

Bản án số: **09/2025/DS-ST**

Ngày 22 - 8 - 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 7 – LÂM ĐỒNG**

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nông Văn Nhu.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Văn Thịnh và bà Võ Thị Thanh Xuân.

Thư ký phiên tòa: Ông Điều Smi là Thư ký viên Tòa án nhân khu vực 7 – Lâm Đồng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 7 – Lâm Đồng tham gia phiên tòa:
Ông Lê Minh Giáp – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 23 tháng 7 và ngày 22 tháng 8 năm 2025 tại phòng xét xử, Tòa án nhân dân khu vực 7 – Lâm Đồng mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số: 17/2024/TLST-DS ngày 11 tháng 01 năm 2024, về việc *“Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất”*, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số: 07/2025/QĐXXST-DS ngày 24 tháng 3 năm 2025, các Quyết định hoãn phiên tòa và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 01/2025/QĐST-DS ngày 23 tháng 7 năm 2025 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Đình C, sinh năm 1966;

Địa chỉ: Thôn 8, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Nay là: Thôn 8 E, xã P, tỉnh Đắk Lắk – Vắng mặt (có đề nghị giải quyết vắng mặt).

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Phương Ngọc D, sinh năm 1982;

Địa chỉ: Số 278, đường T, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông.

Nay là: Số 278, đường T, phường N, tỉnh Lâm Đồng – Có mặt tại phiên tòa.

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Hồng T, sinh năm 1955.

Địa chỉ: Thôn T, xã Đ, huyện T, tỉnh Đắk Nông.

Nay là: Thôn T, xã T, tỉnh Lâm Đồng – Có mặt tại phiên tòa.

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

+ Ông Phạm Thế A, sinh năm 1976;

Địa chỉ: Thôn 2, xã Đ, huyện T, tỉnh Đắk Nông.

Nay là: Thôn 2, xã T, tỉnh Lâm Đồng - Vắng mặt (có đề nghị giải quyết vắng mặt).

+ Ông Hoàng Văn T1, sinh năm 1978;

Địa chỉ: Thôn T, xã Đ, huyện T, tỉnh Đắk Nông.

Nay là: Thôn T, xã T, tỉnh Lâm Đồng - Vắng mặt (có đề nghị giải quyết vắng mặt).

+ Anh Nguyễn Đình H, sinh năm 1991;

Địa chỉ: Thôn 8, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Nay là: Thôn 8 E, xã P, tỉnh Đắk Lắk – Vắng mặt (có đề nghị giải quyết vắng mặt).

- *Người làm chứng:* Bà Nguyễn Thị O;

Địa chỉ: Tổ dân phố 3, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.

Nay là: Thôn 3, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng - Vắng mặt (có đề nghị giải quyết vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày:

Vào khoảng tháng 10/2021, ông (C) có uỷ quyền cho con trai là anh Nguyễn Đình H đi xem đất và đến ngày 26/10/2021 có uỷ quyền cho anh H ký thay Hợp đồng thuê đất với ông Nguyễn Hồng T để thuê diện tích đất là 310.000m² (31ha) tọa lạc tại thôn 2, xã Đắk Buk So, huyện Tuy Đức, tỉnh Đắk Nông (*Hợp đồng thuê đất được ký kết vào ngày 26/10/2021 nhưng ông T đã soạn hợp đồng trước và trong hợp đồng ghi ngày 16/10/2021*). Thời gian thuê là 02 năm với giá thuê là 3.600đ/m²/02 năm. Tổng số tiền thuê là 1.160.000.000đ, ông C đã trả cho ông T 02 lần tiền với số tiền là 340.000.000đ. Cụ thể, ngày 16/10/2021 có đưa số tiền 40.000.000đ cho con trai là anh H để anh H đưa trực tiếp cho ông T đến ngày 26/10/2021 ông T yêu cầu chuyển thêm số tiền 300.000.000đ vào số tài khoản của ông Phạm Thế A, sau khi ông chuyển số tiền này xong thì ông T và con trai ông là anh H mới ký hợp đồng cho thuê đất. Số tiền còn lại sẽ trả hết vào ngày 26/12/2021 khi các bên bàn giao diện tích đất trên thực địa. Tuy nhiên, đến ngày 26/12/2021 ông T không có đất để giao cho ông theo như thoả thuận trong hợp đồng thuê đất đã ký kết. Ông C đã nhiều lần yêu cầu ông T giao đất nhưng ông T không có đất để giao nên ông làm đơn tố cáo ông T ra Công an huyện Tuy Đức nhưng Công an huyện Tuy Đức không khởi tố vụ án và ông T mới trả lại cho ông C được số tiền 110.000.000đ, số tiền còn lại là 230.000.000đ đến nay vẫn không trả.

