

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 112/2026/DS-PT
Ngày: 04/3/2026
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 TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Quân.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thành Tâm, ông Bùi Đăng

- Thư ký phiên tòa: Bà Mai Thị Trúc Giang - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa:
Bà Hoàng Thị Hằng - Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 3 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 43/2026/TLPT-DS ngày 15 tháng 01 năm 2026 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 67/2025/DS-ST ngày 25 tháng 11 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Lâm Đồng bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 101/2026/QĐ-PT ngày 09/02/2026 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: ông Mai Anh T, sinh năm 1979;

Địa chỉ: thôn B, xã N, tỉnh Lâm Đồng.

- Bị đơn: ông Lê Đức T1, sinh năm 1976;

Địa chỉ: Thôn A, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng.

- Người kháng cáo: ông Lê Đức T1 là bị đơn.

Tại phiên tòa có mặt: ông Mai Anh T, ông Lê Đức Trịnh .

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại Đơn khởi kiện và quá trình tham gia tố tụng nguyên đơn trình bày:

Thông qua mạng xã hội thì ông được biết ông Lê Đức T1 có 05 hecta đất tại thôn D, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng cần cho thuê. Sau đó ông đã gặp ông Trịnh H thuê thì ông T1 đồng ý. Ngày 20/02/2024, ông và ông T1 đã ký hợp đồng thuê

đất rẫy với nội dung: ông thuê của ông T1 05 hecta đất tại thôn D, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng. Giá thuê năm đầu là 100.000.000đ và giá thuê các năm còn lại là 200.000.000đ. Thời hạn thuê là 5 năm kể từ ngày 20 tháng 02 năm 2024. Ngày 20/02/2024 ông đã chuyển khoản cho ông T1 số tiền là 100.000.000đ tiền thuê đất. Trong quá trình sử dụng đến tháng 10/2024 thì ông T1 đã lấy lại đất của ông và không cho ông sử dụng. Vì vậy, ông yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng thuê đất rẫy ký ngày 20/02/2024 giữa ông và ông T1 là vô hiệu. Buộc ông T1 phải trả lại cho ông số tiền thuê đất là 100.000.000đ. Ngoài ra, ông không trình bày và yêu cầu gì thêm.

Bị đơn ông Lê Đức T1 trình bày:

Việc ông có cho ông T thuê đất với số tiền thuê nêu trên là đúng. Trên phần diện tích đất thuê thì có khoảng hơn 3 hecta cà phê, khoảng 100 cây sầu riêng, khoảng 100 cây điều và một số cây ăn trái khác. Bản chính hợp đồng thuê đất hiện nay ông không biết ông là người giữ hay ông T là người giữ. Đất này đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi ông bàn giao diện tích đất thuê cho ông T thì ông T bỏ bê không chăm sóc cà phê và cây ăn trái. Sau khi phát hiện sự việc nêu trên ông có gọi điện cho ông T để vào vườn chăm sóc cà phê. Đến tháng 6/2024, khi ông vào thì phát hiện có một số người làm trên đất, những người này nói rằng đã thuê lại đất của ông T. Ông có gọi cho ông T vào để giải quyết nhưng ông T không vào. Đến cuối tháng 8/2024 ông đã lấy lại phần đất này để sử dụng. Do ông T thuê đất nhưng không chăm sóc cà phê dẫn đến cà phê của ông bị chết hoàn toàn. Hiện nay phần đất này ông đã chuyển nhượng cho người khác. Qua yêu cầu khởi kiện của ông T thì ông cũng đồng ý hủy hợp đồng thuê đất. Đối với yêu cầu ông phải trả lại cho ông T số tiền thuê đất là 100.000.000đ thì ông không đồng ý bởi vì ông T thuê đất của ông nhưng không chăm sóc cà phê dẫn đến cà phê của ông bị chết. Bên cạnh đó ông T tự ý cho người khác thuê lại đất nhưng không có sự đồng ý của ông. Đối với việc ông T làm chết cà phê của ông dẫn đến ông bị thiệt hại thì ông không có ý kiến, yêu cầu gì trong vụ án này. Sau này ông có yêu cầu thì ông sẽ yêu cầu giải quyết bằng một vụ án khác. Ngoài ra, ông không yêu cầu, trình bày gì thêm.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 67/2025/DS-ST ngày 25/11/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Lâm Đồng quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 266 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 483, 484, 485, 486, 488, 489 của Bộ luật Dân sự; 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.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Mai Anh T về việc “*Tranh chấp về hợp đồng thuê quyền sử dụng đất*” với bị đơn ông Lê Đức Trịnh .

