

TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 12
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Bản án số: 32/2026/DS-ST

Ngày 18-03-2026

Về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê
quyền sử dụng đất và Hợp đồng cho
thuê lại quyền sử dụng đất”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 12 – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mai.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Bà Nguyễn Thị Thọ.

2. Ông Phan Thanh Hiền.

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Hoàng Đạt – Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 12 – Thành phố Hồ Chí Minh.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 12 – Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:** Bà Trịnh Ngọc Hồng N – Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 3 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 12 – Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 402/2024/TLST-DS ngày 28 tháng 10 năm 2024, về việc: “*Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và Hợp đồng cho thuê lại quyền sử dụng đất*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 31/2026/QĐXXST-DS ngày 04 tháng 02 năm 2026 và Quyết định hoãn phiên tòa số 37/2026/QĐST-DS ngày 26 tháng 02 năm 2026, giữa:

- Nguyên đơn:

+ Ông Hồ Quang A, sinh năm: 1968 (có mặt) và bà Lê Ái C, sinh năm 1975 (vắng mặt); Địa chỉ: A N, phường B, thành phố Hồ Chí Minh.

+ Ông Hồ Quang P, sinh năm 1970 (vắng mặt) và bà Lê Quang Bảo Đ, sinh năm 1976 (vắng mặt); Địa chỉ: A T, phường B, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà C, ông P, bà Đ là ông Hồ Quang A (có mặt), theo Giấy ủy quyền lập ngày 20/5/2025.

- Bị đơn:

1. Công ty cổ phần Đ1

Trụ sở: số A tổ A, xã Đ, tỉnh Đồng Nai (cũ là số A, tổ C, ấp I, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước).

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Tất H, chức vụ: Giám đốc (vắng mặt).

2. Công ty cổ phần T

Trụ sở: 6 T, phường B, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Olivier Bernard R. Langlet – Tổng giám đốc (vắng mặt).

Ông Olivier Bernard R. Langlet ủy quyền cho ông Karim N1 – Giám đốc điều hành (vắng mặt).

Ông Karim N1 ủy quyền tham gia tố tụng cho: Ông Lê Khắc S, sinh năm: 1972 (có mặt) và bà Lê Thị Minh N2, sinh năm: 1994 (có mặt); Địa chỉ: 6 T, phường B, thành phố Hồ Chí Minh, theo giấy ủy quyền lập ngày 09/3/2026.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện đề ngày 20/8/2025 và trong quá trình tố tụng các nguyên đơn và người đại diện hợp pháp là ông Hồ Quang A trình bày:

Ông Hồ Quang A, bà Lê Ái C, ông Hồ Quang P, bà Lê Quang Bảo Đ là chủ sử dụng đối với quyền sử dụng đất có diện tích 174m² thửa đất số 30, tờ bản đồ số 23 phường L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường L, 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 CA 982894 và CA 982896 do Ủy ban nhân dân thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 29/3/2016 và quyền sử dụng đất có diện tích 2.180,8m², thửa đất số 31, tờ bản đồ số 23 do Ủy ban nhân dân thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CA 959905; CA 959906 do Ủy ban nhân dân thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 07/04/2016. Ngày 20/9/2016, ông A, bà C, ông P, bà Đ (bên A) có ký Hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất, sổ công chứng 73 quyển số 1/2016 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C1, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, đối với các quyền sử dụng đất nêu trên với Công ty cổ phần Đ1 (viết tắt là Công ty Đ1) - (bên B), nội dung 02 bên thỏa thuận như sau:

