TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 1-ĐỒNG THÁP**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: 183/2026/DS-ST Ngày: 12-05-2026 V/v tranh chấp "Hợp đồng thuê tài sản"	

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 1, TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Trần Thị Thanh Tuyền**.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà **Lê Thị Ngọc Ánh**.
2. Bà **Nguyễn Thị Thùy Trang**.

- Thư ký phiên tòa: Bà **Lê Nguyễn Ái Quyên**, Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 1, tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1, tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên toà: Ông **Nguyễn Việt Phương**, Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 5 năm 2026 tại Trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 1 xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 656/2025/TLST-DS ngày 08 tháng 12 năm 2025 về tranh chấp "Hợp đồng thuê tài sản" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 73/2026/QĐXXST-DS ngày 02 tháng 3 năm 2026 và quyết định hoãn phiên tòa số: 103/2026/QĐST-DS ngày 23 tháng 3 năm 2026, thông báo dời phiên tòa số 08/TB-TA ngày 21 tháng 4 năm 2026 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Anh **Nguyễn Văn T**, sinh năm 1980; Căn cước công dân số: 082080004601

Địa chỉ: ấp B, xã T, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền: Anh **Danh N**, sinh năm 1987;

Địa chỉ: số E, T, phường T, tỉnh Đồng Tháp.

- *Bị đơn*:

+ Anh **Cao Ngọc D**, sinh năm 1970;

+ Bà **Lê Thị Mỹ L**, sinh năm 1971;

Cùng địa chỉ: ấp B, xã C, tỉnh Đồng Tháp.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*: Anh **Nguyễn Tiến S**, sinh năm 1974; Căn cước công dân số 079074031796

Địa chỉ: số C, tổ C, ấp C, xã B, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Anh N và anh S xin vắng mặt, vắng mặt bị đơn)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Tại đơn khởi kiện, bản tự khai ngày 27/8/2025, nguyên đơn anh Nguyễn Văn T và quá trình giải quyết vụ án người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:*

Ngày 02/6/2019 anh T lập hợp đồng viết tay thuê đất của vợ chồng bà Lê Thị Mỹ L và ông Cao Ngọc D, thửa đất có vị trí tại ô bao số E, Á, xã T, huyện T nay là Á, xã T, tỉnh Đồng Tháp, đất có diện tích 27.000m², mục đích thuê để trồng khóm, thời hạn thuê là 10 năm 6 tháng (từ ngày 29/4/2019 đến 29/10/2029) giá thuê là 140.000.000 đồng (một trăm bốn mươi triệu đồng), thanh toán 01 lần bằng tiền mặt ngay khi ký hợp đồng, việc trả tiền có ông Trần Thế Bảo V và ông Võ Văn L1 chứng kiến.

Sau khi thuê đất anh T tiến hành dọn cỏ, lên liếp rồi bắt đầu trồng khóm, tuy nhiên mới trồng khóm được hơn 02 năm tức là đến tháng 02/2022 thì anh T được biết thửa đất anh T đang thuê của vợ chồng bà L ông D thực chất là đất của ông Nguyễn Tiến S, sinh năm 1974, địa chỉ: số C, Ấp C, xã B, Thành phố H (địa chỉ cũ: Số C, Á, xã P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh) và ông S yêu cầu anh T trả lại đất vì đất này ông cho bà L và ông D thuê nhưng đến năm 2018 thì đã hết thời hạn thuê. Anh T đã thỏa thuận với anh S cho anh T thuê tiếp và anh T đã trả tiền thuê đất cho anh S.

Sau khi biết sự việc bà L và ông D không phải chủ đất và đất đã hết thời hạn thuê mà lại cho anh T thuê thì anh T đến nhà ông D bà L lấy lại tiền thuê đất, ông D bà L có trả anh T được 50.000.000 đồng và hứa sẽ trả anh T phần còn lại trong thời hạn sớm nhất. Hiện tại thời gian trôi qua đã lâu, anh T đã đòi tiền nhiều lần nhưng vợ chồng bà L ông D vẫn không trả lại tiền cho anh T.

