

Bản án số: 798/2026/DS-PT
Ngày: 23-4-2026
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 THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Thanh Trúc.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Huỳnh;

Bà Đinh Thị Mộng Tuyết.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Hoài Thu – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thị Mai - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 20 và 23 tháng 4 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh (Cơ sở B) xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 117/2026/TLPT-DS ngày 08 tháng 01 năm 2026 về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 292/2025/DS-ST ngày 09 tháng 10 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 16 - Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1374/2026/QĐ-PT ngày 06 tháng 3 năm 2026; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 4431/2026/QĐ-PT ngày 31 tháng 3 năm 2026 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Bà Trà Thị Hồng T, sinh năm 1976, địa chỉ: số A, khu phố Đ, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh. Có đơn xin giải quyết vắng mặt.

2. Bà Trà Thị Hồng P, sinh năm 1984; địa chỉ: số C, khu phố Đ, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt.

3. Bà Trà Thị Hồng N, sinh năm 1982; địa chỉ: khu phố E, xã X, tỉnh Đồng Nai. Có đơn xin giải quyết vắng mặt.

4. Bà Trà Thị Hồng T1, sinh năm 1978; địa chỉ: số B, khu phố Đ, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt.

5. Ông Trà Văn K, sinh năm 1974; địa chỉ: B, khu phố Đ, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh. Có đơn xin giải quyết vắng mặt.

- *Bị đơn:*

1. Ông Nguyễn Hồng P1, sinh năm 1982; địa chỉ: số I, Xóm G, khu phố T, phường D, Thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Nguyễn Hồng P1: Ông Nguyễn Thế T2, sinh năm 1982; địa chỉ liên lạc: số I, đường số A, phường H, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Hợp đồng ủy quyền ngày 08/5/2025). Vắng mặt.

2. Bà Trịnh Thị Xuân M, sinh năm 1985, địa chỉ: số I, Xóm G, khu phố T, phường D, Thành phố Hồ Chí Minh. Vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn bà Trịnh Thị Xuân M: Ông Nguyễn Thế T2, sinh năm 1982; địa chỉ liên lạc: số I, đường số A, phường H, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Hợp đồng ủy quyền ngày 12/5/2025). Vắng mặt.

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

1. Công ty TNHH K1; địa chỉ: số I, N, khu phố T, phường D, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Đỗ Đức H, sinh năm 1964 - Luật sư Phòng pháp chế công ty, địa chỉ: số I, N, khu phố T, phường D, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền ngày 25/8/2025). Có mặt.

2. Bà Võ Thị Ú, sinh năm 1950; địa chỉ: số B, khu phố Đ, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh. Có đơn xin giải quyết vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Nguyễn Hồng P1 và bà Trịnh Thị Xuân M; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH K1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn trình bày:

Bà Trà Thị Hồng T, bà Trà Thị Hồng P, bà Trà Thị Hồng N, bà Trà Thị Hồng T1 và ông Trà Văn K (sau viết tắt là bà T, bà P, bà N, bà T1, ông K) là chủ sở hữu các thửa đất số 5970, 5971, 5972, 5973, 5974, cùng tờ bản đồ số 4TDH.B, toạ lạc tại khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là khu phố Đ, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) theo các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất: số BG 984887 vào sổ số CH06349 do Ủy ban nhân dân (sau viết tắt là UBND) thị xã D, tỉnh Bình Dương cấp ngày 28/12/2011, đăng ký biến động ngày 23/3/2016 đứng tên ông Trà Văn K; số BG 984888 vào sổ số CH06343 do UBND thị xã D, tỉnh Bình Dương cấp ngày 28/12/2011, đăng ký biến động ngày 23/3/2016 đứng tên bà Trà Thị Hồng

T1; số BG 984889 vào sổ số CH06344 do UBND thị xã D, tỉnh Bình Dương cấp ngày 28/12/2011, đăng ký biến động ngày 23/3/2016 đứng tên bà Trà Thị Hồng N; số BG 984890 vào sổ số CH06346 do UBND thị xã D, tỉnh Bình Dương cấp ngày 28/12/2011, đăng ký biến động ngày 23/3/2016 đứng tên bà Trà Thị Hồng P; số BG 984891 vào sổ số CH06345 do UBND thị xã D, tỉnh Bình Dương cấp ngày 28/12/2011, đăng ký biến động ngày 23/3/2016 đứng tên bà Trà Thị Hồng T.

