

Bản án số: 606/2026/DS-PT

Ngày: 29/4/2026

“V/v Tranh chấp hợp đồng thuê đất;
đòi bồi thường thiệt hại 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 Lê Thị Bích Tuyền

Các Thẩm phán: Bà Trịnh Thị Phúc

Ông Trần Trọng Nhân

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Phước Hậu - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Tho - Kiểm sát viên.

Ngày 23, 29 tháng 4 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 34/2026/TLPT-DS ngày 02 tháng 02 năm 2026 về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê đất; Đòi bồi thường thiệt hại tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 133/2025/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2 - Tây Ninh.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 211/2026/QĐ-PT ngày 02 tháng 4 năm 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Phan Văn T, sinh năm 1954.

2. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1954.

Nơi cư trú: ấp D, xã T, tỉnh Tây Ninh;

Người đại diện hợp pháp của ông Phan Văn T: Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1954; Nơi cư trú: ấp D, xã T, tỉnh Tây Ninh.

1.1. Ông Võ Thanh M, sinh năm 1978.

1.2. Bà Phan Thị Diệu H, sinh năm 1977.

Nơi cư trú: ấp H, xã H, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông **M**, bà **H**: Ông **Vũ Khắc Đ**, sinh năm 1977; Địa chỉ: **C N, Phường L, tỉnh Tây Ninh**.

- Bị đơn:

1. Ông **Nguyễn Văn S**, sinh năm 1950;

2. Bà **Nguyễn Ngọc L**, sinh năm 1982;

Cùng nơi cư trú: **ấp K, xã H, tỉnh Tây Ninh**.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà **Nguyễn Thị Kim H1**, sinh năm 1979; Nơi cư trú: **ấp K, xã H, tỉnh Tây Ninh**;

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà **Nguyễn Thị Kim H1**, sinh năm 1979. Nơi cư trú: **ấp K, xã H, tỉnh Tây Ninh**;

2. Ông **Phan Văn T1**, sinh năm 1979. Nơi cư trú: **ấp D, xã N, tỉnh Tây Ninh**;

3. Ông **Phan Văn C**, sinh năm 1981. Nơi cư trú: **ấp D, xã N, tỉnh Tây Ninh**;

4. Bà **Phan Thị N1**, sinh năm 1983. Nơi cư trú: **ấp D, xã N, tỉnh Tây Ninh**;

5. Ông **Nguyễn Văn V**, sinh năm 1976. Nơi cư trú: **ấp D, xã N, tỉnh Tây Ninh**;

- Người kháng cáo: Bị đơn ông **Nguyễn Văn S**.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày 07/6/2022 của nguyên đơn ông **T** và bà **N**, cùng các lời trình bày như sau:

Ngày 03/09/2018, ông **Phan Văn T**, bà **Nguyễn Thị N**, ông **Võ Thanh M**, **Phan Thị Diệu H** (là bên cho thuê đất) có ký kết với ông **Nguyễn Văn S** và bà **Nguyễn Ngọc L** (là bên đi thuê đất) hợp đồng cho thuê đất đào ao nuôi cá có nội dung như sau:

Bên ông **S** và con gái là bà **L** đồng ý thuê khu đất với tổng diện tích 43.000m² theo giấy chứng nhận QSD đất Số: Đ550068 do Ủy ban nhân dân huyện **T** cấp ngày 29/3/2004 do bà **Nguyễn Thị N** đứng tên tại thửa đất số: 05, 06, 34, 182, tờ bản đồ số: 01, 04 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (QSDĐ) đất số: AL376182; AL376183; AL376184; AL376185 do Ủy ban nhân dân huyện **T** cấp ngày 27/5/2008 cho ông **Võ Thanh M** và bà **Phan Thị Diệu H** đứng tên tại thửa đất số: 04, 31, 180, 223, tờ bản đồ số: 01 và 04. Tất cả các thửa đất trên tọa lạc tại: **ấp D, xã T, huyện T, tỉnh Long An (nay là xã T, tỉnh Tây Ninh)**.

Thời gian thuê đất là 05 năm, kể từ ngày 15/08/2018 đến ngày 15/08/2023, với giá thuê đất là 40.000.000 đồng/1ha x 4.3 ha = 172.000.000 đồng/năm. Tiền ứng san lấp mặt bằng mỗi năm 50.000.000 đồng/năm. Tổng cộng tiền ứng san lấp của Hợp đồng 250.000.000 đồng. Mỗi năm bên thuê phải chi trả (172.000.000 (tiền thuê) + 50.000.000 (tiền ứng san lấp) 222.000.000 đồng/01 năm.

Nếu đến hết hạn Hợp đồng mà bên đi thuê sang lấp mặt bằng trả lại như hiện trạng ban đầu thì bên cho thuê đất sẽ hoàn trả lại 250.000.000đ cho bên thuê đất tương đương 50.000.000 đồng/năm. Ngược lại, nếu bên đi thuê bỏ ngang không san lấp lại ao thì bên cho thuê sẽ dùng số tiền 250.000.000 đồng đã tạm thu để đảm bảo cho việc thuê mướn xe cơ giới san lấp lại mặt bằng.

