

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

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

Bản án số: 165/2025/DS-PT

Ngày 16-12-2025

V/v tranh chấp kiện đòi tài sản.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Bùi Thị Thúy Hà

Các Thẩm phán: Ông Lưu Văn Tĩnh

Ông Nguyễn Hồng Giang

- Thư ký phiên tòa: Bà Bùi Nam Phương, Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng tham gia phiên tòa: Bà Bùi Thị Hậu, Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 12 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 158/2025/TLPT-DS ngày 14 tháng 10 năm 2025 về việc tranh chấp kiện đòi tài sản.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2025/DS-ST ngày 01 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 12 - Hải Phòng có kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 42/2025/QĐ-PT ngày 10 tháng 11 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 186/2025/QĐ-PT ngày 27 tháng 11 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Ninh Văn Q, sinh năm 1968; địa chỉ: Thôn T, xã M, thành phố Hải Phòng; có mặt.

- Bị đơn:

+ Ông Ngô Văn T, sinh năm 1959; địa chỉ: Khu L, phường T, thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Ngô Văn T: Bà Lưu Thị H, sinh năm 1993; địa chỉ: Số C L, phường L, thành phố Hải Phòng; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Ngô Văn T: Ông Đinh Ngọc P – Luật sư văn phòng L – Đoàn luật sư thành phố H; địa chỉ: Số C L, phường L, thành phố Hải Phòng; có mặt.

+ Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1973; địa chỉ: Thôn Q, xã M, thành phố Hải Phòng; có mặt.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Ngô Văn T và ông Nguyễn Văn B.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, các bản tự khai, biên bản lấy lời khai, nguyên đơn trình bày:

Ngày 01 tháng 02 năm 2019, giữa ông với ông Ngô Văn T có ký Hợp đồng thuê ao cá tại Khu A, thị trấn L, huyện C, tỉnh Hải Dương, thời hạn thuê ao cá là 05 năm (từ ngày 01/02/2019 đến ngày 31/01/2024) và giá thuê theo thỏa thuận là 70.000.000 đồng/năm, tổng số tiền thuê ao cá là 350.000.000 đồng/05 năm, ông đã trả ông T số tiền thuê ao lần thứ nhất là 200.000.000 đồng trong thời hạn thuê 3 năm thuê; còn lại thời hạn 02 năm sau ông chưa trả tiền thuê ao cá cho ông T vì lý do ông T thông báo cho ông biết diện tích ao bị Nhà nước thu hồi. Khi ký Hợp đồng thuê diện tích 3ha, ông tiếp nhận trên diện tích ao thuê có 03 ao nuôi cá xung quanh là bờ ao, mặt bờ rộng từ 5-7m, chiều ngang bờ ao vây kín 3 ao cá; tài sản trên bờ xung quanh ao là 166 cây trong đó có loại cây keo, bạch đàn, nhà ở trông coi ao cá, mái tôn nhựa lợp cả ở phần sân; 01 nhà điều hành có diện tích 36,82 m² lợp tôn có điều hoà đã và đang sử dụng, mái hiên xương sắt hộp và lợp tấm nhựa 50m²; nhà xưởng: 36 x 6 = 216m², cột khung sắt trên mái lợp tôn, nhà cho mượn khi nào bên B cần thì tháo dỡ, bên A không có ý kiến gì. Tuy nhiên, sau đó ông T thống nhất bán thẳng cho ông phần tài sản là nhà xưởng trị giá = 40.000.000 đồng được thể hiện tại mục 4 của Hợp đồng. Vì vậy hai bên thỏa thuận và thanh toán dứt điểm mục này nên thống nhất gạch các dòng chữ tại mục 4 của Hợp đồng ngay tại thời điểm thuê ao. Tại nội dung Hợp đồng thuê ao cá, ông và ông T đã thống nhất thỏa thuận với nhau những tài sản theo hiện trạng tại thời điểm ông và ông T ký Hợp đồng với nhau có nguồn gốc do ông T và ông B đã đầu tư, cải tạo nhưng kể từ ông ký hợp đồng thuê ao với ông T thì ông là người được tiếp tục được sử dụng những tài sản đó. Ngoài ra, hai bên thống nhất trường hợp ông đầu tư vào việc cải tạo ao, sửa chữa các công trình thì phải thông báo cho ông T được biết nhưng cứ hết thời hạn thuê 05 năm thì ông phải trả lại nguyên trạng ban đầu. Tại thời điểm ông ký Hợp đồng thuê ao với ông T thì cả 03 ao không có con cá nào, bỏ hoang hoá, cỏ mọc kín diện tích ao và bờ ao. Sau khi thuê ao, ông đã cải tạo từ đáy ao, đầu tư nhiều công sức và tài sản vào ao không tính được trị giá cụ thể, sau khi cải tạo ao ông sử dụng đúng mục đích là nuôi cá và gia súc, gia cầm và ông có xây dựng thêm một số tài sản để chăn nuôi và trồng thêm một số loại cây như cây ổi, nhãn, cam, xoan, sanh, si và một cây đa to. Việc ông thuê ao cá của ông T thì ông B hoàn toàn biết và ông B cũng không có ý kiến gì về việc ông ký hợp đồng thuê ao cá với ông T. Đến ngày 13 tháng 02 năm 2023 UBND huyện C kiểm kê tài sản và kiểm đếm cây để thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ tái định cư thì Hội đồng đã xác định cả 03 ao đều đang có cá do ông đã và đang đầu tư cá giống nhưng mới thả cá ở lứa mới và nuôi được khoảng 3-4 tháng chưa được

