TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH LÀO CAI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập- Tự do- Hạnh phúc**

Bản án số: 60/2025/DS-PT
Ngày 31-12-2025.
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 TỈNH LÀO CAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Ngọc Phương

Các Thẩm phán: Ông Phạm Ngọc Toàn

Bà Đỗ Thu Hương

- Thư ký phiên tòa: Ông Đinh Mạnh Tú - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lào Cai tham gia phiên tòa*:** Bà Nguyễn Thị Bích Thủy - Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 12 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 64/2025/TLPT-DS ngày 17 tháng 11 năm 2025, về việc: *"Tranh chấp Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 04/2025/DS-ST-BY ngày 30-9-2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 9 - Lào Cai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 164/2025/QĐ-PT ngày 15 tháng 12 năm 2025 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Anh Vương Kim T, sinh năm 1986. CCCD số 010086008692, cấp ngày 24-06-2021

Địa chỉ: thôn Nậm Pản, xã Mường Khương, tỉnh Lào Cai. Có mặt

Bị đơn: Anh Nguyễn Tiến D, sinh năm 1985. CCCD số 035085006392 cấp ngày 26-4-2025. Có mặt.

Địa chỉ: Thôn Na Bủ - Hàm Rồng, xã Mường Khương, tỉnh Lào Cai.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

+/ Ông Vương Ngọc L. Vắng mặt.

+/ Bà Phạm Thị N. Vắng mặt.

Cùng địa chỉ: thôn Nậm Pản, xã Mường Khương, tỉnh Lào Cai.

Người đại diện được ủy quyền của những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan theo văn bản ủy quyền ngày 26-3-2024 và 29-7-2024, anh Vương Kim T. Địa chỉ: Thôn Nậm Pản, xã Mường Khương, tỉnh Lào Cai. Có mặt.

Người kháng cáo: Ông Nguyễn Tiến D.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Bản án sơ thẩm và tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

**** Theo đơn khởi kiện ngày 01-8-2024, bản tự khai, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn anh Vương Kim T trình bày:***

Năm 1988, gia đình anh có khai hoang mảnh đất tổng diện tích gần 5.000m^2 để làm ruộng và làm nương, đất đã được quy chủ là ông Vương Ngọc L nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 12/3/2021 anh Nguyễn Tiến D có đặt vấn đề thuê đất để chăn nuôi. Hai bên đã ký kết Hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất nông lâm nghiệp, với giá 18.000.000đ (Mười tám triệu đồng)/năm, thời hạn thuê là 10 năm, hình thức thanh toán trả trước một năm một lần. Tháng 03/2021 anh D đã thanh toán cho anh 18.000.000đ (Mười tám triệu đồng). Từ tháng 03/2022 đến nay đã 02 năm 05 tháng anh D chưa thanh toán tiền thuê đất cho anh lần nào. Mặc dù nhiều lần yêu cầu anh D trả tiền thuê đất nhưng anh D vẫn không trả.

Ngày 13/10/2023 anh T thông báo trực tiếp cho anh D yêu cầu di dời người, gia súc (nuôi gà) và tài sản trên đất ra khỏi đất thuê của gia đình anh nhưng anh D vẫn ngang nhiên chiếm giữ sử dụng. Việc tranh chấp đã được Ủy ban nhân dân xã Thanh Bình, huyện Mường Khương, tỉnh Lào Cai (cũ) giải quyết nhưng không thành. Anh Vương Kim T yêu cầu Tòa án giải quyết chấm dứt hợp đồng thuê đất với anh D và yêu cầu anh D phải di dời toàn bộ tài sản xây dựng trên đất thuê để trả lại đất cho gia đình anh, đồng thời yêu cầu anh D trả đủ số tiền thuê đất trong 02 năm 05 tháng với tổng số tiền là 43.500.000đ (Bốn mươi ba triệu năm trăm nghìn đồng).

