

Bản án số: 159/2025/DS-ST

Ngày: 18 - 9 - 2025

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

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 16-THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Hoa Hạnh.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Lê Văn Công và bà Dương Thị Bạ

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Hoàng Tấn – Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 16- Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 16- Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Trang - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 11, 18 tháng 9 năm 2025, tại Trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 16 - Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 150/2025/TLST-DS ngày 14 tháng 3 năm 2025 về Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 225/2025/QĐXX-ST ngày 28 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị Minh H, sinh năm 1965; nơi thường trú: Số I, khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương (phường T, Thành phố Hồ Chí Minh), có mặt.

- *Bị đơn:* Nguyễn Thị T, sinh năm 1984; nơi thường trú: Số F, Đường số D, tổ C, khu phố F, phường H, thành phố T (nay là phường H), Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ liên lạc: Thửa đất 1007, tờ bản đồ C1, khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương (phường T, Thành phố Hồ Chí Minh), có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1/ Văn phòng C; địa chỉ: Số A Đường Đ, khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương (phường T, Thành phố Hồ Chí Minh), có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

2/ Ông Phạm Thế T1, sinh năm 1984; nơi thường trú: thôn S, xã Q, huyện Q (nay là xã Q), tỉnh Thanh Hóa; nơi ở: Bãi xe T, thửa đất 948, 1883 và 1884, tờ bản đồ số 7, đường M, khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh), có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 14 tháng 01 năm 2025 và đơn khởi kiện bổ sung ngày 24 tháng 3 năm 2025 bà Nguyễn Thị Minh H trình bày:

Bà Nguyễn Thị Minh H là chủ sử dụng hợp pháp phần đất thửa đất số 1007, tờ bản đồ C1, địa chỉ khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương với diện tích 1.357 m². Ngày 25/02/2023, bà H có cho bà Nguyễn Thị T thuê phần đất diện tích nói trên để kinh doanh sân bóng. Thời hạn thuê là 07 (bảy) năm, giá thuê năm đầu là 12.213.000đồng, từ năm thứ hai trở đi giá thuê là 13.570.000 đồng, giá thuê tăng theo

mỗi năm là 10%, thanh toán tiền mặt vào từ ngày 01 đến ngày 05 dương lịch hàng tháng. Bà T đặt cọc là 40.000.000 đồng, tuy nhiên từ tháng 11 năm 2024 bà T không thanh toán tiền thuê. Nay bà H khởi kiện yêu cầu:

Chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất số công chứng 01252, quyền số 02/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/02/2023 giữa bên cho thuê là Nguyễn Thị Minh H với bên thuê là Nguyễn Thị T tại Văn phòng C. Buộc Nguyễn Thị T phải trả tiền thuê từ 01/11/2024 tạm tính đến ngày 01/8/2025 là 10 tháng số tiền là $13.570.000/\text{tháng} \times 10 \text{ tháng} = 135.700.000$ đồng. Đối với số tiền 40.000.000đ đặt cọc thuê đất, bà H yêu cầu công nhận thuộc quyền sở hữu của bà H do bà T đã vi phạm hợp đồng thuê.

Yêu cầu bà T xây dựng lại hàng rào trên đất đã tháo dỡ, trả lại hiện trạng ban đầu của phần đất thuê.

