

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH BẾN TRE**

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

Bản án số: 254/2024/DS-PT

Ngày 08 - 4 - 2024

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 BẾN TRE**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Phạm Văn Ngọt

*Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Thế Hồng

Ông Lê Minh Đạt

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Đặng Thị Thảo Hương - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa:** Bà Lê Thị Hồng Vân - Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 4 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 29/2024/TLPT-DS ngày 25/01/2024 về “Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 58/2023/DS-ST ngày 03/8/2023 của Tòa án nhân dân huyện Bình Đại bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 773/2024/QĐ-PT ngày 28/02/2024; Quyết định hoãn phiên tòa số: 933/2024/QĐ-PT ngày 11/3/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1984. Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Bến Tre.

*Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị Diễm C, sinh năm 1983. Địa chỉ: Số A, ấp A, xã M, thành phố B, tỉnh Bến Tre (Theo văn bản ủy quyền ngày 27/02/2023); (có mặt).

- *Bị đơn*: Ông Trần Bảo Q, sinh năm 1991. Địa chỉ: Ấp P, xã T, huyện B, tỉnh Bến Tre.

*Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn*: Ông Trần Chí T1, sinh năm 1981. Địa chỉ: Ấp P, xã T, huyện B, tỉnh Bến Tre (Theo văn bản ủy quyền ngày 18/3/2024); (có mặt).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*:

1. Ông Trần Văn T2, sinh năm 1965.

2. Bà Nguyễn Thị Hồng Y, sinh năm 1965.

Cùng địa chỉ: Ấp P, xã T, huyện B, tỉnh Bến Tre.

*Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*: Ông Trần Chí T1, sinh năm 1981. Địa chỉ: Ấp P, xã T, huyện B, tỉnh Bến Tre (Theo văn bản ủy quyền ngày 18/3/2024); (có mặt).

*Người kháng cáo*: Nguyên đơn ông Nguyễn Văn T; bị đơn ông Trần Bảo Q; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn T2, bà Nguyễn Thị Hồng Y.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

### **Theo bản án sơ thẩm**

*Theo nội dung đơn khởi kiện đề ngày 15/9/2022; Đơn yêu cầu thay đổi, bổ sung đơn khởi kiện ngày 21/3/2023; Những lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T là bà Nguyễn Thị Diễm C trình bày:*

Vào ngày 26/5/2022, ông Nguyễn Văn T với ông Trần Bảo Q có ký hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, cụ thể ông Nguyễn Văn T thuê của ông Trần Bảo Q một đoạn thẳng mặt bằng đất để cắm trụ điện trung thế từ lộ lớn (Quốc lộ E) qua đất của bà Nguyễn Thị Hồng Y, tọa lạc tại ấp P (Ấp G), xã T, huyện B, tỉnh Bến Tre để dẫn điện từ mạng lưới điện quốc gia vào đất ông T để nuôi tôm công nghệ cao. Hai bên thỏa thuận giá thuê quyền sử dụng đất 01 năm với số tiền là 15.000.000 đồng (Mười lăm triệu đồng), với thời gian thuê là 20 năm, tổng số tiền là 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng). Sau khi ký hợp đồng thuê đất, bên ông T đã đưa trước cho bên ông Q số tiền là 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng). Ông Q ký tên vào hợp đồng và nhận tiền, có sự chứng kiến của ông T2, bà Y. Tại văn bản trình bày ý kiến ngày

