

Bản án số: 233/2026/DS-PT

Ngày 01 - 4 - 2026

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 ĐỒNG NAI**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Nam Phương.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Đình Trung.

Bà Phạm Thị Xuân Đào.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Linh Giang - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh
Đồng Nai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa:
Bà Vũ Thị Hồng Uyên - Kiểm sát viên.

Ngày 01 tháng 4 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai,
xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 405/2025/TLPT-DS ngày
29 tháng 10 năm 2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 173/2025/DS-ST ngày 28-8-2025 của Tòa
án nhân dân khu vực 1 – Đồng Nai bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 144/2026/QĐXXPT-
DS ngày 09 tháng 02 năm 2026, Quyết định hoãn phiên tòa số: 220/2026/QĐ-
PT ngày 09 tháng 3 năm 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà **Lâm Thị Anh Đ**, sinh năm 1956.

Địa chỉ thường trú: Số E, H, Khu phố B, phường Q (nay là phường T),
tỉnh Đồng Nai.

Đại diện theo ủy quyền (theo văn bản ủy quyền ngày 22/12/2023): Ông
Ngô Văn D, sinh năm 1976.

Địa chỉ: Tổ A, ấp B, xã X, tỉnh Đồng Nai.

- Bị đơn: Ông **Nguyễn Ngọc H**, sinh năm 1979.

Địa chỉ thường trú: 263/3, khu phố T, phường H (nay là phường T), tỉnh
Đồng Nai.

Địa chỉ liên hệ: Hẻm A, Đặng Văn T, phường T, tỉnh Đồng Nai

Đại diện theo ủy quyền (theo văn bản ủy quyền ngày 15/7/2024): Bà Nguyễn Thị Kim Á, sinh năm 1990.

Địa chỉ liên hệ: Số A (số cũ B), Nguyễn Ái Q, khu phố B, phường T (nay là phường T), tỉnh Đồng Nai.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*: Công ty TNHH T5.

Địa chỉ trụ sở: Số H, đường H, Khu phố B, phường Q (nay là khu phố A, phường T), tỉnh Đồng Nai.

Đại diện theo pháp luật: ông Nguyễn Hòa B – Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng thành viên kiêm Giám đốc.

(Có mặt ông D, ông H, bà Á)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Nội dung chính:

1.1. Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Lâm Thị Anh Đ – ông Ngô Văn D trình bày:

Ngày 19/01/2018, bà Lâm Thị Anh Đ và ông Nguyễn Ngọc H ký kết Hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 1.028 m² thuộc thửa số 23, tờ bản đồ số 22 tọa lạc tại địa chỉ: E, H, Khu phố B, phường Q, thành phố B (nay là phường T), tỉnh Đồng Nai. Thửa đất này bà Lâm Thị Anh Đ đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 761933 do UBND thành phố B cấp ngày 24/5/2016 đứng tên bà Lâm Thị Anh Đ và hiện thửa đất là tài sản được thế chấp tại Ngân hàng TMCP phát triển Thành phố H (H3). Hợp đồng giữa hai bên đã được công chứng tại Phòng C tỉnh Đồng Nai ngày 19/01/2018.

Theo nội dung hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất thể hiện mục đích thuê đất của bên thuê – ông Nguyễn Ngọc H là để “Kinh doanh cà phê và nước giải khát”, thời hạn thuê từ ngày 19/01/2018 đến ngày 18/01/2023 và tại khoản 1 Điều 6 Hợp đồng về nghĩa vụ của bên thuê quy định: “Không được cho người khác thuê lại quyền sử dụng đất nếu không được bên A đồng ý”. Tuy nhiên, ngày 16/6/2019, ông H và Công ty T5 đã ký kết hợp đồng thuê quyền sử dụng đất đối với thửa đất nói trên, thời hạn thuê từ ngày 15/6/2019 đến ngày 15/01/2023. Ngoài ra, ông H ký hợp đồng cho thuê lại 02 kiot (01 kiot của bà Đ và 01 kiot do ông H tự ý xây dựng trên đất của bà Đ) và thu tiền thuê hàng

tháng. Hiện tại chỉ còn kiot hót tóc của ông Nguyễn H do ông Nguyễn Ngọc H tự ý xây dựng trên đất của bà Đ và cho thuê lại.

