

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH GIA LAI**

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

Bản án số: 244/2026/DS-PT

Ngày: 27-8-2026

*“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 GIA LAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Văn Duy

Các Thẩm phán: Ông Trần Văn Thường

Bà Võ Thị Hồng Thu

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thúy Nga - là Thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Gia Lai: Bà Nguyễn Thị Kim Cúc - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 27/8/2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 161/2026/TLPT-DS ngày 06 tháng 7 năm 2026 về việc: “Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất”

Do bản án dân sự sơ thẩm số 28/2026/DS-ST ngày 26 tháng 5 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 12 - Gia Lai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 295/2026/QĐ-PT ngày 27 tháng 7 năm 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Ngô Văn X, sinh năm 1987 và Bà Đoàn Thị C, sinh năm 1990. Cùng địa chỉ: Thôn B, xã P, tỉnh Gia Lai. (Có đơn xin vắng mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Quốc B - Luật sư Công ty L2 chi nhánh G1, thuộc Đoàn luật sư tỉnh Đ. Địa chỉ: A Bà T, phường B, tỉnh Đak Lak (có đơn xin vắng mặt).

- Bị đơn: Ông Hoàng Văn T, sinh năm 1992. Địa chỉ: Thôn C, xã P, tỉnh Gia Lai (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Nguyễn Minh L và Luật sư Bùi Thị M - Công ty L3, thuộc Đoàn luật sư tỉnh Đ. Địa chỉ: P tầng I, Tòa nhà V, số D đường B, phường B, thành phố H. (Ông L vắng mặt, bà M có mặt)

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Bà Trần Thị H, sinh năm 1970. Địa chỉ: Thôn C, xã P, tỉnh Gia Lai (có mặt)

+ Bà Nguyễn Thị Kim G, sinh năm 1992; Địa chỉ: Thôn C, xã P, tỉnh Gia Lai (có đơn xin vắng mặt)

Người kháng cáo: Bị đơn ông Hoàng Văn T và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 21 tháng 7 năm 2025, bản tự khai và quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn ông Ngô Văn X và bà Đoàn Thị C có người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Ngọc S trình bày:

Khoảng tháng 11/2024, giữa vợ chồng ông X, bà C với ông Hoàng Văn T xác lập “Hợp đồng thuê tài sản”. Theo đó, vợ chồng ông X thuê của ông T diện tích 07ha đất (trong đó có 6,5ha đất để canh tác cây Thuộc lá cho vụ mùa 2024 – 2025 và 0,5ha đất trồng lúa) tại thôn B, xã P, tỉnh Gia Lai. Thời hạn thuê đất là 01 năm, tính từ tháng 11/2024 đến tháng 11/2025. Tổng số tiền thuê đất thống nhất là 210.000.000đ (Hai trăm mười triệu đồng), gồm tiền thuê 6,5ha đất canh tác thuốc lá là 195.000.000đ và tiền thuê 0,5ha đất lúa là 15.000.000đ.

Sau khi ký kết hợp đồng, nguyên đơn đã đặt cọc 30.000.000đ và đến tháng 4/2025 đã thanh toán đầy đủ 210.000.000đ cho ông T thành 03 đợt. Sau khi nhận đất, vợ chồng ông X đã canh tác và thu hoạch xong vụ thuốc lá vào tháng 5/2025. Nhằm chuẩn bị cho việc đảo đất canh tác tiếp theo, nguyên đơn không thuê gia đình ông T cày đảo đất mà thuê ông Nguyễn Như L1 thực hiện với tiền công cày là 1.000.000đ. Lúc này, gia đình ông T, trực tiếp là bà Trần Thị H (mẹ ông T) đã ra ngăn cản không cho ông L1 cày đảo đất và tự ý lấy lại toàn bộ diện tích đất thuê khi chưa hết thời hạn hợp đồng. Hiện tại, gia đình ông T đã tự ý xuống giống trồng cây Mỳ trên diện tích đất này.