Theo bản tự khai và biên bản lấy lời khai bị đơn bà Nguyễn Thị T trình bày: Thống nhất về việc hai bên ký hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, thời gian, giá thuê, mục đích thuê quyền sử dụng đất. Bà T đồng ý chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất số công chứng 01252, quyền số 02/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/02/2023 giữa bên cho thuê là Nguyễn Thị Minh H với bên thuê là Nguyễn Thị T tại Văn phòng C theo yêu cầu của bà H, nhưng bà T chỉ đồng ý thanh toán hai tháng tiền thuê $13.570.000 \text{ đồng} \times 02 \text{ tháng} = 27.140.000 \text{ đồng}$ với lý do: tháng 11, 12 khi làm ăn khó khăn, thua lỗ có báo với bà H và xin thanh toán trễ được bà H đồng ý. Sau đó, đến tháng 01/2025 bà H ngăn cản không cho bà T vào phần đất đã thuê để kinh doanh, đồng thời bà H thông báo chấm dứt hợp đồng thuê và khởi kiện bà T. Do đó, bà T không đồng ý việc thanh toán tiền thuê từ tháng 01/2025 đến nay. Đối với tài sản trên phần đất thuê bà T gồm 04 (bốn) cây cột đèn dùng để thắp sáng sân bóng; 03 (ba) khung thành sử dụng cho sân bóng 05 người; sân cỏ nhân tạo (bên dưới có cát, đá đổ san lấp làm sân); 01 container sử dụng làm văn phòng; 02 căn nhà tạm kết cấu khung sắt, vách + mái tôn, nền xi măng; 01 khu nhà vệ sinh kết cấu khung sắt, vách + mái tôn, nền xi măng; 01 trụ bồn nước + bồn chứa nước; lưới bao quanh sân bóng; 01 đồng hồ nước máy; 01 giếng khoan. Bị đơn xác định bị đơn và ông T1 cùng hùn đầu tư tài sản trên đất bà T sẽ di dời toàn bộ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Văn phòng công chứng Trần Thị Thanh M: Theo văn bản số 263/VPCC ngày 26/3/2025 thể hiện: tại thời điểm công chứng, các bên tham gia giao kết hợp đồng hoàn toàn minh mẫn, sáng suốt, tự nguyện ký kết hợp đồng, không bị lừa dối hay ép buộc. Về đối tượng của hợp đồng: Quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị Minh H theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD052745, số vào sổ cấp GCN H00380/BC do Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Bình Dương cấp ngày 18/10/2005, cập nhật biến động ngày 01/6/2022. Về thành phần hồ sơ, trình tự thủ tục công chứng, nội dung Hợp đồng: Hồ sơ công chứng đảm bảo các giấy tờ theo quy định của Luật Công chứng 2014, trình tự thủ tục công chứng đảm bảo đúng quy định tại Điều 41 của Luật Công chứng 2014.

Tại biên bản làm việc người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Thế T1 trình bày:

Giữa ông T1 và bà T có góp vốn kinh doanh mở sân bóng đá mini. Ông T1 có hùn tiền với bà T để mua các vật tư làm sân bóng gồm cỏ nhân tạo, cột điện, lưới, đèn chiếu sáng, đá mi, đất san lấp, thuê xe cuốc, xe lu, xe ủi, mua xe công làm nhà ở

công trình phụ, bóng đá. Mỗi bên mua và cộng chia đều, sau đó hai bên làm hợp đồng góp vốn kinh doanh. Ông T1 đồng ý để lại toàn bộ tài sản đã hùn cùng với bà T đầu tư sân bóng cho bà H toàn quyền sử dụng nếu bà T không lấy phần tài sản của bà T mà để lại tài sản cho bà H, trả tiền thuê đất cho bà H. Ông T1 không yêu cầu bà T trả bất kỳ khoản tiền nào khác.

** Quá trình giải quyết, qua xem xét thẩm định tại chỗ thể hiện trên phần đất thuê đang tranh chấp có: 04 trụ điện gắn đèn chiếu sáng; 03 khung (sắt + lưới) dùng làm khung thành sân bóng mini 05 người; 01 thùng Container dùng làm văn phòng; 01 nhà tạm (khung sắt, mái tole, nền xi măng) tiếp giáp đường Bình chuẩn 12; 01 nhà tạm (khung sắt, mái tole, nền xi măng) liền kề thùng Container; 01 nhà vệ sinh (khung sắt, mái tole, nền xi măng); 01 trụ bồn nước + bồn chứa nước; thảm cỏ nhân tạo trên nền cát, đá san lấp; lưới bao quanh sân bóng; 01 đồng hồ nước máy và 01 giếng khoan...*

** Tại phiên tòa:*

- Nguyên đơn khai: Nguyên đơn và bị đơn thống nhất chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất. Bị đơn bà T đồng ý để lại các tài sản phần của bà T đã đầu tư trên đất phục vụ cho kinh doanh sân bóng đá mini như biên bản thẩm định của Tòa án cho bà H sở hữu, bà H đồng ý thanh toán phần tài sản của bà T có trên đất là 25.000.000đ, ngoài ra bà H và bà T không phải trả các khoản nào khác cho nhau; và bà H được toàn quyền sử dụng phần tài sản này, đồng thời bà H sử dụng phần tài sản của ông T1 có trên đất do ông T1 đã đồng ý cho bà sử dụng.

- Phát biểu của Kiểm sát viên: Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án: Đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; các đương sự tham gia vụ án tuân thủ theo đúng quy định của pháp luật.

