TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 12 - TÂY NINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 350/2025/DS-ST
Ngày: 29-12-2025
V/v "*Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất*".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 12 - TÂY NINH

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Cẩm.

Các Hội thẩm nhân dân:

Bà Trần Ánh Nhạn;

Bà Dương Thị Mỹ Liên.

***Thư ký phiên tòa*:** Ông Hồ Bảo Việt là Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 12 - Tây Ninh.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 12 - Tây Ninh tham gia phiên tòa**:* Ông Hoàng Đình Lưỡng – Kiểm sát viên.

Trong ngày 29 tháng 12 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 12 - Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 289/2025/TLST- DS ngày 14 tháng 10 năm 2025 về việc "Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 372/2025/QĐXXST-DS ngày 08 tháng 12 năm 2025, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Thu H, sinh năm 1961. Địa chỉ: Ấp B, xã B, tỉnh Tây Ninh. Có mặt.

Bị đơn:

Ông Phan Văn T, sinh năm 1978. Có mặt.

Bà Tạ Thị Kim N, sinh năm 1972. Vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Ấp B, xã B, tỉnh Tây Ninh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 09/9/2025, quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn – bà Nguyễn Thị Thu H trình bày: Bà và vợ chồng ông T không có quan hệ họ hàng gì cả, chỉ là chòm xóm với nhau. Bà có cho vợ chồng ông T thuê phần đất diện tích 8.867,3m^2 tại ấp B, xã B, tỉnh Tây Ninh với giá thuê 15.000.000 đồng/năm. Thời hạn thuê là 03 năm kể từ tháng 01/2023 đến tháng 01/2025. Hai bên không có làm hợp đồng thuê đất. Mỗi năm canh tác được 02 vụ (hè thu và đông xuân). Ông T canh tác trên đất của bà tổng cộng 06 vụ lúa (tháng 01/2023 bắt đầu xạ vụ lúa đầu tiên, giữa tháng 04/2023 thu hoạch; ngay khi thu hoạch

lúa thì tiến hành xạ liền vụ thứ hai, thu hoạch vụ 02 khoảng tháng 7/2023, tương tự như năm 2024, 2025, ông T đã canh tác trên đất của bà đủ 03 năm) nhưng chỉ trả tiền cho bà được 30.000.000 đồng (năm 2023, 2024), năm 2025 chưa trả. Khi ông T canh tác trên đất của bà có sử dụng đầu điện của bà để bơm nước. Do đó, có ông C (thu tiền điện) và ông H là Công an ấp biết việc ông T canh tác trên đất của bà 06 vụ. Khi chồng bà bị bệnh (tháng 9/2022) không ai canh tác ruộng thì bà bắt đầu cho ông T thuê ruộng, chồng bà ông Trần Văn T chết tháng 4/2023.

Quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Phan Văn T trình bày: Ông thừa nhận ông có thuê đất của bà H diện tích khoảng 90 cao (9.000m^2) tại tại ấp B, xã B, tỉnh Tây Ninh với giá thuê là 15.000.000 đồng/năm, thời hạn thuê là 03 năm. Ông bắt đầu xạ lúa vào tháng 11/2023 trên đất của bà H vụ đầu tiên, đến tháng 02/2024 thì thu hoạch. Sau đó ngưng 01 tháng, đến tháng 04/2024 xạ vụ hè thu đến tháng 07/2024 thu hoạch. Sau đó đến tháng 11/2024, xạ vụ đông xuân, đến tháng 02/2025 thu hoạch. Đến tháng 4/2025 xạ vụ hè thu và ông thu hoạch vào tháng 7/2025. Đến tháng 7/2025, ông đã trả lại ruộng cho bà H vì bà H tính tiền thuê không đúng. Vì vậy, ông xác định ông chỉ canh tác đất của bà H 02 năm nên đã trả cho bà H đủ 30.000.000 đồng. Nay ông không đồng ý trả số tiền 15.000.000 đồng cho bà H.

Quá trình giải quyết vụ án bị đơn bà Tạ Thị Kim N trình bày: Bà là vợ của ông T. Bà thống nhất với lời trình bày của ông T và cùng ý kiến với ông T.

- Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 12 - Tây Ninh:

Về tố tụng: Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Đương thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định tại Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Về nội dung vụ án: Căn cứ Điều 119, 129, 357, 481, 482, 500, 501, 502, Bộ luật Dân sự; Điều 166, điểm b khoản 3 Điều 167, khoản 3 Điều 188 Luật đất đai 2013; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, đề nghị HĐ XX tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thu H đối với ông Phan Văn T và bà Tạ Thị Kim N về "Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất". Buộc ông Phan Văn T và bà Tạ Thị Kim N có nghĩa vụ trả 15.000.000 đồng tiền thuê quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Thu H.

