

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Bản án số: 51/2026/KDTM-PT

Ngày: 13.8.2026

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 THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán chủ tọa phiên tòa: Bà Hà Thị Phương Thanh

Các thẩm phán: Bà Lê Thị Minh Trang

Bà Mạc Thị Chiên

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Thúy – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ: Bà Nguyễn Thanh Bảo Trân - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 13 tháng 8 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử công khai vụ án thụ lý số 26/2026/TLPT-KDTM ngày 03 tháng 7 năm 2026 về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất”.

Do Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 05/2026/KDTM-ST ngày 17 tháng 3 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Cần Thơ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1215/2026/QĐ-PT ngày 06 tháng 7 năm 2026 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Công ty Cổ phần xây dựng thành phố C. Địa chỉ: số E, đường C, phường B, thành phố Cần Thơ.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Quốc N, sinh năm 1979. Địa chỉ: C, đường số B, Công ty X, phường C, thành phố Cần Thơ. Theo văn bản ủy quyền ngày 21/7/2026 (có mặt)

- Bị đơn: Công ty TNHH B. Địa chỉ: số A, đường T, phường C, thành phố Cần Thơ.

Đại diện theo ủy quyền:

1. Ông Nguyễn Thái T, sinh năm 1982 (vắng mặt),

2. Bà Dương Thị Y, sinh năm 1995 (có mặt),

3. Bà Trần Như T1, sinh năm 1993 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ liên lạc: số B, đường số D, khu dân cư H, phường A, thành phố Cần Thơ. Theo văn bản ủy quyền ngày 24/10/2024.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Công ty TNHH MTV Đ1. Địa chỉ: số D, đường C, KDC T, phường C, thành phố Cần Thơ.

Đại diện theo pháp luật: Ông Trần Quốc Đ – Giám đốc (vắng mặt).

Địa chỉ liên lạc: Showroom Không Gian Đ, đường V, khu V, phường C, thành phố Cần Thơ.

2. Công ty Cổ phần Đ2. Địa chỉ: số A, đường số C, Khu G Cần Thơ, phường T, thành phố Cần Thơ.

Đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Đức H – Giám đốc (vắng mặt).

3. Công ty Cổ phần K. Địa chỉ: Số B, đường số A, KDC Xây dựng C, phường C, thành phố Cần Thơ.

Đại diện theo pháp luật: Ông Trần Phú N1 – Giám đốc (vắng mặt)

- *Người kháng cáo:* Bị đơn Công ty TNHH B và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty cổ phần K, Công ty cổ phần Đ2.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Nguyên đơn Công ty Cổ phần X (gọi tắt Công ty C) trình bày nội dung và yêu cầu khởi kiện như sau: ngày 01/3/2016, Công ty C (Bên A) đã ký Hợp đồng cho thuê đất với Công ty TNHH B (Bên B- gọi tắt Công ty B), theo đó:

+ Bên A cho bên B thuê đất tại phường H, quận C, thành phố Cần Thơ (nay thuộc phường C, thành phố Cần Thơ) với giá cho thuê trước thuế là 10.000.000 đồng/tháng.

+ Bên B phải trả tiền thuê hàng tháng vào ngày 5 - 10 với số tiền cho thuê đã thỏa thuận.

+ Bên B không được tự ý chuyển nhượng lại hợp đồng thuê, cho thuê lại một phần hoặc toàn bộ diện tích mà không được sự đồng ý của bên A.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất nêu trên Công ty C đã thực hiện đúng và đầy đủ các nội dung đã thỏa thuận. Tuy nhiên, Công ty B đã vi phạm nghiêm trọng các cam kết, nghĩa vụ đã thỏa thuận tại hợp đồng thuê đất, cụ thể:

- Vi phạm nghiêm trọng về việc thanh toán tiền thuê đất được quy định tại khoản 2.2 Điều 2 của hợp đồng. Theo đó, Công ty B chỉ thanh toán tiền thuê đất đúng theo thỏa thuận đến tháng 05/2017, kể từ tháng 06/2017 đến thời điểm khởi kiện không thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền thuê đất với tổng số tiền trước thuế VAT là 870.000.000 đồng (*T2 trăm bảy mươi triệu đồng*).