Theo đơn khởi kiện, bà Đ yêu cầu Tòa án giải quyết:

+ Hủy hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất giữa bà Đ và ông H ký kết ngày 19/01/2018.

+ Hủy hợp đồng cho thuê giữa ông H và Công ty TNHH T5 ngày 15/6/2019.

+ Buộc ông H tháo dỡ kiot ông H tự xây, trả lại mặt bằng cho bà Đ. Yêu cầu ông H thanh toán số tiền thuê chưa thanh toán, cụ thể: $33.000.000 \text{ đồng} \times 9 \text{ tháng} = 297.000.000 \text{ đồng}$ và số tiền chênh lệch ông H cho công ty TNHH T5 thuê lại: $20.000.000 \text{ đồng} \times 09 \text{ tháng} = 180.000.000 \text{ đồng}$.

Tổng cộng số tiền ông H phải thanh toán là: 477.000.000 đồng (Bốn trăm bảy mươi bảy triệu đồng).

Quá trình giải quyết vụ án, bà Đ rút một phần yêu cầu khởi kiện và bổ sung thêm yêu cầu khởi kiện như sau:

- Rút yêu cầu ông Nguyễn Ngọc H phải thanh toán cho bà Đ số tiền chênh lệch do ông H cho Công ty TNHH T5 thuê là 180.000.000 đồng (Một trăm tám mươi triệu đồng).

- Rút yêu cầu Hủy hợp đồng cho thuê trái phép giữa ông Nguyễn Ngọc H và Công ty TNHH T5 ký ngày 15/6/2019.

- Rút yêu cầu đối với việc yêu cầu ông H tháo dỡ phần kiốt do ông H tự xây, trả lại mặt bằng cho bà Đ. Nguyên đơn không yêu cầu Tòa án giải quyết nữa vì kiốt này có trước khi ông H ký hợp đồng thuê quyền sử dụng đất với bà Đ

- Bổ sung yêu cầu khởi kiện, buộc ông Nguyễn Ngọc H thanh toán các khoản tiền sau:

+ Tiền thuê đất tính từ ngày 19/01/2021 đến ngày 18/01/2022: $36.300.000 \text{ đồng/ tháng} \times 12 \text{ tháng} = 435.600.000 \text{ đồng}$.

+ Tiền thuê đất tính từ ngày 19/01/2022 đến ngày 18/01/2023: $39.900.000 \text{ đồng/ tháng} \times 12 \text{ tháng} = 478.800.000 \text{ đồng}$.

Như vậy, tổng số tiền ông H phải thanh toán là 1.211.400.000 đồng (Một tỷ hai trăm mười một triệu bốn trăm nghìn đồng).

Tại phiên tòa, nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện, không yêu cầu Tòa án giải quyết:

+ Hủy hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất giữa bà Đ và ông H ký kết ngày 19/01/2018.

Nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông H thanh toán cho bà Đ các khoản tiền sau:

+ Tiền thuê chưa thanh toán từ tháng 5/2020 đến tháng 01/2021: 33.000.000 đồng \times 09 tháng = 297.000.000 đồng.

+ Tiền thuê đất tính từ ngày 19/01/2021 đến ngày 18/01/2022: 36.300.000 đồng/ tháng \times 12 tháng = 435.600.000 đồng.

+ Tiền thuê đất tính từ ngày 19/01/2022 đến ngày 18/01/2023: 39.900.000 đồng/ tháng \times 12 tháng = 478.800.000 đồng.

Như vậy, tổng số tiền ông H phải thanh toán là 1.211.400.000 đồng (Một tỷ hai trăm mười một triệu bốn trăm nghìn đồng).

Đối với những yêu cầu phản tố của bị đơn, phía nguyên đơn hoàn toàn không chấp thuận bởi lẽ: hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ký kết giữa bà Đ và ông H là hoàn toàn đúng theo quy định và không vi phạm pháp luật.

1.2. Bị đơn ông Nguyễn Ngọc H và đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Ngọc H – bà Nguyễn Thị Kim Á thống nhất trình bày:

Trước khi ông H thuê đất của bà Lâm Thị Anh Đ, ông H được biết bà Đ đang khởi kiện ông H1 lấy lại toàn bộ tài sản trên đất đang thuộc quyền kiểm soát thuê của anh H2 (anh H2 mua lại của ông H1 căn kiot). Để thực hiện việc thuê đất của bà Đ, ông H đã mua lại toàn bộ tài sản trên đất của bà Đ từ anh H2 (căn kiot đã xây) điều này bà Đ biết. Sau đó ông H đề nghị bà Đ và ông H1 hòa giải, sắp xếp với nhau cho ông H thuê đất từ bà Đ.

