TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 4 - ĐỒNG NAI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 77/2026/DS-ST
Ngày: 04-6-2026
"*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 4 - ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đỗ Thị Thùy Trang

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Thế Long

Bà Lương Thị Bảo Thùy

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Thu Hằng là Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 4 - Đồng Nai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 4 - Đồng Nai tham gia phiên tòa: Ông Phạm Văn Bình - Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 6 năm 2026, tại Hội trường C - Tòa án nhân dân Khu vực 4 - Đồng Nai xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 411/2025/TLST-DS ngày 17 tháng 11 năm 2025, về việc "*Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất*", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 111/2026/QĐXXST-DS ngày 22 tháng 4 năm 2026 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 76/2026/QĐST-DS ngày 12 tháng 5 năm 2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Chị Vũ Thị Thùy T, sinh năm 1987; Địa chỉ: Tổ I, ấp L, xã G, tỉnh Đồng Nai (nay là thành phố Đ).

2. Bị đơn:

2.1. Anh Nguyễn Tấn P, sinh năm 1997; Địa chỉ: Tổ B, ấp L, xã G, tỉnh Đồng Nai (nay là thành phố Đ).

2.2. Bà Võ Thị S, sinh năm 1936; Nơi thường trú: Tổ B, ấp L, xã G, tỉnh Đồng Nai (nay là thành phố Đ); Địa chỉ liên lạc: Tổ G, ấp L, xã G, tỉnh Đồng Nai (nay là thành phố Đ).

(Tất cả các đương sự đều vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 14 tháng 10 năm 2025; Đơn xin thay đổi và rút một phần nội dung khởi kiện đề ngày 19 tháng 01 năm 2026 và những lời khai tiếp theo, nguyên đơn - chị Vũ Thị Thùy T trình bày:

Ngày 31/12/2023, chị Vũ Thị Thùy T và anh Nguyễn Tấn P, bà Võ Thị S đã ký kết Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 133, tờ bản đồ số 10, diện tích 5.004,4 m^2 tọa lạc tại xã Q, huyện T, tỉnh Đồng Nai (nay là xã G, thành phố Đ), theo Giấy chứng nhận quyền sử đất số DP 955245 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ (cũ) cấp ngày 29/3/2021 cho anh Nguyễn Tấn P và tài sản trên đất (cây chôm chôm thái); mục đích thuê là canh tác và thu hoạch chôm chôm; thời hạn thuê là 05 năm (từ ngày 31/12/2023 đến ngày 01/01/2029); Giá thuê là 25.000.000 đồng/năm và chị T đã thanh toán trước cho anh P và bà S 02 năm đầu tiên (từ ngày 31/12/2023 đến ngày 01/01/2026) với tổng số tiền là 50.000.000đ (Năm mươi triệu đồng).

Sau khi ký hợp đồng, chị T đã thực hiện nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận, anh P và bà S đã bàn giao đất cho chị T quản lý, sử dụng và canh tác; chị T tiếp tục đầu tư trồng thêm cây chuối cải tạo đất đai, lắp đặt hệ thống tưới tự động và các biện pháp hỗ trợ canh tác khác nhằm đảm bảo hiệu quả sản xuất theo đúng mục đích ghi trong hợp đồng thuê.

Đến ngày 06/8/2024, anh P và bà S đã yêu cầu chị T thanh toán trước số tiền thuê cho 03 năm còn lại (từ ngày 01/01/2026 đến ngày 01/01/2029), với lý do cần tiền để lo việc cá nhân. Chị T đã chấp nhận yêu cầu này và hoàn tất thanh toán, đồng thời ghi lại giấy giao tiền kèm theo là nội dung đền bù nếu lấy lại đất khi chưa hết hợp đồng, nâng tổng số tiền chị T đã trả trước cho toàn bộ thời hạn hợp đồng thuê (tức 125.000.000 đồng cho 05 năm).

