu tháng 01/2024; hành vi này xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, hành vi trái pháp luật làm phát sinh trách nhiệm bồi thường thiệt hại, cụ thể tại biên bản hòa giải của xã, ông L yêu cầu tiếp tục sử dụng một thời gian sau đó di dời cá, các bên không thống nhất, điều đó chứng minh rằng đất của ông L bà M thuê đất của bà E đang nuôi cá. Các chứng cứ hóa đơn mua cá tra bột ngày 25/10/2023 của cơ sở T7 trị giá 72 triệu đồng, hóa đơn mua thuốc thủy sản thức ăn nuôi cá trong thời gian tháng 10/2023 đến đầu tháng 12/2023 tổng giá trị 286.130.000 đồng được chủ cơ sở Hùng Em xác nhận và đã giao trực tiếp tại ao nuôi cá và thả cá đến 1 tháng sau kiểm tra lại hai bên thống nhất giao tiền nhận cá, các chứng cứ này đã thống nhất với nhau và phù hợp với diễn biến thực tế của

vụ việc, trong khi lời khai của bị đơn và một số người làm chứng phía bị đơn chủ yếu dựa trên cảm nhận chủ quan như không thấy cá đất khô, không có chứng cứ nào để phủ nhận việc nuôi cá thực tế. Hành vi của ông T2, bà Đ là nguyên nhân trực tiếp dẫn đến cá giống bị thất thoát, chi phí không thể thu hồi; các khoản thiệt hại đều có hóa đơn chứng từ, đủ căn cứ buộc các bị đơn liên đới bồi thường. Toà án sơ thẩm có nhận định ông L, bà M có thuê ao khác nuôi cá nên không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn. Tại phiên tòa phúc thẩm người thuê đất, cuộc đất tại ô Ô Qua xác định ông L, bà M trả lại đất cho bà H1 đầu tháng 12/2023 đến 15/01/2023 mới san lấp, thời điểm thả cá, ông L bà M đã trả đất cho bà H1 có xác nhận của người làm chứng đã gửi cho toà. Đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà M, ông L.

Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: không đồng ý với lập luận, chứng cứ của nguyên đơn đưa ra. Điều 4 của hợp đồng ngày 14/12/2018, có hai giai đoạn, giai đoạn 1 là 5 năm tiền thuê 20 triệu/năm, 5 năm sau 22 triệu/năm. Giai đoạn 2: ngày 01/01/2024 ông T2 mới cho K2 vào san lấp; phía nguyên đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán giai đoạn 2 theo Điều 4 của hợp đồng. Nguyên đơn cung cấp chứng cứ về thiệt hại là các hóa đơn, chứng từ liên quan đến việc mua cá bột nhưng hóa đơn chứng từ này không hợp lệ, hóa đơn chứng từ phải được phát hành theo quy định pháp luật phải là hóa đơn VAT hoặc hóa đơn trực tiếp do cơ quan thuế phát hành mà do cơ sở mua bán tự phát hành. Trên thực tế không có thiệt hại xảy ra, theo biên bản ngày 19/12/2023 hai bên có thỏa thuận nếu không cho thuê tiếp thì cho 7 ngày để di dời tài sản, bà M cũng khẳng định tại khu đất đó không có ao nào khác ngoài 2 cái ao của bà M, nguyên đơn cho rằng đã kết thúc hợp đồng thuê đất trước thời hạn với bà H1, ông T5 nhưng không đưa ra được cơ sở chứng minh. Lời khai của hai nhân chứng ngày 05/9/2025 xác nhận tại thời điểm K2 vào san lấp thì không còn cá, chỉ còn lại một vũng nước, lời khai này phù hợp với lời khai của bà M tại tòa là ao cá phải được bơm nước để duy trì, điều này chứng minh 11 ngày kể từ ngày 19/12/2023 ông L, bà M đã dời toàn bộ số cá đi nên ngày 01/01/2024 ông T2 cho K2 vào thì ao đã cạn nước. Điều đó chứng minh không có thiệt hại xảy ra, đề nghị Hội đồng xét xử bác toàn bộ kháng cáo của nguyên đơn.

