

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH VĨNH LONG

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

Bản án số: 614/2025/DS - PT

Ngày 15 - 12 - 2025

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 VĨNH LONG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đặng Văn Hùng

Các Thẩm phán: Ông Vương Minh Tâm

Bà Lê Thị Thu Hương

- Thư ký phiên tòa: Bà Tô Thị Út - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long tham gia phiên tòa: Bà Võ Thị Kim Liên - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 12 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 458/2025/TLPT-DS ngày 17 tháng 10 năm 2025 về việc “*Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 30/2025/DS - ST ngày 11 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 8 - Vĩnh Long bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 564/2025/QĐ - PT ngày 03 tháng 11 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 341/QĐ - PT ngày 25 tháng 11 năm 2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: 1. Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1959 (có mặt)

2. Bà Bùi Thị C, sinh năm 1959 (có mặt)

Địa chỉ: ấp G, xã A, tỉnh Vĩnh Long.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho ông Nguyễn Văn N, Bùi Thị C: Luật sư Trương Ngọc S, Văn phòng L1, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh V.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho ông Nguyễn Văn N: Ông Nguyễn Minh K - Trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm T tỉnh Vĩnh Long.

- Bị đơn: Ông Phạm Văn N1, sinh năm 1963 (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp G, xã A, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện hợp pháp của ông Phạm Văn N1: Anh Võ Trần D, sinh năm 1992 (có mặt)

Địa chỉ: ấp H, xã H, tỉnh Vĩnh Long. Theo văn bản ủy quyền ngày 28/02/2025.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Chị Nguyễn Hồng P, sinh năm 1982 (vắng mặt)

2. Anh Nguyễn Phú Y, sinh năm 1990 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: số A đường D khu phố C, phường T, TP Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của chị Nguyễn Hồng P, anh Nguyễn Phú Y: Bà Bùi Thị C, sinh năm 1959 (có mặt)

Địa chỉ: ấp G, xã A, tỉnh Vĩnh Long. Theo văn bản ủy quyền ngày 15/11/2024.

- *Người kháng cáo:* Ông Nguyễn Văn N, bà Bùi Thị C là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện sửa đổi, bổ sung đơn và trong quá trình quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Nguyễn Văn N trình bày trình bày: Vào năm 1997, ông có cho ông Phạm Văn N1 thuê thửa đất 287, diện tích 2.970m², tờ bản đồ số 10, tọa lạc ấp G, xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre (nay là xã A, tỉnh Vĩnh Long) để trồng màu với giá là 16 chỉ vàng 24k, thời hạn cho thuê là 07 năm. Đến năm 2005 ông xin gia hạn tiếp 07 năm, đến năm 2013 ông xin gia hạn tiếp. Quá trình thuê đất, ông Phạm Văn N1 có hỏi ông đào, nạo vét lại ao nhỏ có phần rộng lớn hơn một tý vào năm 2017 nhưng đến năm 2021 ông mới biết ông N1 nạo ao nới rộng vì năm 2020 ông có hứa cho ông N1 nuôi thêm 2 năm nữa đến ngày 20/4/2023 âm lịch mới hết hợp đồng nhưng 20/4/2022 âm lịch thì ông N1 đã trả đất cho ông và ông trả vàng lại cho ông N1 xong. Ngày 21/4/2022, ông cho ông Lê Minh C1 thuê lại phần đất này, thời hạn 01 năm với 12 triệu đồng, ông C1 chỉ làm có một năm thì mãn hợp đồng. Nay ông yêu cầu ông N1 bồi thường một cái ao lớn có khối lượng đất là 4.471,2m³, cái ao nhỏ có khối lượng 180m³, đất đắp nền nhà ngày xưa của ông bị mất là 100.8m³, tổng cộng khối lượng là 4.752m³; mỗi khối đất san lấp lại là 250.000đồng, thành tiền là 1.188.000.000 đồng (4.752m³ x 250.000đồng/m³).

Nguyên đơn bà Bùi Thị C trình bày: Bà có cùng ý kiến, lời trình bày và yêu cầu như ông N.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông N, bà C yêu cầu ông N1 bồi thường khối lượng đất là 4.377m³ với số tiền 1.094.000.000đồng (4377m³ x 250.000đồng/m³).

