

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH KHÁNH HÒA**

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

Số: 135/2026/DS -PT

Ngày 14 – 8 - 2026

V/v: Tranh chấp hợp đồng thuê
quyền sử dụng đất lấp đặt hệ
thống điện Mặt trời mái nhà

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH KHÁNH HÒA**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hàng Lâm Viên

Các Thẩm phán: Bà Phạm Thị Anh Trang - Bà Lương Ngọc Yến Anh

Thư ký phiên tòa: Bà Đàm Vân Nha – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa tham gia phiên tòa:
Bà Lương Thị Luyến - Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 8 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 77/2026/TLPT-DS ngày 19 tháng 5 năm 2026. Do bản án dân sự sơ thẩm số 12/2026/DS-ST ngày 27/3/2026 của TAND Khu vực 5 – Khánh Hòa bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 94/2026/QĐ-PT ngày 24/6/2026, Quyết định hoãn phiên tòa số 142/2026/QĐ-PT ngày 21/7/2026. giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Trần Ngọc C, sinh năm 1977;

Địa chỉ: Tổ dân phố D, phường B, tỉnh Khánh Hòa. (Xin xét xử vắng mặt)

- Bị đơn: Ông Nguyễn Lê Đình H, sinh năm 1981;

Địa chỉ: Tổ dân phố A, phường B, tỉnh Khánh Hòa. (Có mặt).

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Bà Lê Thị Tường M, sinh năm 1978;

Địa chỉ: Tổ dân phố E, phường B, tỉnh Khánh Hòa. (Vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện đề ngày 29/11/2024, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn Trần Ngọc C trình bày:

Ông Trần Ngọc C với ông Nguyễn Lê Đình H ký hợp đồng thuê quyền sử dụng đất để ông C lắp hệ thống điện mặt trời mái nhà vào ngày 15/9/2020, thời hạn thuê 08 năm từ ngày 15/9/2020 đến 15/9/2028. Giá thuê 80.000.000 đồng/08 năm. Thanh toán làm 02 lần: lần 01 thanh toán 50.000.000 đồng vào ngày 15/12/2020; lần 2 là 30.000.000 đồng vào ngày 15/9/2025. Mục đích thuê đất để làm điện mặt trời mái nhà. Sau khi ký Hợp đồng thuê mái nhà, ông đã thanh toán cho ông H 50.000.000 đồng và tiến hành đầu tư hệ thống điện mặt trời mái nhà. Ông C đã lắp đặt hệ thống điện đưa vào sản xuất thì ngày ngày 09/9/2023, bà Lê Thị Tường M yêu cầu ông C tháo dỡ hệ thống trả đất cho bà M. Sau đó ông C mới biết đất của bà M; ông P là em ruột bà M cho ông H thuê, sau đó ông H cho ông C thuê lại. Trước áp lực do bà M đặt ra, ông C đã giao cho bà M 30.000.000đ; tháo dỡ hệ thống điện thuê đất khác để lắp đặt lại; đồng thời yêu cầu ông H trả lại tiền thuê đất 50.000.000đ nhưng ông H không thực hiện. Do đó, ông C khởi kiện ông H yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Trả số tiền thuê đất 50.000.000 đồng mà ông đã đưa cho ông H
 - Trả lại số tiền thuê đất 30.000.000 đồng mà ông đã đưa cho bà M.
 - Trả chi phí dừng hoạt động điện mặt trời mái nhà từ ngày 10/9/2023 đến 31/10/2023 (sau khi đưa tiền cho bà M vào ngày 23/10/2023, ông tiến hành tháo lắp lại điện mặt trời mái nhà thì 01 tuần sau hệ thống điện mặt trời mới hoạt động) là 10.000.000 đồng.
 - Chi phí tháo dỡ, vận chuyển, xây dựng, lắp đặt lại hệ thống điện mặt trời mái nhà là 41.623.000 đồng.
 - Trả lãi theo lãi suất của ngân hàng V là 11%/năm đối với số tiền 50.000.000 đồng từ ngày 18/12/2020 (ngày ông H nhận tiền) cho đến khi ông H trả xong, tạm tính đến ngày 27/3/2026 là 28.875.000 đồng.
 - Trả lãi theo lãi suất của ngân hàng V là 11%/năm đối với số tiền 30.000.000 đồng từ ngày 23/10/2023 (ngày bà M nhận tiền) cho đến khi ông H trả xong, tạm tính đến ngày 27/3/2026 là 7.975.000 đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông C vẫn giữ nguyên các yêu cầu khởi kiện theo đơn khởi kiện và bổ sung thêm yêu cầu: Yêu cầu ông H trả lãi theo lãi suất của ngân hàng V là 11%/năm đối với số tiền 41.623.000 đồng từ ngày 15/10/2023 cho đến khi ông H trả xong, tạm tính đến ngày 27/3/2026 là 11.064.781 đồng. Tổng số tiền ông C yêu cầu ông H trả là 179.537.781 đồng.