thu hoạch, cá trong cả 03 ao là tài sản của ông. Do vậy, Hội đồng giải phóng mặt bằng mới xác định và lập danh sách bồi thường, hỗ trợ ao nuôi cá tại thời điểm kiểm đếm có trị giá là 672.765.000 đồng cho người nuôi cá và tính trị giá tổng số cây trên toàn bộ diện tích ao bị thu hồi, trong đó thể hiện các loại cây do ông trồng là: Chuối có buồng non: 25 cây; Chuối có đường kính trên 15cm: 83 cây; Chuối có đường kính dưới 15cm: 274 cây; Rau muống: 53m²; Bạch đàn có đường kính 26cm: 45 cây; Bạch đàn có đường kính 18cm: 377 cây; Cây đa đường kính 30cm: 01 cây; Cây xanh đường kính tán rộng 6m: 5 cây; Cây xanh đường kính tán 4,5m: 6 cây; Cây xanh đường kính tán 4m: 7 cây; Cây xoan đường kính trên 12cm: 5 cây; Cây xoan đường kính trên 10cm: 15 cây; Cây cam đường kính 1,8m: 11 cây; Cây cam đường kính 1,2m: 10 cây; Cây nhãn đường kính 6m: 01 cây; Cây ổi đường kính 5cm: 4 cây; Cây ổi đường kính 8cm: 6 cây; Cây ổi đường kính 12cm: 9 cây; Cây ổi đường kính 15cm: 6 cây. Ông khẳng định ông T và ông B đều biết trong quá trình sử dụng diện tích ao thuê, ông đã xây dựng đầu tư tiền bạc để xây dựng các công trình và trồng các loại cây nêu trên vào phần diện tích ao thuê. Mặt khác, tại thời điểm thực hiện việc kiểm đếm và xác định hiện trạng tài sản trên diện tích ao thuê để thực hiện việc Nhà nước thu hồi thì ông B và ông T hoàn toàn biết và cùng ký xác nhận các tài sản trên diện tích ao thuê, trong đó có cả phần các công trình, tài sản mà ông đã đầu tư và những loại cây ông đã trồng trong thời gian thuê ao. Tại thời điểm Ban giải phóng mặt bằng - UBND huyện C đã tiến hành kiểm kê vào ngày 13/02/2023 xác định hiện trạng diện tích ao nhằm bồi thường thiệt hại cho các hộ thuê đã đầu tư trên diện tích ao thuê của UBND xã T thì ông cùng ông T đều có mặt và chứng kiến cán bộ của Ban giải phóng mặt bằng kiểm đếm các tài sản nằm trên phần diện tích đất bị thu hồi, xác định tại thời điểm kiểm kê có phát sinh so với thời điểm ông ký hợp đồng với ông T là: 01 lán mái lợp proximăng để ông nuôi trâu; Chuồng vịt; Nền bê tông ở khu chăn nuôi vịt; Cột bê tông và một số cây trồng (trừ 166 cây keo và bạch đàn có trước thời điểm ông nhận thuê ao với ông T vào năm 2019), ông T cũng thừa nhận đây là phần tài sản có sau khi ông ký hợp đồng thuê ao. Ngay sau khi Ban giải phóng mặt bằng huyện C và xác định hiện trạng các tài sản trên phần diện tích đất ao cá bị thu hồi, ông T đã kiện ông với nội dung khởi kiện đề nghị Tòa án buộc ông phải trả lại diện tích ao cá cho ông T. Vụ án được Tòa án nhân dân huyện Cẩm Giàng thụ lý giải quyết, trong quá trình Tòa án giải quyết, hoà giải tại trụ sở Tòa án vào ngày 02/02/2024 giữa ông với ông T và ông B đã thống nhất thỏa thuận với nhau về số tiền bồi thường hỗ trợ của ban G, việc thỏa thuận là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc và không bị ngăn cản. Sau khi thống nhất thỏa thuận được với nhau về các nội dung bồi thường, ông đã thực hiện việc bàn giao lại diện tích ao cá và các tài sản cho ông T và ông B. Tuy nhiên, ông T và ông B đã không thực hiện đúng như thỏa thuận về việc hoàn trả cho ông số tiền do Ban giải phóng mặt bằng bồi thường, hỗ trợ cho ông, cụ thể: Phương án bồi thường hỗ trợ của Ban giải phóng mặt bằng đối với phần diện tích đất ao bị thu hồi như thế nào ông không được biết và đến khi ông T, ông B nhận tiền bồi thường, hỗ trợ khoảng từ