- Về án phí dân sự sơ thẩm: ông Phan Văn T và bà Tạ Thị Kim N phải chịu án phí theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, xét thấy:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Bị đơn bà Tạ Thị Kim N có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ vào khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bà Tạ Thị Kim N.

[1.2] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Xét thấy bị đơn có đăng ký hộ khẩu thường trú, nơi cư trú tại địa chỉ: ấp B, xã T, huyện B, tỉnh Tây Ninh (nay là ấp B, xã B, tỉnh Tây Ninh) nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 12 – Tây Ninh theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.3] Về quan hệ pháp luật: Xét đơn khởi kiện của nguyên đơn, Tòa án xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là "Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất" theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng Dân sự.

[2] Theo lời trình bày của các đương sự thì nội dung vụ án như sau: Năm 2023 bà Nguyễn Thị Thu H có cho vợ chồng ông Phan Văn T và vợ là bà Tạ Thị Kim N thuê quyền sử dụng đất tại ấp B, xã B. Nội dung thỏa thuận thuê phần đất thuộc tờ bản đồ số 1 gồm các thửa: 141/280,8m^2; 58/1.985,1m^2 (thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số GCN1) và các thửa: 1501/4.456,9m^2; 151/2.144,5m^2 (thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số GCN2), các phần đất cho thuê do bà H đứng tên chủ sử dụng. Mục đích vợ chồng ông T thuê để canh tác (trồng lúa), thời hạn thuê đất là 03 năm tính từ năm 2023. Giá thuê đất 15.000.000 đồng/năm, bên thuê đất trả trước tiền thuê đất 01 năm vào đầu vụ canh tác.

Do tin tưởng nhau nên không lập hợp đồng, chỉ thỏa thuận bằng lời nói. Sau khi thuê đất, vợ chồng ông Phan Văn T bà Tạ Thị Kim N đã canh tác và trả tiền thuê đất cho bà H 02 năm với số tiền 30.000.000 đồng, bà H đã nhận số tiền này.

Như vậy, các bên đều tự nguyện thừa nhận có việc bà Nguyễn Thị Thu H có cho vợ chồng ông Phan Văn T và vợ là bà Tạ Thị Kim N thuê quyền sử dụng đất như trên từ đó làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên. Do đó đây là các sự kiện không cần phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận có việc nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Thu H cho bị đơn là vợ chồng ông Phan Văn T và vợ là bà Tạ Thị Kim N thuê đất từ năm 2023 với diện tích trên theo hợp đồng thuê đất dưới hình thức "thỏa thuận bằng lời nói", không lập hợp đồng bằng văn bản, không có công chứng, chứng thực và không đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, giá thuê 15.000.000 đồng/năm. Quá trình thực hiện hợp đồng bà H đã giao đất cho vợ chồng ông T, bà N canh tác, vợ chồng ông T, bà N đã canh tác từ năm 2023 và đã trả tiền thuê đất cho bà H với số tiền 30.000.000 đồng, bà H cũng thừa nhận đã nhận đủ số tiền này.

Xét về hợp đồng thuê đất theo quy định tại điểm b khoản 3 Điều 167 Luật đất đai 2013 thì hợp đồng này không bắt buộc phải công chứng hoặc chứng thực. Theo quy định tại khoản 3 Điều 188 Luật đất đai 2013 thì "*Việc chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử*

dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính". Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa bà H và vợ chồng ông T, bà N mặc dù không được đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai là vi phạm về hình thức của giao dịch dân sự theo quy định tại Điều 119 Bộ luật Dân sự nhưng căn cứ Điều 129 Bộ luật Dân sự thì các bên đã thực hiện được ít nhất 2/3 nghĩa vụ hợp đồng nên hợp đồng không bị vô hiệu.

[4] Xét yêu cầu trả tiền thuê đất 15.000.000 đồng năm 2025 của bà H thấy rằng:

Mặc dù khi thuê đất, các bên không lập hợp đồng bằng văn bản nhưng quá trình giải quyết vụ án bà H, ông T đều thừa nhận hai bên thỏa thuận bằng lời nói, thời hạn thuê đất là 03 năm kể từ năm 2023. Từ khi thuê đất vợ chồng ông T, bà N đã canh tác 02 năm (trồng lúa 4 vụ), vợ chồng ông T đã trả 30.000.000 đồng. Tính theo hợp đồng thì đết hết năm 2025 là hết thời hạn hợp đồng, tiền thuê đất của năm 2025 phải trả từ đầu năm, vợ chồng ông T, bà N phải có nghĩa vụ thanh toán số tiền thuê đất còn lại là 01 năm với số tiền 15.000.000 đồng.

