

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 16 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 224/2025/DS-ST

Ngày: 26 - 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 Kiều Thị Uyên

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Nguyễn Văn Minh;

Ông Nguyễn Đức Lợi.

- Thư ký phiên tòa: Bà Chu Tường Vy – 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 Mai Thị Năm - Kiểm sát viên.

Vào ngày 26 tháng 9 năm 2025 tại trụ sở cơ sở 1 - Tòa án nhân dân khu vực 16, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 652/2024/TLST-DS ngày 07 tháng 10 năm 2024 về việc “Tranh chấp về hợp đồng thuê quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 151/2025/QĐXXST-DS ngày 15/8/2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 201/2025/QĐXXST-DS ngày 08/9/2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Trần Hữu T, sinh năm 1998; đại chỉ : Số A, đường T, phường L, thành Phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường L, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp: Ông Trần Đăng M, sinh năm 1979, cư trú : E L, T, Quận G, thành phố Hồ Chí Minh (nay là E L, Phường T, Thành phố Hồ Chí Minh); Địa chỉ liên hệ: H N, phường G, quận E, thành phố Hồ Chí Minh (nay là H N, Phường A, Thành phố Hồ Chí Minh) là người đại diện theo ủy quyền

- Bị đơn: bà Tiết Thuận T1, sinh năm 1974, địa chỉ: Số A, đường T, khu phố Đ, phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường Đ, Thành phố Hồ Chí Minh). Có mặt

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Tiết N, sinh năm 1963; địa chỉ: Số A, đường T, khu phố Đ, phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường Đ, Thành phố Hồ Chí Minh). Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 12 tháng 8 năm 2024 của nguyên đơn anh Trần Hữu T; lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa nguyên đơn anh Trần Hữu T và người đại diện hợp pháp là ông Trần Đăng M thống nhất trình bày:

Anh Trần Hữu T là con ruột của bà Tiết Thuận H. Bà Tiết Thuận H qua đời ngày 10/12/2022, theo Trích lục khai tử 26/2024/TLKT-BS ngày 13/7/2024 do Ủy ban nhân dân phường L, Thành phố Hồ Chí Minh cấp, trước khi chết bà Tiết Thuận H không có để Di chúc và khi còn sống bà Tiết Thuận H không có con nuôi nào khác, chỉ có duy nhất một mình anh Trần Hữu Tài là con ruột.

Cha ruột bà Tiết Thuận H là ông Tiết Hưng D đã chết ngày 29/7/1990, căn cứ theo Trích lục khai tử số 546/TLKT-BS ngày 15/7/2024 do Ủy ban nhân dân phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Mẹ ruột bà Tiết Thuận H là bà Chung Â đã chết ngày 22/8/2004 căn cứ theo Trích lục khai tử số 547/TLKT-BS ngày 15/7/2024 do Ủy ban nhân dân phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Bà Tiết Thuận H độc thân không có đăng ký kết hôn với ai vì vậy anh Trần Hữu T là con duy nhất của bà Tiết Thuận H theo quy định tại điểm a, khoản 1 Điều 651 Bộ luật Dân sự năm 2015 nên anh T là người thừa kế theo pháp luật của bà Tiết Thuận H

Bà Tiết Thuận H là chủ sử dụng đất có diện tích 2.604,2m² thuộc thửa đất số 2692, tờ bản đồ số 2DH.1 tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương nay là khu phố Đ, phường Đ, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 662419, số vào sổ cấp GCN: CH00986 Ủy ban nhân dân huyện D cấp ngày 23/9/2010 cho bà Tiết Thuận H. Phần đất này có nguồn gốc bà H nhận chuyển nhượng từ người khác. Đây là tài sản riêng do bà H tạo lập vì khi còn sống bà H chưa từng đăng ký kết hôn với ai và cũng không có hôn nhân với bất kỳ ai để nhận chuyển nhượng khu đất, tiền để nhận chuyển nhượng khu đất này là tiền riêng của bà H.

Thời điểm nhận chuyển nhượng là đất trống, bà Tiết Thuận H là người trực tiếp quản lý, sử dụng quyền sử dụng đất này. Ngày 23/9/2011 bà H cho bà T1 thuê toàn bộ quyền sử dụng đất và các bên có lập Hợp đồng cho thuê đất. Hợp đồng cho thuê đất có nội dung: Bà H cho bà T1 thuê mặt bằng và nhà xưởng tại ấp Đ, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương, hiện trạng mặt bằng và nhà xưởng, thời gian thuê từ ngày 23/9/2011 đến ngày 23/9/2013, giá thuê là 5.000.000 đồng/1 tháng, ngoài ra các bên còn thỏa thuận về việc bàn giao nguyên vẹn nhà xưởng khi hợp đồng kết thúc mà không được bồi hoàn bất cứ khoản tiền nào, các trang thiết bị rời mà bên thuê đầu tư thì bên thuê được quyền thu hồi.