1.600.000.000 đồng đến 1.700.000.000 đồng thì ông không được thông báo từ bất kỳ phía nào chỉ đến khi biết được thông tin, ông có gọi điện hỏi ông B thì ông B nói cho ông biết ông B đã nhận tiền và bàn giao số tiền hỗ trợ bồi thường của UBND huyện C cho ông T, nhưng ông T không thực hiện theo thỏa thuận mà ba bên đã ký vào ngày 02/02/2024. Điều này đã làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của ông nên ông đã khởi kiện đề nghị Toà án giải quyết vụ án buộc ông B và ông T phải có trách nhiệm hoàn trả cho ông tổng số tiền 737.450.000 đồng, trong đó tiền cây trồng các loại: bạch đàn, sanh, ổi, đa, nhãn, chuối và rau màu là 64.685.000 đồng; tiền hỗ trợ ao nuôi cá tại thời điểm kiểm đếm: 672.765.000 đồng và buộc ông T, ông B phải chịu toàn bộ số tiền án phí theo pháp luật. Ngoài những nội dung trên ông không yêu cầu Toà án giải quyết nội dung nào khác.

- *Tại các bản tự khai, biên bản lấy lời khai, bị đơn trình bày:*

Về nguồn gốc diện tích đất ao thả cá tại Khu T, xã T, huyện C, tỉnh Hải Dương là do ông đã thuê ao cá của UBND xã T vào năm 2006, ao cá có tổng diện tích ao (có cả ao, ruộng trũng) là 5,8ha, việc thuê ao giữa ông với UBND xã T có ký Hợp đồng thuê là văn bản, thời hạn thuê là 20 năm (từ năm 2006 đến năm 2026). Sau khi thuê diện tích ao nêu trên thì ông đã cải tạo, đầu tư vào ao, cụ thể đào ao, đắp bờ trên mặt đất thì trồng cỏ, trồng các loại cây ăn quả (cây cam, chuối, cây dâu da) và cây lấy gỗ là cây keo và bạch đàn, cải tạo đường đi bằng xi, gạch vỡ, đá mặt làm đường nội bộ ao. Tuy nhiên, đến năm 2008, do điều kiện kinh tế gia đình gặp khó khăn nên ông đã chuyển nhượng Hợp đồng thuê ao nêu trên cho ông Nguyễn Văn B thuê lại toàn bộ diện tích ao (5,8ha) mà ông đã thuê của UBND xã T với giá trị khoảng 1.500.000.000 đồng (Một tỷ năm trăm triệu đồng), ông B đã thanh toán xong dứt điểm cho ông vào năm 2008. Việc ông chuyển nhượng Hợp đồng thuê ao cho ông B thì giữa ông T và ông B đã báo cáo với UBND xã T và được UBND xã T xác nhận việc các ông chuyển nhượng Hợp đồng cho thuê ao cá là hoàn toàn hợp pháp nên ông B được toàn quyền sử dụng ao thuê từ năm 2008. Đến năm 2017 ông ký Hợp đồng thuê của ông B toàn bộ diện tích ao để ông trực tiếp nuôi cá, hai bên thống nhất ông có quyền thu hoạch cá và các tài sản trên diện tích ao thuê của ông B, ông là người được hưởng lợi nhuận từ việc thu hoạch ao cá, kể từ khi nhận chuyển nhượng ao cá của ông B cho thuê thì ông là người thực hiện nghĩa vụ đóng thuế đối với Nhà nước. Thời điểm ông thuê toàn bộ diện tích ao thuê của ông B là 5ha trong đó có 03 ao và tại thời điểm đó 03 ao đang nuôi cá, cá do ông nuôi nhưng tại thời điểm đó do dịch bệnh, thời tiết nên cá chết hết ông không gạn được con nào. Vì vậy ông không có nhu cầu nuôi cá nữa nên cho ông Q thuê lại diện tích 03 ha để ông Q nuôi cá, thời điểm bàn giao ao cho ông Q thuê ao thì cả 03 ao đều không còn cá. Ngoài ra thời điểm đó trên diện tích ao ông cho ông Q thuê thì đã có khoảng 300-400 cây chuối cả to và nhỏ, khoảng 100 cây cam nhưng sau đó cam cũng chết hết; cây keo và bạch đàn còn lại là 166 cây ngoài ra không còn cây gì khác, ông cho ông Q thuê nuôi cá thì ông B không biết vì ông không nói gì với ông B. Đến cuối năm 2022 ông mới nói với ông B biết