- Giá thuê đất: 50.000.000 đồng/tháng; Giá thuê không thay đổi trong 05 năm đầu của thời gian thuê (từ năm thứ 01 đến năm thứ 05), từ năm thứ 06 đến năm thứ 10 thì giá thuê sẽ tăng giá 10% của năm liền kề. Do đó, từ ngày 20/12/2021 đến 20/12/2022 giá thuê được điều chỉnh lên 10% tương đương 55.000.000 đồng/tháng. Từ 20/12/2022 đến 20/12/2023 giá thuê là 60.500.000 đồng/tháng. Từ 20/12/2023 đến 20/12/2024 giá thuê là 66.550.000 đồng/tháng. Từ 20/12/2024 đến 20/12/2025 giá thuê là 73.200.000 đồng/tháng. Giá thuê trên chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng và thuế thu nhập cá nhân. Bên B chịu trách nhiệm kê khai và nộp các khoản thuế trên. Bên A chịu trách nhiệm cung cấp mã thuế thu nhập cá nhân đã đăng ký hợp pháp. Thời hạn hợp đồng: 10 năm tính từ ngày bắt

đầu tính tiền thuê và chấm dứt vào ngày hết thời hạn hợp đồng thuê. Tiền đặt cọc: Công ty Đ1 đặt cọc số tiền: 600.000.000 đồng và hiện nay nguyên đơn vẫn đang giữ số tiền cọc này. Bên Công ty Đ1 thanh toán tiền thuê cho các nguyên đơn bằng hình thức chuyển khoản qua số tài khoản 80200013421027 tại Ngân hàng TMCP Đ2, chi nhánh thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu của ông Hồ Quang A. Chu kỳ thanh toán là trả trước 3 tháng/lần, ngày bắt đầu tính tiền thuê là: ngày 21/12/2016. Tại khoản 4.3 Điều 4 có thỏa thuận trường hợp bên B chậm thanh toán quá 15 ngày mà không lý do chính đáng, bên A có quyền chấm dứt hợp đồng thuê.

Mục đích thuê đất là bên B sẽ được quyền xây dựng mới hoặc cải tạo công trình trên quyền sử dụng đất thuê nhằm phục vụ mục đích kinh doanh trung tâm thương mại, điện máy, hàng gia dụng và các lĩnh vực kinh doanh theo quy định của pháp luật. Tại Điều 12 Hợp đồng ghi rõ bên B có quyền chuyển giao các quyền và nghĩa vụ của mình trong hợp đồng này cho một người khác hay công ty khác mà không cần sự đồng ý của bên A.

Đến ngày 28/09/2016, Công ty Đ1 ký Hợp đồng cho thuê lại quyền sử dụng đất với Công ty cổ phần T (viết tắt là Công ty T) theo Hợp đồng cho thuê lại quyền sử dụng đất số công chứng 472, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/9/2016 tại Văn phòng C2. Tại thời điểm ký hợp đồng với Công ty cổ phần Đ1 hiện trạng là đất trống, không có tài sản trên đất. Sau khi ký hợp đồng, Công ty T đã xây dựng cửa hàng bán các mặt hàng điện máy và kinh doanh từ đó cho đến nay trên quyền sử dụng đất trên.

Quá trình thuê đất Công ty Đ1 thường xuyên chậm thanh toán, cụ thể: Ngày 26/01/2024, chuyển tiền thuê là chậm 21 ngày; Ngày 23/10/2024, chuyển tiền thuê là chậm 18 ngày. Từ ngày 21/12/2024 đến nay, Công ty Đ1 đã không thực hiện nghĩa vụ trả tiền thuê quyền sử dụng đất cho các nguyên đơn mặc dù Công ty T vẫn thanh toán đầy đủ cho Công ty Đ1.

Do đó, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu đối với Công ty Đ1 như sau: Chấm dứt Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất số công chứng 73, quyển 01/2016 TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 20/9/2016 tại Văn phòng C1, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, giữa bên cho thuê ông Hồ Quang A, bà Lê Ái C, ông Hồ Quang P, bà Lê Quang Bảo Đ và bên thuê Công ty Đ1. Các nguyên đơn không yêu cầu giải quyết về số tiền đặt cọc, số tiền thuê đất mà Công ty Đ1 chưa thanh toán. Trường hợp, giữa hai bên không thỏa thuận được các nguyên đơn sẽ khởi kiện sau.

