

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 10- TÂY NINH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 144/2026/DS-ST

Ngày: 26-3-2026

V/v Tranh chấp Hợp đồng thuê quyền
sử dụng đất và Hợp đồng vay tài sản

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 10 – TÂY NINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đặng Thị Ngọc Dung.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trần Thanh Hải;

2. Bà Lê Thị Thanh Hương;

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Đức Trung – Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 10- Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 10- Tây Ninh tham gia phiên tòa:
Bà **Võ Lê Trúc Phương** - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 3 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 10- Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 1089/2025/TLST-DS ngày 12/11/2025 về việc “Tranh chấp Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và Hợp đồng vay tài sản” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 99/2026/QĐXXST-**DS** ngày 09/02/2026 và Quyết định hoãn phiên tòa số 121/2026/QĐST-DS ngày 10/3/2026 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Phan Tuấn T, sinh năm 1991; địa chỉ: Tổ D, ấp D, xã T, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Thái S; sinh năm 1989; Địa chỉ: Số Á, xã T, tỉnh Tây Ninh.; có đơn xin giải quyết vắng mặt.

Bị đơn: Ông Nguyễn Thành V, sinh năm 1978; địa chỉ: B, Đường H, tổ A, Khu phố D, phường L, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt;

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 29/10/2025, biên bản lấy lời khai, trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Thái S trình bày:

Ngày 13 tháng 01 năm 2025, tại thành phố T (nay là Phường T, tỉnh Tây Ninh) ông Nguyễn Thành V có ký kết hợp đồng cho ông T thuê đất và cây cao su để khai thác mủ, cụ thể như sau:

- Diện tích vườn cao su: 25 hecta, số lượng 13.650.000 cây cao su. Địa chỉ đất: xã T, tỉnh Tây Ninh (trước đây là: xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh); Thời hạn thuê: 01 năm, từ ngày 01/04/2025 đến ngày 30/01/2026 (khai thác heo vụ); Giá thuê: 825.000.000 đồng. Phương thức thanh toán thành 2 đợt:

+ Lần thứ 1: vào ngày 13/01/2025, ông T đặt cọc trước số tiền 250.000.000 đồng.

+ Lần thứ 2: vào ngày 01/04/2025, ông T giao đủ số tiền còn lại theo hợp đồng là 575.000.000 đồng.

Số tiền 575.000.000 đồng thì ông T đã giao đủ cho ông V vào ngày 22/04/2025 (có chữ ký xác nhận của ông V).

Vườn cao su trên trồng trên đất thuộc sự quản lý của Sư Đoàn Bộ binh E do ông V thuê rồi ông V cho ông T thuê lại.

Ngày 03/05/2025, ông V có gặp ông T để mượn thêm số tiền 100.000.000 (một trăm triệu) đồng nói là để xoay sở công việc riêng, ông V hứa sẽ trả lại sớm trong vòng 1 tuần nên ông T không yêu cầu ông V viết giấy nhận nợ. Nhưng đến nay ông V vẫn không trả lại cho ông T số tiền này. Ông T mới khai thác được hơn 1 tháng; trong thời gian ông T còn thời hạn hợp đồng khai thác, cạo mủ thì đến ngày 10/7/2025, có cán bộ thuộc S Tây Ninh đến gặp ông T thông báo: “Ông V chưa thực hiện nghĩa vụ trả tiền thuê đất cao su của năm 2025 nên thu hồi lại vườn cao su, không cho tiếp tục khai thác”. Lúc này, qua tìm hiểu từ thông báo của cán bộ thuộc Sư đoàn, thì ông T mới biết ông V chưa thanh toán tiền thuê đất trồng cao su cho phía Sư Đoàn. Ông T đã liên hệ với ông V thì ông V nói xác nhận và hứa sẽ hoàn trả lại cho ông T tổng số tiền là 925.000.000 đồng.

Ngày 18/7/2025 ông V viết ký giấy xác nhận nội dung trên và hứa sẽ trả lại cho ông T số tiền 925.000.000 đồng vào ngày 05/8/2025. Nhưng đến ngày 05/8/2025 không thấy ông V trả tiền cho ông T. Ông T liên lạc thì ông V tắt máy, không liên lạc được. Đến nay ông T vẫn không thể liên lạc với ông V để giải quyết vấn đề trên.