việc ông cho ông Q thuê 03 ha ao thì ông B nói anh em bảo nhau dọn dẹp gọn gàng để chuẩn bị bàn giao trả cho Nhà nước thu hồi. Lúc này, ông đã cho ông Q thuê ao được 03 năm và ông Q đã trả cho ông số tiền 200.000.000 đồng của 03 năm đầu, số tiền 150.000.000 đồng của 02 năm sau thì ông Q trình bày khó khăn chưa có tiền trả cho ông; đồng thời ông thông báo ngay cho ông Q biết diện tích ao bị Nhà nước thu hồi, yêu cầu ông Q thu dọn đồ đạc của ông Q di chuyển ra khỏi diện tích ao thuê và chỉ được nuôi cá hết năm 2023 thì không được nuôi nữa và ông sẽ không nhận số tiền 150.000.000 đồng thuê ao của 02 năm sau với lý do diện tích ao bị Nhà nước thu hồi. Tại thời điểm U và kiểm kê tài sản ngày 13/02/2023 thì toàn bộ số cây trồng trên diện tích là do ông và ông B trồng từ trước khi cho ông Q thuê, còn rau màu, cụ thể là rau muống là do ông Q trồng; trong các ao có cá hay không ông không biết vì thời điểm đó diện tích 03ha ao ông Q đang sử dụng, nếu có cá thì cá của ông Q. Theo danh sách những hạng mục do UBND huyện đã bồi thường, hỗ trợ thì ông xác định do diện tích ao của ông B đã thuê với UBND xã T nên ông B là người được hưởng và thực tế UBND huyện C đã bồi thường cho ông B nhận toàn bộ số tiền bồi thường, hỗ trợ từ việc thuê ao với UBND xã T, ông không được nhận đồng nào, ông Q cũng không được nhận đồng nào là sự thật. Ông khẳng định đã thông báo cho ông Q biết vào đầu 2023 biết về việc diện tích ao bị thu hồi và yêu cầu ông Q không được nuôi cá tại các ao trên diện tích ao bị thu hồi, còn việc ông Q vẫn cố tình nuôi cá hoặc giữ cá hoặc ở các ao có cá hay không có cá ông không biết. Theo phương án bồi thường, hỗ trợ của UBND huyện C đã có các hạng mục cụ thể được bồi thường, trong đó các loại cây do ông, ông B và ông Q trồng đều được bồi thường, số cây ông và ông B được bồi thường là 166 cây keo và bạch đàn. Tuy nhiên, tổng số cây theo danh sách bồi thường thì toàn bộ cây do ông trồng, số cây còn lại do ông B trồng trước thời điểm ông thuê ao của ông B, ông Q không trồng bất cứ loại cây lâu năm nào, chỉ thả rau muống phục vụ cho chăn nuôi. Nay, ông Q khởi kiện đề nghị Toà án giải quyết buộc ông và ông B phải có trách nhiệm trả cho ông Q số tiền là 737.450.000 đồng, trong đó tiền cây trồng các loại: Bạch đàn, S, S1, Ổ, Đ, N, C và rau màu = 64.685.000 đồng và số tiền hỗ trợ ao nuôi cá tại thời điểm kiểm đếm = 672.765.000 đồng thì ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Q. Bởi, toàn bộ diện tích ao thuộc dự án khu công nghiệp T mở rộng là tài sản của ông B nên Nhà nước hỗ trợ bồi thường cho ông B được nhận toàn bộ số tiền 1.730.596.000 đồng (*Một tỷ bảy trăm ba mươi triệu, năm trăm chín mươi sáu nghìn đồng chẵn*) là đúng. Đề nghị Toà án giải quyết vụ án theo qui định của pháp luật.

- Ông Nguyễn Văn B trình bày: Năm 2017 ông có ký Hợp đồng cho ông T thuê diện tích ao để ông T trực tiếp nuôi cá, hai bên thoả thuận ông T có quyền thu hoạch cá và các tài sản trên diện tích ao thuê của ông, ông T được hưởng lợi nhuận từ việc thu hoạch ao cá, kể từ khi nhận chuyển nhượng ao cá ông T là người thực hiện nghĩa vụ đóng thuế đối với Nhà nước. Thời điểm ông cho ông T thuê toàn bộ diện tích ao thuê của UBND xã T là 5ha, trong đó có 03 ao và các ao có cá