Hủy hợp đồng thuê đất rẫy viết tay lập ngày 22/02/2024 giữa ông Mai Anh T với ông Lê Đức Trịnh .

Buộc ông Lê Đức T1 phải trả lại cho ông Mai Anh T số tiền là 100.000.000đồng (Một trăm triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền nêu trên, 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 tố tụng dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chậm thi hành án.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 08/12/2025, bị đơn ông Lê Đức T1 có đơn kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng xem xét và hủy hợp đồng thuê đất rẫy giữa ông và ông Mai Anh T. Xem xét lại việc trả lại tiền và đền bù hư hỏng thiệt hại cây cối và vườn rẫy.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Bị đơn ông Lê Đức T1 vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo vì cho rằng ông Mai Anh T đã vi phạm hợp đồng, không chăm sóc vườn cây cà phê nên ông phải lấy lại đất và chuyển nhượng cho người khác, ông không đồng ý trả lại cho ông T 100.000.000đ tiền thuê đất.

- Nguyên đơn ông Mai Anh T không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của ông T1, vì ông T1 là bên vi phạm hợp đồng, chưa đến vụ thu hoạch cà phê nhưng ông T1 đã lấy lại đất, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng: Thư ký, Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng pháp luật tố tụng; người tham gia tố tụng chấp hành đúng quy định của pháp luật. Về nội dung: Hợp đồng thuê đất rẫy giữa ông T và ông T1 phù hợp với quy định của pháp luật. Đến nay các bên đều thống nhất hủy bỏ hợp đồng. Theo hợp đồng thì giá thuê năm đầu tiên là 100.000.000đ/năm, ông T đã chuyển cho ông T1 số tiền thuê năm đầu tiên, thời gian thực tế ông T đã thuê là 06 tháng (từ tháng 2/2024 – 8/2024), trong thời gian này ông T cũng đã thu hoa lợi từ việc bán sầu riêng, do vậy ông T phải trả 50% tiền thuê đất, tương ứng với thời gian thực tế đã thuê. Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông T1 phải trả lại cho ông T toàn bộ tiền thuê đất 100.000.000đ là không có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, buộc ông T1 trả lại cho ông T 50.000.000đ

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ vụ án đã được thẩm tra, xác minh tại phiên tòa phúc thẩm và đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Lê Đức T1 trong thời hạn theo quy định tại Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự nên đủ điều kiện giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung tranh chấp: Ngày 20/02/2024, nguyên đơn ông Mai Anh T có ký kết hợp đồng thuê đất rẫy của ông Lê Đức T1 với nội dung: Thuê 05 hecta đất tại thôn D, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng. Giá thuê năm đầu tiên là 100.000.000 đồng và giá thuê các năm còn lại là 200.000.000 đồng. Thời hạn thuê là 5 năm kể từ ngày 20 tháng 02 năm 2024. Đến tháng 8/2024, bị đơn ông T1 cho rằng nguyên đơn không sử dụng đất nên đã lấy lại đất cho thuê và chuyển nhượng diện tích đất này cho người khác, dẫn đến phát sinh tranh chấp.

[3] Về hình thức, nội dung của hợp đồng: Thửa đất cho thuê đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nội dung và hình thức của hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật nên ràng buộc quyền và nghĩa vụ của các bên.

[4] Xét việc thực hiện hợp đồng và lỗi dẫn đến việc hủy hợp đồng:

Sau khi các bên ký kết hợp đồng thuê, ông T đã trả cho ông T1 số tiền 100.000.000 đồng là tiền thuê của năm đầu tiên tính từ ngày 20/02/2024. Trong quá trình sử dụng diện tích đất thuê thì đến tháng 8/2024, bị đơn ông T1 đã lấy lại đất và bán cho người khác, dẫn tới phát sinh tranh chấp.

Bị đơn ông T1 cho rằng do ông T cho người khác thuê lại diện tích đất mà không thông báo cho ông T1 được biết, cũng như quá trình thuê đất thì ông T bỏ không sử dụng, dẫn đến việc các cây trồng trên đất chết, nên ông T1 lấy lại đất và chấm dứt hợp đồng thuê đất với ông T. Tuy nhiên trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã xác minh ông Trịnh Hùng A chỉ là người thu mua sầu riêng non trên đất, sau khi thu hoạch xong thì hai bên chấm dứt hợp đồng mua bán, do đó không có cơ sở để cho rằng ông T cho người khác thuê lại đất theo như trình bày của bị đơn.