Mặc dù phía nguyên đơn đã nhiều lần gặp gỡ thương lượng, đề nghị được tiếp tục sử dụng đất hoặc được hoàn trả một phần tiền thuê tương ứng và bồi thường thiệt hại, nhưng ông T không hợp tác và thách thức pháp luật. Do đó, ông X và bà C khởi kiện yêu cầu Tòa án: Tuyên hủy bỏ hợp đồng thuê quyền sử dụng đất nêu trên; buộc ông Hoàng Văn T hoàn trả tiền thuê đất là 210.000.000đ và bồi thường thiệt hại 1.000.000đ (tiền thuê máy cày của ông L1 bị ngăn cản), tổng cộng là 211.000.000đ.

Tại bản tự khai ngày 22/8/2025; Biên bản lấy lời khai, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa Bị đơn ông Hoàng Văn T trình bày:

Ông xác nhận việc ký kết hợp đồng cho thuê diện tích 7ha đất tại xã P cho vợ chồng ông X, bà C thuê với thời hạn từ tháng 11/2024 đến tháng 11/2025 và đã nhận đủ số tiền 210.000.000đ như nguyên đơn trình bày. Tuy nhiên, ông T cho rằng bản thân ông luôn thực hiện đúng cam kết hợp đồng, không có bất kỳ hành vi mâu thuẫn hay ngăn cản nào đối với việc sử dụng đất của nguyên đơn. Việc nguyên đơn cho rằng ông lấy lại đất và trồng cây Mỳ là hoàn toàn bịa đặt,

bởi diện tích đất trên vẫn thuộc quyền quản lý, canh tác của nguyên đơn. Do đó, ông không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và đề nghị Tòa án bác đơn.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 20/5/2026, Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kim G trình bày:

Bà là vợ của ông Hoàng Văn T, việc vợ chồng bà cho thuê đất thì bà có được biết. Vợ chồng có bàn bạc và thống nhất cho vợ chồng ông Ngô Văn X, bà Đoàn Thị C thuê đất, số tiền thuê đất vợ chồng đã nhận và đều biết. Việc ông X, bà C khởi kiện ông T trả lại tiền thuê đất 210 triệu đồng thì bà không đồng ý, vì vợ chồng bà không sai hợp đồng, vợ chồng bà không lấy lại đất đã cho vợ chồng ông X, bà C thuê.

Tại bản tự khai ngày 31/10/2025, biên bản lấy lời khai, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị H trình bày:

Bà H xác định diện tích 7ha đất nói trên là tài sản do gia đình bà tự khai hoang, sau khi ông T lập gia đình thì bà giao cho ông T quản lý và ký hợp đồng cho vợ chồng ông X thuê. Bà khẳng định sau khi vợ chồng ông X thu hoạch xong vụ thuốc lá vào tháng 5/2025, giữa bà và ông X, bà C có thỏa thuận miệng với nhau về việc nguyên đơn cho bà thuê lại toàn bộ diện tích đất này trong 5 tháng còn lại của hợp đồng (đến tháng 11/2025) với giá 5.000.000đ/1ha. Do vợ chồng ông X còn nợ tiền thuê máy cày đất của con trai bà là anh Hoàng Đình Út T1 nên các bên thống nhất cân trừ tiền thuê đất này vào tiền nợ cày, sau khi bà thu hoạch xong sẽ tính toán thừa thiếu sau. Vì vậy, việc bà canh tác trồng cây Mỳ trên đất là dựa trên sự đồng ý của nguyên đơn, ông T không hề hay biết sự việc này. Bà không đồng ý việc nguyên đơn khởi kiện ông T vi phạm hợp đồng.

- Tại bản luận cứ ngày 18/5/2026, Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn – Luật sư Nguyễn Quốc B trình bày:

Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa các bên được xác lập hoàn toàn tự nguyện, đúng pháp luật. Tuy nhiên, khi chưa hết thời hạn thực hiện hợp đồng, gia đình bị đơn mà trực tiếp là bà Trần Thị H đã có hành vi ngăn cản bên thuê canh tác và tự ý thu hồi lại đất để trồng Mỳ. Lời khai của bà H về việc nguyên đơn cho thuê lại đất để cân trừ nợ hoàn toàn không có chứng cứ chứng minh và không được nguyên đơn thừa nhận. Hành vi này đã vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ bảo đảm quyền sử dụng tài sản ổn định cho bên thuê theo Điều 477 Bộ luật Dân sự, cấu thành căn cứ hủy bỏ hợp đồng do vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ quy định tại Điều 423 Bộ luật Dân sự. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn, tuyên hủy hợp đồng, buộc ông T trả lại số tiền 210.000.000đ và bồi thường thiệt hại 1.000.000đ.

Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2026/DS-ST ngày 26 tháng 5 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 12 - Gia Lai đã quyết định:

- Căn cứ Điều 26, 35, 39, 91, 147 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 (được sửa đổi, bổ sung năm 2025);

- Căn cứ Điều 117, 351, 360, 419, 423, 427, 472, 478, 481, 500, 501 Bộ luật Dân sự 2015;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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 toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Ngô Văn X và bà Đoàn Thị C:

Tuyên hủy bỏ “Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất” được xác lập vào tháng 11/2024 giữa ông Ngô Văn X, bà Đoàn Thị C với ông Hoàng Văn T đối với diện tích đất thuê 07ha (diện tích thực tế canh tác 6,5ha) tại thôn B (nay là thôn B), xã P, tỉnh Gia Lai cho vụ mùa năm 2024 - 2025.

Buộc ông Hoàng Văn T phải có nghĩa vụ thanh toán hoàn trả và bồi thường thiệt hại cho ông Ngô Văn X và bà Đoàn Thị C tổng số tiền là 211.000.000đ (*Hai trăm mười một triệu đồng*); trong đó bao gồm 210.000.000đ tiền thuê đất đã nhận và 1.000.000đ tiền bồi thường thiệt hại chi phí thuê cày đất.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí thẩm định tại chỗ, án phí; quyền và nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các bên đương sự.

Ngày 30 tháng 5 năm 2026, bị đơn ông Hoàng Văn T và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị H kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm.

- Bị đơn ông Hoàng Văn T đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Trường hợp Tòa án cấp phúc thẩm xác định hủy hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất thì đề nghị xem xét lại việc bị đơn phải có nghĩa vụ thanh toán hoàn trả cho nguyên đơn tổng số tiền 211.000.000đ (210.000.000đ tiền thuê đất đã nhận và 1.000.000đ tiền bồi thường chi phí thuê cày đất), đề nghị khấu trừ giá trị thuê quyền sử dụng đất tương ứng với thời gian nguyên đơn đã thực tế quản lý sử dụng và khai thác đất trong 7 tháng.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị H đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- *Tại đơn yêu cầu xét xử vắng mặt, Luật sư Nguyễn Quốc B là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày:*

Kháng cáo của ông Hoàng Văn T và bà Trần Thị H là không có căn cứ để chấp nhận. Bà H cho rằng "đất của bà nên bà có quyền thu hồi" là không có cơ sở, vì bà H không đứng tên trên Giấy chứng nhận QSDĐ và không phải chủ thể ký kết hợp đồng cho thuê đất.

Việc bà H nại lý do thu hồi đất để "cản trừ tiền cày xới đất của ông T1" là không có căn cứ. Bởi lẽ, giữa vợ chồng ông X thuê ông Hoàng Đình Út T1 (gọi tắt là ông T1) là quan hệ dân sự độc lập và không liên quan đến việc vợ chồng ông X thuê đất của ông T nên việc bà H chiếm lại đất của người thuê là hành vi vi phạm pháp luật.

Tòa án cấp sơ thẩm tuyên "Hủy bỏ hợp đồng" theo quy định tại Khoản 1 Điều 427 của BLDS năm 2015 nên hậu quả của việc hủy bỏ hợp đồng là hợp đồng không có hiệu lực từ thời điểm giao kết, các bên không phải thực hiện nghĩa vụ đã thỏa thuận và theo đó các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Do vậy, ông T phải hoàn trả số tiền 210.000.000đ cho vợ chồng ông X là có căn cứ và đúng pháp luật.

