

Bản án số: 889/2026/DS-PT
Ngày 07-5-2026
V/v Tranh chấp yêu cầu bồi thường
thiệt hại liên quan đến hợp đồng thuê
quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Huỳnh.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Đức Cường;
Ông Bùi Ngọc Thạch.

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hằng - Thư ký Tòa
án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

*Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên
tòa:* Ông Trần Đức Thoại - Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 5 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 291/2026/TLPT-DS ngày 22/01/2026 về việc: “Tranh chấp yêu cầu bồi thường thiệt hại liên quan đến hợp đồng thuê quyền sử dụng đất”.

Do Bản án sơ thẩm số 305/2025/DS-ST ngày 17/11/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 16, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1925/2026/QĐ-PT ngày 31/3/2026, Quyết định hoãn phiên tòa số 5609/2026/QĐ-PT ngày 21/4/2026 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Trần Thị N, sinh năm 1987; địa chỉ: số A, khu phố B, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Võ Minh T, sinh năm 1989; địa chỉ: số A, tổ B, khu phố B, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh; là người đại diện theo ủy quyền, theo Hợp đồng ủy quyền ngày 04/8/2025. Vắng mặt, có văn bản yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Đức H, sinh năm 1979; địa chỉ: T, tổ B, khu phố B, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt.

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

1. Ông Nguyễn Trọng V, sinh năm 1956;

2. Ông Huỳnh Phú S, sinh năm 1975;
3. Bà Huỳnh Thanh T1, sinh năm 1976;
4. Bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1985;
5. Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1993;
6. Ông Nguyễn Hồng C, sinh năm 1995;

Cùng địa chỉ: số A, khu phố B, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ông V, ông S, bà T1, bà P, bà H1, ông C đều có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

7. Bà Phùng Thị Thanh T2, sinh năm 1987; địa chỉ: T, tổ B, khu phố B, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt.

- Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Trần Thị N.

NHẬN THẤY:

- Theo đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là anh Võ Minh T thống nhất trình bày:

Mẹ ruột bà N là bà Trần Thị S1. Bà S1 là chủ sở hữu các thửa đất: 36, 37, 242, TBĐ số A3, diện tích 9.164m², tọa lạc tại ấp B + H, xã T, huyện T, tỉnh Bình Dương (nay là 1/44, khu phố B, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01467 cấp ngày 29/12/2000. Ngày 09/11/2018, bà S1 cho ông Nguyễn Đức H thuê quyền sử dụng (đất trống) với diện tích 1.008m² thuộc một phần thửa đất số 37, tờ bản đồ số A3 nêu trên, với giá 7.492.800 đồng/tháng; từ ngày 09/11/2019 đến ngày 09/11/2022, mỗi năm tiền thuê quyền sử dụng đất được điều chỉnh tăng thêm 531.300 đồng; thời hạn thuê là 04 năm, được tính từ ngày 09/11/2018; tiền đặt cọc là 25.000.000 đồng. Hết thời hạn thuê đất, nếu ông H tiếp tục thuê đất nữa thì tiền thuê đất hàng tháng là 9.085.000 đồng/tháng, thời hạn bắt đầu từ ngày 10/11/2022. Tuy nhiên, ông H không tiếp tục thuê đất nữa và đã tháo dỡ các công trình đã xây dựng trên đất thuê nhưng để lại một lượng rất lớn rác thải (nệm, mút, bao ni lông...). Ông H cam kết sẽ dọn dẹp sạch sẽ, trả lại mặt bằng đất trống cho gia đình bà N chậm nhất vào đầu năm 2023. Tuy nhiên, sau đó ông H chỉ dọn dẹp được một phần nhỏ, để lại phần lớn rác thải trên phần đất của gia đình bà N như hiện nay. Hành vi để lại rác thải trên đất thuê của ông H đã gây ảnh hưởng trực tiếp đến môi trường xung quanh, làm cho gia đình bà N không thể trực tiếp sử dụng hoặc cho thuê đất. Do đó, bà N làm đơn khởi kiện ông H, yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

- Yêu cầu Tòa án buộc ông Nguyễn Đức H phải dọn dẹp, xử lý toàn bộ rác thải trên phần đất thuê thuộc thửa đất 37, tờ bản đồ số A3 (DC10), tọa lạc tại khu phố B, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là 1/44, khu phố B, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) với chi phí dọn dẹp là 100.000.000 đồng.

- Yêu cầu Tòa án buộc ông Nguyễn Đức H phải thanh toán thiệt hại là khoản thu nhập bị mất cho gia đình bà Trần Thị N tạm tính từ ngày 10/11/2022 đến ngày 09/6/2025 là 31 tháng x 9.085.800 đồng = 281.659.800 đồng.

