TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 6 – LÂM ĐỒNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 46/2025/DS-ST
Ngày 26-9-2025
"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 KHU VỰC 6 – LÂM ĐỒNG

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Bùi Thị Ngọc.
Các Hội thẩm nhân dân: Ông Lương Xuân Quyền và ông Đinh Xuân Đông.
- *Thư ký phiên tòa*: Bà Kiều Thị Thành, là Thư ký của Tòa án nhân dân Khu vực 6 – Lâm Đồng.
- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 6 – Lâm Đồng tham gia phiên tòa:* Ông Hà Văn Hùng - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 6 – Lâm Đồng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 19/2025/TLST-DS ngày 07 tháng 02 năm 2025, về: *"Tranh chấp hợp đồng thuê đất",* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 23/2025/QĐXXST-DS ngày 19 tháng 8 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 28/2025/QĐ-ST ngày 08 tháng 9 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Lê Thị Kim O; địa chỉ: Thôn Đ, xã T, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông (nay là xã T, tỉnh Lâm Đồng) – Có đơn xin vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Bùi Thị D, địa chỉ: Tổ dân phố 6, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông (nay phường B, tỉnh Lâm Đồng) – Có đơn xin vắng mặt.

2. Bị đơn: Ông Huỳnh Tấn D; địa chỉ: Tổ dân phố 5, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông (nay là phường N, tỉnh Lâm Đồng) – Vắng mặt.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- Bà Trần Thị Thu T và ông Nguyễn Thanh L, cùng địa chỉ: Tổ dân phố 2, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng (nay là xã Đ, tỉnh Lâm Đồng) – Có lời khai xin vắng mặt.

Ông Trần Xuân H; địa chỉ: Phường H, Quận T, thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường H, thành phố Hồ Chí Minh) – Có lời khai xin vắng mặt.

4. Người làm chứng: Ông Đinh Xuân D; địa chỉ: Thôn 7, xã T, tỉnh Lâm Đồng – Có lời khai xin vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 01-10-2023, quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Lê Thị Kim O và người đại diện theo uỷ quyền của bà Lê Thị Kim O bà Bùi Thị D trình bày:

Do không có đất để trồng hoa màu và được người quen giới thiệu ông Huỳnh Tấn D, nhà ở: Tổ 5, phường N, tỉnh Đắk Nông (cũ) có một diện tích đất cần cho thuê. Sau khi gặp và trao đổi với ông D và được ông D cho biết diện tích đất này là ông D thuê - của ông Nguyễn Thanh L, bà Trần Thị Thu T và ông Trần Xuân H. Ông D cho bà O biết đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán tiền thuê cho chủ đất và còn thời hạn thuê đất đến năm 2025. Do tin tưởng ông D nên bà O đồng ý thuê diện tích đất nói trên. Diện tích đất ông D cho bà O thuê là 3,2ha tại: Thôn 7, xã Đăk B, huyện T, tỉnh Đăk Nông, nay là: Xã T, tỉnh Lâm Đồng. Thời gian cho thuê là từ ngày 30/4/2023 đến ngày 30/4/2024. Số tiền thuê đất là: 50.000.000 đồng, ngày 25/12/2022 bà O đã giao cho ông Huỳnh Tấn D số tiền 20.000.000 đồng, ngày 02/4/2023 bà O thanh toán thêm cho ông D 30.000.000 đồng. Sau khi giao tiền xong thì bà O tiến hành dọn dẹp đất để chuẩn bị trồng cây hoa màu. Tuy nhiên trong quá trình dọn đất thì bà Trần Thị Thu T đến và yêu cầu bà O ngừng dọn dẹp đất và trả lại diện tích đất trên cho bà T. Bà T cho biết ông D có thuê diện tích đất này của bà T trong thời hạn 05 năm: kể từ tháng 01/2021 đến hết tháng 12/2025. Số tiền bà T cho ông D thuê là 130.000.000 đồng, thanh toán theo từng năm. Tuy nhiên, ông D không thanh toán tiền thuê đất năm 2023 cho bà T nên bà T thông báo và chấm dứt việc cho thuê đất với ông D và thông báo sẽ lấy lại đất.