Quá trình giải quyết vụ án, anh Nguyễn Tiến D thừa nhận việc có thuê đất của gia đình anh T để sử dụng vào mục đích chăn nuôi theo Hợp đồng đã ký từ ngày 12/3/2021 với số tiền là 18.000.000đ (Mười tám triệu đồng)/năm, thời hạn 10 năm và anh đã thanh toán được cho gia đình anh T số tiền là 18.000.000đ (Mười tám triệu đồng), tuy nhiên quá trình anh thuê đất, do gia đình anh T là ông L bà N vào phá rối không cho anh làm nữa nên anh mất khả năng thanh toán, anh có nguyện vọng tiếp tục thuê đất của gia đình anh T để chăn nuôi.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 03/2024/DS-ST ngày 26/12/2024 của Toà án nhân dân huyện Mường Khương, tỉnh Lào Cai, nay là Toà án nhân dân Khu vực 9 - Lào Cai đã xét xử và quyết định theo bản án. Ngày 09/01/2025 anh Nguyễn Tiến

D kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số: 03/2024/DS-ST ngày 26/12/2024 của Toà án nhân dân huyện Mường Khương, tỉnh Lào Cai.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số: 16/2025/DS-ST ngày 29/5/2025 của Toà án nhân dân tỉnh Lào Cai đã xét xử và quyết định: Huỷ Bản án dân sự sơ thẩm số: 03/2024/DS-ST ngày 26/12/2024 của Toà án nhân dân huyện Mường Khương, tỉnh Lào Cai.

Ngày 23/6/2025 Toà án nhân dân huyện Mường Khương, tỉnh Lào Cai, nay là Toà án nhân dân Khu vực 9 - Lào Cai thụ lý lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm. Ngày 08/7/2025 anh T thay đổi yêu cầu khởi kiện, đề nghị Toà án giải quyết tuyên bố hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất giữa gia đình anh và anh Nguyễn Tiến D đã ký kết ngày 12/3/2021 là vô hiệu và đề nghị Toà án giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu cụ thể:

Buộc anh Nguyễn Tiến D phải di dời toàn bộ tài sản công trình xây dựng, trả lại hiện trạng đất ban đầu và gia đình anh sẽ có trách nhiệm trả cho anh D số tiền thuê đất 18.000.000 đồng. Anh T cho rằng việc anh D tự ý xây dựng công trình trên đất thuê của gia đình anh mà không có sự thoả thuận, không được cấp phép theo quy định nên anh không nhất trí với yêu cầu của anh D về việc buộc gia đình anh phải bồi thường đối với các tài sản xây dựng trái quy định của nhà nước cũng như các khoản thiệt hại, tiền lãi ngân hàng. Anh giữ nguyên quan điểm và nhất trí với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 24/10/2024 của Toà án nhân dân huyện Mường Khương, tỉnh Lào Cai (cũ) và Biên bản định giá tài sản ngày 24/10/2024, không có đề nghị xem xét thẩm định tại chỗ và định giá lại tài sản. Các tài sản này hiện nay đang do anh Nguyễn Tiến D trực tiếp quản lý.

Tại các bản khai có trong hồ sơ và tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn anh Nguyễn Tiến D trình bày:

Đối với yêu cầu của anh Vương Kim T về việc yêu cầu Toà án giải quyết tuyên bố hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất đã ký kết ngày 12/3/2021 giữa anh và gia đình anh T là vô hiệu và anh T trả cho anh số tiền thuê đất 18.000.000đ mà anh đã thanh toán cho anh T trước đó anh nhất trí, không có ý kiến gì.

Đối với đề nghị giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu là buộc anh phải di dời toàn bộ tài sản công trình xây dựng, hoàn lại hiện trạng đất ban đầu cho gia đình anh T, anh không đồng ý. Do quá trình thuê đất bên gia đình anh T là ông L, bà N hay vào trồng cây, chặt cây, phá rối và cho người lạ vào khu vực đất thuê không cho anh làm nữa, dẫn đến việc chăn nuôi không hiệu quả, gà bị dịch bệnh chết nhiều làm cho anh mất khả năng thanh toán.