Tuy nhiên, tháng 8/2025 chị T bất ngờ phát hiện anh P và bà S đã tự ý sang nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất mà chị đã thuê cho bên thứ ba mà không thông báo hoặc thương lượng lại với chị T. Hành động này đã vi phạm nghiêm trọng các điều khoản về quyền và nghĩa vụ của bên cho thuê trong hợp đồng, đồng thời gây thiệt hại trực tiếp đến quyền và lợi hợp pháp của chị T, bao gồm quyền sử dụng đất ổn định trong thời hạn thuê 05 năm và các khoản đã đầu tư trên đất. Hiện nay, chủ sở hữu mới của thửa đất đã rào lại thửa đất, không cho chị T canh tác như đã thỏa thuận trong hợp đồng thuê. Do đó, chị T đã nhiều lần liên hệ trực tiếp với anh P và bà S để yêu cầu phương án giải quyết cụ thể, bao gồm bồi thường thiệt hại và hoàn trả tiền thuê đất, nhưng anh P liên tục trốn tránh và không hợp tác. Hành vi nêu trên của anh P và bà S đã vi phạm điều khoản trong Hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất mà các bên đã ký kết.

Theo đơn khởi kiện ban đầu, chị T yêu cầu Tòa án tuyên hủy Hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất ký ngày 31/12/2023 giữa các bên, buộc anh P và bà S hoàn trả lại cho chị T số tiền thuê mà chị đã thanh toán do chưa được sử dụng quyền thuê đất cho thời gian thuê là từ tháng 8/2025 đến ngày 01/01/2029 (là 41 tháng) với số tiền là 85.416.000 đồng (T1 mươi lăm triệu bốn trăm mười sáu nghìn đồng). Đồng thời, chị T yêu cầu anh P và bà P bồi thường số tiền vi phạm hợp đồng (200%) như thỏa thuận trong giấy giao nhận tiền ngày 31/12/2023 là 170.832.000đ (Một trăm bảy mươi triệu tám trăm ba mươi hai nghìn đồng). Như vậy, tổng số tiền chị T yêu cầu anh P và bà S phải hoàn trả và thanh toán là 256.284.000đ (Hai trăm năm mươi sáu triệu hai trăm tám mươi tư nghìn đồng).

Ngày 19/01/2026, chị T có đơn xin thay đổi và rút một phần nội dung khởi kiện về việc yêu cầu Tòa án tuyên chấm dứt Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ký kết ngày 31/12/2023; yêu cầu anh P và bà S có nghĩa vụ thanh toán lại cho chị T số tiền thuê đất đã nhận là 75.000.000đ (Bảy mươi lăm triệu đồng) (tức 37.500.000 đồng/người). Đồng thời, chị T xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu anh P và bà S bồi thường số tiền vi phạm hợp đồng (200%) như thỏa thuận trong giấy giao nhận tiền ngày 31/12/2023 là 170.832.000đ (Một trăm bảy mươi triệu tám trăm ba mươi hai nghìn đồng).

Đối với khoản chi phí chị T đã đầu tư để chăm sóc, bón phân cho cây, hệ thống tưới tiêu, … chị T không yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết và chị cũng không yêu cầu anh P và bà S phải hoàn trả lại chi phí này.

Ngoài ra, nguyên đơn không có yêu cầu gì khác.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 10 tháng 02 năm 2026, bị đơn - bà Võ Thị S trình bày:

Bị đơn bà Võ Thị S trình bày, do thời gian đã lâu nên bà không xác định được dấu vân tay trên giấy cho thuê đất ngày 31/12/2023 có phải của bà hay không, tuy nhiên bà S thừa nhận việc cho chị Vũ Thị Thùy T thuê đất nhưng về quá trình thỏa thuận và thực hiện hợp đồng thuê như thế nào thì bà không nắm được do anh Nguyễn Tấn P (cháu bà S) và chị T tự thỏa thuận với nhau, bà cũng không nắm được số tiền cho thuê đất mà anh P đã nhận của chị T là bao nhiêu do bà không cầm tiền và cũng không sử dụng bất cứ số tiền nào trong khoản tiền cho thuê đất đó. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bà và anh P trả cho nguyên đơn số tiền 75.000.000đ (Bảy mươi lăm triệu đồng), bà S cho rằng hiện nay tuổi đã già, sức yếu không làm ra được tài sản nên bà sẽ cố gắng khuyên nhủ con cháu trả dần cho chị T số tiền này. Do hiện nay anh P đã bỏ đi không liên lạc được, trong thời gian tới bà sẽ cố gắng liên lạc với anh P để tiến hành các thủ tục làm việc với Tòa án. Do tuổi già, sức yếu nên bà không có sức khỏe để đến Tòa án làm việc.

Ngoài ra, bị đơn không có yêu cầu gì khác.