Nay, đề nghị Tòa án giải quyết tuyên huỷ hợp Hợp đồng thuê đất ngày 16/10/2021 (được ký kết vào ngày 26/10/2021) giữa ông Nguyễn Hồng T và ông

Nguyễn Đình C (Anh Nguyễn Đình H là con trai được ông C uỷ quyền ký thay trong Hợp đồng). Buộc ông T phải trả lại số tiền là 230.000.000đ tiền thuê đất đã nhận và phải chịu bồi thường do vi phạm hợp đồng số tiền 50.000.000đ.

Đối với yêu cầu của ông T phải buộc ông Hoàng Văn T1, ông Hồ Khắc M, ông Phạm Thế A phải liên đới cùng ông T trả lại số tiền trên cho ông C không đồng ý vì thực tế ông C chỉ ký hợp đồng và thoả thuận với ông T. Còn việc chuyển số tiền 300.000.000đ vào tài khoản của ông Phạm Tuấn A là theo yêu cầu của ông T.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà bị đơn ông Nguyễn Hồng T trình bày:

Ông cùng với ông Hoàng Văn T1, ông Hồ Khắc M, ông Phạm Thế A cùng nhau tìm đất cho thuê lại và cùng thống nhất thoả thuận ông là người đứng ra ký hợp đồng cho thuê đất. Ngày 16/10/2021, ông có nhận trực tiếp số tiền mặt 40.000.000đ anh H là con trai của ông C đưa để đặt cọc thuê 310.000m² đất tọa lạc tại thôn 2, xã Đắc Buk So, huyện Tuy Đức (cũ) với giá tiền thuê đất là 3.600đ/m²/02 năm cho ông Nguyễn Đình C thuê. Đến ngày 26/10/2021 ông là người đại diện cho ông A, ông M, ông T1 để đứng ra ký kết hợp đồng cho thuê đất với con trai của ông C là anh H. Số tiền ông C đã trả tiền thuê đất là 340.000.000đ, trong đó có 40.000.000đ tiền mặt đưa trực tiếp, số tiền còn lại là 300.000.000đ ông C chuyển vào tài khoản ngân hàng của ông Phạm Thế A. Khi ông C chuyển số tiền 300.000.000đ vào tài khoản ngân hàng của ông A xong thì ông và anh H đã ký kết hợp đồng cho thuê diện tích đất trên. Tuy nhiên, số tiền chuyển vào tài khoản ngân hàng của ông Thế A, ông không được sử dụng và không được chia lại khoản tiền nào. Số tiền này do ông Thế A và ông T1 tự chia nhau tiêu xài. Nguồn gốc đất cho thuê ông cũng không rõ của ai, khi không giao được đất cho thuê cho ông C thì ông C có làm đơn tố cáo lên Công an huyện Tuy Đức và ông T1 đã trả lại cho ông C được số tiền 110.000.000đ. Hiện còn nợ lại số tiền 230.000.000đ.

Nay ông C yêu cầu hủy hợp đồng cho thuê đất ngày 16/10/2021 (Thực chất hợp đồng thuê đất ký kết ngày 26/10/2021) và yêu cầu ông phải trả lại số tiền 230.000.000đ tiền thuê đất còn nợ và bồi thường số tiền 50.000.000đ do vi phạm hợp đồng, ông không đồng ý với yêu cầu của ông C mà đề nghị Toà án phải làm rõ ông Phạm Thế A, ông Hoàng Văn T1, ông Phạm Khắc M đã chia nhau số tiền 300.000.000đ như thế nào, ai nhận số tiền bao nhiêu trong số tiền 300.000.000đ của ông C đã chuyển khoản thì phải có nghĩa vụ trả lại cho ông C. Vì ông không được sử dụng hay được chia khoản tiền nào.

Trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Văn T1 trình bày:

Ông có 04 ha đất tọa lạc tại thôn 2, xã Đắc Buk So thuê lại của người khác để trồng khoai nhưng ông không trồng nên có uỷ quyền lại cho ông T tìm người thuê lại, ông T có đưa ông một khoản tiền nhưng khi ông C làm đơn tố cáo lên Công an huyện Tuy Đức ông đã đưa lại tiền cho ông T để trả lại cho ông C. Việc

ông T cho rằng ông T đại diện cho ông, ông Thế A và ông M ký kết hợp đồng cho thuê đất với con của ông C là không đúng. Việc ông T ký kết hợp đồng cho ông C thuê 31 ha đất tọa lạc tại thôn 2, xã Đắc Buk So không liên quan đến ông nên việc ông T đề nghị ông phải có nghĩa vụ liên đới cùng ông T trả lại tiền thuê đất cho ông C, ông không đồng ý. Việc ông C khởi kiện ông T yêu cầu huỷ hợp đồng thuê đất ngày 16/10/2021, trả lại tiền thuê đất và bồi thường hợp đồng không liên quan đến ông nên ông đề nghị Toà án giải quyết vụ việc theo quy định của pháp luật.

Trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Thế A trình bày:

Ngày 26/10/2021 (Hợp đồng thuê đất ghi ngày 16/10/2021) ông T có ký kết hợp đồng cho thuê diện tích đất 310.000m² tại thôn 2, xã Đắc Buk So với ông C và khi ông C trả một phần tiền thuê đất thì ông T có gọi cho ông để mượn số tài khoản của ông để ông C chuyển tiền thuê đất. Sau đó ông C có chuyển số tiền 300.000.000đ vào tài khoản của ông. Đối với số tiền 300.000.000đ ông C chuyển vào tài khoản thì ông T có nhờ tôi chuyển lại tiền cho một số người, sau đó ông đã đưa thẻ cho ông T và ông T với ông T sử dụng số tiền trong thẻ như thế nào ông không rõ. Vụ việc này ông C đã tố cáo lên Công an và ông cũng đã trình bày với Công an. Vụ việc tranh chấp hợp đồng thuê đất giữa ông C với ông T không liên quan đến ông vì khi các bên ký kết hợp đồng thuê đất ông không có mặt, chỉ được ông T gọi điện thoại mượn số tài khoản để cho ông C chuyển khoản trả tiền thuê đất.

Trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Đình H trình bày:

Vào khoảng tháng 10/2021 anh được bố ruột là ông Nguyễn Đình C gọi điện thoại nhờ đi xem diện tích đất 31ha tại huyện Tuy Đức để bố anh thuê trồng khoai. Anh được bà O dẫn đi gặp ông T và ông T dẫn anh đi xem đất. Sau đó ngày 16/10/2021 bố anh đưa anh số tiền 40.000.000đ để đưa cho ông T trả tiền thuê đất, đến ngày 26/10/2021 anh được bố anh uỷ quyền bằng miệng để ký kết hợp đồng thuê đất với ông T. Trước khi ký hợp đồng thuê đất ông T đã yêu cầu bố anh phải chuyển khoản số tiền 300.000.000đ vào tài khoản Ngân hàng của ông Phạm Thế A, khi bố anh chuyển khoản xong số tiền ông T nhận được thì các bên mới ký hợp đồng cho thuê đất (*Hợp đồng thuê đất ghi ngày 16/10/2021 nhưng thực tế ký kết hợp đồng này vào ngày 26/10/2021*). Trong hợp đồng thuê đất được ông T xác nhận đã nhận 340.000.000đ trong hợp đồng thuê đất. Tuy nhiên, ông T không có đất để bàn giao cho bố anh. Nay bố anh khởi kiện ông T yêu cầu huỷ hợp đồng thuê đất, buộc ông T trả lại số tiền 230.000.000đ và yêu cầu bồi thường số tiền 50.000.000đ do vi phạm hợp đồng anh không có ý kiến gì, đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bố anh, đề nghị Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Trong quá trình giải quyết vụ án người làm chứng bà Nguyễn Thị O trình bày:

Ngày 21/10/2021 khi có việc qua huyện Tuy Đức bà có được chứng kiến anh Nguyễn Đình H ký hợp đồng thuê hơn 31 ha đất tọa lạc tại thôn 2, xã Đắc Buk So

với ông Nguyễn Hồng T. Lúc đó ông C (là bố của anh H) có chuyển khoản vào số tài khoản của ông Phạm Thế A số tiền 300.000.000đ, số tiền này các bên sử dụng, chia nhau như thế nào thì bà không biết. Tại thời điểm ký kết hợp đồng thuê đất còn có ông Thế A, ông M, ông T1, bà được nghe là ông T đã dẫn ông C đi xem diện tích đất trước đó. Sau khi ký kết hợp đồng thuê đất xong các bên thực hiện hợp đồng như thế nào bà không biết. Do công việc bận rộn và ở xa nên bà đề nghị giải quyết, xét xử vắng mặt.

Tại phiên tòa các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và vẫn giữ nguyên quan điểm của mình, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 7 – Lâm Đồng tại phiên tòa:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán thiết lập hồ sơ, thu thập chứng cứ, đưa vụ án ra xét xử theo đúng theo quy định của pháp luật. Hội đồng xét xử đúng thành phần, đảm bảo đúng trình tự thủ tục tố tụng. Các đương sự đều có mặt tại phiên tòa, đã chấp hành và thực hiện các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và người làm chứng đều vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt nên xét xử vắng mặt là có căn cứ.

Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị HĐXX áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 91; Điều 147; Điều 184 Điều 271; Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 116; Điều 117; Điều 122; Điều 123; Điều 131 của Bộ luật Dân sự; Điều 167; Điều 168; Điều 188 của Luật đất đai năm 2013; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đình C đối với ông Nguyễn Hồng T.

- Tuyên bố Hợp đồng thuê đất ngày 16/10/2021 (các bên ký kết ngày 26/10/2021) giữa ông Nguyễn Đình C (người được ủy quyền ký thay anh Nguyễn Đình H) với ông Nguyễn Hồng T là vô hiệu.

- Buộc ông Nguyễn Hồng T phải trả cho ông Nguyễn Đình C số tiền 230.000.000 đồng (*Hai trăm ba mươi triệu đồng*).

Áp dụng Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự tính lãi suất chậm thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo quy định của pháp luật.

- Bác một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn bồi thường thiệt hại số tiền 50.000.000 đồng (*Năm mươi triệu đồng*) do vi phạm hợp đồng.

Về án phí: Buộc bị đơn ông Nguyễn Hồng T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật nhưng do bị đơn là người cao tuổi (sinh năm 1955)

trên 60 tuổi nên đề nghị HĐXX xem xét cho bị đơn được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật. Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu không được chấp nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:

Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Căn cứ vào đơn khởi kiện và lời trình bày của nguyên đơn trong quá trình giải quyết vụ án, yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng thuê đất ngày 16/01/2021, buộc ông Nguyễn Hồng T phải trả lại 230.000.000đ tiền thuê đất đã nhận và bồi thường số tiền 50.000.000đ do vi phạm hợp đồng nên xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là “*Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất*” quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về thẩm quyền giải quyết: Bị đơn có nơi cư trú tại thôn Tuy Đức, xã Đắk Buk So, huyện Tuy Đức, tỉnh Đắk Nông (nay là thôn Tuy Đức, xã Tuy Đức, tỉnh Lâm Đồng) nên tranh chấp này thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 7 – Lâm Đồng theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2]. *Về thủ tục tố tụng và thời hiệu khởi kiện:* Các đương sự đã chấp hành đúng quy định của pháp luật. Về thời hiệu khởi kiện đảm bảo còn trong thời hạn theo quy định của Bộ luật Dân sự và Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại phiên tòa những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và người làm chứng đều vắng mặt nhưng có đơn đề nghị xét xử vắng mặt nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt theo khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Đối với ông Hồ Khắc M trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn, bị đơn không có yêu cầu gì đối với ông M và hiện tại ông M không có mặt tại địa phương, không rõ nơi cư trú, tạm trú hiện nay nên không đưa ông M vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