Nay anh D yêu cầu Toà án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu cụ thể như sau: Buộc anh Vương Kim T và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vương Ngọc L và bà Phạm Thị N phải có trách nhiệm bồi thường cho

anh số tiền cụ thể tổng số tiền là 1.202.579.300 đồng (Một tỷ hai trăm linh hai triệu năm trăm bảy mươi chín nghìn ba trăm đồng), gồm các khoản sau:

1. Tiền lợi nhuận thu được nếu hợp đồng vẫn tiếp tục được thực hiện, theo doanh thu trung bình một năm là 105.000.000 đồng/năm (8.750.000đ/1 tháng) x 6 năm 06 tháng = 78 tháng, tính thời điểm từ 01/8/2024 cho đến khi kết thúc hợp đồng là 12/3/2031 = 682.500.000 đồng;

2. Tiền chi phí trả lãi Ngân hàng thương mại cổ phần bưu điện Liên Việt (nay là Ngân hàng Lộc Phát Việt Nam) hàng tháng do phải vay tiền đầu tư để xây dựng công trình làm trang trại gà, tiền đã trả ngân hàng là 24 tháng, tổng số tiền là 189.632.000đ. Số liệu cụ thể các lần trả lãi thể hiện tại Sao kê tài khoản do LPBank cung cấp ngày 19/8/2025;

3. Tiền xây dựng cơ sở vật chất, thanh toán chi phí vật liệu xây dựng, trang thiết bị, máy móc theo kết quả Toà án nhân dân huyện Mường Khương (cũ) đã thẩm định và kết quả định giá tài sản của Hội đồng định giá ngày 24/10/2024 là 330.447.300đ.

Anh D nhất trí với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 24/10/2024 của Toà án nhân dân huyện Mường Khương, tỉnh Lào Cai và Biên bản định giá tài sản ngày 24/10/2024, không đề nghị xem xét thẩm định tại chỗ và định giá lại tài sản. Anh D thừa nhận các tài sản này do anh tự đầu tư xây dựng để chăn nuôi gà, việc xây dựng nhà tạm, chuồng trại trên đất không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền nào cho phép, anh với gia đình anh T cũng không có thoả thuận về nội dung này trong Hợp đồng, tuy nhiên khi anh xây dựng thì gia đình anh T có biết nhưng không nhắc nhở hay ngăn cản anh và các tài sản này hiện đang do anh D trực tiếp quản lý.

Đối với 20 tờ trích lục bản đồ địa chính tờ bản đồ số 50, do Chi nhánh Văn Phòng đăng ký đất đai huyện Mường Khương, tỉnh Lào Cai, nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Khu vực Mường Khương, tỉnh Lào Cai cung cấp, xác định gia đình anh T, ông L, bà N có 4.898,7 m^2 đất (Đất đã được quy chủ tên ông Vương Ngọc L, nhưng chưa được cấp giấy chứng nhân quyền sử dụng đất) tổng số 20 thửa đất này được quy hoạch cụ thể như sau: Đất NHK (Đất trồng cây hàng năm khác) có tổng diện tích: 2.530,3 m^2; Đất LUK (Đất trồng lúa) có tổng diện tích: 2368,4 m^2. Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và Biên bản định giá tài sản ngày 24/10/2024 thể hiện anh D đã xây dựng các công trình trên đất gồm: 01 nhà tạm, tường bắn tôn thường, cột sắt, mái khung sắt, lợp tôn xốp có bán mái, nền đổ bê tông; 02 chuồng gà có bán mái, các tường ngăn bằng tôn, tường gạch xi măng, tường rào lưới thép, tháp nước.vv trên thửa đất số 41,42,64,65 và 72. Kết quả định giá tài sản: Các công trình xây dựng trên đất có tổng trị giá 330.447.300 đồng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 04/2025/DS-ST ngày 30-9-2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 9 - Lào Cai đã quyết định:

Căn cứ vào Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147, điều 157, 158, 165 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 117, 119, 123, 131, 501, 503 của Bộ luật dân sự; Điều 6, 168, 170,188, 202, 203 Luật đất đai năm 2013; Khoản 1, 2 Điều 26 của nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Toà án:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tuyên bố *"Hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất"* ngày 12/3/2021 giữa anh Vương Kim T, ông Vương Ngọc L và anh Nguyễn Tiến D là vô hiệu.

2. Về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu:

2.1. Buộc nguyên đơn anh Vương Kim T phải hoàn trả lại cho anh Nguyễn Tiến D số tiền thuê đất là 18.000.000đ (Mười tám triệu đồng).