Ngày 17/01/2018, ông H và bà Đ đã ký Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất; tại Hợp đồng thuê này ông H được quyền cho thuê lại. Tuy nhiên, ngày 18/01/2018, bà Đ lại gặp ông H và xin ông H hủy hợp đồng đã ký ngày 17/01/2018 và ký lại Hợp đồng mới và ông H đồng ý. Ngay sau đó, ông H và bà Lâm Thị Anh Đ đã ký lại Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất tại Phòng C tỉnh Đồng Nai. Theo đó, ông H đặt cọc số tiền 81.000.000 đồng (T1 mười một triệu đồng) để thuê diện tích 1028m² tại thửa đất số 23, tờ bản đồ số 22, tọa lạc tại phường Q, thành phố B (nay là phường T), tỉnh Đồng Nai với thời hạn thuê từ 19/01/2018 đến hết ngày 19/01/2023 và với số tiền thuê theo tháng như sau:

+ Từ 19/01/2018 đến hết ngày 18/01/2019: 27.000.000 đồng (Hai mươi bảy triệu đồng);

+ Từ 19/01/2019 đến hết ngày 18/01/2020: 30.000.000 đồng (Ba mươi triệu đồng);

+ Từ 19/01/2020 đến hết ngày 18/01/2021: 33.000.000 đồng (Ba mươi ba triệu đồng);

+ Từ 19/01/2021 đến hết ngày 18/01/2022: 36.300.000 đồng (Ba mươi sáu triệu ba trăm nghìn đồng);

+ Từ 19/01/2022 đến hết ngày 18/01/2023: 39.900.000 đồng (Ba mươi chín triệu chín trăm nghìn đồng).

Khi ký lại xong Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, ông H đã đầu tư số tiền 1.450.000.000 đồng (Một tỷ bốn trăm năm mươi triệu đồng) để hoàn thiện phần nền, trang trí, xây dựng mới quán cà phê. Thời gian đầu do vắng khách và dịch bệnh covid-19 nên việc kinh doanh gặp khó khăn. Ông H đã gọi điện cho bà Đ trình bày những khó khăn và đề nghị bà Đ cho ông H được sang lại quán và Đ đồng ý. Bà Đ hỗ trợ ông H tìm, giới thiệu và dẫn khách đến quán xem muốn nhận sang nhượng lại nhưng khách chỉ trả 750.000.000 đồng (Bảy trăm năm mươi triệu đồng) nên ông H không đồng ý.

Vào khoảng giữa năm 2019, ông B và ông T2 có đến hỏi thuê một phần mặt bằng của ông H để làm gara xe. Ông H có đưa hợp đồng thuê giữa ông H và bà Đ cho ông B, ông T2 xem và trình bày rằng phải được sự đồng ý của bà Đ thì mới được quyền cho thuê lại. Ngay sau đó, ông H đã gọi cho bà Đ và được bà Đ đồng ý (ông H có bật loa ngoài để ông B và ông T2 nghe nội dung cuộc trao đổi giữa ông H và bà Đ, hiện nay bản gốc hợp đồng của ông H do ông B và ông T2 giữ).

Khi được sự chấp thuận và đồng ý của bà Đ, ông H đã cho ông B và ông T2 thuê một phần quán café của ông H để làm gara xe. Lúc này ông B và ông T2 bỏ tiền ra làm lại mặt bằng gara xe. Chuyện này bà Đ biết do sửa mặt tiền trước và bà Đ còn nói với ông H “Sao không xây thêm nhô ra ngoài đường?” Ông H nói xây đúng phần đất của mình thôi, nếu xây lấn ra ngoài thì sẽ bị phạt”. Khoảng 03 tháng sau thì ông B và ông T2 lại đề nghị thuê phần diện tích quán café còn lại của ông H. Ông H tiếp tục gọi cho bà Đ để hỏi ý kiến và cũng được bà Đ đồng ý. Sau khi được bà Đ đồng ý, ông H đã ký hợp đồng cho thuê lại toàn bộ phần diện tích 1028m² (trừ hai kiot phía trước). Kể từ ngày 18/09/2019, ông H chuyển địa điểm kinh doanh mới tại số A C, phường Q, thành phố B (nay là phường T), tỉnh Đồng Nai.

