

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 2- CẦN THƠ

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: 24/2026/DS - ST

Ngày: 23/01/2026

V/v tr/c: HĐ thuê QSD đất

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 2 – CẦN THƠ

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà **Đặng Thị Huệ**

Các Hội thẩm nhân dân

- Ông Lương Công Tiên

- Ông Nguyễn Thanh Tâm

Thư ký phiên tòa: Bà **Đặng Thị Giang** – Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 2 – Cần Thơ.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 2 – Cần Thơ tham gia phiên tòa: Bà **Trần Cẩm Tú** – Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 01 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 2 – Cần Thơ, tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 59/2025/TLST-DS ngày 09 tháng 10 năm 2025 về việc tranh chấp “*Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 525/QĐ-DS ngày 16/12/2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 315/QĐ-DS ngày 06/01/2026 giữa các đương sự:

Nguyên đơn:

Ông Trương N, sinh năm 1967

Địa chỉ: Khu V, phường V, thành phố Cần Thơ.

- Bà Nguyễn Thị Ngọc C, sinh năm 1965

Địa chỉ: D Khu phố D, T, xã T, thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền của các nguyên đơn: Ông Phạm Hồng D, sinh năm 1979.

Địa chỉ: A N, phường B, thành phố Cần Thơ (có mặt).

Bị đơn: Ông Phan Hoàng P, sinh năm 1966 (Vắng mặt)

Địa chỉ: C, tổ E, N, khu V, phường L, thành phố Cần Thơ.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết, nguyên đơn, đại diện ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ông Trương N và bà Nguyễn Thị Ngọc C có cho ông Phan Hoàng P thuê toàn bộ diện tích 2320.6m², loại đất cây lâu năm, tọa lạc tại khu vực B, phường L, quận B, thành phố Cần Thơ (nay là phường L, thành phố Cần Thơ), quyền sử dụng đất này thuộc sở hữu của ông N, bà C theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02157 cấp ngày 23/11/2010. Hợp đồng thuê được nguyên đơn và ông Phan Hoàng P ký ngày 25/5/2023, có công chứng tại Văn phòng Công chứng Trương Văn Trung thành phố C, thời hạn thuê từ ngày 25/5/2023 đến ngày 30/12/2023 (07 tháng), giá thuê 15 triệu đồng/tháng, ông P vẫn chưa thanh toán cho nguyên đơn tiền thuê của 07 tháng theo hợp đồng là 105 triệu. Sau đó, do ông P trình bày là ông gặp khó khăn trong việc kinh doanh nên từ ngày 01/01/2024, nguyên đơn đã giảm giá tiền thuê cho ông P chỉ còn 08 triệu đồng/tháng. Tuy nhiên từ tháng 1/2024 đến hiện tại, ông P cũng chỉ trả cho nguyên đơn được 24 triệu đồng vào ngày 09/10/2024.

Cho đến nay đã hết thời hạn thuê nhưng ông P không giao trả lại quyền sử dụng đất cho nguyên đơn, cũng không trả tiền thuê theo thỏa thuận, hiện còn nợ nguyên đơn 17 tháng tiền thuê đất (từ ngày 01/01/2024 đến 31/5/2025) x 08 triệu đồng/tháng = 136 triệu đồng – 24 triệu đã nhận, số tiền còn nợ là 112 triệu đồng.

Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất đã ký với bị đơn, buộc bị đơn trả lại quyền sử dụng đất và tiền thuê đất theo hợp đồng là 105 triệu + 112 triệu = 217 triệu đồng.

Phía bị đơn – ông Phan Hoàng P: Đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần, có ký nhận các biên bản tổng đạt nhưng không đến làm việc theo triệu tập. Do vậy Tòa án đưa vụ án ra xét xử vắng mặt đối với phía bị đơn theo quy định.

Tại phiên tòa;

Bị đơn vắng mặt.

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu về việc chấm dứt hợp đồng thuê đất đã ký với bị đơn, yêu cầu bị đơn phải di dời để trả lại quyền sử dụng đất cho nguyên đơn, đồng thời trả cho nguyên đơn tiền thuê quyền sử dụng đất còn nợ tính đến ngày xét xử số tiền là 279.133.000 đồng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 2 – Cần Thơ phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Hội đồng xét xử, thư ký Tòa án và các đương sự thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Chứng cứ nguyên đơn cung cấp cho thấy giữa nguyên đơn và bị đơn có ký hợp đồng thuê đất nhưng thời hạn hợp đồng chỉ 07 tháng, giá thuê ghi nhận tại hợp đồng là 15 triệu đồng/01 tháng, bị đơn và chưa trả tiền thuê cho nguyên đơn. Tuy nhiên nay đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc đòi tiền thuê đất từ ngày 01/01/2024 đến ngày xét xử sơ thẩm với giá 08 triệu đồng/tháng là không có căn cứ, vì nguyên đơn không cung cấp được chứng cứ chứng minh có ký tiếp hợp đồng thuê với bị đơn cho khoảng thời gian này. Đề nghị chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả tiền thuê đất trong thời gian 07 tháng có ký hợp đồng, thời gian còn lại không chấp nhận yêu cầu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, căn cứ kết quả được thẩm tra công khai tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Phía bị đơn – ông Phan Hoàng P đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần, có ký nhận các biên bản tổng đạt nhưng vẫn không đến Tòa theo triệu tập, do vậy đây là trường hợp đương sự cố tình không đến Tòa

Về quan hệ tranh chấp: Xác định tranh chấp trong vụ kiện là “*Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất*” giữa cá nhân với cá nhân do Bộ luật dân sự điều chỉnh và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Khu vực 2 – Cần Thơ theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 luật tố tụng dân sự.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

Về chứng cứ cho thấy: nguyên đơn là chủ sử dụng của thửa đất có diện tích 2320.6m², tại thửa 275, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại khu vực B, phường L, quận B, thành phố Cần Thơ (nay là phường L, thành phố Cần Thơ), đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 25/5/2023 nguyên đơn cho bị đơn thuê toàn bộ quyền sử dụng đất nêu trên, giá thuê là 15 triệu đồng/tháng, thời hạn thuê là 07 tháng (Từ 25/5/2023 đến 31/12/2023), hợp đồng được công chứng tại Văn phòng C.