Mùa vụ 15/08/2018 đến 15/08/2019 bên đi thuê chỉ trả 172.000.000 đồng. Không trả tiền ứng san lấp mặt bằng 50.000.000 đồng. Mùa vụ 15/08/2019 đến 15/08/2020 bên đi thuê chỉ trả 150.000.000 đồng. Không trả tiền ứng san lấp mặt bằng 50.000.000 đồng. Tổng 2 mùa vụ (02 năm) bên đi thuê chỉ trả 322.000.000 đồng. Còn lại 22.000.000 đồng của mùa vụ 15/08/2019 đến 15/08/2020 và tiền ứng san lấp mỗi năm 50.000.000 đồng, hai năm là 100.000.000 đồng. Tổng cộng 122.000.000 đồng bên thuê chưa chi trả.

Đến ngày 15/08/2020 là kỳ hạn trả 172.000.000 đồng và 50.000.000 đồng tiền ứng san lấp mặt bằng của mùa vụ 15/08/2020 đến 15/08/2021 bên thuê hoàn toàn không trả tiền cho bên cho thuê đất. Đến ngày 10/09/2020, bà **N** làm đơn gửi tổ hòa giải áp giải quyết tranh chấp thì bên ông **S** đã thực hiện chi trả 22.000.000 đồng và yêu cầu thêm ông thời gian 04 tháng để thu hoạch hết phần cây trồng, ao cá đang canh tác sẽ trả 172.000.000 đồng tiền thuê đất của vụ 15/08/2020 đến 15/08/2021 và 150.000.000 đồng tiền ứng san lấp mặt bằng đã nợ để tiếp tục canh tác. Tuy nhiên, sau khi thu hoạch toàn bộ hoa lợi trên ao thì ông **S**, bà **L** bỏ ao không san lấp, bên cho thuê đất (ông **T**, bà **N**, ông **M**, bà **H**) phải thuê xe Kobe của anh **Nguyễn Văn V** san lấp ao trả lại hiện trạng ban đầu với số tiền là 172.000.000 đồng, giá san lấp cụ thể là 40.000.000 đồng/1 ha. Đối với tiền thuê đất năm thứ ba và tiền san lấp bên thuê chưa thanh toán.

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông **S** và bà **L** có nghĩa vụ trả cho ông **T**, bà **N**, ông **M**, bà **H** số tiền thuê đất là 172.000.000đ và tiền lãi là 34.400.000đ. Đồng thời ông **T**, bà **N**, ông **M**, bà **H** yêu cầu ông **S** và bà **L** trả tiền san lấp mặt bằng với số tiền là 172.000.000đ và tiền lãi là 13.760.000đ. Tổng cộng số tiền cả gốc và lãi là 392.160.000đ (Ba trăm chín mươi hai triệu một trăm sáu mươi nghìn đồng).

*Bị đơn ông **S**, bà **L** do người đại diện ủy quyền có lời trình bày:* Ngày 03/09/2018, ông **S** và chị **L** (là con của ông **S**) thuê quyền sử dụng đất của gia đình ông **T**, bà **N** diện tích 43.000m², đất tọa lạc tại **ấp D, xã T, huyện T, tỉnh Long An** với giá 172.000.000 đồng/năm, thời hạn thuê là 05 năm (tính từ 15/08/2018 đến ngày 15/08/2023), tiền thuê đất được thanh toán vào 15/08 hàng năm, hợp đồng thuê đất do ông **S** và bà **L** đại diện ký kết với gia đình bà **N**. Bị đơn thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền thuê đất cho nguyên đơn được 02 năm. Theo thỏa thuận, khi hết hạn hợp đồng thuê đất bị đơn mới chịu trách nhiệm san lấp trả lại mặt bằng cho nguyên đơn như ban đầu. Sau khi ký hợp đồng thuê đất ngày 03/09/2018, bị đơn đã chi tiền để cải tạo đất và thuê xe Kobe đào ao nuôi cá với tổng chi phí là 450.000.000 đồng. Do ông **S** lớn tuổi nên giao cho con là bà **Nguyễn Thị Kim H1** trực tiếp quản lý và nuôi cá. Trong thời gian cho thuê đất,

nguyên đơn nhiều lần gây khó khăn, cản trở phía ông S canh tác đất và làm thiệt hại tài sản. Cụ thể như sau:

Ngày 25/06/2020, nguyên đơn tự ý cho kobe vào đập đập chắn ngang cống thoát nước từ các ao cá của bị đơn để chứa bùn, làm bế tắc đường cấp thoát nước dẫn vào các ao nuôi cá, gây khó khăn cho chăn nuôi. Đồng thời Kobe cuốc đất làm hư hỏng đường trải đá dùng để vận chuyển thức ăn và cá khi thu hoạch.