nhưng rất ít, không đáng kể, khi bàn giao diện tích ao thuê thì ông với ông T không tính lượng cá trong ao. Ngoài ra, thời điểm đó trên diện tích còn lại có các loại cây như cây keo, bạch đàn, chuối, cam, táo, cây ổi, cây dâu da, ông không nhớ cụ thể từng loại cây nhưng tổng thể khoảng từ 500 đến 600 cây các loại. Trong thời gian ông T thuê ao cá, ông không biết ông T cho ông Q thuê lại ao cá và việc ông T, ông Q thỏa thuận với nhau như thế nào. Khi ông T ký Hợp đồng cho ông Q thuê ao nuôi cá thì các ao có cá hay không ông không biết và ông T đã trồng thêm những loại cây gì ông không biết, ông Q trồng những loại cây gì ông không biết. Theo phương án bồi thường, hỗ trợ của UBND huyện C đã có các hạng mục cụ thể được bồi thường thì toàn bộ các loại cây do ông và ông T trồng trước đó (trước thời điểm ông T thuê ao của ông và trước thời ông Q thuê lại ao của ông T), tất cả các loại cây được bồi thường cụ thể số tiền của từng cây trồng trên đất được bồi thường theo danh sách bồi thường là hoàn toàn đúng, ông không nhớ cụ thể từng loại cây có từng kích thước, bán kính khác nhau. Tại thời điểm U và kiểm kê tài sản ngày 13/02/2023 thì trong các ao có cá hay không ông không biết. Nếu có cá thì cá của ông Q hoặc của ông T thả, không phải cá của ông thả, ai thả thì cá là tài sản của người đó. Ông xác định toàn bộ hạng mục theo danh sách bồi thường hỗ trợ của UBND huyện C có trị giá tổng số tiền 1.730.596.000 đồng (*Một tỷ bảy trăm ba mươi triệu, năm trăm chín mươi sáu nghìn đồng chẵn*) là đúng, ông là người trực tiếp thuê ao với UBND xã T nên ông được nhận toàn bộ số tiền trên. Nay, ông Q khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết buộc ông và ông Ngô Văn T phải có trách nhiệm trả cho ông Q tổng số tiền là **737.450.000 đồng** trong đó tiền cây trồng các loại: Bạch đàn, S, S1, Ổ, Đ, N, C và rau màu = 64.685.000 đồng và tiền hỗ trợ ao nuôi cá tại thời điểm kiểm đếm = 672.765.000 đồng, ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Q. Nếu ông T yêu cầu ông phải trả lại số tiền trị giá tài sản ông T đầu tư và nuôi cá thì ông sẽ trả lại ông T chứ ông không đồng ý trả lại tiền mà ông Q khởi kiện. Ngoài nội dung trên ông không trình bày gì thêm và không yêu cầu Tòa án giải quyết vấn đề nào khác.

* *Kết quả xác minh tại Ban giải phóng mặt bằng UBND huyện C:* Căn cứ Công văn số 128/TTg-KTN ngày 22/01/2009 của Thủ tướng Chính phủ về việc bổ sung khu công nghiệp của tỉnh Hải Dương và quy hoạch phát triển Khu công nghiệp ở Việt Nam; Công văn số 1156/TTg-KTN ngày 14/7/2014 của Thủ tướng Chính phủ về việc điều chỉnh Quy hoạch phát triển các khu công nghiệp T. Hội đồng bồi thường, hỗ trợ, tái định cư huyện C đã tiến hành kiểm tra, khảo sát các diện tích đất thuộc Dự án: Khu công nghiệp T mở rộng và thuộc trường hợp phải giải phóng mặt bằng để thực hiện xây dựng khu công nghiệp T mở rộng. Hội đồng đã xác định phần diện tích đất ao thả cá tại Khu T, xã T, huyện C, tỉnh Hải Dương của ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1973. Đăng ký hộ khẩu thường trú và cư trú: Thôn Q, xã T, huyện C, tỉnh Hải Dương, nằm trong diện tích đất phải giải phóng để thực hiện Dự án Khu công nghiệp T mở rộng. Hội đồng bồi thường, hỗ trợ, tái định cư huyện C đã tiến hành kiểm đếm các tài sản hiện có trên diện tích đất ao thuê của ông B và căn cứ vào phương án, Quyết định hỗ trợ bồi thường của UBND

