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

Bản án số: 67/2026/DS-ST
Ngày: 07-4-2026
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 12 - ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Bé Hương.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Văn Vũ Biên Cương;

Ông Lê Văn Luận.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Xuân Mai - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 12 - Đồng Tháp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 12 - Đồng Tháp tham gia phiên tòa: Bà Trương Ngọc Oanh - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 01-4-2026 và ngày 07-4-2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 12 - Đồng Tháp (Trụ sở 2) xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 455/2025/TLST-DS ngày 21 tháng 10 năm 2025 về việc "Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 140/2026/QĐXXST-DS ngày 10 tháng 3 năm 2026 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Trần Thị Bé H, sinh năm 1976.

Địa chỉ: Ấp C, xã T, tỉnh Đồng Tháp.

- *Bị đơn:* Võ Thị L, sinh năm 1956.

Địa chỉ: Ấp C, xã T, tỉnh Đồng Tháp.

- *Người làm chứng:*

1/ Lê Minh B, sinh năm 1961.

2/ Trần Thị P, sinh năm 1958.

Cùng địa chỉ: Ấp C, xã T, tỉnh Đồng Tháp.

3/ Lê Văn Đ, sinh năm 1970.

Địa chỉ: Ấp T, xã T, tỉnh Đồng Tháp.

(Bà H, bà L, ông B, bà P có mặt tại phiên tòa; Ông Đ vắng mặt không lý do)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Lời trình bày của nguyên đơn bà Trần Thị Bé H: Tháng 6-2019 giữa bà H và bà L có thỏa thuận việc thuê đất ruộng, bà L là người có đất cho bà H thuê diện tích là 9.500m^2, tọa lạc tại xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp (Nay thuộc xã T, tỉnh Đồng Tháp), giá tiền thuê là 19.000.000đồng/1năm, thời hạn thuê tính từ vụ Đông Xuân năm 2020, thời gian xuống giống khoảng tháng 10, tháng 11 năm 2019, khi hai bên thống nhất thì bà H trả tiền thuê đất đủ cho bà L nhận vào cuối tháng 6-2019 có bà Trần Thị P chứng kiến vì lúc này bà L thiếu tiền bà P nên bà L nhận tiền thuê đất rồi trả cho bà P. Việc cho thuê đất và nhận thuê đất chỉ thỏa thuận miệng không có văn bản.

Các năm 2021, 2022, 2023, 2024, 2025 bà H vẫn tiếp tục thuê đất mỗi lần trả tiền thuê đất vào tháng 6 của năm trước, hai bên giao nhận tiền đều không làm giấy tờ. Vào vụ Đông Xuân năm 2025, bà L mượn thêm 6.000.000đồng cho năm 2026. Ngoài ra, khi bà H thu hoạch lúa vụ Hè Thu năm 2025 thì bà L ra ngăn cản không cho bà H gặt lúa thì bà H có nhờ chính quyền địa phương can thiệp thì bà L cho rằng bà H còn thiếu số tiền 17.600.000đồng, yêu cầu bà H đưa cho bà L số tiền 17.600.000đồng mới cho thu hoạch lúa, khi nào Tòa án giải quyết bà L nhận không đúng thì bà L sẽ trả tiền lại cho bà H, vì sự việc cần thiết cho thu hoạch lúa nên bà H giao tiền cho bà L có sự chứng kiến của ông Lê Minh B (phụ trách tập đoàn C), có ký tên vào biên nhận với số tiền hai lần nhận là 23.600.000đồng. Sau khi bà H thu hoạch lúa xong thì bà L lấy lại đất cho người khác thuê nhưng không trả tiền lại cho bà H.

Nay bà H yêu câu bà L phải trả cho bà H số tiền thuê đất còn nợ là 23.600.000đồng, không yêu cầu tính lãi.

Tại phiên tòa, bà Bé H cho rằng tiền thuê đất giữa các bên thống nhất giá thuê tăng với tổng số tiền là 22.800.000 đồng/1năm với diện tích 9.500 m^2, chênh lệch thừa số tiền thuê đất là 800.000 đồng. Nên bà Bé H yêu cầu bà L có nghĩa vụ trả lại cho bà B1 Hai số tiền thuê đất còn nợ là 22.800.000đồng và tiền thuê đất chênh lệch thừa là 800.000 đồng, không yêu cầu tính lãi.

