

TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ THỦ ĐỨC  
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT  
NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 1349/2024/DS-ST

Ngày: 12/4/2024

V/v tranh chấp hợp đồng cho thuê  
quyền sử dụng đất

NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ THỦ ĐỨC, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hợi

Các Hội thẩm nhân dân:

1/ Ông Trần Đăng Vạn

2/ Ông Mai Thanh Giàu

- Thư ký phiên tòa: Ông Bùi Ngọc Tân, Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Trương Thị Ngọc H – Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 4 năm 2024 tại phòng xử trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 1379/2023/TLST-DS ngày 09 tháng 10 năm 2023 về “Tranh chấp hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất” theo Quyết định hoãn phiên tòa số 1311/2024/QĐST-DS ngày 19 tháng 3 năm 2024 và Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1312/2024/QĐXXST-DS ngày 19 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh, giữa đương sự:

1/ Nguyên đơn: Ông Nguyễn Tấn L, sinh năm 1989.

Địa chỉ: số A Đường D, tổ D, khu phố F, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Ngô Thị B, sinh năm 1996.

Địa chỉ liên hệ: số D L, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Hợp đồng ủy quyền số công chứng 10040 quyền số 08/2023/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/8/2023 của ông Nguyễn Tấn L tại Phòng C, Thành phố Hồ Chí Minh).

2/ Bị đơn: Công ty TNHH MTV H2 (gọi tắt là Công ty H2).

Địa chỉ trụ sở chính: số H N, khu phố L, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật của bị đơn: Ông **Võ Hoàng Minh D**, sinh năm 1986.

Địa chỉ: **căn hộ B chung cư S, số G V (Xa lộ H cũ), tổ A, khu phố A, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.**

*3/ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

- Ông **Võ Hoàng Minh D**, sinh năm 1986.

Địa chỉ: **căn hộ B chung cư S, số G V (Xa lộ H cũ), tổ A, khu phố A, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.**

- **Công ty cổ phần P** (gọi tắt là **Công ty P**).

Địa chỉ trụ sở chính: **số B L, Phường A, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.**

Người đại diện hợp pháp của **Công ty cổ phần P**: Bà **Nguyễn Thị Lệ Q**, sinh năm 1981.

Địa chỉ liên hệ: **số B L, Phường A, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.**

(Giấy ủy quyền số 135/GUQ-SG5-VP ngày 25/12/2023).

- Bà **Nguyễn Thanh Diễm T**, sinh năm 1991.

Địa chỉ: **số A Đường D, tổ D, khu phố F, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.**

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Tại Đơn khởi kiện ghi ngày 09/8/2023, đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện ghi ngày 26/10/2023, ngày 24/01/2024 nguyên đơn ông **Nguyễn Tấn L**, bản tự khai ngày 30/10/2023 cũng như trong quá trình giải quyết vụ án bà **Ngô Thị B** là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông **Nguyễn Tấn L** trình bày:*

Ông **Nguyễn Tấn L** và **Công ty H2** có ký Hợp đồng thuê khu đất số 01/2023-HĐTĐ ngày 17/4/2023 với nội dung:

- **Công ty H2** (bên A) cho ông **L** (bên B) thuê khu đất có diện tích 5.000 m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 346 tờ bản đồ số 4, **phường P, thành phố T**;

- Hiện trạng đất trống,

- Giá thuê là 50.000.000 đồng/tháng; giá thuê sẽ tăng theo tỷ lệ trượt giá 03 năm/01 lần cho 10% (sau 03 năm sẽ tăng 10% giá thuê tại hợp đồng này);

- Thanh toán bằng hình thức trả tiền mặt hoặc chuyển khoản qua tài khoản ngân hàng;

- Tiền thuê được tính từ ngày 24/5/2023, thanh toán 01 tháng/lần vào ngày 24 của tháng tiếp của kỳ thanh toán, đợt thanh toán đầu tiên là ngày 24/5/2023;

- Tiền cọc để đảm bảo cho việc thực hiện hợp đồng là 04 tháng tiền thuê với số tiền là 200.000.000 đồng, số tiền cọc này bên A sẽ hoàn trả lại cho bên B khi hết hạn hợp đồng này, sau khi trừ các chi phí phát sinh do bên B sử dụng (nếu có).

Nếu bên A tự ý hủy hợp đồng trước thời hạn thì phải thông báo cho bên B thời hạn 06 tháng để bên B sắp xếp đồng thời phải bồi thường tiền cọc cho bên B gấp đôi số tiền bên B đã cọc là 400.000.000 đồng.