Do vậy, nay ông T làm đơn khởi kiện đề nghị Tòa án nhân dân khu vực 10 - Tây Ninh xem xét, giải quyết:

Tuyên hủy hợp đồng thuê đất và cây cao su giữa ông T và ông Nguyễn Thành V và buộc ông V phải trả cho ông T số tiền là 925.000.000 (chín trăm hai mươi lăm triệu) đồng và yêu cầu tính lãi suất 0,83%/ tháng của khoản tiền từ ngày nộp đơn cho đến khi xét xử xong vụ án.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Nguyễn Thành V đã được Tòa án tổng đạt các văn bản tố tụng của Tòa án và triệu tập họp lệ nhiều lần nhưng vẫn vắng mặt không trình bày ý kiến đối với yêu cầu của nguyên đơn và cũng không cung cấp tài liệu, chứng cứ cho Tòa án.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 10 – Tây Ninh phát biểu quan điểm về vụ án:

- Về tố tụng: Thẩm phán thụ lý, thu thập chứng cứ, chuẩn bị xét xử và quyết định đưa vụ án ra xét xử đều bảo đảm đúng quy định về thời hạn, nội dung, thẩm quyền của Bộ luật Tố tụng dân sự; Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng trình tự, thủ

tục đối với phiên tòa dân sự; Những người tham gia tố tụng đều thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình.

- Về nội dung: Căn cứ các Điều 117, 357, 422, 423, 427, 463, 466, 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội qui định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, đề nghị Hội đồng xét xử:

+ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phan Tuấn T đối với ông Nguyễn Thành V về việc “Tranh chấp về Hợp đồng thuê đất và cây cao su, hợp đồng vay tài sản”.

+ Hủy hợp đồng thuê đất và cây cao su ngày 13/01/2025.

+ Buộc ông Nguyễn Thành V có trách nhiệm trả lại cho ông Phan Tuấn T số tiền 925.000.000 đồng và tính lãi 0.83%/tháng từ ngày nộp đơn đến khi xét xử.

+ Đương sự phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ tranh chấp: Ông T khởi kiện yêu cầu hủy bỏ hợp đồng thuê đất và cây cao su đã ký kết giữa ông và ông V, yêu cầu ông V trả các khoản tiền gồm số tiền thuê đất 825.000.000 đồng và tiền vay 100.000.000 đồng và có yêu cầu tính lãi. Do đó, Hội đồng xác định quan hệ tranh chấp là “Tranh chấp Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và hợp đồng vay tài sản”.

[1.2] Bị đơn có địa chỉ tại phường L, tỉnh Tây Ninh nên Tòa án nhân dân khu vực 10 - Tây Ninh thụ lý, giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 10 - Tây Ninh theo quy định tại Điều 28, 35 và 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.3] Về sự vắng mặt của các đương sự: Nguyên đơn vắng mặt, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt. Bị đơn đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai mà vẫn vắng mặt không có lý do. Căn cứ Điều 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự.

[2] Về nội dung:

[2.1] Về chứng cứ:

Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn cung cấp các tài liệu chứng cứ gồm: **Bản chính** Giấy xác nhận cam đoan ngày 18/7/2025 (Bút lục 30); Hợp đồng thuê đất và cây cao su ngày 13/1/2025 (Bút lục 28).

Xét thấy, quá trình giải quyết vụ án, bị đơn đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng vắng mặt, không gửi văn bản trình bày ý kiến và cũng không cung cấp tài liệu chứng cứ kèm theo cho Tòa án. Do đó, bị đơn phải chịu hậu quả pháp

lý của việc không trình bày ý kiến đối với yêu cầu của nguyên đơn theo quy định tại Điểm h Khoản 2 Điều 196 và Điều 199 Bộ luật Tố tụng dân sự. Tòa án căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ để giải quyết vụ án là phù hợp quy định pháp luật.