Ngày 18/09/2020, bà N kiện bị đơn đòi tiền thuê đất của năm thứ 3. Phía bị đơn cam kết tới vụ lúa Đ 2020-2021 sẽ thanh toán cho nguyên đơn. Ngày 12/03/2021, trong lúc phía bị đơn bán cá để có đủ tiền thuê đất của năm thứ 3 cho bà N nhưng nguyên đơn bơm nước làm ứ đọng đường, gây trơn trượt làm cho thương lái không thể vận chuyển cá được nên thương lái đã hủy việc thu mua cá của bị đơn. Do không bán được cá nên bị đơn không có đủ tiền để thanh toán tiền thuê đất nên tạm thanh toán trước cho nguyên đơn 120.000.000 đồng nhưng nguyên đơn không đồng ý. Ngày 06/04/2021, bà H1 nhận thấy ao cá có nguy cơ bị thiệt hại do ô nhiễm nguồn nước nên có làm đơn gửi đến ban ấp D, xã T hòa giải nhưng không thành. Đơn được chuyển về xã T giải quyết. Ngày 11/05/2021, cá trong ao bắt đầu chết và nổi trên mặt nước. Ngày 14/05/2021, do cá chết quá nhiều, bà H1 có trình báo đến ban quản lý ấp 4 xã T trực tiếp đến lập biên bản xác minh về việc ao cá nuôi bị chết hàng loạt, xác định là do bị ô nhiễm nguồn nước. Thiệt hại hơn 1.000kg cá trắm cỏ (loại 12con/kg).

Ngày 22/05/2021, do không thể thoát nước trong ao cá ra bằng đường cống nên bà H1 đã sử dụng mô tơ để bơm nước ra. Nguồn điện sử dụng là của bà T2 là hộ dân sinh sống gần đó (không phải nguồn điện của nguyên đơn). Ông Phan Văn C cố ý ngắt điện không cho bơm nước (ngắt điện 03 lần). Đồng thời, nguyên đơn cũng rào đường không cho phía bị đơn vào ao cá. Đến tối hôm ấy, mô tơ bơm nước của gia đình bị đơn cũng bị tháo mất. Bà Kim H1 có trình báo đến Công an xã T nhưng không có ai đến xác minh hiện trường.

Ngày 27/05/2021, bị đơn nhận được giấy mời đến Ủy ban xã H, bà N yêu cầu bị đơn thực hiện đúng theo hợp đồng. Do bị đơn bị bà N nhiều lần gây cản trở, khó khăn trong việc nuôi cá nên chưa có đủ số tiền 172.000.000đ để trả cho bà N. Bị đơn có xin thêm thời gian để bán cá rồi trả đủ để tiếp tục canh tác nhưng bà N không đồng ý. Sau khi nghe cán bộ ban hòa giải giải thích, bị đơn yêu cầu chuyển đơn đến Tòa án huyện nhờ giải quyết nhưng nguyên đơn đã tự ý rút đơn, tuyên bố về tự giải quyết.

Ngày 13/06/2021, nguyên đơn tự ý cho kobe vào phá bờ ao, phá hủy cây trồng, cây giống trên bờ ao và toàn bộ cá nuôi trong ao số 03, 04 bị tràn trực tiếp ra sông. Bà Kim H1 có cản và sau đó báo Công an xã T. Ông Huỳnh Văn P (Công an xã) có đến hiện trường nhưng không lập biên bản. Ông P có mời bà Kim H1 ngày 14/6/2021 đến Trụ sở Công an xã T để ký cam kết trả tiền thuê đất cho nguyên đơn nhưng bà H1 không đồng ý vì tài sản đã bị phá hủy mà không được lập biên bản.

Đến ngày 15/06/2021, ông Nguyễn Bá N2 là P, xã T đến lập biên bản về việc bà N cho K vào phá bờ ao làm thiệt hại tài sản của bị đơn vào ngày 13/6/2021. Tài sản thiệt hại bao gồm:

- 10 gốc ổi Ruby 02 năm tuổi đang cho trái 200.000đ/cây = 2.000.000đ
- 1.500 nhánh ổi giống 10.000đ/nhánh = 15.000.000đ
- 160 thùng ổi Ruby trồng trong thùng nhựa (Chậu nhựa mỏng size13) 100.000đ/thùng = 16.000.000đ
- 01 cái mô tơ bơm nước 1,5HP = 1.000.000đ
- 02 ống nước cỡ 90cm 85.000đ/ống = 170.000đ
- 05 ống nước cỡ 60cm 50.000đ/ống = 250.000đ
- 02 ống nhựa 250cm 270.000đ/ống = 540.000đ
- 100kg lúa giống = 900.000đ
- 03 cây mít 2,5 năm tuổi 200.000đ/cây = 600.000đ
- Hơn 1.000kg cá trắm cỏ (cá nuôi được 06 tháng) với giá 52.000 đồng/kg đang sống trong ao nhưng bị kobe phá bờ thông tràn trực tiếp ra sông ngày 13/6/2021 = 52.000.000đ.