24/02/2023, ông T2 và bà Y cũng thừa nhận “Khi hai bên thỏa thuận, chúng tôi là người trực tiếp thỏa thuận với ông T về nội dung cho thuê đất, khi hai bên bàn bạc xong, chúng tôi ủy quyền cho con tôi là Trần Bảo Q thay mặt chúng tôi đứng ra ký hợp đồng cho thuê đất với ông T”. Điều đó chứng tỏ việc giao, nhận tiền có sự chứng kiến của ông T2, bà Y, đồng thời nội dung đoạn ghi âm ông T2 cũng cam kết 01 năm sau sẽ trả lại số tiền 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng). Điều đó chứng tỏ ông T2, bà Y có sử dụng số tiền này, mặc dù ông T2 và bà Y không ký tên vào hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất. Sau đó, ông T có nhờ ông K (Không nhớ đầy đủ họ tên) đại diện Điện lực B đến phần đất mà ông T thuê để khảo sát và cắm trụ điện. Sau khi khảo sát, ông K có ý kiến muốn cắm trụ điện kéo điện từ Quốc lộ E qua phần đất của bà Y vào đất ông T để nuôi tôm công nghệ cao thì phải cắm 11 trụ điện mới đảm bảo an toàn. Sau đó, ông T liên hệ với bên ông Q về việc cắm 11 cây trụ điện trên phần đất mà ông T thuê của bên ông Q, bên ông Q yêu cầu phải nâng giá thuê lên, ký phụ lục hợp đồng thêm 150.000.000 đồng nữa, tổng cộng số tiền thuê là 450.000.000 đồng. Ông T cho rằng giá thuê quá cao nên không đồng ý. Sau đó, ông T gọi điện thoại cho ông T2 (Cha của ông Q) trao đổi về việc hai bên tiến tới hủy hợp đồng thuê đất và yêu cầu bên ông Q trả lại số tiền đưa trước là 200.000.000 đồng. Ông T2 đồng ý trả lại cho ông T sau 01 năm. Tuy nhiên, ông T không đồng ý, sau đó hai bên phát sinh tranh chấp. Ông T gửi đơn yêu cầu Ủy ban nhân dân xã T giải quyết nhưng không có kết quả.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Diễm C có yêu cầu thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện, cụ thể bà C yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Bình Đại xét xử:

Tuyên bố hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 26/5/2022 mà ông Nguyễn Văn T ký với ông Trần Bảo Q vô hiệu, lý do ông Q không phải là người đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất cho thuê, nội dung hợp đồng thuê quyền sử dụng đất không ghi rõ nội dung số thửa đất, số tờ bản đồ thửa đất cho thuê, vị trí thửa đất, không ghi rõ số trụ điện được cắm trên đất là bao nhiêu cây, cũng như hợp đồng không được công chứng, chứng thực và đăng ký tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền theo quy định.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Nguyễn Văn T có yêu cầu bổ sung yêu cầu khởi kiện, cụ thể yêu cầu ông Trần Bảo Q, ông Trần Văn T2 và bà Nguyễn Thị Hồng Y phải có nghĩa vụ liên đới hoàn trả lại cho ông Nguyễn Văn T số tiền đưa trước là 200.000.000 đồng của hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, đồng thời yêu cầu tính tiền lãi từ ngày 26/5/2022 đến ngày Tòa án ban hành bản án sơ thẩm (Ngày 31/7/2023). Thời gian tính tiền lãi từ ngày 26/5/2022 đến ngày 31/7/2023, lãi suất là 10 %/năm, với thời gian là 14 tháng 05 ngày, số tiền lãi được tính là 23.517.000 đồng.

Tổng cộng số tiền gốc đưa trước và lãi yêu cầu là 223.517.000 đồng (Hai trăm hai mươi ba triệu năm trăm mười bảy nghìn đồng).

(Tài liệu, chứng cứ bên nguyên đơn cung cấp là: Hợp đồng thuê đất ngày 26/5/2022, BL số 31, USB ghi âm cuộc gọi nói chuyện giữa ông Q với ông T2, file word chuyển đổi từ file ghi âm cuộc nói chuyện giữa ông Q với ông T2).