tỉnh H thì Hội đồng bồi thường, hỗ trợ, tái định cư huyện C đã bồi thường cho ông Nguyễn Văn B tổng số tiền là 1.730.596.000 đồng (Bằng chữ: Một tỷ bảy trăm ba mươi triệu, năm trăm chín mươi sáu nghìn đồng chẵn), ông B đã trực tiếp nhận đủ số tiền trên và không có ý kiến gì. Căn cứ vào Phương án bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng để thực hiện dự án khu công nghiệp T (mở rộng) thuộc địa phận xã T, huyện C năm 2024, xác định tại mục IV thể hiện bồi thường thiệt hại ao thả cá, trong đó có thiệt hại cá trong ao chưa đến kỳ thu hoạch được tính bằng m² ao để được bồi thường, hỗ trợ một phần thiệt hại bằng số tiền 672.765.000 đồng. Ngoài ra, Hội đồng bồi thường hỗ trợ tái định cư huyện lập phương án bồi thường, hỗ trợ cây cối hoa màu, thiệt hại cá cho người được thuê khoán với UBND xã T là ông Nguyễn Văn B. Căn cứ vào công văn số 4157/BBND-VP ngày 02 tháng 11 năm 2023 của UBND tỉnh H về giải quyết vướng mắc, xác định ông Nguyễn Văn B không được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại với lý do ông B đã có dự án làm gạch, không phải thuê ao để sản xuất nông nghiệp và tại dự án chuyển đổi cơ cấu cây trồng, UBND huyện C đã phê duyệt đã nêu rõ: “Sau khi hết đất không còn nhu cầu sản xuất gạch chủ dự án phải cải tạo thành ao theo dự án đã xây dựng”. Do vậy, căn cứ vào dự án đầu tư thì ông B không được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại. Đối với danh mục bồi thường về ao thả cá đã ghi rõ: “Thiệt hại cá” được hiểu là cho người trực tiếp thả cá, ví dụ như loại cá thịt phải nuôi 12 tháng mới được thu hoạch nhưng do dự án thu hồi trước 12 tháng nên cá thịt chưa đạt giá trị thu hoạch nên phần thiệt hại này sẽ được bồi thường. Căn cứ vào quy định đó nên Hội đồng bồi thường, hỗ trợ tái định cư đã lập phương án và xác định giá trị thiệt hại cho hộ thuê với số tiền 672.765.000 đồng. Tòa án đề nghị Hội đồng bồi thường hỗ trợ tái định cư giải thích rõ về việc người thả cá là ông Q nhưng người nhận bồi thường là ông Nguyễn Văn B. Hội đồng bồi thường, hỗ trợ tái định cư xác định: Việc bồi thường được thực hiện cho người ký Hợp đồng thuê đất của UBND xã T, còn mối quan hệ giữa ông B, ông T và ông Q cho thuê lại ao hay thoả thuận với nhau như thế nào Hội đồng bồi thường, hỗ trợ, tái định cư huyện C không nắm được. Đối với các phần tài sản mà ông B được bồi thường hỗ trợ được thể hiện chi tiết tại Danh sách trả tiền hỗ trợ và bồi thường; Biên bản về việc chi trả bồi thường hỗ trợ; Biên bản kiểm kê tài sản; Phương án hỗ trợ đất công điền; Biên bản kiểm kê tài sản ngày 13/02/2023; Biên bản kiểm kê tài sản bổ sung ngày 28/5/2024; Biên bản xác định giá trị còn lại; Bảng xác định thời điểm hình thành tài sản; Phương án bồi thường hỗ trợ mà UBND huyện C đã cung cấp cho Tòa án. Hội đồng bồi thường, hỗ trợ, tái định cư huyện C, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật để đảm bảo quyền lợi ích chung của các bên đương sự trong vụ án. Ngoài các nội dung trên, Hội đồng bồi thường, hỗ trợ, tái định cư huyện C không cung cấp thêm thông tin gì khác.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2025/DS-ST ngày 01 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân quận khu vực 12 - Hải Phòng đã tuyên xử:

1. Xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Ninh Văn Q. Buộc

ông Nguyễn Văn B phải thanh toán trả ông Ninh Văn Q tổng số tiền **737.450.000đ** (Bảy trăm ba mươi bảy triệu, bốn trăm năm mươi ngàn đồng), (trong đó tiền bồi thường, hỗ trợ cây cối hoa màu là 64.685.000đ và tiền thiệt hại cá là 672.765.000đ).

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án mà bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được thực hiện theo quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Ninh Văn Q đối với số tiền 44.794.000 đồng (Bốn mươi bốn triệu bảy trăm chín mươi bốn ngàn đồng).

Ngoài ra, Bản án còn tuyên án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm: Ngày 07 tháng 8 năm 2025, Tòa án nhân dân khu vực 12 – Hải Phòng nhận được đơn kháng cáo của ông Ngô Văn T và ông Nguyễn Văn B, kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2025/DS-ST ngày 01 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân quận khu vực 12 - Hải Phòng, đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng giải quyết lại toàn bộ vụ án dân sự sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Nguyên đơn trình bày: Khi ký hợp đồng thuê với ông T thì trong ao không có cá, sau khi thuê đầm xong, ông mới bắt đầu thả cá. Khi địa phương thực hiện chủ trương thu hồi đất thì diện tích ao cá của ông chưa đến kỳ thu hoạch. Theo Biên bản thỏa thuận ngày 02/02/2024 giữa ba bên đã thống nhất ông là người được nhận bồi thường về cá. Ông khẳng định việc ông đòi lại khoản tiền trên là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

