

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 2 - ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 04/2025/DS-ST
Ngày 21 tháng 8 năm 2025
“*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 KHU VỰC 2 - TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Trung Kiên

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Bành Trọng Bình và bà Nguyễn Thị Hồng

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Đức Nguyên Hoàng – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Ea Súp, tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân khu vực 2 tham gia phiên tòa: Bà Hà Thị Hồng Hương - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 8 năm 2025 tại hội trường Tòa án nhân dân huyện Ea Súp xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 59/2025/DSST ngày 21 tháng 3 năm 2025 về “*Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 04/2025/QĐST-DS ngày 17 tháng 7 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 01/2025/QĐST-DS ngày 07 tháng 8 năm 2025 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông **Võ Văn V** sinh năm 1968

Địa chỉ: Thôn B, xã C (C), nay là xã E, tỉnh Đắk Lắk (Có mặt)

Bị đơn: Bà **Trịnh Thị H**, sinh năm: 1965

Địa chỉ: Tiểu khu B, xã E, tỉnh Đắk Lắk (V)

Người làm chứng:

Anh Nguyễn Trung H1

Địa chỉ: Thôn G, xã C (C), nay là xã E, tỉnh Đắk Lắk

Chị Phạm Thị T, sinh năm: 1990

Địa chỉ: Thôn G, xã C (C), nay là xã E, tỉnh Đắk Lắk

Chị Nguyễn Thị Ngọc Ý, sinh năm: 1969

Địa chỉ: Thôn B, xã C (C), nay là xã E, tỉnh Đắk Lắk

Anh Trần Ngọc A, sinh năm: 1984

Địa chỉ: Thôn B, xã C (C), nay là xã E, tỉnh Đắk Lắk

Anh Nguyễn Đăng S, sinh năm: 1985

Địa chỉ: Thôn A, xã C (C), nay là xã E, tỉnh Đắk Lắk

(*Những người làm chứng đều vắng mặt*)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 19/03/2025, bản tự khai, biên bản lấy lời khai, biên bản hoà giải và tại phiên toà nguyên đơn ông Võ Văn V trình bày:

Do có quen biết với anh H1 và chị T nên họ có giới thiệu cho ông thuê đất của bà Trịnh Thị H để ông trồng mỳ.

Ngày 18/7/2024 ông có vào chỗ công ty của bà H và có ký hợp đồng thuê 35 ha đất của bà Trịnh Thị H tại tiểu khu B cầu B xã E, huyện E, Đắk Lắk (Nay là xã E, tỉnh Đắk Lắk). Thời hạn thuê là 01 năm kể từ ngày 01/9/2024, nếu thời tiết mưa bão không thu hoạch được mỳ thì bà H gia hạn cho ông được thu mỳ xong mới trả đất cho bà H. Giá tiền thuê đất là 6.000.000đ/ 1ha, tổng giá trị thuê là 35ha x 6.000.000đ/ha = 210.000.000đ (*Hai trăm mười triệu đồng*). Tiền thuê đất được trả thành 02 đợt: Đợt 01 ông phải thanh toán trước 50% tức là 105.000.000đ (*Một trăm lẻ năm triệu đồng*) cho bà H khi ký hợp đồng. Đợt 2 thanh toán nốt 50% tức là 105.000.000đ khi bà H bàn giao đất cho ông và bà H cho người cày qua 01 lượt.

Nếu ông không thực hiện đúng hợp đồng có nghĩa là ông không thuê đất nữa thì sẽ mất số tiền là 105.000.000đ (*Một trăm linh năm triệu đồng*) còn nếu bà H không thực hiện đúng như hợp đồng có nghĩa là bà H không cho ông thuê, bà H phải bồi thường gấp đôi số tiền ông đã trả cho bà H. Việc các bên tiến hành ký hợp đồng thuê đất không được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Sau khi ký hợp đồng ngày 18/7/2024 ông đã trả 105.000.000đ (*Một trăm linh năm triệu đồng*) trả cho bà H tại Công ty của bà H, khi trả tiền thì bà H trực tiếp đếm tiền và bà H còn nhờ mấy người làm cho bà H trong đó có chị T là người cùng đếm tiền cho bà H. Sau đó bà H là người trực tiếp ký vào hợp đồng thuê đất, rồi bà H còn lấy dấu của công ty đóng vào hợp đồng đưa lại cho ông giữ 01 bản.

Đến ngày giao đất ông vào gặp bà H để nhận đất, thì bà H đã cho người khác thuê và cày xới, trồng mỳ xong rồi. Ông có hỏi bà H tại sao lại có chuyện này xảy ra, nếu không có đất thì bà phải trả lại cho ông số tiền là 105.000.000đ, ông không cần tiền phạt gấp đôi như thỏa thuận ban đầu nhưng bà H không trả. Sau đó ông đã nhiều lần vào gặp bà H để đòi tiền thì bà cố tình trốn tránh trách nhiệm có ý chiếm đoạt không trả lại cho ông.