*Tại đơn yêu cầu phản tố ngày 16/3/2023; Những lời khai trong quá trình tố tụng, cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Trần Bảo Q, đồng thời cũng là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trần Văn T2, Nguyễn Thị Hồng Y trình bày:*

Bị đơn Trần Bảo Q và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn T2 và bà Nguyễn Thị Hồng Y không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của bên nguyên đơn Nguyễn Văn T vì những lý do:

Thứ nhất: Ông Trần Bảo Q đứng ra ký hợp đồng cho ông Nguyễn Văn T thuê đất, khi đó ông T vẫn đồng ý và không có ý kiến gì, vì vậy hai bên tự nguyện tiến hành ký kết hợp đồng. Số tiền bên ông Q nhận của ông T 200.000.000 đồng là tiền đặt cọc, bên nguyên đơn không tiếp tục thực hiện hợp đồng thì xem như mất cọc.

Thứ hai: Việc bàn giao mặt bằng thuê đất để ông T triển khai thực hiện cấm trụ điện trung thế, bên gia đình ông Q luôn tạo điều kiện tốt nhất để thực hiện hợp đồng, không ai gây cản trở, gây khó khăn gì. Tuy nhiên, đến nay ông T vẫn chưa triển khai thực hiện.

Thứ ba: Kể từ khi ký hợp đồng thuê đất ngày 26/5/2022 đến nay có rất nhiều người hỏi thuê đất của bên bị đơn Trần Bảo Q để kéo điện nuôi tôm công nghệ cao.

Tuy nhiên, bên bị đơn không đồng ý cho thuê vì đã ký kết hợp đồng cho ông T thuê đất. Điều này đã làm ảnh hưởng đến quyền lợi của bên ông Q. Dự tính thiệt hại của ông Q khoảng 283.800.000 đồng (Hai trăm tám mươi ba triệu tám trăm nghìn đồng), bởi vì sự việc đã kéo dài 13 tháng.

Thứ tư: Sau khi ký hợp đồng thuê đất của bên ông Q xong, ông T không tiến hành cắm trụ điện và thực hiện hợp đồng, bởi vì ông T đã thuê thửa đất liền kề của bà Lê Thị L để kéo điện vào ao nuôi tôm với giá rẻ hơn (50.000.000 đồng/20 năm). Do đó, ông T có lỗi dẫn đến không thực hiện được hợp đồng. Việc ông Q đứng ra ký hợp đồng cho thuê đất với ông T là đúng pháp luật, bởi lẽ, ông T2 và bà Y đã ký giấy giao quyền cho ông Q nên ông Q được quyền ký kết hợp đồng. Mặt khác, biểu mẫu của hợp đồng là do bên ông Nguyễn Văn T cung cấp (Khi ông T ký hợp đồng thuê đất của ông Trần Hoàng V, Nguyễn Văn R thì các bên cũng ký vào mẫu hợp đồng này). Ký hợp đồng thuê đất xong, ông Q yêu cầu công chứng, chứng thực hợp đồng. Tuy nhiên, bên ông T nói rằng việc công chứng, chứng thực hợp đồng là không cần thiết. Giọng nói trong đoạn ghi âm mà bên nguyên đơn cung cấp và mở nghe tại phiên tòa, đây là cuộc nói chuyện trao đổi giữa ông T với ông Trần Văn T2 (Cha ông Q), cuộc nói chuyện này vào ngày 20/6/2022, cách thời gian nhận tiền cọc khoảng 01 tháng, lúc này ông T2 và bà Y đã ủy quyền cho ông Q ký hợp đồng với ông T xong. Do đó, ông T2 không có tư cách gì để trao đổi với ông T về số tiền đặt cọc cũng như thỏa thuận việc thuê đất. Cuộc ghi âm này không thể xem là chứng cứ để buộc trả lại số tiền đặt cọc. Tất cả những lời trình bày của bên bị đơn thống nhất với lời khai của những người làm chứng Trần Duy T3, Đoàn Văn A. Bên ông T đã đặt cọc 200.000.000 đồng để thuê đất của ông Q xem như đã thực hiện 2/3 hợp đồng theo quy định tại khoản 1 Điều 129 Bộ luật dân sự.

Từ những căn cứ nêu trên, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Văn T về việc yêu cầu bị đơn Trần Bảo Q và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trần Văn T2, Nguyễn Thị Hồng Y phải liên đới hoàn trả lại số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng. Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn T phải hoàn trả tiếp số tiền 100.000.000 đồng, bị đơn rút lại yêu cầu này.