Ngày 18/4/2025, ông A, bà C, ông P, bà Đ khởi kiện bổ sung yêu cầu đối với Công ty T như sau: Chấm dứt Hợp đồng cho thuê lại quyền sử dụng đất số công chứng 472, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 28/09/2016 tại Văn phòng C2, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu được giao kết giữa Công ty Đ1 với Công ty T. Buộc Công ty T tháo dỡ toàn bộ vật kiến trúc và tài sản tọa lạc trên thửa đất số 30, 31 tờ bản đồ số 23 phường L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, để giao trả lại

đất cho ông Hồ Quang A, bà Lê Ái C, ông Hồ Quang P và bà Lê Quang Bảo Đ. Đến ngày 20/8/2025, các nguyên đơn thay đổi yêu cầu đồng ý cho Công ty T tiếp tục sử dụng đất và giữ nguyên hiện trạng để không ảnh hưởng đến việc kinh doanh của Công ty T.

- Trong quá trình tố tụng bị đơn Công ty Cổ phần T và đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Lê Khắc S và bà Lê Thị Minh N2 cùng trình bày:

Ngày 28/9/2016, Công ty Đ1 (bên cho thuê lại – Bên A) và Công ty T (bên thuê lại – Bên B) có ký với nhau Hợp đồng cho thuê lại quyền sử dụng đất số công chứng 472, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 28/9/2016 tại Văn phòng C2, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đối với quyền sử dụng đất có diện tích 174 m² thửa đất số 30 và diện tích 2.180,8 m², thửa đất số 31 cùng thuộc tờ bản đồ số 23 phường L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Hai bên căn cứ vào Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất số công chứng 73, quyển 01/2016 TP/CC-SCC/HĐGD được Công chứng tại Văn phòng C1, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu ngày 20/9/2016, giữa bên cho thuê ông Hồ Quang A, bà Lê Ái C, ông Hồ Quang P, bà Lê Quang Bảo Đ và bên thuê Công ty cổ phần Đ1. Theo đó, thỏa thuận như sau:

Giá thuê là 70.000.000 đồng/tháng; Giá thuê không thay đổi trong 05 năm đầu của thời gian thuê (từ năm thứ 01 đến năm thứ 05), từ năm thứ 06 đến năm thứ 10 thì giá thuê sẽ tăng giá 10% của năm liền kề. Do đó, từ ngày 28/11/2021 đến 27/11/2022 giá thuê được điều chỉnh lên 10% tương đương 77.000.000 đồng/tháng. Từ 28/11/2022 đến 27/11/2023 giá thuê là 84.700.000 đồng/tháng. Từ 28/11/2023 đến 27/11/2024 giá thuê là 93.170.000 đồng/tháng. Từ 28/11/2024 đến 27/11/2025 giá thuê là 102.487.000 đồng/tháng. Giá thuê trên chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng. Thời hạn hợp đồng: 10 năm tính từ ngày bắt đầu tính tiền thuê và chấm dứt vào ngày hết thời hạn hợp đồng thuê. Tiền đặt cọc: Bên B đặt cọc cho Công ty cổ phần Đ1 số tiền: 420.000.000 đồng. Bên B thanh toán tiền thuê cho bên A bằng hình thức chuyển khoản. Chu kỳ thanh toán là trả trước 6 tháng/lần, ngày bắt đầu tính tiền thuê là: ngày 28/11/2016.

- Mục đích thuê đất là bên B sẽ được quyền xây dựng mới hoặc cải tạo công trình trên quyền sử dụng đất thuê nhằm phục vụ mục đích kinh doanh trung tâm thương mại, điện máy, hàng gia dụng và các lĩnh vực kinh doanh theo quy định của pháp luật.

Tại thời điểm ký hợp đồng với bên A hiện trạng là đất trống. Ngay sau khi ký hợp đồng với bên A, Công ty T đã tiến hành xây dựng công trình phục vụ mục đích kinh doanh trung tâm điện máy hàng gia dụng Nguyễn K như hiện nay. Khi ký hợp đồng với bên A, bên A xuất trình hợp đồng thuê quyền sử dụng đất số công chứng 73, quyển 01/2016 TP/CC-SCC/HĐGD được Công chứng tại Văn phòng C1, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu ngày 20/8/2016, giữa bên cho thuê ông Hồ Quang A, bà Lê Ái C, ông Hồ Quang P, bà Lê Quang Bảo Đ và bên thuê Công ty cổ phần

Đ1. Xét thấy về thủ tục pháp lý là đầy đủ thủ tục pháp lý nên Công ty CP T1 hợp đồng thuê lại nêu trên.