Vợ chồng ông X thuê đất 12 tháng và đã thanh toán toàn bộ tiền thuê đất là nhằm mục đích trồng 02 vụ cây Thuộc lá trong một năm. Tuy nhiên, phía Bị đơn lấy lại đất cho thuê, phá hợp đồng giữa chừng thì không có quyền yêu cầu vợ chồng ông X trả tiền 06 tháng đã sử dụng đất. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bị đơn ông Hoàng Văn T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị H.

- Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày:

Việc giao kết hợp đồng thuê đất giữa hai bên là hoàn toàn tự nguyện, bên cho thuê đã giao đất và nhận đủ tiền. Trong quá trình thực hiện hợp đồng bên cho thuê không vi phạm bất cứ quy định nào trong hợp đồng. Bà H là người trồng Mì trên đất, ông T không tham gia và cũng không biết việc bà H lấy đất trồng Mì. Việc vợ chồng ông X, bà C và bà H có thỏa thuận cho thuê lại đất hay không là việc thỏa thuận giữa các bên, ông T không liên quan. Ông T không có vi phạm hợp đồng nên không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm; căn cứ kết quả tranh tụng công khai tại phiên tòa; xem xét nội dung kháng cáo của bị đơn ông Hoàng Văn T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị H, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Kháng cáo của bị đơn ông Hoàng Văn T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị H được thực hiện trong thời hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo quy định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Đối với kháng cáo của bị đơn ông Hoàng Văn T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị H đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, xét thấy:

Giữa ông Hoàng Văn T với ông Ngô Văn X, bà Đoàn Thị C có xác lập hợp đồng thuê quyền sử dụng đất vào tháng 11/2024 đối với diện tích 07 ha đất, thời hạn thuê từ tháng 11/2024 đến tháng 11/2025 với giá thuê 210.000.000 đồng. Việc giao kết hợp đồng, thanh toán tiền thuê và nguyên đơn đã nhận đất để canh tác là những tình tiết các bên đều thống nhất, không có tranh chấp.

Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn cho rằng sau khi thu hoạch xong vụ thuốc lá vào tháng 5/2025, khi thuê người cày đảo đất để tiếp tục sản xuất thì bị bà Trần Thị H ngăn cản, lấy lại đất và trực tiếp trồng cây mỳ trên diện tích đất đang cho thuê. Nội dung này được chính bà Trần Thị H thừa nhận trong các bản tự khai, biên bản lấy lời khai cũng như tại phiên tòa sơ thẩm. Mặc dù bà H cho rằng việc bà sử dụng diện tích đất là do nguyên đơn đã đồng ý cho bà thuê lại để cản trở khoản nợ tiền cày đất, tuy nhiên đây chỉ là lời trình bày một bên của bà H. Tại phiên tòa phúc thẩm bà H cung cấp thêm người làm chứng gồm các ông Đinh A M1, Đinh H1, Đinh S1 trình bày các ông có được ông C, bà X thuê dọn ống nước trên đất và có nghe ông C nói mục đích dọn ống nước là để cho bà H thuê lại đất nhưng các ông không biết giữa ông C, bà H có thỏa thuận cho thuê lại đất hay không, số tiền cho thuê là bao nhiêu. Ngoài ra, bà H và ông T không xuất trình được tài liệu, chứng cứ nào chứng minh việc các bên đã xác lập thỏa thuận cho thuê lại quyền sử dụng đất hoặc thỏa thuận cản trở nghĩa vụ như đã trình bày. Theo quy định tại Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự, đương sự có yêu cầu hoặc phản đối yêu cầu của đương sự khác thì phải có nghĩa vụ chứng minh. Việc bị đơn và bà H không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho nội dung phản đối của mình thì phải chịu hậu quả pháp lý của việc không chứng minh được.

Mặt khác, bà Trần Thị H là mẹ của ông Hoàng Văn T, là người trực tiếp quản lý, sử dụng diện tích đất tranh chấp sau khi lấy lại từ nguyên đơn. Mặc dù ông T cho rằng bản thân không trực tiếp thực hiện hành vi lấy lại đất nhưng ông là bên ký kết hợp đồng thuê quyền sử dụng đất với nguyên đơn, có nghĩa vụ bảo đảm cho bên thuê được sử dụng ổn định tài sản thuê trong suốt thời hạn thuê theo quy định của Bộ luật Dân sự. Việc để người trong gia đình tự ý thu hồi đất, ngăn cản nguyên đơn tiếp tục sử dụng đất nhưng không có biện pháp ngăn chặn, khắc phục hoặc bảo đảm quyền sử dụng đất của bên thuê đã thể hiện ông T không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của bên cho thuê.

