

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 7 - ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 253/2026/DS-ST
Ngày: 27 - 8 - 2026
“V/v Hợp đồng thuê quyền
sử dụng đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 7 - ĐỒNG THÁP

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

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

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Vạn Thế.

2. Bà Trần Thị Kim Phượng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thị Hồng Pha - Thư ký Tòa án nhân dân
Khu vực 7 - Đồng Tháp.

**- Đại diện viện kiểm sát nhân dân Khu vực 7 - Đồng Tháp tham gia
phiên tòa:** Bà Trần Huỳnh Bảo Nhi - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 8 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 7 - Đồng
Tháp xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 594/2026/TLST-DS ngày 10
tháng 6 năm 2026 về việc “Tranh hợp đồng thuê quyền sử dụng đất” theo Quyết
định đưa vụ án ra xét xử số: 270/2026/QĐXXST-DS ngày 31 tháng 7 năm 2026,
Quyết định hoãn phiên tòa số: 678/2026/QĐST-DS ngày 19 tháng 8 năm 2026,
giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Lê Bảo V, sinh năm 1971 (có mặt);

2. Bà Nguyễn Thị Ú, sinh năm 1972 (có mặt);

3. Anh Lê Nguyễn Anh T, sinh năm 1992;

Cùng địa chỉ: số nhà B, ấp H, xã T, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện hợp pháp của anh Lê Nguyễn Anh T là ông Lê Bảo V,
sinh năm 1971; địa chỉ: số nhà B, ấp H, xã T, tỉnh Đồng Tháp, là người đại diện
theo uỷ quyền (Hợp đồng uỷ quyền ngày 18/5/2026).

- Bị đơn:

1. Bà Nguyễn Kim D, sinh năm 1967 (vắng mặt);
 2. Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1970 (vắng mặt);
- Cùng địa chỉ: số nhà B, ấp H, xã T, tỉnh Đồng Tháp.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện đề ngày 20/5/2026 và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn ông Lê Bảo V, bà Nguyễn Thị Ú và anh Lê Nguyễn Anh T uỷ quyền cho ông Lê Bảo V cùng trình bày:

Vào cuối tháng 08 âm lịch năm 2022, vợ chồng ông Nguyễn Văn T1 và bà Nguyễn Kim D có thuê phần đất ruộng của ông Lê Bảo V, bà Nguyễn Thị Ú và anh Lê Nguyễn Anh T để làm rẫy trong đó có 3 thửa đất tổng diện tích 12.680m², cụ thể:

1. Thửa đất số 387, tờ bản đồ số 43; diện tích 7390,0m². Đất tọa lạc tại ấp H, xã T, tỉnh Đồng Tháp, do hộ Lê Bảo V đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2. Thửa đất số 406, tờ bản đồ số 43; diện tích 2689,0m². Đất tọa lạc tại ấp H, xã T, tỉnh Đồng Tháp, do Lê Bảo V đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

3. Thửa đất số 408; tờ bản đồ số 43; diện tích 2601,0m². Đất tọa lạc tại ấp H, xã T, tỉnh Đồng Tháp, do anh Lê Nguyễn Anh T đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tổng cộng giá thuê cả 03 thửa đất nêu trên là 30.000.000 đồng (Ba mươi triệu đồng) một năm, hợp đồng thuê thời hạn 01 năm (12 tháng), tính từ cuối tháng 8 năm 2022 âm lịch đến cuối tháng 8 năm 2023 âm lịch là hết hạn 01 năm, có làm giấy cho mượn đất ruộng đề ngày 13/7/2023.

Đến ngày 12/07/2023 ông T1 và bà D có trả cho ông Lê Bảo V, bà Nguyễn Thị Ú và anh Lê Nguyễn Anh T số tiền thuê đất là: 10.000.000 đồng (tiền thuê đất), số tiền còn nợ lại là 20.000.000 đồng, ông T1 và bà D hứa sẽ thanh toán đầy đủ vào ngày 01/10/2023, để trả đủ số tiền là thuê đất là 30.000.000 đồng trong 01 năm như đã thỏa thuận.

Tuy nhiên, đến ngày 01/10/2023, ông T1 và bà D không thanh toán số tiền 20.000.000 đồng còn nợ mà còn xin tiếp tục canh tác thêm 01 vụ rẫy nữa, và nói rằng sẽ tính tiền thuê theo số tháng sử dụng thêm. Thực tế, ông T1 và bà D tiếp tục canh tác trên phần đất của chúng tôi từ tháng 8/2023 đến tháng 02/2024, tức là quá hạn thêm 06 tháng so với thời gian thuê ban đầu, số tiền thuê tính thêm là 15.000.000 đồng. Trong thời gian này, ông Lê Bảo V, bà Nguyễn Thị Ú và anh

Lê Nguyễn Anh T đã nhiều lần nhắc nhở vợ chồng ông T1 và bà D thanh toán tiền thuê đất cũ và tiền thuê phát sinh thêm nhưng ông T1 và bà D chỉ hứa hẹn nhiều lần mà không thực hiện việc trả tiền. Ông Lê Bảo V, bà Nguyễn Thị Ú và anh Lê Nguyễn Anh T xin thay đổi yêu cầu khởi kiện, chỉ yêu cầu ông T1 và bà D liên đới trả số tiền thuê đất còn nợ lại là 27.500.000 đồng. Các thửa đất số 387, 406, 408 cùng tờ bản đồ số 43, đất tọa lạc tại ấp H, xã T, tỉnh Đồng Tháp hiện nay ông Lê Bảo V, bà Nguyễn Thị Ú và anh Lê Nguyễn Anh T đang quản lý sử dụng.