Ngày 09/9/2025 bà H khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông T, bà N trả số tiền thuê đất còn lại theo hợp đồng chưa thanh toán còn lại là 01 năm với số tiền 15.000.000 đồng. Quá trình giải quyết vụ án ông T trình bày không thống nhất, cụ thể: Tại Biên bản lấy lời khai ngày 31/10/2025 ông T trình bày: *"Do bà H yêu cầu tôi trả lại đất* ***vì cho rằng đã hết thời hạn cho thuê****"* nhưng tại Biên bản hòa giải ngày 14/11/2025 ông T trình bày:*"...Đến tháng 7/2025, tôi đã trả lại ruộng cho bà H* ***vì bà H tính tiền thuê không đúng****"*.

Mặc dù trình bày do bà H lấy lại đất vì hết thời hạn thuê đất nhưng ông T không giao nộp chứng cứ, tài liệu thể hiện bà H đòi lại đất khi còn trong thời hạn cho thuê đất, các bên cũng không thỏa thuận kết thúc thời hạn thuê đất trước thời hạn như đã thỏa thuận trước đó. Bà H khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông T, bà N phải trả số tiền thuê đất còn lại theo hợp đồng thuê đất chưa thanh toán ngày từ đầu vụ canh tác của năm mới là 01 năm với số tiền 15.000.000 đồng, số tiền bà H yêu cầu là phù hợp với nội dung các bên thỏa thuận là mỗi năm 15.000.000 đồng.

Vợ chồng ông T, bà N thừa nhận thuê đất canh tác lúa, từ sau tháng 7/2025 không tiếp tục canh tác nhưng không có báo cho bà H biết về việc không tiếp tục canh tác đất và chưa có sự đồng ý thống nhất của bà H là bên cho thuê về việc trả lại đất trước thời hạn thỏa thuận, không thực hiện đúng nội dung đã thỏa thuận (thuê 03 năm để canh tác) là tự ý từ bỏ quyền lợi. Việc vợ chồng ông T, bà N tự ý bỏ đất trong thời hạn thuê đất mà không thông báo với bà H là lỗi của vợ chồng ông T, bà N. Do vậy vợ chồng ông T, bà N vẫn phải có nghĩa vụ trả tiền thuê đất còn thiếu là 01 năm số tiền 15.000.000 đồng theo quy định tại Điều 481 Bộ luật Dân sự quy định về nghĩa vụ của bên thuê quyền sử dụng đất *"1. Bên thuê phải trả đủ tiền thuê đúng thời hạn đã thỏa thuận;..."*. Ngoài ra, do thời hạn thuê đất theo thỏa thuận đã hết nên vợ chồng ông T, bà N còn có nghĩa vụ trả lại phần đất đã thuê cho bà H.

Từ phân tích trên có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H; buộc ông T và bà N có nghĩa vụ trả cho bà H số tiền thuê đất là 15.000.000 đồng.

[5] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 12 – Tây Ninh đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn có căn cứ và phù hợp với nhận định trên nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[6] Về án phí: Căn cứ vào 26 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 và lệ phí Tòa án;

Ông T, bà N phải chịu 750.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ điều 119, 129, 357, 481, 482, 500, 501, 502, Bộ luật Dân sự; Điều 166, điểm b khoản 3 Điều 167, khoản 3 Điều 188 Luật đất đai 2013; Điều 26 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 và lệ phí Tòa án;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thu H đối với ông Phan Văn T và bà Tạ Thị Kim N về "Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất".

Buộc ông Phan Văn T và bà Tạ Thị Kim N có nghĩa vụ trả 15.000.000 (Mười lăm triệu) đồng tiền thuê quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Thu H

2. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Phan Văn T, bà Tạ Thị Kim N phải chịu 750.000 (Bảy trăm năm mươi nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

4. Trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo đến Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh. Riêng đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định pháp luật.

5. Trường hợp Bản án 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 thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự./.

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- TAND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND khu vực 12 -Tây Ninh;
- THADS tỉnh Tây Ninh;
- Lưu: án văn, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Cẩm