Lời trình bày của bị đơn bà Võ Thị L: Nguyên giữa bà L và bà H có thỏa thuận việc cho thuê đất, khi cho thuê đất thì bà L và bà H không có làm giấy tờ gì hết, việc thỏa thuận cho thuê đất trả tiền khi hết mùa vụ, giá thuê là 2.000.000đồng/công, tính từ mùa vụ năm 2019 đến mùa vụ năm 2024, riêng đối với mùa vụ năm 2025 giá thuê là 2.400.000đồng/1.000m^2, đối với diện tích 9.500 m^2. Nay qua yêu cầu của bà H thì bà L không thống nhất do số tiền 23.600.000đồng là số tiền bà L nhận tiền mùa vụ của năm 2025, chứ không phải số tiền bà L lấy trước tiền thuê đất như bà H trình

bày, nếu bà H cho rằng bà L nhận tiền thuê đất trước thì bà H có giấy tờ đưa ra bà L sẽ trả lại số tiền đó cho bà H. Bà L đồng ý số tiền thuê đất tổng cộng là 22.800.000 đồng/1năm với diện tích 9.500m^2. Nên chênh lệch thừa số tiền thuê đất là 800.000 đồng, nhưng số tiền chênh lệch là tiền thuê máy.

Phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa:

Việc tuân theo pháp luật tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đều đúng, đầy đủ theo quy định của pháp luật.

Ý kiến về việc giải quyết vụ án:

Căn cứ Điều 91 BLTTDS 2015; Điều 500 và Điều 501 BLDS 2015, do nguyên đơn không chứng minh được khoản tiền tranh chấp là tiền trả trước và không có căn cứ xác định bị đơn vi phạm nghĩa vụ hợp đồng, nên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Trần Thị Bé H: Về việc yêu cầu bà Võ Thị L có nghĩa vụ trả cho bà Trần Thị Bé H số tiền thuê đất còn nợ là 22.800.000đồng (Hai mươi hai triệu tám trăm nghìn đồng), không tính lãi. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Trần Thị Bé H: Buộc bà Võ Thị L có nghĩa vụ trả cho bà Trần Thị Bé H số tiền thuê đất chênh lệch thừa là 800.000 đồng (Tám trăm nghìn đồng), không tính lãi.

Không yêu cầu, kiến nghị khắc phục vi phạm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát và những người tham gia tố tụng, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Bé H nộp tại Tòa án về việc yêu cầu bà Võ Thị L trả số tiền thuê đất còn nợ là 23.600.000đồng, không tính lãi. Do đó, Tòa án thụ lý, giải quyết vụ án xác định quan hệ pháp luật là tranh chấp hợp đồng thuê tài sản với bị đơn là bà Võ Thị L. Tuy nhiên, xét thấy số tiền trên bà Bé H yêu cầu bà L trả là tiền thuê quyền sử dụng đất. Do đó, quan hệ pháp luật sẽ được điều chỉnh lại là tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất.

Về thẩm quyền: Đây là vụ án tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án nhân dân khu vực 12 – Đồng Tháp theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Người làm chứng Lê Văn Đ vắng mặt nhưng trước đó đã có lời khai trực tiếp với Tòa án nên tiến hành xét xử vắng mặt là phù hợp quy định tại điều 229 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung vụ án: Bà Trần Thị Bé H yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà L có nghĩa vụ trả cho bà H số tiền thuê đất còn nợ là 22.800.000đồng và tiền thuê đất chênh lệch thừa là 800.000 đồng, không yêu cầu tính lãi.

Bà L không thống nhất theo yêu cầu của bà H, vì số tiền 23.600.000 đồng là tiền thuê đất của vụ năm 2025 và tiền thuê máy.

Lời khai của người làm chứng Lê Minh B là người trực tiếp ghi biên nhận bà L nhận số tiền trước sau là 23.600.000 đồng (trước là 6.000.000đồng, sau là 17.600.000 đồng) đó là tiền thuê đất không có tiền thuê máy khi các bên tranh chấp. Nhưng ông B không biết số tiền thuê đất trên giữa bà Bé H với bà L là của vụ lúa năm nào.

Lời khai của người làm chứng bà P, ông Đ biết việc thuê đất của bà H với bà L, nhưng việc trả tiền giữa hai bên như thế nào thì không biết, chỉ nghe bà H nói là đã trả tiền của vụ năm 2025 rồi và khi tranh chấp đưa tiền thêm là vụ năm 2026. Bà P cho rằng tục lệ ở quê từ xưa đến nay là thuê đất trả tiền trước mới được làm đất.