Từ thời điểm nguyên đơn khởi kiện, Công ty T đã nhiều lần liên hệ và gửi văn bản cho Công ty Đ1 để yêu cầu công ty có ý kiến và giải quyết đối với vụ việc tranh chấp này, tuy nhiên không nhận được sự phản hồi của Công ty Đ1. Từ ngày 29/5/2025 cho đến nay, Công ty T chưa thanh toán cho Công ty Đ1 vì lý do theo thỏa thuận tại Mục 2.4 của hợp đồng trước mỗi kỳ thanh toán 03 ngày thì Bên A sẽ gửi hóa đơn giá trị gia tăng cho bên B. Bên B chịu trách nhiệm thanh toán thuế giá trị gia tăng tương ứng theo hóa đơn đã nhận. Từ ngày 29/5/2025 đến nay Công ty Đ1 không gửi hóa đơn yêu cầu thanh toán nên Công ty T không có cơ sở chuyển tiền thuê đất như thỏa thuận.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Công ty T có ý kiến như sau: Hợp đồng thuê lại quyền sử dụng nêu trên giữa Công ty T và Công ty Đ1 được giao kết hợp pháp và ngay tình, trên cơ sở Công ty Đ1 có quyền chiếm hữu, sử dụng hợp pháp và cho thuê lại quyền sử dụng đất đối với các thửa đất nêu trên theo Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 20/9/2016. Do đó, Công ty T và Công ty Đ1 đã ký kết hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất. Công ty T đã thực hiện đúng thỏa thuận tại Hợp đồng trên và không có bất kỳ hành vi vi phạm. Nguyên nhân dẫn đến tranh chấp giữa các bên do lỗi của Công ty Đ1. Công ty T mong muốn các nguyên đơn tiếp tục cho Công ty sử dụng đất và giữ nguyên hiện trạng kinh doanh như hiện nay. Công ty T không có yêu cầu gì trong vụ án và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật. Trường hợp Tòa án tuyên bố chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 20/9/2016 và tuyên bố chấm dứt Hợp đồng cho thuê lại quyền sử dụng đất ngày 28/09/2016 thì Công ty T không yêu cầu giải quyết hậu quả nếu hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất bị chấm dứt. Trường hợp có thiệt hại xảy ra Công ty T sẽ khởi kiện vụ án khác.

- **Về ý kiến của bị đơn Công ty cổ phần Đ1:** Trong quá trình tố tụng Công ty Đ1 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vẫn vắng mặt không có lý do và không có ý kiến gì.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký tòa án đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật tố tụng. Nguyên đơn và bị đơn Công ty T đã thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ tố tụng. Bị đơn Công ty Đ1 chưa thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ tố tụng.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Chấm dứt Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất số công chứng 73, quyền

01/2016 TP/CC-SCC/HĐGD được Công chứng tại Văn phòng C1, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu ngày 20/9/2016, giữa bên cho thuê ông Hồ Quang A, bà Lê Ái C, ông Hồ Quang P, bà Lê Quang Bảo Đ và bên thuê Công ty cổ phần Đ1.

- Chấm dứt Hợp đồng cho thuê lại quyền sử dụng đất số công chứng 472, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 28/09/2016 tại Văn phòng C2, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, giữa bên cho thuê lại Công ty Cổ phần Đ1 và bên thuê lại Công ty cổ phần T.