Ngược lại nếu bên B tự ý hủy hợp đồng trước thời hạn thuê thì bên B sẽ mất toàn bộ số tiền đã cọc cho bên A.

- Thời hạn cho thuê 05 năm tính từ ngày 24/5/2023 đến ngày 24/5/2028;
- Mục đích thuê: Làm sân bóng đá.
- Thời điểm giao nhận khu đất là ngày 24/4/2023 khi bên B đã đặt cọc cho bên A và bên A đã xử lý xong mặt bằng trống suốt.
- Các điều khoản ràng buộc chung của hai bên: Bên A chịu trách nhiệm và cam kết với bên B về việc xin cấp phép và được chính quyền địa phương cho phép xây dựng và khai thác sân bóng tại vị trí khu đất cho bên B thuê trong thời hạn hợp đồng này có hiệu lực.

Trường hợp bên A không xin phép được chính quyền địa phương đồng ý cho bên B đầu tư khai thác sân bóng tại vị trí thuê thì bên B có quyền đơn phương hủy hợp đồng thuê này và bên A phải hoàn trả lại tổng số tiền là 280.000.000 đồng trong đó bao gồm tiền cọc và tiền bồi thường kèm theo các chi phí phát sinh khác (nếu có) cho bên B...

Ngoài ra các bên còn thỏa thuận về quyền, nghĩa vụ của các bên cũng như trách nhiệm ràng buộc chung khác cả hai bên....

Trước khi hai bên ký hợp đồng thuê khu đất, ông **Võ Hoàng Minh D** (người đại diện theo pháp luật của **Công ty H2**) có thông báo cho phía ông **L** biết khu đất thuê này thuộc quyền sử dụng của **Công ty P** cho **Công ty H2** thuê, và **Công ty H2** cho ông **L** thuê lại một phần. Ông **D** có đưa cho ông **L** xem bản chính hợp đồng cho thuê khu đất số 10/2021/HĐCT/SG5-HMD ngày 26/11/2021 giữa **Công ty P** và **Công ty H2** hay không thì bà **B** không nắm được. Tuy nhiên theo hợp đồng này (bản phô tô do phía ông **D** đưa cho ông **L**) thì thời hạn thuê khu đất là 10 năm tính từ ngày 01/12/2021 đến hết ngày 31/11/2031. Do ông **L** chỉ thuê lại một phần nên ông **D** chỉ đưa cho ông **L** giữ bản phô tô của hợp đồng cho thuê khu đất này, còn bản chính của hợp đồng ông **D** giữ.

Thực hiện thỏa thuận của hợp đồng, ngày 17/4/2023, ông **L** đã chuyển khoản vào tài khoản số 481838 của ông **D** tại **Ngân hàng TMCP Á** số tiền 280.000.000 đồng trong đó có 200.000.000 đồng là tiền cọc và 80.000.000 đồng là tiền để phía **Công ty H2** lo các thủ tục xin chính quyền địa phương cho phép xây dựng và khai thác sân bóng tại vị trí khu đất cho thuê cho phía ông **L**. Sở dĩ ông **L** chuyển khoản vào tài khoản của ông **D** thay vì chuyển vào tài khoản của **Công ty H2** như thỏa thuận trong hợp đồng thuê là do ông **D** nói chuyển vào tài khoản của ông **D** để tránh việc ông **D** phải giải trình về thuế và tránh phải đóng thuế, đồng thời ông **D** cũng là chủ sở hữu duy nhất của **Công ty H2** nên ông sẽ chịu hoàn toàn trách nhiệm về việc nhận số tiền này.

Cùng ngày 17/4/2023, ông **L** và **Công ty H2** ký biên bản bàn giao khu đất cho thuê và ông **L** đã nhận bàn giao khu đất cho thuê nêu trên.

Đến ngày 17/6/2023, ông **D** gọi điện trao đổi với ông **L** đề nghị hoàn trả lại cho ông **L** số tiền 280.000.000 đồng và hai bên sẽ tiến hành thanh lý hợp đồng thuê khu đất do **Công ty H2** không xin được giấy phép xây dựng và không được chính quyền địa phương cho cấp phép xây dựng, khai thác sân bóng tại vị

trí khu đất mà ông **L** thuê của **Công ty H2**. Ông **L** đồng ý với ông **D** là hai bên sẽ thanh lý hợp đồng thuê và ông sẽ nhận lại số tiền 280.000.000 đồng.