Xét thấy: Lời khai của ông B, bà P, ông Đ không biết được số tiền mà các bên đang tranh chấp là số tiền trả của vụ thuê đất năm nào nên không có cơ sở xem xét.

Tại phiên tòa, bà Bé H và bà L thừa nhận là có việc thuê đất với số tiền là 2.400.000 đồng/1.000 m^2/1năm với diện tích là 9.500 m^2 thành tiền là 22.800.000đồng. Nên chênh lệch thừa số tiền là 800.000 đồng.

Việc thuê đất giữa bà Bé H với bà L chỉ thỏa thuận miệng không có hợp đồng nên bà H cho rằng số tiền đã trả cho bà L trước sau là 22.800.000 đồng của vụ Đông Xuân 2026 và vụ Hè Thu năm 2026, nhưng bà L không thừa nhận số tiền trên là của vụ Đông Xuân 2026 và vụ Hè Thu năm 2026 mà là tiền thuê đất của vụ Đông Xuân 2025 và vụ Hè Thu 2025. Do bà Bé H không cung cấp được chứng cứ để chứng minh số tiền trên là của vụ Đông Xuân 2026 và vụ Hè Thu năm 2026. Hơn nữa, vụ Đông Xuân 2026 và vụ Hè Thu 2026 thì bà B1 H không tiếp tục làm đất thuê của bà L, đã kết thúc thuê đất của bà L vào vụ Hè Thu năm 2025. Nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu của bà Bé H về việc yêu cầu bà L trả lại số tiền thuê đất là 22.800.000 đồng theo quy định tại Điều 91 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Tuy nhiên, đối với số tiền chênh lệch mà bà H trả thừa cho bà L là 800.000đồng, bà L cho rằng đó là tiền thuê máy nhưng bà L không có chứng cứ để chứng minh số tiền 800.000 đồng là tiền thuê máy. Nên buộc bà L trả lại cho bà B1 Hai số tiền thuê đất chênh lệch thừa là 800.000 đồng.

[3] Về nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm: Tại Nghị quyết 326/2016/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 quy định: *"Nguyên đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm trong trường hợp toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn không được Tòa án chấp nhận"*. Trong vụ án này yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận số tiền là 22.800.000 đồng nên bà H có nghĩa vụ chịu 22.800.000đồng x 5% = 1.140.000 đồng án phí, nhưng khấu trừ vào số tiền 590.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai số: 0005353 ngày 20-10-2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp nên bà H phải nộp thêm 550.000 đồng tiền án phí.

Bà L phải có nghĩa vụ chịu 300.000 đồng án phí, nhưng do bà L là người cao tuổi nên được miễn toàn bộ tiền án phí theo quy định.

[4] Phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa cũng phù hợp với nhận định nêu trên nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các điều 5, 26, 35, 39, 91, 92, 144, 147, 229, 271, 273, 278, 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào các điều 500, 501 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/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.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Trần Thị Bé H: Về việc yêu cầu bà Võ Thị L có nghĩa vụ trả cho bà Trần Thị Bé H số tiền thuê đất còn nợ là 22.800.000đồng (Hai mươi hai triệu tám trăm nghìn đồng), không tính lãi.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Trần Thị Bé H: Buộc bà Võ Thị L có nghĩa vụ trả cho bà Trần Thị Bé H số tiền thuê đất chênh lệch thừa là 800.000 đồng (Tám trăm nghìn đồng), không tính lãi.

3. Về nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Trần Thị Bé H có nghĩa vụ chịu 1.140.000 đồng (Một triệu một trăm bốn mươi nghìn đồng) án phí, nhưng khấu trừ vào số tiền 590.000 đồng (Năm trăm chín mươi nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai số: 0005353 ngày 20-10-2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp nên bà Trần Thị Bé H phải nộp thêm 550.000 đồng (Năm trăm năm mươi nghìn đồng) tiền án phí.

Bà Võ Thị L được miễn toàn bộ tiền án phí.

4. Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo lên Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (ngày 07-4-2026).

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, 7a, 7b 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:
- Đương sự;
- TAND tỉnh Đồng Tháp;
- VKSND khu vực 12 – Đồng Tháp;
- Phòng THADS khu vực 12 – Đồng Tháp;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Phạm Thị Bé Hương