

Bản án số: 201/2026/DS-ST
Ngày 22/6/2026
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 9 - CẦN THƠ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Bảo Quốc

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Đỗ Văn Quân

Bà Trần Thị Thanh Nhanh

- *Thư ký phiên tòa:* Ông Trương Trung Thông - Thư ký Tòa án nhân dân
Khu vực Thơ.

- *Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Khu vực 9 - Cần Thơ tham gia
phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Kim Thoa - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 6 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 9 - Cần
Thơ xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 39/2026/TLST-DS ngày 06
tháng 4 năm 2026 về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất” theo
Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 482/2026/QĐXXST-DS ngày 15 tháng 5 năm
2026, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị Ngọc H, sinh năm 1981; Địa chỉ: Cái Q,
xã T, thành phố Cần Thơ. (mặt)

- *Bị đơn:* Ông Lương Kim V, sinh năm 1978; Địa chỉ: C, xã T, thành phố
Cần Thơ. (mặt)

- *Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Bà Trần Thị T, sinh năm 1990; Địa chỉ: C, xã T, thành phố Cần Thơ. (mặt)

2. Ông Võ Văn C, sinh năm 1973 (vắng mặt)

3. Bà Lương Thị Kim T1, sinh năm 1974

Cùng địa chỉ: N, xã T, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Lương Thị Kim T1: Bà Võ Thị Kim L, sinh năm 1999; Địa chỉ: N, xã T, thành phố Cần Thơ. (mặt)

5. Ông Lương Văn T2, sinh năm 1952; Địa chỉ: C, xã T, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Lương Văn T2: Bà Võ Thị Kim L, sinh năm 1999; Địa chỉ: N, xã T, thành phố Cần Thơ. (mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Ngọc H thống nhất trình bày:

Do bà T còn nợ tiền của bà H nên đã cố đất cho bà H ngày 17/3/2024, nhận cố 02 công tầm lớn (tầm 03m) thuộc một thửa đất số 179, tờ bản đồ số 03, a lạc tại ấp C, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng (nay là ấp C, xã T, thành phố Cần Thơ) do ông Lương Văn T2 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tiền nhận cố đất là 40.000.000 đồng, việc nhận cố đất giữa bà H với bà T không làm giấy tờ gì mà chỉ thỏa thuận miệng. Sau đó, từ khoảng cuối tháng 3/2024 thì bà H có cho ông Lương Kim V thuê lại, giá thuê đất mỗi vụ lúa là 2.000.000 đồng, 01 năm là 4.000.000 đồng, việc thuê đất cũng không có làm giấy tờ gì chỉ thỏa thuận bằng miệng, ông V có trả tiền thuê đất cho bà H được 4.000.000 đồng. Hiện nay, phần đất nhận cố là 02 công tầm lớn (tầm 03m) thuộc một thửa đất số 179, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng (nay là ấp C, xã T, thành phố Cần Thơ) do ông Lương Văn T2 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông C và ông Vũ T3 lấy lại làm. Nay bà H yêu cầu giải quyết buộc ông V trả lại tiền thuê đất là 40.000.000 đồng. Ngoài ra, không yêu cầu gì khác.

Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, bị đơn là ông Lương Kim V thống nhất trình bày:

Phần đất 02 công tầm lớn (tầm 03m) thuộc một thửa đất số 179, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng (nay là ấp C, xã T, thành phố Cần Thơ) do cha ông V là ông Lương Văn T2 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông V không có đất hay thuê đất gì của bà H mà chỉ thuê đất của bà T 01 năm là 4.000.000 đồng. Phần đất mà ông V thuê của bà T là phần đất của ông Võ Văn C có cho ông Nguyễn Văn H1, sau này bà T đưa tiền cho ông C trả cho ông H1 số tiền số tiền cố đất là 40.000.000 đồng. Ngoài ra, ông V có đưa tiền cho bà H 4.000.000 đồng là do bà T nhờ ông V đưa cho bà H,

vì bà **T** còn nợ tiền hụi của bà **T**. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà **H** thì ông **V** không đồng ý do.

*Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, thì Người đại diện theo ủy quyền của ông **Lương Văn T2** và bà **Lương Thị Kim T1** là bà **Võ Thị Kim L** trình bày:*

Phần đất 02 công tâm lớn (tâm 03m) thuộc một thửa đất số 179, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại **ấp C, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng (nay là ấp C, xã T, thành phố Cần Thơ)** do ông **Lương Văn T2** đứng tên quyền sử dụng đất, vào năm 2012 thì ông **T2** có giao lại cho con ruột cùng con rể là **Võ Văn C** và **Lương Thị Kim T1** có cho ông **Nguyễn Văn H1** để lấy tiền làm ăn. Sau đó, khoảng năm 2021 thì bà **T** có đưa cho ông **C** số tiền là 40.000.000 đồng để chuộc phần đất về, sau đó thì ông **C** có chuộc về rồi có lại cho bà **T** nhưng không có làm giấy tờ mới mà dùng giấy cổ đất của ông **Nguyễn Văn H1**. Ngoài ra, ông **C** cũng không có đất hay thuê đất gì của bà **H**, hiện nay phần đất có cho bà **T** thì ông **C** đang làm.

*Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, thì người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà **Trần Thị T** thống nhất trình bày:*

Bà **T** không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà **H**, vì thực tế số tiền 40.000.000 đồng là tiền mà bà **T** còn nợ hụi của bà **H** nhưng bà **T** cũng đã trả được một phần nợ này. Bà **T** thừa nhận chỉ có nhận cầm cố đất của ông **C** 02 công tâm lớn (tâm 03m) thuộc một thửa đất số 179, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại **ấp C, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng (nay là ấp C, xã T, thành phố Cần Thơ)** với số tiền 40.000.000 đồng, phần đất mà bà **T** nhận cố của ông **C** là phần đất mà vợ chồng ông **C** và bà **T1** đã có cho ông **H1**, việc có đất không có làm giấy tờ gì mà chỉ dùng tờ giấy cổ đất của ông **C** với ông **H1**. Việc bà **T** đưa cho bà **H** giữ tờ cổ đất là do bà **T** còn nợ tiền của bà **H** nên giữ làm tin, khi nào ông **C** chuộc đất về thì bà **T** sẽ trả số tiền nợ cho bà **H**, nhưng do bà **H** tính tiền nợ không rõ ràng nên khi ông **C** chuộc đất thì bà **T** không đồng ý thanh toán tiền nợ cho bà **T**, còn việc bà **T** kêu ông **V** đưa tiền bà **H** số tiền 4.000.000 đồng là do ông **V** thuê đất của bà **T**, khi ông **V** trả tiền thì bà **T** yêu cầu đưa cho bà **H** đến khấu trừ tiền còn nợ. Thực tế, giữa ông **C** và ông **V** với bà **H** không phát sinh giao dịch gì về cổ đất hay thuê đất.

Tại phiên tòa, Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án đến khi Hội đồng xét xử vào nghị án thì Thẩm phán xác định về thẩm quyền, quan hệ pháp luật, tư cách đương sự, thời hạn chuẩn bị xét xử đúng quy định của pháp luật và thời hạn gửi hồ sơ cho Viện

kiểm sát cũng đảm bảo. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký cũng chấp hành đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật.

- Về nội dung: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, qua thẩm tra chứng cứ và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1]. Tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông **Võ Văn C** vắng mặt đã được triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do chính đáng, không vì sự kiện bất khả kháng, trở ngại khách quan nên căn cứ Khoản 2 Điều 227; Khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng Dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đối với ông **Võ Văn C**.

[2]. Bà **Nguyễn Thị Ngọc H** khởi kiện ông **Lương Kim V** có nơi cư trú tại **xã T, thành phố Cần Thơ** yêu cầu trả lại tiền thuê đất là 40.000.000 đồng nên quan hệ pháp luật tranh chấp là “Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất” và Tòa án nhân dân Khu vực 9 - Cần Thơ thụ lý, giải quyết và xét xử là đúng thẩm quyền theo quy định tại Khoản 3 Điều 26; Khoản 1 Điều 35; Khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu phản tố hay yêu cầu độc. Căn cứ vào Khoản 1 Điều 5 của Bộ luật Tố tụng Dân sự về quyền quyết định và tự định đoạt của đương sự, Hội đồng xét xử chỉ xem xét, giải quyết đối với yêu cầu đã thụ lý.

Do đó, căn cứ vào Khoản 2, Khoản 4 Điều 91; Điều 93; Điều 95 của Bộ luật Tố tụng Dân sự, Hội đồng xét xử công nhận những tình tiết, sự kiện và tài liệu do nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cung cấp và Tòa án thu thập có giá trị dùng làm chứng cứ chứng minh cho yêu cầu khởi kiện và tiến hành giải quyết vụ án theo những chứng cứ đã thu thập được có trong hồ sơ vụ án.

[3]. Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, các đương sự đều thống nhất thừa nhận thửa đất số 179, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại **ấp C, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng (nay là ấp C, xã T, thành phố Cần Thơ)** do ông **Lương Văn T2** đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hiện thửa đất số 179 nêu

trên đang do **Võ Văn C** là con rể của ông **Lương Văn T2** sử dụng, canh tác trồng lúa.

Đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại Khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng Dân sự quy định: “*Một bên đương sự thừa nhận hoặc không phản đối những tình tiết, sự kiện, tài liệu, văn bản, kết luận của cơ quan chuyên môn mà bên đương sự kia đưa ra thì bên đương sự đó không phải chứng minh*”.