Sau khi thuê lại toàn bộ diện tích, ông B và ông T2 có đưa ông H được mấy tháng tiền thuê, ông H có sử dụng tiền này để thanh toán cho bà Đ. Nhưng sau đó, khoảng đầu năm 2020, ông T2 và ông B không thanh toán tiền thuê mặt bằng cho ông H nữa họ lấy lý do là bà Đ đã trực tiếp ra gara gặp ông T2 và ông B để thông báo việc bà Đ đã lấy lại mặt bằng từ ông H nên không thanh toán tiền thuê mặt bằng cho ông H nữa. Việc thanh toán tiền thuê mặt bằng này ông T2 và ông B phải đưa trực tiếp cho bà Đ mặc dù, ông H đã trả cho bà Đ tiền thuê mặt bằng cho đến hết ngày 18/05/2020. Kể từ đầu năm 2020, ông T2 và ông B đã thanh toán tiền thuê mặt bằng trực tiếp cho bà Đ.

Như vậy, thực tế ông H đã phải trả tiền thuê mặt bằng cho bà Đ đến hết ngày 19/5/2020 nhưng ông H đã không sử dụng mặt bằng từ ngày 18/9/2019 và không được nhận tiền từ bên thuê lại mặt bằng từ đầu năm 2020 do bà Đ đã đến gặp bên thuê lại và thu tiền trực tiếp từ ông B và ông T2.

** Ý kiến đối với yêu cầu của nguyên đơn:*

Về yêu cầu hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất: Ông H đồng ý với yêu cầu hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất của nguyên đơn. Ông H xác định hợp đồng đã vi phạm quy định về điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự, cụ thể là vi phạm về mặt chủ thể và đối tượng của hợp đồng do tài sản thuê đang bị thế chấp tại ngân hàng mà không có sự đồng ý của ngân hàng, tài sản của hợp đồng thuê là tài sản chung của vợ chồng nhưng không có sự đồng ý của cả hai vợ chồng. Ngoài ra, theo nội dung Thông báo đề ngày 04/01/2017 của Ngân hàng H4 – CN S thể hiện quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 23, tờ bản đồ số 22 đã được thế chấp để bảo đảm cho nghĩa vụ thanh toán của vợ chồng bà Lâm Thị Anh Đ, ông Võ Quốc T3 và ông Võ Nguyên T4 thông qua các hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp. Điều này cho thấy ông T4 cũng là bên có liên quan đến tài sản thế chấp nêu trên. Tuy nhiên, khi ký kết hợp đồng thuê quyền sử dụng đất với ông H chỉ có một mình bà Đ, bà Đ không thông báo cho ông H được biết về bên thứ ba là ông T4. Như vậy việc thiếu sự đồng ý của ông T4 cũng là căn cứ thể hiện bà Đ không có đủ quyền định đoạt tại thời điểm giao kết hợp đồng thuê nói trên.

Về yêu cầu tháo dỡ kiot và trả lại mặt bằng cho bà Đ: Trên mặt bằng hiện tại có 02 kiot (01 kiot do ông H xây và 01 kiot do ông H mua từ ông H1) và toàn bộ nền mặt bằng do ông B và ông T2 nâng cấp. Ông H đồng ý dỡ 01 kiot

do ông xây và đôi với kiot còn lại đề nghị bà Đ hoàn trả lại số tiền ông H đã mua từ ông H1.

Về yêu cầu trả số tiền thuê trong 02 năm 09 tháng là 1.211.400.000 đồng (297.000.000 đồng + 435.600.000 đồng + 478.800.000 đồng): Ông H không đồng ý với yêu cầu này. Do hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ký ngày 19/01/2018 bị vô hiệu, các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận theo quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự 2015. Ông H yêu cầu bà Đ hoàn trả lại số tiền cọc đã nhận là 81.000.000 đồng (T1 mươi một triệu đồng) và số tiền thuê đã nhận của ông H từ ngày 19/01/2018 đến ngày 18/5/2020 với số tiền là 822.000.000 đồng (T1 trăm hai mươi hai triệu đồng).

