

Bản án số: 169/2025/DS-ST.

Ngày: 30-09-2025.

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 - ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán chủ tọa phiên tòa: Ông Đào Ngọc Nam.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Dương Minh Tân.

Ông Trần Trọng Phú.

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Nông Đình Triều- Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 2 – Đồng Nai.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 2 – Đồng Nai tham gia phiên tòa:** Bà Trần Thị Nhung- Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 09 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 2 – Đồng Nai xét xử công khai vụ án thụ lý số 421/2024/TLST-DS ngày 28 tháng 10 năm 2024 về “Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 139/2025/QĐXXST-DS ngày 29 tháng 08 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 557/2025/QĐST-DS ngày 13 tháng 09 năm 2025 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông P, sinh năm 1962 và bà T, sinh năm 1963, địa chỉ: Khu A, xã B, tỉnh Đồng Nai. Bà T ủy quyền cho ông P. (Có mặt)

- **Bị đơn:** Ông V, sinh năm 1987, địa chỉ: đường N, khu tái định cư L, xã O, tỉnh Đồng Nai. (Vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN

* Trong đơn khởi kiện và các lời khai tiếp theo trong quá trình giải quyết, cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn trình bày:

Ông P và bà T là vợ chồng hợp pháp. Trong thời kỳ hôn nhân, ông bà tạo lập được tài sản chung gồm: các thửa đất 486, 488, 559, 560, 562 và 597 tờ bản đồ số 8 toạ lạc tại xã D, huyện O, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C 699852, số vào sổ cấp GCN: 00143 QSDĐ/LT7 do Ủy ban nhân dân huyện O cấp ngày 26/6/1996. Trên đất ông bà có xây dựng một căn nhà cấp 4 có diện tích 300 m². Do chưa có nhu cầu sử dụng nên vào ngày 23/11/2021, ông bà có ký hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất và căn nhà trên đất (do căn

nhà chưa được ghi nhận trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông bà đã lập hợp đồng cho thuê căn nhà bằng giấy tay) với ông V đối với các thửa 486, 488, 559, 560, 562 và một phần thửa đất 597, tờ bản đồ số 8, có diện tích thuê là 700m². Thời hạn cho thuê là 05 năm, kể từ ngày 01/12/2021 đến ngày 01/12/2026. Giá cho thuê được thỏa thuận như sau:

- Năm thứ nhất: 20.000.000 đồng/tháng (hai mươi triệu đồng trên tháng);
- Năm thứ hai: 20.000.000 đồng/tháng (hai mươi triệu đồng trên tháng);
- Năm thứ ba: 20.000.000 đồng/tháng (hai mươi triệu đồng trên tháng);
- Năm thứ tư: 22.000.000 đồng/tháng (hai mươi hai triệu đồng trên tháng);
- Năm thứ năm: 24.200.000 đồng/tháng (hai mươi bốn triệu hai trăm nghìn đồng trên tháng).

Trong khoảng thời gian đầu, hai bên thống nhất thực hiện việc thanh toán tiền thuê theo từng quý. Tuy nhiên đến tháng 09/2023, hai bên thỏa thuận miệng lại với nhau sẽ thanh toán tiền thuê theo từng tháng.

Kể từ ngày ký kết hợp đồng, ông V thực hiện thanh toán tiền thuê đầy đủ. Tuy nhiên, từ tháng 02/2024 đến nay, ông V không thanh toán tiền thuê nữa. Mặc dù, ông bà đã nhiều lần liên hệ, yêu cầu ông V phải thanh toán tiền thuê quyền sử dụng đất theo đúng thỏa thuận nhưng ông V vẫn trốn tránh và không chịu bàn giao lại đất cho ông bà. Đến ngày 06/05/2024, ông bà đã gửi V báo về việc đơn phương chấm dứt hợp đồng cho ông V.