Nay ông Lê Bảo V, bà Nguyễn Thị Ú và anh Lê Nguyễn Anh T thay đổi yêu cầu khởi kiện, chỉ yêu cầu Toà án giải quyết buộc ông Nguyễn Văn T1 và bà Nguyễn Kim D có nghĩa vụ liên đới trả cho Lê Bảo V, Nguyễn Thị Ú, Lê Nguyễn Anh T số tiền thuê đất còn nợ tổng cộng là 27.500.000 đồng (Hai mươi bảy triệu năm trăm nghìn đồng), ngoài ra không yêu cầu gì thêm.

- Tại biên bản lấy lời khai ngày 25/7/2026 bị đơn ông Nguyễn Văn T1 và bà Nguyễn Kim D cùng trình bày:

Ông Nguyễn Văn T1 và bà Nguyễn Kim D thống nhất có thuê đất của ông Lê Bảo V, bà Nguyễn Thị Ú và anh Lê Nguyễn Anh T nhưng các nguyên đơn trình bày và thống nhất số tiền còn nợ ông Lê Bảo V, bà Nguyễn Thị Ú và anh Lê Nguyễn Anh T là 27.500.000 đồng (Hai mươi bảy triệu năm trăm nghìn đồng). Do hoàn cảnh khó khăn nên đến nay chưa có khả năng trả cho ông Lê Bảo V, bà Nguyễn Thị Ú và anh Lê Nguyễn Anh T số tiền nêu trên.

Nay ông Nguyễn Văn T1 và bà Nguyễn Kim D thừa nhận nợ và đồng ý liên đới có nghĩa vụ trả cho ông Lê Bảo V, bà Nguyễn Thị Ú và anh Lê Nguyễn Anh T số tiền thuê đất còn nợ tổng cộng là 27.500.000 đồng (Hai mươi bảy triệu năm trăm nghìn đồng).

- Tại phiên toà sơ thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 7 - Đồng Tháp phát biểu quan điểm:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử sơ thẩm và Thư ký phiên toà từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Xác định đúng tư cách đương sự và quan hệ tranh chấp. Nguyên đơn đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự và chấp hành nghiêm chỉnh nội quy phiên toà. Bị đơn vắng mặt tại phiên toà nên đã không thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ tố tụng của mình.

Về giải quyết vụ án: Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và kết quả tranh tụng tại phiên toà, đại diện Viện kiểm sát nhận định: Các đương

sự nguyên đơn, bị đơn thừa nhận có tham gia giao kết hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ký ngày 13/7/2023. Quá trình thực hiện hợp đồng, ông T1 và bà D đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê, mặc dù bên cho thuê đã nhiều lần gia hạn và tạo điều kiện, ông T1 và bà D cũng thừa nhận còn nợ và đồng ý trả cho ông Lê Bảo V, bà Nguyễn Thị Ú và anh Lê Nguyễn Anh T số tiền thuê đất còn nợ là 27.500.000 đồng. Do đó, Đại diện viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn. Buộc ông Nguyễn Văn T1 và bà Nguyễn Kim D liên đới có nghĩa vụ trả cho ông Lê Bảo V, bà Nguyễn Thị Ú và anh Lê Nguyễn Anh T số tiền thuê đất còn nợ là 27.500.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng:

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu giải quyết tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, yêu cầu bị đơn thanh toán số tiền thuê đất còn nợ. Ngoài ra các nguyên đơn không có yêu cầu gì khác. Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn không có yêu cầu phản tố nên xác định đây là vụ án “Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất”. Do bị đơn Nguyễn Văn T1 và Nguyễn Kim D đang thường trú tại xã T, tỉnh Đồng Tháp cho nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Khu vực 7 - Đồng Tháp theo quy định tại khoản 3 Điều 26, Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

Bị đơn ông Nguyễn Văn T1 và bà Nguyễn Kim D đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai để tham gia phiên tòa nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Hội đồng xét xử quyết định tiến hành xét xử vắng mặt ông Nguyễn Văn T1 và bà Nguyễn Kim D theo quy định tại Điều 227 và Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Xét hợp đồng thuê quyền sử dụng đất được ký giữa bên cho thuê là ông Lê Bảo V, bà Nguyễn Thị Ú và anh Lê Nguyễn Anh T là người đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 01/7/2013, 25/5/2012 và ngày 30/12/2019, có quyền cho thuê theo Điều 167 và Điều 188 Luật Đất đai năm 2013. Bên thuê là ông Nguyễn Văn T1 và bà Nguyễn Kim D, có đầy đủ năng lực hành vi dân sự để tham gia giao dịch. Hình thức hợp đồng: Theo khoản 3 Điều 27 Luật Đất đai năm 2024, hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa cá nhân với nhau không bắt buộc phải được công chứng, chứng thực. Nội dung hợp

đồng: Thời hạn 01 năm (08/2022 đến 08/2023), giá thuê 30.000.000 đồng/năm. Không vi phạm điều cấm của luật, phù hợp Điều 472, 473 Bộ luật Dân sự.