Ông T1 cho rằng ông T vi phạm hợp đồng, không chăm sóc cà phê dẫn đến cỏ mọc xâm lấn, cà phê bị chết; ông T cho rằng ông đã bón phân cho cà phê 2 lần, thời điểm ông T1 yêu cầu lấy lại đất là mùa mưa nên không cần phải tưới, còn việc làm cỏ thì tới điểm thích hợp ông sẽ phát cỏ, ông bỏ tiền ra thuê vườn với mục đích thu được hoa lợi, nên việc ông T1 cho rằng ông bỏ bê không chăm sóc vườn cây dẫn đến cây bị chết là vô lý. Xét thấy, hợp đồng thuê đất rẫy không mô tả, đánh giá thực trạng chất lượng, số lượng cà phê tại thời điểm cho thuê, không quy định cụ thể quy trình chăm sóc cà phê như thế nào, khi ông T1 lấy lại vườn cà phê thì cũng không có biên bản đánh giá thực trạng cà phê tại thời điểm lấy lại đất so với thời điểm cho thuê. Do vậy không có căn cứ cho rằng ông T vi phạm hợp đồng thuê đất.

Việc ông T1 lấy lại toàn bộ diện tích đất thuê, sau đó chuyển nhượng cho người khác trong thời hạn cho thuê đất là đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê đất, thời gian thực tế ông T đã thuê đất của ông T1 là 6 tháng (từ tháng 02/2024 – 8/2024), thời điểm ông Trịnh L lại đất chưa đến vụ thu cà phê dẫn đến mùa vụ cà phê năm 2024 ông T không thu hoạch được theo thỏa thuận, ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của ông T. Thừa đất cho thuê nay ông T1 đã chuyển nhượng cho người khác, toàn bộ vườn cà phê đã bị nhổ bỏ, nên các bên thống nhất hủy bỏ hợp đồng thuê đất là phù hợp. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hủy bỏ hợp đồng, buộc ông T1 phải trả cho ông T số tiền thuê đất 100.000.000 đồng là đúng theo quy định tại Điều 423, 427 Bộ luật Dân sự. Kháng cáo của bị đơn không có cơ sở chấp nhận.

[5] Do kháng cáo không được chấp nhận, bản án sơ thẩm được giữ nguyên nên người kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Lê Đức T1; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 67/2025/DS-ST ngày 25 tháng 11 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3 – Lâm Đồng.

- Áp dụng: khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 266 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 483, 484, 485, 486, 488, 489, 423, 427 Bộ luật Dân sự; 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. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Mai Anh T về việc “*Tranh chấp về hợp đồng thuê quyền sử dụng đất*” với bị đơn ông Lê Đức Trịnh

- Hủy bỏ hợp đồng thuê đất rẫy viết tay lập ngày 20/02/2024 giữa ông Mai Anh T với ông Lê Đức Trịnh .

- Buộc ông Lê Đức T1 phải trả lại cho ông Mai Anh T số tiền thuê đất là 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, 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 năm 2015 tương ứng với thời gian chậm thi hành án.

2. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Lê Đức T1 phải thanh toán lại cho ông Mai Anh T số tiền chi phí tố tụng là 2.500.000 đồng (Hai triệu năm trăm nghìn đồng).

3. Về án phí

- Án phí dân sự sơ thẩm: ông Lê Đức T1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 5.300.000 đồng (Năm triệu ba trăm ngàn đồng). Trong đó có 300.000 đ (Ba trăm ngàn đồng) là án phí đối với yêu cầu hủy hợp đồng và 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng) là án phí trên tổng số tiền mà bị đơn có nghĩa vụ phải trả cho nguyên đơn. Hoàn trả cho ông Mai Anh T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.500.000 đồng (Hai triệu năm trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0001307 ngày 25/7/2025 và số tiền 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0005497 ngày 16/10/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng.

- Án phí dân sự phúc thẩm: ông Lê Đức T1 phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0010652 ngày 17/12/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng. Ông T1 đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

Trường hợp Bản án thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự đã sửa đổi, bổ sung, 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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự đã sửa đổi, bổ sung; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự đã sửa đổi, bổ sung.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (04/3/2026).

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- TAND khu vực 3 - Lâm Đồng;
- THADS tỉnh Lâm Đồng;
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ, Tổ HCTP.

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

Nguyễn Văn Quân