Tuy nhiên, sau nhiều lần làm việc, ông **D** cứ hứa hẹn mà không làm thủ tục thanh lý hợp đồng cũng như trả lại cho ông **L** số tiền 280.000.000 đồng.

Ngày 27/6/2023, từ tài khoản số 481838 của mình, ông **D** đã chuyển khoản trả cho ông **L** số tiền 200.000.000 đồng và cùng ngày 27/6/2023, ông **L** đã bàn giao lại khu đất thuê cho **Công ty H2**. Từ khi nhận bàn giao khu đất đến khi giao trả lại mặt bằng khu đất thuê, ông **L** chưa xây dựng gì trên khu đất thuê do ông **D** chưa xin được giấy phép xây dựng và cũng không được chính quyền địa phương cho cấp phép xây dựng, khai thác sân bóng tại vị trí khu đất thuê.

Ngày 31/7/2023, cũng từ tài khoản cá nhân của mình, ông **D** đã chuyển trả cho ông **L** số tiền 20.000.000 đồng.

Ngày 27/12/2023, thông qua tài khoản cá nhân của mình, ông **D** đã chuyển trả cho ông **L** số tiền 20.000.000 đồng.

Số tiền 40.000.000 đồng còn lại ông **D** chưa trả do đó ông **L** khởi kiện **Công ty H2** yêu cầu Tòa án:

- Hủy Hợp đồng thuê khu đất số 01/2023-HĐTD ngày 17/4/2023 giữa ông **L** với **Công ty H2** về việc thuê khu đất có diện tích 5.000m<sup>2</sup> tại một phần thửa 346 tờ bản đồ số 4 (TL B), phường P, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh;

- Buộc ông **D** trả lại cho ông **L** số tiền còn lại là 40.000.000 đồng ngay khi có phán quyết của Tòa.

*Tại phiên tòa sơ thẩm, bà Ngô Thị B trình bày:* Nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, cụ thể: Nguyên đơn khởi kiện **Công ty H2** yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng thuê khu đất số 01/2023-HĐTD ngày 17/4/2023 giữa ông **L** với **Công ty H2** về việc thuê khu đất có diện tích 5.000m<sup>2</sup> tại một phần thửa 346 tờ bản đồ số 4, phường P, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh là vô hiệu; Buộc ông **D** phải trả lại cho ông **L** số tiền còn lại là 40.000.000 đồng ngay khi có phán quyết của Tòa.

Bà **B** xác định: Nguyên đơn không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả phát sinh bồi thường thiệt hại do hợp đồng thuê đất nói trên bị vô hiệu. Nguyên đơn không biết vợ ông **D** là ai, nguyên đơn chỉ giao dịch chuyển tiền thuê khu đất với cá nhân ông **D** do đó nguyên đơn chỉ yêu cầu cá nhân ông **D** phải có trách nhiệm trả tiền cho nguyên đơn. Ngoài giao dịch thuê đất này, nguyên đơn và ông **D** không có giao dịch nào khác nữa.

Bị đơn **Công ty H2** đã được Tòa án tổng đạt thông báo về việc thụ lý vụ án, các văn bản tố tụng, triệu tập họp lệ để tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, hòa giải, và tham gia phiên tòa sơ thẩm đến lần thứ 2 nhưng **Công ty H2** vẫn vắng mặt, không có lời khai, không cung cấp tài liệu chứng cứ.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông **Võ Hoàng Minh D** đồng thời là người đại diện theo pháp luật của **Công ty H2** đã được Tòa án tổng đạt thông báo về việc thụ lý vụ án, các văn bản tố tụng, triệu tập họp lệ để tham gia phiên

hợp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, hòa giải, và tham gia phiên tòa sơ thẩm đến lần thứ 2 nhưng ông **D** vẫn vắng mặt, không có lời khai, không cung cấp tài liệu chứng cứ.

Tại Bản tự khai ngày 23/10/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Nguyễn Thanh Diễm T** trình bày: Bà **T** là vợ của ông **Nguyễn Tấn L**. Việc ông **L** thuê khu đất trên của **Công ty H2** cũng như việc chuyển tiền trên là từ tài sản riêng của ông **L**, không liên quan gì đến bà. Bà **T** đề nghị Tòa án giải quyết yêu cầu khởi kiện của ông **L** theo quy định của pháp luật.

Bà **T** có đơn ghi ngày 23/10/2023 xin được vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc, xét xử vụ án tranh chấp hợp đồng thuê khu đất giữa ông **L** với **Công ty H2**.