Ngày 29/7/2024, ông H có đơn phản tố yêu cầu:

+ Yêu cầu tòa án tuyên Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ký ngày 19/01/2018 giữa bà Lâm Thị Anh Đ và ông Nguyễn Ngọc H vô hiệu do vi phạm điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự, vi phạm về mặt chủ thể và đối tượng của hợp đồng và do người thuê bị nhầm lẫn và thiếu hiểu biết pháp luật.

+ Yêu cầu bà Đ hoàn trả lại số tiền thuê đã nhận theo Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ký ngày 19/01/2018 đến hết ngày 18/5/2020 với số tiền là 822.000.000 đồng (T1 trăm hai mươi hai triệu đồng).

+ Yêu cầu bà Đ hoàn trả lại số tiền cọc đã nhận là 81.000.000 đồng (T1 mươi một triệu đồng). Ông H không đồng ý trả tiền thuê theo yêu cầu của bà Đ do hợp đồng vô hiệu và không có hiệu lực từ thời điểm giao kết.

Tại phiên tòa ông H trình bày: đề nghị Tòa án hủy Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ký ngày 19/01/2018 giữa bà Lâm Thị Anh Đ và ông vô hiệu do vi phạm điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự, vi phạm về mặt chủ thể và đối tượng của hợp đồng và do ông bị lừa dối. Ông H rút một phần yêu cầu phản tố, không yêu cầu tòa án giải quyết đối với yêu cầu bà Đ hoàn trả lại số tiền thuê đã nhận theo Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ký ngày 19/01/2018 đến hết ngày 18/5/2020 với số tiền là 822.000.000 đồng (T1 trăm hai mươi hai triệu đồng).

2. Quyết định của cấp sơ thẩm:

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 173/2025/DS-ST ngày 28-8-2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Đồng Nai đã quyết định:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 220, Điều 227, Điều 228, Điều 235, 244, Điều 266, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

- Căn cứ Điều 357, khoản 2 Điều 467, khoản 2 Điều 378, Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ điểm b khoản 3 Điều 167 Luật đất đai 2013.

- Căn cứ 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 và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lâm Thị Anh Đ về việc: “Tranh chấp hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất” đối với ông Nguyễn Ngọc H.

Buộc ông Nguyễn Ngọc H có nghĩa vụ thanh toán cho bà Lâm Thị Anh Đ số tiền thuê quyền sử dụng đất từ tháng 5/2020 đến tháng 01/2023 tổng cộng 1.211.400.000 đồng (Một tỷ hai trăm mười một triệu bốn trăm nghìn đồng).

Cụ thể:

+ Số tiền thuê chưa thanh toán từ tháng 5/2020 đến tháng 01/2021: 33.000.000 đồng \times 09 tháng = 297.000.000 đồng.

+ Số tiền thuê đất tính từ ngày 19/01/2021 đến ngày 18/01/2022: 36.300.000 đồng/ tháng \times 12 tháng = 435.600.000 đồng.

+ Số tiền thuê đất tính từ ngày 19/01/2022 đến ngày 18/01/2023: 39.900.000 đồng/ tháng \times 12 tháng = 478.800.000 đồng.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà Lâm Thị Anh Đ về việc:

- Yêu cầu hủy hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất giữa bà Đ và ông H ký kết ngày 19/01/2018.

- Yêu cầu ông H phải thanh toán cho bà Đ số tiền chênh lệch do ông H cho Công ty TNHH T5 thuê là 180.000.000 đồng (Một trăm tám mươi triệu đồng).

- Yêu cầu Hủy hợp đồng cho thuê trái phép giữa ông Nguyễn Ngọc H và Công ty TNHH T5 ký ngày 15/6/2019.

- Yêu cầu đối với việc yêu cầu ông H tháo dỡ phần kiốt do ông H tự xây, trả lại mặt bằng cho bà Đ.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Ngọc H về việc:

Yêu cầu tuyên Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ký ngày 19/01/2018 giữa bà Lâm Thị Anh Đ và ông Nguyễn Ngọc H vô hiệu do vi phạm điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự, vi phạm về mặt chủ thể và đối tượng của hợp

đồng và do người thuê bị bị nhầm lẫn và thiếu hiểu biết pháp luật, bị lừa dối.

4. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Ngọc H về việc:

Yêu cầu bà Lâm Thị Anh Đ hoàn trả lại số tiền cọc đã nhận là 81.000.000 đồng (T1 mười một triệu đồng).

5. Đình chỉ một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Ngọc H về việc:

Yêu cầu bà Lâm Thị Anh Đ hoàn trả lại số tiền thuê đã nhận theo Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ký ngày 19/01/2018 đến hết ngày 18/05/2020 với số tiền là 822.000.000 đồng (T1 trăm hai mươi hai triệu đồng).

6. Đối trừ nghĩa vụ buộc ông Nguyễn Ngọc H phải thanh toán cho bà Lâm Thị Anh Đ số tiền 1.130.400.000 đồng (*Một tỷ một trăm ba mươi triệu bốn trăm nghìn đồng*).

- Ngoài ra, bản án còn quyết định về án phí, nghĩa vụ chậm trả; quyền và nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo theo luật định.

3. Kháng cáo:

Trong thời hạn kháng cáo, bị đơn kháng cáo một phần nội dung bản án sơ thẩm. Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai sửa bản án sơ thẩm theo hướng “Tuyên hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 19/01/2018 vô hiệu, không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn trả số tiền thuê trong vòng 02 năm 9 tháng (từ tháng 5/2020 đến hết ngày 18/01/2023) là 1.211.400.000 đồng”.

4. Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa phúc thẩm:

4.1. Về việc chấp hành pháp luật tố tụng:

- Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định về việc thu thập chứng cứ, việc cấp tổng đạt văn bản tố tụng hợp lệ cho đương sự và chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát cùng cấp nghiên cứu đúng thời gian quy định. Phiên tòa thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, đảm bảo đúng thành phần, vô tư, khách quan và không có trường hợp phải thay đổi người tiến hành tố tụng.

- Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay, các đương sự đã thực hiện đúng các quy định tại các Điều 70, 71, 72 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

4.2. Quan điểm đối với vụ án:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Đồng Nai.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

- Về thủ tục kháng cáo: Kháng cáo của bị đơn được thực hiện trong thời hạn luật định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

- Về quan hệ tranh chấp và tư cách tham gia tố tụng: Cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật “Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất” và xác định những người tham gia tố tụng đúng, đầy đủ.

[2] Về nội dung tranh chấp và kháng cáo:

2.1. Xét các yêu cầu kháng cáo về tuyên hợp đồng thuê vô hiệu của bị đơn:

Về chủ thể ký kết hợp đồng thuê: Bà Lâm Thị Anh Đ và ông Nguyễn Ngọc H tự nguyện ký kết Hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 1.028m² thuộc thửa số 23, tờ bản đồ số 22 tọa lạc tại địa chỉ: E, H, Khu phố B, phường Q, thành phố B, tỉnh Đồng Nai. Thửa đất này bà Lâm Thị Anh Đ đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 761933 do UBND thành phố B cấp ngày 24/5/2016 đứng tên bà Lâm Thị Anh Đ (bút lục 41). Các bên thừa nhận hợp đồng giữa hai bên đã được công chứng tại Phòng C tỉnh Đồng Nai ngày 19/01/2018 đúng theo quy định tại Điều 502 Bộ luật Dân sự 2015 và điểm b khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai 2013. Tại thời điểm xác lập hợp đồng thuê; thửa số 23, tờ bản đồ số 22 được thế chấp tại Ngân hàng TMCP phát triển thành phố H (H3); khi cho thuê bà Đ có báo cho Ngân hàng biết và Ngân hàng có văn bản đồng ý cho thuê (Bút lục 201).

Hợp đồng ký kết giữa bà Đ và ông H đảm bảo về điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự, về mặt chủ thể và đối tượng của hợp đồng. Thực tế, sau khi ký hợp đồng thuê, phía bị đơn đã nhận đất, cải tạo mặt bằng và trả tiền thuê cho đến tháng 4/2020 và không có ý kiến phản đối hoặc yêu cầu hủy hợp đồng. Do đó bị đơn kháng cáo đề nghị tuyên Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ký ngày 19/01/2018 giữa bà Lâm Thị Anh Đ và ông Nguyễn Ngọc H vô hiệu do vi phạm điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự, vi phạm về mặt chủ thể và đối tượng của hợp đồng và do người thuê bị nhầm lẫn và thiếu hiểu biết pháp luật, bị lừa dối là không có cơ sở chấp nhận.