Ngày 15/4/2016, các ông, bà: Trà Thị Hồng T, Trà Thị Hồng P, Trà Thị Hồng N, Trà Thị Hồng T1 và Trà Văn K ủy quyền cho bà Võ Thị Ú (sau viết tắt là bà Ú) để bà Ú thực hiện việc cho thuê các thửa đất nói trên theo Hợp đồng ủy quyền ngày 15/4/2016, được công chứng tại Văn phòng C. Đồng thời, cũng trong ngày 15/4/2016, bà Ú thay mặt cho các ông, bà: T, P, N, T1, K (bên cho thuê) ký Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Hồng P1 (bên thuê) tại Văn phòng C.

Nội dung của Hợp đồng thuê như sau: Bên thuê đồng ý thuê 05 thửa đất số: 5970 (diện tích 236m² CLN), 5971 (diện tích 228,3m² CLN), 5972 (diện tích 220,8m² CLN), 5973 (diện tích 213m² CLN), 5974 (diện tích 226,3m² CLN), cùng tờ bản đồ số 4TDH.B nêu trên với tổng diện tích đất thuê là 1.124,4m². Thời hạn 5 năm ngay sau ký hợp đồng. Giá thuê ban đầu là 8.000.000 đồng/tháng, có thỏa thuận tăng giá sau 2 năm từ 5–10%. Phương thức thanh toán bằng tiền mặt một tháng một lần vào ngày 01 dương lịch hàng tháng. Tiền đặt cọc thuê là 16.000.000 đồng. Mục đích thuê là trồng cây. Tuy nhiên, sau khi bên cho thuê bàn giao đất cho bên thuê thì bên thuê không trồng cây như trong hợp đồng đã ký kết mà bên thuê làm chỗ giữ xe ô tô. Quá trình thực hiện hợp đồng thuê đất thì bên thuê đã nhiều lần vi phạm nghĩa vụ trả tiền thuê đất và đã được bên cho thuê nhiều lần nhắc nhở, đã từng khởi kiện bên thuê ra Tòa án nhân dân thị xã Dĩ An vào năm 2017 để yêu cầu chấm dứt hợp đồng cho thuê đất, nhưng bên thuê hứa hẹn xin thanh toán tiền thuê đất còn thiếu tại Giấy cam kết ngày 07/11/2018 nên bên cho thuê đã rút lại toàn bộ yêu cầu khởi kiện.

Khi hết hạn hợp đồng thuê đất vào ngày 15/4/2021, bên cho thuê không muốn tiếp tục ký tiếp Hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất với bên thuê nữa. Vợ chồng ông Nguyễn Hồng P1 và bà Trịnh Thị Xuân M (sau viết tắt là ông P1, bà M) có đến nhà gặp bà Ú và các con của bà Ú để xin tiếp tục thuê 05 thửa đất nêu trên, bà Ú và các con của bà Ú mới tiếp tục cho vợ chồng ông P1 và bà M thuê đất tiếp, nhưng giữa các bên không có ký thêm hợp đồng cho thuê đất khác mà chỉ thỏa thuận bằng lời nói, thời hạn thuê là 01 năm, giá thuê là 17.000.000 đồng/tháng, tiền thuê thanh toán vào ngày 01 đến 05 dương lịch hàng tháng. Quá trình thuê thì ông P1 và bà M trả tiền thuê đầy đủ, nhưng từ tháng 10/2023, ông P1 và bà M liên tục vi phạm nghĩa vụ thanh toán. Dù được nhắc nhở, các khoản thanh toán đều không đúng hạn và không đầy đủ cụ thể như sau:

- Ngày 20/11/2023: thanh toán 10.000.000 đồng, nợ 43.000.000 đồng tiền thuê của tháng 9, tháng 10 và tháng 11 năm 2023.

- Ngày 06/12/2023: thanh toán 10.000.000 đồng, nợ 50.000.000 đồng tiền thuê của tháng 10, tháng 11, tháng 12 năm 2023.

- Ngày 25/01/2024: thanh toán 10.000.000 đồng, nợ 57.000.000 đồng tiền thuê của tháng 10, tháng 11 và tháng 12 năm 2023, tháng 01 năm 2024.