Sau khi hết hạn thuê như trên, do là chị em ruột trong nhà nên bà H vẫn tiếp tục để cho bà Tiết Thuận T1 sử dụng tài sản thuê nhưng bà T1 không thanh toán tiền thuê cho mẹ ông T, hai bên không thanh lý cũng không lập thêm hợp đồng thuê mới mà vẫn dựa theo Hợp đồng thuê ngày 23/9/2011 để xác định quyền và nghĩa vụ của mỗi bên, hiện nay bà Tiết Thuận T1 vẫn đang sử dụng tài sản thuê này.

Sau khi bà Tiết Thuận H chết anh Trần Hữu T nhiều lần liên hệ yêu cầu trả lại tài sản thuê nhưng bà Tiết Thuận T1 không thực hiện. Nay anh Trần Hữu T yêu cầu:

Chấm dứt Hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất lập ngày 23/9/2011 giữa bà Tiết Thuận H và bà Tiết Thuận T1 do đã hết hạn thời hạn thuê và do bên thuê vi phạm nghiêm

trọng nghĩa vụ thanh toán theo quy định tại khoản 1 và khoản 4 Điều 422 và Điều 423 Bộ luật dân sự năm 2015;

Buộc bà Tiết Thuận T1 phải giao trả lại toàn bộ quyền sử dụng đất thuê toạ lạc tại ấp Đ, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương nay là khu phố Đ, phường Đ, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Trần Hữu T.

Tại phiên tòa anh Trần Hữu T rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc buộc bà Tiết Thuận T1 phải thanh toán cho ông Trần Hữu T tiền thuê mỗi tháng là 5.000.000đ, tính tiền thuê từ ngày 23/10/2013 đến ngày Tòa án xét xử sơ thẩm (26/9/2025), tương đương với số tiền 715.000.000.000 đồng (143 tháng x 5.000.000 đồng = 715.000.000.000 đồng).

Theo bản tự khai ngày 5/11/2024 và lời khai tại phiên tòa bị đơn bà Tiết Thuận T1 trình bày:

Thông nhất với lời trình bày của phía nguyên đơn về nguồn gốc đất tranh chấp cũng như quan hệ nhân thân của bà Tiết Thuận H.

Bà được ở trên đất là do bà Tiết Thuận H cho mượn để bà T1 mượn xây dựng nhà xưởng.

Đối với hợp đồng thuê đất lập ngày 23/9/2011 giữa bà T1 với bà H là do bà T1 là người soạn thảo và ký vào bên thuê của hợp đồng thuê đất với ý định sợ sau này nhiều người nói ra nói vào không hay và muốn để cho bà H có chút tiền nhưng thực chất bà T1 chỉ mượn đất và từ khi ký hợp đồng thuê cho đến nay thì bà T1 không trả tiền thuê cho bà H.

Nay đối với yêu cầu khởi kiện của anh Trần Hữu T thì bà đồng ý trả lại đất cho anh T nhưng do vợ chồng bà đã sống trên đất, chồng bà chết nay chưa hết năm nên đề nghị để bà ở trên đất cho đến khi giáp năm của chồng bà T1 và yêu cầu hoàn trả giá trị tài sản đã đầu tư vào đất theo chứng thư thẩm định đã định giá và bà T2 không đồng ý trả tiền thuê đất từ năm 2011 cho đến nay vì thực tế bà không thuê đất mà bà chỉ ở nhờ trên đất, còn nếu anh T muốn chuyển nhượng đất thì bà T1 sẽ mua lại.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Tiết N:

Ông Tiết N đã được Tòa án thông báo về nội dung yêu cầu khởi kiện, thông báo về các chứng cứ do nguyên đơn, bị đơn cung cấp, triệu tập yêu cầu đến Tòa án để tự khai trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, nhưng ông Tiết N đều vắng mặt, không có ý kiến về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không cung cấp tài liệu, chứng cứ cho Tòa án.

