TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 7 - CẦN THƠ**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **31**/2025/DS-ST
Ngày 11 – 8 – 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 7 - CẦN THƠ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Thanh Lâm.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Nguyễn Văn Tân.

2. Ông Bùi Chí Tâm.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Tân – Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 7 - Cần Thơ.

*- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 7 - Cần Thơ tham gia phiên tòa***: Bà Nguyễn Thúy Hằng – Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 8 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 7 - Cần Thơ, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 35/2025/TLST-DS ngày 13 tháng 03 năm 2025 về tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 08/2025/QĐXXST-DS ngày 01 tháng 7 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:*

1 Ông **Phan Văn M**, sinh năm 1959. Địa chỉ: Số B, Đường N, Khóm A, phường N, thành phố Cần Thơ (có mặt).

2 Bà **Võ Thị K**, sinh năm 1960. Địa chỉ: Số B, Đường N, Khóm A, phường N, thành phố Cần Thơ (có mặt).

- *Bị đơn:* **Công ty TNHH C**. Địa chỉ: Số B Quốc lộ F, Khóm C, phường N, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo pháp luật của bị đơn: Ông **Dương Minh T**, sinh năm 1988, chủ sở hữu công ty. Địa chỉ: Ấp V, phường N, thành phố Cần Thơ (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Phan Văn M, bà Võ Thị K trình bày và yêu cầu như sau:

Vào ngày 18-02-2019, ông Phan Văn M và bà Võ Thị K có hợp đồng cho Công ty TNHH C do ông Dương Minh T làm chủ đại diện ký hợp đồng thuê thửa

đất số 61, tờ bản đồ số 70, diện tích 4.682,4 m^2 tọa lạc tại Khóm C, phường N, thành phố Cần Thơ, để sử dụng vào việc hoạt động sản xuất, kinh doanh. Thời hạn hợp đồng là 10 năm, kể từ ngày 01-3-2019 đến ngày 01-3-2029. Giá cho thuê là 4.000.000 đồng/tháng, trong 05 năm đầu thanh toán mỗi tháng một lần vào đầu tháng, trong 05 năm sau trả mỗi năm một lần vào đầu năm. Nhưng ông T thanh toán đến tháng 11 năm 2024 là ngưng thanh toán cho đến nay và ông T đi đâu không biết, không liên hệ được nên hai bên không thể thương lượng để giải quyết.

Vì vậy, ông Phan Văn M và bà Võ Thị K yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Yêu cầu giải quyết chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ký ngày 18-02-2019 giữa vợ chồng ông Phan Văn M, bà Võ Thị K với Công ty TNHH C do ông Dương Minh Trung đại D tại phần đất có diện tích 4.682,4 m^2 thuộc thửa đất số 161, tờ bản đồ số 70, tọa lạc tại Khóm C, phường N, thành phố Cần Thơ.

- Yêu cầu giải quyết buộc Công ty TNHH C do ông Dương Minh T là người đại diện di dời toàn bộ tài sản trên để trả lại mặt bằng cho vợ chồng ông Phan Văn M, bà Võ Thị Kiều .

- Yêu cầu giải quyết buộc Công ty TNHH C do ông Dương Minh T là người đại diện trả lại phần tiền chưa thanh toán từ tháng 12 năm 2024 đến tháng 02 năm 2025 tổng cộng là 12.000.000 đồng.

Ý kiến của bị đơn Công ty TNHH C, người đại diện theo pháp luật của bị đơn là ông Dương Minh T: Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho bị đơn Công ty TNHH C, người đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH C là ông Dương Minh T. Tuy nhiên, bị đơn và người đại diện theo pháp luật của bi đơn không có văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không có ý kiến phản đối các tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn cung cấp và không cung cấp tài liệu, chứng cứ nào.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

- Nguyên đơn ông Phan Văn M, bà Võ Thị Kiều R lại một phần yêu cầu khởi kiện đối với việc buộc bị đơn Công ty TNHH C di dời toàn bộ tài sản trên phần đất thuê thuộc thửa đất số 161, tờ bản đồ số 70, tọa lạc tại Khóm C, phường N, thành phố Cần Thơ; giữ nguyên các yêu cầu còn lại.

- Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân thủ và chấp hành pháp luật tố tụng của người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án. Đồng thời, phát biểu quan điểm về tính có căn cứ và hợp pháp của yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị Hội đồng xét xử (HĐXX): Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn Công ty TNHH C di dời toàn bộ tài sản trên phần đất thuê thuộc thửa đất số 161, tờ bản đồ số 70, tọa lạc tại Khóm C, phường N, thành phố Cần Thơ. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ký ngày 18-02-2019 giữa ông Phan Văn M, bà Võ Thị K và Công ty TNHH C; buộc bị đơn Công ty TNHH C có trách nhiệm trả cho các nguyên đơn tiền thuê quyền sử dụng đất còn nợ là 12.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Nguyên đơn khởi kiện đối với bị đơn là tổ chức kinh doanh có địa chỉ trụ sở đăng ký tại Phường A, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng (nay là phường N, thành phố Cần Thơ), yêu cầu tuyên bố chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng. Tòa án nhân dân thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng (nay là Tòa án nhân dân khu vực 7 - Cần Thơ) thụ lý vụ án và xác định quan hệ pháp luật giải quyết về việc "*Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất*" là đúng theo quy định tại khoản 3 Điều 26, Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Tại phiên tòa, bị đơn Công ty TNHH C, chủ sở hữu công ty là ông Dương Minh T, đã được triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa lần 2 nhưng vắng mặt không có lý do. HĐXX căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[3] Tại phiên tòa, các nguyên đơn là ông Phan Văn M và bà Võ Thị Kiều R lại một phần yêu cầu khởi kiện đối với việc buộc bị đơn Công ty TNHH C di dời toàn bộ tài sản trên phần đất thuê thuộc thửa đất số 161, tờ bản đồ số 70, tọa lạc tại Khóm C, phường N, thành phố Cần Thơ. Việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là tự nguyện nên HĐXX chấp nhận và đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu mà nguyên đơn đã rút, theo quy định tại khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Xét yêu cầu khởi kiện còn lại của nguyên đơn:

[5] Để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của mình, nguyên đơn đã cung cấp Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất được ký kết giữa nguyên đơn và bị đơn vào ngày 18-02-2019. Hợp đồng có nội dung thỏa thuận như nguyên đơn trình bày, đối tượng quyền sử dụng đất cho thuê được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 622150, ngày 25-8-2011, do nguyên đơn đứng tên. Giao dịch đã được chứng thực tại Ủy ban nhân dân Phường A, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng; có nội dung và hình thức đảm bảo theo quy định của pháp luật. Quá trình thực hiện hợp đồng, ông Phan Văn M và bà Võ Thị K đã giao đất, Công ty TNHH C đã nhận đất thuê để xây dựng cơ sở sản xuất. Theo thỏa thuận, từ ngày 01-3-2024 trở đi bên thuê phải thanh toán tiền thuê vào đầu năm, với giá 48.000.000 đồng/năm. Tuy nhiên, do hoạt động sản xuất gặp khó khăn, hai bên đã thỏa thuận lại phương thức trả tiền hàng tháng, mỗi tháng 4.000.000 đồng.

[6] Nguyên đơn cho rằng bị đơn đã trả tiền thuê đến hết tháng 11 năm 2024 thì ngưng trả đến nay. Thực tế khi Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ thì cơ sở sản xuất của Công ty TNHH C tọa lạc trên thửa đất đang thuê của ông Phan Văn M, bà Võ Thị K đã đóng cửa, ngừng mọi hoạt động. Đến tháng 7 năm 2025 thì Công ty T1, di dời toàn bộ tài sản trên đất. Từ khi Tòa án thụ lý đến phiên tòa sơ thẩm, kết quả phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ đã được Tòa án tống đạt, thông báo hợp lệ cho bị đơn nhưng bị đơn không có ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện, cũng không đưa ra phản đối hay có yêu cầu gì khác đối với tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn cung cấp.