Tại bản tự khai ngày 16/01/2024, trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan **Công ty cổ phần P** do bà **Nguyễn Thị Lệ Q** là người đại diện theo ủy quyền trình bày: Phần đất có diện tích 7.855,1 m<sup>2</sup> (mặt bằng tỷ lệ 1/200) thuộc thửa 346 tờ bản đồ số 4 (theo TL 299/Ttg) nay là thửa 58, thửa 59 tờ bản đồ số 35 (TL2003), phường **P**, thành phố **T**, Thành phố Hồ Chí Minh là thuộc quyền sử dụng của **Công ty P** 5 theo Quyết định giao đất số 4443/QĐUBND-QLĐT ngày 31/12/1994 của Ủy ban nhân dân Thành phố **H**. Phần đất này **Công ty P** được giao để thực hiện dự án đầu tư xây dựng chung cư tại phường **P**, Quận **I** nay là thành phố **T**, nhưng hiện nay dự án vẫn chưa thực hiện và **Công ty P** cũng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất này.

Ngày 26/11/2021, **Công ty P** ký hợp đồng số 10/2021/HĐCT/SG5-HMD với **Công ty H2** để cho **Công ty H2** thuê phần đất nói trên làm sân bãi. **Công ty P** bàn giao khu đất cho **Công ty H2** kể từ ngày 01/12/2021, đến ngày 30/11/2022, **Công ty P** đã ký biên bản thanh lý hợp đồng cho thuê đất trên với **Công ty H2**. Sau khi hai bên thanh lý hợp đồng, **Công ty P** không tiếp tục ký hợp đồng mới để cho **Công ty H2** thuê khu đất trên nữa. **Công ty P** đã nhiều lần yêu cầu **Công ty H2** giao trả lại mặt bằng thuê nhưng **Công ty H2** chưa chịu giao trả.

Đối với Hợp đồng cho thuê khu đất số 10/2021/HĐCT/SG5-HMD ngày 26/11/2021 giữa **Công ty P** và **Công ty H2** (bản phô tô do phía nguyên đơn cung cấp cho Tòa bút lục số 100-101) với thời hạn cho thuê là 10 năm tính từ ngày 01/12/2021 cho đến ngày 31/11/2031: **Công ty P** xác nhận **Công ty P** không ký hợp đồng này với **Công ty H2** bởi lẽ **Công ty P** không được phép ký cho thuê đất với thời hạn lâu như vậy, mà chỉ được ký với thời hạn 06 tháng, sau đó là phụ lục thêm 06 tháng, và số tiền cọc theo hợp đồng chỉ có 40.000.000 đồng chứ không phải 400.000.000 đồng.

**Công ty P** không biết việc **Công ty H2** cho ông **L** thuê lại một phần của phần đất thuê nói trên. Khi Tòa án giải quyết **Công ty P** mới biết việc cho thuê lại này. **Công ty P** không đồng ý với việc **Công ty H2** cho ông **L** thuê lại một phần khu đất theo hợp đồng số 01/2023-HĐTĐ ngày 17/4/2023. Việc cho thuê lại này là không đúng quy định của pháp luật, do thời điểm này **Công ty P** và

**Công ty H2** đã thanh lý hợp đồng thuê khu đất nêu trên và trong hợp đồng cho thuê khu đất giữa **Công ty P** và **Công ty H2** cũng không có thỏa thuận nào về việc **Công ty H2** được cho thuê lại một phần hoặc toàn bộ khu đất đã thuê của **Công ty P**.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh* phát biểu quan điểm:

- Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán: Qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý vụ án đến trước khi xét xử thấy rằng Thẩm phán đã thực hiện đúng nội dung quy định tại Điều 48 của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án “Tranh chấp hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất”. Cụ thể:

- Về thẩm quyền: Nguyên đơn là ông **Nguyễn Tấn L** khởi kiện tranh chấp Hợp đồng thuê khu đất số 01/2023-HĐTD ngày 17/4/2023 giữa ông **L** với **Công ty H2**; Buộc ông **D** trả lại cho ông **L** số tiền còn lại là 40.000.000 đồng ngay khi có phán quyết của Tòa. Do đó, đây là vụ án tranh chấp hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất, bị đơn có địa chỉ trụ sở chính tại **thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh** nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh 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.

