

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
KHU VỰC 4 - ĐÀ NẴNG**

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

*Bản án số: 02/2026/DS-ST  
Ngày: 20/01/2026  
V/v “Tranh chấp hợp đồng  
thuê tài sản”*

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 4 - ĐÀ NẴNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trương Thanh Phúc

Các Hội thẩm nhân dân: - Ông Lê Văn Bút

- Ông Nguyễn Đình Hùng

Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Lê Mai Ly – Cán bộ Tòa án

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 4 - Đà Nẵng tham gia phiên tòa: Bà Đoàn Thị Xuân Lành, chức vụ: Kiểm sát viên

Ngày 20/01/2026 tại Trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 4 - Đà Nẵng xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 376/2025/TLST-DS ngày 04 tháng 11 năm 2025 về việc “*Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 123/2025/QĐXXST - DS ngày 23/12/2025; Quyết định hoãn phiên tòa số: 03/2026/QĐST – DS ngày 08/01/2026 giữa các đương sự:

**\* Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1962. Địa chỉ: Tổ A, phường L, thành phố Đà Nẵng. Có mặt

**\* Bị đơn:** Ông Hoàng Văn T1, sinh năm 1977. Địa chỉ: Khu phố I, thị xã G, tỉnh Quảng Trị. Vắng mặt

**NHẬN THẤY:**

*\* Theo đơn khởi kiện gửi đến Tòa án ngày 25/11/2025; cũng như quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Nguyễn Thị T trình bày:*

Vào ngày 01/12/2023, ông Hoàng Văn T1 có ký hợp đồng thuê thửa đất số 716, diện tích 2016 m<sup>2</sup> tại địa chỉ thôn T, xã H, thành phố Đà Nẵng của Tôi (Nguyễn Thị T) để làm nhà xưởng. Theo hợp đồng nêu trên thì bà T cho ông T1 thuê thửa đất nêu trên với giá tiền hằng tháng là 10.000.000 đồng (mười triệu đồng), thanh toán 06 tháng/ 1 lần. Tính từ lúc thuê kho đến tháng 10/2025 thì ông T1 đã thuê tổng cộng 23 tháng, tương ứng với số tiền là 230.000.000 đồng (hai trăm ba mươi triệu đồng). Tuy nhiên, đến nay ông T1 chỉ thanh toán cho bà T số tiền là: 130.000.000 đồng (một trăm ba mươi triệu đồng), lần thanh toán cuối cùng là tháng 5 năm 2025, đến nay ông T1 không thực hiện việc thanh toán tiền thuê đất cho bà T, đồng thời có biểu hiện né tránh (đổi chỗ ở, không nghe điện thoại, khi liên hệ được thì hứa hẹn nhiều lần). Bà T đã tìm

nhiều biện pháp để liên hệ cho T1, yêu cầu T1 thanh toán số tiền theo hợp đồng cho bà T nhưng không được. Ngoài ra, hiện nay tại mảnh đất trên của bà T, ông T1 đang để rất nhiều tài sản (không rõ giá trị) nên bà T có yêu cầu T1 phải chấm dứt hợp đồng và thu dọn toàn bộ tài sản nêu trên ra khỏi vị trí đất của bà T, để bà T có thể tái sử dụng nhưng ông T1 không hợp tác, gây cản trở và xâm phạm đến quyền sở hữu hợp pháp của bà T.

*Nay bà T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:*

1. Buộc ông Hoàng Văn T1 thanh toán cho bà T số tiền 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng) và lãi suất trả chậm theo quy định của pháp luật.
2. Buộc ông Hoàng Văn T1 thu dọn toàn bộ tài sản của ông T1 trên thửa đất của bà T, trả lại nguyên vẹn hiện trạng của thửa đất, để bà T tái sử dụng.
3. Yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê nhà xưởng giữa bà Nguyễn Thị T và ông Hoàng Văn T1 lập ngày 01/12/2023.

Tại phiên tòa, nguyên đơn thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện, cụ thể yêu cầu bị đơn ông Hoàng Văn T1 thanh toán cho bà T tiền thuê quyền sử dụng đất đến ngày xét xử sơ thẩm ngày 20/01/2026 ( 13 tháng) với tổng số tiền là 130.000.000 đồng và không yêu cầu tính lãi.

\* Quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Hoàng Văn T1 vắng mặt nên Tòa án không thể tiến hành hòa giải, lấy lời khai nên không có ý kiến.

Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 4 - Đà Nẵng phát biểu quan điểm: Về chấp hành pháp luật tố tụng kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước khi nghị án, thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa đã chấp hành đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; các đương sự trong vụ án cũng đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T, cụ thể: Tuyên chấm dứt hợp đồng thuê nhà xưởng giữa bà Nguyễn Thị T và ông Hoàng Văn T1 lập ngày 01/12/2023; Buộc ông Hoàng Văn T1 thanh toán cho bà T số tiền thuê quyền sử dụng đất chưa thanh toán 100.000.000 đồng và ông Hoàng Văn T1 thu dọn toàn bộ tài sản của ông T1 trên thửa đất của bà T, trả lại nguyên vẹn hiện trạng của thửa đất. Không chấp nhận yêu cầu số tiền 30.000.000 đồng bà T yêu cầu khởi kiện bổ sung.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, phát biểu quan điểm của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

#### **[1] Về thủ tục tố tụng:**

Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 4 – Đà Nẵng theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm g khoản 1 Điều 40 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa bị đơn ông Hoàng Văn T1 vắng mặt không có lý do. Do đó, HĐXX

căn cứ khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn ông Hoàng Văn T1.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì thấy: Ngày 01/12/2023 giữa bà Nguyễn Thị T và ông Hoàng Văn T1 có ký hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất. Theo hợp đồng bà T cho ông Hoàng Văn T1 thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất, cụ thể: Về đất ở: Thửa đất số 716, diện tích 2.016m<sup>2</sup>. Địa chỉ: Thôn T, xã H (nay là phường H), thành phố Đà Nẵng. Về tài sản gắn liền trên đất: 01 nhà vệ sinh, 01 nhà trực bảo vệ, 01 nhà mái che, tường rào được xây dựng bao quanh bằng gạch và khung lưới thép B40 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AC184091 do UBND huyện H (cũ), thành phố Đà Nẵng cấp ngày 17/03/2005 đứng tên bà Nguyễn Thị T.

Mục đích thuê: Làm kho và xưởng cơ khí

Thời hạn thuê là 10 năm ( từ ngày 01/12/2023 đến ngày 01/12/2033). Giá thuê: Từ ngày 01/12/2023 đến ngày 01/12/2025 giá thuê là 120.000.000 đồng/1 năm. Từ ngày 01/12/2025 đến ngày 01/12/2027 giá thuê là 144.000.000 đồng/1 năm. Từ ngày 01/12/2027 trở đi, mỗi năm được tăng thêm 10% giá trị thuê của năm trước. Về phương thức thanh toán: Thanh toán 06 tháng một lần và được thanh toán vào ngày 05 của tháng đầu tiên theo định kỳ thành toán và việc thanh toán sẽ bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản.

Hợp đồng thuê nhà xưởng được các bên ký xác nhận. Do đó, cần xác định Hợp đồng giữa các bên có hình thức và nội dung phù hợp với các Điều 385, 398, 401, 402, 403 của Bộ luật dân sự. Đây là hợp đồng cho thuê tài sản nên có hiệu lực đối với các bên tham gia giao dịch.

[3] Quá trình thực hiện hợp đồng: Bên cho thuê đã giao đất và tài sản trên đất, bên thuê đã giao tiền thuê đất được số tiền 130.000.000 đồng cho bà Nguyễn Thị T. Từ ngày 01/12/2023 đến tháng 10/2025 ( là thời điểm bà T gửi đơn khởi kiện) ông Hoàng Văn T1 thuê tổng thời gian là 23 tháng nhưng mới thanh toán cho bà T số tiền 130.000.000 đồng và lần thanh toán cuối cùng là vào tháng 5/2025.

[4] Xét việc đơn phương chấm dứt hợp đồng của bà Nguyễn Thị T thì thấy:

Tại khoản 6.2 Điều 6 của Hợp đồng có thỏa thuận chấm dứt hợp đồng trước thời hạn có quy định “ nếu một trong hai bên muốn chấm dứt hợp đồng trước thời hạn phải thông báo trước cho nhau ít nhất là 03 (ba) tháng”

Tại khoản 7.1 Điều 7 của hợp đồng có thỏa thuận “ Bên A có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng trong trường hợp bên B vi phạm các điều khoản ghi trong Hợp đồng mà không thông nhất được giữa hai bên”

Thực tế thấy rằng phía ông Hoàng Văn T1 đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê đất và tài sản trên đất theo phương thức thỏa thuận trong hợp đồng thể hiện qua tin nhắn qua lại giữa bà T và ông T1 trên ứng dụng Zalo.

Theo quy định tại khoản 1 Điều 428 Bộ luật dân sự 2015 quy định “ *Một bên có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng và không phải bồi thường thiệt hại khi bên kia vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ trong hợp đồng....*”. Khoản 2 Điều 18 Luật kinh doanh bất động sản quy định: Bên cho thuê có quyền đơn phương chấm dứt thực

hiện hợp đồng thuê nhà, công trình xây dựng khi bên thuê có một trong các hành vi sau đây: g) “*Đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng thuê nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng khi bên thuê có một trong các hành vi: chậm thanh toán tiền thuê từ 03 tháng trở lên so với thời điểm thanh toán tiền đã ghi trong hợp đồng mà không được sự đồng ý của bên cho thuê...*”

[5] Căn cứ vào các quy định pháp luật thì thấy rằng bà Nguyễn Thị T có quyền chấm dứt hợp đồng do ông Hoàng Văn T1 đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận. Mặt khác, tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 17/12/2025 của Tòa án thì thấy trên thửa đất số 716, diện tích 2.016m<sup>2</sup>. địa chỉ: Thôn T, xã H (nay là phường H), thành phố Đà Nẵng ông Hoàng Văn T1 đã không còn thuê để sử dụng, cửa cổng bên ngoài khóa cửa, bên trong thửa đất có 02 máy trộn bê tông của ông T1, bên trong ngôi nhà có diện tích khoảng 25m<sup>2</sup> ông T1 khóa cửa nên không kiểm tra được tài sản gì bên trong của ông Hoàng Văn T1. Quá trình giải quyết vụ án ông T1 đều vắng mặt, không hợp tác.