- Ngày 28/02/2024: thanh toán 50.000.000 đồng, còn nợ 24.000.000 đồng tiền thuê tháng 01, tháng 02 năm 2024.

Đến ngày 14/9/2024, ông P1 và bà M không trả tiền thuê và cũng không di dời tài sản. Do đó, bà T, bà P, bà N, bà T1 và ông K đã khởi kiện ông P1 và bà M, yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Tuyên chấm dứt Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất bằng lời nói vào ngày 15/4/2021 giữa các nguyên đơn bà T, bà P, bà N, bà T1 và ông K với ông Nguyễn Hồng P1 và bà Trịnh Thị Xuân M;

- Buộc ông P1 và bà M tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản và giao trả lại các quyền sử dụng đất cho bà T, bà P, bà N, bà T1 và ông K.

- Yêu cầu ông P1 và bà M thanh toán toàn bộ tiền thuê còn thiếu gồm:

+ Thanh toán số tiền thuê đất còn thiếu của tháng 01/2024 là 7.000.000 đồng (bảy triệu đồng);

+ Thanh toán số tiền thuê đất còn thiếu tháng 02/2024 đến thời điểm xét xử sơ thẩm tháng 9/2025, tạm tính là 19 tháng x 17.000.000 đồng = 323.000.000 đồng (ba trăm hai mươi ba triệu đồng).

Tổng cộng số tiền thuê đất mà ông P1 và bà M phải thanh toán là 330.000.000 đồng (ba trăm ba mươi triệu đồng).

Quá trình giải quyết vụ án, các nguyên đơn đã thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện là không yêu cầu ông P1 và bà M có trách nhiệm thanh toán tiền lãi chậm trả với số tiền 28.469.000 đồng.

Tại phiên tòa, các nguyên đơn xác định hợp đồng cho thuê đất mà các bên đã ký vào ngày 15/4/2016 đã chấm dứt do hết thời hạn 05 năm nhưng các bên không tiến hành thanh lý hợp đồng, sau đó tiếp tục thoả thuận cho thuê miệng và cho thuê theo từng năm. Hợp đồng cho thuê có ký công chứng thì chỉ có mình ông P1 thuê, còn hợp đồng cho thuê miệng thì cả ông P1 và bà M đều trực tiếp thoả thuận thuê đất, quá trình trả tiền thuê đất do bà M trực tiếp thanh toán bằng tiền mặt, bà M có nhắn tin zalo cho bà Ú về việc xin trả chậm tiền thuê đất nên nguyên đơn vẫn giữ nguyên đối tượng bị khởi kiện là ông P1 và bà M. Đối với phần tài sản mà bị đơn đã đầu tư trên đất mà không thể di dời được thì các nguyên đơn đồng ý thanh toán lại cho bị đơn theo giá do Hội đồng định giá đã định giá vào ngày 03/4/2025; đối với những tài sản di dời được thì yêu cầu bị đơn di dời ra khỏi đất của các nguyên đơn để trả lại đất cho các nguyên đơn. Đối với số tiền đặt cọc của 02 tháng là 34.000.000 đồng (17.000.000 đồng/tháng) thì các nguyên đơn đồng ý trả lại cho bị đơn, nhưng phải khấu trừ vào số tiền mà bị đơn còn thiếu của

các nguyên đơn. Trong trường hợp, Tòa án tuyên hợp đồng thuê quyền sử dụng đất vô hiệu thì các nguyên đơn đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

Theo lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Nguyễn Hồng P1 và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn thống nhất trình bày:

Từ năm 2016, ông P1 thuê khoảng 1.100m² đất tại khu phố Đ, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh của các nguyên đơn bà T, bà P, bà N, bà T1 và ông K do bà Võ Thị Ú đại diện, giá 8.000.000 đồng/tháng trong 05 năm đầu, đặt cọc 16.000.000 đồng, hợp đồng dài hạn 05 năm.

Sau đó, hết thời hạn thuê đất 05 năm, bà Ú và các con của bà Ú (tức là các nguyên đơn) lấy lý do ông P1 đóng tiền trễ nên gia hạn từng năm và tăng giá tiền thuê mặt bằng là 17.000.000 đồng/tháng.