2.2. Buộc bị đơn anh Nguyễn Tiến D phải tháo dỡ toàn bộ tài sản, công trình xây dựng trên đất, cụ thể: tài sản xây dựng trên thửa đất số 64 là 38,9m^2, trên thửa đất số 72 là 225,3m^2, trên thửa đất số 65 là 09m^2, trên thửa đất số 41 là 5,9m^2, trên thửa đất số 42 là 10,8m^2, tài sản xây dựng trên đất bao gồm nhà tạm, bán mái trước nhà, chuồng gà, bán mái che mưa của chuồng gà, tường gạch xi măng, tháp nước, téc nước. Hoàn trả lại diện tích đất tình trạng ban đầu cho anh Vương Kim T và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vương Ngọc L và bà Phạm Thị N diện tích 4.898,7 m^2 đất (Đất đã được quy chủ cho ông Vương Ngọc L, nhưng chưa được cấp có thẩm quyền giao đất và chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) với tổng số 20 thửa đất tại tờ bản đồ số 50 thuộc thôn Nậm Pản, xã Thanh Bình, huyện Mường Khương đất được quy hoạch cụ thể như sau: Đất NHK (Đất trồng cây hàng năm khác) có tổng diện tích: 2.530,3 m^2 (Thửa 65 tờ bản đồ 50 là 1412,5 m^2; thửa 53 tờ bản đồ 50 là 175,7 m^2; thửa 45 tờ bản đồ 50 là 942,1 m^2); Đất LUK (Đất trồng lúa) có tổng diện tích: 2368,4 m^2 (Thửa 72 tờ bản đồ 50 là 482,2 m^2; thửa 67 tờ bản đồ 50 là 138,6 m^2; thửa 40 tờ bản đồ 50 là 40,3 m^2; thửa 64 tờ bản đồ 50 là 205,5 m^2; thửa 58 tờ bản đồ 50 là 94,2 m^2; thửa 57 tờ bản đồ 50 là 96,7 m^2; thửa 55 tờ bản đồ 50 là 123,9 m^2; thửa 52 tờ bản đồ 50 là 177,8 m^2; thửa 50 tờ bản đồ 50 là 219,2 m^2; thửa 49 tờ bản đồ 50 là 234,6 m^2; thửa 48 tờ bản đồ 50 là 55,2 m^2; thửa 47 tờ bản đồ 50 là 20,8 m^2; thửa 46 tờ bản đồ 50 là 107,3 m^2; thửa 44 tờ bản đồ 50 là 218,4 m^2; thửa 43 tờ bản đồ 50 là 35,9 m^2; thửa 42 tờ bản đồ 50 là 60,7 m^2; thửa 41 tờ bản đồ 50 là 57,1 m^2), (Theo sơ đồ kèm theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 24/10/2024).

3. Bác toàn bộ yêu cầu bồi thường của bị đơn anh Nguyễn Tiến D về việc yêu cầu anh Vương Kim T và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vương Ngọc L và bà Phạm Thị N phải bồi thường thiệt hại tổng số tiền là 1.202.579.300đ (Một tỷ hai trăm linh hai triệu năm trăm bảy mươi chín nghìn ba trăm đồng).

Ngoài ra Bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Ngày 13-10-2025, bị đơn anh Nguyễn Tiến D có đơn kháng cáo với nội dung:

Đề nghị xét xử lại Bản án của cấp sơ thẩm, chấp nhận việc đơn phương chấm dứt Hợp đồng của nguyên đơn.

Buộc nguyên đơn phải bồi thường thiệt hại về kinh tế do việc đơn phương chấm dứt Hợp đồng gây ra, do việc cho thuê đất khi chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cho thuê.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Bị đơn anh Nguyễn Tiến D giữ nguyên toàn bộ nội dung kháng cáo, đề nghị cấp phúc thẩm buộc nguyên đơn phải bồi thường thiệt hại cho anh số tiền như trên.

Ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa:

- Về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng, đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng Dân sự. Thủ tục phiên tòa đảm bảo đúng quy định của pháp luật.

- Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng quy định khoản 1 Điều 148; khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết 326 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Nguyễn Tiến Dũng, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 04/2025/DS-ST ngày 30-9-2025 của Tòa án Khu vực 9 - Lào Cai.