Tại phiên tòa ông Tiết N có ý kiến, thông nhất với lời trình bày của phía nguyên đơn về nguồn gốc đất tranh chấp cũng như quan hệ nhân thân của bà Tiết Thuận H. Quyền sử dụng đất là do bà Tiết Thuận H đứng tên nhưng trong đó ông có đóng góp $\frac{1}{4}$ số tiền để nhận chuyển nhượng nêu trên nhưng tài liệu chứng cứ về việc đóng góp tiền ông sẽ cung cấp cho Tòa án sau.

Nay đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông đề nghị Tòa án cho gia đình ông N thời gian để tự thỏa thuận, giải quyết với nhau và để ông N cung cấp tài liệu, chứng cứ cho việc góp tiền mua diện tích đất nêu trên. Ông xác định có xây dựng hàng rào bao quanh thửa đất, xây dựng nhà sắt và nhà để ở gần đường, phần còn lại là do bà Tiết Thuận T1 xây dựng.

Kết quả xem xét thẩm định, định giá tài sản: 01 nhà xưởng có kết cấu tường gạch, mái tôn, cột bê tông, sửa nhôm kính bên trong có 05 phòng ngủ bằng gỗ có lắp ráp, sàn sắt hộp, trần la phong, mái tôn, nhà bếp tường gạch xây tô, cột bê tông, trần la phong thạch cao, mái tôn tổng diện tích nhà xưởng là 1.191, m²; 01 văn phòng vách gỗ, kính, cầu thang gỗ diện tích xây dựng là 42,1 m²; 01 nhà tạm khung sắt, mái tôn diện tích xây dựng là 38,7 m²; 01 căn nhà phía trước giáp đường T có kết cấu tường gạch, mái tôn, cửa sắt diện tích xây dựng là 66,6 m²; hàng rào xây quanh đất. Các tài sản gắn liền trên đất có giá theo kết quả thẩm định giá là 5.258.874.319 đồng

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 16, Thành phố Hồ Chí Minh:

Về tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý cho đến tại phiên tòa, Tòa án và nguyên đơn chấp hành đúng pháp luật về tố tụng dân sự, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án thông báo yêu cầu cung cấp chứng cứ đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nhưng không cung cấp

Về nội dung: Nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc buộc bị đơn phải trả tiền thuê đất từ ngày 23/9/2013 cho đến nay nên căn cứ Điều 217 và Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự đề nghị đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đối với yêu cầu khởi kiện về chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và buộc giao trả lại quyền sử dụng đất của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận.

Trên đây là ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn anh Trần Hữu T yêu cầu Tòa án giải quyết: chấm dứt Hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất đất lập ngày 23/9/2011 giữa bà Tiết Thuận H và bà Tiết Thuận T1, buộc bà T1 trả lại quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 2692, tờ bản đồ số 2DH.1 toạ lạc tại ấp Đ, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương nay là (khu phố Đ, phường Đ, 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 BC 662419, số vào sổ cấp GCN: CH00986 Ủy ban nhân dân huyện D cấp ngày 23/9/2010 cho bà Tiết Thuận H và trả tiền thuê đất từ ngày 23/9/2011 cho đến nay; bị đơn bà Tiết Thuận T1 có địa chỉ tại số A, đường T, khu phố Đ, phường Đ, Thành phố Hồ Chí Minh nên quan hệ pháp luật được xác định là tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 16, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[1.2] Về phạm vi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Tại phiên tòa nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc buộc bị đơn phải trả tiền thuê đất từ ngày 23/9/2013 cho đến ngày Tòa án xét xử (26/9/2025), đây là sự tự nguyện của nguyên đơn phù hợp quy định tại Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự nên Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu khởi kiện này của nguyên đơn.

[1.3] Đối với ý kiến của ông Tiết N về việc tạm ngừng phiên tòa để giai đình ông tự thương lượng, trao đổi về việc giải quyết tranh chấp và đề ông cung cấp tài liệu chứng cứ về việc góp tiền mua quyền sử dụng đất đối với tài sản hiện nay đang tranh chấp. Hội đồng xét xử xét thấy: Vụ án đã được thụ lý từ năm 2024, Tòa án đã thông báo cho ông N cung cấp tài liệu, chứng cứ liên quan đến việc giải quyết vụ án và tham gia hòa giải