Người đại diện theo ủy quyền và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn ông Ngô Văn T thống nhất trình bày: Tòa án cấp sơ thẩm tuyên chưa đúng về số cây cối ông Q được chi trả, về số cây cối chỉ có rau muống (trị giá 530.000 đồng) là do ông Q trồng, còn lại ông B là người mua cây, ông B thuê người trồng, nên khoản tiền hỗ trợ cây cối hoa màu 64.685.000 đồng là của ông B, không phải là của ông Q. Đối với khoản tiền bồi thường về cá: Từ đầu năm 2023 ông T đã nói với ông Q không nuôi cá nữa và thu hoạch cá, ông Q khẳng định cá ông Q đã thu hoạch trước khi thu hồi đất. Do đó khoản tiền bồi thường về cá ông Q không được hưởng vì trong ao không còn cá, nếu bồi thường mất nước thì ông Q mới được hưởng. Tòa án cấp sơ thẩm cũng chưa giải quyết đối trừ số tiền thuê 150.000.000 đồng còn lại giữa ông T và ông Q là thiếu sót. Ông T không đồng ý xác định ông B là người trả tiền, vì ông T mới đang là người giữ tiền. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận nội dung kháng cáo của bị đơn.

Bị đơn là ông Nguyễn Văn B trình bày: Ông B đã đưa tiền cho ông T nên ông B không có trách nhiệm phải trả tiền cho ông Q. Toàn bộ cây là do ông B trồng,

ông Q chỉ trồng rau muống. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ nội dung kháng cáo của bị đơn.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự đã chấp hành đúng các quyền và nghĩa vụ, tham gia phiên tòa theo các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử: Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Ngô Văn T và ông Nguyễn Văn B phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu có trong hồ sơ vụ án và sau khi tranh tụng công khai tại phiên tòa, Hội đồng xét xử thấy:

- *Về tố tụng:*

[1] Nguyên đơn khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết tranh chấp đòi lại tài sản là tiền đang do người khác chiếm hữu không có căn cứ pháp luật. Bị đơn ông Ngô Văn T có nơi cư trú tại phường T, thành phố Hải Phòng; ông Nguyễn Văn B có nơi cư trú tại xã M, thành phố Hải Phòng. Theo quy định tại khoản 2 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 12 - Hải Phòng. Sau khi xét xử sơ thẩm, ông Ngô Văn T và ông Nguyễn Văn B có đơn kháng cáo, xét kháng cáo của ông T và ông B trong thời hạn quy định của pháp luật, nên Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về sự vắng mặt của đương sự: Tại phiên tòa, bị đơn ông Ngô Văn T vắng mặt, có người đại diện theo uỷ quyền có mặt. Căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt ông Ngô Văn T.

- *Về nội dung:* Xét kháng cáo của bị đơn:

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Năm 2017, ông Ngô Văn T có thuê của ông Nguyễn Văn B diện tích 4,8 ha, trong đó có 1,8 ha đất nông nghiệp chuyển đổi thành ao nuôi cá ở đuôi cánh đồng Thăng Long và 3 ha thuộc đuôi cánh đồng 32 mẫu tại thôn Q, xã T, huyện C, tỉnh Hải Dương. Ngày 01/02/2019 ông T có ký Hợp đồng cho ông Ninh Văn Q thuê lại diện tích 03ha ao nuôi cá, thời hạn thuê ao là 05 năm (từ ngày 01/02/2019 đến ngày 31/01/2024) và giá thuê theo thỏa thuận là 70.000.000 đồng/năm, tổng số tiền thuê ao cá là 350.000.000 đồng

trong 05 năm. Ông Q đã thanh toán tiền thuê ao 03 năm cho ông T là 200.000.000 đồng.

[4] Tại hợp đồng thuê ao giữa ông T và ông Q, ông T giao diện tích ao cho ông Q nhận chỉ thể hiện có 03 ao nuôi cá nhưng không thể hiện trong ao có cá. Sau khi ký Hợp đồng thuê ao cá, ông Q đã cải tạo các ao và sử dụng đúng mục đích là nuôi cá. Do diện tích đất ông Q thuê thuộc Dự án Khu công nghiệp T mở rộng và thuộc trường hợp phải giải phóng mặt bằng để thực hiện xây dựng khu công nghiệp, nên ngày 13/02/2023 UBND huyện C kiểm kê tài sản và kiểm đếm cây để thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ tái định cư thì Hội đồng đã xác định cả 03 ao đều đang có cá. Tại mục IV trong phương án bồi thường, hỗ trợ năm 2024 của Hội đồng bồi thường, hỗ trợ, tái định cư huyện C thể hiện rõ bồi thường thiệt hại cá, tức là thiệt hại cho người trực tiếp thả cá nuôi trong ao.