Việc chiếm dụng tiền của anh T không trả là vi phạm quy định pháp luật, ảnh hưởng rất lớn đến quyền và lợi ích hợp pháp của anh T do đó anh T yêu cầu buộc bà Lê Thị Mỹ L2 và ông Cao Ngọc D liên đới trả cho anh T số tiền 90.000.000 đồng và yêu cầu tính lãi châm trả theo mức lãi suất 0.83%/tháng tính từ tháng 5/2022 đến tháng 8/2025, tiếp tục yêu cầu tình lãi chậm trả đến khi xét xử(747.000 đồng x 39 tháng = 29.133.000 đồng). Tổng số tiền bà L ông D phải liên đới trả cho anh T là 119.133.000 đồng, yêu cầu trả 01 lần ngay khi bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật.

Phía ông D bà L cho rằng anh T biết anh S đồng ý cho ông D bà L cho anh T thuê, và anh T biết đất của anh S là không đúng. Anh T không biết và không liên quan việc ông D bà L trả tiền cho ai và với anh S thế nào. Và không có thỏa thuận việc sau khi trả 50.000.000 thì hết nợ là không có.

** Bị đơn vắng mặt nhưng tại biên bản ghi lời khai ngày 20/01/2026 bị đơn bà L và ông D trình bày*: Ông bà thuê đất ông S từ năm 2007, trả tiền thuê mỗi năm, lúc đầu thuê 8.000.000 đồng, sau đó 10.000.000 đồng sau này là 12.000.000 đồng, hợp đồng thuê không thời hạn. Năm 2019, do ông D bệnh và dịch Covid nên vợ chồng mới về quê và với sự đồng ý của ông S, ông bà mới cho ông T thuê lại. Trước đó ông S cho ông bà thuê rồi và với sự đồng ý của ông S, ông bà mới dám cho thuê, ông S còn nói miễn sao giữ đất cho ông S thì thôi. Thuê thuê đất 140.000.000 đồng của ông T có nhận 2 lần, ông bà có chồng tiền cho ông S là 24.000.000 đồng, đóng tiền bơm tác với tiền trả lại cho người thuê trước khoảng 72.000.000 đồng do lâu quá ông bà không nhớ.

Việc ông T nói không biết ông S đứng tên là không đúng vì ông T là người địa phương nên biết ông bà thuê lại từ ông S. Khoảng 3 năm sau đó, ông T có xuống nói không muốn thuê lại nữa nên có nói ông bà là đã trả tiền nhiêu còn nhiêu trả lại ông T. Sau khi tính toán số tiền đã đóng cho ông S và người thuê trước thì ông bà trả lại ông tặng 50.000.000 đồng và thỏa thuận hai bên không còn nợ nữa. Sau đó ông bà có gặp ông S để thuê trả tiền tiếp thì ông S nói lấy lại bán cho người khác. Do đó, yêu cầu của ông T thì ông bà không đồng ý. Ngoài ra, lúc giao cho ông T thuê lại ông bà đã đầu tư con giống, ông T đã hưởng lợi từ việc đó. Ông bà trả tiền thuê 24.000.000 đồng cho ông S là đến năm 2022 (năm 2022 mới hết hợp đồng).

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Tiến S trình bày*:

Anh là chủ sỡ hữu của thửa đất diện tích 27.000m², tọa lạc tại: 6 bao so E, ấp B, xã T huyện T, tỉnh Tiền Giang (nay là xã T, tỉnh Đồng Tháp). Anh cho ông Cao Ngọc D và bà Lê Thị Mỹ L thuê thửa đất trên, cả hai có làm hợp đồng thuê đất với giá là 8.000.000 đồng/năm, thời hạn thuê từ năm 2014 đến năm 2018. Trong thời gian thuê vợ chồng ông D đóng tiền thuê đất đầy đủ cho anh.