Do vậy, ông đề nghị Tòa án nhân dân huyện Ea Súp (N là Tòa án khu vực 2) giải quyết buộc bà Trịnh Thị H phải trả lại cho ông số tiền đã nhận thuê đất là 105.000.000đ (*Một trăm linh năm triệu đồng*) và tiền phạt vi phạm hợp đồng là 105.000.000đ (*Một trăm linh năm triệu đồng*). Tổng cộng là **210.000.000đ** (*Hai trăm mười triệu đồng*).

Ngày 11 tháng 8 năm 2025 ông V có đơn rút một phần nội dung khởi kiện: Chỉ buộc bà Trịnh Thị H phải trả lại cho ông số tiền đã nhận thuê đất là 105.000.000đ (*Một trăm linh năm triệu đồng*) không yêu cầu phạt vi phạm hợp đồng và bổ sung một phần nội dung khởi kiện: Đề nghị Tòa án tuyên hủy hợp đồng thuê đất giữa ông và bà H lập ngày 18 tháng 7 năm 2024, vì hai bên không còn thực hiện việc thuê đất nữa.

Tại bản tự khai, biên bản lấy lời khai, biên bản hoà giải bị đơn bà Trịnh Thị H trình bày:

Do trước đó bà có bị tai nạn nên việc đi lại khó khăn, nên vào tháng 7 năm 2024 thông qua chị Phạm Thị T và anh Nguyễn Trung H1, nhờ để tìm xem có ai thuê đất của bà để trồng mỳ hay không thì giới thiệu cho bà, bà cho thuê với giá là 2.500.000đ/01ha, còn chị T, anh H1 cho thuê giá bao nhiêu thì tùy. Sau đó vào ngày 18/7/2024 chị T và anh H1 có dẫn ông Võ Văn V đến công ty của bà để ký hợp đồng thuê đất, khi bà từ trong nhà ra đến bàn uống nước ngoài sân thì bà thấy chị T và anh H1 đã để trên bàn 01 tờ giấy đánh máy sẵn hợp đồng thuê đất, bà có hỏi chị T và anh H1 là chúng mày đã đọc kỹ hợp đồng chưa, thì chị T và anh H1 trả lời chúng cháu tự làm hợp đồng nên đã đọc kỹ hợp đồng rồi cô cứ ký đi, do lúc đó trong người bà chích nhiều thuốc tê nên người không tỉnh táo, do vậy bà không xem lại hợp đồng thuê đất mà cứ thế là ký vào hợp đồng, sau đó đóng dấu của công ty B. Bà ký hợp đồng cho anh V thuê đất với tư cách là cá nhân chứ không phải là đại diện theo pháp luật cho công ty, nhưng lúc đó thì bà lấy dấu của Công ty đóng vào hợp đồng để cho anh V tin tưởng.

Qua ý kiến trình bày của ông V thì bà công nhận có ký vào hợp đồng thuê đất với ông V vào ngày 18/7/2024, nhưng trước khi ông V vào gặp bà thì ông V đã đưa tiền trước cho chị T và anh H1 ở ngoài huyện E, ông V không đưa tiền cho bà mà người nhận tiền là chị T, do tin tưởng chị T nên bà có ký hợp đồng thuê đất với ông V, sau khi ký hợp đồng xong thì chị T và anh H1 cầm tiền đi, không đưa tiền cho bà, nên nay ông V khởi kiện bà phải trả lại cho ông V số tiền đã nhận thuê đất là 105.000.000đ (*Một trăm linh năm triệu đồng*) và tiền phạt vi phạm hợp đồng là 105.000.000đ (*Một trăm linh năm triệu đồng*). Tổng cộng là **210.000.000đ** (*Hai trăm mười triệu đồng*), thì bà không đồng ý trả lại tiền cho ông V.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Ea Súp phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa, của đương sự và ý kiến về việc giải quyết vụ án như sau: Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án thực hiện đúng và đầy đủ các thủ tục tố tụng và tại phiên tòa hôm nay Thẩm phán chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định về trình tự thủ tục theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm, đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự.