[7] Do đó, HĐXX căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ hiện có trong hồ sơ vụ án, đủ cơ sở xác định giữa ông Phan Văn M, bà Võ Thị K và Công ty TNHH C

có xác lập hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 18-02-2019. Quá trình thực hiện hợp đồng, bên thuê đã vi phạm nghĩa vụ trả tiền thuê kể từ tháng 12 năm 2024. Sau khi nguyên đơn khởi kiện, bị đơn đã tự tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản trên đất và nguyên đơn hiện đang quản lý, sử dụng đất; mặc dù chưa có kết quả giải quyết của Tòa án, hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa hai bên đã chấm dứt trên thực tế. Nay nguyên đơn ông Phan Văn M, bà Võ Thị K yêu cầu tuyên bố chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất với Công ty TNHH C, buộc bên thuê phải trả số tiền thuê còn nợ 12.000.000 đồng (từ tháng 12 năm 2024 đến tháng 02 năm 2025) là có cơ sở, phù hợp quy định tại các Điều 481, 482 của Bộ luật Dân sự nên được HĐXX chấp nhận.

[8] Tại Công văn số 61/PĐKKD ngày 05-6-2025 v/v cung cấp thông tin Công ty TNHH C, Phòng Đăng ký kinh doanh – Sở Tài chính tỉnh S xác nhận: Công ty TNHH C, mã số 2200736640 có địa chỉ tại số B Quốc lộ F, Khóm C, Phường A, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng (theo Giấy chứng nhận đăng ký lần thứ 5 – lần gần nhất), có chủ sở hữu công ty là ông Dương Minh T. Tình trạng pháp lý: Không còn hoạt động tại địa chỉ đã đăng ký nhưng chưa giải thể hoặc thu hồi giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh. Do đó, chủ sở hữu công ty chịu trách nhiệm về các khoản nợ và nghĩa vụ tài sản khác của công ty trong phạm vi số vốn điều lệ của công ty; trường hợp không góp, không góp đủ, không góp đúng hạn vốn điều lệ theo quy định thì chủ sở hữu công ty còn chịu trách nhiệm bằng tài sản của mình đối với các nghĩa vụ tài chính của công ty, theo quy định tại khoản 1 Điều 74, khoản 4 Điều 75 của Luật Doanh nghiệp.

[9] Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận, theo quy định tại khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26 của 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 235, Điều 266, Điều 271, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 472, Điều 481, Điều 482, Điều 500, Điều 501, Điều 502 của Bộ luật Dân sự, Điều 27, Điều 45 của Luật Đất đai; khoản 1 Điều 74, khoản 4 Điều 75 của Luật Doanh nghiệp; khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết 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.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phan Văn M, bà Võ Thị K về việc buộc bị đơn Công ty TNHH C di dời toàn bộ tài sản trên phần đất thuê thuộc thửa đất số 161, tờ bản đồ số 70, tọa lạc tại Khóm C, phường N, thành phố Cần Thơ.

2. Chấp nhận toàn bộ phần yêu cầu khởi kiện còn lại của các nguyên đơn ông Phan Văn M, bà Võ Thị Kiều .

Tuyên bố chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất xác lập ngày 18-02-2019 giữa bên thuê là Công ty TNHH C do ông Dương Minh T là chủ sở hữu công ty và bên cho thuê là ông Phan Văn M, bà Võ Thị Kiều .

- Buộc bị đơn Công ty TNHH C, do ông Dương Minh T là chủ sở hữu công ty, trả cho nguyên đơn ông Phan Văn M, bà Võ Thị Kiều P đất thuộc thửa đất số 161, tờ bản đồ số 70, tọa lạc tại Khóm C, Phường A, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng (nay là phường N, thành phố Cần Thơ).

- Buộc bị đơn Công ty TNHH C, do ông Dương Minh T là chủ sở hữu công ty, có trách nhiệm thanh toán cho các nguyên đơn ông Phan Văn M, bà Võ Thị K số tiền thuê quyền sử dụng đất còn nợ là 12.000.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 468 Bộ luật Dân sự.

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Nguyên đơn đã được miễn nộp tạm ứng án phí và không phải chịu án phí.

- Bị đơn Công ty TNHH C, do ông Dương Minh T là chủ sở hữu công ty, phải chịu số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng.

4. Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; đương sự vắng mặt tại phiên tòa mà không có người đại diện thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án 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 thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

***Nơi nhận*:**
- TAND thành phố Cần Thơ;
- VKSND khu vực 7 - Cần Thơ;
- THADS thành phố Cần Thơ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Lê Thanh Lâm