TOÀ ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 15** **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 142/2026/DS-ST
Ngày: 29-5-2026
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 15 – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Vũ Thị Nga.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Thanh Tùng;

2. Bà Nguyễn Thị Bích Hằng.

- ***Thư ký phiên tòa*:** Bà Nguyễn Thị Thùy Trang - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 15 - Thành phố Hồ Chí Minh.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 15 - Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:*** Bà Lê Thị Thủy - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 5 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 15 - Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 850/2025/TLST-DS ngày 04 tháng 12 năm 2025 về việc "Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 197/2026/QĐXXST-DS ngày 22 tháng 4 năm 2026, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Đoàn Thị S, sinh năm 1954; nơi thường trú: Số C đường H, tổ E, khu phố P, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ liên hệ: Số A, đường T, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Trần Phú Q, sinh năm 1975; nơi thường trú: Số C, đường H, tổ E, khu phố P, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh. Là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 29/9/2025), vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt.

- *Bị đơn:* Công ty TNHH T1; trụ sở: Số A, đường M - T, khu phố P, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh, vắng mặt.

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

1. Văn phòng C; trụ sở: Số G, đường L, khu phố P, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh, vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt.

2. Ngân hàng TMCP S1; trụ sở: Số B, đường N, phường X, Thành phố Hồ Chí Minh; chi nhánh: Số D, Đại lộ B, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh, vắng mặt.

3. Ngân hàng TMCP H; trụ sở: Số E, N, phường L, Thành phố Hà Nội; chi nhánh: Số B, Đại lộ B, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh, vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của Ngân hàng TMCP H*:*

3.1. Ông Huỳnh Tống N, sinh năm 1995, vắng mặt;

3.2. Bà Trần Thị L, sinh năm 1995, vắng mặt;

3.3. Bà Trần Thị Ngọc T, sinh năm 1981, vắng mặt;

3.4. Bà Nguyễn Thị V, sinh năm 1978, vắng mặt.

Cùng địa chỉ liên lạc: Tầng G, Tòa nhà R, số E, đường N, phường L, Thành phố Hà Nội. Là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 05/5/2026).

4. Công ty TNHH G; trụ sở: Thửa đất số 2646, tờ bản đồ số 10-13, đường Đ, tổ A, khu phố P, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh, vắng mặt.

5. Ông Trần Phú Q, sinh năm 1975; nơi cư trú: Số C, đường H, tổ E, khu phố P, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh, vắng mặt.

6. Ông Đặng Văn V1, sinh năm 1984; nơi cư trú: Số I, đường H, tổ C, khu phố P, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh, vắng mặt.

7. Công ty cổ phần K; trụ sở: số F, đường Đ, tổ E, khu phố Đ, phường C, Thành phố Hồ Chí Minh, vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và người đại diện hợp pháp cho nguyên đơn trình bày:*

Bà Đoàn Thị S là chủ sử dụng đất diện tích 1.050m^2 thuộc thửa đất số 1399, tờ bản đồ số 20-4, tọa lạc tại phường Đ, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường C, Thành phố Hồ Chí Minh), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL925665, số vào sổ cấp GCN: CS07238 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 27/02/2018 và diện tích đất 3.877,2m^2 thuộc thửa đất số 1318, tờ bản đồ số 20-4, tọa lạc tại phường Đ, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường C, Thành phố Hồ Chí Minh), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN123702, số vào sổ cấp GCN: CS07855 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 04/10/2018.

Ngày 04/01/2023, bà Đoàn Thị S cho Công ty TNHH T1 (sau đây gọi tắt là Công ty T1) thuê thửa đất số 1399 và 1318, Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất được Văn phòng C, quyển số 01/2023TP/CC-SCC/HĐGD. Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất có nội dung: bà Đoàn Thị S cho Công ty T1 thuê thửa đất số

1399 và 1318, thời hạn thuê 05 (năm) năm kể từ ngày 01/01/2023 đến hết ngày 01/01/2028; mục đích thuê làm nhà xưởng trên đất ở và đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp và trồng cây trên đất trồng cây lâu năm. Giá thuê là 50.000.000 đồng/tháng.