[3] *Về nội dung yêu cầu khởi kiện:*

Ngày 26/10/2021, nguyên đơn có uỷ quyền (bằng miệng) cho con trai đi xem đất và ký kết Hợp đồng thuê đất với ông Nguyễn Hồng T, các bên thỏa thuận thuê và cho thuê diện tích đất khoảng 310.000m² (31ha) tọa lạc tại thôn 2, xã Đắk Buk So, huyện Tuy Đức, tỉnh Đắk Nông. Thời gian thuê là 02 năm với giá thuê là 3.600đ/m²/02 năm. Tổng số tiền thuê là 1.160.000.000đ, nguyên đơn đã trả cho bị đơn 02 lần tiền với số tiền là 340.000.000đ. Cụ thể: Ngày 16/10/2021 đưa trực tiếp số tiền 40.000.000đ cho ông T, đến ngày 26/10/2021 tiếp tục chuyển khoản số tiền 300.000.000đ vào số tài khoản của ông Phạm Tuấn A theo yêu cầu của ông T. Số tiền còn lại sẽ trả hết vào ngày 26/12/2021 khi các bên bàn giao diện tích đất cho thuê trên thực địa.

Xét hợp đồng thuê đất ngày 16/10/2021 (các bên ký kết vào ngày 26/10/2021) các bên ký kết là nhằm thực hiện việc cho thuê diện tích đất khoảng 310.000m², khi lập hợp đồng thuê đất các bên đều tự nguyện thực hiện hợp đồng. Tuy nhiên, diện tích đất cho thuê không phải của bị đơn, đến thời điểm thoả thuận giao đất cho thuê là ngày 26/12/2021, bị đơn không có đất để giao cho nguyên đơn. Tại Công an huyện Tuy Đức và tại phiên toà bị đơn thừa nhận diện tích đất cho nguyên đơn thuê không biết là đất của ai, đã có giấy CNQSD đất hay chưa cũng không rõ. Như vậy, tại thời điểm các bên ký kết hợp đồng thuê đất, đối tượng của hợp đồng thuê đất không có nên việc các bên thoả thuận cho thuê diện tích đất nêu trên không thể thực hiện được, dẫn đến hợp đồng thuê đất ngày 16/10/2021 (ký kết ngày 26/10/2021) không phát sinh hiệu lực và bị vô hiệu. Tại khoản 2 Điều 131 Bộ luật Dân sự quy định: *“Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận”*.

Đối với việc bị đơn cho rằng số tiền thuê đất nguyên đơn đã trả, bị đơn không được nhận mà ông A, ông T1, ông M đã nhận và chia nhau tiêu xài hết. Tuy nhiên, tại phiên toà bị đơn đã thừa nhận đối với số tiền 40.000.000đ đưa ngày 16/10/2021 bị đơn là người nhận trực tiếp bằng tiền mặt. Còn số tiền 300.000.000đ nguyên đơn chuyển khoản vào số tài khoản của ông Phạm Thế A là theo yêu cầu của bị đơn, bị đơn mượn số tài khoản của ông A để cho nguyên đơn chuyển khoản và khi nguyên đơn chuyển khoản xong số tiền 300.000.000đ thì bị đơn mới ký kết hợp đồng cho thuê đất. Như vậy, việc nguyên đơn chuyển trả số tiền thuê đất 300.000.000đ vào tài khoản của ông Phạm Thế A là theo yêu cầu của bị đơn. Ngoài ra, nguyên đơn không có yêu cầu gì đối với ông Phạm Thế A, ông Hoàng Văn T1 và trong hợp đồng thuê đất chỉ có ông T trực tiếp ký kết không liên quan đến ông A và ông T1 nên HĐXX không xem xét, chấp nhận yêu cầu của ông T về việc đề nghị xác minh làm rõ ông T1, ông M, ông A đã nhận và chia nhau số tiền 300.000.000đ tiền thuê đất ông C chuyển khoản để buộc liên đới cùng ông trả lại tiền cho nguyên đơn là không có căn cứ để chấp nhận mà bị đơn có quyền khởi kiện ông Hoàng Văn T, ông Phạm Thế A, ông Hồ Khắc M bằng vụ án khác khi có căn cứ. Tại khoản 4 Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự quy định: *“Đương sự có nghĩa vụ đưa ra chứng cứ để chứng minh mà không đưa ra được chứng cứ hoặc không đưa ra đủ chứng cứ thì Toà án giải quyết vụ án dân sự theo những chứng cứ đã thu thập được có trong hồ sơ vụ việc”*.