Về án phí phúc thẩm do kháng cáo không được chấp nhận nên anh D phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ đã được thẩm tra công khai, xem xét tại phiên tòa, cũng như kết quả tranh tụng tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn đơn anh Nguyễn Tiến D đúng hình thức, trong hạn luật định, đủ điều kiện để giải quyết phúc thẩm.

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Nguyên đơn anh Vương Kim T khởi kiện Tranh chấp Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất với bị đơn anh Nguyễn Tiến D. Tòa án nhân dân Khu vực 9 - Lào Cai thụ lý, giải quyết sơ thẩm là đúng quy định của khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Nguyên đơn khởi kiện đối với Hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất nông lâm nghiệp ngày 12/3/2021, nhận thấy Hợp đồng giữa bên cho thuê là anh Vương Kim T, ông Vương Ngọc L, bà Phạm Thị N với bên thuê là anh Nguyễn Tiến D nhưng chỉ có anh T, ông L và anh D ký tên trong Hợp đồng, nhưng ông L, bà N đều xác nhận anh D có thuê đất của gia đình và ông L, bà N đã uỷ quyền toàn bộ cho anh T tham gia tố tụng trong vụ án.

Đối với yêu cầu khởi kiện về Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất nông lâm nghiệp gồm 20 thửa đất tại tờ bản đồ số 50 với tổng diện tích khoảng 5.000m^2 tại thôn Nậm Pản, xã Mường Khương, tỉnh Lào Cai. Anh T xác nhận đất cho thuê chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng thuộc quyền sử dụng hợp pháp của gia đình anh, cho anh D thuê đất thời hạn thuê là 10 năm, thời hạn thanh toán là một năm/01 lần, ấn định vào ngày 13/4 hàng năm. Anh D đã thanh toán tiền thuê đất cho gia đình anh T của năm thứ nhất, từ ngày 12/3/2021 đến 12/03/2022 số tiền là 18.000.000 đồng, mục đích thuê đất để chăn nuôi. Từ tháng 03/2022 đến nay anh D không trả tiền thuê đất cho anh T, mặc dù anh T đã nhiều lần trao đổi để anh D trả tiền thuê đất nhưng anh D vẫn không trả, ngày 13/10/2023 anh T trực tiếp yêu cầu anh D di dời người, gia súc (nuôi gà) và tài sản trên đất ra khỏi diện tích đất thuê nhưng anh D không chấp hành. Anh T đã đề nghị chính quyền địa phương giải quyết nhưng không thành. Nay anh T yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố Hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất nông lâm nghiệp ký ngày 12/3/2021 đã ký giữa gia đình anh và anh Nguyễn Tiến D là vô hiệu, và đề nghị Toà án giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu cụ thể như sau: Buộc anh Nguyễn Tiến D phải di dời toàn bộ tài sản công trình xây dựng, hoàn lại hiện trạng đất ban đầu và anh trả cho anh D số tiền thuê đất 18.000.000đ.

[4]. Xét tính hợp pháp của Hợp đồng: Tại Hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất nông lâm nghiệp ngày 12/3/2021 giữa anh Vương Kim T, ông Vương Ngọc L, bà Phạm Thị N với anh Nguyễn Tiến D: Các bên là người có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, việc cho thuê quyền sử dụng đất là do thoả thuận tự nguyện, không ai bị ép buộc. Mặc dù trong Hợp đồng bà N không ký tên nhưng lời khai của bà N tại Toà án thể hiện rõ việc bà biết và nhất trí cho anh D thuê đất, do vậy Hợp đồng ngày 12/3/2021 được lập thành văn bản là phù hợp với quy định của pháp luật.

Về chủ thể, nội dung và mục đích của Hợp đồng cho thuê đất đã được Bản án dân sự phúc thẩm số: 16/2025/DS-ST ngày 29/5/2025 của Toà án nhân dân tỉnh Lào Cai nêu cụ thể, đây là các tình tiết, sự kiện không phải chứng minh. Tại Điều 1 của Hợp đồng quy định về đối tượng và nội dung của Hợp đồng, không ghi cụ thể về diện tích đất cho thuê và các thông tin khác liên quan đến thửa đất mà chỉ ghi thửa đất tại thôn Nậm Pản, xã Thanh Bình, huyện Mường Khương, nguồn gốc sử dụng đất: Khai hoang từ thời ông bà. Do đó nội dung của Hợp đồng là không đầy đủ theo quy định tại Điều 398, Điều 501 của Bộ luật Dân sự 2015.