Tổng số tiền mà ông Nguyễn Đức H có trách nhiệm thanh toán cho gia đình bà N là 381.659.800 đồng.

Quá trình giải quyết vụ án, ông H đã tự nguyện dọn dẹp, xử lý toàn bộ rác thải (nệm, mút, bao ni lông...) trên phần đất đã thuê của gia đình bà N. Do đó, vào ngày 23/9/2025, bà N đã làm đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện, cụ thể bà N xin rút yêu cầu Tòa án buộc ông H phải dọn dẹp, xử lý toàn bộ rác thải trên phần đất thuê thuộc thửa đất 37, tờ bản đồ số A3 (DC10), toạ lạc tại khu phố B, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là 1/44, khu phố B, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh). Và vẫn giữ nguyên yêu cầu buộc ông H bồi thường thiệt hại là khoản thu nhập bị mất cho gia đình bà N theo đơn khởi kiện ngày 05/6/2025.

Tại phiên toà, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn là ông T xác nhận: Ông H đã tự nguyện dọn dẹp, xử lý toàn bộ rác thải (nệm, mút, bao ni lông...) trên phần đất đã thuê của gia đình bà N vào ngày 18/9/2025, các bên đã có xác nhận sự việc này nên bà N đã rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với vấn đề dọn dẹp rác thải trên đất. Nguyên đơn vẫn giữ một phần yêu cầu khởi kiện là buộc bị đơn phải có trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho gia đình bà N do việc để rác thải của bị đơn trên đất làm cho gia đình nguyên đơn không sử dụng đất hay cho thuê đất được, số tiền tạm tính từ ngày 10/11/2022 đến ngày 16/9/2025 là 34 tháng 07 ngày x 9.085.800 đồng/tháng = 311.000.000 đồng. Sau khi bà Trần Thị S1 chết ngày 26/12/2021, thì những hàng thừa kế của bà S1 bao gồm chồng và các con của bà S1 chưa có phân chia di sản thừa kế của bà S1 (kể cả phần diện tích đất mà bà S1 cho ông H thuê). Khi bà N làm đơn khởi kiện ông H thì những người thừa kế của bà S1 mới đồng ý cho bà N đứng khởi kiện và nhận tiền thay gia đình. Đối với số tiền mà ông H đặt cọc 25.000.000 đồng thì bà N đồng ý trả lại cho ông H số tiền cọc này và đề nghị khấu trừ vào tiền mà ông H có trách nhiệm bồi thường cho nguyên đơn.

- Theo bản tường trình và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Nguyễn Đức H trình bày:

Ông H thống nhất với lời trình bày của nguyên đơn về hợp đồng thuê đất giữa ông H với bà Trần Thị S1 (mẹ ruột bà N). Theo đó, ngày 09/11/2018 giữa ông H với bà S1 có ký Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất diện tích 1.008m² thuộc một phần thửa đất 37, tờ bản đồ số A3, toạ lạc tại khu phố B, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là 1/44, khu phố B, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) để làm kho xưởng với thời hạn thuê là 04 năm kể từ ngày 09/11/2018; giá thuê ban đầu là 7.492.800 đồng/tháng và tăng thêm 531.300 đồng/tháng sau mỗi năm, số tiền đặt cọc thuê là 25.000.000 đồng. Sau khi bà S1 chết (ngày 26/12/2021) thì anh Nguyễn Hồng C (là một trong những người con của bà S1) thay thế bà S1 cho ông H thuê đất và hàng tháng vợ của ông H là bà