Bị đơn ông Nguyễn Lê Đình H trình bày tại phiên tòa sơ thẩm cũng như

trong quá trình giải quyết vụ án:

Khoảng năm 2015, ông H thuê đất của ông Lê Quang P để trồng cỏ, nuôi dê. Ông H phát dọn cây bụi, dựng chuồng nuôi dê; nhà sàn mái che. Năm 2020, ông P lấy lại phần đất trồng cỏ; chuồng nuôi dê, nhà sàn, mái hiên có diện tích khoảng 300m² thì ông H xin thuê lại để lắp điện mặt trời.

Ngày 10/9/2020, ông H và ông P lập Hợp đồng thuê đất và lắp đặt điện năng lượng mặt trời mái nhà. Theo đó, ông P đồng ý cho ông thuê diện tích đất khoảng 300m² trên đất đã có nhà sàn, mái hiên, chuồng dê do ông xây dựng trước đó. Thời hạn thuê hai bên thỏa thuận là 08 năm (từ ngày 10/9/2020 đến hết ngày 10/9/2028), giá thuê là 2.500.000 đồng/năm, hình thức thanh toán chia là 02 lần: Lần 1 thanh toán 10.000.000 đồng, tương ứng giá thuê của 04 năm (từ ngày 10/9/2020 đến ngày 10/9/2024), lần 2 thanh toán tiếp số tiền còn lại. Ông đã thanh toán đủ số tiền 10.000.000 đồng cho 04 năm đầu.

Ngày 15/09/2020, ông và ông C ký Hợp đồng thuê mái nhà với thời hạn 08 năm, giá thuê là 10.000.000 đồng/năm; ông C thanh toán trước 05 năm với số tiền là 50.000.000 đồng. Ngày 18/12/2020, ông C mới thanh toán số tiền 50.000.000 đồng cho ông. Ngày 09/9/2023, bà Lê Thị Tường M - chị ruột của ông P, cho người và máy móc đến phá hoạt tài sản trên lô đất ông đang thuê của ông P lý do bà M cho rằng đất của bà M nhưng các ông P, H tự định đoạt cho thuê. Tuy nhiên, từ năm 2015 cho đến tháng 09/2023, bà M biết thừa đất được ông P cho ông H thuê; ông H cho ông C thuê lại nhưng không phản đối. Đối với các yêu cầu khởi kiện của ông C thì ông H không đồng ý, vì các lý do sau đây:

Khoản tiền 50.000.000 đồng ông H đã nhận của ông C là tiền thuê của 05 năm đầu từ ngày 15/9/2020 đến ngày 15/9/2025. Ông C đã lắp đặt và sử dụng, khai thác, tạo thu nhập từ mái hiên của ông trong suốt 03 năm, trước khi ông C tháo dỡ, di dời. Do đó, ông C yêu cầu ông bồi thường 50.000.000 đồng thì ông H chỉ đồng ý trả 20.000.000đ tương ứng thời hạn còn lại của hợp đồng.

- Khoản tiền 30.000.000 đồng ông C đưa cho bà M không liên quan đến nghĩa vụ của ông H.