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định bị đơn đã vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ trong hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, làm cho mục đích giao kết hợp đồng của nguyên đơn không đạt được, từ đó chấp nhận yêu cầu hủy bỏ hợp đồng là có căn cứ theo quy định tại Điều 423 và Điều 427 Bộ luật Dân sự.

Vì vậy, nội dung kháng cáo của ông Hoàng Văn T và bà Trần Thị H cho rằng bị đơn không vi phạm hợp đồng, đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ để chấp nhận.

[3] Đối với nội dung kháng cáo của ông Hoàng Văn T về việc trường hợp hủy hợp đồng thì đề nghị khấu trừ tiền thuê quyền sử dụng đất tương ứng với

thời gian nguyên đơn đã thực tế quản lý, sử dụng và khai thác đất trong khoảng 07 tháng. Hội đồng xét xử xét thấy:

Theo quy định tại khoản 2 Điều 427 Bộ luật Dân sự năm 2015, khi hợp đồng bị hủy bỏ thì các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận; trường hợp không thể hoàn trả bằng hiện vật thì hoàn trả bằng tiền, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác, đồng thời bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường. Trong vụ án này, nguyên đơn đã nhận đất và trực tiếp quản lý, sử dụng diện tích đất từ tháng 11/2024 đến khoảng tháng 5/2025 để gieo trồng, chăm sóc và thu hoạch vụ thuốc lá. Thời gian sử dụng đất thực tế của nguyên đơn đã mang lại lợi ích kinh tế cho nguyên đơn đúng với mục đích của hợp đồng thuê. Sau khi kết thúc vụ thuốc lá, bị đơn mới vi phạm hợp đồng bằng việc lấy lại đất trước thời hạn.

Như vậy, mặc dù hợp đồng bị hủy bỏ do lỗi của bị đơn nhưng trên thực tế nguyên đơn đã được hưởng một phần quyền lợi từ việc sử dụng đất trong thời gian khoảng 07 tháng. Nếu buộc bị đơn hoàn trả toàn bộ số tiền thuê đất là 210.000.000 đồng mà không xem xét giá trị quyền sử dụng đất mà nguyên đơn đã được hưởng lợi thì sẽ dẫn đến việc nguyên đơn vừa được khai thác, hưởng lợi từ diện tích đất trong một thời gian đáng kể, vừa được nhận lại toàn bộ số tiền thuê, làm phát sinh sự mất cân bằng về quyền và lợi ích hợp pháp của các bên, không phù hợp với nguyên tắc hoàn trả khi hợp đồng bị hủy bỏ và nguyên tắc không để một bên được hưởng lợi bất hợp lý từ việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu hoặc bị hủy bỏ.

Do đó, Hội đồng xét xử thấy có căn cứ chấp nhận một phần nội dung kháng cáo này của ông Hoàng Văn T, cần xác định giá trị quyền sử dụng đất tương ứng với thời gian nguyên đơn đã thực tế sử dụng để khấu trừ vào số tiền bị đơn phải hoàn trả. Căn cứ thời hạn thuê là 12 tháng với tổng giá thuê 210.000.000 đồng, nguyên đơn đã sử dụng đất khoảng 07 tháng, giá trị quyền sử dụng đất tương ứng là 122.500.000 đồng; thời gian bị tước quyền sử dụng đất còn lại khoảng 05 tháng, tương ứng giá trị 87.500.000 đồng. Vì vậy, bị đơn chỉ phải hoàn trả cho nguyên đơn số tiền thuê tương ứng với thời gian còn lại không được sử dụng đất là 87.500.000 đồng.

