TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 6 - ĐẮK LẮK**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: 20/2026/DS-ST Ngày 10-6-2026 V/v Tranh chấp hợp đồng vay tài sản	

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 6 - ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Duy Nguyên

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Nguyễn Thị Bích, bà Hà Thị Thủy

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Mai Hương – Thư ký Tòa án

- *Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Khu vực 6 – Đắk Lắk tham gia phiên tòa:* Ông Nguyễn Thanh Thạnh - Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 6 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 6 - Đắk Lắk xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 06/2026/TLST-DS ngày 07/01/2026 về việc "Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 18/2026/QĐXXST-DS ngày 17/5/2026, Quyết định hoãn phiên tòa số 16/2026/QĐST-DS ngày 02/6/2026, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Châu Thị Thanh L, sinh năm 1970; địa chỉ: Thôn S, xã L, tỉnh Đắk Lắk. (Vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Tô Thị Ngọc D, sinh năm 1996; địa chỉ: C P, xã L, tỉnh Đắk Lắk. (Có mặt)

Bị đơn: Bà Phùng Minh Minh T, sinh năm 1996; địa chỉ: Thôn C, xã L, tỉnh Đắk Lắk. (Có mặt)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Đặng T1, sinh năm 1967;

2. Ông Nguyễn Đặng C, sinh năm 1999;

3. Ông Nguyễn Đặng M, sinh năm 1997.

Địa chỉ: Thôn S, xã L, tỉnh Đắk Lắk.

(Đều vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:*

Ngày 06/01/2021, bà Châu Thị Thanh L có cho bà Phùng Minh Minh T thuê

một diện tích đất có chiều ngang khoảng 3m, dài khoảng 5m, thuộc một phần thửa đất số 47, tờ bản đồ số 02, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) AĐ 516564 cấp cho hộ ông Nguyễn Đặng T1 và bà Châu Thị Thanh L (ông T1 là chồng bà L), để bà T mở quán làm tóc. Thỏa thuận được lập thành văn bản là Giấy hợp đồng thuê đất làm quán, ghi ngày 06/01/2021; thời hạn thuê 05 năm, giá thuê là 5.000.000 đồng/năm. Các bên thỏa thuận miệng về việc thanh toán sẽ được thực hiện vào đầu mỗi năm dương lịch.

Do bà L có sự nhầm lẫn nhất thời nên tại yêu cầu khởi kiện ban đầu, bà L xác định bà T mới chỉ trả tiền thuê đất của năm 2021. Sau khi rà soát lại thì bà L xác định bà T đã thanh toán tiền thuê của năm 2021 và năm 2022. Do là chỗ quen biết nên sau năm 2022 do việc kinh doanh của bà T gặp khó khăn nên bà L đồng ý cho bà T thanh toán một lần sau khi chấm dứt hợp đồng.

Sau khi thuê đất thì bà T dựng quán để kinh doanh làm tóc; đồng thời các bên thỏa thuận khi hết thời hạn thuê đất thì bà L sẽ đưa cho bà T số tiền 10.000.000 đồng (mười triệu đồng) để nhận lại tài sản là quán mà bà T đã tạo lập trên đất đã thuê của bà L.

Ngày 28/12/2025, khi không có sự có mặt của bà L thì bà T đã cho người tháo dỡ mái của quán và di dời hết đồ đi trong khi không thông báo cho bà L về việc chấm dứt hợp đồng. Đến ngày hôm sau, bà T thuê người đến phá dỡ các phần còn lại của quán mà chưa có một sự thống nhất nào với bà L.

Vì vậy, nay bà L khởi kiện yêu cầu bà Phùng Minh Minh T phải thực hiện nghĩa vụ thanh toán số tiền thuê đất của năm 2023, 2024, 2025 tổng cộng là 15.000.000 đồng; đồng thời yêu cầu bà T còn phải trả tiền lãi đối với nghĩa vụ chậm trả kể từ ngày 07/01/2026 đến thời điểm xét xử với mức lãi suất 10%/năm với số tiền cụ thể là 632.877 đồng (sáu trăm ba mươi hai nghìn, tám trăm bảy mươi bảy đồng), và phải chịu tiền lãi với mức lãi suất nêu trên cho đến khi thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán.

** Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn trình bày:*

Vào ngày 06/01/2021, tôi có thuê đất của bà L tại thôn S, xã L, tỉnh Đắk Lắk để mở quán làm tóc. Diện tích đất thuê có chiều rộng 3m, dài 5m, được biết đất này là của vợ chồng bà L. Các bên xác lập Giấy hợp đồng thuê đất làm quán ngày 06/01/2021; thời hạn thuê là 05 năm, giá thuê là 5.000.000 đồng/năm. Sau khi thuê đất tôi có dựng quán để làm tóc. Đến tháng 12 năm 2025 tôi có thống báo cho bà L về việc hết thời hạn thuê đất, tôi sẽ dọn dẹp, dỡ bỏ tài sản trên đất để trả lại đất cho bà L thì bà L đồng ý. Đến ngày 28/12/2025 tôi trả lại mặt bằng là đất đã thuê cho bà L. Việc thanh toán tiền thuê đất được thực hiện vào ngày 29 hoặc 30 tết âm lịch hàng năm bằng tiền mặt; hiện tại tôi đã thanh toán đầy đủ tiền thuê cho bà L trong 05 năm là 25.000.000 đồng (hai mươi lăm triệu đồng), giữa tôi với bà Lưu K còn nợ nần gì.

Vì vậy, tôi đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L; đồng thời áp dụng thời hiệu khởi kiện để giải quyết tranh chấp giữa các bên.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đặng T1, Nguyễn Đặng C, Nguyễn Đặng M nhất trí với ý kiến của bà Châu Thị Thanh L; đồng thời từ chối tham gia tố tụng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 6 – Đắk Lắk phát biểu ý kiến tại phiên tòa:

- Về thủ tục tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án cho đến khi xét xử, Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử, đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Châu Thị Thanh L về việc yêu cầu bà Phùng Minh Minh T phải trả tiền thuê đất với số tiền 15.000.000 đồng (mười lăm triệu đồng) và lãi suất chậm trả. Bà L phải chịu án phí theo quy định pháp luật.

Đối với yêu cầu của bà Phùng Minh Minh T về việc đề nghị áp dụng thời hiệu khởi kiện để giải quyết vụ án là không có căn cứ.

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án và lời khai của những người tham gia tố tụng khác.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Bà Châu Thị Thanh L khởi kiện yêu cầu bà Phùng Minh Minh T phải thực hiện nghĩa vụ thanh toán số tiền thuê đất năm 2023, 2024, 2025 tổng cộng là 15.000.000 đồng; đồng thời yêu cầu bà T còn phải thanh toán tiền lãi đối với nghĩa vụ chậm trả theo quy định pháp luật. Vì vậy, Tòa án thụ lý, giải quyết vụ án dân sự về tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất là đúng quy định tại khoản 3 Điều 26; Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã xin vắng mặt, từ chối tham gia tố tụng, từ chối nhận các văn bản tố tụng. Vì vậy Hội đồng xét xử căn cứ Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự để xét xử vắng mặt những người liên quan.

[2] Về nội dung:

[2.1] Quá trình khởi kiện, nguyên đơn bà L cung cấp cho Tòa án văn bản ghi nội dung "Giấy hợp đồng thuê đất làm quán", đề ngày 06/01/2021, đồng thời xác định văn bản này là sự thỏa thuận về việc bà L cho bà T thuê diện tích đất khoảng 15m^2 (rộng 3m, xài 5m); đất thuộc một phần thửa đất số 47 tờ bản đồ số 02, theo GCNQSDĐ số AĐ 516564 cấp cho vợ chồng bà L. Bị đơn bà T xác định có xác lập văn bản này với bà L để thuê quyền sử dụng đất như bà L đã trình bày; tuy nhiên tại dòng thứ ba, từ dưới lên trang số 01 bà Lưu T2 viết thêm nội dung "Khi nào hết hợp đồng cô L trả 10 triệu lấy quán".