Về việc giải quyết vụ án: Tại phiên tòa, các đương sự đã thống nhất việc giải quyết vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận sự thỏa thuận này của bà H, bà T: chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa bà H, bà T; bà H sở hữu số tiền cọc 40.000.000đ, bà T không phải thanh toán tiền thuê, bà H thanh toán cho bà T số tiền 25.000.000đ; Đối với ông T1 vắng mặt và có ý kiến để lại tài sản hùn cho bà H toàn quyền quản lý sử dụng nên giao toàn bộ phần tài sản có trên đất cho bà H được quyền quản lý, sử dụng, định đoạt.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh tụng, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Nguyên đơn khởi kiện bị đơn yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và trả tiền thuê. Như vậy, quan hệ pháp luật trong vụ án là tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất quy định tại Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn có nơi tạm trú tại phường T, Thành phố Hồ Chí Minh nên thẩm quyền giải quyết thuộc Tòa án nhân dân khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Đối với người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Phạm Thế T1 và Văn phòng C có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Quá trình tố tụng đã có lời khai đầy đủ, căn

cứ vào Điều 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt những người liên quan.

[2] Về nội dung:

[2.1]. Về hợp đồng thuê quyền sử dụng đất:

Căn cứ vào những tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời khai của các đương sự Hội đồng xét xử nhận thấy rằng ngày 25/02/2023, bà T và bà H ký hợp đồng thuê quyền sử dụng đất số công chứng 01252, quyền số 02/2023 TP/CC-SCC/HĐGD, bà T thuê quyền sử dụng đất diện tích 1.357m² tọa lạc tại khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh). Thời hạn thuê, mục đích thuê và giá thuê các bên đương sự đều thừa nhận, đây là tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự

[2.2]. Về việc thực hiện hợp đồng: Bà H đã giao đất cho bà T để sử dụng kinh doanh sân bóng. Bà T đã thanh toán tiền thuê đất đến hết tháng 10/2024, sau đó từ tháng 11/2024 trở đi không tiếp tục thanh toán. Bà T thừa nhận có vi phạm nghĩa vụ trả tiền thuê nhưng cho rằng tháng 11, 12/2024 có xin bà H cho chậm, từ tháng 01/2025 bà H ngăn cản việc kinh doanh nên bà không còn khả năng sử dụng đất, dẫn đến bà T không còn quyền khai thác lợi ích từ hợp đồng. Bà H yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất từ tháng 01/2025. Bị đơn bà T đồng ý. Xét thấy các bên đã thống nhất chấm dứt hợp đồng, Hội đồng xét xử ghi nhận.

- Về số tiền đặt cọc 40.000.000 đồng: Hợp đồng có thỏa thuận nếu bà T vi phạm nghĩa vụ trả tiền thuê đất, dẫn đến hợp đồng bị chấm dứt trước thời hạn thì tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận cọc. Bà T cũng thống nhất việc này. Do đó, số tiền đặt cọc 40.000.000 đồng thuộc về bà H.

- Về yêu cầu xây dựng lại hàng rào, trả nguyên hiện trạng: Nguyên đơn cho rằng khi giao đất có hàng rào bằng gạch cao 0,7m bao quanh, bà T đã tháo dỡ và hứa sẽ xây lại phần gạch, phần lưới B40 bà H giữ. Bị đơn cho rằng thời điểm thuê chỉ có lưới B40, phần lưới này bà H đã giữ lại, không có thỏa thuận xây dựng lại hàng rào. Xét thấy: Hồ sơ vụ án và biên bản thẩm định tại chỗ không thể hiện rõ hiện trạng hàng rào ban đầu khi giao đất. Việc tháo dỡ hàng rào bằng gạch không có căn cứ chứng minh do bị đơn thực hiện, cũng không có thỏa thuận cụ thể nào về việc hoàn trả hàng rào trong hợp đồng. Do đó, không có cơ sở chấp nhận yêu cầu này của nguyên đơn. Tuy nhiên, tại phiên tòa bà H thống nhất không yêu cầu đối với việc này.

- Về tài sản trên đất: Bà T xác định toàn bộ tài sản trên đất như biên bản thẩm định là do bà cùng ông T1 góp vốn đầu tư. Trong quá trình giải quyết, ông T1 không yêu cầu độc lập mà đồng ý để lại phần tài sản của ông cho bà H toàn quyền sử dụng nếu bà T để lại phần của bà T, ông cũng không yêu cầu bà T trả khoản tiền nào.