Về nội dung: Đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện, bổ sung một phần nội dung khởi kiện: Tuyên hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 18/7/2024 là vô hiệu, Buộc bị đơn bà Trịnh Thị H phải trả lại số tiền đã nhận cho thuê đất của nguyên đơn ông V số tiền là 105.000.000đ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Ông Nguyễn Văn V1 khởi kiện yêu cầu bị đơn bà Trịnh Thị H hiện cư trú tại tiểu khu B, xã E, tỉnh Đắk Lắk, phải trả số tiền đã nhận thuê đất của ông là 105.000.000đ, đồng thời đề nghị Tòa án tuyên hủy hợp đồng thuê

đất giữa ông và bà H lập ngày 18 tháng 7 năm 2024. Hội đồng xét xử xác định đây là “*Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất*” theo quy định tại khoản 3 Điều 26, Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 500 Bộ luật Dân sự năm 2015 và Luật số 85/2025/QH15 sửa đổi một số điều của Bộ luật tố tụng dân sự. Do vậy, Tòa án nhân dân huyện Ea Súp (N là Tòa án khu vực 2, Đăk Lăk) thụ lý giải quyết là đúng quy định của pháp luật.

Về tư cách tham gia tố tụng: Hai bên ký kết hợp đồng thuê đất ngày 18/7/2024 bằng văn bản, bên cho thuê đất bà Trịnh Thị H có lấy dấu Công ty B đóng vào hợp đồng, theo lời khai của bà H thì bà có lấy dấu của Công ty B đóng vào hợp đồng, nhưng bà ký hợp đồng với tư cách là cá nhân chứ không phải là người đại diện theo pháp luật của công ty, phía nguyên đơn cũng nhất trí ý kiến của bà H. Do vậy HĐXX xác định người bị kiện là bà Trịnh Thị H.

Xét thấy bị đơn bà Trịnh Thị H đã được Tòa án triệu tập hợp lệ để tham gia phiên tòa đến lần thứ hai nhưng vắng mặt và có đơn xin vắng mặt. Căn cứ khoản 2 Điều 227 và khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt bị đơn theo thủ tục chung.

[2] Về nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Căn cứ vào hợp đồng thuê đất ngày 18/7/2024 giữa bên thuê đất ông Võ Văn V và bên cho thuê đất bà Trịnh Thị H, lời khai của nguyên đơn, lời khai xác nhận của những người làm chứng anh Nguyễn Trung H1, chị Phạm Thị T, chị Nguyễn Thị Ngọc Ý, anh Trần Ngọc A, anh Nguyễn Đăng S đã được Tòa án thu thập trong quá trình thụ lý giải quyết và lời khai của bị đơn bà Trịnh Thị H (*Bà xác nhận có ký vào hợp đồng thuê đất ngày 18/7/2024, sau đó có lấy dấu của công ty B đóng vào rồi đưa cho ông V*).

Như vậy, có cơ sở xác định: Vào ngày 18/7/2024 ông V có ký hợp đồng thuê 35ha đất của bà Trịnh Thị H tại tiểu khu B, xã E, huyện E, Đăk Lăk (Nay là xã E, tỉnh Đăk Lăk). Thời hạn thuê là 01 năm, giá tiền thuê đất là 6.000.000đ/1ha, tổng giá trị thuê là 35ha x 6.000.000đ/ha = 210.000.000đ (*Hai trăm mười triệu đồng*). Sau khi ký hợp đồng ngày 18/7/2024 ông V đã trả 105.000.000đ (*Một trăm linh năm triệu đồng*) cho bà H tại Công ty B, khi ông V trả tiền có chị T, anh H1, anh S, bà Ý, anh Trương Ngọc A1 là người chứng kiến việc ông V trả tiền cho bà H, trong đó chị T còn là người trực tiếp đếm tiền dùm cho bà H. Sau khi nhận tiền thuê đất, bà H không giao đất cho ông V mà cho người khác thuê lại, việc bà H cho rằng bà không nhận tiền thuê đất từ ông V, mà do chị T và anh H1 nhận là không có căn cứ. Do vậy, có đủ căn cứ chứng minh bà H có nhận số tiền thuê đất từ ông V là 105.000.000đ.

Về hình thức hợp đồng: Xét tính hợp pháp của Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 18/7/2024: Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất đã ký kết ngày 18/7/2024, Về nội dung hai bên có thỏa thuận về diện tích thuê, vị trí đất thuê tại tiểu khu B xã E, giá thuê, thời hạn thuê, phương thức trả tiền thuê, quyền, nghĩa vụ của các bên và phạt vi phạm. Hợp đồng được lập thành văn bản có chữ ký xác nhận của các bên, tuy nhiên hợp đồng không được công chứng chứng thực. Căn cứ theo khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013 thì hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày

18/7/2024 giữa ông V và bà H không bắt buộc phải công chứng chứng thực do vậy Hợp đồng này vẫn có giá trị pháp lý.