Bên thuê (Công ty T1) đặt cọc cho bên cho thuê (bà Đoàn Thị S) số tiền 50.000.000 đồng, số tiền này sẽ được bên cho thuê hoàn trả khi hết hạn hợp đồng sau khi khấu trừ các chi phí mà bên thuê phải trả cho bên cho thuê. Trường hợp bên thuê vi phạm nghĩa vụ thanh toán, chậm trả tiền thuê quá 10 ngày thì bên thuê mất tiền cọc và bị đơn phương chấm dứt hợp đồng. Trường hợp bên thuê chấm dứt hợp đồng thuê trước hạn phải báo trước cho bên cho thuê 30 ngày và bên thuê bị mất số tiền cọc.

Sau khi ký Hợp đồng thuê, bà Đoàn Thị S đã bàn giao quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 1399 và 1318 cho Công ty T1. Trong quá trình thuê, Công ty T1 thường xuyên trả tiền thuê chậm. Kể từ ngày 13/7/2023, Công ty T1 không thanh toán tiền thuê cho bà S. Bà S nhiều lần yêu cầu Công ty T1 thực hiện nghĩa vụ trả tiền thuê nhưng Công ty T1 không thực hiện.

Đến cuối năm 2023, Công ty T1 đã di dời toàn bộ tài sản đã đầu tư trên đất thuê đi nơi khác nhưng không thông báo thanh lý Hợp đồng thuê cũng không đến Văn phòng C làm thủ tục chấm dứt Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và thanh toán tiền thuê, các chi phí có liên quan. Hiện nay, Công ty T1 còn nợ bà S tiền thuê là 380.000.000 đồng.

Bà Đoàn Thị S yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Tuyên chấm dứt Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất số 64, quyển số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD được Văn phòng C công chứng ngày 04/01/2023 giữa bà Đoàn Thị S với Công ty TNHH T1 từ ngày 31/12/2023.

- Bà S được sở hữu số tiền đặt cọc 50.000.000 đồng theo Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất được Văn phòng C công chứng ngày 04/01/2023.

- Tại đơn khởi kiện bổ sung nguyên đơn có yêu cầu Công ty TNHH T1 trả số tiền thuê còn nợ từ tháng 5/2023 đến tháng 12/2023 là 380.000.000 đồng. Nguyên đơn xin rút lại yêu cầu này, không yêu cầu Công ty T1 phải trả tiền thuê.

Bị đơn Công ty TNHH T1 đã được tống đạt thông báo thụ lý vụ án, thông báo phiên họp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải nhưng Công ty TNHH T1 không đến Tòa án làm việc, không gửi văn bản trình bày ý kiến và không cung cấp tài liệu, chứng cứ cho Tòa án.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C trình bày:*

Ngày 04/01/2023, bà Đoàn Thị S có yêu cầu Văn phòng C công chứng Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất với bên cho thuê là bà Đoàn Thị S, bên cho thuê là Công ty TNHH T1, quyền sử dụng đất mà các bên yêu cầu công chứng thuộc thửa đất số 1399, tờ bản đồ số 20-4, tọa lạc tại phường Đ, thành phố T, tỉnh Bình

Dương (nay là phường C, Thành phố Hồ Chí Minh), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL925665, số vào sổ cấp GCN: CS07238 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 27/02/2018 và quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 1318, tờ bản đồ số 20-4, tọa lạc tại phường Đ, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường C, Thành phố Hồ Chí Minh), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN123702, số vào sổ cấp GCN: CS07855 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 04/10/2018.

Khi tiếp nhận hồ sơ công chứng nêu trên, Công chứng viên đã tiến hành kiểm tra toàn bộ hồ sơ pháp lý và đối chiếu bản chính, bản sao các giấy tờ gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; căn cước công dân, sổ hộ khẩu, giấy xác nhận tình trạng hôn nhân; Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh; đơn xác nhận (v/v cho thuê đất) và đã được Ngân hàng thương mại cổ phần S2 - Chi nhánh B xác nhận. Đồng thời, kiểm tra ngăn chặn trên phần mềm Quản lý Cơ sở dữ liệu Công chứng tỉnh B, tài sản không có văn bản ngăn chặn của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, không bị kê biên để đảm bảo thi hành án.