Về án phí: Các bị đơn phải nộp án phí theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn khởi kiện các bị đơn về tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất tại phường L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu (nay là phường L, thành phố Hồ Chí Minh), do đó quan hệ tranh chấp được xác định là *“Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và Hợp đồng cho thuê lại quyền sử dụng đất”* thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là khu vực 12 – Thành phố Hồ Chí Minh) theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về thủ tục tố tụng: Theo Công văn số 611/SKHĐT-ĐKKD ngày 24/02/2025 của Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh B thể hiện: Công ty Đ1 có trụ sở chính tại số A, tổ C, ấp I, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước, hiện Công ty vẫn đang hoạt động bình thường. Theo kết quả xác minh ngày 20/3/2025 tại Ủy ban xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước xác định tại địa chỉ số A, tổ C, ấp I, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước không thấy có bảng hiệu Công ty Đ1 tại địa chỉ trên. Hiện nay Công ty có hoạt động hay chuyển đến địa chỉ nào địa phương không biết. Như vậy, nguyên đơn khởi kiện và cung cấp địa chỉ của bị đơn Công ty Đ1 theo hợp đồng thuê đất đã ký kết với nguyên đơn, việc bị đơn đang có nghĩa vụ đối với nguyên đơn nhưng thay đổi nơi cư trú mà không thông báo cho nguyên đơn biết về nơi cư trú mới của mình theo quy định được coi là cố tình giấu địa chỉ và Tòa án thụ lý vụ án và giải quyết theo thủ tục chung.

Tại phiên tòa hôm nay, bị đơn Công ty Đ1 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai để tham gia phiên tòa, đồng thời Tòa án cũng đã thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng về thời gian xét xử vụ án, nhưng phía bị đơn Công ty Đ1 vẫn vắng mặt không có lý do, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn theo quy định tại khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung vụ án: Căn cứ tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của các đương sự, thể hiện:

Ngày 20/9/2016, ông Hồ Quang A, bà Lê Ái C, ông Hồ Quang P, bà Lê Quang Bảo Đ (bên A) và Công ty Đ1 có ký với nhau Hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất số công chứng 73, quyền số 1/2016 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C1, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu ngày 20/9/2016, đối với quyền sử dụng đất có diện tích 174m² thửa đất số 30, tờ bản đồ số 23 phường L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường L, 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 CA 982894 và CA 982896 do Ủy ban nhân dân thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 29/3/2016 và quyền sử dụng đất có diện tích 2.180,8m², thửa đất số 31, tờ bản đồ số 23 do Ủy ban nhân dân thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CA 959905; CA 959906 do Ủy ban nhân dân thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 07/04/2016. Đến ngày 28/09/2016, Công ty Đ1 và Công ty T ký Hợp đồng cho thuê lại quyền sử dụng đất số công chứng 472, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C2, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Công ty T đã sử dụng đất và xây dựng cửa hàng bán các mặt hàng điện máy và kinh doanh từ thời điểm ký hợp đồng thuê cho đến nay.

[3.1]. Về nguồn gốc pháp lý của quyền sử dụng đất cho thuê: Quyền sử dụng đất có diện tích 174m² thửa đất số 30, tờ bản đồ số 23 phường L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường L, 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 CA 982894 và CA 982896 do Ủy ban nhân dân thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 29/3/2016 và quyền sử dụng đất có diện tích 2.180,8m², thửa đất số 31, tờ bản đồ số 23 do Ủy ban nhân dân thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CA 959905; CA 959906 do Ủy ban nhân dân thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 07/04/2016 đứng tên các nguyên đơn là ông Hồ Quang A, bà Lê Ái C, ông Hồ Quang P, bà Lê Quang Bảo Đ. Như vậy, có đủ cơ sở xác định các nguyên đơn là chủ sử dụng đất đối với quyền sử dụng đất nêu trên. Đồng thời, tại thời điểm ký kết, thửa đất không có tranh chấp, các bên tham gia ký kết có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, hoàn toàn tự nguyện, không bị ai ép buộc, mục đích và nội dung của thỏa thuận không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, đảm bảo điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự theo quy định tại Điều 117 Bộ luật Dân sự.