Bị đơn - anh Nguyễn Tấn P vắng mặt nên không có ý kiến trình bày.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 4 - Đồng Nai phát biểu quan điểm*:**

- *Về việc chấp hành pháp luật tố tụng*: Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng kể từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm mở phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa, mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng cả nguyên đơn và bị đơn đều vắng mặt (nguyên đơn có đơn xin xét xử vắng mặt, còn bị đơn vắng mặt không rõ lý) nên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự để tiếp tục xét xử vụ kiện.

- *Về nội dung vụ án*: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất đề ngày 31/12/2023 được ký kết giữa các bên. Buộc anh P và bà S mỗi người có trách nhiệm thanh toán cho chị T số tiền là 37.500.000đ (Ba mươi bảy triệu năm trăm nghìn đồng).

Đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại: Đề nghị HĐXX căn cứ vào khoản 2 Điều 219; Điều 235 và khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Buộc bị đơn phải chịu án phí dân sự theo quy định.

Kiểm sát viên không kiến nghị khắc phục hay bổ sung gì khác.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng

[1.1] *Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết*: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất nên xác định quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án là "Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất". Bị đơn anh Nguyễn Tấn P và bà Võ Thị S có địa chỉ tại ấp L, xã G, thành phố Đ (BL 52, 53) nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Khu vực 4 - Đồng Nai theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự và Điều 236 Luật Đất đai năm 2024.

[1.2] *Về tư cách tham gia tố tụng*: Tại hợp đồng thuê đất ngày 31/12/2023 thể hiện bên cho thuê là anh Nguyễn Tấn P và bà Võ Thị S, thêm vào đó quyền sử dụng đất hiện đang có tranh chấp trong vụ án thuộc thửa đất số 133, tờ bản đồ số 10 tọa lạc tại xã Q, huyện T, tỉnh Đồng Nai (nay thuộc xã G, thành phố Đ) với diện tích 5.004,4 m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DP 955245 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ (cũ) cấp ngày 29/3/2021 (BL 35) thuộc quyền sử dụng đất hợp pháp của anh Nguyễn Tấn P, vì vậy anh Nguyễn Tấn P và bà Võ Thị S tham gia tố tụng với tư cách là bị đơn trong vụ án là phù hợp.

[1.3] *Về việc xét xử vắng mặt đương sự*: Theo kết quả xác minh ngày 05/02/2026, bị đơn - anh Nguyễn Tấn P có đăng ký hộ khẩu thường trú tại ấp L, xã G, tỉnh Đồng Nai (nay là thành phố Đ) nhưng hiện anh P đã bỏ đi khỏi địa phương từ khoảng tháng 10/2025 và không xác định được địa chỉ cư trú hiện tại (BL 53). Mặc dù đã được Toà án giải thích về thủ tục tống đạt trên các phương tiện thông tin đại chúng nhưng nguyên đơn không đề nghị Tòa án tiến hành thủ tục này. Căn cứ theo hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa các bên thể hiện anh P có địa chỉ tại ấp L, xã G, tỉnh Đồng Nai (nay là thành phố Đ). Trong đơn khởi kiện, nguyên đơn đã ghi đúng địa chỉ do bị đơn cung cấp và địa chỉ này trùng khớp với kết quả xác minh tại Công an xã G, tỉnh Đồng Nai (nay là thành phố Đ). Căn cứ quy định tại

điểm a khoản 2 Điều 6 Nghị quyết số 04/2017/NQ-HĐTP ngày 05/5/2017 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, xác định trường hợp này nguyên đơn đã ghi đầy đủ và đúng địa chỉ cư trú của bị đơn và bị đơn cố tình giấu địa chỉ, do đó Tòa án tiếp tục giải quyết vụ án theo thủ tục chung.

Tại phiên tòa, mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng nguyên đơn và bị đơn đều vắng mặt (nguyên đơn có đơn xin xét xử vắng mặt (BL 87); bị đơn vắng mặt không rõ lý do). Căn cứ khoản 2 Điều 227; Điều 228 và Điều 238 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án theo thủ tục chung.