- Khoản tiền 51.623.000 đồng, ông C cho rằng bị thiệt hại do dừng hoạt động và tháo dỡ công trình không do lỗi của ông H mặc khác ông C không có chứng cứ chứng minh thiệt hại nên ông H không đồng ý bồi thường.

- Yêu cầu tính lãi không có căn cứ nên ông H không đồng ý.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Tường M:

Trong quá trình giải quyết vụ án từ giai đoạn thụ lý đến khi xét xử sơ thẩm, bà M đều vắng mặt trong các buổi hòa giải, đối thoại, công khai chứng cứ, cũng

không có văn bản nêu ý kiến, lời khai và không có mặt tại phiên tòa.

Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2026/DS-ST ngày 27/3/2026, Tòa án nhân dân khu vực 5 Khánh Hòa đã tuyên xử:

Căn cứ: Khoản 3 Điều 26; Điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Các Điều 117, 122, 123, 131, 407, 472 của Bộ Luật dân sự; Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Ngọc C đối với bị đơn ông Nguyễn Lê Đình H. Buộc ông Nguyễn Lê Đình H có nghĩa vụ trả cho ông Trần Ngọc C số tiền 75.811.500 đồng (bằng chữ: bảy mươi lăm triệu, tám trăm mười một nghìn, năm trăm đồng).

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên nghĩa vụ chịu lãi suất chậm thực hiện nghĩa vụ; án phí sơ thẩm; quyền kháng cáo.

Ngày 30/3/2026, bị đơn Nguyễn Lê Đình H kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết sửa bản án sơ thẩm bác toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn ông Trần Ngọc C.

Kiểm sát viên – VKSND tỉnh Khánh Hòa phát biểu quan điểm:

- Thẩm phán; Hội đồng xét xử chấp hành đúng thủ tục tố tụng từ khi thụ lý cũng như tại phiên tòa. Nguyên đơn có đơn yêu cầu Tòa án xét xử vắng mặt nên đề nghị Hội đồng xét xử tiếp tục xét xử vụ án.

- Đối với yêu cầu kháng cáo của bị đơn:

+ Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa ông P với ông H và giữa ông H với ông C chưa được sự đồng ý của chủ sử dụng đất là bà Lê Thị Tường M. Ông H không có quyền cho ông C thuê lại đất. Do đó, bản án sơ thẩm xác định lỗi của ông C, ông H mỗi bên $\frac{1}{2}$ là có căn cứ, từ đó buộc ông H bồi thường cho ông C $\frac{1}{2}$ thiệt hại là có căn cứ.

+ Đối với số tiền mất thu nhập, căn cứ sản lượng điện của tháng liền kề trước và sau khi xảy ra tranh chấp, không có căn cứ chứng minh thiệt hại do mất thu nhập là 10.000.000đ nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của ông H, xác định số tiền ông H phải bồi thường cho ông C là 70.811.500đ.

+ Ông H không phải chịu án phí phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Trên cơ sở nội dung vụ án, căn cứ vào các tài liệu trong hồ sơ vụ án đã được tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Lê Đình H (bị đơn) trong thời hạn kháng cáo, hợp lệ được Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xem xét, giải quyết.

[1.2] Nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt; giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận giải quyết vụ án.