2.2. Về các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

- Về hiệu lực của hợp đồng: Như đã nhận định ở trên hợp đồng có hiệu lực nên làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên khi tham gia ký kết.

- Quá trình thực hiện hợp đồng: Ông H cho rằng vào ngày 17/01/2018, ông H và bà Đ đã ký Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất. Tại Hợp đồng thuê này ông H được quyền cho thuê lại. Tuy nhiên, ngày 18/01/2018, bà Đ lại gặp ông H và xin ông H hủy hợp đồng đã ký ngày 17/01/2018 và ký lại Hợp đồng mới và ông H đồng ý. Ngay sau đó, ông H và bà Lâm Thị Anh Đ đã ký lại Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất tại Phòng C tỉnh Đồng Nai; do đó, đây là hợp đồng làm cơ sở giải quyết tranh chấp giữa các bên.

+ Tại khoản 1 Điều 6 Hợp đồng ngày 19/01/2018 quy định về nghĩa vụ của bên thuê: “*Không được cho người khác thuê lại quyền sử dụng đất nếu không được bên A đồng ý*”. Tuy nhiên, ngày 16/6/2019, ông H và Công ty T5 đã ký kết hợp đồng thuê quyền sử dụng đất đối với thửa đất nói trên, thời hạn thuê từ ngày 15/6/2019 đến ngày 15/01/2023 (Bút lục 42-44) là vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng.

+ Hợp đồng ký kết ngày 19/01/2018 có thời hạn từ 19/01/2018 đến hết ngày 19/01/2023; bị đơn cho rằng từ tháng 5/2020, bà Đ là người trực tiếp nhận tiền thuê từ bên thuê lại nhưng bà Đ không thừa nhận. Quá trình giải quyết, bị đơn không cung cấp được các tài liệu, chứng cứ chứng minh giữa các bên có thỏa thuận khác hoặc chứng cứ chứng minh bà Đ nhận tiền từ bên thuê thứ ba - Công ty T5. Tòa án đã tiến hành xác minh địa chỉ, tình hình hoạt động của Công ty T5, triệu tập nhiều lần nhưng đều vắng mặt và không có lời khai. Như vậy, lời khai của bị đơn là không có cơ sở chấp nhận.

Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào các thỏa thuận trong hợp đồng mà các bên đã ký, buộc ông H có nghĩa vụ thanh toán tiền thuê cho bà Đ các tháng tiếp theo là có căn cứ; cụ thể:

+ Số tiền thuê chưa thanh toán từ tháng 5/2020 đến tháng 01/2021, cụ thể: $33.000.000 \text{ đồng} \times 09 \text{ tháng} = 297.000.000 \text{ đồng}$.

+ Số tiền thuê đất tính từ ngày 19/01/2021 đến ngày 18/01/2022: $36.300.000 \text{ đồng/ tháng} \times 12 \text{ tháng} = 435.600.000 \text{ đồng}$.

+ Số tiền thuê đất tính từ ngày 19/01/2022 đến ngày 18/01/2023: $39.900.000 \text{ đồng/ tháng} \times 12 \text{ tháng} = 478.800.000 \text{ đồng}$.

Tổng số tiền ông H phải thanh toán cho bà Đ là 1.211.400.000 đồng (Một tỷ hai trăm mười một triệu bốn trăm nghìn đồng).

2.3. Kết luận:

Từ những nhận định trên, xét thấy việc Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật. Bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào khác làm thay đổi nội dung vụ án nên không có căn cứ chấp nhận; giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Đồng Nai.

[3] Quan điểm của Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[4] Án phí:

Căn cứ khoản 2 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số: 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Do kháng cáo không được chấp nhận nên người kháng cáo phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, khoản 6 Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Ngọc H; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 173/2025/DS-ST ngày 28-8-2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Đồng Nai.

Căn cứ Điều 357, khoản 2 Điều 467, khoản 2 Điều 378, Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015; điểm b khoản 3 Điều 167 Luật đất đai 2013; 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 và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

1.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lâm Thị Anh Đ về việc: “Tranh chấp hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất” đối với ông Nguyễn Ngọc H.