Các đương sự trong vụ án đều thừa nhận đối tượng của Hợp đồng cho thuê là quyền sử dụng diện tích đất khoảng 5.000m^2, phù hợp với các tài liệu chứng cứ thu thập được có trong hồ sơ vụ án, diện tích đất cho thuê với tổng diện tích đất là 4.898,7m^2 gồm 20 thửa đất tại tờ bản đồ số 50, đất đã được quy chủ mang tên ông Vương Ngọc L.

Tại khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai 2013 quy định: *"Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất khi có các điều kiện sau đây"*.

a, Có Giấy chứng nhận, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 186 và trường hợp nhận thừa kế quy định tại khoản 1 Điều 168 của Luật này;

b, Đất không có tranh chấp;

c, Quyền sử dụng đất không bị kê biên để đảm bảo thi hành án;

d, Trong thời hạn sử dụng đất."

Theo đó thấy rằng việc giao kết Hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất ngày 12/3/2021 nhưng đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật là không đúng quy định của pháp luật.

Về hiệu lực của Hợp đồng: Tại khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai 2013 quy định: "*Việc chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính*". Việc gia đình anh T cho anh D thuê quyền sử dụng đất không được đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai.

Nhận thấy Hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất ngày 12/3/2021 có nội dung không phù hợp với quy định của pháp luật, không có đầy đủ các điều kiện có hiệu lực theo quy định của pháp luật, cấp sơ thẩm xác định là vô hiệu và chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Vương Kim T là có căn cứ.

Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Cấp sơ thẩm đã xác định anh T đã nhận 18.000.000đ (Mười tám triệu đồng) tiền thuê đất do anh D trả, anh T phải có trách nhiệm hoàn trả lại cho anh D số tiền trên và buộc anh D phải tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản công trình xây dựng trên đất, hoàn lại hiện trạng đất ban đầu cho gia đình anh T. Vì Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất 12/3/2021 là vô hiệu ngay từ khi xác lập và việc xử lý hậu quả pháp lý của Hợp đồng vô hiệu, theo khoản 2 điều 131 Bộ Luật dân sự 2015 quy định "*Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, trường hợp không hoàn trả bằng hiện vật thì trị giá thành tiền để hoàn trả*" nhận thấy là có căn cứ đúng pháp luật.

[5]. Xét về lỗi, khi ký kết Hợp đồng cho thuê đất, việc gia đình anh T cho anh D thuê đất khi chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là có lỗi, do vậy

việc nguyên đơn yêu cầu tuyên bố Hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất là vô hiệu và giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu là có căn cứ và phù hợp các quy định của pháp luật.