Trên diện tích đất thuê, ông P1 đã đầu tư gần 01 tỷ đồng xây dựng nhà xưởng, lắp đặt máy móc để kinh doanh dịch vụ bãi xe, sửa chữa – bảo dưỡng ô tô và hoạt động ổn định suốt 09 năm liền. Từ tháng 02 đến tháng 5 năm 2024, do tình hình kinh doanh gặp khó khăn, ông P1 nợ 04 tháng tiền thuê với tổng số tiền 75.000.000 đồng. Ông P1 có xin chậm trả, nhưng bà Ú và hai người con (ông K, bà T) không thông cảm mà còn tự ý khóa cổng garage ô tô, nhiều lần đuổi nhân viên và bảo vệ ra khỏi xưởng, làm cho hoạt động kinh doanh garage ô tô bị đình trệ, không có nguồn thu nhập, làm cho garage ô tô lâm vào cảnh mất khả năng chi trả kinh phí. Hành động cưỡng chế của bà Ú và các con đã gây thiệt hại lớn cho hoạt động kinh doanh của garage ô tô, là hành vi đơn phương chấm dứt hợp đồng trái pháp luật, hành vi cưỡng đoạt tài sản, xâm phạm chỗ ở của người khác, thiệt hại về tài sản, cụ thể: đầu tư ban đầu vào xưởng: 1.100.000.000 đồng; doanh thu bị mất do ngưng hoạt động 6 tháng: 900.000.000 đồng; thiệt hại về thương hiệu, cơ hội kinh doanh: 6.000.000.000 đồng; chi phí di dời, xây mới: 500.000.000 đồng; hỗ trợ người lao động: 120.000.000 đồng; lãi suất ngân hàng: 150.000.000 đồng; tài sản bị mất, hư hỏng do cưỡng chế: 100.000.000 đồng. Do đó, ông P1 đã nộp đơn phản tố ngày 17/1/2025, yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau:

- Đề nghị bà Võ Thị Ú đại diện phía nguyên đơn và các nguyên đơn bồi thường toàn bộ thiệt hại với tổng số tiền là 8.870.000.000 đồng (tám tỷ tám trăm bảy mươi triệu đồng);

- Đề nghị bà Võ Thị Ú đại diện phía nguyên đơn và các nguyên đơn trả lại số tiền đã nhận cọc là 16.000.000 đồng (mười sáu triệu đồng) và bồi thường số tiền tương đương với tiền nhận cọc là 16.000.000 đồng (mười sáu triệu đồng).

Tuy nhiên, sau khi Tòa án ra thông báo cho ông P1 nộp tiền tạm ứng án phí thì ông P1 không có tiền để nộp và Tòa án đã ra thông báo trả lại đơn phản tố cho ông P1.

Vì lý do trên, ông P1 không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ngoài ra, ông P1 còn đề nghị Tòa án chuyển hồ sơ cho Cơ quan điều tra làm rõ dấu hiệu vi phạm pháp luật hình sự trong vụ việc này.

Tại phiên tòa, người đại diện của bị đơn xác định là hợp đồng cho thuê đất mà các bên đã ký vào ngày 15/4/2016 chưa chấm dứt, sau khi hết thời hạn 05 năm nhưng các bên không tiến hành thanh lý hợp đồng mà cứ tiếp tục gia hạn hợp đồng thuê, mà không tiến hành ký kết hợp đồng thuê mới, việc gia hạn hợp đồng thuê này chỉ là thoả thuận miệng, giá thuê là 17.000.000 đồng/tháng. Do đó, hợp đồng thuê này chỉ có ông P1 ký, còn bà M không có liên quan gì đến việc thuê đất, sở dĩ bà M thanh toán tiền thuê cho bà Ú là do ông P1 nhờ bà M là vợ đến nhà bà Ú thanh toán dùm cho ông P1. Tiền thanh toán tiền thuê đất là của ông P1. Vì vậy, các nguyên đơn xác định bà M là bị đơn là không đúng. Ông P1 xác định chỉ nợ lại tiền thuê đất của các nguyên đơn số tiền 75.000.000 đồng, nhưng do hiện tại ông P1 đang khó khăn về tài chính nên chưa thể thanh toán số tiền này được cho các nguyên đơn. Ông P1 đề nghị được tiếp tục hợp đồng thuê đất.