Xét, tại phiên tòa, bà H và bà T thống nhất bà T để lại toàn bộ phần của bà T có trên đất thuê là ½ các tài sản: 04 trụ điện bê tông gắn đèn chiếu sáng; 03 khung (sắt + lưới) dùng làm khung thành sân bóng mini 05 người; 01 thùng Container dùng làm văn phòng; 01 nhà tạm (khung sắt, mái tole, nền xi măng) tiếp giáp đường Bình chuẩn 12; 01 nhà tạm (khung sắt, mái tole, nền xi măng) liền kề thùng Container; 01 nhà vệ sinh (khung sắt tole, nền xi măng); 01 trụ bồn nước + bồn chứa nước; thảm cỏ nhân tạo; 01 đồng hồ nước máy và 01 giếng khoan, phần nền đổ cát, đá) cho bà H toàn quyền sở hữu, bà H đồng ý thanh toán cho bà T số tiền 25.000.000đ, bà T không phải trả 02 tháng tiền thuê. Đây là sự tự nguyện, phù hợp quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử ghi nhận. Do ông T1 vắng mặt, nhưng quá trình giải quyết vụ án ông

T1 đồng ý giao cho bà H được toàn quyền quản lý, sử dụng phần tài sản này của ông T1, như vậy sẽ giao cho bà H được quản lý, sử dụng $\frac{1}{2}$ tài sản nêu trên của ông T1. Ông T1 xác định không yêu cầu bà T phải trả khoản tiền nào, đây là ý chí tự nguyện của ông T1 nên ghi nhận.

[3]. Phát biểu của Kiểm sát viên về việc giải quyết vụ án là phù hợp quy định của pháp luật.

[4]. Chi phí xem xét thẩm định tài sản: 1.000.000đ (một triệu đồng), bà H chịu và được trừ vào số tiền đã nộp tạm ứng.

[5] Về án phí sơ thẩm: đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định. Bà H là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí nên được miễn án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; các điều 92, 147, 179, 227, 228, 266, 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ vào các điều 328, 422, 428, 472, 481, 482 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội Khóa XIV quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Ghi nhận sự thỏa thuận của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Minh H với bị đơn bà Nguyễn Thị T về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất”.

- Chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất được ký giữa bà Nguyễn Thị Minh H với bà Nguyễn Thị T được công chứng số 01252, quyền số 02/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/02/2023 tại Văn phòng C.

- Bà Nguyễn Thị Minh H được quyền sở hữu số tiền 40.000.000đ (bốn mươi triệu đồng) bà T đã đặt cọc.

- Bà Nguyễn Thị Minh H được sở hữu tài sản có trên đất gồm: 04 trụ điện bê tông gắn đèn chiếu sáng; 03 khung (sắt + lưới) dùng làm khung thành sân bóng mini 05 người; 01 thùng Container dùng làm văn phòng; 01 nhà tạm (khung sắt, mái tole, nền xi măng) tiếp giáp đường Bình chuẩn 12; 01 nhà tạm (khung sắt, mái tole, nền xi măng) liền kề thùng Container; 01 nhà vệ sinh (mái tole, nền xi măng); 01 trụ bồn nước + bồn chứa nước; thảm cỏ nhân tạo; 01 đồng hồ nước máy và 01 giếng khoan. (Trong phần tài sản này có $\frac{1}{2}$ là tài sản ông T1 cho bà H toàn quyền quản lý, sử dụng).

- Bà Nguyễn Thị Minh H có trách nhiệm trả cho bà Nguyễn Thị T số tiền 25.000.000đ (hai mươi lăm triệu đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Về án phí:

Bà Nguyễn Thị T phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Nguyễn Thị Minh H được miễn án phí dân sự sơ thẩm. Trả cho bà Nguyễn Thị Minh H 1.371.750đồng (Một triệu ba trăm bảy mươi một nghìn bảy trăm năm

mười đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000879 ngày 05 tháng 3 năm 2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 16 - Thành phố Hồ Chí Minh).

3. Chi phí xem xét thẩm định tài sản: 1.000.000đ (một triệu đồng), bà H chịu và trừ vào số tiền tạm ứng bà H đã nộp.

4. Các đương sự có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

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 bị 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./.

Nơi nhận:

- TAND Thành phố Hồ Chí Minh;
- VKSND khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh;
- THADS Thành phố Hồ Chí Minh
(Phòng THADS khu vực 16 – TPHCM);
- Các đương sự;
- Lưu: HS, AV.

Trần Thị Hoa Hạnh

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