Nhận thấy, hành vi của ông V đã xâm phạm nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông bà. Vì vậy, bằng đơn này, nay ông bà kính đề nghị Tòa án nhân dân huyện O, tỉnh Đồng Nai giải quyết các yêu cầu sau:

1) Hủy hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất ngày 23/11/2021 của ông P, bà T với ông V đối với các thửa 486, 488, 559, 560, 562 và một phần thửa đất 597, tờ bản đồ số 8 tọa lạc tại xã D, huyện O, tỉnh Đồng Nai, có diện tích thuê là 700 m²;

2) Hủy hợp đồng cho thuê nhà ghi giấy tay đề ngày 01/12/2021 của ông P, bà T với ông V đối với căn nhà cấp bốn thuộc các thửa 486, 488, 559, 560, 562 và một phần thửa đất 597, tờ bản đồ số 8 tọa lạc tại xã D, huyện O, tỉnh Đồng Nai, có diện tích thuê là 300 m²;

3) Buộc ông V phải thanh toán số tiền thuê quyền sử dụng đất của các tháng chưa trả, tạm tính từ ngày 01/02/2024 đến ngày 31/5/2024: 20.000.000 đồng x 4 tháng = 80.000.000 đồng (tám mươi triệu đồng) cho ông P và bà T;

4) Bên B chấm dứt hợp đồng trước hạn thì bên B mất số tiền cọc là 60.000.000 đồng (Sáu mươi triệu đồng) và không bắt bên A bồi thường lại tiền mà bên B đã xây dựng cơ bản.

5) Yêu cầu ông V phải khôi phục lại hiện trạng đất như ban đầu cho ông P và bà T. Tại phiên tòa, ông P rút yêu cầu khởi kiện này.

** Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã làm thủ tục tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng bị đơn- ông V không hợp tác đến Tòa án để giải*

quyết nên không có ý kiến.

** Ý kiến đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 2 – Đồng Nai:*

Thẩm phán thực hiện đúng nhiệm vụ và quyền hạn theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, việc thu thập chứng cứ thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Hội đồng xét xử đảm bảo đúng trình tự theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Nguyên đơn thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn không thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về đường lối giải quyết vụ án: Đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đề nghị tuyên hủy hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất ngày 23/11/2021 của ông P, bà T với ông V đối với các thửa 486, 488, 559, 560, 562 và một phần thửa đất 597, tờ bản đồ số 8 tọa lạc tại xã D, huyện O, tỉnh Đồng Nai, có diện tích thuê là 700m²; tuyên hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ghi giấy tay đề ngày 01/12/2021 của ông P, bà T với ông V đối với căn nhà cấp bốn thuộc các thửa 486, 488, 559, 560, 562 và một phần thửa đất 597, tờ bản đồ số 8 tọa lạc tại xã D, huyện O, tỉnh Đồng Nai, có diện tích thuê là 300 m²; Buộc ông V phải thanh toán số tiền thuê quyền sử dụng đất của các tháng chưa trả, tạm tính từ ngày 01/02/2024 đến ngày 31/5/2024: 20.000.000 đồng x 4 tháng = 80.000.000 đồng (tám mươi triệu đồng) cho ông P và bà T; Giao số tiền cọc là 60.000.000 đồng (Sáu mươi triệu đồng) cho ông P và bà T quản lý, sử dụng. Đối với yêu cầu ông V phải khôi phục lại hiện trạng đất như ban đầu: Tại phiên tòa, ông P rút yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu này nên đề nghị Tòa án đình chỉ giải quyết. Về án phí theo quy định của pháp luật.

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 quan hệ pháp luật: Ông P, bà T và ông V có ký kết hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất. Do ông V vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê quyền sử dụng đất nên ông P, bà T khởi kiện. Do đó, quan hệ pháp luật của vụ án là “Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất”.

[2] Thẩm quyền giải quyết: Do các đương sự “Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất” và đất tọa lạc tại xã D, huyện O nên thẩm quyền giải quyết thuộc Tòa án nhân dân huyện O (nay là Tòa án khu vực 2-Đồng Nai) theo quy định tại các Điều 26, 35 và 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về thủ tục tố tụng: Qua xác minh tại Công an xã L, huyện O, tỉnh Đồng Nai thì ông V hiện đang cư trú tại đường N, tổ X, ấp A, xã L, huyện O, tỉnh Đồng Nai (nay là xã O, tỉnh Đồng Nai). Bị đơn- ông V đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do nên căn cứ khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt ông V.