Do hòa giải không thành, Tòa án nhân dân huyện Bình Đại đưa vụ án ra xét xử. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 58/2023/DS-ST ngày 03/8/2023 của Tòa án nhân dân huyện Bình Đại quyết định:

*Căn cứ vào các điều 26, 35, 39 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Các Điều 122, 131, 483, 484 Bộ luật dân sự năm 2015; Các Điều 167, 168, 188 Luật đất đai năm 2013;*

*Áp dụng Điều 26, 27 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, lệ phí Tòa án.*

***Tuyên xử:***

*1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Văn T đối với bị đơn Trần Bảo Q, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trần Văn T2, Nguyễn Thị Hồng Y về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất”.*

*Tuyên bố hợp đồng thuê quyền sử dụng đất đề ngày 26/5/2022 giữa ông Nguyễn Văn T với ông Trần Bảo Q vô hiệu.*

*Buộc ông Trần Bảo Q, ông Trần Văn T2 và bà Nguyễn Thị Hồng Y phải có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho ông Nguyễn Văn T số tiền 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng).*

*Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Văn T về việc yêu cầu số tiền lãi là 23.517.000 đồng (Hai mươi ba triệu năm trăm mười bảy nghìn đồng).*

*Đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn Trần Bảo Q đối với nguyên đơn Nguyễn Văn T về việc yêu cầu ông T phải thanh toán số tiền thuê đất còn lại là 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng).*

*Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.*

Ngày 18/8/2023, nguyên đơn ông Nguyễn Văn T kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông; buộc ông Trần Bảo Q và ông Trần Văn T2, bà Nguyễn Thị Hồng Y phải liên đới trả cho ông lãi suất 10%/năm đối với

số tiền 200.000.000 đồng kể từ ngày 26/5/2022 cho đến khi Tòa án giải quyết xong vụ án.

Ngày 18/8/2023, bị đơn ông Trần Bảo Q 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.

Ngày 18/8/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn T2, bà Nguyễn Thị Hồng Y kháng cáo 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, không buộc ông bà có trách nhiệm liên đới cùng ông Q trả cho ông T số tiền 200.000.000 đồng.

**Tại phiên tòa phúc thẩm:**

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn thay đổi yêu cầu kháng cáo, bị đơn cho rằng số tiền 200.000.000 đồng mà nguyên đơn giao cho bị đơn là tiền đặt cọc, nên bị đơn chỉ đồng ý trả lại cho nguyên đơn số tiền 100.000.000 đồng (do cả hai bên đều có lỗi dẫn đến hợp đồng thuê quyền sử dụng đất vô hiệu).

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Các bên đương sự không thỏa thuận được về việc giải quyết vụ án.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng, những người tham gia tố tụng đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

Về nội dung:

Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 tuyên xử: Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T; không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Trần Bảo Q; chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn T2, bà Nguyễn Thị Hồng Y; Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 58/2023/DS-ST ngày 03/8/2023 của Tòa án nhân dân huyện Bình Đại theo hướng không buộc ông Trần Văn T2, bà Nguyễn

Thị Hồng Y có trách nhiệm liên đới cùng ông Trần Bảo Q trả số tiền 200.000.000 đồng cho nguyên đơn ông Nguyễn Văn T. Các phần khác của Bản án sơ thẩm đề nghị giữ nguyên.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ đã được thẩm tra công khai tại phiên tòa; kết quả tranh tụng tại phiên tòa; xét kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T, xét kháng cáo của bị đơn ông Trần Bảo Q; xét kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn T2, bà Nguyễn Thị Hồng Y; ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên. Hội đồng xét xử nhận định.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN**

Về tố tụng: Nguyên đơn ông Nguyễn Văn T; bị đơn ông Trần Bảo Q; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn T2, bà Nguyễn Thị Hồng Y kháng cáo và gửi thủ tục kháng cáo hợp lệ trong thời hạn luật định nên được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Về nội dung:

[1] Xét kháng cáo của bị đơn, nhận thấy:

[1.1] Xét “Hợp đồng thuê đất về việc lắp đặt trụ điện trung thế” ngày 26/5/2022 có nội dung: Ông Trần Bảo Q đại diện cho bên B (bên cho thuê) cho đại diện của bên A là ông Nguyễn Văn T (bên thuê) thuê một đoạn mặt bằng để cắm trụ điện trung thế, thời gian thuê là 20 năm, 01 năm giá thuê là 15.000.000 đồng, tổng cộng tiền thuê 300.000.000 đồng. Vị trí đất cho thuê tại ấp G, xã T, huyện B, tỉnh Bến Tre (Bút lục 30).

[1.2] Bị đơn ông Q cho rằng phần đất nêu trong hợp đồng là thửa đất số 106, tờ bản đồ số 61, tại xã T, huyện B, tỉnh Bến Tre là mẹ của ông là bà Nguyễn Thị Hồng Y đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (BL số 63). Ông đã được mẹ (bà Y), cha của ông (ông Trần Văn T2) ủy quyền ký hợp đồng cho ông T thuê đất. Lời trình bày này của ông Q được ông T2, bà Y thừa nhận là đúng ( Bút lục 60, 66). Do đó, việc ông Q đại diện bên cho thuê ký tên trong hợp đồng là phù hợp với quy định tại Điều 117 Bộ luật dân sự năm 2015. Tòa án cấp sơ thẩm xác định ông Q không đủ điều kiện về chủ thể để ký hợp đồng cho ông T thuê quyền sử dụng đất mà bà Y đang đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là chưa phù hợp.



[1.3] Tại điểm b khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013 quy định: “*Hợp đồng cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, tài sản gắn liền với đất mà một bên hoặc các bên tham gia giao dịch là tổ chức hoạt động kinh doanh bất động sản được công chứng hoặc chứng thực theo yêu cầu của các bên*”. Theo quy định này, đối với hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất được công chứng hoặc chứng thực theo yêu cầu của các bên, không bắt buộc hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất phải thực hiện công chứng hoặc chứng thực. Vì vậy, hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất nêu trên không bị vô hiệu về mặt hình thức. Mặc dù, hợp đồng này chưa có hiệu lực do chưa được đăng ký tại Văn phòng đăng ký đất đai huyện B theo quy định tại khoản 3 Điều 188 Luật đất đai năm 2013.

[1.4] Về nội dung của hợp đồng: Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 26/5/2022 được ký kết giữa ông Q với ông T không ghi rõ phần đất cho thuê là thửa đất số mấy, tờ bản đồ nào, tọa lạc tại đâu và ai đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hợp đồng cũng không thể hiện thời gian bên thuê sẽ cắm trụ điện, số lượng trụ điện được cắm trên đất, khoảng cách giữa các trụ điện là bao nhiêu nên thực tế các bên đương sự phát sinh tranh chấp mà theo nguyên đơn trình bày do số lượng trụ điện nguyên đơn đề nghị cắm trên đất đến 11 trụ còn bị đơn chỉ đồng ý cho cắm từ 6 đến 7 trụ điện. Nhận thấy, do nội dung của hợp đồng thuê không rõ ràng, không thể thực hiện được trên thực tế. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố hợp đồng thuê quyền sử dụng đất nêu trên vô hiệu là có căn cứ.

[1.5] Phía bị đơn cho rằng số tiền 200.000.000 đồng mà nguyên đơn đã đưa là tiền cọc nên việc nguyên đơn không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng thì phải chịu mất tiền cọc.