- Về thời hiệu khởi kiện: Không áp dụng thời hiệu khởi kiện theo quy định Điều 184 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về án phí: Sau khi nhận đơn khởi kiện, Tòa án có báo cho ông **L** đóng tiền án phí. Ông **L** đã nộp tạm ứng án phí và được Tòa án thụ lý số 1379/2023/TLST-DS ngày 09/10/2023 là đúng quy định tại là đúng quy định tại Điều 195, 196 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Ngày 23/02/2024, Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức ban hành Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 675/2024/QĐST-DS, do bị đơn vắng mặt nên hoãn phiên tòa đến ngày 12/4/2024 Tòa án đưa ra xét xử lại (thụ lý ngày 09/10/2023 ngày 23/02/2024 đưa ra xét xử là đúng qui định Điều 203 Bộ luật tố tụng dân sự)

- Quyết định đưa vụ án ra xét xử của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức đảm bảo đầy đủ các nội dung theo quy định và được gửi cho đương sự, VKSND thành phố Thủ Đức; việc chuyển hồ sơ cho VKS nghiên cứu theo đúng quy định tại Điều 220 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Việc tổng đạt, thông báo văn bản tố tụng được tòa án thực hiện theo đúng quy định tại các điều từ 170 đến 181 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng:

Tòa án nhân dân **thành phố T** xác định đúng tư cách pháp lý, năng lực pháp luật và năng lực hành vi tố tụng dân sự của các đương sự trong vụ án theo đúng quy định tại Điều 68, 69 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; nguyên đơn thực hiện các quyền và nghĩa vụ đúng các quy định tại Điều 70, 71, 72, 73 và 234 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Bị đơn **Công ty H2**, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông **D** chưa thực hiện đúng và đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng của họ theo quy định của pháp luật: không có mặt theo giấy triệu tập của

Tòa án. Căn cứ khoản 3 Điều 228 và điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt Công ty H2, ông D.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thanh Diễm T vắng mặt tại phiên tòa nhưng có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt do đó căn cứ khoản 1 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bà T.

- Về nội dung vụ án: Sau khi tóm tắt nội dung vụ việc, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Đức đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Tuyên Hợp đồng thuê khu đất số 01/2023-HĐTĐ ngày 17/4/2023 về việc thuê khu đất có diện tích 5.000m<sup>2</sup> tại một phần thửa 346 tờ bản đồ số 4 (TL B), phường P, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông L với Công ty H2 là vô hiệu; Buộc ông Võ Hoàng Minh D phải trả lại cho ông Nguyễn Tấn L số tiền còn lại là 40.000.000 đồng, ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Án phí sơ thẩm, Công ty H2 và ông D phải chịu theo quy định của pháp luật.

### NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ 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:

Ông Nguyễn Tấn L khởi kiện Công ty H2 tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng phần đất có diện tích 5.000 m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 346 tờ bản đồ số 4 (TL 299/Ttg), tại phường P, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh. Bị đơn có địa chỉ trụ sở chính tại số H N, khu phố L, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh nên căn cứ quy định khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 xác định đây là vụ án tranh chấp về hợp đồng thuê quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức theo thủ tục sơ thẩm.

[2] Về thủ tục tố tụng:

[2.1] Việc tham gia tố tụng của các đương sự:

Nguyên đơn ông L do bà B là người đại diện theo ủy quyền, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty P đã tham gia và thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng. Đương sự không yêu cầu mời người làm chứng, người tham gia tố tụng khác nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Bị đơn Công ty H2, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đồng thời là người đại diện theo pháp luật của Công ty H2 là ông Võ Hoàng Minh D đã được triệu tập tham gia phiên tòa hợp lệ lần thứ hai nhưng Công ty H2, ông D vẫn vắng mặt; Tòa án cũng không nhận được bất kỳ tài liệu, chứng cứ gì thể hiện việc Công ty H2, ông D vắng mặt có lý do chính đáng do đó căn cứ quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt Công ty H2, và ông D.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thanh Diễm T vắng mặt tại phiên tòa nhưng có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt do đó căn cứ khoản 1 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bà T.

[2.2] Về chứng cứ của vụ án: Tòa án đã đảm bảo việc công khai các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án theo quy định tại các điều 208, 209, 210, 211 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Các đương sự cam kết không có tài liệu chứng cứ nào khác và tại phiên tòa các đương sự cũng không bổ sung thêm chứng cứ nào khác.

