

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 329/2025/DS-PT  
Ngày: 19 - 6 - 2025  
V/v tranh chấp hợp đồng ủy quyền

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

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

*Các Thẩm phán:* Ông Lê Hoàng Vương;  
Bà Đinh Thị Mộng Tuyết.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Thùy Trang - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:**  
Ông Lê Trung Kiên - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 6 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 182/2025/TLPT-DS ngày 09 tháng 5 năm 2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2025/DS-ST ngày 12 tháng 3 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 329/2025/QĐPT-DS ngày 05 tháng 6 năm 2025, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Ông Trần Thanh T, sinh năm 1979; địa chỉ: số A, khu phố T, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương; chỗ ở hiện nay: Ô, Lô B, khu dân cư Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương, có mặt.

**- Bị đơn:**

1. Ông Vũ Minh Đ, sinh năm 1969, có mặt;

2. Bà Xông Thị Bích H, sinh năm 1983, có mặt;

Ông Đ, bà H có địa chỉ thường trú tại: số E, đường T, khu phố T, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương; chỗ ở hiện nay: số F, hẻm A, đường N, khu phố T, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

**- Người kháng cáo:** Bị đơn ông Vũ Minh Đ.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

- *Tại đơn khởi kiện ngày 13/9/2024, trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn là ông Trần Thanh T trình bày:*

Ngày 01/4/2024, ông T thỏa thuận cùng vợ chồng ông Vũ Minh Đ, bà Xông Thị Bích H là bị đơn thuê khu đất có diện tích 832,8m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 1719, tờ bản đồ 27 tại hẻm số 340, đường N, khu phố T, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương nhằm mục đích mở quán cà phê. Thời điểm ông T, ông Đ thỏa thuận thì khu đất cho thuê vợ chồng ông Vũ Minh Đ, bà Xông Thị Bích H đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DG 812715, ngày 10/3/2023, mục đích sử dụng đất là đất nông nghiệp trồng cây lâu năm. Sau khi thống nhất thì giữa ông T và ông Đ lập hợp đồng thuê quyền sử dụng đất có các nội dung:

Thời hạn thuê là 06 năm, tính từ ngày 01/6/2024 và kết thúc vào ngày 01/6/2029. Tiền đặt cọc trước là 20.000.000đ (hai mươi triệu đồng), số tiền này sẽ được ông Đ trả lại cho ông T sau khi kết thúc hợp đồng thuê đất. Tiền thuê đất được thanh toán định kỳ hàng tháng theo giá thuê như sau: Năm đầu tiên giá 10.000.000đ/tháng; năm thứ hai (2025 đến 2026) là 12.000.000đ/tháng; năm thứ ba (2026 đến 2027) là 13.200.000đ/tháng và 02 năm cuối cùng (2027 đến 2029) là 14.500.000đ/tháng. Tại thời điểm ký hợp đồng thuê trên đất có một số cây trồng lâu năm của ông Đ, bà H (không kiểm đếm cụ thể), ông T giữ lại được cây nào thì giữ cho ông Đ, bà H còn cây nào không giữ được thì có thể cuốc đi hoặc cắt bỏ mà không phải bồi thường cho ông Đ, bà H. Hợp đồng thuê tuy bà H (vợ ông Đ) không ký tên nhưng trên thực tế ông T đã chuyển khoản số tiền cọc 20.000.000đ vào tài khoản của bà H.

Thực hiện hợp đồng thuê, đầu tháng 4/2024, ông T tiến hành xây dựng các chòi lá, công trình tạm trên đất để kinh doanh cà phê nhưng không xin phép chính quyền địa phương phường D, thành phố D, công trình đã thi công đạt khoảng 30%. Đến ngày 26/4/2024, Đội Quản lý trật tự đô thị thuộc Ủy ban nhân dân phường D, thành phố D phát hiện ông T xây dựng trái phép trên đất nông nghiệp nên đến lập biên bản yêu cầu dừng thi công công trình tạm trên đất. Ông T không thừa nhận vi phạm hành chính nên giữa ông T và cán bộ đoàn kiểm tra của phường đã xảy ra cãi vã, sau đó Ủy ban nhân dân phường D mời chủ đất là ông Vũ Minh Đ lên phường làm việc và buộc ông Đ phải tháo dỡ công trình xây dựng trái phép trên đất nông nghiệp. Ông T đã chấp hành dừng việc làm quán, tháo dỡ công trình và dọn đồ đạc đi khỏi khu đất thuê của ông Đ, bà H nhưng chưa kinh doanh, buôn bán được ngày nào. Ông T đã liên hệ ông Đ, bà H nhiều lần để xin nhận lại số tiền cọc 20.000.000đ nhưng các bị đơn không chấp nhận trả cọc. Do quyền và lợi ích bị xâm phạm, ông Trần Thanh T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Tuyên bố hợp đồng thuê đất giữa ông Trần Thanh T và vợ chồng ông Vũ Minh Đ, bà Xông Thị Bích H ngày 01/4/2024 vô hiệu, buộc ông Vũ Minh Đ và bà Xông Thị Bích H trả lại cho tôi tiền đặt cọc là 20.000.000đ (hai mươi triệu đồng).