Sau đó bà O có liên lạc với ông Huỳnh Tấn D để giải quyết sự việc trên nhưng ông D không nghe máy và cố tình trốn tránh trách nhiệm với bà O. Xét thấy sau khi bị bà T chấm dứt hợp đồng cho thuê đất nhưng ông D vẫn cố tình đưa ra thông tin sai sự thật và cho bà O thuê lại diện tích đất trên gây ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà O. Để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của bà O bị xâm phạm. Nay bà O yêu cầu Tòa án nhân dân Khu vực 6 - Lâm Đồng giải quyết:

- Hủy hợp đồng cho thuê đất ngày 25/12/2022 giữa ông Huỳnh Tấn D và bà Lê Thị Kim O. Ngày 19/8/2025, bà O thay đổi nội dung yêu cầu khởi kiện đề nghị Toà án tuyên: Hợp đồng cho thuê đất ngày 25/12/2022 giữa ông Huỳnh Tấn D và bà Lê Thị Kim O là vô hiệu.

- Buộc ông Huỳnh Tấn D phải trả cho bà Lê Thị Kim O số tiền mà bà Oanh đã đưa cho ông D là: 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng). Bà O không yêu cầu tính lãi suất.

Bị đơn vắng mặt từ khi Toà án thụ lý vụ án, không có bản tự khai nên không ghi nhận được ý kiến.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Thu T trình bày:

Vợ chồng bà T, ông L và em bà Tlà ông Trần Xuân H là đồng sở hữu thửa đất số 01 tờ bản đồ số 43 đất trồng cây lâu năm tại thôn 7, xã Đ, huyện T, tỉnh Đăk Nông, đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 33.245m². Cuối năm 2020, vợ chồng bà và ông H có thoả thuận cho anh Huỳnh Tấn D (Công an huyện Tuy Đức); địa chỉ nhà ở: Tổ 5, phường N, tỉnh Đắk Nông (cũ) thuê, thời hạn thuê 05 năm kể từ tháng 01/2021 đến hết tháng 12/2025. Giá thuê 03 năm đầu là 50.000.000đ/năm; giá thuê 02 năm sau mỗi năm 65.000.000đ. Thời điểm trả tiền thuê tháng 1 hàng năm. Ông D đã trả tiền được 02 năm tiền thuê đất là năm 2021 và 2022. Năm 2023 nhiều lần bà T yêu cầu ông D trả tiền

thuê đất của năm 2023 nhưng ông D không trả, vợ chồng bà T và ông H đã thông báo cho ông D nếu không trả tiền thì bà lấy lại đất. Tuy nhiên ông D vẫn không trả tiền đất mà chặn điện thoại và huỷ kết bạn zalo với bà. Ngoài ra bà T còn phát hiện ông D phá hoại một số cây công nghiệp của bà và vào năm 2021, do dịch bệnh covid, bà không thể sang đất được nên có chuyển khoản tiền nhờ ông D bón cho cây cối trên trên đất nhưng ông D không bón nên ngày 01 tháng 02 năm 2023 bà đã có văn bản huỷ hợp đồng thuê đất với ông D.

Khoảng tháng 4/2023, bà T thấy bà O san đất trồng khoai trên đất của bà T thì bà T ngăn cản không cho bà O trồng và bà đã lấy lại đất sử dụng từ đó đến nay. Bà được biết cô O thuê lại đất từ ông D. Tuy nhiên ông D cho bà O thuê đất mà không được sự đồng ý của bà nên việc tranh chấp giữa ông D và bà O bà không có liên quan gì.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh L thống nhất với nôi dung bà T trình bày như trên và không bổ sung gì thêm.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Xuân H thống nhất với nôi dung bà T trình bày như trên và không bổ sung gì thêm.