Ngày 10/08/2021, nguyên đơn tiếp tục rào đường không cho bị đơn vận chuyển thức ăn vào ao cá còn lại. Ngày 13/08/2021, bà N đến trại canh cá của gia đình bị đơn đòi tiền. Do thời gian này đang là dịch bệnh Covid nên chưa thể bán cá để trả tiền cho bà N vì vậy hai bên xảy ra tranh cãi. Ông C cùng bà NI (con bà N) xông vào đánh bà HI sau đó có đến trình báo Công an xã T nhưng chưa được giải quyết.

Ngày 21/08/2021, con của ông S là bà Nguyễn Thị Ngọc P1 có đến nhà bà N thông báo cho nguyên đơn đã đủ tiền, yêu cầu nguyên đơn công chứng hợp đồng để bị đơn thanh toán tiền thuê đất nhưng nguyên đơn không phản hồi. Ngày 23/08/2021, nguyên đơn cố tình lấy lại đất, tự ý cho K vào san lấp toàn bộ các ao cá, cây giống và cây ăn trái trên bờ ao của bị đơn mà không có bất cứ thông báo nào dù thời hạn thuê đất chưa hết đã gây thiệt hại toàn bộ tài sản của bị đơn, trong đó các ống cống thoát nước từ các ao cá còn âm dưới đất, bà Kim HI nhờ người đào lấy lên nhưng bà N không đồng ý. Đang thực hiện chỉ thị 16 của Thủ tướng Chính Phủ về cách ly xã hội nên khi máy Kobe phá vườn cây và ao cá Kim Hoàng đang quản lý ao cá không trình báo với chính quyền nên không có ai lập biên bản nhưng có quay vi-deo bằng điện thoại.

Đến ngày 25/8/2021, bà Kim HI cùng với những người dân vào nhặt cây trồng còn sót lại thì bị bà N báo cho ông Nguyễn Bá N2 và ông Lê Văn T3 chứng kiến để bắt do hành vi tụ tập đông người.

Tổng thiệt hại lần bị ban phá bờ và cây trồng vào ngày 23/8/2021 bao gồm:

- 299 cây mít Thái siêu sớm 03 năm tuổi – 200.000đ/cây = 59.800.000đ
- 950 cây ổi giống Ruby – 200.000đ/cây = 190.000.000đ

- 246 cây cà na Thái nhân giống – 100.000đ/cây = 24.600.000đ
- 250 Cây ổi Nữ hoàng và Trân châu ruột đỏ – 100.000đ/cây = 25.000.000đ
- Cây làm giàn ổi – 10.000.000đ
- Khoai mì củ - 10.000.000đ
- 20.000 hom ổi giống – 20.000.000đ
- Toàn bộ hệ thống ống cống còn đặt dưới ao – 30.000.000đ

Tổng thiệt vào ngày 13/6/2021 và ngày 23/8/2021 thiệt hại ước tính khoảng 457.860.000 đồng

Bị đơn không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn với lý do:

- Đối với yêu cầu trả tiền thuê đất: Vì chưa đến thời hạn thanh toán tiền thuê đất nhưng nguyên đơn nhiều lần gây cản trở như cho **K** đắp đập, phá bờ, hủy hoại cây trồng, san lấp mặt bằng gây thiệt hại cho bị đơn nên xác định là nguyên đơn đã vi phạm hợp đồng thuê đất ngày 03/09/2018.

- Về chi phí san lấp mặt bằng: Theo hợp đồng thuê đất ngày 03/9/2018 có ghi rõ khi hết hạn thuê đất thì bị đơn mới chịu trách nhiệm san lấp đất lại cho phía nguyên đơn. Tuy nhiên, vì thời hạn cho thuê chưa hết mà phía nguyên đơn đã tự ý san lấp mặt bằng nên bị đơn không phải chịu khoản phí này.

Do đó, bị đơn ông **Nguyễn Văn S** và chị **Nguyễn Ngọc L** không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngoài ra, bị đơn có yêu cầu phản tố: Yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông **Phan Văn T**, bà **Nguyễn Thị N**, anh **Võ Thanh M**, chị **Phan Thị Diệu H** có nghĩa vụ liên đới bồi thường thiệt hại tài sản cho ông **Nguyễn Văn S** và chị **Nguyễn Ngọc L** số tiền 457.860.000 (bốn trăm năm mươi bảy triệu tám trăm sáu mươi nghìn) đồng.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có lời trình bày:

1. Bà **Nguyễn Thị Kim H1** trình bày: Ông **S** và chị **L** có ký hợp đồng thuê đất của nguyên đơn để nuôi cá. Chị **H1** là người phụ giúp cho ông **S** và chị **L** trong việc nuôi cá, trồng cây, quản lý vườn ao. Bà **H1** xác định tài sản trên đất thuê là của ông **S** và chị **L**.

Về diễn biến sự việc thuê đất, nuôi cá, trồng cây, tranh chấp về hợp đồng và quá trình tranh chấp dẫn đến thiệt hại tài sản trên đất thuê, bà **H1** thống nhất với trình bày của ông **S** và chị **L**.