Đối với khoản tiền 1.000.000 đồng chi phí thuê cày đất, đây là khoản chi phí thực tế phát sinh do hành vi vi phạm hợp đồng của phía bị đơn làm cho việc cày đảo đất không thực hiện được. Khoản thiệt hại này có quan hệ nhân quả trực tiếp với hành vi vi phạm của bị đơn nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn bồi thường là có căn cứ, cần được giữ nguyên.

[4] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử thấy rằng kháng cáo của bà Trần Thị H và phần kháng cáo của ông Hoàng Văn T đề nghị bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không có căn cứ chấp nhận; tuy nhiên, phần kháng cáo của ông T về việc xem xét khấu trừ tiền thuê quyền sử dụng đất tương ứng với thời gian nguyên đơn đã thực tế sử dụng đất là có căn cứ, cần chấp nhận một phần để sửa bản án sơ thẩm về phần nghĩa vụ thanh toán của bị đơn.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Do kháng cáo của bị đơn được chấp nhận một phần nên HĐXX sửa lại phần án phí dân sự sơ thẩm. Buộc bị đơn phải chịu số tiền là $88.500.000đ \times 5\% = 4.425.000đ$.

Buộc nguyên đơn phải chịu tiền án phí đối với yêu cầu không được chấp nhận với số tiền $122.500.000đ \times 5\% = 6.125.000đ$

[6] Phần quyết định còn lại của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[7] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Gia Lai tại phiên tòa phúc thẩm đề nghị chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm là có căn cứ, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[8] Xét ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn tại phiên tòa có một phần phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận một phần.

[9] Xét ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận;

[10] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của bị đơn được chấp nhận một phần nên ông Hoàng Văn T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự và Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1, 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 117, 351, 360, 419, 423, 427, 472, 478, 481, 500, 501 Bộ luật Dân sự 2015;

Căn cứ khoản 2 Điều 29 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:

Không chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị H; chấp nhận một phần kháng cáo của ông Hoàng Văn T; sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2026/DS-ST ngày 26 tháng 5 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 12- Gia Lai đối với phần nghĩa vụ hoàn trả tiền thuê đất và án phí dân sự sơ thẩm.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Ngô Văn X và bà Đoàn Thị C:

1.1. Tuyên hủy “Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất” được xác lập vào tháng 11/2024 giữa ông Ngô Văn X, bà Đoàn Thị C với ông Hoàng Văn T đối với diện tích đất thuê 07ha (diện tích thực tế canh tác 6,5ha) tại thôn B (nay là thôn B), xã P, tỉnh Gia Lai cho vụ mùa năm 2024 - 2025.

1.2. Buộc ông Hoàng Văn T phải có nghĩa vụ thanh toán hoàn trả và bồi thường thiệt hại cho ông Ngô Văn X và bà Đoàn Thị C tổng số tiền đã nhận tương ứng với thời gian còn lại 05 tháng không được sử dụng đất là 87.500.000 đồng và 1.000.000đ phí thuê cày đất. Tổng cộng là 88.500.000 đồng (tám mươi tám triệu năm trăm nghìn đồng).

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Hoàng Văn T phải chịu 4.425.000đ (bốn triệu bốn trăm hai mươi lăm nghìn đồng).

Ông Ngô Văn X và Bà Đoàn Thị C phải chịu 6.125.000đ. Được trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông X và bà C đã nộp là 5.275.000đ theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001236 ngày 05 tháng 8 năm 2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Gia Lai. Ông C, bà X còn phải nộp 850.000đ (tám trăm năm mươi nghìn đồng).

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Hoàng Văn T không phải chịu; hoàn trả cho ông T số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006395 ngày 16/6/2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Gia Lai.

Bà Trần Thị H phải chịu 300.000đ, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí bà H đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0006396 ngày 16/6/2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Gia Lai. Bà H đã nộp đủ án phí.

4. Phần quyết định còn lại của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

5. Về quyền và nghĩa vụ thi hành án.

5.1. 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 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 Điều 357 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

5.2. 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, 8 và 36 luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định điều 34 luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Gia Lai;
- TAND khu vực 12 - Gia Lai;
- Phòng THADS khu vực 12 - Gia Lai;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, HCTP, Tòa DS.

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

Lê Văn Duy