[2.2] Xét yêu cầu hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và yêu cầu trả lại tiền thuê đất của nguyên đơn:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án có cơ sở xác định giữa ông T và ông V đã giao kết hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và cây cao su vào ngày 13/01/2025 với giá thuê: 825.000.000 đồng. Ông T đã giao đủ số tiền thuê. Hợp đồng thuê đất không thể tiếp tục thực hiện do ông T vi phạm nghĩa vụ trả tiền thuê với Sư Đoàn Bộ binh 5 nên họ lấy lại vườn cao su. Hai bên thống nhất hủy hợp đồng và ông V đã làm giấy xác nhận ngày 18/7/2025 đồng ý trả lại tiền thuê đất cho ông T nên ông T1 yêu cầu hủy hợp đồng thuê đất và cây cao su ngày 13/1/2025 và yêu cầu trả lại số tiền 825.000.000 đồng là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.3] Xét yêu cầu trả số tiền vay 100.000.000 đồng của nguyên đơn:

Tại Giấy xác nhận cam đoan ngày 18/7/2025 thể hiện ông V thừa nhận trước đây có vay của ông T1 số tiền 100.000.000 đồng và đồng ý trả nhưng các bên không ai cung cấp chứng cứ chứng minh về việc thỏa thuận về thời hạn trả nợ và lãi suất nên xác định đây là hợp đồng vay không kỳ hạn và không có lãi theo Điều 469 Bộ luật Dân sự. Do đó, ông T yêu cầu ông V trả số tiền vay gốc 100.000.000 đồng là có cơ sở chấp nhận.

[2.3] Về tiền lãi:

Tại Giấy xác nhận cam đoan ngày 18/7/2025 thể hiện ông V cam kết sẽ trả lại cho ông T tổng số tiền 925.000.000 đồng, cam kết thực hiện việc trả tiền trả từ ngày 18/7/2025 đến ngày 05/8/2025. Do đó, ông T yêu cầu tính lãi 0.83%/tháng từ ngày nộp đơn đến khi xét xử là phù hợp quy định tại các Điều 357, 466 và 468 Bộ luật Dân sự nên có cơ sở chấp nhận.

Tiền lãi được tính như sau: $925.000.000 \text{ đồng} \times 0.83\% / \text{tháng} \times 04 \text{ tháng} = 37.107.916 \text{ đồng}$.

Từ các phân tích trên, Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Tuyên hủy hợp đồng thuê đất và cây cao su ngày 13/1/2025 ký kết giữa ông Phan Tuấn T và ông Nguyễn Thành V.

Buộc ông Nguyễn Thành V có nghĩa vụ trả cho ông Phan Tuấn T số tiền tổng cộng là 962.107.916 đồng, trong đó số tiền gốc tổng cộng là 925.000.000 đồng, tiền lãi là 37.107.916 đồng.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Do ông Nguyễn Thành V có nghĩa vụ trả cho ông Phan Tuấn T số tiền 962.107.916 đồng nên ông V phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 40.863.237 đồng và

phải chịu 300.000 đồng án phí không có giá ngạch khi tuyên hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất. Tổng cộng ông V phải chịu 41.163.237 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ông T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho ông T số tiền tạm ứng án phí đã nộp 20.325.000 đồng theo Biên lai thu số 0011743 ngày 11/11/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh.

[4] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 10 - Tây Ninh phù hợp nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 117, 357, 422, 423, 427, 463, 466, 468, 469 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội qui định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Phan Tuấn T đối với ông Nguyễn Thành V về việc “Tranh chấp Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và hợp đồng vay tài sản”.

Tuyên hủy hợp đồng thuê đất và cây cao su ngày 13/1/2025 ký kết giữa ông Phan Tuấn T và ông Nguyễn Thành V.

Buộc ông Nguyễn Thành V có nghĩa vụ trả cho ông Phan Tuấn T số tiền tổng cộng là 962.107.916 đồng, trong đó số tiền gốc tổng cộng là 925.000.000 đồng, tiền lãi là 37.107.916 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho 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 năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông V phải chịu 41.163.237 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ông T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho ông T số tiền tạm ứng án phí đã nộp 20.325.000 đồng theo Biên lai thu số 0011743 ngày 11/11/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh.

3. Trường hợp 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 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.

4. Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án; đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND khu vực 10 - Tây Ninh;
- Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ (02.D01.149.10.734906).

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

(Đã ký)

Đặng Thị Ngọc Dung