Từ những phân tích, nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử có căn cứ để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nhưng nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng thuê đất ngày 16/10/2021 (ký kết ngày 26/10/2021) là chưa phù hợp do hợp đồng không phát sinh hiệu lực nên cần tuyên hợp đồng thuê đất ngày 16/10/2021 giữa nguyên đơn với bị đơn là vô hiệu và buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền thuê đất đã nhận là 340.000.000 đồng, trừ số tiền bị đơn đã trả cho nguyên đơn được 110.000.000đ, còn nợ số tiền 230.000.000đ nên cần buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền 230.000.000đ là phù hợp với quy định của pháp luật.

[4] Đối với yêu cầu của nguyên đơn yêu cầu bị đơn bồi thường thiệt hại số tiền 50.000.000đ do vi phạm hợp đồng thuê đất. Xét thấy, hợp đồng cho thuê đất ngày 16/11/2021 (ký kết ngày 26/10/2021) là vô hiệu mà lỗi thuộc về cả hai bên vì trước khi thuê đất nguyên đơn đã được bị đơn dẫn đi xem đất, chỉ đất nhiều lần nhưng không tìm hiểu rõ nguồn gốc đất, các giấy tờ liên quan đến diện tích đất cho thuê (diện tích đất cho thuê rất lớn khoảng hơn 31ha) nên không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu bồi thường thiệt hại do bị đơn vi phạm hợp đồng cho thuê đất của nguyên đơn.

[5] Về án phí: Đối với phần án phí của hợp đồng thuê đất bị vô hiệu là không có giá ngạch nên bị đơn phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng. Đối với yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn phải trả lại số tiền 230.000.000 đồng được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 11.500.000đ nhưng bị đơn là người cao tuổi trên 60 tuổi (sinh năm 1955), tại phiên tòa có đề nghị xin được miễn nộp tiền án phí dân sự nên miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm cho bị đơn theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số: 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, lệ phí Tòa án

Đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại do vi phạm hợp đồng số tiền 50.000.000đ của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí nguyên đơn đã nộp.

[6] Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

[7] Xét quan điểm và nội dung đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 7 – Lâm Đồng tại phiên tòa là có căn cứ, đúng pháp luật nên Hội đồng xét xử cần chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 91; Điều 147; Điều 184 Điều 271; Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Căn cứ Điều 116; Điều 117; Điều 122; Điều 123; Điều 131 của Bộ luật Dân sự;
- Căn cứ Điều 167; Điều 188 của Luật đất đai năm 2013.
- Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đình C đối với ông Nguyễn Hồng T.

1.1. Tuyên bố Hợp đồng thuê đất ngày 16/10/2021 (các bên ký kết ngày 26/10/2021) giữa ông Nguyễn Đình C (người được ủy quyền ký thay anh Nguyễn Đình H) với ông Nguyễn Hồng T là vô hiệu.

1.2. Buộc ông Nguyễn Hồng T phải trả cho ông Nguyễn Đình C số tiền 230.000.000 đồng (*Hai trăm ba mươi triệu đồng*).

Áp dụng Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự tính lãi suất chậm thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo quy định của pháp luật.

1.3. Bác một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn bồi thường thiệt hại số tiền 50.000.000 đồng (*Năm mươi triệu đồng*) do vi phạm hợp đồng.

2. Về án phí: Bị đơn ông Nguyễn Hồng T được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Ông Nguyễn Đình C phải chịu 2.500.000đ (*Hai triệu năm trăm nghìn đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm được khấu trừ vào số tiền 7.300.000đ (*Bảy triệu ba trăm nghìn đồng*) đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001279 ngày 11/01/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tuy Đức, tỉnh Đắk Nông. Ông Nguyễn Đình C được nhận lại 4.800.000đ (*Bốn triệu tám trăm nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tuy Đức (*Nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 7 – Lâm Đồng*).

3. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án liên quan đến quyền lợi, nghĩa vụ của mình trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hay bản án được niêm yết.

“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 và 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”.

T/M. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Lâm Đồng;
- VKSND KV7 – Lâm Đồng;
- THADS tỉnh Lâm Đồng;
- Phòng THADS KV 7 – Lâm Đồng;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP.

Nông Văn Nhu