nhưng tòa bộ quá trình tố tụng ông N không tham gia, không cung cấp bất cứ tài liệu chứng cứ nào liên quan đến việc giải quyết vụ án, đến tại phiên tòa xét xử lần thứ 2 ông N mới đề nghị tạm ngưng phiên tòa, đây không phải là căn cứ để tạm ngưng phiên tòa theo quy định tại Điều 259 Bộ luật Tố tụng dân sự. Nếu ông Tiết N có tranh chấp về quyền sở hữu tài sản có quyền khởi kiện vụ án khác theo quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Trần Hữu T với bị đơn bà Tiết Thuận T1 về việc chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 23/9/2011 giữa bà Tiết Thuận H với bà Tiết Thuận T1 thấy rằng: Bà T1 không thừa nhận có giao dịch thuê quyền sử dụng đất với bà Tiết Thuận H nhưng xác định là người soạn thảo hợp đồng thuê và ký vào bên thuê và thực tế ở trên phần đất tranh chấp từ năm 2011 cho đến nay không thanh toán tiền thuê quyền sử dụng đất. Mặc dù bà Tiết Thuận H không ký hợp đồng thuê đất với tư cách bên cho thuê nhưng bà H là chủ sử dụng đất và bà T1 đã trực tiếp lập hợp đồng thuê đất, nội dung hợp đồng thuê đất thể hiện rõ diện tích đất thuê, thời hạn thuê, giá thuê ...đảm bảo theo quy định tại Điều 704 Bộ luật Dân sự năm 2005 và đồng thời bà T1 ký vào bên thuê đất, bà T1 là người biết đọc, biết viết, có đầy đủ năng lực hành vi dân sự nên phải chịu trách nhiệm về chữ ký, chữ viết của mình trong các giao dịch dân sự vì vậy có căn cứ xác định giữa bà T1 và bà H có giao dịch thuê quyền sử dụng đất là có thực. Theo thỏa thuận thời hạn thuê đến ngày 23/9/2013, sau khi kết thúc thời hạn thuê bà T1 vẫn tiếp tục ở trên đất và không trả tiền thuê đất. Ngày 10/12/2022 bà Tiết Thuận H chết, ngày 10/7/2025 anh Trần Hữu T đã gửi thông báo chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất với bà T1 vì vậy căn cứ khoản 2, khoản 3 Điều 424 và Điều 426 Bộ luật Dân sự năm 2005 (Điều 422 và Điều 428 Bộ luật Dân sự năm 2015) có căn cứ chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa bà Tiết Thuận H với bà Tiết Thuận T1.

[2.2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Trần Hữu T với bị đơn bà Tiết Thuận T1 về việc buộc bị đơn phải trả lại tài sản thuê là thửa đất số 2692, tờ bản đồ số 2DH.1 toạ lạc tại ấp Đ, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương nay là (khu phố Đ, phường Đ, Thành phố Hồ Chí Minh) thấy rằng: Theo Tờ tường trình về quan hệ nhân thân có xác nhận của chính quyền địa phương và giấy khai sinh của anh Trần Hữu T thể hiện anh Trần Hữu T là người thừa kế hàng thứ nhất duy nhất của bà H nên khi chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa bà H với bà T1 thì cần buộc bà T1 giao lại quyền sử dụng đất có diện tích 2.604,2m² thuộc thửa đất số 2692, tờ bản đồ số 2DH.1 toạ lạc tại ấp Đ, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương nay là (khu phố Đ, phường Đ, 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 BC 662419, số vào sổ cấp GCN: CH00986 cho ông Trần Hữu T theo quy định tại Điều 482, 613, 614, 650, 651 Bộ luật dân sự năm 2015.

[2.3] Ghi nhận sự tự nguyện của anh Trần Hữu T về việc để cho bà Tiết Thuận T1 lưu cư tại thửa đất số 2692, tờ bản đồ số 2DH.1 toạ lạc tại ấp Đ, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương nay là (khu phố Đ, phường Đ, 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 BC 662419, số vào sổ cấp GCN: CH00986 đến hết tháng 3 năm 2026.

[2.3] Đối với tài sản gắn liền trên đất: Tại phiên tòa bà T1 và anh T, ông N đều xác định các tài sản gắn liền trên đất là của bà Tiết Thuận T1 và ông Tiết N xây dựng, trong đó nhà xưởng là của Tiết Thuận T1, còn nhà tạm, nhà ở gần đường T và hàng rào xung quanh đất là của ông Tiết N xây dựng. Bà Tiết Thuận T1 đề nghị nếu chấm dứt hợp đồng theo thì yêu cầu anh T phải trả giá trị tài sản đã đầu tư trên đất theo giá của chứng