Người làm chứng ông Đinh Xuân D trình bày: Ông D có thửa đất rẫy gần thửa đất ông D cho bà O thuê, ngày 02/4/2023 ông có chứng kiến việc bà O trả tiền thuê đất cho ông D. Ông nghe nói thửa đất trên của bà T cho ông D thuê. Sau khi thuê đất thì bà T không cho bà O sử dụng thửa đất trên, bà T nói ông D không trả tiền thuê đất năm 2023 nên bà T không cho ông D thuê nữa và lấy lại thửa đất trên. Từ khi thuê đất ông không thấy bà O được canh tác sử dụng thửa đất trên ngày nào.

Tại phiên Toà đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 6 - Lâm Đồng phát biểu quan điểm:

Về thủ tục tố tụng: Tòa án nhân dân Khu vực 6 - Lâm Đồng thụ lý giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền. Quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử thực hiện đúng thủ tục tố tụng; các đương sự thực hiện đúng và đầy đủ các quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị HĐXX áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 117, 118, 123; 131; 475 của Bộ luật Dân sự 2015; khoản 3 Điều 167; Điều 168, 188 Luật đất đai 2013; Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý, sử dụng án phí và lệ phí tòa án, tuyên: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Kim O; tuyên Hợp đồng thuê đất ngày 25/12/2022 và giấy cho thuê đất không ghi ngày tháng năm có nội dung: "Giấy này thay cho giấy thuê ngày 25/12/2022" giữa bà Lê Thị Kim O và ông Huỳnh Tấn D vô hiệu, buộc ông Huỳnh Tấn D hoàn trả cho bà Lê Thị Kim O số tiền 50.000.000 đồng đã nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng:

[1.1]. Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết: *"Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất"* là tranh

chấp dân sự quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn có địa chỉ tại: Tổ dân phố 5, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông, nay là: Tổ dân phố 5, phường N, tỉnh Lâm Đồng. Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự thẩm quyền giải quyết thuộc về Tòa án nhân dân Khu vực 6 – Lâm Đồng.

[1.2]. Về thời hiệu khởi kiện: Trước khi Toà án nhân dân Khu vực 6 – Lâm Đồng ra bản án, các đương sự trong vụ án không ai đưa ra yêu cầu xem xét áp dụng thời hiệu nên không xem xét áp dụng thời hiệu khởi kiện theo quy định tại khoản 2 Điều 184 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.3]. Quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan và người làm chứng xin xét xử vắng mặt. Quá trình giải quyết vụ án bị đơn đều vắng mặt, toà án tống đạt và niêm yết các văn bản tố tụng của Toà án nhưng bị đơn vẫn vắng mặt tại các buổi làm việc và vắng mặt tại phiên toà. Áp dụng khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Áp dụng khoản 2 Điều 227 và 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt các đương sự và người làm chứng.

[2]. Xét yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Kim O yêu cầu tuyên Hủy hợp đồng cho thuê đất ngày 25/12/2022 và giấy cho thuê đất không ghi ngày tháng năm có nội dung: *"Giấy này thay cho giấy thuê ngày 25/12/2022"* giữa ông Huỳnh Tấn D và bà Lê Thị Kim O. Buộc ông Huỳnh Tấn D phải trả cho bà Lê Thị Kim O số tiền mà bà O đã trả tiền thuê đất cho ông D là: 50.000.000 đồng, không yêu cầu tính lãi suất. Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1]. Về hình thức hợp đồng thuê quyền quyền sử dụng đất là Giấy cho thuê đất viết tay ngày 25/12/2022 là phù hợp với quy định tại điểm a khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013.

[2.2]. Về nội dung: Tại thời điểm ông Huỳnh Tấn D xác lập hợp đồng cho bà Lê Thị Kim O thuê đất thì thửa đất trên ông D thuê của bà T, ông L và ông H. Theo bà T trình bày thửa đất trên của bà T, ông L và ông H, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà và ông L ngày 15/10/2020 nhưng thực tế là của vợ chồng bà và ông mua chung. Nay thửa đất này bà T, ông L và ông H đã chuyển nhượng cho người khác. Theo hợp đồng thuê đất thì các bên có thoả thuận trường hợp ông D cho người khác thuê thì phải báo lại cho bà T, ông L và ông H biết. Tuy nhiên, ông D cho bà O thuê lại đất không báo cho bà T, ông L và ông H biết.