Đối với bị đơn anh D khi ký kết Hợp đồng thuê đất, không biết đất thuê có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật hay chưa nhưng vẫn sử dụng đất thuê với mục đích chăn nuôi và tự ý xây dựng nhà tạm, chuồng trại chăn nuôi để phục vụ cho việc chăn nuôi gà. Anh Nguyễn Tiến D cho rằng nguyên đơn anh Vương Kim T vi phạm Hợp đồng, quá trình cho anh thuê đất gia đình anh T vào khu đất phá anh, không cho anh làm, gây thiệt hại cho anh, tuy nhiên anh D không chứng minh được mà chỉ khai gia đình anh T cho người lạ vào khu đất để trồng cây, chặt phá cây, do đó anh yêu cầu Hội đồng xét xử xem xét buộc anh Vương Kim T và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vương Ngọc L và bà Phạm Thị N phải có trách nhiệm bồi thường cho anh tổng số tiền là 1.202.579.300đ (Một tỷ hai trăm linh hai triệu năm trăm bảy mươi chín nghìn ba trăm đồng). Cấp sơ thẩm đã đánh giá, mặc dù hai bên cùng thừa nhận diện tích đất thuê gần 5.000 m^2, cụ thể là 4.898,7 m^2 nhưng trong Hợp đồng không ghi cụ thể diện tích đất cho thuê, tại điểm e khoản 5.2 của Hợp đồng có ghi "Bên A có quyền được thỉnh thoảng vào khu đất đã cho thuê để trông nom, chăm sóc cây trồng", như vậy gia đình anh T được phép vào khu đất để chăm sóc, khai thác cây trồng của gia đình. Khi tiến hành xây dựng các công trình nhà tạm, chuồng trại trên đất anh D không được cấp cơ quan có thẩm quyền cấp phép, trong Hợp đồng giữa các bên ký kết không có điều khoản thể hiện thỏa thuận cho xây dựng công trình trên đất, anh D tự ý xây dựng chuồng trại, nhà tạm trên đất không hỏi ý kiến anh T. Tại Công văn số: 149/CV-TNMT ngày 20/11/2024 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Mường Khương (nay là xã Mường Khương), tỉnh Lào Cai trả lời: "*Việc tạo dựng tài sản các công trình xây dựng nhà ở và chuồng trại chăn nuôi trên đất trồng lúa (LUK) và đất trồng cây hàng năm khác (NHK) là sử dụng đất sai mục đích và trái quy định của pháp luật*". Như vậy việc anh D tự ý xây dựng nhà tạm, chuồng trại và các công trình trên đất trồng lúa (LUK) và đất trồng cây hàng năm khác (NHK) là sử dụng đất sai mục đích và trái quy định của pháp luật dẫn đến thiệt hại, do đó xác định thiệt hại về chi phí xây dựng nhà tạm, chuồng trại, các công trình khác trên đất là do anh D gây ra.

Xét về lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu do cả hai bên và có lỗi như nhau. Lỗi dẫn đến thiệt hại do hợp đồng vô hiệu, cụ thể là thiệt hại về chi phí xây dựng các công trình trên đất số tiền 330.447.300 đồng theo kết quả định giá tài sản xây dựng trên đất là lỗi của anh D. Về khoản tiền trả lãi ngân hàng 189.632.000 đồng và tiền lợi nhuận đến khi hết hạn hợp đồng 682.500.000 đồng mà anh D yêu cầu là không có căn cứ chấp nhận là phù hợp.

Tuy nhiên cấp sơ thẩm giải quyết yêu cầu của anh D nhưng lại không thụ lý yêu cầu và buộc anh D phải nộp tạm ứng án phí DSST là thiếu sót, vi phạm quy định tại Điều 200 BLTTDS. Nhưng do yêu cầu của anh D có liên quan đến việc giải quyết hậu quả của Hợp đồng cho thuê đất vô hiệu, nếu giải quyết trong vụ án

này thì sẽ đảm bảo toàn diện, đầy đủ. Đây là thiếu sót của cấp sơ thẩm, nên cần rút kinh nghiệm đối với cấp sơ thẩm trong việc thụ lý, giải quyết vụ án.

[6] Xét nội dung kháng cáo của bị đơn anh Nguyễn Tiến D, Hội đồng xét xử thấy: Các tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của bị đơn đã được cấp sơ thẩm làm rõ, hai bên đều có lỗi như nhau dẫn đến Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất bị vô hiệu ngay từ khi xác lập và căn cứ theo quy định tại khoản 2 điều 131 Bộ Luật dân sự thì "*Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, trường hợp không hoàn trả bằng hiện vật thì trị giá thành tiền để hoàn trả*". Tại phiên tòa phúc thẩm anh D không xuất trình được tài liệu, chứng cứ gì để chứng minh nội dung kháng cáo của mình. Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của anh D, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 04/2025/DS-ST ngày 30-9-2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 9 - Lào Cai như đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên toà.

[7] Các nội dung khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên Hội đồng xét xử không xem xét và đã có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[8] Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận, nên bị đơn anh Nguyễn Tiến D phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308; Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

1- Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn anh Nguyễn Tiến D, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 04/2025/DS-ST ngày 30-9-2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 9 - Lào Cai như sau:

Căn cứ vào Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147, điều 157, 158, 165 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 117, 119, 123, 131, 501, 503 của Bộ luật dân sự; Điều 6, 168, 170,188, 202, 203 Luật đất đai năm 2013; Khoản 1, 2 Điều 26 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Toà án:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tuyên bố *"Hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất"* ngày 12/3/2021 giữa anh Vương Kim T, ông Vương Ngọc L và anh Nguyễn Tiến D là vô hiệu.