[3.2.] Về hình thức Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 20/9/2016 và Hợp đồng cho thuê lại quyền sử dụng đất ngày 28/9/2016: Hợp đồng được lập thành văn bản, có chữ ký của các bên và được công chứng, chứng thực của cơ quan có

thẩm quyền, tuân thủ về mặt hình thức theo quy định tại khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013; khoản 2 Điều 119, Điều 502 Bộ luật Dân sự.

[3.3] Về nội dung Hợp đồng thuê quyền sử dụng ngày 20/9/2016 và Hợp đồng cho thuê lại quyền sử dụng đất ngày 28/9/2016, các bên thỏa thuận cụ thể như sau:

[3.3.1] Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 20/9/2016 giữa bên cho thuê ông Hồ Quang A, bà Lê Ái C, ông Hồ Quang P, bà Lê Quang Bảo Đ (bên A) và bên thuê Công ty Đ1 (bên B), thể hiện:

- Giá thuê đất: 50.000.000 đồng/tháng; Giá thuê không thay đổi trong 05 năm đầu của thời gian thuê (từ năm thứ 01 đến năm thứ 05), từ năm thứ 06 đến năm thứ 10 thì giá thuê sẽ tăng giá 10% của năm liền kề... Giá thuê trên chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng và thuế thu nhập cá nhân. Bên B chịu trách nhiệm kê khai và nộp các khoản thuế trên. Bên A chịu trách nhiệm cung cấp mã thuế thu nhập cá nhân đã đăng ký hợp pháp.

- Thời hạn hợp đồng: 10 năm tính từ ngày bắt đầu tính tiền thuê và chấm dứt vào ngày hết thời hạn hợp đồng thuê. Tiền đặt cọc là 600.000.000 đồng. Phương thức thanh toán: Bên B thanh toán tiền thuê cho bên A bằng hình thức chuyển khoản. Thời hạn thanh toán: Chu kỳ thanh toán là trả trước 3 tháng/lần, ngày bắt đầu tính tiền thuê là: ngày 21/12/2016. Trường hợp bên B chậm thanh toán quá 15 ngày mà không lý do chính đáng, bên A có quyền chấm dứt hợp đồng thuê. Mục đích thuê đất là bên B sẽ được quyền xây dựng mới hoặc cải tạo công trình trên quyền sử dụng đất thuê nhằm phục vụ mục đích kinh doanh trung tâm thương mại, điện máy, hàng gia dụng và các lĩnh vực kinh doanh theo quy định của pháp luật. Về chuyển giao quyền và nghĩa vụ: Trong thời hạn Hợp đồng, bên B có quyền chuyển giao các quyền và nghĩa vụ của mình trong hợp đồng này cho một người khác hay công ty khác mà không cần sự đồng ý của bên A.

[3.3.2]. Hợp đồng cho thuê lại quyền sử dụng đất ngày 28/9/2016 giữa bên cho thuê lại Công ty Đ1 (bên A) và bên thuê lại Công ty T (bên B), thể hiện:

Căn cứ Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất do ông Hồ Quang A cùng vợ là bà Lê Ái C và ông Hồ Quang P cùng vợ là bà Lê Quang Bảo Đ lập ngày 20/9/2016 được Văn phòng C1, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu chứng nhận số công chứng 73 quyền số 1/2016 TP/CC-SCC/HĐGD. Bên A cho bên B thuê lại quyền sử dụng đất theo nội dung thỏa thuận sau:

- Thông tin về quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA 982894 và CA 982896 do Ủy ban nhân dân thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 29/3/2016 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CA 959905; CA 959906 do Ủy ban nhân dân thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 07/04/2016....

- Giá thuê đất là 70.000.000 đồng/tháng; Giá thuê không thay đổi trong 05 năm đầu của thời gian thuê (từ năm thứ 01 đến năm thứ 05), từ năm thứ 06 đến năm thứ 10 thì giá thuê sẽ tăng giá 10% của năm liền kề... Giá thuê trên chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng. Trước mỗi kỳ thanh toán 03 ngày thì Bên A sẽ gửi hóa đơn giá trị gia tăng cho bên B. Bên B chịu trách nhiệm thanh toán thuế giá trị gia tăng tương ứng theo hóa đơn đã nhận. Chu kỳ thanh toán: trả trước 06 tháng/lần. Ngày bắt đầu tính tiền thuê là ngày 28/11/2016.