Phùng Thị Thanh T2 đều có chuyển tiền thuê đất vào tài khoản của ông C. Sau khi hợp đồng thuê đất hết thời hạn vào tháng 11/2022 thì ông H và ông C không tiếp tục ký hợp đồng thuê đất nữa mà ông H vẫn tiếp tục kinh doanh trên đất được vài tháng, sau đó do ông C nói với ông H là cần làm thủ tục đối với đất của bà S1 nên ông C yêu cầu ông H tháo dỡ di dời các công trình tài sản ra khỏi đất, thu dọn tài sản đến đâu sẽ trừ phần tiền thuê đất ra đến đây, nên từ tháng 02/2023 cho đến khi tháng 3/2024, ông H chỉ trả tiền thuê đất với số tiền 3.030.000 đồng/ tháng (tương đương với phần diện tích khoảng 300m² đất) để rác thải công nghiệp như nệm, mút, bao ni lông...vẫn còn trên đất chưa di dời được. Đến ngày 07/01/2025 thì giữa ông H với bà Nguyễn Thị H1 (là một trong những người con của bà S1) thoả thuận tất toán hợp đồng cho thuê, nội dung là ông H và bà H1 có thoả thuận thống nhất dùng số tiền 25.000.000 đồng tiền đặt cọc mà bên cho thuê còn giữ để làm chi phí xử lý rác thải còn lại trên đất. Sau khi nguyên đơn khởi kiện, thì trong quá trình giải quyết vụ án, ông H đã tự dọn dẹp, di dời rác thải ra khỏi đất và được nguyên đơn xác nhận ngày 18/9/2025. Do đó, đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại cho nguyên đơn thì ông H không đồng ý bồi thường toàn bộ số tiền 311.000.000 đồng, mà ông H chỉ đồng ý bồi thường số tiền 100.000.000 đồng, nhưng phải khấu trừ số tiền đặt cọc 25.000.000 đồng mà nguyên đơn còn giữ của ông H.

Tại phiên toà, ông H thay đổi ý kiến là không đồng ý bồi thường số tiền 100.000.000 đồng như trong quá trình giải quyết vụ án mà ông H đã trình bày mà ông H chỉ bồi thường cho gia đình nguyên đơn thiệt hại từ tháng 4/2024 đến ngày 18/9/2025 với số tiền 3.030.000 đồng/ tháng. Đối với số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ thì ông H tự nguyện bào.

- Theo bản tường trình và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án ông Nguyễn Trọng V, ông Huỳnh Phú S, bà Huỳnh Thanh T1, bà Nguyễn Thị P, bà Nguyễn Thị H1, ông Nguyễn Hồng C là người có quyền, nghĩa vụ liên quan cùng thống nhất trình bày:

Ông V (chồng của bà Trần Thị S1) và ông S, bà T1, bà P, bà H1, ông C (con của bà Trần Thị S1). Ông V, ông S, bà T1, bà P, bà H1, ông C thống nhất với lời trình bày và đơn khởi kiện của nguyên đơn là bà Trần Thị N. Đối với chi phí dọn dẹp, tiền bồi thường mà bà N yêu cầu ông H thanh toán thì ông V, ông S, bà T1, bà P, bà H1, ông C đồng ý cho bà Trần Thị N nhận thay nếu ông V, ông S, bà T1, bà P, bà H1, ông C được nhận theo quy định của pháp luật và có yêu cầu xin giải quyết vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

- Theo bản tường trình và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phùng Thị Thanh T2 trình bày cụ thể như sau:

Vào tháng 9/2017, chồng bà T2 (là ông Nguyễn Đức H) có thoả thuận thuê đất trồng của bà Trần Thị S1 trong vòng 10 năm. Sau đó, vợ chồng bà thuê người dựng xưởng và dọn đến ở, làm việc nhưng sau đó chủ đất thông báo sẽ làm hợp đồng thuê với vợ chồng bà thời hạn 05 năm 01 lần, hết 05 năm sẽ gia

hạn ký lại hợp đồng. Do chồng bà đã thuê đất từ năm 2017 mà không có giấy tờ gì nên đến năm 2018 mới ký hợp đồng thuê đất nên thời hạn thuê giảm lại còn 01 năm như trong Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 09/11/2018 mà các bên đã ký. Nội dung hợp đồng thuê đất đúng như những gì chồng bà trình bày. Trong quá trình thuê đất, chồng bà T2 đã sử dụng đất đúng mục đích, thanh toán tiền thuê đầy đủ và tuân thủ các thỏa thuận giữa hai bên. Đến tháng 11/2022, phía gia đình chủ đất đại diện là ông C thông báo cần thu hồi mặt bằng để thực hiện thủ tục hành chính về đất đai và đề nghị bên thuê hỗ trợ chi phí tháo dỡ phân kho xưởng. Sau đó, giữa ông H và ông C có thỏa thuận bằng miệng là thu dọn đến đâu sẽ trừ phần tiền ra đến đấy nên từ tháng 11/2022 đến tháng 3/2024, chồng bà đã thực hiện nghĩa vụ thanh toán đầy đủ cho ông C. Đến ngày 07/01/2025, hai bên ký Biên bản thanh lý hợp đồng thuê đất và bên cho thuê nói sẽ tự xử lý phần rác thải còn lại và chi phí dọn dẹp sẽ được khấu trừ vào số tiền đặt cọc 25.000.000 đồng. Do đó, trước yêu cầu khởi kiện về bồi thường thiệt hại của nguyên đơn thì bà T2 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên toà, bà T2 thống nhất với lời trình bày của chồng bà là ông H