Anh Võ Trần D là người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Phạm Văn N1 trình bày: Ông Phạm Văn N1 không đồng ý với yêu cầu của các nguyên đơn ông N, bà C. Vì ông N thừa nhận biết ông N1 đào ao vào năm 2019, đôi bên đã thanh lý hợp đồng thuê đất vào năm 2022; ông N và bà C cũng đã cho người thứ ba thuê lại phần đất này nên quyền, nghĩa vụ của ông N1 đã hết. Ông N, bà C

cho đào ao từ năm 2013, đã thừa nhận việc hai bên chấm dứt hợp đồng ở bản tường thuật đề ngày 07/11/2024 của ông N và đơn khởi kiện đề ngày 07/11/2024. Đồng thời, ông N cũng biết việc ông N1 đào ao từ năm 2019 tại biên bản đối chất ngày 18/02/2025.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 30/2025/DS - ST ngày 11 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 8 - Vĩnh Long đã quyết định:

Bác yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn N, bà Bùi Thị C về việc yêu cầu ông Phạm Văn N1 phải bồi thường chi phí san lấp khối lượng đất 4.377m³ với số tiền là 1.094.000.000đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chịu án phí, chi phí thẩm định, định giá và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 21 tháng 8 năm 2025, nguyên đơn ông Nguyễn Văn N, bà Bùi Thị C kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, nguyên đơn ông Nguyễn Văn N, bà Bùi Thị C không rút yêu cầu khởi kiện, giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ông Trương Ngọc S là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn cho rằng: Việc bị đơn ông Phạm Văn N1 nạo vét ao nuôi tôm là không có sự thỏa thuận với nguyên đơn ông Nguyễn Văn N, bà Bùi Thị C; ông N, bà C chỉ đồng ý cho ông N1 nạo vét ao để trữ nước ngọt trồng hoa màu, nguyên đơn bị mất khối lượng đất thịt là do bị đơn nạo vét gây ra. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ông Nguyễn Minh K là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn ông Nguyễn Văn N cho rằng: Bị đơn ông Phạm Văn N1 thừa nhận có nạo vét ao của ông N, việc ông N bị mất khối lượng đất thịt là do ông N1 gây ra; việc ông N vào năm 2022 không khởi kiện ông Nghĩa L do ông N bị bệnh. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông N.

Ông Võ Trần H là người đại diện hợp pháp của bị đơn cho rằng: Ông Nguyễn Văn N, bà Bùi Thị C đồng ý cho ông Phạm Văn N1 nạo vét ao vào năm 2014, năm 2019 ông N, bà C cũng biết việc ông N1 nạo vét ao này nhưng không có ý kiến gì. Năm 2022, khi hai bên chấm dứt hợp đồng thì ông N, bà C cũng đồng ý nhận đất và trả vàng cho ông N1, hai đã thực hiện thanh lý hợp đồng xong; sau đó ông N, bà C cho ông Lê Minh C1 thuê lại phần đất này để ông C1 nuôi tôm. Nay ông N, bà C cho rằng bị mất khối lượng đất thịt và khởi kiện ông

N1 thì ông N1 không đồng ý vì sau khi kết thúc hợp đồng, ông N1 đã giao đất lại cho ông N, bà C; ông N, bà C cho lại người khác thuê, việc hiện trạng đất sau đó thay đổi như thế nào thì ông N1 không biết; nay ông Phạm Văn N1 đồng ý hỗ trợ cho ông N, bà C số tiền 20.000.000 đồng chi phí san lấp lại cái ao.