- Thời hạn thuê: 10 năm tính từ ngày bắt đầu tính tiền thuê và chấm dứt vào ngày hết thời hạn hợp đồng thuê. Tiền đặt cọc theo hợp đồng là 840.000.000 đồng và sẽ được bên B thanh toán làm 02 đợt. Tại phiên tòa Công ty T xác nhận chỉ đặt cọc cho Công ty Đ1 số tiền 420.000.000 đồng.

- Mục đích thuê đất là bên B sẽ được quyền xây dựng mới hoặc cải tạo công trình trên quyền sử dụng đất thuê nhằm phục vụ mục đích kinh doanh trung tâm thương mại, điện máy, hàng gia dụng và các lĩnh vực kinh doanh theo quy định của pháp luật.

Xét thấy tại Điều 12 Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 20/9/2016 thể hiện: *“Trong thời hạn Hợp đồng bên B có quyền chuyển giao các quyền và nghĩa vụ của mình trong hợp đồng này cho một người khác hay công ty khác mà không cần sự đồng ý của bên A”*, như vậy việc Công ty Đ1 ký Hợp đồng cho thuê lại quyền sử dụng đất ngày 28/9/2016 với Công ty T là đúng quy định pháp luật và phù hợp theo quy định tại Điều 475 Bộ luật Dân sự 2015.

[4] Xét về quá trình thực hiện hợp đồng giữa nguyên đơn và Công ty Đ1 và lỗi dẫn đến vi phạm hợp đồng:

Theo Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 20/9/2016, Công ty Đ1 thanh toán tiền thuê cho các nguyên đơn bằng hình thức chuyển khoản qua số tài khoản 80200013421027 tại Ngân hàng TMCP Đ2, chi nhánh thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu của ông Hồ Quang A. Quá trình giải quyết, ông A cung cấp tài liệu sao kê số tài khoản trên thể hiện ngày cuối Công ty Đ1 có chuyển tiền thuê cho ông A là ngày 31/10/2024, số tiền 199.650.000 đồng; Nội dung chuyển khoản *“Cty CP dau tư nong nghiep D ck thue dat thang 10.11.12.2024...”*,

Như vậy, Công ty Đ1 chỉ mới thanh toán cho nguyên đơn đến tháng 12/2024 thì ngừng thanh toán cho đến nay. Đồng thời nguyên đơn cho rằng quá trình thuê đất Công ty cổ phần Đ1 thường xuyên chậm thanh toán. Theo quy định tại Điều 4.3 Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 20/9/2016, các bên có thỏa thuận *“Trường hợp bên B chậm thanh toán quá 15 ngày mà không có lý do chính đáng, bên A có quyền chấm dứt hợp đồng”*. Tại khoản 1 Điều 481 của Bộ luật Dân sự quy định *“Bên thuê phải trả đủ tiền thuê đúng thời hạn đã thỏa thuận...”*. Như vậy, phía Công ty Đ1 đã vi phạm nghĩa vụ trả tiền thuê trong quá trình thực hiện hợp đồng đã ký. Do đó, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận.

Do Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 20/9/2016 bị chấm dứt nên Công ty Đ1 không còn quyền để tiếp tục cho Công ty T thuê lại quyền sử dụng đất nên Hợp đồng cho thuê lại quyền sử dụng đất ngày 28/9/2016 giữa bên cho thuê lại Công ty Đ1 và bên thuê lại Công ty T cũng bị chấm dứt theo.

Từ những phân tích trên, xét thấy cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chấm dứt Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 20/9/2016 giữa bên cho thuê ông Hồ Quang A, bà Lê Ái C, ông Hồ Quang P, bà Lê Quang Bảo Đ và bên thuê Công ty Đ1 và Hợp đồng cho thuê lại quyền sử dụng đất ngày 28/9/2016 giữa bên cho thuê lại Công ty Đ1 và bên thuê lại Công ty T.