[4] Về nội dung vụ án:

[4.1] Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa ông P, bà T và ông V được ký kết trên cơ sở tự nguyện, không trái với quy định của pháp luật, được chứng thực tại văn phòng công chứng G ngày 23/11/2021 (số công chứng 14156, quyền số 15/2021 TP/CC-SCC/HĐGD) là phù hợp với Điều 167 Luật Đất đai năm 2013. Theo nội dung hợp đồng thì ông P, bà T cho ông V thuê quyền sử dụng đất đối với các thửa 486, 488, 559, 560, 562 và một phần thửa đất 597, tờ bản đồ số 8 tọa lạc tại xã D, huyện O, tỉnh Đồng Nai, có diện tích thuê là 700 m². Ngoài ra, ông P, bà T còn cho ông V thuê nhà theo giấy tay hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất đề ngày 01/12/2021 đối với căn nhà thuộc các thửa 486, 488, 559, 560, 562 và một phần thửa đất 597, tờ bản đồ số 8 tọa lạc tại xã D, huyện O, tỉnh Đồng Nai, có diện tích thuê là 300 m²; Thời hạn cho thuê là 05 năm, kể từ ngày 01/12/2021 đến ngày 01/12/2026. Giá cho thuê được thỏa thuận như sau: Năm thứ nhất: 20.000.000 đồng/tháng (hai mươi triệu đồng trên tháng); Năm thứ hai: 20.000.000 đồng/tháng (hai mươi triệu đồng trên tháng); Năm thứ ba: 20.000.000 đồng/tháng (hai mươi triệu đồng trên tháng); Năm thứ tư: 22.000.000 đồng/tháng (hai mươi hai triệu đồng trên tháng); Năm thứ năm: 24.200.000 đồng/tháng (hai mươi bốn triệu hai trăm nghìn đồng trên tháng).

[4.2] Quá trình thực hiện hợp đồng, ông V vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo Hợp đồng đã ký, cụ thể: Từ tháng 02/2024, ông V không thanh toán tiền thuê theo thỏa thuận, tự dọn dẹp hàng hóa và đóng cửa nhà thuê, không tiếp tục kinh doanh mà không V báo cho ông P, bà T làm ảnh hưởng đến quyền lợi của ông P, bà T. Đến ngày 06/05/2024, ông P đã V báo chấm dứt hợp đồng với ông V và có dán V báo tại địa điểm thuê quyền sử dụng đất đồng thời có lập vi bằng để ghi nhận sự việc. Do đó căn cứ Điều 423 Bộ luật dân sự, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông P, bà T, tuyên bố hủy hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất ngày 23/11/2021 của ông P, bà T với ông V đối với các thửa 486, 488, 559, 560, 562 và một phần thửa đất 597, tờ bản đồ số 8 tọa lạc tại xã D, huyện O, tỉnh Đồng Nai, có diện tích thuê là 700 m²; tuyên hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ghi giấy tay đề ngày 01/12/2021 của ông P, bà T với ông V đối với căn nhà cấp bốn thuộc các thửa 486, 488, 559, 560, 562 và một phần thửa đất 597, tờ bản đồ số 8 tọa lạc tại xã D, huyện O, tỉnh Đồng Nai, có diện tích thuê là 300 m². Đồng thời, ông V phải có trách nhiệm phải thanh toán số tiền thuê quyền sử dụng đất của các tháng chưa trả, tạm tính từ ngày 01/02/2024 đến ngày 31/5/2024: 20.000.000 đồng x 4 tháng = 80.000.000 đồng (tám mươi triệu đồng) cho ông P và bà T theo quy định tại Khoản 1 Điều 6 của hợp đồng thuê quyền sử dụng đất: “*Trả đủ tiền thuê tài sản, theo phương thức đã thỏa thuận*” và Điều 481 Bộ luật Dân sự 2015.