Khi hết hạn thuê đất, ông D có mong muốn tiếp tục thuê đất của anh nên anh đồng ý cho ông D tiếp tục thuê đất với giá thuê đất là 10.000.000 đồng/năm, thời hạn thuê là từ năm 2019 đến năm 2020 nhưng lần này hai bên không làm hợp đồng thuê. Trong thời gian này vợ chồng ông D đóng tiền thuê đất đầy đủ cho anh.

Đến năm 2022 đã quá thời hạn thuê 02 năm nhưng vợ chồng ông D không trả tiền thuê đất cho anh nên anh xuống đất tìm thì biết được ông T đang canh tác trên đất của anh. Ông T nói ông thuê lại của vợ chồng ông D, thời hạn thuê là 10 năm 06 tháng và đã trả đủ tiền thuê là 140.000.000 đồng. Ông T nói là đã cải tạo lại đất và đã trồng khóm con vào nên đề nghị được xin thuê lại từ anh còn việc tiền thuê với vợ chồng ông D thì ông T tự liên hệ đòi lại. Anh đồng ý cho ông T thuê đất. Hai bên sau đó lập 01 hợp đồng cho thuê đất với giá 14.000.000 đồng/năm, thời hạn thuê là từ năm 2022 đến năm 2026.

*** Tại phiên tòa:**

- Các đương sự vắng mặt nên không thỏa thuận về việc giải quyết vụ án.

- Đại diện Viện kiểm sát phát biểu:

+ Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và thư ký tòa án từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm chuẩn bị nghị án đều được tiến hành đúng theo trình tự thủ tục do Bộ luật tố tụng dân sự quy định. Các đương sự thực hiện quyền, nghĩa vụ người tham gia tố tụng đúng luật định.

+ Về quan điểm giải quyết vụ án, Kiểm sát viên nhận xét: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T. Buộc bà Lê Thị Mỹ L và ông Cao Ngọc D liên đới trả cho ông T số tiền 90.000.000 đồng và tiền lãi chậm trả theo mức lãi suất 0.83%/tháng, tính từ tháng 5/2022 đến khi xét xử. Trả một lần ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra xem xét. Căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, nghe lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Tòa án đã triệu tập hợp lệ bị đơn ông Cao Ngọc D, bà Lê Thị Mỹ L đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt. Căn cứ Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự.

[2] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết:

Nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả tiền của hợp đồng thuê tài sản, bị đơn có hộ khẩu thường trú tại xã C, tỉnh Đồng Tháp nên Tòa án xác định tranh chấp là hợp đồng thuê tài sản và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 1, Đồng Tháp theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự (sửa đổi bổ sung năm 2025); khoản 1 Điều 4 Nghị quyết 81/2025/UBTVQH15 ngày 27/6/2025 và Điều 280, 472 của Bộ luật dân sự.

[3] Xét yêu cầu của nguyên đơn, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Qua các tài liệu, chứng cứ và lời trình bày của các đương sự, có đủ cơ sở xác định: Vợ chồng ông D, bà L đã cho anh T thuê thửa đất có diện tích 27.000m² (thực chất là đất của ông Nguyễn Tiến S) vào ngày 02/6/2019, với giá thuê là 140.000.000 đồng, thời hạn thuê 10 năm 6 tháng. Anh T đã thanh toán đủ số tiền thuê. Số tiền này bị đơn thừa nhận, đây là tình tiết không phải chứng minh theo khoản 2 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự.

Tuy nhiên, đến tháng 02/2022, anh T mới biết thửa đất này thuộc quyền sở hữu hợp pháp của ông Nguyễn Tiến S và hợp đồng thuê giữa ông S với vợ chồng ông D, bà L đã hết hạn từ năm 2018, còn anh S thừa nhận hết hạn năm 2018 và thỏa thuận miệng thêm 02 năm đến năm 2020, không phải năm 2022 như bị đơn khai. Do vợ chồng ông D, bà L không có quyền cho thuê lại đất theo thỏa thuận các bên trong hợp đồng thuê giữa anh S và bị đơn. Do đó, hợp đồng cho thuê lại giữa các bên vô hiệu nên anh T đã thỏa thuận thuê lại đất trực tiếp từ chủ sở hữu là ông S và đã trả tiền thuê cho ông S là đúng quy định pháp luật.