- Vi phạm nghiêm trọng về thỏa thuận quyền và trách nhiệm của các bên được quy định tại điểm 4.2.1 khoản 4.2 Điều 4 “*Bên B (Công ty TNHH B) không được tự ý chuyển nhượng lại hợp đồng thuê, cho thuê lại một phần hoặc toàn bộ diện tích mà không được sự đồng ý của bên A (Công ty Xây Dựng thành phố C)*”. Trên thực tế Công ty B đã tự ý cho thuê lại phần mặt bằng khi chưa được sự đồng ý của Công ty C.

Do Công ty B đã vi phạm nghiêm trọng các thỏa thuận trong hợp đồng thuê đất nên Công ty C đã có rất nhiều công văn gửi Công ty B thông báo về việc chấm dứt hợp đồng cho thuê đất và yêu cầu các bên di dời, hoàn trả mặt bằng nhưng đến

nay vẫn không thực hiện. Vì vậy, để bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của mình Công ty C khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết các yêu cầu sau:

+ Tuyên hợp đồng cho thuê đất ngày 01/3/2016 được ký kết giữa Công ty C và Công ty B chấm dứt do Công ty B vi phạm nghiêm trọng các thỏa thuận.

+ Buộc Công ty B phải trả cho Công ty C số tiền thuê đất chưa thanh toán kể từ tháng 06/2017 tạm tính đến tháng 09/2024 với tổng số tiền là 870.000.000 đồng (số tiền này chưa bao gồm thuế VAT) và tiếp tục thanh toán cho đến khi Công ty B bàn giao lại mặt bằng.

* Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty C, bị đơn Công ty B có ý kiến và phản tố như sau: Vào ngày 01/3/2016, giữa Công ty C với Công ty B có ký kết Hợp đồng thuê đất tại địa chỉ: Phường H, quận C, thành phố Cần Thơ (nay là phường C, thành phố Cần Thơ). Trong quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty B đã đầu tư cơ sở hạ tầng, hợp tác với Công ty TNHH Đ1 (gọi tắt là Công ty Đ1), Công ty Cổ phần Đ2 (gọi tắt là Công ty Đ2) và thành lập Công ty Cổ phần K (gọi tắt là Công ty K) để kinh doanh nhưng phía nguyên đơn hoàn toàn không có ý kiến.

Đối với số tiền thuê đất, Công ty B luôn ý thức được nghĩa vụ thanh toán cho nguyên đơn. Tuy nhiên, Công ty C không cung cấp được các hóa đơn VAT cho Công ty B theo Điều 2 của hợp đồng thuê, do đó Công ty B không thể thanh toán tiền thuê đất cho Công ty C. Ngoài ra, Công ty B đã nhiều lần yêu cầu Công ty C đối chiếu để thực hiện tất toán công nợ giữa các bên nhưng phía Công ty C không hợp tác. Hiện tại giữa Công ty C và Công ty B chưa tiến hành đối chiếu công nợ có liên quan đến Hợp đồng thuê đất ngày 01/3/2016 và các khoản nợ khác phát sinh giữa 02 bên. Do đó yêu cầu của Công ty C là không có căn cứ. Vì vậy, Công ty B có yêu cầu phản tố như sau:

+ Yêu cầu Tòa án tuyên giữ nguyên hiệu lực của Hợp đồng thuê đất ngày 01/3/2016 được ký kết giữa Công ty C với Công ty B cho đến khi Công ty C bán được đất theo thỏa thuận tại Điều 2 của Hợp đồng thuê đất.

+ Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty C tuyên chấm dứt hợp đồng thuê đất ngày 01/3/2016 thì yêu cầu Tòa án giải quyết buộc Công ty C bồi thường thiệt hại toàn bộ công trình xây dựng trên đất do Công ty B đã xây dựng với tổng số tiền là 4.570.824.000 đồng.

* Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan lần lượt trình bày yêu cầu:

- Công ty Đ2 trình bày: Vào khoảng tháng 9/2023, qua mối quan hệ quen biết Công ty Đ2 và Công ty B ký kết Văn bản thỏa thuận hợp tác kinh doanh với những nội dung sau:

+ Công ty Đ2 và Công ty B đồng ý cùng nhau hợp tác kinh doanh.