Tuy nhiên, căn cứ theo quy định tại Điều 117, khoản 1 Điều 401 Bộ luật dân sự năm 2015; Khoản 3 Điều 188 Luật đất đai (*Việc chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính*). Vì vậy việc các bên ký hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, nhưng không tiến hành đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai là vi phạm luật về đất đai. Do vậy, căn cứ theo Điều 122, Điều 129 của BLDS năm 2015, HĐXX xác định hợp đồng thuê quyền sử dụng đất lập ngày 18/7/2024 giữa ông Võ Văn V và bà Trịnh Thị H bị vô hiệu do vi phạm luật về mặt hình thức, nên không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập.

Do đó, HĐXX thấy cần chấp nhận đơn khởi kiện ngày 19/3/2025 và đơn rút một phần nội dung khởi kiện, bổ sung một phần nội dung khởi kiện ngày 10/8/2025 của nguyên đơn ông Võ Văn V. Tuyên hợp đồng thuê đất ngày 18/7/2024 giữa bên thuê đất ông Võ Văn V và bên cho thuê đất bà Trịnh Thị H là hợp đồng vô hiệu.

[3] Về xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Bà Trịnh Thị H đã nhận của ông V số tiền 105.000.000đ (*Một trăm linh năm triệu đồng*) nên cần buộc bà H phải trả lại cho ông V số tiền này.

[4] Về yêu cầu của nguyên đơn ông Võ Văn V yêu cầu bà H phải trả tiền phạt vi phạm hợp đồng là 105.000.000đ (*Một trăm linh năm triệu đồng*). Ngày 11/8/2025 ông V đã có đơn rút một phần nội dung khởi kiện không yêu cầu bà H phải trả số tiền này, nên HĐXX thấy cần đình chỉ yêu cầu này của ông V.

[5] Về ý kiến của bà Trịnh Thị H cho rằng trước khi ông V vào gặp bà, thì ông V đã đưa tiền trước cho chị T và anh H1 ở ngoài huyện E, ông V không đưa tiền cho bà mà người nhận tiền là chị T, do tin tưởng chị T nên bà có ký hợp đồng thuê đất với ông V, sau khi ký hợp đồng xong thì chị T và anh H1 cầm tiền đi, không đưa tiền cho bà, nên nay ông V khởi kiện bà phải trả lại cho ông V số tiền đã nhận thuê đất là 105.000.000đ nên bà không đồng ý trả lại, ý kiến này của bà là không có cơ sở để giải quyết.

[6] **Về án phí:** Do chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn, nên bị đơn bà Trịnh Thị H phải chịu tiền án phí Dân sự sơ thẩm có giá ngạch theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 3 Điều 26; Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 227 và khoản 1 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và Luật số 85/2025/QH15 sửa đổi một số điều của Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng các Điều 117, 122, 129, 131, khoản 1 Điều 401, 500, 502 Bộ luật dân sự năm 2015; Khoản 3 Điều 188 Luật đất đai 2013;

Áp dụng khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

[1] Chấp nhận đơn khởi kiện ngày 19/3/2025 và đơn rút một phần nội dung khởi kiện, bổ sung một phần nội dung khởi kiện ngày 10/8/2025 của nguyên đơn ông Võ Văn V. Tuyên hợp đồng thuê quyền sử dụng đất lập ngày 18/7/2024 giữa bên thuê đất ông Võ Văn V và bên cho thuê đất bà Trịnh Thị H là hợp đồng vô hiệu.

Buộc bà Trịnh Thị H phải trả cho ông Võ Văn V số tiền đã nhận là 105.000.000đ (*Một trăm linh năm triệu đồng*).

Đình chỉ việc giải quyết vụ án đối với yêu cầu của ông Võ Văn V về việc buộc bà Trịnh Thị H phải trả cho ông số tiền phạt vi phạm hợp đồng là 105.000.000đ (*Một trăm linh năm triệu đồng*).

Kể từ ngày ông Võ Văn V có đơn yêu cầu thi hành án, bà Trịnh Thị H còn phải trả số tiền lãi, tương ứng với thời gian và số tiền chậm trả, theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015.

[2] **Về án phí:** Tuyên buộc bà Trịnh Thị H phải chịu 5.250.000đ (*Năm triệu hai trăm năm mươi ngàn đồng*) tiền án phí Dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

Trả lại cho ông Võ Văn V số tiền 5.250.000đ (*Năm triệu hai trăm năm mươi ngàn đồng*) đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai số 0003800 ngày 21/03/2025 tại Chi cục thi hành án Dân sự huyện Ea Súp nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 2 – Đăk Lăk.

[3] **Quyền kháng cáo:** Nguyên đơn có mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết bản án theo quy định.

Trường hợp 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 thoả 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 Điều 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.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKS khu vực 2;
- Tòa án tỉnh;
- Phòng THA khu vực 2;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Phạm Trung Kiên