[2.3] Về việc thay đổi yêu cầu khởi kiện:

Tại Đơn khởi kiện ghi ngày 09/8/2023, đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện ghi ngày 26/10/2023, ngày 24/01/2024 nguyên đơn ông Nguyễn Tấn L đề yêu cầu Tòa án tuyên hủy Hợp đồng thuê khu đất số 01/2023-HĐTĐ ngày 17/4/2023 giữa ông L với Công ty H2 về việc thuê khu đất có diện tích 5.000m<sup>2</sup> tại một phần thửa 346 tờ bản đồ số 4 (TL B), phường P, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh;

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà B là người đại diện theo ủy quyền của ông L thay đổi yêu cầu khởi kiện: Yêu cầu tuyên bố Hợp đồng thuê khu đất số 01/2023-HĐTĐ ngày 17/4/2023 giữa ông L với Công ty H2 về việc thuê khu đất có diện tích 5.000m<sup>2</sup> tại một phần thửa 346 tờ bản đồ số 4 (TL B), phường P, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh là vô hiệu.

Xét việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn không vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện ban đầu. Do đó, căn cứ vào khoản 1 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử chấp nhận việc thay đổi yêu cầu khởi kiện nêu trên.

[3] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[3.1]. Về yêu cầu tuyên bố Hợp đồng thuê khu đất số 01/2023-HĐTĐ ngày 17/4/2023 giữa ông L với Công ty H2 về việc thuê khu đất có diện tích 5.000m<sup>2</sup> tại một phần thửa 346 tờ bản đồ số 4 (TL B), phường P, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh là vô hiệu:

[3.1.1] Về hình thức của hợp đồng: Căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 328, Điều 500, Điều 501 và Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015, điểm b khoản 3 Điều 167 Luật đất đai 2014 thì hợp đồng cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản, không phải thực hiện công chứng hoặc chứng thực. Do đó, Hợp đồng thuê khu đất số 01/2023-HĐTĐ ngày 17/4/2023 về việc thuê khu đất có diện tích 5.000m<sup>2</sup> tại một phần thửa 346 tờ bản đồ số 4, phường P, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông L với Công ty H2 đã tuân thủ về hình thức.

[3.1.2] Về nội dung của Hợp đồng thuê khu đất số 01/2023-HĐTĐ ngày 17/4/2023 giữa ông Nguyễn Tấn L với Công ty H2 về việc thuê khu đất có diện tích 5.000m<sup>2</sup> tại một phần thửa 346 tờ bản đồ số 4 (TL B), phường P, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Nguyễn Tấn L với Công ty H2:



Căn cứ Công văn số 52/UBND ngày 17/01/2024 của Ủy ban nhân dân phường P, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh và Quyết định giao đất số 4443/QĐUBND-QLĐT ngày 31/12/1994 của Ủy ban nhân dân Thành phố H có cơ sở xác định: Phần đất có diện tích 5.000m<sup>2</sup> mà Công ty H2 cho ông L thuê thuộc một phần của phần đất có diện tích 7.855,1 m<sup>2</sup> tại một phần thửa 346 tờ bản đồ số 4 (theo TL 299/Ttg), phường P, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh mà Công ty H2 cho ông L thuê là thuộc quyền sử dụng của Công ty P.

Theo Công văn số 2790/UBND-ĐTMT ngày 13/6/2011 của Ủy ban nhân dân Thành phố H và xác nhận của Công ty P tại phiên tòa thì phần đất nói trên Công ty P được giao để thực hiện dự án xây dựng chung cư tại phường P, Quận I cũ, và cho đến thời điểm hiện nay dự án chưa được thực hiện, Công ty P cũng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Xét, Hợp đồng cho thuê khu đất số 10/2021/HĐCT/SG5-HMD ngày 26/11/2021 giữa Công ty P và Công ty H2 (do Công ty P cung cấp cho Tòa bút lục số 155-156, có xuất trình bản chính tại phiên tòa) thể hiện: Công ty P 5 cho Công ty H2 thuê khu đất có diện tích 7.855,1 m<sup>2</sup> (mặt bằng tỷ lệ 1/200) tại phường P, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh, hiện trạng đất trống có tường rào, mục đích làm sân bãi, thời hạn thuê khu đất là 06 tháng tính từ ngày 01/12/2021 đến hết ngày 31/5/2022.

Tại Phụ lục Hợp đồng cho thuê khu đất ngày 01/6/2022 giữa Công ty P và Công ty H2 (bút lục số 153) thể hiện: Thời hạn cho thuê là 06 tháng tính từ ngày 01/6/2022 đến hết ngày 31/12/2022.

Ngày 30/11/2022, Công ty P và Công ty H2 đã ký Biên bản thanh lý hợp đồng cho thuê khu đất số 30A/BBTL-SG5 chấm dứt Hợp đồng cho thuê khu đất số 10/2021/HĐCT/SG5-HMD ngày 26/11/2021 kể từ ngày 30/11/2022 (bút lục 152).