Bà **Kim H1** xác định bà không có yêu cầu độc lập trong vụ án. Trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án, bà **Kim H1** đã gửi đơn tố giác bà **N** đến Cơ quan Cảnh sát điều tra **Công an huyện T** về việc bà **N** múc bờ ao nuôi cá của bà **H1** làm cá trong ao thoát ra ngoài kênh, vùi lấp cây trồng và thiết bị nuôi cá và yêu cầu Cơ quan CSĐT **Công an huyện T** xử lý theo quy định.

Trong thời gian Tòa án chuẩn bị đưa vụ án ra xét xử, bà **Kim H1** có văn bản trình bày ý kiến bà bị thiệt hại tài sản lớn do hành vi đơn phương chấm dứt hợp

đồng, san lấp đất lấy lại đất của nguyên đơn nên bản thân bà **Kim H1** tiếp tục yêu cầu Cơ quan CSĐT giải quyết, bà không yêu cầu độc lập trong vụ án.

2. Ông **Phan Văn C**: Không có văn bản trình bày ý kiến.

3. Ông **Phan Văn T1**: Không có văn bản trình bày ý kiến

4. Ông **Nguyễn Văn V** trình bày tại Bản tự khai ngày 07/01/2025 như sau: Vào cuối tháng 9/2021 gia đình ông **T**, bà **N** có thuê **K** của ông **V** để san lấp 03 ha đất do ông **S**, bà **L** thuê đào ao nuôi cá trước đó giá 40.000.000 đồng/1 ha. Tổng cộng số là 172.000.000 đồng, ông **T** và bà **N** đã trả cho ông **V**. Lúc ông **V** đưa **K** vào san lấp ao thì tình trạng ao cá bỏ không hơn một năm, không còn cá; trên bờ chỉ có cỏ mọc, không có cây trồng. Thời gian sang lấp 20 ngày mới xong. Ông **V** cam kết lời khai của ông hoàn toàn sự thật. Có gì sai trái ông hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật.

6. Bà **Nguyễn Ngọc N3**: Không có văn bản trình bày ý kiến.

Những người làm chứng có lời trình bày:

1. Ông **Nguyễn Bá N2** trình bày tại các biên bản lấy lời khai ngày 08/11/2022 và ngày 22/8/2025 như sau: Ông **Nguyễn Bá N4** có công tác tại Ủy ban nhân dân xã **T** chức vụ phó ấp, kiêm Công an viên phụ trách ấp 4, xã **T** từ năm 2015 đến nay. Ông **N2** biết bà **H1** nhà ở xã **H**, huyện **T**, tỉnh **Long An** có đến ấp thuê đất của bà **Nguyễn Thị N** để nuôi cá, sau đó giữa hai bên có xảy ra tranh chấp về hợp đồng nên ông có tham gia giải quyết. Cụ thể ông **N4** tham gia giải quyết về vấn đề như sau:

Ngày 15/6/2021, bà **Kim H1** đến nhà của ông **N2** trình báo sự việc bà **N** thuê máy xúc đất (**K**) mức ao làm thiệt hại tài sản của bà **H1** vào ngày 13/6/2021 nhờ ông **N2** đến xác minh. Ông **N2** có đến chỗ ao nuôi cá của bà **Kim H1** để xem xét thì thấy bờ bao phía trong ao cá bị mức thông tới đáy ao ở 03 vị trí thông 03 ao với nhau (còn lại 01 ao) và thông ra đường mương chung của bà **Kim H1** với bà **N**, ông **N2** thấy nước rút cạn còn một số ít cá, đất mức lên để vị trí bà **H1** trồng ổi, mít. Do đất vùi lấp nên tôi ghi nhận một số tài sản thiệt hại theo lời khai của bà **H1**. Khi lập biên bản chỉ có ông **N2** và bà **Kim H1** ký không có người chứng kiến, đã lâu nên ông **N2** không nhớ có tài sản gì nhưng có lập biên bản có cung cấp cho bà **Kim H1**. Trong lúc nói chuyện bà **Kim H1** có nói trước đó có anh **P** phó công an xã xuống nhưng không lập biên bản gì (ông **N2** không biết anh **P** xuống giải quyết vụ việc gì). Sau đó thì ông **N2** về do bận công việc nên quên không có báo lại với công an xã **T**, chỉ có trao đổi miệng với trưởng ấp (**Lê Văn Đ1**), không có xác minh hay xử lý gì tiếp theo.

Trước đó (năm 2020 và 2021) ban hòa giải ấp có tổ chức hòa giải giữa bà **N** và bà **Kim H1** trong việc tranh chấp hợp đồng thuê ao cá (có biên bản) được sự thống nhất của hai bên.

Ông **N2** nắm tình hình biết được hiện ao cả bà **N** đã thuê **K** san lấp toàn bộ và lấy lại để làm ruộng, bà **Kim H1** cũng không có trình báo gì nên cứ nghĩ rằng hai bên đã thỏa thuận được với nhau nên không yêu cầu giải quyết nữa.