Về kháng cáo của bị đơn: hai bên có thỏa thuận cho thuê đất để đào ao nuôi cá, việc hoàn trạng phát sinh chi phí thuê mướn Kobe, lấp ao. Nguyên đơn xác nhận là phải thuê tốn gần 270 triệu để đào ao, như vậy việc hoàn trạng cũng phải phát sinh chi phí. Thực tế bị đơn đã chứng minh được chi phí hoàn trạng là 134.600.000 đồng, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn buộc nguyên đơn chịu chi phí phần hoàn trạng là 134.600.000 đồng.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa kể từ khi thụ lý vụ án đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa; ý kiến tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn nộp trong thời hạn luật định, về hình thức và nội dung đơn kháng cáo phù hợp với quy định tại Điều 272, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung kháng cáo:

[2.1] Xét kháng cáo của nguyên đơn, thấy rằng:

Về yêu cầu bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng: Bà E là bên cho thuê đất đã chuyển nhượng QSDĐ cho người ông T2, bà Đ khi đang trong thời hạn cho ông L, bà E thuê nhưng không thông báo cho bên thuê biết, không đảm bảo quyền của bên thuê được tiếp tục sử dụng tài sản thuê nên vi phạm Điều 478 của Bộ luật Dân sự. Giữa bên nhận chuyển nhượng (ông T2) và bà E có thoả thuận về việc chuyển nhượng hợp đồng thuê đất của ông L, trong đó, hợp đồng thể hiện kết thúc thời hạn thuê vào ngày 13/12/2023, nhưng khi ông T2 san lấp ao ông L xuất trình hợp đồng thuê 10 năm, ông T2 vẫn tiến hành san lấp ao mà chưa có sự thoả thuận thống nhất với ông L, bà E. Do đó, hành vi san lấp ao của ông T2 là trái pháp luật. Tuy nhiên, xét về mối quan hệ nhân quả giữa hành vi trái pháp luật và thiệt hại mà ông L, bà M yêu cầu bồi thường, thấy rằng: ông L cho rằng thời điểm san lấp ao, ông đang thả cá được 02 tháng nhưng do không tính được sản lượng cá thời điểm san lấp ao nên ông yêu cầu bồi thường tiền mua cá giống và các khoản chi phí nuôi cá trong thời gian 02 tháng. Chứng cứ nguyên đơn cung cấp là các hoá đơn mua cá giống, thức ăn và lời khai của người làm chứng là người bán cá giống. Tuy nhiên, nguyên đơn cũng thừa nhận cùng thời gian đó, nguyên đơn có thuê ao của bà H1 để nuôi cá gần đất thuê của bị đơn và không chứng minh được phần nào là chi phí cho ao cá trên đất thuê của bà H1, phần nào là chi phí trên đất thuê

của bà E. Nguyên đơn cho rằng đã chấm dứt hợp đồng thuê đất của bà H1 trước thời hạn nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh.

Về chứng cứ chứng minh thời điểm ông T2 san lấp ao, trong ao có cá: Tại biên bản hoà giải của UBND xã T, ông L trình bày cho ông hai tháng để thu hoạch cá nhưng ông T2 không đồng ý. Do đó, UBND xã kết luận cho ông L 12 ngày để ông giải quyết hợp đồng với bà E. Biên bản giải quyết vụ việc không ghi nhận hiện trạng ao cá. Hết thời hạn 12 ngày, ông T2 tiến hành san lấp ao, ông L cho rằng có báo công an xã lập biên bản nhưng công an xã xác nhận chỉ đến hiện trường xem và không lập biên bản (bút lục 62, 63). Ngoài ra, nguyên đơn còn cung cấp các file hình ảnh và video clip về khu đất thuê nhưng các tài liệu này không thể hiện được thời điểm quay video hoặc thời điểm san lấp ao nên không có cơ sở xem xét.

Lời khai của những người làm chứng là người san lấp ao xác định thời điểm san lấp chỉ có một phần ao có nước, mực nước thấp, quan sát không có cá và không có người trông coi (bút lục số 132, 134, 135).

Do đó, Toà án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về phần này là có căn cứ.

Đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại trong hợp đồng gồm: Tiền thuê kobe đào ao và đặt bọng sau khi thuê đất là 270.000.000 đồng; tiền thuê nhân công 04 người trong thời gian 02 tháng gồm tháng 11/2023 và tháng 12/2023 là 52.000.000 đồng; tiền thuê đất trong thời gian 02 tháng (tháng 11/2023 và tháng 12/2023) là 16.600.000 đồng (tính theo mức thuê là 100.000.000 đồng/năm); tiền mua nhiên liệu (dầu nhớt) để bơm nước là 9.000.000 đồng, xét thấy:

Về chi phí đào ao, hai bên thống nhất ông L giao cho bà E 200.000.000 đồng để bảo đảm việc san lấp ao khi chấm dứt hợp đồng. Toà án cấp sơ thẩm xác định bà E có lỗi khi chuyển nhượng đất không thông báo cho ông L nên buộc bà E trả lại toàn bộ chi phí san lấp ao 200.000.000 đồng (hiện ao đã san lấp xong) là đã đảm bảo quyền lợi cho ông L.