[1.4] *Về thời hiệu khởi kiện*: Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất được ký kết giữa các bên vào ngày 31/12/2023 với thời hạn thuê là 05 năm (từ ngày 31/12/2023 đến ngày 01/01/2029). Đến tháng 8/2025, nguyên đơn biết việc bị đơn đã tự ý sang nhượng toàn bộ quyền sử dụng thửa đất nêu trên cho bên thứ ba và vi phạm hợp đồng nên ngày 17/11/2025 nguyên đơn khởi kiện đến Tòa án là còn trong thời hiệu khởi kiện theo quy định tại Điều 429 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[2] Đánh giá chứng cứ: Các tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn đã nộp kèm theo đơn khởi kiện gồm: Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 31/12/2023; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DP 955245, … Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn không có ý kiến gì đối với các tài liệu này. Theo quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự: *"Một bên đương sự thừa nhận hoặc không phản đối những tình tiết, sự kiện, tài liệu, ... mà bên đương sự kia đưa ra thì bên đương sự đó không phải chứng minh"*, do đó đây là các tình tiết, sự kiện không phải chứng minh. Như vậy, nguyên đơn đã cung cấp cho Tòa án tài liệu, chứng cứ chứng minh cho yêu cầu của mình là có căn cứ và hợp pháp theo quy định tại khoản 1 Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung:

[3.1] *Xét yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất của nguyên đơn:*

Theo đơn khởi kiện ban đầu, nguyên đơn yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 31/12/2023 giữa các bên (BL 01), tuy nhiên tại đơn xin thay đổi và rút một phần nội dung khởi kiện đề ngày 19/01/2026 nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên chấm dứt hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất (BL 43). Theo nguyên đơn, hợp đồng thuê quyền sử dụng đất thể hiện nội dung hai bên đồng ý thực hiện việc thuê quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 133, tờ bản đồ số 10 tọa lạc tại xã Q, huyện T, tỉnh Đồng Nai (nay thuộc xã G, thành phố Đ), với diện tích 5.004,4 m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DP 955245 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ (cũ) cấp ngày 29/3/2021 cho anh Nguyễn Tấn P (BL 35), mục đích thuê để làm chôm chôm, trong hợp đồng có ghi thời hạn thuê tính từ ngày 31/12/2023 đến ngày 01/01/2029 (BL 84, 85), lời trình bày của nguyên đơn phù hợp với lời khai của bị đơn - bà Võ Thị S tại biên bản lấy lời khai ngày 10/02/2026: *"... do thời gian đã lâu nên tôi không xác định được dấu vân tay trên giấy cho thuê đất này có phải của tôi hay không tuy nhiên ngày lập hợp đồng cho*

thuê này tôi có mặt và anh P nói tôi lăn tay thì tôi lăn tay chứ tôi không biết nội dung của hợp đồng, ... tôi thừa nhận có sự việc chị T vào nhà tôi thuê đất, tuy nhiên quá trình thỏa thuận và thực hiện hợp đồng thuê cụ thể như thế nào thì tôi không nắm được do anh P và chị T tự thỏa thuận với nhau ..." (BL 54, 55) và lời khai của người làm chứng - anh Ngô Minh H tại biên bản lấy lời khai ngày 28/01/2026: *"... Vì anh P có nhu cầu cho thuê đất, còn chị T cũng nhờ tôi tìm đất cho chị T thuê nên tôi đã giới thiệu cho chị T gặp anh P. Qua trao đổi, thương lượng giữa bà S, anh P và chị T thống nhất thỏa thuận, cụ thể: Diện tích 5.004,4m^2 đất thuộc thửa đất số 133, tờ bản đồ số 10 tọa lạc tại xã Q, huyện T, tỉnh Đồng Nai (nay là xã G, thành phố Đ) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DP 955245 so Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ (Nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đ) cấp ngày 29/3/2021 cho anh Nguyễn Tấn P; trên toàn bộ diện tích đất đang trồng chôm chôm thái. Mặc dù anh P đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng thực chất đất là của bà Võ Thị S, do bà S đã lớn tuổi nên để cho anh P đứng tên giùm trên sổ đỏ.*

Do đó, ngày 31/12/2023 tại nhà của bà Võ Thị S, tất cả mọi người gồm có: Tôi, bạn gái tôi (Quách Thị T2), anh Nguyễn Tấn P, bà Võ Thị S và chị Vũ Thị Thùy T. Khi hai bên thỏa thuận về việc thuê quyền sử dụng trên với thời hạn là 05 (Năm) năm, mỗi năm thuê với giá 25.000.000đ (Hai mươi lăm triệu đồng), trả tiền thuê trước 02 năm. Sau khi thống nhất toàn bộ nội dung trên, tôi là người đọc lại toàn bộ nội dung của hợp đồng (từ trang 1 đến trang 3) cho bà S nghe đồng thời hỏi đi hỏi lại bà S 02 lần có thống nhất với nội dung đã ghi nhận trong hợp đồng thuê đất không thì bà S trả lời đồng ý để lấy tiền cho cháu (tức anh P), bà S còn nói không viết được mà chỉ lăn tay.