[5] Trong quá trình giải quyết vụ án, đối với Công ty Đ1, Tòa án nhân dân khu vực 12, thành phố Hồ Chí Minh đã nhiều lần triệu tập hợp lệ, căn cứ theo Điều 180 Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án tiến hành thủ tục thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng, cụ thể đăng thông báo trên B và phát sóng trên Đài phát thanh V trong ba số liên tiếp, để bị đơn đến tham gia phiên tòa nhưng bị đơn vắng mặt không có lý do và cũng không gửi văn bản trình bày ý kiến. Việc bị đơn không tham gia tố tụng được xem là từ bỏ quyền chứng minh và phải chịu hậu quả theo quy định pháp luật. Căn cứ khoản 4 Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án chỉ xem xét trên cơ sở các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án. Nguyên đơn ông Hồ Quang A, bà Lê Ái C, ông Hồ Quang P, bà Lê Quang Bảo Đ và bị đơn Công ty T không có yêu cầu giải quyết về hậu quả trong trường hợp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất bị chấm dứt (số tiền thuê chưa thanh toán, số tiền đặt cọc...) nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết, giành quyền khởi kiện cho các đương sự trong vụ án khác nếu có yêu cầu.

[6] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá là 5.000.000 (năm triệu) đồng, ông Hồ Quang A, bà Lê Ái C, ông Hồ Quang P, bà Lê Quang Bảo Đ tự nguyện chịu toàn bộ và đã nộp đủ.

[7] Về án phí: Công ty cổ phần Đ1 và Công ty cổ phần T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận. H1 lại cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

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; khoản 4 Điều 91; Điều 147, điểm e khoản 1 Điều 192, Điều 227, 228, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013; Điều 117, khoản 2 Điều 119, 422, 423, 472, 473, 474, 475, 476, 478, 481, 482, 502 Bộ luật dân sự; Điều 27 Nghị Quyết 326 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: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hồ Quang A, bà Lê Ái C, ông Hồ Quang P, bà Lê Quang Bảo Đ đối với Công ty cổ phần Đ1 và Công ty cổ phần T.

- Chấm dứt Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất số công chứng 73, quyền 01/2016 TP/CC-SCC/HĐGD được Công chứng tại Văn phòng C1, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu ngày 20/9/2016, giữa bên cho thuê ông Hồ Quang A, bà Lê Ái C, ông Hồ Quang P, bà Lê Quang Bảo Đ và bên thuê Công ty cổ phần Đ1.

- Chấm dứt Hợp đồng cho thuê lại quyền sử dụng đất số công chứng 472, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 28/09/2016 tại Văn phòng C2, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, giữa bên cho thuê lại Công ty Cổ phần Đ1 và bên thuê lại Công ty cổ phần T.

2. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá là 5.000.000 (năm triệu) đồng, ông Hồ Quang A, bà Lê Ái C, ông Hồ Quang P, bà Lê Quang Bảo Đ tự nguyện chịu toàn bộ và đã nộp đủ.

3. Án phí: Công ty cổ phần Đ1 và Công ty cổ phần T mỗi bên phải nộp 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm. H1 lại cho ông Hồ Quang A, bà Lê Ái C, ông Hồ Quang P, bà Lê Quang Bảo Đ số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003300 ngày 23/10/2024 và số 0001861 ngày 16/4/2025 của Chi Cục Thi hành án dân sự thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 12, thành phố Hồ Chí Minh).

3. Quyền kháng cáo: Trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án (18/3/2026), đương sự có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm để yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh xét xử lại vụ án theo thủ tục phúc thẩm. Đối với đương sự vắng mặt, thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

4. “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, 7a, 7b 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:

- Các đương sự;
- TAND Tp Hồ Chí Minh;
- VKSND khu vực 12 – Tp HCM;
- Phòng THA DS khu vực 12 – Tp HCM;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Mai