- *Tại bản tự khai ngày 09/12/2024, quá trình tố tụng bị đơn là ông Vũ Minh Đ và bà Xông Thị Bích H trình bày: Bị đơn ông Vũ Minh Đ và bà Xông Thị Bích H xác định nội dung thỏa thuận hợp đồng thuê đất diện tích 832,8m<sup>2</sup> tại hẻm C,*

đường N, khu phố T, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương giữa ông Vũ Minh Đ và ông Trần Thanh T, mục đích thuê ông T mở quán kinh doanh cà phê, giải khát, thời hạn thuê, giá thuê hàng tháng, tiền đặt cọc trước, xử lý tài sản là cây trồng trên đất như nguyên đơn đã khai trong quá trình tố tụng là đúng. Do ông T tự ý xây dựng công trình nhà tạm trên đất nông nghiệp nhưng không xin phép chính quyền địa phương nên bị Đội Quản lý trật tự đô thị phường D kiểm tra, lập biên bản vi phạm và buộc tháo dỡ công trình theo biên bản vi phạm ngày 26/4/2024. Do ông T kéo dài thời hạn tháo dỡ công trình từ tháng 5/2024 đến tháng 10/2024 mới di dời toàn bộ đồ đạc ra khỏi đất thuê và trong quá trình thi công công trình tạm ông T đã đào, cuốc bứng một số cây trồng của ông Đ tạo thành các hố đất sâu, tháo dỡ cổng rào, hàng rào của ông Đ nhưng khi dọn đồ ra khỏi đất thì ông T không khôi phục lại tình trạng ban đầu trước khi thuê đất (san lấp các hố đất, xây dựng lại cổng rào .v.v) cho ông Đ. Do đó ông Đ đồng ý hủy hợp đồng thuê đất ngày 01/4/2024 nhưng không đồng ý trả lại số tiền cọc 20.000.000đ theo yêu cầu khởi kiện của ông T. Bà Xông Thị Bích H thống nhất lời trình bày và yêu cầu của ông Vũ Minh Đ.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2025/DS-ST ngày 12 tháng 3 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Thanh T đối với bị đơn ông Vũ Minh Đ và bà Xông Thị Bích H.

- Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất lập ngày 01/4/2024 giữa ông Trần Thanh T với ông Vũ Minh Đ và bà Xông Thị Bích H vô hiệu.

- Buộc ông Vũ Minh Đ và bà Xông Thị Bích H trả cho ông Trần Thanh T số tiền đặt cọc là 20.000.000đ (hai mươi triệu đồng).

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

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 25/3/2025, bị đơn là ông Vũ Minh Đ1 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc đòi lại số tiền đặt cọc 20.000.000đ.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ nào khác chứng minh cho yêu cầu kháng cáo. Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự nên không kiến nghị khắc phục gì thêm.

Về nội dung: Bị đơn ông Vũ Minh Đ kháng cáo yêu cầu sửa một phần bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện đòi lại tiền cọc thuê đất của nguyên đơn nhưng người kháng cáo không cung cấp được tài liệu, chứng cứ gì khác để

chứng minh cho yêu cầu kháng cáo. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Vũ Minh Đ, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về tố tụng: Kháng cáo của bị đơn ông Vũ Minh Đ là trong hạn luật định. Căn cứ Điều 293 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý và xét xử vụ án theo quy định.

[2] Về nội dung: Ngày 01/4/2024, giữa ông Trần Thanh T và ông Vũ Minh Đ ký hợp đồng thuê quyền sử dụng đất đối với khu đất trồng cây lâu năm thuộc thửa 1719, tờ bản đồ 27, diện tích 832,8m<sup>2</sup> tại hẻm C đường N, khu phố T, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương. Nội dung: Khu đất nói trên thuộc quyền sử dụng hợp pháp của vợ chồng ông Vũ Minh Đ, bà Xông Thị Bích H cho ông Trần Thanh T thuê trong thời hạn 06 năm từ ngày 01/6/2024 đến ngày 01/6/2029, tiền thuê hàng tháng từ 10.000.000đ/tháng (năm đầu) và tăng theo hàng năm đến 02 năm cuối là 14.500.000đ/tháng. Ông T đã đặt cọc số tiền 20.000.000đ cho ông Đ để tiến hành thi công xây dựng nhà tạm bán cà phê. Trong quá trình thi công, xây dựng được 30% giá trị công trình thì ông T bị Đội Quản lý trật tự đô thị phường D đến lập biên bản vi phạm hành chính do xây dựng công trình nhà tạm trên đất nông nghiệp nhưng không có giấy phép của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền nên đình chỉ công trình và buộc chủ sử dụng đất là ông Vũ Minh Đ phải tháo dỡ công trình đã xây dựng. Ông T đã tháo dỡ công trình dọn đi nơi khác nhưng yêu cầu ông Đ, bà H trả lại số tiền cọc 20.000.000đ không được ông Đ, bà H chấp nhận nên phát sinh tranh chấp.