Tôi xác định dấu vân tay sát chữ bên A là của bà Võ Thị S, dấu vân tay bên dưới vân tay của bà Võ Thị S là của anh Nguyễn Tấn P, có chữ ký, chữ ghi "Cháu" và chữ viết họ tên "Nguyễn Tấn P" là của anh P. Chữ ký, chữ viết họ tên "Vũ Thị Thùy T" và dấu vân tay bên B là của chị Vũ Thị Thùy T.

Sau đó, khoảng tháng 8/2024 anh P có trao với tôi là cần tiền để khám bệnh cho con nên có nhã ý giảm một ít tiền thuê đất để chị T thanh toán sớm hết số tiền thuê đất của 03 năm còn lại nên chị T đồng ý, mặc dù tôi chứng kiến việc chị T giao hết tiền thuê đất 03 năm còn lại cho anh P và bà S nhưng việc anh P giảm một ít tiền thuê cho chị T bao nhiêu thì tôi không rõ.

Tôi xác định chữ viết "Lạc Sơn ngày 06 tháng 8 năm 2024 ... Bên A, Bên B" toàn bộ là chữ viết của bạn gái tôi, có dấu vân tay bên dưới vân tay của bà Võ Thị S là của anh Nguyễn Tấn P, có chữ ký và chữ viết họ tên "Nguyễn Tấn P, Tôi đã nhận đủ số tiền 5 năm" là của anh P. Chữ ký, chữ viết họ tên "Vũ Thị Thùy T" và dấu vân tay bên B là của chị Vũ Thị Thùy T" (BL 50, 51) và lời khai của người làm chứng - chị Quách Thị T2 tại biên bản lấy lời khai ngày 28/01/2026: *"Vào ngày 31/12/2023, khi tôi đi cùng anh H đến nhà bà S thì tôi thấy các bên trao đổi với nhau về việc thuê đất như anh H đã khai như trên là đúng. Tuy nhiên, bà S thì không viết được mà chỉ lăn tay, chị T2, anh H và anh P không ai chịu viết nên mọi*

người có nhờ tôi điền các thông tin vào "Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất", hợp đồng này do anh H lấy trên mạng in ra để sử dụng.

Tôi xác định toàn bộ chữ viết tay từ trang 1 đến trang 2 và đoạn chữ viết "Lạc Sơn ngày 06 tháng 8 năm 2024 ..., Bên A, Bên B" toàn bộ là chữ viết của tôi, còn nội dung là do bà S, chị T2, anh H và anh P đọc cho tôi viết, tôi chỉ là người viết hộ" (BL 50)

Như vậy, việc ký kết hợp đồng cho thuê đất giữa nguyên đơn và bị đơn là có thật, các bên khi tham gia giao kết hợp đồng có đủ năng lực hành vi dân sự, hợp đồng được lập thành văn bản, có chữ ký của các bên tham gia giao kết hợp đồng và thỏa thuận về nội dung của hợp đồng ghi rõ về mục đích thuê, giá thuê, thời hạn thuê, phương thức trả tiền thuê, vị trí và hiện trạng thửa đất cho thuê. Như vậy, điều kiện về nội dung và hình thức phù hợp với quy định của pháp luật, các bên tự nguyện tham gia ký kết, không bị ai ép buộc. Hợp thuê quyền sử dụng đất có hiệu lực pháp luật, vì vậy các bên tham gia giao kết hợp đồng phải thực hiện quyền và nghĩa vụ theo thỏa thuận.