Tại Bản án sơ thẩm số 305/2025/DS-ST ngày 17/11/2025, Tòa án nhân dân khu vực 16, Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị N đối với bị đơn ông Nguyễn Đức H về việc yêu cầu Tòa án buộc ông Nguyễn Đức H phải dọn dẹp, xử lý toàn bộ rác thải trên phần đất thuê thuộc thửa đất 37, tờ bản đồ số A3 (DC10), tọa lạc tại khu phố B, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là 1/44, khu phố B, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) với chi phí dọn dẹp là 100.000.000 đồng.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị N đối với bị đơn ông Nguyễn Đức H về việc yêu cầu bồi thường thiệt hại do hành vi để rác thải công nghiệp trên đất, gây ảnh hưởng đến việc sử dụng đất của gia đình bà Trần Thị N.

Buộc ông Nguyễn Đức H có trách nhiệm thanh toán cho ông Nguyễn Trọng V, anh Huỳnh Phú S, bà Huỳnh Thanh T1, bà Nguyễn Thị P, bà Trần Thị N, bà Nguyễn Thị H1, ông Nguyễn Hồng C (do bà Trần Thị N đại diện cho gia đình nhận thay) số tiền 26.510.000 đồng (hai mươi sáu triệu, năm trăm mười nghìn đồng).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên thi hành án còn phải chịu 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 2015.

3. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị N đối với bị đơn ông Nguyễn Đức H về việc yêu cầu bồi thường thiệt hại đối với số tiền 259.490.000 đồng (hai trăm năm mươi chín triệu, bốn trăm chín mươi nghìn đồng).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 28/11/2025 nguyên đơn bà Trần Thị N có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn bồi thường thiệt hại.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vắng mặt, có văn bản trình bày ý kiến giữ nguyên nội dung kháng cáo, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phùng Thiện Thị Thanh T2 không đồng ý yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ý kiến của Kiểm sát viên đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Thẩm phán, Hội đồng xét xử phúc thẩm, người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết là có căn cứ, phù hợp với các quy định của pháp luật. Nguyên đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ nào mới để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của nguyên đơn nộp trong thời hạn luật định, đã thực hiện xong nghĩa vụ nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Võ Minh T có văn bản yêu cầu giải quyết vắng mặt, căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án cấp phúc thẩm xét xử vắng mặt người đại diện hợp pháp của nguyên đơn.

[2] Về nội dung: nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn bồi thường thiệt hại cho gia đình của nguyên đơn do hành vi không dọn dẹp, xử lý rác thải sau khi bị đơn thuê đất, gây thiệt hại làm gia đình nguyên đơn không thể sử dụng đất hoặc cho người thuê quyền sử dụng đất. Số tiền nguyên đơn yêu cầu bồi thường là 9.085.800 đồng x thời gian từ ngày 10/11/2022 (ngày hết hạn hợp đồng thuê) đến ngày 16/9/2025 = 311.000.000 đồng.

Bị đơn trình bày sau khi hết thời hạn thuê đất, bị đơn chưa dọn dẹp hết số lượng rác thải trên đất thuê cho đến ngày 16/9/2025 mới thực hiện xong, tuy nhiên bị đơn có trả tiền thuê đất từ tháng 11/2022 đến tháng 3/2024 cho nguyên đơn (do ông Nguyễn Hồng C là con bà S1 nhận). Do đó, bị đơn chỉ đồng ý trả

tiếp tiền thuê đất với giá 3.030.000 đồng/ tháng từ tháng 4/2024 đến 16/9/2025 và đồng ý cản trừ số tiền đặt cọc 25.000.000 đồng của bị đơn.

[3] Xét kháng cáo của nguyên đơn:

- Hợp đồng thuê đất kinh doanh ngày 09/11/2018 có thời hạn 04 năm từ 09/11/2018 đến ngày 08/11/2022 được ký giữa bị đơn với bà Trần Thị S1 (mẹ ruột của nguyên đơn). Sau khi hết thời hạn thuê, các bên không tiếp tục tái ký hợp đồng mà chỉ thỏa thuận với nhau bằng miệng giữa bị đơn với các con của bà S1 (chủ sử dụng phần đất thuê).