Biên bản hòa giải ngày 21/4/2021 là do ông N2 lập, đúng là chữ ký của ông N2. Nội dung ông N2 lập biên bản về việc bà N lấp đường thoát nước của ông S và bà Kim H1 nên ảnh hưởng đến thoát nước và đường vận chuyển thức ăn cá của ông S và bà Kim H1. Ông N2 có đến đất để xác minh và có thấy ông T, bà N có bơm bùn lên đắp dẫn đến việc chằng đường nước làm cho nước không ra vào được làm ô nhiễm nước nuôi cá. Ngày 21/5/2021 ông N2 có lập biên bản về việc bà Kim H1 trình báo cá trong ao nuôi chết hàng loạt do ô nhiễm nguồn nước, về nguyên nhân gây ô nhiễm nguồn nước thì không biết.

2. Ông Huỳnh Văn P trình bày tại bản tường trình ngày ngày 20 tháng 09 năm 2022 như sau: Vào ngày 25/05/2021 bà Kim H1 có đến Công an xã T và gặp ông trình báo vụ mất trộm 01 (một) mô tơ điện cũ trị giá khoảng một triệu mấy và bà H1 nghi ngờ ông Phạm Văn C1 sinh năm 1981, có HKTT tại ấp D, xã T, huyện T, tỉnh Long An (con trai bà Nguyễn Thị N) sinh lấy trộm mô tơ của bà Kim H1 vì lý do trước đây có xích mích về hợp đồng thuê đất giữa cha của bà Kim H1 và bà N chưa đưa tiền thuê đất. Sau đó có xuống hiện trường vụ việc xác minh thì không ai biết cái mô tơ của bà Kim H1 mất và cũng không ai có nghi vấn gì. Tài sản bị mất trị giá nhỏ nên Công an xã lập hồ sơ để theo dõi và điều tra xử lý. Theo như lời trình bày của bà Kim H1, được biết cha của bà Kim H1 có hợp đồng thuê đất với bà N để nuôi cá với diện tích là 04 héc-ta đất, năm nào thì trả tiền thuê đất nhưng bà Kim H1 đứng ra để nuôi cá mà tới hạn không trả tiền nên giữa 2 bên có mâu thuẫn và đã được Ban quản lý ấp 4, xã T hòa giải hai lần. Bà Kim H1 xin hện để lên cá rồi trả tiền nhưng gì lý do gì không lên cá được nên không trả tiền. Vì vậy, bà N đòi lấy đất lại để canh tác. Ông P có giải thích cho bà Kim H1 biết là đó là hợp đồng dân sự thì hai bên tự thỏa thuận với nhau.

Còn vụ việc thứ hai theo như trình bày của bà Kim H1 là không có. Ngày 13, 14/06/2021, ông P không có gặp bà Kim H1 và cũng không có ai trình báo vụ việc gì với ông P. Đến khi ông P cùng với tổ hòa giải của xã xuống ấp D, xã T, huyện T, tỉnh Long An để hòa giải vụ dân sự giữa cha bà Kim H1 và bà N. Nội dung hòa giải thì được biết là cha của bà Kim H1 có thuê đất của bà N để nuôi cá. Tới thời hạn trả tiền mà bà Kim H1 không có trả tiền thì bên bà N lấy đất lại để canh tác. Bà N có thuê K để mức cống 01 hầm mà không có nuôi cá để thoát nước san lấp. Bà Kim H1 báo ông Nguyễn Bá N2 (phó ấp 4) về vụ việc trên. Ông N2 trình bày là có tiếp nhận và có tới hiện trường lập biên bản vụ việc và được bà Kim Hoàng cung C2 là mức cống hầm đất không có nuôi cá mà bị hư cây ôi và cây mít (đã lập biên bản). Sau đó ông N2 báo cáo lên Ủy ban nhân dân xã X1 để hòa giải. Cuộc hòa giải có ông P đi theo thì được biết bà Kim Hoàng X để lên hầm cá, rồi trả tiền thuê đất. Bà Kim H1 yêu cầu đền mấy cây ôi và cây mít do K mức cống hư thì bên Bà N đồng ý và yêu cầu bên bà Kim H1 lên cá xong trả tiền đầy đủ, nếu không trả tiền thì sẽ lấy đất lại để canh tác. Bên Bà Kim H1 không đồng ý thỏa thuận trên vì cho rằng hợp đồng thuê đất tới 05 năm mà hiện tại mới thuê có 03 năm nên không đồng ý với thỏa thuận. Tổ hòa giải xã chỉ ra trong hợp đồng có nêu rõ là năm nào thì trả tiền thuê đất năm đó, tính đầu năm mà hiện tại tới cuối năm mà bà Kim H1 không trả tiền thuê đất và tiền san lấp mặt bằng theo như hợp đồng. Qua vụ việc hòa giải không thành trên thì được biết bà Kim H1 lên cá

ở hầm đất rồi mà không có trả tiền cho bà N. Bà N đã tự san lấp hầm và canh tác tới nay, do nợ tiền 01 năm thuê đất nên các bên tranh chấp.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 133/2025/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2 - Tây Ninh đã căn cứ khoản 3, khoản 6 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, các điều 5, 147, Điều 217, 218, 227, 228, 244 Bộ luật Tố tụng dân sự; các điều 116, 117, 288, 385, 422, 428, 502, 468 Bộ luật dân sự năm 2015; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 26 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;

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Phan Văn T, bà Nguyễn Thị N, anh Lê Thanh M1, chị Phan Thị Diệu H: Buộc bị đơn là ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Ngọc L có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Phan Văn T, bà Nguyễn Thị N, anh Lê Thanh M1, chị Phan Thị Diệu H số tiền thuê đất là 100.333.333 (một trăm triệu ba trăm ba mươi ba nghìn ba trăm ba mươi ba) đồng.

Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Phan Văn T, bà Nguyễn Thị N, anh Lê Thanh M1, chị Phan Thị Diệu H về việc yêu cầu bị đơn là ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Ngọc L trả số tiền chi phí san lấp trả lại hiện trạng đất là 172.000.000 đồng.

Đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn là ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Ngọc L về việc yêu cầu nguyên đơn là ông Phan Văn T, bà Nguyễn Thị N, ông Lê Thanh M1, bà Phan Thị Diệu H bồi thường thiệt hại tài sản với số tiền là 457.860.000 (bốn trăm năm mươi bảy nghìn tám trăm sáu mươi) đồng.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo; quyền và nghĩa vụ của các đương sự ở giai đoạn thi hành án, chi phí tố tụng.

Bản án chưa có hiệu lực pháp luật.

Ngày 15/10/2025 bị đơn ông Nguyễn Văn S kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và bị đơn xác định giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Bị đơn do bà Kim HI đại diện ủy quyền có lời trình bày: Yêu cầu hủy bản án vì hồ sơ hiện cơ quan điều tra đang thụ lý và giai đoạn tạm đình chỉ liên quan đến hành vi hủy hoại tài sản của bên thuê. Bị đơn thừa nhận bên thuê đất có hành vi vi phạm nghĩa vụ của hợp đồng, ảnh hưởng đến quyền sử dụng đất của bên thuê và phát sinh thiệt hại về tài sản. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm chưa làm rõ và đánh giá đầy đủ, chưa đối chất. Nguyên đơn có hành vi làm ảnh hưởng đến thu hoạch hoa lợi. Nhiều lần bị đơn đề nghị thanh toán trước số tiền 120.000.000 đồng nhưng nguyên đơn không chấp nhận. Đến ngày 21/8/2021 bị đơn bán cá chuẩn bị 172.000.000 đồng để thực hiện nghĩa vụ, do hợp đồng chưa được chứng thực nên phía bị đơn chưa thực hiện nghĩa vụ của bên thuê đất. Các nội dung liên quan đến

lời trình bày của ông **Lê Bá N5** chưa được đôi chất làm rõ. Nguyên đơn đã có tác động lên tài sản của bên thuê khi chưa có thỏa thuận chấm dứt hợp đồng thuê đất.

Nguyên đơn vắng mặt, người liên quan ông MI, bà H do ông Vũ Khắc Đ đại diện ủy quyền có lời trình bày: Hợp đồng thuê đã thực hiện trả tiền thuê 02 năm, tuy nhiên việc trả chưa đầy đủ, đến năm thứ 03 bên thuê đặt vấn đề không chứng thực hợp đồng là nguyên nhân không trả tiếp tiền thuê đất là không phù hợp. Vì bản chất của hợp đồng đã thực hiện việc công chứng hay không, không làm ảnh hưởng đến những điều kiện thỏa thuận trong hợp đồng thuê đất giữa các bên. Ngày 18/9/2020 hai bên hòa giải, bị đơn thừa nhận còn nợ 22.000.000 đồng và phải trả 172.000.000 đồng của vụ năm 2020–2021. Ông S có nghĩa vụ thu hoạch cây trái trong thời hạn 04 tháng do vi phạm hợp đồng (đến tháng 8 năm 2020); tuy nhiên ông S vẫn không thu hoạch. Chính quyền địa phương xác minh thời điểm ngày 25/8/2021 có nội dung bên thuê đất trễ hạn trả tiền 12 tháng. Bên thuê đất đến cuối năm thứ 3 vẫn vi phạm thời hạn trả tiền. Nguyên đơn đã chi phí san lấp mặt bằng và đồng ý một phần đất không tính tiền thuê do nguyên đơn là có lợi cho bên thuê.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh phát biểu quan điểm:

Cấp phúc thẩm thực hiện đúng pháp luật về tố tụng từ khi thụ lý vụ án đến khi đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và các đương sự thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của mình. Bị đơn ông S kháng cáo đúng quy định tại các Điều 273, Điều 276 Bộ luật Tố tụng dân sự nên đủ điều kiện xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Về yêu cầu kháng cáo: Ông S kháng cáo yêu cầu hủy bản án vì cơ quan điều tra đang thụ lý giải quyết đối với hành vi hủy hoại tài sản của bên thuê. Tuy nhiên, cơ quan điều tra đã tạm đình chỉ liên quan đến yêu cầu giám định, yêu cầu bồi thường của bị đơn đã rút yêu cầu và cấp sơ thẩm đã đình chỉ. Cấp sơ thẩm chỉ giải quyết các yêu cầu của nguyên đơn liên quan đến số tiền thuê đất chưa trả do đó yêu cầu hủy bản án không có căn cứ chấp nhận. Các bên thống nhất có xác lập hợp đồng thuê đất, hợp đồng không chứng thực nhưng các bên đã thực hiện và thanh toán tiền thuê trong 02 năm, hợp đồng thỏa thuận không trái quy định của pháp luật nên có hiệu lực thi hành. Các bên thỏa thuận thời hạn thuê, trả tiền thuê. Bị đơn xác định có vi phạm thời hạn trả tiền thuê tuy nhiên do phía nguyên đơn có tác động làm ảnh hưởng đến thu hoạch cá, nguồn thu cho việc trả tiền thuê đất. Lý do, bị đơn đưa ra để chậm việc trả tiền thuê đất cho nguyên đơn không được chấp nhận nên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn có căn cứ chấp nhận. Do đó, yêu cầu kháng cáo của bị đơn không có căn cứ chấp nhận.

Đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông S. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 133/2025/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2 - Tây Ninh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Đơn kháng cáo của bị đơn **S** được thực hiện trong thời hạn luật định, đúng hình thức, nội dung theo quy định tại các Điều 272, 273 và 278 Bộ luật Tố tụng dân sự, nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét nội dung kháng cáo của bị đơn ông **S**, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[2.1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và hiệu lực hợp đồng: Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa, có đủ cơ sở xác định giữa nguyên đơn và bị đơn có giao kết hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 03/9/2018. Nội dung hợp đồng thể hiện rõ diện tích thuê, thời hạn thuê, giá thuê, phương thức thanh toán và nghĩa vụ của các bên. Hợp đồng được xác lập trên cơ sở tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội nên có hiệu lực pháp luật theo quy định của Bộ luật Dân sự.

[2.2] Về nghĩa vụ thanh toán tiền thuê đất: Theo thỏa thuận trong hợp đồng, bị đơn có nghĩa vụ thanh toán tiền thuê đất hàng năm. Tuy nhiên, bị đơn đã không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán theo cam kết. Cụ thể, sau khi thanh toán không đầy đủ tiền thuê của các năm đầu, đến kỳ thanh toán tiếp theo bị đơn không tiếp tục thực hiện nghĩa vụ dù đã được nguyên đơn nhiều lần yêu cầu và được hòa giải tại địa phương. Bị đơn cho rằng nguyên đơn có hành vi cản trở việc sử dụng đất, gây thiệt hại dẫn đến việc không có khả năng thanh toán tiền thuê đất. Tuy nhiên, lý do trên không được xem là căn cứ để xem như bị đơn không vi phạm về thời hạn thanh toán tiền thuê đất theo thỏa thuận hợp đồng hai bên đã xác lập. Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn phải thanh toán một phần tiền thuê đất cho nguyên đơn là có căn cứ, phù hợp quy định pháp luật.

[2.3] Về yêu cầu không chấp nhận nghĩa vụ thanh toán tiền thuê đất của bị đơn: Bị đơn cho rằng chưa đến hạn thanh toán và nguyên đơn đã vi phạm hợp đồng trước nên không phải trả tiền thuê đất. Tuy nhiên, theo nội dung hợp đồng và tài liệu trong hồ sơ, nghĩa vụ thanh toán tiền thuê đất được xác định theo từng kỳ và bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ này trước khi phát sinh các tranh chấp gay gắt giữa các bên. Mặt khác, bị đơn không thực hiện quyền yêu cầu chấm dứt hợp đồng theo đúng trình tự luật định mà vẫn tiếp tục sử dụng đất trong một thời gian nhất định. Vì vậy, không có căn cứ chấp nhận lập luận của bị đơn về việc không phải thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền thuê đất.

[2.4] Về các thiệt hại tài sản mà bị đơn có yêu cầu phản tố, tuy nhiên đã tự nguyện rút yêu cầu và cấp sơ thẩm đã đình chỉ giải quyết. Nguyên đơn khởi kiện tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 03/9/2018, cụ thể bị đơn vi phạm về nghĩa vụ trả tiền thuê đất. Bị đơn có yêu cầu Cơ quan điều tra giải quyết hành vi hủy hoại tài sản của nguyên đơn, đây là 02 hành vi khác nhau nên bị đơn yêu cầu hủy bản án sơ thẩm với lý do chờ Cơ quan điều tra giải quyết là không có căn cứ chấp nhận.

[3] Từ những nhận định trên, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông **S**. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 133/2025/DS-ST, ngày 30/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2 – Tây Ninh. Lời đề nghị của **Kiểm sát nhân dân tỉnh T** có căn cứ được chấp nhận.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn S là người cao tuổi được miễn án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Q.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn S.

1. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 133/2025/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2 - Tây Ninh.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn S được miễn án phí.

3. Án xử phúc thẩm có hiệu lực pháp luật thi hành ngay sau khi tuyên án.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND khu vực 2 – Tây Ninh ;
- THADS tỉnh Tây Ninh;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, án văn.

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

Lê Thị Bích Tuyên