Theo nguyên đơn, sau khi ký hợp đồng cho thuê đất và nhận đất canh tác, đến tháng 8/2025, chị T2 phát hiện anh P và bà S đã tự ý sang nhượng toàn bộ quyền sử dụng thửa đất nêu trên cho bên thứ ba mà không thông báo hoặc thương lượng lại với chị T2, lời khai của chị T2 mặc dù không được bị đơn thừa nhận nhưng phù hợp với kết quả xác minh ngày 05/5/2026 tại Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Đ - Chi nhánh T4: *"… thửa đất số 133 tờ bản đồ số 10 trước đây thuộc quyền sử dụng đất hợp pháp của ông Nguyễn Tấn P, tuy nhiên ngày 12/9/2024 ông P đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Hoàng Duy T3 và bà Trần Thị Bích N và ông T3, bà N đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 17/9/2024. Hiện nay thửa đất này đã được tách ra thành các thửa 156, 157, 158, 159, 160 và đã được chuyển nhượng lại cho ông Vũ Anh K, sau đó tiếp tục chuyển nhượng cho nhiều người khác"* (BL 102). Hành động này đã vi phạm nghiêm trọng các điều khoản về quyền và nghĩa vụ của bên cho thuê trong hợp đồng (thỏa thuận thời hạn thuê đất là từ ngày 31/12/2023 đến ngày 01/01/2029). Như vậy, phía bị đơn đã đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng, tài sản thuê hiện đã chuyển nhượng cho bên thứ ba nên hợp đồng không thể tiếp tục thực hiện được, vì vậy căn cứ vào khoản 4 Điều 422 Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất được ký kết giữa các bên là phù hợp.

[3.2] *Xét yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn thanh toán lại tiền thuê đất*: Nguyên đơn yêu cầu bị đơn - anh P, bà S mỗi người có nghĩa vụ thanh toán lại cho nguyên đơn số tiền thuê đất đã nhận là 37.500.000đ (Ba mươi bảy triệu năm trăm nghìn đồng).

Xét thấy, cả nguyên đơn, bị đơn (bà S) và người làm chứng đều xác định quyền sử dụng đất cho thuê là tài sản của bà S nhờ anh P đứng tên giùm trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi các bên giao dịch cho thuê quyền sử dụng đất, cả bà S và anh P đều trực tiếp ký tên và lăn dấu vân tay vào hợp đồng. Tuy nhiên,

lời khai của bà S cho rằng bà không nhận và không sử dụng tiền cho thuê đất nhưng bà không cung cấp được tài liệu, chứng cứ để chứng minh nên không có cơ sở để Tòa án xem xét.

Mặt khác, quá trình tố tụng Tòa án đã tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng của Tòa án (như: Thông báo về việc thụ lý vụ án; Giấy triệu tập; Thông báo giao nộp tài liệu, chứng cứ; Thông báo về phiên họp tiếp cận, công khai chứng cứ và Hòa giải, …) nhưng anh S đều không hợp tác đến Tòa án làm việc nên không có căn cứ để xác định nghĩa vụ theo phần của bị đơn.

Quá trình thực hiện hợp đồng, mặc dù nguyên đơn đã thanh toán đầy đủ tiền thuê đất trong 05 (năm) năm nhưng nguyên đơn mới chỉ canh tác được gần 02 (Hai) năm thì phát hiện việc bị đơn đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuê cho bên thứ ba và nguyên đơn bị chủ sử dụng đất mới cản trở không được tiếp tục canh tác nên việc nguyên đơn yêu cầu bị đơn thanh toán lại số tiền thuê đất trong 03 (Ba) năm không được sử dụng quyền sử dụng đất thuê với số tiền là 75.000.000 đồng (25.000.000đồng/03 năm) là có cơ sở.

Về nghĩa vụ thanh toán, nguyên đơn không xác định việc các bị đơn đã sử dụng số tiền thuê đất, bà S thì không thừa nhận, còn anh P thì không hợp tác. Do đó, việc nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc anh P và bà S mỗi người có nghĩa vụ thanh toán lại ½ số tiền thuê đất đã nhận là phù hợp.

[3.3] *Xét yêu cầu bồi thường thiệt hại của nguyên đơn:* Nguyên đơn yêu cầu bị đơn bồi thường thiệt hại 200% như thỏa thuận trong giấy giao nhận tiền ngày 31/12/2023 với số tiền là 170.832.000đ (Một trăm bảy mươi triệu tám trăm ba mươi hai nghìn đồng). Tuy nhiên, ngày 19/01/2026 và ngày 21/01/2026 nguyên đơn có đơn xin thay đổi và rút một phần nội dung khởi kiện đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại (BL 43, 44). Xét thấy, việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là hoàn toàn tự nguyện, phù hợp quy định tại Điều 5 Bộ luật Tố tụng dân sự nên Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 2 Điều 219, Điều 235 và khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[3.4] *Xét ý kiến của bị đơn - bà Võ Thị S:* Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bà và anh Nguyễn Tấn P trả cho nguyên đơn số tiền là 75.000.000đ (Bảy mươi lăm triệu đồng), bà S cho rằng: *"Tôi hiện nay đã tuổi già, sức yếu không làm ra được tài sản, tôi sẽ cố gắng khuyên nhủ con cháu trả dần cho chị T2 số tiền này"* (BL 54). Như vậy, bà S đã thừa nhận việc cho thuê đất và nhận tiền thuê đồng thời đồng ý trả lại cho nguyên đơn số tiền nêu trên nên ghi nhận.