Nhận thấy, "Giấy hợp đồng thuê đất làm quán", đề ngày 06/01/2021, là văn bản chứa nội dung về sự thỏa thuận giữa bà L với bà T về việc thuê quyền sử dụng đất. Vì vậy, Hội đồng xét xử xác định đây là hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa các bên.

[2.2] Xét nội dung hợp đồng thuê đất giữa các bên, Hội đồng xét xử nhận thấy

các bên thỏa thuận giá thuê là 5.000.000 đồng/năm, thời hạn thuê là 05 năm; không thỏa thuận cụ thể phương thức thanh toán hay việc xác lập văn bản ghi nhận việc thanh toán; không xác định rõ thời điểm thanh toán, mà chỉ thỏa thuận năm nào trả tiền năm đó.

Quá trình giải quyết vụ án các đương sự xác định việc thanh toán tiền thuê được thực hiện hàng năm; bị đơn trình bày việc thanh toán tiền thuê được thực hiện bằng tiền mặt nên không có chứng cứ chứng minh cho việc đã thanh toán; người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cũng xác định việc thanh toán được thực hiện bằng tiền mặt.

[2.3] Quá trình khởi kiện, tại đơn khởi kiện của nguyên đơn, tại bản tự khai của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, đều có nội dung yêu cầu bị đơn phải trả tiền thuê đất của năm 2022, 2023, 2024, 2025 với tổng số tiền 20.000.000 đồng (hai mươi triệu đồng) và tiền lãi chậm trả theo quy định. Tuy nhiên, sau khi làm rõ nội dung các tài liệu, chứng cứ mà nguyên đơn cung cấp, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xác định lại rằng bị đơn đã thanh toán tiền thuê đất của năm 2022, và chỉ còn yêu cầu bị đơn thanh toán tiền thuê đất của năm 2023, 2024, 2025 với tổng số tiền là 15.000.000 đồng (mười lăm triệu đồng) và tiền lãi chậm trả.

Hội đồng xét xử nhận thấy tại hợp đồng thuê đất, các bên không thỏa thuận về việc xác nhận thanh toán tiền thuê bằng biên nhận hay xác lập văn bản ghi nhận việc thanh toán tiền thuê đất. Quá trình khởi kiện, giải quyết vụ án, nguyên đơn căn cứ vào sự ghi nhận của mình về các lần thanh toán tiền thuê tại tài liệu đã nộp cho Tòa án để yêu cầu bị đơn thực hiện nghĩa vụ trả tiền thuê, dẫn đến sự không thống nhất về số tiền khởi kiện cụ thể trong đơn khởi kiện, tại bản tự khai, cho đến khi Tòa án làm rõ các nội dung liên quan đến tài liệu mà nguyên đơn đã giao nộp. Nguyên đơn cho rằng sau năm 2022, do việc kinh doanh của bà T gặp khó khăn nên đồng ý cho bà T thanh toán một lần sau khi chấm dứt hợp đồng, nhưng không có chứng cứ chứng minh cho thỏa thuận này; trong khi đó, không có tài liệu, chứng cứ thể hiện trong các năm còn lại của thời hạn thuê, nguyên đơn đã có yêu cầu hay thông báo về nghĩa vụ thanh toán đối với bị đơn; hơn nữa, nguyên đơn cho rằng do tin tưởng nhau nên khi bị đơn trả tiền thuê đất thì nguyên đơn ghi vào sổ để nhớ, như vậy hoàn toàn có thể xảy ra trường hợp bị đơn trả tiền thuê đất nhưng nguyên đơn không ghi lại.