Việc vợ chồng ông D, bà L đã nhận của anh T 140.000.000 đồng tiền thuê đất nhưng sau đó mới chỉ trả lại cho anh T được 50.000.000 đồng, còn nợ lại 90.000.000 đồng là có thật. Lời trình bày của vợ chồng ông D, bà L cho rằng đã thỏa thuận với anh T về việc trả 50.000.000 đồng là xong nợ và số tiền còn lại đã được dùng để chi trả các khoản chi phí khác là không có cơ sở, không được nguyên đơn thừa nhận và cũng không có tài liệu, chứng cứ chứng minh. Anh S cũng không thừa nhận việc đồng ý cho thuê lại.

Do hợp đồng thuê lại vô hiệu nên bị đơn có nghĩa vụ hoàn trả số tiền đã nhận. Tuy nhiên ông D bà L không trả lại. Hành vi của vợ chồng ông D, bà L đã vi phạm nghĩa vụ hoàn trả tài sản, gây thiệt hại cho anh T. Do đó, yêu cầu của anh T về việc buộc vợ chồng ông D, bà L liên đới trả lại số tiền 90.000.000 đồng là có căn cứ, phù hợp với quy định tại Điều 579 và Điều 472 của Bộ luật Dân sự nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Việc ông D bà L cho rằng anh S đã nhận tiền thuê của ông bà đến năm 2022 nhưng anh S không thừa nhận, nếu bị đơn có tranh chấp về số tiền này thì được khởi kiện một vụ án khác.

[4] Xét yêu cầu tính lãi chậm trả:

Anh T yêu cầu tính lãi chậm trả với mức lãi suất 0,83%/tháng, từ tháng 5/2022 đến khi xét xử (ngày 12/5/2026) là 48 tháng. Xét thấy, yêu cầu này phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự. Số tiền lãi được tính cụ thể: 90.000.000 đồng x 0,83%/tháng x 48 tháng = 35.856.000 đồng.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn ông D, bà L phải liên đới trả cho anh T là: 90.000.000 đồng + 35.856.000 đồng = 125.856.000 đồng.

[5] Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí 6.292.800 đồng theo Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự và Điều 26 Nghị quyết số 326.

[6] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát phù hợp nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 238, Điều 266, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; Điều 472, Điều 579 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quối hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Nguyễn Văn T.

Buộc ông Cao Ngọc D và bà Lê Thị Mỹ L có nghĩa vụ liên đới trả cho anh Nguyễn Văn T số tiền 125.856.000 đồng (Một trăm hai mươi triệu tám trăm năm mươi sáu nghìn đồng), trong đó tiền gốc là 90.000.000 đồng và tiền lãi chậm trả là 35.856.000 đồng.

Thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc 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, tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Cao Ngọc D và bà Lê Thị Mỹ L phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 6.292.800 đồng (Sáu triệu hai trăm chín mươi hai nghìn tám trăm đồng).

- Hoàn trả cho anh Nguyễn Văn T số tiền tạm ứng án phí đã nộp 2.978.000 đồng (Hai triệu chín trăm bảy mươi tám nghìn đồng) theo Biên lai thu số 0010022 ngày 08/12/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp.

4. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 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 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, 7a 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:
- TAND tỉnh Đồng Tháp;
- VKSND khu vực 1;
- THADS tỉnh Đồng Tháp;
- Các đương sự;
- Lưu: án văn, hồ sơ vụ án.

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

Trần Thị Thanh Tuyền

TAND KHU VỰC 1
DGY120526.TL.QDBA
1611