

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 17 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 163/2026/DS-ST
Ngày: 30 -7-2026
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 KHU VỰC 17 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Hiền.

Các Hội thẩm nhân dân:

Bà Trần Thị Mộng Thu.

Bà Đỗ Vương Ngọc Anh.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Loan - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 17 - Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 17 – Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Trương Anh Tú - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 7 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 17 - Thành phố Hồ Chí Minh, Tòa án nhân dân khu vực 17 - Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 244/2026/TLST-DS ngày 08/4/2026 về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 194/2026/QĐXXST-DS ngày 06 tháng 7 năm 2026, giữa:

- Nguyên đơn: ông Nguyễn Cao K, sinh năm 2001; địa chỉ: số B, đường H, tổ F, khu phố P, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt.

- Bị đơn: ông Trần Ngọc T, sinh năm 1994; thường trú: thôn Đ, xã Q, thành phố H; địa chỉ tạm trú: nhà riêng Nguyễn Thị H, tổ C, khu phố U, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt.

- Người làm chứng:

1. Ông Nguyễn Hiếu Đ, sinh năm 1963; địa chỉ: tổ B, khu phố U, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh; có đơn xin vắng mặt.

2. Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1967; địa chỉ: tổ B, khu phố U, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh; có đơn xin vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn Cao K trình bày:

Thửa đất số 357, tờ bản đồ số 5 tại phường U (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) là tài sản riêng hợp pháp của ông Nguyễn Cao K theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS10070 do cơ quan có thẩm quyền cấp ngày 26/8/2020. Nguồn gốc đất là do cha mẹ tặng cho trước khi kết hôn.

Do chưa có nhu cầu sử dụng đất nên ngày 09/7/2021, ông K và ông Trần Ngọc T đã ký kết Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất được công chứng hợp pháp. Nội dung thỏa thuận: thời hạn thuê là 05 năm kể từ ngày 09/7/2021 đến ngày 09/7/2026; giá thuê: 10.000.000 đồng/tháng, cứ mỗi năm tăng 10%; mục đích thuê: nhằm xây dựng gara sửa chữa xe ô tô; phương thức thanh toán tiền thuê đất: 06 tháng thanh toán một lần, trả vào tháng đầu tiên của kỳ thanh toán bằng hình thức chuyển khoản qua tài khoản người anh trai của ông K là Nguyễn Anh L.

Tuy nhiên, đến ngày 24/12/2025, ông Trần Ngọc T tự ý tháo dỡ nhà xưởng, di dời thiết bị gara đi nơi khác và chấm dứt hoạt động mà không có sự đồng ý bằng văn bản của ông K. Do nhà cha mẹ của ông K gần thửa đất 357 nên khi thấy ông T dọn gara chuyển đi nơi khác thì cha mẹ ông K có báo cho ông K biết. Ông K đã gọi điện cho ông T hỏi thăm thì được ông T thông báo không tiếp tục thuê đất và trả lại mặt bằng. Ông K yêu cầu ông T phải đến gặp ông K để hai bên ký thanh lý hợp đồng nhưng ông T không hợp tác. Sau đó ông K có gửi cho ông T nhiều thư yêu cầu thanh toán tiền thuê mặt bằng nhưng ông T vẫn thực hiện. Lần thanh toán cuối cùng của ông T là ngày 01/7/2025 (cho kỳ hạn thuê đến hết tháng 12/2025). Do đó, từ tháng 01/2026 đến ngày kết thúc hợp đồng theo thỏa thuận ban đầu (ngày 09/7/2026) là còn thiếu 06 tháng tiền thuê. Quá trình thực hiện hợp đồng hai bên không hề có mâu thuẫn gì, tuy nhiên ông K không hiểu lý do tại sao ông T tự ý chấm dứt hợp đồng thuê đất. Vì vậy, ông K khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc ông Trần Ngọc T thanh toán số tiền thuê quyền sử dụng đất còn nợ 06 tháng (từ 01/01/2026 đến 30/6/2026) với số tiền 90.000.000 đồng.

- Buộc ông Trần Ngọc T bồi thường thiệt hại do mất thu nhập từ việc không thể tiếp tục cho thuê ngay mặt bằng sau khi ông T bỏ đi đột ngột, chi phí dọn dẹp, khắc phục hiện trạng mặt bằng để có thể khai thác, sử dụng lại dự kiến là khoảng 90.000.000 đồng.

Nay ông K xin rút lại một phần yêu cầu khởi kiện, chỉ buộc ông Trần Ngọc T thanh toán tiền thuê quyền sử dụng đất còn nợ 06 tháng (từ 01/01/2026 đến 30/6/2026) với số tiền 85.000.000 đồng.

2. Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Trần Ngọc T trình bày:

Ông T xác nhận có ký kết hợp đồng thuê thửa đất nêu trên từ năm 2021 với thời hạn 5 năm. Khi thuê đất trống, ông có dựng nhà tạm, mái tôn làm gara sửa xe. Trong quá trình hoạt động kinh doanh, do mùi sơn ảnh hưởng đến các hộ dân xung quanh nên thường xuyên bị nhắc nhở. Đồng thời, do nhận thấy giá thuê mặt bằng này cao khi gần hết hạn hợp đồng, ông muốn tìm nơi khác có giá thấp và xa khu dân cư hơn.