Theo quy định tại Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015, đặt cọc là việc một bên (bên đặt cọc) giao cho bên kia (bên nhận đặt cọc) một khoản tiền (tài sản đặt cọc) trong một thời hạn để đảm bảo giao kết hoặc thực hiện hợp đồng. Nếu bên đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận đặt cọc. Nhận thấy, nội dung của hợp đồng thuê đất ngày 26/5/2022 không thể hiện số

tiền 200.000.000 đồng là tiền đặt cọc, phía bị đơn cũng không cung cấp được tài liệu chứng cứ nào thể hiện đây là tiền nguyên đơn ông T đặt cọc để thực hiện hợp đồng thuê đất. Trong suốt quá trình tố tụng ở cấp sơ thẩm, bị đơn ông Q cũng không có yêu cầu phản tố yêu cầu xác định số tiền 200.000.000 đồng là tiền đặt cọc mà chỉ phản tố yêu cầu nguyên đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng, yêu cầu nguyên đơn phải trả tiếp cho bị đơn số tiền theo hợp đồng là 100.000.000 đồng (tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn ông Q cũng đã rút lại yêu cầu phản tố này) cho nên không có cơ sở xem xét số tiền 200.000.000 đồng là tiền đặt cọc. Do bị đơn ông Q thừa nhận đã nhận số tiền này từ nguyên đơn ông T. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc ông Q phải có trách nhiệm trả lại số tiền này cho ông T là phù hợp. Ông Q kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 26/5/2022, không buộc ông phải trả cho ông T số tiền 200.000.000 đồng là không có căn cứ để chấp nhận. Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn thay đổi kháng cáo, phía bị đơn chỉ đồng ý trả cho nguyên đơn số tiền là 100.000.000 đồng.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn ông T về việc yêu cầu tính lãi của số tiền 200.000.000 đồng từ ngày 26/5/2022 đến ngày xét xử sơ thẩm với mức lãi suất 10%/năm, nhận thấy: Theo quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015, khi hợp đồng bị tuyên bố vô hiệu, các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn lại cho nhau những gì đã nhận. Phía bị đơn chưa giao đất cho nguyên đơn nên Tòa án cấp sơ thẩm không buộc nguyên đơn phải giao trả đất. Bị đơn ông Q thừa nhận đã nhận 200.000.000 đồng từ nguyên đơn nên phải có trách nhiệm giao trả lại cho nguyên đơn số tiền này là phù hợp. Vì vậy, không có căn cứ chấp nhận nội dung kháng cáo nêu trên của nguyên đơn ông T.

[3] Xét kháng cáo của ông T2, bà Y về việc không đồng ý trách nhiệm liên đới cùng ông Q trả số tiền 200.000.000 đồng cho ông T, nhận thấy: Quá trình giải quyết vụ án, phía bị đơn có thừa nhận đoạn ghi âm do nguyên đơn cung cấp được công khai tại phiên tòa sơ thẩm là giọng nói của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T với ông Trần Văn T2 (cha của bị đơn ông Trần Bảo Q), theo nội dung ghi âm thì ông T2

có đồng ý trả lại số tiền 200.000.000 đồng cho ông Nguyễn Văn T, đây là tình tiết không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự. Điều đó chứng tỏ ông T2 có nhận số tiền 200.000.000 đồng của nguyên đơn; ông T2 là chồng hợp pháp của bà Y, còn bà Y là người đứng tên quyền sử dụng đất đối với thửa đất mà ông T2, bà Y giao quyền ông Q để ký kết hợp đồng cho thuê đất đối với ông T. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc ông Trần Văn T2 và bà Nguyễn Thị Hồng Y phải có nghĩa vụ liên đới cùng với ông Trần Bảo Q để hoàn trả lại cho ông Nguyễn Văn T số tiền 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) là có căn cứ nên kháng cáo của ông T2, bà Y nêu trên là không có cơ sở để chấp nhận.

[4] Từ những phân tích trên, xét thấy bản án sơ thẩm đã tuyên là có căn cứ. Ông T, ông Q, ông T2, bà Y kháng cáo nhưng không có chứng cứ mới chứng minh tại phiên tòa phúc thẩm. Vì vậy, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T; không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Trần Bảo Q; không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn T2, bà Nguyễn Thị Hồng Y. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 58/2023/DS-ST ngày 03/8/2023 của Tòa án nhân dân huyện Bình Đại, tỉnh Bến Tre.