[4.3] Căn cứ theo khoản 1 Điều 6 của Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 23/11/2021 thì “*Trường hợp Bên B chấm dứt hợp đồng trước hạn (không thuộc trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 5 hợp đồng này) thì bên B mất số tiền cọc cho bên A và không bắt bên A bồi thường lại tiền mà bên B đã xây dựng cơ bản.*”. Do đó, có căn cứ giao số tiền cọc 60.000.000 đồng cho ông P, bà T quản lý, sử dụng.”

[4.3] Bị đơn- ông V đã được tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng không hợp tác đến tòa án giải quyết nên không có ý kiến.

[4.4] Do đó, có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn- ông P, bà T, tuyên hủy hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất ngày 23/11/2021 của ông P, bà T với ông V đối với các thửa 486, 488, 559, 560, 562 và một phần thửa đất 597, tờ bản đồ số 8 toạ lạc tại xã D, huyện O, tỉnh Đồng Nai, có diện tích thuê là 700 m²; tuyên hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ghi giấy tay đề ngày 01/12/2021 của ông P, bà T với ông V đối với căn nhà cấp bốn thuộc các thửa 486, 488, 559, 560, 562 và một phần thửa đất 597, tờ bản đồ số 8 toạ lạc tại xã D, huyện O, tỉnh Đồng Nai, có diện tích thuê là 300 m²; Buộc ông V phải thanh toán số tiền thuê quyền sử dụng đất của các tháng chưa trả, tạm tính từ ngày 01/02/2024 đến ngày 31/5/2024: 20.000.000 đồng x 4 tháng = 80.000.000 đồng (tám mươi triệu đồng) cho ông P và bà T; Giao số tiền cọc là 60.000.000 đồng (Sáu mươi triệu đồng) cho ông P và bà T quản lý, sử dụng.

[4.5] Đối với yêu cầu ông V phải khôi phục lại hiện trạng đất như ban đầu: Tại phiên tòa, ông P rút yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu này nên đình chỉ giải quyết.

[5] Về án phí:

[5.1] Do chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện nên bị đơn - ông V phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 4.900.000 đồng.

[5.2] Ông P, bà T thuộc trường hợp được miễn tạm ứng án phí.

Đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa là phù hợp với nhận định nên ghi 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 147, Điều 217, Điều 227, Điều 228, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ Điều 423, 481 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Căn cứ Điều 167 Luật đất đai năm 2013.

Căn cứ 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 và lệ phí Tòa án.

1. Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn- ông P và bà T về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất” đối với bị đơn-ông V.

Tuyên hủy hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất ngày 23/11/2021 của ông P, bà T với ông V đối với các thửa 486, 488, 559, 560, 562 và một phần thửa đất 597, tờ bản đồ số 8 toạ lạc tại xã D, huyện O, tỉnh Đồng Nai, có diện tích thuê là 700 m²;

Tuyên hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ghi giấy tay đề ngày

01/12/2021 của ông P, bà T với ông V đối với căn nhà cấp bốn thuộc các thửa 486, 488, 559, 560, 562 và một phần thửa đất 597, tờ bản đồ số 8 tọa lạc tại xã D, huyện O, tỉnh Đồng Nai, có diện tích là 300 m²;

Buộc ông V phải thanh toán số tiền thuê quyền sử dụng đất của các tháng chưa trả là 80.000.000 đồng (tám mươi triệu đồng) cho ông P và bà T;

Giao số tiền cọc là 60.000.000 đồng (sáu mươi triệu đồng) cho ông P, bà T quản lý, sử dụng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án nếu người phải thi hành án chậm trả số tiền nêu trên, thì người phải thi hành án phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015 tương ứng với thời gian chậm trả.

Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu ông V phải khôi phục lại hiện trạng đất như ban đầu cho ông P và bà T.

2. Về án phí: Bị đơn- ông V phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là 4.900.000 (bốn triệu chín trăm ngàn) đồng.

3. Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, các đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận bản án hoặc tổng đạt hợp lệ.

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.

*** Nơi nhận:**

- Đương sự;
- VKSND cùng cấp;
- THADS tỉnh Đồng Nai;
- Lưu.

**T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Đào Ngọc Nam

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
HỘI THẨM NHÂN DÂN THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Dương Minh Tân – Trần Trọng Phú

Đào Ngọc Nam