[1.3] Xuất phát từ hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa ông Lê Quang P (bên cho thuê) với ông Nguyễn Lê Đình H và hợp đồng cho thuê lại quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Lê Đình H (bên cho thuê lại) với ông Trần Ngọc C (bên thuê lại) trong khi đó quyền sử dụng đất của bà Lê Thị Tường M, chưa được sự đồng ý của bà M. Ông P không có quyền sử dụng đất; ông H cũng không có quyền cho thuê lại quyền sử dụng đất nên hợp đồng thuê đất và lắp đặt hệ thống điện mặt trời mái nhà ngày 10/9/2020, giữa ông P với ông H; hợp đồng thuê mái nhà được lập ngày 15/9/2020, giữa ông H với ông C vô hiệu từ thời điểm xác lập. Vào thời điểm Tòa án nhân dân khu vực 5 – Khánh Hòa thụ lý vụ án thời hạn thuê của các hợp đồng vẫn chưa kết thúc. Bản án sơ thẩm đánh giá chứng cứ, xác định các bên có lỗi ngang nhau làm cho hợp đồng bị vô hiệu; bồi thường thiệt hại tương ứng mức độ lỗi nhưng không tuyên vô hiệu các hợp đồng tại phần quyết định của bản án. Tòa án cấp sơ thẩm xác định ông Lê Quang P là người làm chứng trong vụ án là không đúng. Tại giai đoạn xét xử phúc thẩm đã khắc phục được những sai sót của Tòa án cấp sơ thẩm nên Tòa án cấp sơ thẩm cần nghiêm túc rút kinh nghiệm.

[2] Xét nội dung kháng cáo của bị đơn

[2.1] Ông Trần Ngọc C trả tiền thuê 05 năm đầu cho ông Nguyễn Lê Đình H từ năm 2020 đến năm 2025 là 50.000.000đ. Năm 2023, xảy ra tranh chấp; ông C phải tháo dỡ hệ thống điện mặt trời. Tòa án cấp sơ thẩm đánh giá chứng cứ xác định hợp đồng thuê mái nhà giữa bên cho thuê là ông Nguyễn Lê Đình H với bên thuê là ông Trần Ngọc C vô hiệu từ thời điểm xác lập; các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận; ông C đã tháo dỡ hệ thống điện mặt trời mái nhà để trả đất nên ông H phải trả lại cho ông C 50.000.000đ là đúng quy định tại Điều 131 khoản 1, 2 của Bộ luật dân sự năm 2015. Do đó, ông H kháng cáo không đồng ý trả lại 50.000.000đ, không được Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận. Quan điểm của Kiểm sát viên – VKSND tỉnh Khánh Hòa cũng không chấp nhận phần kháng cáo này của ông H.

[2.2] Đối với tiền công di dời, tháo dỡ; chi phí di dời, tháo dỡ; mất thu nhập sản lượng điện, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy: Ông Trần Ngọc C di dời hệ thống điện mặt trời mái nhà, lắp đặt lại hệ thống điện mặt trời mái nhà là có thật.

Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm không yêu cầu đương sự thực hiện quy trình định giá do cơ quan chuyên môn thực hiện để xác định công tháo, lắp lại hệ thống điện mặt trời mái nhà mà dùng hợp đồng thi công công trình không số, ghi ngày 14/10/2023 giữa ông Trần Ngọc C với ông Lê Vũ Q (bên thi công) xác định số tiền thi công di dời là 41.623.000đ; nguyên đơn không cung cấp được hóa đơn, chứng từ chứng minh nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận số tiền theo yêu cầu của nguyên đơn là chưa có cơ sở. Tại giai đoạn phúc thẩm đã khắc phục được những thiếu sót nêu trên, Điện lực K khẳng định khi thay đổi vị trí lắp đặt hệ thống điện phải báo cáo và được phép của Điện lực trước khi di dời thì mới cung cấp được chi phí tháo dỡ, di dời theo yêu cầu của Tòa án cấp phúc thẩm. Do đó, chấp nhận tổng số tiền di dời, tháo dỡ là 41.623.000đ mỗi bên phải chịu ½ tương ứng mức độ lỗi là 20.811.500đ.