+ Công ty B đồng ý đóng góp quyền sử dụng đất và công trình đầu tư xây dựng trên đất do Công ty B xây dựng tại lô số B, đường số A, KDC Xây dựng C, đường V, khu V, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ (nay thuộc phường C, thành phố Cần Thơ) để phục vụ làm trụ sở công ty và hoạt động kinh doanh.

+ Công ty Đ2 nâng cấp cải tạo mặt bằng, đầu tư máy móc, trang thiết bị, nhân công để phục vụ cho hoạt động kinh doanh.

+ Chia hoa lợi, lợi tức: Mỗi tháng Công ty Đ2 có trách nhiệm chia hoa lợi, lợi tức cho Công ty B số tiền 20.000.000 đồng (*Hai mươi triệu đồng*) vào ngày cuối cùng hàng tháng. Đến nay, giữa hai công ty vẫn tuân thủ và thực hiện theo nội dung Văn bản thỏa thuận hợp tác kinh doanh nêu trên. Do đó, không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty X.

- Công ty Đ1 trình bày: Vào ngày 04/4/2022, Công ty B và Công ty Đ1 thỏa thuận và ký kết hợp đồng hợp tác kinh doanh. Theo đó, các bên thống nhất cùng nhau hợp tác về việc mở Showroom kinh doanh các sản phẩm, mặt hàng của Công ty Đ1.

Thời hạn hợp tác: Kể từ ngày 04/4/2022 đến ngày 04/4/2031.

Tài sản đóng góp của Công ty B: Quyền sử dụng đất và công trình đầu tư xây dựng trên đất do Công ty B xây dựng tại lô số 1, KDC Xây dựng C, đường V, khu V, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ (*nay thuộc phường C, thành phố Cần Thơ*).

Tài sản đóng góp của Công ty Đ1: Đầu tư trang thiết bị kinh doanh, các sản phẩm, mặt hàng của Công ty Đ1 và các chi phí phát sinh trong quá trình kinh doanh (điện, nước, ... v/v).

Ngoài ra, Công ty Đ1 là bên trực tiếp chịu trách nhiệm quản lý kinh doanh. Thực hiện theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh nêu trên, hàng tháng Công ty Đ1 đều chia hoa lợi lợi tức cho Công ty B với số tiền là 11.000.000 đồng (*Mười một triệu đồng*).

Hiện nay, hoạt động kinh doanh của Công ty Đ1 đang diễn ra bình thường. Do đó, Công ty Đ1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Công ty C về việc chấm dứt hợp đồng thuê đất ngày 01/3/2016 được ký kết giữa Công ty C với Công ty B. Bởi lẽ, Công ty Đ1 đã đầu tư rất nhiều chi phí phục vụ cho hoạt động kinh doanh, thời hạn hợp tác kinh doanh giữa Công ty Đ1 và Công ty B vẫn còn dài. Do đó, trường hợp hợp đồng thuê đất giữa Công ty C và Công ty B chấm dứt thì Công ty Đ1 sẽ bị thiệt hại rất lớn.

* Vụ việc hòa giải không thành nên được đưa ra xét xử sơ thẩm công khai. Tại bản án sơ thẩm số 05/2026/KDTM-ST ngày 17 tháng 3 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Cần Thơ xét xử và quyết định như sau:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty Cổ phần xây dựng thành phố C.

- Tuyên bố chấm dứt Hợp đồng thuê đất ngày 01/3/2016 giữa Công ty cổ phần xây dựng thành phố C với Công ty TNHH B.

- Buộc Công ty TNHH B có nghĩa vụ thanh toán cho Công ty cổ phần xây dựng thành phố C tiền thuê đất từ tháng 06/2017 đến tháng 3/2026 với tổng số tiền là 1.050.000.000 đồng (*Một tỷ, không trăm năm mươi triệu đồng*). Đồng thời, Công ty TNHH B tiếp tục thanh toán tiền thuê cho đến khi bàn giao lại quyền sử dụng đất cho Công ty Cổ phần xây dựng thành phố C.