Qua chứng cứ là sao kê tài khoản của bà Phùng Thị Thiện T3 (vợ của bị đơn) thể hiện từ tháng 11/2022 đến tháng 3/2024 bà T3 có 15 lần chuyển khoản cho ông Nguyễn Hồng C (con trai bà S1) với giao dịch cụ thể như sau:

- + Ngày 10/11/2022 thanh toán số tiền 9.166.700 đồng;
- + Ngày 06/12/2022 thanh toán số tiền 9.166.700 đồng;
- + Ngày 03/01/2023 thanh toán số tiền 8.166.700 đồng;
- + Ngày 22/02/2023 thanh toán số tiền 3.028.900 đồng;
- + Ngày 27/3/2023 thanh toán số tiền 3.029.000 đồng;
- + Ngày 19/4/2023 thanh toán số tiền 3.029.000 đồng;
- + Ngày 14/5/2023 thanh toán số tiền 3.028.000 đồng;
- + Ngày 12/6/2023 thanh toán số tiền 3.030.000 đồng;
- + Ngày 13/7/2023 thanh toán số tiền 3.030.000 đồng;
- + Ngày 10/8/2023 thanh toán số tiền 3.030.000 đồng;
- + Ngày 10/9/2023 thanh toán số tiền 3.030.000 đồng;
- + Ngày 10/11/2023 thanh toán số tiền 3.030.000 đồng;
- + Ngày 25/12/2023 thanh toán số tiền 3.030.000 đồng;
- + Ngày 08/01/2024 thanh toán số tiền 3.030.000 đồng;
- + Ngày 14/3/2024 thanh toán số tiền 4.060.000 đồng;

Quá trình chuyển khoản nêu trên của bị đơn phù hợp với lời trình bày của bị đơn cho rằng sau khi hết thời hạn thuê, thì ông H và ông C không tiếp tục ký hợp đồng thuê đất nữa mà ông H vẫn tiếp tục kinh doanh trên đất được vài tháng, sau đó do ông C nói với ông H là cần làm thủ tục thừa kế đối với đất của bà S1 nên ông C yêu cầu ông H tháo dỡ di dời các công trình tài sản ra khỏi đất, thu dọn tài sản đến đâu sẽ trừ phần tiền thuê đất ra đến đấy, nên từ tháng 02/2023 cho đến tháng 3/2024, ông H chỉ trả tiền thuê đất với số tiền 3.030.000 đồng/ tháng (tương đương với phần diện tích khoảng 300m² đất) để rác thải công nghiệp như nệm, mút, bao ni lông... vẫn còn trên đất chưa di dời được. Đến ngày 07/01/2025 thì giữa ông H với bà Nguyễn Thị H1 (là một trong những người con của bà S1) lập biên bản tất toán hợp đồng cho thuê, nội dung: ông H

và bà H1 có thoả thuận thống nhất dùng số tiền 25.000.000 đồng tiền đặt cọc mà bên cho thuê còn giữ để làm chi phí xử lý rác thải còn lại trên đất. Tuy nhiên, sau đó số lượng rác thải trên đất vẫn chưa được xử lý cho đến ngày 16/9/2025 bị đơn mới dọn sạch số lượng rác thải do bị đơn để lại. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn trả tiếp cho nguyên đơn số tiền thuê đất chưa trả là 3.030.000 đồng/tháng x thời gian từ tháng 4/2024 đến tháng 9/2025 là 17 tháng = 51.510.000 đồng (trong đó cần trừ số tiền đặt cọc của bị đơn 25.000.000 đồng nên bị đơn phải trả cho nguyên đơn 26.510.000 đồng là có căn cứ, phù hợp với thoả thuận giữa bị đơn với ông C, bà H1 (là con của bà S1).

Nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả số tiền 9.085.000 đồng từ tháng 11/2022 đến tháng 9/2025 là không phù hợp với thực tế diễn biến quá trình thực hiện việc thuê đất sau khi chấm dứt hợp đồng giữa bị đơn với ông C, bà H1. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, phù hợp với các chứng cứ đã thu thập được có trong hồ sơ vụ án

[4] Từ các phân tích trên xét thấy, nguyên đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ nào mới để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình nên Hội đồng phúc thẩm không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[5] Ý kiến của Kiểm sát viên là có căn cứ, phù hợp pháp luật.

[6] Về án phí phúc thẩm: nguyên đơn phải chịu do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1, Điều 148; khoản 1, Điều 308; Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/NQ-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, lệ phí Tòa án

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị N. Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 305/2025/DS-ST ngày 17/11/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 16, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Trần Thị N phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) được trừ 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0045087 ngày 02/12/2025 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 07/5/2026)/.

Nơi nhận:

- VKSND Thành phố HCM;
- TAND khu vực 16, TP HCM;

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**
(đã ký)

- Phòng THADS khu vực 16, TP HCM;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa Dân sự, VTLT.

Nguyễn Văn Huỳnh