Xác định hồ sơ hợp lệ, ý định giao kết hợp đồng, giao dịch của các bên là xác thực; mục đích, nội dung của hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội; quyền sử dụng đất cho thuê thỏa mãn điều kiện giao dịch của pháp luật nên Công chứng viên đã tiến hành cho soạn thảo hợp đồng và cho các bên đọc lại toàn bộ nội dung dự thảo hợp đồng thuê quyền sử dụng đất. Sau khi các bên đọc và được Công chứng viên giải thích rõ nội dung trong hợp đồng; giải thích quyền, nghĩa vụ và lợi ích hợp pháp; ý nghĩa và hậu quả pháp lý của việc cho thuê và thuê; các bên đã hiểu, đồng ý với toàn bộ nội dung được thể hiện trong hợp đồng, đã ký vào từng trang, đồng thời điểm chỉ/đóng dấu và ghi "Tôi đã đọc và đồng ý" vào trang 04 (bốn) của hợp đồng trước sự chứng kiến của Công chứng viên. Tại thời điểm ký, điểm chỉ/đóng dấu các bên có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật. Do đó, Công chứng viên đã thực hiện chứng nhận Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất với số công chứng 64 ngày 04/01/2023 đúng theo quy định của pháp luật.

Văn phòng C không có ý kiến và yêu cầu độc lập, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Phú Q có đơn xin vắng mặt, không có yêu cầu gì đối với vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ngân hàng TMCP S1, Ngân hàng TMCP H, Công ty TNHH G, ông Đặng Văn V1, Công ty cổ phần K TB vắng mặt và không có yêu cầu gì đối với vụ án.

**** Tại phiên tòa:***

- Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt.

- Bị đơn Công ty TNHH T1; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ngân hàng TMCP S1, Ngân hàng TMCP H, Công ty TNHH G, ông Đặng Văn V1, Công ty cổ phần K đã được tống đạt quyết định đưa vụ án ra xét xử và triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Trần Phú Q, Văn phòng C có đơn xin vắng mặt, không có yêu cầu gì đối với vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 15 - Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu:

1. Về việc tuân theo pháp luật tố tụng:

1.1. Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Tòa án: Thẩm phán đã tiến hành các thủ tục tố tụng đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về việc thụ lý vụ án; xác định đúng tư cách người tham gia tố tụng; xác minh, thu thập chứng cứ đầy đủ; tiến hành phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải đúng quy định.

1.2. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Nguyên đơn; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Văn phòng C, ông Trần Phú Q đã chấp hành đầy đủ quyền, nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; bị đơn Công ty TNHH T1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: Ngân hàng TMCP S1, Ngân hàng TMCP H, Công ty TNHH G, ông Đặng Văn V1, Công ty cổ phần K TB chưa thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của mình.

2. Về nội dung vụ án: Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, nhận thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật: Nguyên đơn bà Đoàn Thị S yêu cầu Tòa án tuyên chấm dứt Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất có số công chứng 64, quyển số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD được Văn phòng C công chứng ngày 04/01/2023 giữa bà Đoàn Thị S với Công ty TNHH T1 từ ngày 31/12/2023. Căn cứ Điều 472, Điều 500 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, đây là vụ án "Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất".

[1.2] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Bị đơn Công ty TNHH T1 có trụ sở tại phường P, Thành phố Hồ Chí Minh nên căn cứ Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 1 của Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng dân sự, Luật Tố tụng hành chính, Luật Tư pháp người chưa thành niên, Luật Phá sản và Luật Hoà giải, đối thoại tại Toà án năm 2025 vụ án thuộc thẩm quyền của Toà án nhân dân khu vực 15 - Thành phố

Hồ Chí Minh.