[3] Xét thấy, Hợp đồng thuê đất ký kết giữa bên A (Bên cho thuê đất) là ông Vũ Minh Đ1 và vợ là bà Xông Thị Bích H, bên B (Bên thuê đất) là ông Trần Thanh T do hai bên tự ký giao dịch ngày 01/4/2024 chưa được công chứng, chứng thực. Các bên cũng thừa nhận, mặc dù bà Xông Thị Bích H là vợ của ông Đ1 không ký xác nhận vào hợp đồng thuê đất nói trên nhưng thực tế sau khi thỏa thuận, ông T đã chuyển số tiền đặt cọc 20.000.000đ vào tài khoản của bà H. Do đó việc nguyên đơn ông Trần Thanh T khởi kiện buộc bà H có trách nhiệm liên đới với ông Vũ Minh Đ đối với hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 01/4/2024 giữa ông T và ông Đ đã ký kết và bà H phải có trách nhiệm liên đới với số tiền đặt cọc 20.000.000đ là có căn cứ.

[4] Khi thuê đất, ông Đ, bà H đã cho ông T xem bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất cho thuê và ông T cũng biết rõ phần đất thuê là loại đất nông nghiệp trồng cây lâu năm, không được phép xây dựng nhà ở và công trình vật kiến trúc phụ trợ. Việc ông T xây dựng công trình phụ, nhà tạm trên đất nông nghiệp làm quán cà phê là trái mục đích sử dụng, vi phạm quy định tại Khoản 1 Điều 6, Khoản 3 Điều 12 của Luật Đất đai năm 2013 và Điều 501 của Bộ luật Dân sự. Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa các đương sự viết giấy

tay, không được công chứng theo quy định Điều 502 Bộ luật Dân sự là không tuân thủ về mặt hình thức. Tòa án sơ thẩm đã nhận định hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa ông T và vợ chồng ông Đ, bà H bị vô hiệu theo quy định tại Điều 408 của Bộ luật Dân sự là có căn cứ. Do đó cần tuyên bố hợp đồng thuê quyền sử dụng đất xác lập giữa ông Trần Thanh T và ông Vũ Minh Đ ngày 01/4/2024 đối với thửa đất 1719, tờ bản đồ 27 tại phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương bị vô hiệu toàn bộ và xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định pháp luật.

[5] Về xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Theo quy định tại Điều 131 của Bộ luật Dân sự, khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, do đó ông Đ, bà H phải trả lại số tiền đặt cọc đã nhận của ông T 20.000.000đ là đúng quy định pháp luật.

[6] Xét về yếu tố lỗi làm cho hợp đồng thuê đất ngày 01/4/2024 vô hiệu: L dẫn đến làm hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa ông T và vợ chồng ông Đ, bà H vô hiệu là ngang nhau nên không phát sinh trách nhiệm bồi thường. Theo nội dung thỏa thuận tại hợp đồng thuê đất, thời gian thuê đất tính từ ngày 01/6/2024, tuy nhiên đến ngày 26/4/2024 Ủy ban nhân dân phường D phát hiện việc xây dựng trái phép trên đất nông nghiệp nên đã lập biên bản đình chỉ công trình và buộc ông T dừng việc xây dựng quán cà phê. Việc bị đình chỉ công trình đang thi công trong thời gian ông T chưa kinh doanh và chưa đến thời hạn bắt đầu thuê đất (trước ngày 01/6/2024) nên chưa phát sinh việc thanh toán tiền thuê đất giữa các bên nên chưa xảy ra thiệt hại cho bên thuê và bên cho thuê quyền sử dụng đất. Do đó, Tòa cấp sơ thẩm không đặt ra giải quyết bồi thường thiệt hại do hậu quả phát sinh từ hợp đồng vô hiệu là có căn cứ.

[7] Quá trình tố tụng tại cấp sơ thẩm, bị đơn ông Vũ Minh Đ, bà Xông Thị Bích H không có yêu cầu phản tố đối với nguyên đơn ông Trần Thanh T về việc yêu cầu nguyên đơn bồi thường thiệt hại phát sinh do quá trình thực hiện hợp đồng thuê đất gây ra, không cung cấp tài liệu, chứng cứ chứng minh có thiệt hại tài sản xảy ra. Do vậy, bị đơn ông Vũ Minh Đ kháng cáo cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm xử buộc bị đơn trả lại cho nguyên đơn 20.000.000đ tiền đặt cọc nhưng không xem xét buộc nguyên đơn bồi thường thiệt hại cho bị đơn nhưng không đưa ra được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bị đơn Vũ Minh Đ.

[8] Quan điểm của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa về nội dung vụ án là phù hợp nên được chấp nhận.

[9] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn ông Vũ Minh Đ phải chịu do kháng cáo không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ khoản 1 Điều 148, khoản 1 Điều 308 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ 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,

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Vũ Minh Đ.
2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2025/DS-ST ngày 12 tháng 3 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.
3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Vũ Minh Đ phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) được khấu trừ hết vào số tiền đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm tại Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007980 ngày 26/3/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.
4. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thành phố Dĩ An;
- TAND thành phố Dĩ An;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM  
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA  
(Đã ký)**

**Nguyễn Văn Thanh**