thư thẩm định ngày 18/8/2025, anh Trần Hữu T không đồng ý bồi hoàn giá trị tài sản do bà T1 xây dựng trên đất chỉ đồng ý cho bà Tiết Thuận T1 và ông Tiết N di dời toàn bộ tài sản đang có trên đất để hoàn trả lại đất thuê. Hội đồng xét xử xét thấy: Theo thỏa thuận tại Điều 5 của hợp đồng thuê đất ngày 23/9/2011 mà các bên đã ký kết thì khi kết thúc hợp đồng thuê thì bên thuê đất phải hoàn trả lại hiện trạng đất mà không được yêu cầu bồi thường bất cứ khoản tiền nào, đây là sự tự nguyện của thỏa thuận và phù hợp quy định của pháp luật nên buộc các bên phải thực hiện vì vậy có không có cơ sở về việc buộc anh Trần Hữu T bồi thường giá trị tài sản trên đất. Bà Tiết Thuận T1 và ông Tiết N có nghĩa vụ di dời toàn bộ tài sản xây dựng để trả lại quyền sử dụng đất cho anh T.

[3] Từ những phân tích trên, có cơ sở chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Trần Hữu T với bị đơn bà Tiết Thuận T1 và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát.

[10] Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, trích lục hồ sơ và định giá tài sản với tổng số tiền là 40.000.000 đồng. Ghi nhận sự tự nguyện của anh Trần Hữu T về việc chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, trích lục hồ sơ và định giá tài sản, anh Trần Hữu T đã nộp đủ. Bị đơn bà Tiết Thuận T1 không phải chịu.

[11] Về án phí dân sự sơ thẩm: Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn về án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Điều 147 Bộ luật tố tụng Dân sự và Điều 26 và Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 5, 26, 39, 147, 227, 228, 271, 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Các Điều 424, 426 Bộ luật Dân sự năm 2005 và các Điều 357, 422, 428, 481, 468, 482, 613, 614, 650 và Điều 651 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Căn cứ Điều 26 và Điều 27 Nghị quyết số 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.

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Trần Hữu T với bị đơn bà Tiết Thuận T1 về việc yêu cầu trả tiền thuê đất từ ngày 23/9/2013 cho đến ngày 26/9/2025;

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Trần Hữu T với bị đơn bà Tiết Thuận T1 về việc tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất:

- Chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 23/9/2011 giữa bà Tiết Thuận H với bà Tiết Thuận T1;

- Buộc bà Tiết Thuận T1 và ông Tiết N di dời toàn bộ tài sản gồm: 01 nhà xưởng có kết cấu tường gạch, mái tôn, cột bê tông, cửa nhôm kính bên trong có 05 phòng ngủ bằng gỗ có lắp ráp, sàn sắt hộp, trần la phong, mái tôn, nhà bếp tường gạch xây tô, cột bê tông, trần la phong thạch cao, mái tôn tổng diện tích nhà xưởng là 1.191,2m²; 01 văn phòng vách gỗ, kính, cầu thang gỗ diện tích xây dựng là 42,1m²; 01 nhà tạm khung sắt, mái tôn diện tích xây dựng là 38,7m²; 01 căn nhà phía trước giáp đường T có kết cấu tường gạch, mái tôn, cửa sắt diện tích xây dựng là 66,6m²; hàng rào xây quanh đất để trả lại diện tích 2.604,2m² thuộc thửa đất số 2692, tờ bản đồ số 2DH.1 tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ,

huyện D, tỉnh Bình Dương nay là khu phố Đ, phường Đ, Thành phố Hồ Chí Minh cho anh Trần Hữu T.

(Có bản vẽ kèm theo).

3. Bà Tiết Thuận T1 có quyền lưu cư tại thửa đất thửa đất số 2692, tờ bản đồ số 2DH.1 toạ lạc tại ấp Đ, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương nay là khu phố Đ, phường Đ, Thành phố Hồ Chí Minh đến tháng 3 năm 2026.

4. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Anh Trần Hữu T tự nguyện chịu 40.000.000 đồng, được khấu trừ hết vào tiền tạm ứng đã nộp. Nguyên đơn đã nộp đủ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

5. Án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn anh Trần Hữu T tự nguyện chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp. Hoàn trả cho anh Trần Hữu T số tiền 52.450.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001568 ngày 26 tháng 9 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương (nay là khu V, Thành phố Hồ Chí Minh)

6. Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án.

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, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế theo quy định tại Điều 6, Điều 7, Điều 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành được thực hiện tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự./.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- TAND Thành phố Hồ Chí Minh;
- VKSND Khu vực 16- Thành phố Hồ Chí Minh;
- Phòng Thi hành án Dân sự Khu vực 16- Thành phố Hồ Chí Minh;
- Lưu: VT, HS.

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

Kiều Thị Uyên