[1.3] Về việc tham gia phiên toà của các đương sự: Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan gồm ông Trần Phú Q, Văn phòng C, vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt. Bị đơn Công ty TNHH T1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: Ngân hàng TMCP S1, Ngân hàng TMCP H, Công ty TNHH G, ông Đặng Văn V1, Công ty cổ phần K đã được tống đạt quyết định đưa vụ án ra xét xử và triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa lần thứ 2 nhưng vắng mặt không có lý do. Căn cứ các điều 227, 228, 238 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt tất cả các đương sự.

[1.4] Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền thuê quyền sử dụng đất mà bị đơn chưa thanh toán là 380.000.000 đồng. Việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là hoàn toàn tự nguyện nên căn cứ quy định tại điểm c khoản 1 Điều 217, Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu khởi kiện mà nguyên đơn đã rút.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Ngày 04/01/2023, bà Đoàn Thị S và Công ty TNHH T1 ký Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất có nội dung: Bà Đoàn Thị S cho Công ty TNHH T1 thuê quyền sử dụng đất diện tích 1.050m^2 thuộc thửa đất số 1399, tờ bản đồ số 20-4, tọa lạc tại phường Đ, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường C, Thành phố Hồ Chí Minh), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL925665, số vào sổ cấp GCN: CS07238 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 27/02/2018 cho bà Đoàn Thị S và diện tích đất 3.877,2m^2 thuộc thửa đất số 1318, tờ bản đồ số 20-4, tọa lạc tại phường Đ, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường C, Thành phố Hồ Chí Minh), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN123702, số vào sổ cấp GCN: CS07855 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 04/10/2018 cho bà Đoàn Thị S. Thời hạn thuê 05 (năm) năm kể từ ngày 01/01/2023 đến hết ngày 01/01/2028. Giá thuê các quyền sử dụng đất trong 01 (một) năm đầu là 50.000.000 đồng; hai năm tiếp theo là 55.000.000 đồng; hai năm cuối là 60.000.000 đồng. Phương thức thanh toán bằng hình thức tiền mặt hoặc chuyển khoản, định kỳ từ ngày 01 đến ngày 05 (dương lịch) hàng tháng. Bên B (bên thuê) đặt cọc cho bên A (bên cho thuê) số tiền 50.000.000 đồng, số tiền này sẽ được bên A hoàn trả lại khi hết hạn hợp đồng sau khi đã khấu trừ các chi phí mà bên B phải thanh toán cho bên A.

[2.2] Xét thấy, quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 1399 và thửa đất số 1318, tờ bản đồ số 20-4, tọa lạc tại phường Đ, thành phố T, tỉnh Bình Dương thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà Đoàn Thị S. Tại khoản 1 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013 quy định "*Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất theo quy định của Luật này*", nên bà S có quyền cho

thuê quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1399 và thửa đất số 1318. Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất được lập thành văn bản và được Văn phòng C, quyển số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD 04/01/2023, như vậy Hợp đồng đã tuân thủ về hình thức theo quy định tại điểm b khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013 và được hướng dẫn tại Điều 64 ngày 15/5/2014 của Chính phủ. Hợp đồng thuê được giao kết một cách tự nguyện, nội dung của Hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên phát sinh hiệu lực đối với các bên tham gia giao kết hợp đồng.