Đối với yêu cầu bổ sung của nguyên đơn, yêu cầu ông T1 thanh toán tiền thuê tài sản đến ngày 20/01/2026 với số tiền 130.000.000 đồng. Hội đồng xét xử xét thấy: Từ tháng 10/2025 nguyên đơn bà T đã gửi đơn khởi kiện ông T1 yêu cầu để chấm dứt đồng thuê nhà xưởng giữa bà Nguyễn Thị T và ông Hoàng Văn T1 lập ngày 01/12/2023. Đồng thời qua tin nhắn Zalo giữa bà T và ông T1 thì từ tháng 9/2025 bà T đã thông báo với ông T1 về việc bà T thông báo chấm dứt hợp đồng nếu ông T1 không thực hiện nghĩa vụ thanh toán. Do đó, không có căn cứ để chấp nhận phần yêu cầu bổ sung của nguyên đơn bà T yêu cầu ông T1 phải thanh toán thêm số tiền 30.000.000 đồng từ tháng 11/2025 đến 20/01/2026.

Từ phân tích trên, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T, cụ thể: Tuyên chấm dứt hợp đồng thuê nhà xưởng giữa bà Nguyễn Thị T và ông Hoàng Văn T1 lập ngày 01/12/2023; Buộc ông Hoàng Văn T1 thanh toán cho bà T số tiền thuê quyền sử dụng đất chưa thanh toán 100.000.000 đồng và ông Hoàng Văn T1 thu dọn toàn bộ tài sản của ông T1 trên thửa đất của bà T, trả lại nguyên vẹn hiện trạng của thửa đất

[6] Do chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên bị đơn ông Hoàng Văn T1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm: 5.000.000 đồng. Nguyên đơn bà Nguyễn Thị T là người cao tuổi nên được miễn nộp tiền tạm ứng án phí dân sự đối với phần yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận.

Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ số tiền: 4.000.000 đồng theo phiếu thu ngày 01/12/2025 ông Hoàng Văn T1 phải chịu. Do nguyên đơn bà Nguyễn Thị T đã nộp tạm ứng và đã chỉ nên Hoàng Văn T1 phải trả lại cho bà Nguyễn Thị T số tiền 4.000.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm g khoản 1 Điều 40; Điều 147, Điều 227, Điều 235, Điều 266 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

Điều 401, 402, 405, khoản 1 Điều 428 Bộ luật dân sự năm 2015;  
Điểm g khoản 2 Điều 18 Luật kinh doanh bất động sản năm 2024;  
Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30.12.2016 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 về việc “*Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản*” của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T với bị đơn ông Hoàng Văn T1.

**1. Xử:**

- Tuyên chấm dứt hợp đồng thuê nhà xưởng ký giữa bà Nguyễn Thị T và ông Hoàng Văn T1 lập ngày 01/12/2023 về thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại: Thửa đất số 716, tờ bản đồ số 06, diện tích 2.016m<sup>2</sup>. Địa chỉ: Thôn T, xã H (nay là phường H), thành phố Đà Nẵng.

- Buộc ông Hoàng Văn T1 phải thanh toán tiền thuê đất và tài sản trên đất cho bà Nguyễn Thị T số tiền: 100.000.000 đồng ( một trăm triệu đồng).

- Buộc ông Hoàng Văn T1 thu dọn toàn bộ tài sản của ông T1 trên thửa đất số 716, tờ bản đồ số 06, diện tích 2.016m<sup>2</sup>. địa chỉ: Thôn T, xã H (nay là phường H), thành phố Đà Nẵng gồm: 02 máy trộn bê tông và tài sản bên trong ngôi nhà (nếu có).

Không chấp nhận phần yêu cầu của nguyên đơn đối với số tiền 30.000.000 đồng yêu cầu ông Hoàng Văn T1 trả tiền thuê tài sản.

**2.** Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) cho đến khi thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án ( đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự 2015

**3.** Án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn ông Hoàng Văn T1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền: 5.000.000 đồng. Nguyên đơn bà Nguyễn Thị T là người cao tuổi nên được miễn nộp tiền tạm ứng án phí dân sự đối với phần yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận. Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị T số tiền tạm ứng án phí dân sự đã nộp 2.800.000 đồng theo biên lai thu số 0004837 ngày 03/11/2025 tại Thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng.

Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ số tiền: 4.000.000 đồng theo phiếu thu ngày 01/12/2025 ông Hoàng Văn T1 phải chịu. Do nguyên đơn bà Nguyễn Thị T đã nộp tạm ứng và đã chi nên Hoàng Văn T1 phải trả lại cho bà Nguyễn Thị T số tiền 4.000.000 đồng.

**4.**Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, các đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được 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 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.*

**HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM  
THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Lê Văn Bút Nguyễn Đình H**

**Trương Thanh Phúc**