Ý kiến của vị Kiểm sát viên:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký đã tiến hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án, vị Kiểm sát viên cho rằng: Hợp đồng thuê đất giữa Nguyễn Văn N, bà Bùi Thị C với ông Phạm Văn N1 kết thúc năm 2022, ông N, bà C đã trả vàng cho ông N1 và đã nhận đất, ông N, bà C không có ý kiến gì về việc ông N1 nạo vét ao khi kết thúc hợp đồng. Sau đó ông N, bà C đã cho ông Lê Minh C1 thuê lại phần đất này làm ao nuôi tôm. Nay ông N, bà C cho rằng ông N1 lấy khối lượng đất thịt của ông N, bà C nhưng ông N, bà C không có chứng cứ gì chứng minh. Đối với việc ông N, bà P1 yêu cầu thẩm định lại khối lượng đất ao bị nạo vét là không cần thiết vì ông N, bà C không có chứng cứ gì chứng minh là ông N1 lấy khối lượng đất thịt của ông N, bà C trong khi đó ông N1 cho rằng ông chỉ nạo vét để xung quanh ao chứ ông N1 không có lấy khối lượng đất thịt đi. Từ những phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông N, bà C. Tại phiên tòa hôm nay, ông Võ Trần D là người đại diện hợp pháp của bị đơn ông N1 có ý kiến ông N1 tự nguyện hỗ trợ cho ông N, bà C 20.000.000 đồng chi phí san lấp lại cái ao, đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện này của ông N1.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ được xem xét tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Xét kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn N, bà Bùi Thị C, Hội đồng xét xử xét thấy: Vào năm 1997, ông N, bà C có cho ông Phạm Văn N1 thuê thửa đất 287, diện tích 2.970m², tờ bản đồ số 10, tọa lạc ấp G, xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre (nay là xã A, tỉnh Vĩnh Long) để trồng màu, thời hạn cho thuê là 7 năm, giá cho thuê là 16 chỉ vàng 24k, khi nào có vàng thì chuộc lại đất. Sau khi hết thời hạn thuê, ông N, bà C không có vàng để chuộc lại phần đất nên thỏa thuận cho ông N1 tiếp tục thuê đất sử dụng đất. Quá trình thuê đất, ông N1 có xin nạo vét cái ao cũ có trên đất của ông N, bà C để nuôi tôm và được ông N, bà C đồng ý nên ông N1 đã nạo vét ao phục vụ cho việc nuôi tôm. Đến ngày 20/4/2022 ông N1 trả đất cho ông N, bà C và ông N, bà C trả 16 chỉ vàng 24k

cho ông N1; khi nhận đất ông N, bà C không có ý kiến gì về việc ông N1 nạo vét ao. Sau khi ông N1 trả đất thì ông N, bà C tiếp tục cho ông Lê Minh C1 thuê phần đất này để nuôi tôm. Như vậy, từ ngày 20/4/2022 ông N1 với ông N, bà C đã thực hiện thanh lý hợp đồng cho thuê đất xong. Ông N, bà C cho rằng ông N1 lấy đi khối lượng 4.377m³ đất thịt tại thửa 287 nhưng không có chứng cứ chứng minh trong khi đó ông N1 cho rằng ông N1 chỉ nạo vét để đất xung quanh ao chứ ông N1 không có lấy khối lượng đất thịt đi. Tòa án cấp sơ thẩm cũng xác minh thể hiện đường vào thửa đất số 287 không có xe chuyển chở vào được đất, chỉ xe gắn máy chạy vào mà phải đi nhờ qua nhiều thửa đất nữa mới đến được đất của ông N, bà C; chính quyền địa phương cũng xác định việc ông N1 chỉ có nạo vét thức ăn dư thừa ra bên ngoài nhưng cũng nằm trên đất thửa số 287 của ông N, bà C chứ không có đem đi nơi khác. Do đó, kháng cáo của ông N, bà C là không có cơ sở chấp nhận.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, ông Võ Trần D là người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Phạm Văn N1 có ý kiến ông N1 tự nguyện hỗ trợ cho ông N, bà C số tiền 20.000.000 đồng chi phí san lấp lại cái ao, Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện này của ông N1.

[3] Xét ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn ông Nguyễn Văn N, bà Bùi Thị C, như phân tích ở phần trên, Hội đồng xét xử xét thấy không có cơ sở chấp nhận.

[4] Xét ý kiến của vị Kiểm sát viên, như phân tích ở phần trên, Hội đồng xét xử xét thấy có cơ sở chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do ông Nguyễn Văn N, bà Bùi Thị C là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí nên miễn toàn bộ án phí cho ông N, bà C.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn N, bà Bùi Thị C.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 30/2025/DS - ST ngày 11 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 8 - Vĩnh Long.

Áp dụng các Điều 584, 585, 589 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Áp dụng Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn N, bà Bùi Thị C yêu cầu bị đơn ông Phạm Văn N1 phải bồi thường khối lượng đất san lấp 4.377m³ với số tiền là 1.094.000.000đồng.

2. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Phạm Văn N1 hỗ trợ cho ông Nguyễn Văn N, bà Bùi Thị C số tiền 20.000.000 đồng chi phí san lấp cái ao.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu thêm cho bên được thi hành án khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Miễn toàn bộ án phí dân sự phúc thẩm cho ông Nguyễn Văn N, bà Bùi Thị C.

4. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, không bị cải sửa có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án 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, 7a, 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.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Vĩnh Long;
- TAND Khu vực 8 - Vĩnh Long;
- Phòng THADS Khu vực 8 - Vĩnh Long;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, TDS.

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

Đặng Văn Hùng