[2.3] Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn bồi thường cho nguyên đơn tiền mất thu nhập khi di dời, lắp đặt hệ thống điện là 10.000.000đ nhưng không viện dẫn căn cứ, cơ sở để tính thành tiền 10.000.000đ, là vi phạm nguyên tắc đánh giá chứng cứ. Hợp đồng thi công công trình ông C ký với ông Lê Vũ Q vào ngày 14/10/2023, thời hạn thi công là 10 ngày (bút lục 51). Ông Lê Vũ Q là người thi công di dời, lắp đặt lại hệ thống điện mặt trời mái nhà xác định thời gian thi công từ 10 đến 12 ngày (bút lục số 136). Tại phiên tòa sơ thẩm, ông C yêu cầu tiền mất thu nhập sản lượng điện vì di dời hệ thống điện từ ngày 23/10/2023 đến ngày 31/10/2023. Xét thấy: ông C không cung cấp được chứng cứ chứng minh mất thu nhập do di dời hệ thống điện trong khi tiền bán điện ông C được thanh toán tháng 9 năm 2023 là 21.359.064đ; tháng 10 năm 2023 là 15.598.266đ; tháng 11 năm 2023 là 14.407.510đ. Như vậy tiền điện tháng 10 so với tháng 11 năm 2023 không chứng minh được giảm thu nhập 10.000.000đ nên Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo; chấp nhận quan điểm của Kiểm sát viên; sửa bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn trả tiền mất thu nhập sản lượng điện là 10.000.000đ.

[3] Nghĩa vụ chịu án phí

[3.1] Án phí dân sự sơ thẩm:

- Tổng số tiền ông Nguyễn Lê Đình H phải hoàn trả cho ông Lê Ngọc C1 là 70.811.500đ nên ông Nguyễn Lê Đình H phải chịu án phí là 3.540.575đ.

- Ông Trần Ngọc C khởi kiện buộc bị đơn trả tiền thuê đất 50.000.000đ và lãi suất; tiền di dời 41.623.000đ, tiền mất thu nhập 10.000.000đ, tiền trả cho bà M chủ đất 30.000.000đ và lãi suất; mức lãi suất yêu cầu áp dụng của các số %/ năm; tại phiên tòa sơ thẩm ông C yêu cầu tính lãi suất 11% năm của số tiền 41.623.000đ là 11.064.781, bản án sơ thẩm xác định đây là yêu cầu vượt quá phạm vi khởi kiện

nhưng tính án phí trên tổng số tiền nguyên đơn yêu cầu (bao gồm cả phần vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu – trang 3 bản án gốc) là sai. Tổng cộng 179.537.781đ (trang 3, 8 bản án gốc). Như vậy, ông Trần Ngọc C yêu cầu ông Nguyễn Lê Đình H bồi thường tổng số tiền 168.473.000đ, được Tòa án chấp nhận 70.811.500đ nên ông H phải chịu án phí đối với số tiền không được Tòa án chấp nhận là 4.883.075đ.

[3.2] Án phí dân sự phúc thẩm: Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm nên ông Nguyễn Lê Đình H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 148, khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; 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 một phần yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Lê Đình H; sửa một phần Bản án sơ thẩm số 12/2026/DS-ST ngày 27 tháng 3 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 5 - Khánh Hòa.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần Ngọc C đối với ông Nguyễn Lê Đình H. Buộc ông Nguyễn Lê Đình H trả cho ông Trần Ngọc C tổng số tiền 70.811.501đ (*Bảy mươi triệu, tám trăm mười một nghìn năm trăm lẻ một đồng*).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành 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 theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 bộ luật dân sự năm 2015.

3. Nghĩa vụ chịu án phí:

3.1. Nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Nguyễn Lê Đình H phải chịu là 3.540.575đ án phí.

- Ông Trần Ngọc C phải chịu 4.883.075đ án phí được khấu trừ vào 3.813.000đ tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0002686 ngày 14/5/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Phan Rang – T, tỉnh Ninh Thuận; ông Trần Ngọc C còn phải nộp 1.070.075đ án phí dân sự sơ thẩm.

3.2. Nghĩa vụ chịu án phí dân sự phúc thẩm: ông Nguyễn Lê Đình H không

phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được hoàn trả 300.000đ tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0002605 ngày 07/4/2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Khánh Hòa.

Trường hợp bản án, 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 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.

Án xử phúc thẩm công khai có hiệu lực thi hành từ ngày tuyên án (14/8/2026).

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Khánh Hòa;
- TAND Khu vực 5 – Khánh Hòa;
- THADS tỉnh Khánh Hòa;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ
(Đã ký và đóng dấu)

Hàng Lâm Viên