[3.5] *Về án phí*:

- Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

+ Buộc bị đơn - anh Nguyễn Tấn P phải chịu số tiền 150.000đ (Một trăm năm mươi nghìn đồng) án phí đối với yêu cầu tranh chấp hợp đồng cho thuê quyền sử

dụng đất và số tiền 1.875.000đ (Một triệu tám trăm bảy mươi lăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm tương ứng với số tiền anh P có nghĩa vụ thanh toán cho nguyên đơn (37.500.000 đồng x 5%). Tổng số tiền án phí dân sự sơ thẩm anh P phải chịu là 2.025.000đ (Hai triệu không trăm hai mươi lăm nghìn đồng).

+ Bị đơn - bà Võ Thị S là người cao tuổi và có đơn đề nghị Tòa án miễn tạm ứng án phí và án phí, căn cứ quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 và Điều 15 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án nên được chấp nhận, miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà S.

- Hoàn trả số tiền tạm ứng án phí cho nguyên đơn.

[4] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 4 - Đồng Nai về đường lối giải quyết vụ án phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

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

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều Điều 219, Điều 227; Điều 228; Điều 235; Điều 244; Điều 266; Điều 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Áp dụng các Điều 117; 119; 357; 401; 422; 468; 472; 473; 474; 500; 501; 502 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Áp dụng các Điều 167, 168, 188, 203 Luật Đất đai năm 2013;

- Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

1. Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - chị Vũ Thị Thùy T, về việc "*Tranh chấp hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất*" đối với bị đơn - bà Võ Thị S và anh Nguyễn Tấn P.

1.1 Tuyên chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất xác lập ngày 31/12/2023 được ký kết giữa chị Vũ Thị Thùy T và anh Nguyễn Tấn P, bà Võ Thị S đối với quyền sử dụng đất có diện tích 5.004,4m^2 đất thuộc thửa đất số 133, tờ bản đồ số 10 tọa lạc tại xã Q, huyện T, tỉnh Đồng Nai (nay là xã G, thành phố Đ) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DP 955245 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ (cũ) cấp ngày 29/3/2021 cho anh Nguyễn Tấn P.

Buộc anh Nguyễn Tấn P có nghĩa vụ thanh toán trả cho chị Vũ Thị Thùy T số tiền thuê đất là 37.500.000đ (Ba mươi bảy triệu năm trăm nghìn đồng).

Buộc bà Võ Thị S có nghĩa vụ thanh toán trả cho chị Vũ Thị Thùy T số tiền thuê đất là 37.500.000đ (Ba mươi bảy triệu năm trăm nghìn 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, 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 điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

1.2 Đình chỉ yêu cầu bồi thường thiệt hại của chị Vũ Thị Thùy T về việc yêu cầu anh Nguyễn Tấn P và bà Võ Thị S bồi thường thiệt hại 200% như thỏa thuận trong giấy giao nhận tiền ngày 31/12/2023 với số tiền là 170.832.000đ (Một trăm bảy mươi triệu tám trăm ba mươi hai nghìn đồng).

2. *Về án phí*:

- Anh Nguyễn Tấn P phải chịu 2.025.000đ (Hai triệu không trăm hai mươi lăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

- Bà Võ Thị S được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

- Hoàn trả cho chị Vũ Thị Thùy T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 6.707.100đ (Sáu triệu bảy trăm lẻ bảy nghìn một trăm đồng) theo các biên lai thu số 0008246, số 0008247 cùng ngày 17 tháng 11 năm 2025 và số 0008974 ngày 21 tháng 11 năm 2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đ (nay là Thi hành án dân sự thành phố Đ).

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

3. *Về quyền kháng cáo*: Nguyên đơn và bị đơn được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 (Mười lăm) ngày, kể từ ngày tuyên án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- TAND TP. Đồng Nai;
- VKSND KV4 - Đồng Nai;
- THADS TP. Đồng Nai;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Đỗ Thị Thùy Trang