2. Về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu:

2.1. Buộc nguyên đơn anh Vương Kim T phải hoàn trả lại cho anh Nguyễn Tiến D số tiền thuê đất là 18.000.000đ (Mười tám triệu đồng).

2.2. Buộc bị đơn anh Nguyễn Tiến D phải tháo dỡ toàn bộ tài sản, công

trình xây dựng trên đất, cụ thể: tài sản xây dựng trên thửa đất số 64 là 38,9m^2, trên thửa đất số 72 là 225,3m^2, trên thửa đất số 65 là 09m^2, trên thửa đất số 41 là 5,9m^2, trên thửa đất số 42 là 10,8m^2, tài sản xây dựng trên đất bao gồm nhà tạm, bán mái trước nhà, chuồng gà, bán mái che mưa của chuồng gà, tường gạch xi măng, tháp nước, téc nước. Hoàn trả lại diện tích đất tình trạng ban đầu cho anh Vương Kim T và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vương Ngọc L và bà Phạm Thị N diện tích 4.898,7 m^2 đất (Đất đã được quy chủ cho ông Vương Ngọc L, nhưng chưa được cấp có thẩm quyền giao đất và chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) với tổng số 20 thửa đất tại tờ bản đồ số 50 thuộc thôn Nậm Pản, xã Thanh Bình, huyện Mường Khương đất được quy hoạch cụ thể như sau: Đất NHK (Đất trồng cây hàng năm khác) có tổng diện tích: 2.530,3 m^2 (Thửa 65 tờ bản đồ 50 là 1412,5 m^2; thửa 53 tờ bản đồ 50 là 175,7 m^2; thửa 45 tờ bản đồ 50 là 942,1 m^2); Đất LUK (Đất trồng lúa) có tổng diện tích: 2368,4 m^2 (Thửa 72 tờ bản đồ 50 là 482,2 m^2; thửa 67 tờ bản đồ 50 là 138,6 m^2; thửa 40 tờ bản đồ 50 là 40,3 m^2; thửa 64 tờ bản đồ 50 là 205,5 m^2; thửa 58 tờ bản đồ 50 là 94,2 m^2; thửa 57 tờ bản đồ 50 là 96,7 m^2; thửa 55 tờ bản đồ 50 là 123,9 m^2; thửa 52 tờ bản đồ 50 là 177,8 m^2; thửa 50 tờ bản đồ 50 là 219,2 m^2; thửa 49 tờ bản đồ 50 là 234,6 m^2; thửa 48 tờ bản đồ 50 là 55,2 m^2; thửa 47 tờ bản đồ 50 là 20,8 m^2; thửa 46 tờ bản đồ 50 là 107,3 m^2; thửa 44 tờ bản đồ 50 là 218,4 m^2; thửa 43 tờ bản đồ 50 là 35,9 m^2; thửa 42 tờ bản đồ 50 là 60,7 m^2; thửa 41 tờ bản đồ 50 là 57,1 m^2), (Theo sơ đồ kèm theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 24/10/2024).

3. Bác toàn bộ yêu cầu bồi thường của bị đơn anh Nguyễn Tiến D về việc yêu cầu anh Vương Kim T và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vương Ngọc L và bà Phạm Thị N phải bồi thường thiệt hại tổng số tiền là 1.202.579.300đ (Một tỷ hai trăm linh hai triệu năm trăm bảy mươi chín nghìn ba trăm đồng).

4. Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

5. Về án phí phúc thẩm:

Bị đơn anh Nguyễn Tiến D phải chịu án phí dân sự phúc thẩm 300.000 đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai thu tiền số 0001712 ngày 04-11-2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Lào Cai bằng hình thức chuyển khoản. Anh Nguyễn Tiến D đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo các Điều 6,7, 7a và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:
- TAND tối cao;
- VKSND tối cao;
- VKSND tỉnh Lào Cai;
- TAND Khu vực 9;
- Phòng THADS Khu vực 9;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP; Hsơ vụ án (2);

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

Nguyễn Ngọc Phương