Kể từ khi có đơn yêu cầu thi hành án, trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả; lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Buộc Công ty TNHH B, di dời toàn bộ tài sản trả lại diện tích đất thuê 2.240,6m², tọa lạc tại đường V, khu V, phường C, thành phố Cần Thơ, theo Trích đo bản đồ địa chính số 16-2025 ngày 29/5/2025 của Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố C (*Đính kèm*).

Dành cho Công ty TNHH B, di dời toàn bộ tài sản trả lại diện tích đất thuê là 30 ngày (không tính tiền thuê).

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Công ty TNHH B về việc buộc nguyên đơn Công ty Cổ phần xây dựng thành phố C phải bồi thường số tiền 2.101.444.123 đồng.

3. Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

* Ngày 26 tháng 3 năm 2026 bị đơn Công ty B kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử: không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn Công ty X, trường hợp chấm dứt thì buộc Công ty C bồi thường cho Công ty B toàn bộ công trình do BVA đã xây dựng.

* Ngày 14 tháng 4 năm 2026 Công ty cổ phần Đ2 và Công ty cổ phần K kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử: bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

* Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, không đồng ý kháng cáo của bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

- Bị đơn vẫn giữ nguyên kháng cáo.

- Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty K, Công ty Đ2 có kháng cáo nhưng vắng mặt.

- Đại diện Viện kiểm sát phát biểu tại phiên tòa phúc thẩm:

+ Về tố tụng: Người tham gia tố tụng và người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

+ Về nội dung: Qua tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm và xem xét các chứng cứ có trong hồ sơ, thấy rằng, đối với Công ty K, Công ty Đ2 có kháng cáo nhưng vắng mặt không lý do dù đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai đề nghị đình chỉ xét xử yêu cầu kháng của hai công ty này. Đối với kháng cáo bị đơn không có căn cứ chấp nhận do bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán và cho thuê lại nên đề nghị giữ nguyên án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Việc đại diện theo pháp luật của nguyên đơn, bị đơn vắng mặt nhưng có người đại diện nên tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Về việc vắng mặt của Công ty K và Công ty Đ2, thấy rằng, các công ty đã được triệu tập hợp lệ hai lần không đến không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan nên được xem là từ bỏ quyền kháng cáo, Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử yêu cầu kháng cáo của Công ty K và Công ty Đ2 theo quy định tại Điều 296

Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn Công ty B:

[2.1] Qua xem xét các chứng cứ có trong hồ sơ và diễn biến tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, có cơ sở xác định: Giữa Công ty C (Bên A) với Công ty B (Bên B) có xác lập Hợp đồng thuê đất ngày 01/3/2016 có nội dung như sau: Quyền sử dụng đất cho thuê: Tổng diện tích bàn giao thực tế, tọa lạc tại phường H, quận C, thành phố Cần Thơ (nay là phường C, thành phố Cần Thơ); Thời gian thuê: Cho đến khi Bên A bán được đất; Giá thuê: 10.000.000 đồng/tháng; Thời gian thanh toán tiền thuê vào các ngày 05 – 10 của tháng; Thời hạn giao đất vào ngày: 01/3/2016. Thấy rằng thực tế, trong quá trình thực hiện hợp đồng phía Công ty B chỉ thanh toán tiền thuê đất đến tháng 05/2017, kể từ tháng 06/2017 cho đến thời điểm hiện tại không thực hiện nghĩa vụ thanh toán. Theo như hợp đồng thỏa thuận thì Công ty B đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán. Công ty B thì lại cho rằng do Công ty C không cung cấp được các hóa đơn VAT theo Điều 2 của hợp đồng thuê cũng như còn nợ tiền dự án nên Công ty B không thanh toán tiền thuê đất từ tháng 6/2017. Ngoài ra, công ty B đã nhiều lần yêu cầu Công ty C đối chiếu để thực hiện tất toán công nợ giữa các bên nhưng phía Công ty C không hợp tác. Thấy rằng, nghĩa vụ thanh toán tiền thuê và nghĩa vụ xuất hóa đơn là hai nghĩa vụ pháp lý khác nhau. Căn cứ quy định tại khoản 3 Điều 707 Bộ luật Dân sự 2005, khi các bên đã ký hợp đồng thuê quyền sử dụng đất thì bên thuê có nghĩa vụ trả tiền thuê đúng thời hạn, đúng phương thức đã thỏa thuận và nghĩa vụ này phát sinh từ hợp đồng, không phụ thuộc vào việc bên cho thuê đã xuất hóa đơn hay chưa. Đồng thời, việc xuất hóa đơn là nghĩa vụ về thuế của Công ty C đối với Nhà nước. Trường hợp, bên cho thuê không xuất hóa đơn được xem là vi phạm quy định về quản lý thuế, nhưng điều đó không làm mất đi nghĩa vụ trả tiền thuê của Công ty B. Đồng thời, đại diện theo pháp luật của Công ty B ông Nguyễn Hùng A xác định không có văn bản thông báo yêu cầu Công ty C phải xuất hóa đơn thuế VAT, trường hợp không thực hiện thì không thanh toán tiền thuê theo hợp đồng đã ký. Bên cạnh đó, Công văn số 02/CV.2018 ngày 02/02/2018 của Công ty B về việc phúc đáp Công văn số 01/TM-XDCT ngày 31/01/2018 của Công ty C có nội dung: *“Theo hợp đồng, hàng tháng chúng tôi phải trả số tiền thuê là: 10.000.000 đồng/tháng, và Chúng tôi đã thực hiện nghiêm túc đến tháng 05/2017. Kể từ ngày 12/04/2017 Q công ty phải trả cho chúng tôi số tiền lãi là: 13.123.268 đồng/tháng (Theo Công văn số 01/CV.2017 của Công ty C đã gửi cho Q công ty), do đó hai bên cân trừ công nợ thì mỗi tháng Q công ty còn phải trả cho Chúng tôi số tiền chênh lệch là: 3.123.268 đồng. Cho nên Chúng tôi nhắc lại việc Q công ty nói Chúng tôi vi phạm hợp đồng là không đúng. Việc Q công ty cố tình muốn chấm dứt hợp đồng thuê đất nói trên là vi phạm...”*. Như vậy, lý do chính Công ty B không thanh toán tiền thuê là vì cho rằng Công ty C còn nợ tiền thực hiện dự án nên khấu trừ vào tiền lãi phải trả là không đúng, đây là một quan hệ pháp luật tranh chấp khác, trường hợp cho rằng Công ty C còn nợ tiền thực hiện dự án thì Công ty B có quyền khởi kiện yêu cầu thực hiện nghĩa vụ thanh toán theo đúng quy định của pháp luật. Việc tự ý khấu trừ tiền thuê quyền sử dụng đất khi chưa có sự thỏa thuận, thống nhất của Công ty C là để loại trừ nghĩa vụ trả tiền thuê là không đúng.