[5] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tại phiên tòa có một phần phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận một phần.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên nguyên đơn ông Nguyễn Văn T; bị đơn ông Trần Bảo Q; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn T2, bà Nguyễn Thị Hồng Y phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T;

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Trần Bảo Q;

Không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn T2, bà Nguyễn Thị Hồng Y.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 58/2023/DS-ST ngày 03/8/2023 của Tòa án nhân dân huyện Bình Đại, tỉnh Bến Tre.

Căn cứ vào các điều 26, 35, 39 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Các điều 122, 131, 483, 484 Bộ luật dân sự năm 2015; Các điều 167, 168, 188 Luật đất đai năm 2013;

Áp dụng Điều 26, 27 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, lệ phí Tòa án.

### ***Tuyên xử:***

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Văn T đối với bị đơn Trần Bảo Q và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trần Văn T2, Nguyễn Thị Hồng Y về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất”.

Tuyên bố hợp đồng thuê quyền sử dụng đất đề ngày 26/5/2022 giữa ông Nguyễn Văn T với ông Trần Bảo Q vô hiệu.

Buộc ông Trần Bảo Q, ông Trần Văn T2 và bà Nguyễn Thị Hồng Y phải có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho ông Nguyễn Văn T số tiền 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng).

Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Văn T về việc yêu cầu số tiền lãi là 23.517.000 đồng (Hai mươi ba triệu năm trăm mười bảy nghìn đồng).

Đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn Trần Bảo Q đối với nguyên đơn Nguyễn Văn T về việc yêu cầu ông T phải thanh toán số tiền thuê đất còn lại là 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng).

Kể từ ngày quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

2.1. Bị đơn ông Trần Bảo Q phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng).

2.2. Bị đơn ông Trần Bảo Q và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn T2, bà Nguyễn Thị Hồng Y phải liên đới chịu số tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà ông Q đã nộp là 2.500.000 đồng (Hai triệu năm trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0002238 ngày 29/3/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Đại, tỉnh Bến Tre. Ông Trần Bảo Q, ông Trần Văn T2, bà Nguyễn Thị Hồng Y còn phải liên đới nộp tiếp số tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 7.500.000 đồng (Bảy triệu năm trăm nghìn đồng).

2.3. Nguyên đơn ông Nguyễn Văn T phải chịu số tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 1.176.000 đồng (Một triệu một trăm bảy mươi sáu nghìn đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà ông T đã nộp là 5.405.000 đồng (Năm triệu bốn trăm lẻ năm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0002061 ngày 09/01/2023 và biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0002241 ngày 30/3/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Đại, tỉnh Bến Tre. Ông Nguyễn Văn T được hoàn lại số tiền chênh lệch là 4.229.000 đồng (Bốn triệu hai trăm hai mươi chín nghìn đồng).

### 3. Về án phí dân sự phúc thẩm:

3.1. Ông Nguyễn Văn T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0007515 ngày 22/8/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Đại, tỉnh Bến Tre. Ông T đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

3.2. Ông Trần Bảo Q phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0007512 ngày 21/8/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Đại, tỉnh Bến Tre. Ông Q đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

3.3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn T2, bà Nguyễn Thị

Hồng Y mỗi người phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền mỗi người đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo các biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0007513, 0007514 cùng ngày 21/8/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Đại, tỉnh Bến Tre. Ông T2, bà Y đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

Trường hợp bản án 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, 7a, 7b và 9 của 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.

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

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Bến Tre (1b);
- TAND huyện Bình Đại (1b);
- Chi cục THADS huyện Bình Đại(1b);
- Phòng KTNV&THA TAND tỉnh(2b);
- Các đương sự (6b);
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án (2b).

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

(Đã ký tên và đóng dấu)

**Phạm Văn Ngọt**