Xét, Hợp đồng cho thuê khu đất số 10/2021/HĐCT/SG5-HMD ngày 26/11/2021 giữa Công ty P và Công ty H2 (bản phô tô do nguyên đơn cung cấp cho Tòa bút lục số 100-101) thể hiện: Công ty P cho Công ty H2 thuê khu đất có diện tích 7.855,1 m<sup>2</sup> (mặt bằng tỷ lệ 1/200) tại phường P, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh, hiện trạng đất trống có tường rào, mục đích làm sân bãi, thời hạn thuê khu đất là 10 năm tính từ ngày 01/12/2021 đến hết ngày 31/12/2031. Tuy nhiên, phía nguyên đơn không xuất trình được bản chính của hợp đồng nên tài liệu này chỉ có giá trị tham khảo, không phải là chứng cứ để giải quyết vụ án.

Xét, cả hai Hợp đồng cho thuê khu đất số 10/2021/HĐCT/SG5-HMD ngày 26/11/2021 nói trên do ông L và Công ty P 5 cung cấp cho Tòa tuy có cùng số, cùng ngày, cùng chủ thể ký kết, cùng đối tượng giao dịch nhưng lại có nội dung khác nhau về tiền đặt cọc và thời hạn cho thuê; tuy nhiên, cả hai bản hợp đồng đều không có nội dung cho phép Công ty H2 được cho thuê lại một phần hoặc toàn bộ phần đất đã thuê và hợp đồng này đã chấm dứt hiệu lực từ ngày 30/11/2022 theo Biên bản thanh lý hợp đồng cho thuê khu đất số 30A/BBTL-SG5 ngày 30/11/2022 giữa Công ty P và Công ty H2.

Tại phiên tòa, Công ty P cũng xác định: Công ty P không đồng ý cho Công ty H2 cho thuê lại một phần hoặc toàn bộ phần đất đã thuê.

Như vậy, Công ty H2 không có quyền cho thuê lại một phần hoặc toàn bộ phần đất đã thuê của Công ty P. Do đó, Hợp đồng thuê khu đất số 01/2023-HĐTĐ ngày 17/4/2023 giữa Công ty H2 và ông Nguyễn Tấn L là vô hiệu do vi phạm quy định tại Điều 117, Điều 122 của Bộ luật dân sự năm 2015 và Điều 167, Điều 188 Luật đất đai năm 2014. Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn tuyên Hợp đồng thuê khu đất số 01/2023-HĐTĐ ngày 17/4/2023 giữa ông L với Công ty H2 về việc thuê khu đất có diện tích 5.000m<sup>2</sup> tại một phần thửa 346 tờ bản đồ số 4 (TL B), phường P, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh là vô hiệu.

[3.2]. Về yêu cầu khởi kiện buộc ông D phải trả lại cho ông L số tiền còn lại là 40.000.000 đồng; Hội đồng xét xử xét:

Theo văn bản số .../KIT.23 ngày 16/11/2023 của Ngân hàng TMCP Á (bút lục số 181): Ngày 17/4/2023, tài khoản số 481838 của ông Võ Hoàng Minh D có phát sinh số dư 280.000.000 đồng do ông Nguyễn Tấn L chuyển tiền theo hợp đồng thuê khu đất 01/2023. Do đó, có cơ sở xác định ngày 17/4/2023, ông D đã nhận số tiền 280.000.000 đồng của ông L để thực hiện thỏa thuận theo hợp đồng cho thuê khu đất số 01/2023 ngày 17/4/2023 giữa ông L với Công ty H2.

Căn cứ Sao kê tài khoản số 0531002502606 của ông L tại Ngân hàng TMCP N (bút lục 54), giấy báo nợ/có (bút lục 55) sổ phụ tài khoản (bút lục 56) cho thấy:

- Ngày 27/6/2023, từ số tài khoản 481838 của mình, ông D đã chuyển trả cho ông L số tiền 200.000.000 đồng;

- Ngày 31/7/2023 và ngày 27/12/2023, cũng từ số tài khoản cá nhân của mình, ông D đã chuyển trả cho ông L số tiền 40.000.000 đồng (mỗi lần chuyển 20.000.000 đồng).

Điều này cho thấy, việc ký hợp đồng thuê đất được tiến hành giữa ông L với Công ty H2 nhưng việc giao nhận tiền để thực hiện hợp đồng thuê đất nói trên lại được thực hiện giữa ông L với ông D, chứ không phải Công ty H2.