Buộc ông Nguyễn Ngọc H có nghĩa vụ thanh toán cho bà Lâm Thị Anh Đ số tiền thuê quyền sử dụng đất từ tháng 5/2020 đến tháng 01/2023 tổng cộng 1.211.400.000 đồng (Một tỷ hai trăm mười một triệu bốn trăm nghìn đồng).

Cụ thể:

+ Số tiền thuê chưa thanh toán từ tháng 5/2020 đến tháng 01/2021: 33.000.000 đồng \times 09 tháng = 297.000.000 đồng.

+ Số tiền thuê đất tính từ ngày 19/01/2021 đến ngày 18/01/2022: 36.300.000 đồng/ tháng \times 12 tháng = 435.600.000 đồng.

+ Số tiền thuê đất tính từ ngày 19/01/2022 đến ngày 18/01/2023: 39.900.000 đồng/ tháng \times 12 tháng = 478.800.000 đồng.

1.2. Đình chỉ các yêu cầu khởi kiện của bà Lâm Thị Anh Đ về việc:

- Yêu cầu hủy hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất giữa bà Đ và ông H ký kết ngày 19/01/2018.

- Yêu cầu ông H phải thanh toán cho bà Đ số tiền chênh lệch do ông H cho Công ty TNHH T5 thuê là 180.000.000 đồng (Một trăm tám mươi triệu đồng).

- Yêu cầu Hủy hợp đồng cho thuê trái phép giữa ông Nguyễn Ngọc H và Công ty TNHH T5 ký ngày 15/6/2019.

- Yêu cầu đối với việc yêu cầu ông H tháo dỡ phần kiốt do ông H tự xây, trả lại mặt bằng cho bà Đ.

2. Về yêu cầu phản tố của bị đơn:

2.1. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Ngọc H về việc yêu cầu tuyên Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ký ngày 19/01/2018 giữa bà Lâm Thị Anh Đ và ông Nguyễn Ngọc H vô hiệu do vi phạm điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự, vi phạm về mặt chủ thể và đối tượng của hợp đồng và do người thuê bị bị nhầm lẫn và thiếu hiểu biết pháp luật, bị lừa dối.

2.2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Ngọc H về việc yêu cầu trả lại tiền cọc theo hợp đồng.

Buộc bà Lâm Thị Anh Đ có nghĩa vụ trả lại cho ông Nguyễn Ngọc H số tiền cọc đã nhận là 81.000.000 đồng (T1 mươi một triệu đồng).

2.3. Đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Ngọc H về việc yêu cầu bà Lâm Thị Anh Đ hoàn trả lại số tiền thuê đã nhận theo Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ký ngày 19/01/2018 đến hết ngày 18/05/2020 với số tiền là 822.000.000 đồng (T1 trăm hai mươi hai triệu đồng).

3. Đối trừ nghĩa vụ của các bên, buộc ông Nguyễn Ngọc H còn phải thanh toán cho bà Lâm Thị Anh Đ số tiền 1.130.400.000 đồng (Một tỷ một trăm ba mươi triệu bốn trăm nghìn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

4. Về án phí:

4.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Lâm Thị Anh Đ là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí nên được miễn nộp án phí theo quy định.

Ông Nguyễn Ngọc H phải chịu 48.342.000 đồng (Bốn mươi tám triệu ba trăm bốn mươi hai nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Khấu trừ tiền tạm ứng án phí ông Nguyễn Ngọc H đã nộp 19.545.000 đồng (Mười chín triệu năm trăm bốn mươi lăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0005223 ngày 24/12/2024 và 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu số 0005222 ngày 24/12/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 1 – Đồng Nai), ông H còn phải nộp 28.497.000 đồng (Hai mươi tám triệu bốn trăm chín mươi bảy nghìn đồng) án phí.

4.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Nguyễn Ngọc H phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng án phí dân sự phúc thẩm; được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí lệ phí Tòa án số 0001421 ngày 19 tháng 9 năm 2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai. Ông H đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

5. 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, 7a 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- TAND khu vực 1-Đồng Nai;
- Phòng THADS khu vực 1-Đồng Nai;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

- TAND khu vực 3-Đồng Nai;
- Phòng THADS khu vực 3-Đồng Nai;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Trần Nam Phương