[4]. Nguyên đơn là bà **Nguyễn Thị Ngọc H** khởi kiện ông **Lương Kim V** cho rằng bà có nhận cổ đất của bà **Trần Thị T** ngày 17/3/2024, phần đất nhận cổ là 02 công tầm lớn (tầm 03m) thuộc một thửa đất số 179, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại **ấp C, xã T, thành phố Cần Thơ**, việc nhận cổ đất giữa bà **H** với bà **T** không làm giấy tờ gì mà chỉ thỏa thuận miệng, tiền cổ đất bà **H** trực tiếp cho bà **T** nhận. Sau đó, từ khoảng cuối tháng 3/2024 thì bà **H** cho ông **Lương Kim V** thuê lại, giá thuê đất mỗi vụ lúa là 2.000.000 đồng, 01 năm là 4.000.000 đồng, việc thuê đất cũng không có làm giấy tờ gì chỉ thỏa thuận bằng miệng, ông **V** có trả tiền thuê đất cho tôi được 4.000.000 đồng. Còn ông **V**, ông **C** và bà **T** thì không thừa nhận có sự việc nêu trên như lời trình bày của bà **H**.

Căn cứ tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án cũng như lời trình bày của các đương sự thể hiện như sau: ông **V**, ông **C**, bà **T1** và bà **T** đều thống nhất trình bày vào năm 2021, vợ chồng ông **C** và bà **T1** có cổ đất cho bà **T** với giá 40.000.000 đồng, khi cổ đất thì bà **T** đưa tiền cho vợ chồng ông **C** chuộc phần đất đã cổ cho ông **Nguyễn Văn H1** rồi ông **H1** giao lại tờ cổ đất thì ông **C** giao cho bà **T** cất giữ và giao lại phần đất cho bà **T** canh tác. Sau đó, bà **T** có cho ông **V** thuê lại phần đất đã nhận cổ của vợ chồng ông **C** với giá 4.000.000 đồng/năm, việc cho thuê đất chỉ thỏa thuận miệng với nhau, còn việc ông **V** đưa tiền cho bà **H** là do bà **T** còn thiếu tiền hụi của bà **H** nên khi ông **V** trả tiền thuê đất thì bà **T** có nhờ ông **V** mang qua đưa tiền cho bà **H** để trả tiền nợ hụi dùm cho bà **T**. Đến tháng 3/2025 thì ông **C** đã chuộc lại phần đất này và canh tác cho đến nay. Số tiền nợ hụi giữa bà **T** và bà **H** không liên quan gì đến việc cổ đất hay thuê đất giữa bà **T** với ông **C**, bà **T1** và ông **V**. Ngoài ra, ông **V** và bà **T** không thừa nhận có việc bà **T** cổ đất cho bà **H**, cũng như giữa bà **H** có cho ông **V** thuê lại hay ông **C** có phát sinh giao dịch thuê đất hay cổ đất gì như yêu cầu khởi kiện của bà **T**.

[5]. Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, ngoài lời trình bày thì bà **T** không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào chứng minh cho yêu cầu khởi kiện là có căn cứ nên đã chưa thực hiện đúng nghĩa vụ cung cấp chứng cứ và chứng minh trong Bộ luật Tố tụng Dân sự quy định tại Khoản 1 Điều 6: “*Đương sự có quyền và nghĩa vụ chủ động thu thập, giao nộp chứng cứ cho Tòa án và chứng minh cho yêu cầu của mình là có căn cứ và hợp*

Căn cứ Khoản 4 Điều 91 của Bộ luật Tố tụng Dân sự quy định: “*Đương sự có nghĩa vụ đưa ra chứng cứ để chứng minh mà không đưa ra được chứng cứ hoặc không đưa ra đủ chứng cứ thì Tòa án giải quyết vụ việc dân sự theo những chứng cứ đã thu thập được có trong hồ sơ vụ*

Từ những nhận định và các căn cứ nêu trên, thấy rằng yêu cầu khởi kiện của bà **H** là hoàn toàn có căn cứ nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[6]. Đối với số tiền nợ hui giữa bà **H** và bà **T** khi nào có phát sinh tranh chấp sẽ được xem xét giải quyết trong vụ án khác khi có yêu cầu theo quy định pháp luật.

[7]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên phải chịu án phí sơ thẩm theo quy định pháp luật.

[8]. Xét đề nghị của Kiểm sát viên về tố tụng và quan điểm giải quyết vụ án là có cơ sở nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Khoản 3 Điều 26; Khoản 1 Điều 35; Khoản 1 Điều 39; Khoản 2 Điều 92; Khoản 4 Điều 91; Khoản 2 Điều 92; Khoản 1 Điều 147; Điều 271; Điều 273; Điều 280 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Căn cứ Khoản 1, Khoản 3 Điều 26 của Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội 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 là bà **Nguyễn Thị Ngọc H** đối với bị đơn là ông **Lương Kim V** về yêu cầu thanh toán tiền thuê đất là 40.000.000 đồng.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc bà **Nguyễn Thị Ngọc H** phải chịu là 2.000.000 đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006005 ngày 02/4/2026 của Thi hành án Dân sự thành phố Cần Thơ nên bà **Nguyễn Thị Ngọc H** còn phải nộp án phí sơ thẩm là 1.700.000 đồng.

Nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt được quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được cấp, tổng đạt hợp lệ theo quy định pháp luật. Đề yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử lại theo trình tự phúc thẩm.

Nơi nhận:

- TAND thành phố Cần Thơ;

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

- VKSND Khu vực 9 - Cần Thơ;
- Phòng THADS Khu vực A - Cần Thơ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

(Đã ký)

Trần Bảo Quốc