Mặt khác, theo hợp đồng thuê đất giữa bà T, ông L và ông H biết theo hợp đồng thuê đất giữa bà T, ông L và ông H và ông D thì thời hạn thuê đất là 05 năm (kể từ tháng 01/2021 – hết tháng 12/2025), ông D trả tiền thuê theo năm, nhưng ông D mới trả tiền thuê đất cho bà T, ông L và ông H được 02 năm (năm 2021 và 2022) từ tháng 01/2023 ông D không trả tiền thuê đất. Ngày 25/12/2022, ông D cho bà O thuê đất. Thời hạn cho bà O thuê đất từ ngày 30/02/2023 – 30/02/2024, số tiền thuê đất là: 50.000.000 đồng, chị O đã trả đủ tiền cho ông D, khi bà O ra phát dọn để trồng khoai lang thì bà T không cho chị O sử dụng thửa đất trên và bà T sử dụng thửa đất trên từ năm 2023 đến nay. Do vậy, ông D không được phép thực hiện quyền cho thuê quyền sử dụng đất đối với thửa đất này theo quy định tại khoản 1 Điều 168; tại khoản 1, Điều 188 của Luật đất đai năm 2013:

"1. Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất khi có Giấy chứng nhận..." Do đó, Giấy cho thuê đất lập ngày 25/12/2022 giữa ông Huỳnh Tấn D và bà Lê Thị Kim O là hợp đồng vô hiệu do vi phạm điều cấm quy định tại Điều 123 của Bộ luật dân sự 2015.

[2.3] Do Giấy cho thuê đất lập ngày 25/12/2022 và và giấy cho thuê đất không ghi ngày tháng năm có nội dung: *"Giấy này thay cho giấy thuê ngày 25/12/2022"* giữa ông Huỳnh Tấn D và bà Lê Thị Kim O là hợp đồng vô hiệu nên theo quy định tại Điều 123 Bộ luật dân sự thì: *"... Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận".*

[3]. Từ những phân tích tại mục [2.1] – [2.3] nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy có căn cứ chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Kim O. Buộc ông Huỳnh Tấn D phải trả bà Lê Thị Kim O số tiền 50.000.000 đồng.

[4]. Xét quan điểm của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5]. Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của bà O được chấp nhận nên ông D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39; Căn cứ vào các Điều 147, 227, 228, 229, 271 và 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 117, 118, 119, 123 của Bộ luật Dân sự 2015; Điều 168, 188 Luật đất đai 2013; Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý, sử dụng án phí và lệ phí tòa án, tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Kim O tuyên xử: Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất "Giấy cho thuê đất viết tay ngày 25/12/2022" và giấy cho thuê đất viết tay không ghi ngày tháng năm có nội dung: *"Giấy này thay cho giấy thuê ngày 25/12/2022"* giữa bà Lê Thị Kim O với ông Huỳnh Tấn D" là vô hiệu. Buộc ông Huỳnh Tấn D phải trả bà Lê Thị Kim O số tiền: 50.000.000đ *(Năm mươi triệu đồng)*.

2. Về án phí:

2.1. Buộc ông Huỳnh Tấn D phải chịu 2.500.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

2.2. Trả lại cho bà Lê Thị Kim O số tiền 1.250.000 đồng tạm ứng án phí bà O đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0000628 ngày 17/10/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông (cũ), nay là Thi hành án Dân sự tỉnh Lâm Đồng.

3. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 (*mười lăm*) ngày, kể từ ngày tuyên án; các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 (*mười lăm*) ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại Điều 6, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Lâm Đồng;
- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- VKSND Khu vực 6 – Lâm Đồng;
- THA Dân sự tỉnh Lâm Đồng;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP.

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

Bùi Thị Ngọc