[2.2] Về việc các công ty đang hoạt động trên phần đất: Theo nội dung hợp đồng hợp tác giữa Công ty B với ông Trần Quốc Đ ngày 04/4/2022; hợp đồng hợp tác giữa Công ty B với Công ty Đ2 ngày 15/01/2023 và hợp đồng hợp tác giữa Công ty B với ông Trần Phú N1 ngày 02/5/2023 có cùng nội dung Công ty B góp quyền sử dụng đất và công trình đầu tư xây dựng trên đất tại lô S, đường số A, KDC Xây dựng C, đường V, khu V, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ (*nay thuộc phường C, thành phố Cần Thơ*) để phục vụ làm trụ sở công ty và hoạt động kinh doanh. Công ty Đ1, Công ty Đ2 và Công ty K có nghĩa vụ nâng cấp cải tạo mặt bằng, đầu tư máy móc, trang thiết bị, nhân công để phục vụ cho hoạt động kinh doanh. Mỗi tháng 03 Công ty có trách nhiệm chia hoa lợi, lợi tức cho Công ty B như sau: Công ty Đ1 chia số tiền 11.000.000 đồng; Công ty Đ2 chia số tiền 20.000.000 đồng; Công ty K chia số tiền 20.000.000 đồng. Qua xem xét nội dung hợp đồng, thấy rằng, bản chất của các hợp đồng hợp tác nêu trên là hợp đồng cho thuê lại quyền sử dụng đất. Bởi lẽ, theo khoản 1 Điều 504 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: *“Hợp đồng hợp tác là sự thỏa thuận giữa các cá nhân, pháp nhân về việc cùng đóng góp tài sản, công sức để thực hiện công việc nhất định, cùng hưởng lợi và cùng chịu trách nhiệm”*. Như vậy, hợp đồng hợp tác kinh doanh là sự liên kết, thỏa thuận giữa hai hay nhiều bên nhằm cùng góp vốn, công sức để thực hiện hoạt động kinh doanh, chia sẻ lợi nhuận và chịu rủi ro. Đối chiếu với quy định này cho thấy, Công ty B chỉ bàn giao mặt bằng để Công ty Đ1, Công ty Đ2 và Công ty K kinh doanh và nhận tiền cố định hàng tháng mà không tham gia vào quá trình kinh doanh, không chịu trách nhiệm pháp lý đối với hoạt động kinh doanh của 03 Công ty. Do đó, có cơ sở xác định các hợp đồng hợp tác giữa Công ty B với Công ty Đ1, Công ty Đ2 và Công ty K là giả tạo của hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất nên Công ty B vi phạm nghĩa vụ *“Không được tự ý... cho thuê lại một phần hoặc toàn bộ diện tích đất thuê mà không được sự đồng ý của Bên A...”* và *“Thanh toán tiền thuê đất và các chi phí theo Điều 2”* tại điểm a, d mục 4.2.1 Điều 4 của Hợp đồng thuê đất ngày 01/3/2016. Do đó, Công ty C khởi kiện yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê đất là phù hợp với mục 5.2 Điều 5 của Hợp đồng *“Bên A đơn phương chấm dứt hợp đồng trước hạn nếu bên B vi phạm điều 2 trường hợp chấm dứt hợp đồng này bên B sẽ mất tiền cọc”* và khoản 4 Điều 424, Điều 426 Bộ luật Dân sự năm 2005. Vì vậy, kháng cáo của Công ty B tiếp tục thực hiện hợp đồng là không có căn cứ chấp nhận.

[2.3] Về kháng cáo của bị đơn trong trường hợp chấm dứt hợp đồng thì phải bồi thường tài sản trên đất: xét thấy, tại Điều 3 của Hợp đồng thì các bên thỏa thuận khi chấm dứt hợp đồng thì Công ty B phải trả lại hiện trạng đất trống cho Công ty C, không thỏa thuận về việc các tài sản do Công ty B xây dựng trên đất, do đó, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của Công ty B.

[3] Với những nhận định trên nên đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử. Tòa án cấp sơ thẩm đánh giá chứng cứ và chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn Công ty C là đúng nên giữ nguyên.

[4] Về chi phí tố tụng: giữ nguyên như án sơ thẩm.

[5] Về án phí:

[5.1] Sơ thẩm: giữ nguyên như án sơ thẩm

[5.2] Phúc thẩm: Công ty B phải chịu do kháng cáo không được chấp nhận. Sung công tiền tạm ứng án phí phúc thẩm do Công ty K và Công ty Đ2 đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

* Căn cứ: - Điều 296, khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;
- 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:

- Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của Công ty cổ phần Đ2 và Công ty cổ phần K.

- Không chấp nhận kháng cáo của Công ty TNHH B.

- Giữ nguyên Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 05/2026/KDTM-ST ngày 17 tháng 3 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Cần Thơ.

- Về án phí phúc thẩm:

+ Công ty TNHH B phải chịu 2.000.000 đồng, được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0005848 ngày 31/3/2026 của Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ.

+ Sung công tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 4.000.000đ do Công ty cổ phần Đ2, Công ty cổ phần K đã nộp theo các biên thu số 0007967, 0007968 ngày 23/4/2026 của Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ.

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

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND TPCT;
- TAND khu vực 1 – Cần Thơ;
- Phòng THADS khu vực 1 – Cần Thơ;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Hà Thị Phương Thanh