Từ những phân tích, nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử nhận thấy có đủ căn cứ xác định bị đơn đã thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán tiền thuê đất cho nguyên đơn; vì vậy, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[2.4] Đối với yêu cầu của bị đơn về việc áp dụng thời hiệu khởi kiện, Hội đồng xét xử nhận thấy nguyên đơn xác định từ năm 2023 bị đơn bắt đầu không thực hiện nghĩa vụ thanh toán. Do các bên không thỏa thuận cụ thể thời điểm thanh toán, mà chỉ thỏa thuận năm nào trả tiền năm đó, vì vậy Hội đồng xét xử xác định thời điểm nguyên đơn phải biết quyền của mình bị xâm phạm là ngày cuối cùng của năm 2023; căn cứ Điều 429 Bộ luật Dân sự thì thời hiệu khởi kiện của nguyên

đơn vẫn còn; yêu cầu áp dụng thời hiệu của bị đơn là không có căn cứ.

[2.5] Đối với hợp đồng thuê đất ngày 06/01/2021, các đương sự đều xác định tài sản thuê là đất trống, sau khi thuê đất thì bà T có dựng quán để kinh doanh, cuối năm 2025 bà T đã tháo dỡ các tài sản trên đất và trả lại đất trống như ban đầu.

Nguyên đơn cho rằng bị đơn tự ý tháo dỡ tài sản, chấm dứt hợp đồng mà không thông báo trước hay lập biên bản gì với nguyên đơn. Tuy nhiên, các đương sự không tranh chấp về giá trị pháp lý của hợp đồng cũng như các tài sản liên quan, Hội đồng xét xử nhận thấy thời hạn thực hiện hợp đồng giữa các bên đã hết, các bên đã thực hiện xong các nghĩa vụ với nhau. Căn cứ khoản 1 Điều 422 Bộ luật Dân sự, hợp đồng thuê đất giữa bà L với bà T đã chấm dứt.

[3] Về án phí, căn cứ khoản 1 Điều 26 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, bà Châu Thị Thanh L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, cụ thể:

15.632.887 đồng x 5% = 781.644 đồng (bảy trăm tám mươi mốt nghìn, sáu trăm bốn mươi bốn đồng).

Được khấu trừ vào số tiền 500.000 đồng (năm trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai số 0000107 ngày 07/01/2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk. Bà Châu Thị Thanh L phải tiếp tục nộp thêm 281.644 đồng (hai trăm tám mươi mốt nghìn, sáu trăm bốn mươi bốn đồng).

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26; Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; khoản 1 Điều 227; Điều 264; Điều 266; Điều 271; Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ Điều 422; Điều 429; Điều 500 Bộ luật Dân sự;

- Căn cứ Điều 26 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] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Châu Thị Thanh L về việc yêu cầu bà Phùng Minh Minh T phải thanh toán tiền thuê đất với số tiền 15.000.000 đồng (mười lăm triệu đồng) và lãi suất chậm trả cho đến thời điểm xét xử là 632.877 đồng (sáu trăm ba mươi hai nghìn, tám trăm bảy mươi bảy đồng).

[2] Về án phí:

Bà Châu Thị Thanh L phải chịu 781.644 đồng (bảy trăm tám mươi mốt nghìn, sáu trăm bốn mươi bốn đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Được khấu trừ vào số tiền 500.000 đồng (năm trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai số 0000107 ngày 07/01/2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk. Bà Châu Thị Thanh L còn phải nộp thêm 281.644 đồng (hai trăm tám mươi mốt

nghìn, sáu trăm bốn mươi bốn đồng) án phí dân sự.

Các đương sự được quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND KV 6 – Đắk Lắk;
- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- THADS tỉnh Đắk Lắk;
- Lưu hồ sơ, VP.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà

(đã ký)

Nguyễn Duy Nguyên