Nguyên đơn cho rằng từ khi ký hợp đồng thuê, phía bị đơn chưa trả tiền thuê cho nguyên đơn lần nào trong toàn bộ thời gian 07 tháng ghi nhận tại hợp đồng. Và sau đó do bị đơn gặp khó khăn nên nguyên đơn đã đồng ý giảm tiền thuê cho bị đơn còn 8.000.000 đồng/tháng, kể từ ngày 01/01/2024. Phía bị đơn có trả tiền thuê được 03 tháng với số tiền 24 triệu đồng. Các khoảng thời gian còn lại cho đến hiện nay, phía bị đơn vẫn sử dụng đất nhưng không trả tiền thuê, cũng không trả lại quyền sử dụng đất cho nguyên đơn.

Quá trình giải quyết vụ án, theo ghi nhận tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ do Tòa án lập cho thấy toàn bộ diện tích đất nêu trên hiện bị đơn vẫn đang sử dụng làm xưởng chứa gỗ, trên đất không có cây trồng, công trình xây dựng. Việc bị đơn vẫn sử dụng tài sản thuê cho thấy hợp đồng thuê vẫn đang có hiệu lực đối với hai bên, mặc dù thời gian từ 1/1/2024 thì các bên không ký hợp đồng bằng văn bản. Việc bị đơn thuê đất nhưng chưa thanh toán tiền thuê, cũng không đồng ý di dời để trả đất cho nguyên đơn là vi phạm nghĩa vụ đối với nguyên đơn, do vậy nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả tiền thuê là có căn cứ để xem xét chấp nhận. Phía bị đơn vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án, tại buổi xem xét thẩm định cũng như tại phiên tòa hôm nay, xem như đã từ bỏ quyền trình bày ý kiến và chứng minh của mình. Tuy nhiên, việc nguyên đơn thừa nhận giá thuê từ 1/1/2024 giảm xuống còn 8.000.000 đồng và đã nhận của bị đơn 03 tháng tiền thuê tương ứng 24 triệu đồng là sự tự thừa nhận, có lợi cho phía bị đơn nên Hội đồng xét xử ghi nhận. Cụ thể cần buộc bị đơn trả tiền thuê cho nguyên đơn như sau:

Thời hạn thuê từ ngày 25/5/2023 đến 30/12/2023 là 07 tháng, giá thuê 15.000.000 đồng x 7 tháng = 105.000.000 đồng (1)

Thời hạn thuê từ ngày 01/1/2024 đến 31/12/2025 là 24 tháng, giá thuê 8.000.000 đồng x 24 tháng = 192.000.000 đồng (2)

Từ ngày 01/01/2026 đến 23/01/2026: 8.000.000 đồng/tháng : 30 x 23 ngày = 6.133.000 đồng (3).

(1) + (2) + (3) = 297.000.000 đồng – 24.000.000 đồng (đã nhận) = 279.133.000 đồng.

[3] Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 4.000.000 đồng, chi phí này nguyên đơn đã tạm ứng trước, nay yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn chi phí này theo quy định tại Điều 157 Bộ luật dân sự.

[4] Đối với ý kiến và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát về việc đề nghị chỉ chấp nhận 01 phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với khoảng thời gian các bên ký hợp đồng thuê bằng văn bản là chưa phù hợp quy định như Hội đồng xét xử đã phân tích trên.

[5] Án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn được chấp nhận yêu cầu nên được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã đóng.

Bị đơn phải chịu án phí trên số tiền phải trả cho nguyên đơn.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 157; Điều 228 và 271 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Điều 500 Bộ luật dân sự.

- Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ quốc hội ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, quản lý sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

- Chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ký ngày 25/5/2023 giữa ông Trương N, bà Nguyễn Thị Ngọc C và ông Phan Hoàng P. Buộc ông Phan Hoàng P phải tháo dỡ di dời toàn bộ tài sản, vật dụng công trình xây dựng (nếu có) để trả lại đất trống cho ông Trương N và bà Nguyễn Thị Ngọc C tại thửa 275, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại khu vực B, phường L, quận B, thành phố Cần Thơ (nay là phường T, thành phố Cần Thơ).

- Buộc ông Phan Hoàng P phải trả cho nguyên đơn tiền thuê đất còn nợ là 279.133.000 đồng (Hai trăm bảy mươi chín ngàn, một trăm ba mươi ba đồng).

2. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bị đơn phải chịu 13.957.000 đồng.

- Nguyên đơn được nhận lại 5.425.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã đóng theo biên lai thu số 0001670 ngày 01/8/2025 tại Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 2 - Cần Thơ.

Đương sự có mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

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 qui định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; Thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Dương sự;
- VKSND KV2- CT;
- VKSND TPCT;
- TAND TPCT;
- Phòng THADS KV2-CT
- Lưu hồ sơ

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

Đặng Thị Huệ