Theo quy định tại Điều 117 Bộ luật Dân sự, giao dịch dân sự có hiệu lực khi đáp ứng các điều kiện về chủ thể, ý chí tự nguyện, mục đích và nội dung giao dịch không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội. Xét trong vụ án này, hợp đồng thuê quyền sử dụng đất được xác lập trên cơ sở tự nguyện, chủ thể có năng lực pháp luật và năng lực hành vi dân sự, hình thức và nội dung giao dịch phù hợp quy định pháp luật, do đó có đủ căn cứ xác định hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 13/7/2023 là hợp pháp và có hiệu lực pháp luật.

Hội đồng xét xử xét thấy, sau khi hợp đồng thuê đất chấm dứt vào tháng 08/2023, bà D và ông T1 đã thanh toán cho ông V, bà Ú và anh T số tiền 10.000.000 đồng còn nợ lại 20.000.000 đồng. Sau đó, các bên có phát sinh thỏa thuận tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê đất đến tháng 02/2024 (thuê thêm 06 tháng) nên phát sinh thêm 15.000.000 đồng tiền thuê đất nhưng ông Lê Bảo V, bà Nguyễn Thị Ú và anh Lê Nguyễn Anh T chỉ yêu cầu ông Nguyễn Văn T1 và bà Nguyễn Kim D trả số tiền thuê đất còn nợ là 27.500.000 đồng, ông Nguyễn Văn T1 và bà Nguyễn Kim D cũng thừa nhận và đồng ý trả cho ông Lê Bảo V, bà Nguyễn Thị Ú và anh Lê Nguyễn Anh T số tiền thuê đất còn nợ là 27.500.000 đồng, đây là tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu buộc ông Nguyễn Văn T1 và bà Nguyễn Kim D liên đới có nghĩa vụ trả số tiền thuê đất còn nợ cho ông Lê Bảo V, bà Nguyễn Thị Ú và anh Lê Nguyễn Anh T là phù hợp theo quy định tại Điều 351 và Điều 481 Bộ luật Dân sự.

Đối với bị đơn Nguyễn Văn T1 và Nguyễn Kim D, mặc dù đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai để tham gia phiên tòa xét xử vụ án nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Do đó, mọi hậu quả pháp lý của việc vắng mặt tại phiên tòa không có lý do ông T1 và bà D phải chịu.

Từ những phân tích và nhận định trên Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lê Bảo V, bà Nguyễn Thị Ú và anh Lê Nguyễn Anh T; Buộc ông Nguyễn Văn T1 và bà Nguyễn Kim D liên đới có nghĩa vụ trả số tiền thuê đất còn nợ là 27.500.000 đồng cho ông Lê Bảo V, bà Nguyễn Thị Ú và anh Lê Nguyễn Anh T.

[3] Đối với quan điểm và đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xét thấy là có căn cứ và phù hợp pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, buộc ông Nguyễn Văn T1 và bà Nguyễn Kim D liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

[5] Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án này theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 26; Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 92, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 244, Điều 271, Điều 272 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 117, Điều 351, Điều 472, Điều 473, Điều 474, Điều 481 của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ các Điều 167 và Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Bảo V, bà Nguyễn Thị Ú và anh Lê Nguyễn Anh T.

2. Buộc ông Nguyễn Văn T1 và bà Nguyễn Kim D có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Lê Bảo V, bà Nguyễn Thị Ú và anh Lê Nguyễn Anh T số tiền thuê đất còn nợ tổng cộng là 27.500.000 đồng (Hai mươi bảy triệu năm trăm nghìn đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán đối với các khoản tiền phải trả thì còn phải chịu khoản tiền lãi đối với số tiền chậm trả theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc ông Nguyễn Văn T1 và bà Nguyễn Kim D liên đới phải chịu 1.375.000 đồng (một triệu ba trăm bảy mươi lăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Lê Bảo V, bà Nguyễn Thị Ú và anh Lê Nguyễn Anh T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho ông Lê Bảo V, bà Nguyễn Thị Ú và anh Lê Nguyễn Anh T tiền tạm ứng án phí đã nộp là 875.000 đồng (tám trăm

bảy mươi lăm nghìn đồng) theo biên lai số 0009825 ngày 10/6/2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp.

5. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đối với đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Trong trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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, 8, 34 và 36 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 34 của Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Đồng Tháp;
- VKSNDKV7 - Đồng Tháp;
- THADS tỉnh Đồng Tháp;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, VT.

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

Huỳnh Văn Nhựt Minh