[5] Tuy nhiên, do ông Nguyễn Văn B là người ký hợp đồng với UBND xã T về việc thuê toàn bộ diện tích đất ao từ năm 2008 nên Ban G đã thực hiện việc bồi thường cho ông Nguyễn Văn B. Mặt khác, tại Biên bản thỏa thuận ngày 02/02/2024 giữa ông B, ông T, ông Q thể hiện nội dung: Khoản hỗ trợ mặt nước do ông Q được hưởng. Ông B và ông T không chứng minh được mình là người trực tiếp được hưởng khoản tiền này. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông B cũng khẳng định khoản tiền này là của ông Q. Do ông B đã nhận số tiền bồi thường, hỗ trợ thiệt hại cá 672.765.000 đồng nên việc ông Q khởi kiện yêu cầu ông B thanh toán khoản tiền này là có căn cứ, cần được chấp nhận, buộc ông B phải có trách nhiệm hoàn trả ông Q số tiền này.

[6] Ngoài việc thả cá, ông Q còn trồng thêm một số loại cây như cây chuối, bạch đàn, cây đa, cây xanh, cây xoan, cam, nhãn, ổi và rau muống trong khuôn viên diện tích ao thuê, tổng cộng trị giá là 64.685.000 đồng. Tại Hợp đồng thuê ao cá giữa ông T và ông Q đã thể hiện rõ tài sản trên bờ xung quanh ao khi ông T giao cho ông Q thuê chỉ có 166 cây keo, bạch đàn, ngoài ra không còn cây trồng nào khác. Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn thanh toán khoản tiền cây cối trên đất 64.685.000 đồng là có căn cứ.

[7] Về trách nhiệm thanh toán: Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, ông B xác nhận ông là người trực tiếp nhận số tiền 1.730.596.000 đồng, ông quản lý toàn bộ số tiền đó mà không giao cho bất kỳ cá nhân nào kể cả ông Ngô Văn T. Giữa ông B và ông T cũng không có giấy tờ gì chứng minh việc ông B đã giao tiền cho ông T. Do đó ông B phải có trách nhiệm hoàn trả số tiền giá trị tài sản nêu trên cho ông Q.

[8] Đối với yêu cầu khởi kiện về việc đối trừ số tiền 150.000.000 đồng còn lại của tiền thuê đầm: Khoản tiền này Tòa án cấp sơ thẩm chưa xem xét giải quyết nên không có căn cứ xem xét giải quyết tại cấp phúc thẩm.

[9] Từ các phân tích nêu trên, không có cơ sở để chấp nhận kháng cáo của bị đơn là ông Ngô Văn T và ông Nguyễn Văn B, căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

[10] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của bị đơn không được chấp nhận nên bị đơn là ông B phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Ông T là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 227, Điều 271, Điều 273; khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 90 Luật Đất đai 2013; Điều 166; Điều 357, của Bộ luật Dân sự; Nghị quyết số 326/2016/ UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn là ông Ngô Văn T và ông Nguyễn Văn B; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2025/DS-ST ngày 01 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 12 - Hải Phòng:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Ninh Văn Q. Buộc ông Nguyễn Văn B phải thanh toán trả ông Ninh Văn Q tổng số tiền **737.450.000 đồng** (*Bảy trăm ba mươi bảy triệu, bốn trăm năm mươi nghìn đồng*), (trong đó tiền bồi thường, hỗ trợ cây cối hoa màu là 64.685.000 đồng và tiền thiệt hại cá là 672.765.000 đồng).

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án mà bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được thực hiện theo quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự.

- Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Ninh Văn Q đối với số tiền 44.794.000 đồng (*Bốn mươi bốn triệu bảy trăm chín mươi bốn nghìn đồng*).

2. Về án phí:

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông Nguyễn Văn B phải chịu số tiền 33.498.000 đồng (*Ba mươi ba triệu, bốn trăm chín mươi tám nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả ông Ninh Văn Q số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 17.500.000 đồng (*Mười bảy triệu, năm trăm nghìn đồng*) theo biên lai ký hiệu: BLTU/23 số 0007356 ngày 11/02/20256 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương (nay là Thi hành án dân sự thành phố H).

- Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Nguyễn Văn T1 được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

Ông Nguyễn Văn B phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp, theo Biên lai thu tiền số 0001519 ngày 22 tháng 8 năm 2025 tại Thi hành án dân sự thành phố Hải Phòng, ông B đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

3. Về quyền thi hành án: 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 thoả 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.

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

Nơi nhận:

- VKSNDTP Hải Phòng;
- TAND khu vực 12-Hải Phòng;
- Phòng THADS khu vực 12- Hải Phòng;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, HCTP.

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

Bùi Thị Thúy Hà

CÁC THẨM PHÁN

Nguyễn Văn Dương Đặng Minh Hạnh

**THẨM PHÁN
CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Bùi Thị Thúy Hà