Do Hợp đồng thuê khu đất số 01/2023-HĐTĐ ngày 17/4/2023 giữa ông L với Công ty H2 về việc thuê khu đất có diện tích 5.000m<sup>2</sup> tại một phần thửa 346 tờ bản đồ số 4 (TL B), phường P, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh là vô hiệu nên ông D phải trả lại cho ông L số tiền 280.000.000 đồng ông D đã nhận của ông L để thực hiện hợp đồng thuê đất nói trên.

Căn cứ sự thừa nhận của nguyên đơn tại phiên tòa phù hợp Sao kê tài khoản số 0531002502606 của ông L tại Ngân hàng TMCP N (bút lục 54), giấy báo nợ/có (bút lục 55) sổ phụ tài khoản (bút lục 56), có cơ sở xác định ông D đã trả cho ông L số tiền 240.000.000 đồng, và chưa thanh toán số tiền còn lại là 40.000.000 đồng do đó yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc ông D phải trả ngay cho nguyên đơn số tiền còn lại là 40.000.000 đồng ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật là có cơ sở chấp nhận.

[4] Về giải quyết hậu quả phát sinh bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu:

Nguyên đơn xác nhận: Sau khi nhận bàn giao mặt bằng từ Công ty H2, phía nguyên đơn chưa xây dựng gì trên phần đất thuê và đã trả lại mặt bằng cho Công ty H2 từ ngày 27/6/2023. Lời thừa nhận này của nguyên đơn phù hợp với nội dung Công văn số 52/UBND ngày 17/01/2024 của Ủy ban nhân dân phường P, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh, do đó, không phát sinh nghĩa vụ hoàn trả phần đất thuê. Nguyên đơn cũng không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả phát sinh bồi thường thiệt hại do hợp đồng thuê đất nói trên bị vô hiệu.

Bị đơn Công ty H2 đã được tổng đạt các văn bản tố tụng hợp lệ trong đó có Thông báo số 673/TB-TA ngày 23/02/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức về việc xác định ý kiến có yêu cầu bồi thường thiệt hại phát sinh trong trường hợp hợp đồng thuê đất giữa Công ty H2 với ông L là vô hiệu không; tuy nhiên bị đơn không có ý kiến, không cung cấp tài liệu chứng cứ.

Do các đương sự không yêu cầu giải quyết hậu quả phát sinh bồi thường thiệt hại do hợp đồng thuê đất nói trên bị vô hiệu nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Đức là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[5]. Án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ khoản 1 Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, khoản 4, khoản 6 Điều 26, khoản 3 Điều 27 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; bị đơn Công ty H2 phải chịu án phí không giá ngạch đối với phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận là 300.000 đồng; ông D phải chịu án phí có giá ngạch đối với phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận là 2.000.000 đồng.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, khoản 2 Điều 227, khoản 1, khoản 3 Điều 228, khoản 1 Điều 244, Điều 266, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 122, Điều 123, Điều 131, khoản 1 Điều 328, Điều 500, Điều 501 và Điều 502 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 167, Điều 168, Điều 188 Luật đất đai năm 2014;

Căn cứ khoản 4, khoản 6 Điều 26, khoản 3 Điều 27 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/ Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông **Nguyễn Tấn L**:

- Tuyên Hợp đồng thuê khu đất số 01/2023-HĐTĐ ngày 17/4/2023 giữa ông **Nguyễn Tấn L** với **Công ty TNHH MTV H2** về việc thuê khu đất có diện tích 5.000m<sup>2</sup> tại một phần thửa 346 tờ bản đồ số 4 (**TL B**), phường P, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh là vô hiệu.

- Buộc ông **Võ Hoàng Minh D** phải trả lại cho ông **Nguyễn Tấn L** số tiền còn lại là 40.000.000 đồng, ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

2/ Án phí dân sự sơ thẩm:

**Công ty TNHH MTV H2** phải chịu án phí sơ thẩm là 300.000 đồng, nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ông **Võ Hoàng Minh D** phải chịu án phí sơ thẩm là 2.000.000 đồng nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Hoàn lại cho ông **Nguyễn Tấn L** số tiền 1.800.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí lệ phí Tòa án số AA/2023/0005341 ngày 03/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho 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 năm 2015.

3/ 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 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 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 (đã được sửa đổi bổ sung năm 2014).

4/ Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo là 15 ngày tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

**Nơi nhận:**

- TAND TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- VKSND TP Thủ Đức;
- Chi cục THADS TP Thủ Đức;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Nguyễn Thị Hợi**