Về tiền thuê nhân công; tiền thuê đất; tiền mua nhiên liệu (dầu nhớt): Ông L bà M không chứng minh được chi phí thực tế, hơn nữa, ông L, bà M cho rằng cá trong ao chưa di dời nên bị thiệt hại nhưng lại yêu cầu bồi thường tiền thuê đất cho ông bà là có sự mâu thuẫn, Hội đồng xét xử không có căn cứ chấp nhận.

[2.2] Xét kháng cáo của bị đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy: Như nhận định ở đoạn [2.1] thì chi phí đào ao hai bên thống nhất ông L giao cho bà E 200.000.000 đồng để bảo đảm việc san lấp ao khi chấm dứt hợp đồng. Bà E có lỗi khi chuyển

nhượng đất không thông báo cho ông L, không đảm bảo được quyền tiếp tục được thuê của bên thuê nên buộc bà E trả lại toàn bộ chi phí san lấp ao 200.000.000 đồng là có căn cứ.

[3] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn, không có căn cứ chấp nhận quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn và bị đơn; ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm là có cơ sở chấp nhận.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: do kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn không được chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Do bà M là nhân thân liệt sĩ được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận gia đình liệt sĩ và có đơn xin miễn tạm ứng án phí, án phí nên bà M thuộc trường hợp được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

[5] Các phần khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; Căn cứ các Điều 147, 148, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn; giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 103/2025/DS-ST ngày 24/12/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 8 - Tây Ninh.

Áp dụng các Điều 117, 123, 131, 274, 288, 472, 500, 584, 585 Bộ luật Dân sự 2015;

Áp dụng Điều 6, Điều 12 Luật Đất đai năm 2013;

Áp dụng Điều 12, 26, 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Võ Văn L, bà Nguyễn Thị Ngọc M về tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng với bà Võ Thị Bé E, ông Bùi Minh T2 và bà Lê Thị Đ.

Buộc bà Võ Thị Bé E có trách nhiệm trả cho ông Võ Văn L và bà Nguyễn Thị Ngọc M số tiền 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng).

Buộc bà Võ Thị Bé E và ông Võ Văn H có trách nhiệm liên đới trả cho ông Võ Văn L và bà Nguyễn Thị Ngọc M số tiền cọc là 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng).

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Võ Văn L và bà Nguyễn Thị Ngọc M yêu cầu bà Võ Thị Bé E, ông Bùi Minh T2 và bà Lê Thị Đ bồi thường thiệt hại số tiền 705.730.000 đồng.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện phản tố của bà Võ Thị Bé E về tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất với ông Võ Văn L và bà Nguyễn Thị Ngọc M.

Tuyên vô hiệu Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất nông nghiệp ký ngày 14 tháng 12 năm 2018 giữa bà Võ Thị Bé E và ông Võ Văn L.

4. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị Bé E buộc ông Võ Văn L và bà Nguyễn Thị Ngọc M phải trả chi phí san lấp đất là 134.600.000 đồng.

5. Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho 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, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị Ngọc M được miễn nộp án phí. Ông Võ Văn L có nghĩa vụ nộp số tiền án phí là 16.264.500 đồng. Ông L được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí là đã nộp là 8.800.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí lệ phí Tòa án số 0002890 ngày 23/4/2025 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Kiến Tường. Ông L còn phải nộp số tiền án phí là 7.464.500 đồng.

Bà Võ Thị Bé E có nghĩa vụ nộp 16.730.000 đồng án phí, khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 3.665.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002893 ngày 12/8/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh, bà E còn phải tiếp tục nộp số tiền án phí là 13.065.000 đồng.

Bà Võ Thị Bé E và ông Võ Văn H có nghĩa vụ liên đới nộp án phí là 2.500.000 đồng.

7. Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Nguyễn Thị Ngọc M được miễn nộp. Ông Võ Văn L phải chịu 300.000 đồng, khấu trừ từ tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp 300.000 đồng tại Biên lai số 0001368 ngày 19/01/2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh.

Bà Võ Thị Bé E phải chịu 300.000 đồng khấu trừ từ tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp 300.000 đồng tại Biên lai số 0000773 ngày 12/01/2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh.

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

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, yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 34 Luật Thi hành án dân sự năm 2025.

Nơi nhận:

- TAND tối cao tại TP.HCM;
- VKSND tối cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND khu vực 5 - Tây Ninh;
- Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh;
- Dương sự;
- Phòng HCTP-TAND tỉnh TN;
- Phòng GDKT&THA. TANDTTN;
- Lưu. hồ sơ, lưu trữ, tập án.

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

Võ Thị Hồng Mai