Khoảng tháng 8 hoặc tháng 9 năm 2025, ông T có qua quán bún riêu của cha mẹ ông K ở kề bên thửa đất thuê để nói chuyện, thông báo sẽ chuyển đi vào đầu năm 2026. Do ông T đã đóng tiền thuê đến hết tháng 12/2025 nên vào cuối tháng 12/2025 ông đã tháo dỡ nhà xưởng, dọn dẹp mặt bằng sạch sẽ và hoàn trả đất trống cho phía

ông K. Ông T cho rằng mình đã thông báo trước cho gia đình ông K nên không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông K.

3. Quá trình giải quyết vụ án, người làm chứng ông Nguyễn Hiếu Đ và bà Nguyễn Thị T1 trình bày:

Ông, bà xác nhận thửa đất số 357, tờ bản đồ số 5 tại phường T là tài sản do ông bà tặng cho con trai là Nguyễn Cao K vào năm 2020. Khi ông T đến hỏi thuê đất, ông bà có hướng dẫn liên hệ và ký hợp đồng trực tiếp với ông K. Quá trình thuê, đôi bên không xảy ra mâu thuẫn. Trước khi ông T dọn gara di dời đi nơi khác, ông có ghé qua quán bún riêu nói với ông, bà: “Con chuyển đi nơi khác nha”. Lúc đó, ông bà nói ông T liên hệ với ông K để trao đổi và thanh lý hợp đồng với ông K.

Tại phiên tòa:

- Nguyên đơn ông Nguyễn Cao K trình bày ý kiến: ông T tự ý chấm dứt hợp đồng thuê đất trước thời hạn, không thông báo cho ông K biết, là vi phạm nghĩa vụ của hợp đồng nên đề nghị ông T thanh toán cho ông K số tiền thuê đất còn thiếu của 06 tháng với giá 15.000.000 đồng/tháng với số tiền là 90.000.000 đồng. Ông K rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc buộc ông T bồi thường thiệt hại với số tiền 90.000.000 đồng và giảm cho ông T tiền thuê đất 5.000.000 đồng.

- Bị đơn ông Trần Ngọc T trình bày: trước và sau khi thuê đất thì ông T chỉ làm việc với cha mẹ của ông K. Ông T chỉ gặp ông K một lần duy nhất là tại Văn phòng Công chứng để ký hợp đồng thuê đất. Vì vậy, trước khi chấm dứt hợp đồng thuê, ông T có đến gặp cha mẹ của ông K để thông báo và được cha mẹ ông K đồng ý nên ông T mới di dời tài sản đi nơi khác. Sau khi trả mặt bằng, ông T có nhận được thông báo của ông K yêu cầu thanh toán số tiền thuê đất còn lại. Tuy nhiên, ông T không đồng ý vì ông T không có lỗi, không có nghĩa vụ thông báo cho ông K biết.

- Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát:

Về tố tụng: xét thấy Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã tiến hành giải quyết vụ án đúng trình tự tố tụng. Nguyên đơn tham gia tố tụng, thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ theo quy định; bị đơn không tham gia tố tụng là tự từ bỏ quyền, nghĩa vụ tham gia tố tụng theo quy định.

Về nội dung: ông T chấm dứt hợp đồng thuê đất nhưng không thông báo cho ông K biết, không được sự đồng ý của ông K là vi phạm hợp đồng thuê nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông K. Đối với phần yêu cầu khởi kiện đã rút thì đề nghị đình chỉ xét xử.

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, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: nguyên đơn yêu cầu tuyên bố chấm dứt Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, yêu cầu bị đơn phải thanh toán tiền thuê theo hợp đồng, phần đất thuê tại phường T, Thành phố Hồ Chí Minh, bị đơn có địa chỉ tại phường T, Thành phố Hồ Chí Minh. Căn cứ Điều 26, Điều 35 và Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên quan hệ tranh chấp được xác định là “Tranh chấp Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất”, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 17 – Thành phố Hồ Chí Minh.

[2] Về sự vắng mặt của người tham gia tố tụng: người làm chứng đã được Tòa án triệu tập hợp lệ để tham gia phiên nhưng có đơn xin vắng mặt. Căn cứ vào Điều 229 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt người làm chứng.