[2.3] Tại Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất lập ngày 04/01/2023, các bên thỏa thuận: Thời hạn thuê 05 (năm) năm kể từ ngày 01/01/2023 đến hết ngày 01/01/2028. Giá thuê các quyền sử dụng đất trong 01 (một) năm đầu là 50.000.000 đồng; hai năm tiếp theo là 55.000.000 đồng; hai năm cuối là 60.000.000 đồng. Phương thức thanh toán bằng hình thức tiền mặt hoặc chuyển khoản, định kỳ từ ngày 01 đến ngày 05 (dương lịch) hàng tháng. Tuy nhiên, sau khi ký Hợp đồng thuê, Công ty T1 chỉ thanh toán tiền thuê đến tháng 5/2023 thì không trả tiền thuê cho bà Đoàn Thị S. Như vậy, Công ty T1 đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê cho bà S. Tại Điều 5 của Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, hai bên thỏa thuận "*Trường hợp bên B thanh toán chậm quá hơn 10 (mười) ngày theo quy định thanh toán của Hợp đồng thì bên A được đơn phương chấm dứt hợp đồng*". Do đó, bà Đoàn Thị S yêu cầu chấm dứt Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, công chứng số 64, quyển số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD 04/01/2023 là có căn cứ theo quy định tại Điều 422, 428 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[2.4] Theo Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất lập ngày 04/01/2023, các bên thỏa thuận: Công ty T1 đặt cọc cho bà Đoàn Thị S số tiền 50.000.000 đồng. Bà S xác định đã nhận số tiền cọc 50.000.000 đồng và yêu cầu được quyền sở hữu số tiền này do Công ty T1 vi phạm nghĩa vụ thanh toán. Xét thấy: Tại Điều 4 và Điều 5 của Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, hai bên thỏa thuận số tiền đặt cọc sẽ được bên cho thuê trả lại cho bên thuê khi hết hạn hợp đồng sau khi trừ các chi phí mà bên thuê phải thanh toán cho bên cho thuê; trường hợp bên thuê thanh toán chậm quá hơn 10 ngày thì bên cho thuê được đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê, đồng thời bên cho thuê sẽ bị mất số tiền đã đặt cọc. Do đó, việc bà S yêu cầu được sở hữu số tiền cọc 50.000.000 đồng là có căn cứ.

[3] Từ những phân tích trên, có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đoàn Thị S đối với bị đơn Công ty TNHH T1.

[4] Đề nghị của Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 15 - Thành phố Hồ Chí Minh là có căn cứ.

[5] Chi phí tố tụng: Công ty TNHH T1 phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ số tiền 3.000.000đ (ba triệu đồng) để trả lại cho bà Đoàn Thị S.

[6] Chi phí thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng: Bà Đoàn Thị S phải chịu số tiền 3.060.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng bà Đoàn Thị S đã nộp tại Tòa án.

[7] Án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí theo quy định tại Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH1 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ điểm a khoản 3 Điều 26; Điều 35; Điều 39; các điều 91, 92, 93, 95, 144, 147, 217, 227, 228, 238, 244, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 2 Điều 1 của Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng dân sự, Luật Tố tụng hành chính, Luật Tư pháp người chưa thành niên, Luật Phá sản và Luật Hoà giải, đối thoại tại Toà án năm 2025;

Căn cứ các điều 422, 428, 472, 473, 474, 481, 482 và Điều 500 của;

Căn cứ các điều 166, 167 và 203 .

Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH1 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. Đình chỉ đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đoàn Thị S đối với yêu cầu bị đơn Công ty TNHH T1 trả số tiền thuê là 380.000.000đ (ba trăm tám mươi triệu đồng).

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đoàn Thị S đối với bị đơn Công ty TNHH T1 về việc "Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất":

- Tuyên bố chấm dứt Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất lập ngày 04/01/2023 giữa bà Đoàn Thị S với Công ty TNHH T1, số công chứng 64, quyển số 01/2023TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C từ ngày 31/12/2023.

- Bà Đoàn Thị S được quyền sở hữu số tiền mà Công ty TNHH T1 đã đặt cọc là 50.000.000đ (năm mươi triệu đồng).

3. Về chi phí tố tụng: Công ty TNHH T1 phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 3.000.000đ (ba triệu đồng) để trả lại cho bà Đoàn Thị S.

4. Chi phí thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng: Bà Đoàn Thị S phải chịu số tiền 3.060.000đ (ba triệu không trăm sáu mươi nghìn đồng), được khấu trừ vào số tiền bà S đã nộp tạm ứng tại Tòa án.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Công ty TNHH T1 phải chịu số tiền 300.000đ (ba trăm nghìn đồng).

- Bà Đoàn Thị S thuộc trường hợp được miễn án phí, tạm ứng án phí.

6. Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

7. 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.

Nơi nhận:
- TAND TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND Khu vực 15 – TP. Hồ Chí Minh;
- THADS Hồ Chí Minh;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, VT.

TAND KHU VỰC 15

JM2290526.TL.QDBA 1977

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

Vũ Thị Nga