[3] Quá trình giải quyết vụ án và tài phiên tòa, nguyên đơn rút yêu cầu khởi kiện về việc buộc bị đơn thanh toán tiền bồi thường thiệt 90.000.000 đồng và tiền thuê đất 5.000.000 đồng. Xét thấy, việc nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện là hoàn toàn tự nguyện, phù hợp quy định pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận và đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu đã rút theo quy định tại Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Về nội dung vụ án:

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận nội dung: ngày 09/7/2021, bị đơn thuê của nguyên đơn quyền sử dụng đất thuộc thửa số 357, tờ bản đồ số 5 tại phường U (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh); thời hạn thuê là 05 năm kể từ ngày 09/7/2021 đến ngày 09/7/2026; giá thuê 10.000.000 đồng/tháng, cứ mỗi năm tăng 10%. Sự thừa nhận của các đương sự là tình tiết không cần phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[5] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

[5.1] Thửa đất số 357, tờ bản đồ số 5 tại phường T thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Nguyễn Cao K. Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 09/7/2021 giữa ông K và ông T được lập thành văn bản, có công chứng hợp pháp nên có hiệu lực pháp luật từ ngày ký. Do đó, các bên có nghĩa vụ tuân thủ các điều khoản đã giao kết theo quy định tại các Điều 500 và 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Việc ông Trần Ngọc T tự ý tháo dỡ công trình, dọn dẹp nhà xưởng và bỏ trống mặt bằng từ ngày 24/12/2025 cho đến nay nhưng không thông báo cho bên cho thuê biết, không được sự đồng ý của bên cho thuê, là hành vi đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng trái pháp luật theo quy định tại Điều 428 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[5.2] Ông T cho rằng trước khi trả mặt bằng thì có thông báo cho cha mẹ ông K vào khoảng tháng 8-9/2025. Xét thấy, cha mẹ ông K không phải là chủ sử dụng đất, không phải là chủ thể tham gia ký kết hợp đồng thuê đất với ông T. Lời nói thông báo với bên thứ ba không có giá trị pháp lý để sửa đổi hay chấm dứt hợp đồng thuê bất động sản đã được công chứng. Mặt khác, ông T cũng không cung cấp được chứng cứ là biên bản giao mặt bằng và biên bản thanh lý hợp đồng được ký kết với cha mẹ ông K; không chứng minh được bên cho thuê đã đồng ý và nhận lại tài sản cho thuê. Do đó, việc ông T tự ý chấm dứt thực hiện hợp đồng cho thuê là hoàn toàn do lỗi của ông T, là vi phạm nghĩa vụ của hợp đồng theo quy định tại Điều 351 của Bộ luật Dân sự năm 2015: “*Bên có nghĩa vụ mà vi phạm nghĩa vụ thì phải chịu trách nhiệm dân sự đối với bên có quyền.*”

Vi phạm nghĩa vụ là việc bên có nghĩa vụ không thực hiện nghĩa vụ đúng thời hạn, thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ hoặc thực hiện không đúng nội dung của nghĩa vụ”.

Tại Điều 352 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: “*Khi bên có nghĩa vụ thực hiện không đúng nghĩa vụ của mình thì bên có quyền được yêu cầu bên có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện nghĩa vụ*”. Đối chiếu quy định viện dẫn nêu trên thì ông **T** có nghĩa vụ thanh toán cho ông **K** số tiền thuê đất còn thiếu của 06 tháng còn lại (từ tháng 01/2026 đến hết ngày 09/7/2026) với số tiền: 6 tháng x 15.000.000 đồng/tháng = 90.000.000 đồng. Do nguyên đơn tự nguyện giảm cho bị đơn 5.000.000 đồng nên Hội đồng xét xử ghi nhận, buộc bị đơn thanh toán cho nguyên đơn số tiền 85.000.000 đồng.

[6] Từ những phân tích nêu trên xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận một phần.

[7] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[8] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: bị đơn phải chịu theo quy định của pháp luật.

[9] Về án phí dân sự sơ thẩm: bị đơn phải chịu án phí đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 157, 158, 165, 166, 217, 227, 228, 266, 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 428, 500, 502, 351, 352, 472, 481 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội Khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Căn cứ Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về việc hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lỗi, lỗi suất, phạt vi phạm.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông **Nguyễn Cao K** về việc buộc ông **Trần Ngọc T** bồi thường thiệt hại với số tiền 90.000.000 đồng và thanh toán tiền thuê đất với số tiền 5.000.000 đồng.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông **Nguyễn Cao K** đối với ông **Trần Ngọc T** về việc: “Tranh chấp Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất”.

Buộc ông **Trần Ngọc T** phải thanh toán cho ông **Nguyễn Cao K** số tiền thuê đất còn thiếu là 85.000.000 đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu 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 phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ:

Ông **Trần Ngọc T** phải trả lại cho ông **Nguyễn Cao K** số tiền 2.000.000 đồng, do ông **K** đã nộp tạm ứng.

4. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông **Trần Ngọc T** phải chịu số tiền 4.250.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Trả lại cho ông **Nguyễn Ngọc K2** số tiền tạm ứng án phí 4.500.000 đồng theo Biên lai số 0017357 ngày 20/3/2026 tại Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 4, 6, 7, 8 và 36 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 34 của Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND Thành phố Hồ Chí Minh;
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- VKSND khu vực 17 – Thành phố Hồ Chí Minh;
- Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh;
- Các đương sự;
- Lưu: Văn thư, hồ sơ.

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

Lê Thị Hiền