Tại phiên tòa, ông P1 trình bày bổ sung: Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất vẫn có hiệu lực pháp luật, do các nguyên đơn và người liên quan bà Ú đã tự ý khoá cửa garage ô tô nên gây cản trở cho việc kinh doanh của ông P1, nên đề nghị Tòa án chuyển hồ sơ sang cơ quan điều tra để làm rõ hành vi trái pháp luật của họ. Ông P1 xác định chỉ chiếm giữ mặt bằng đến tháng 6/2024, còn từ cuối tháng 6/2024 đến nay để trống mặt bằng không kinh doanh, cũng không bàn giao đất cho các nguyên đơn nên trong khoảng thời gian này ông P1 không phải chịu tiền thuê mặt bằng. Trong trường hợp, Tòa án tuyên hợp đồng thuê quyền sử dụng đất vô hiệu thì ông P1 đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

Theo lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Trịnh Thị Xuân M và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:

Giữa bà M và bà Ú, cũng như các con của bà Ú (tức là các nguyên đơn) hoàn toàn không có bất kỳ giao dịch nào. Sau khi tìm hiểu thì được biết chồng bà M là ông P1 có thuê đất của họ và có phát sinh tranh chấp, chứ bà M không liên quan đến việc này. Tuy nhiên, vào ngày 14/9/2024, bà Trà Thị Hồng P đi cùng một số người lạ mặt đến nhà bà M lớn tiếng đe dọa, đòi phải ra gặp bà M để nói chuyện về tranh chấp thuê đất và do thời điểm đó ông P1 đi công tác xa nên bà M không đồng ý gặp. Mặt khác, ngày 18/9/2024, bà Võ Thị Ú còn gửi thông báo đến Trường học (nơi bà M đang làm việc) và yêu cầu bà M trả tiền thuê đất, việc này làm cho bà M bị tổn hại đến danh dự, uy tín, nhân phẩm, đồng thời gây xáo trộn cuộc sống của cá nhân bà M và gia đình bà M. Do đó, để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình, bà M đã tố cáo và đề nghị khởi tố bà Ú cùng bà P vì đã có hành vi lợi dụng quyền tự do dân chủ để gây tổn hại đến sức khỏe, tinh thần của người khác.

Theo lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của Công ty TNHH K1 (sau viết tắt là Công ty K1) trình bày:

Chồng bà M là ông P1 có ký Hợp đồng thuê đất với các nguyên đơn từ ngày 15/04/2016 với diện tích khoảng 1.100m² đất tại khu phố Đ, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh, sau đó đầu tư vào nhà xưởng kinh doanh dịch vụ bãi xe, sửa chữa, bảo dưỡng xe ô tô từ đó cho đến nay. Ngày 01/6/2024, bà Võ Thị Ú cùng

hai con là Trà Văn K và Trà Thị Hồng T đã đến nhà xưởng, tiến hành kéo hàng rào, khóa cửa, ngăn cản không cho nhân viên và khách hàng ra vào. Hành động này đã khiến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty bị đình trệ, không thể tiếp tục vận hành bình thường, đồng thời còn lấy đi nhiều máy móc, thiết bị có giá trị. Bà M và ông P1 đã nhiều lần làm đơn trình báo Công an phường T và Công an thành phố D nhưng chưa được giải quyết. Hành vi của bà Ú và các con của bà Ú đã gây thiệt hại lớn về tài chính, ảnh hưởng trực tiếp đến quyền lợi hợp pháp của Công ty. Do đó, Công ty đã có đơn yêu cầu độc lập, yêu cầu bên nguyên đơn bồi thường thiệt hại do lỗi cố ý đóng cửa nhà xưởng tổng cộng thiệt hại: 4.670.000.000 đồng. Tuy nhiên, sau đó Tòa án đã trả lại đơn yêu cầu độc lập cho Công ty K1 với lý do là đơn yêu cầu độc lập nộp sau thời điểm Tòa án đã tiến hành phiên hoà giải, tuy nhiên tại buổi hoà giải Công ty K1 vắng mặt, đáng lẽ ra Tòa án phải hoãn lại buổi hoà giải để triệu tập các đương sự tham gia buổi hoà giải vào thời gian khác. Do đó, đơn yêu cầu độc lập của Công ty K1 vẫn đủ điều kiện để Tòa án thụ lý. Trước yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn thì Công ty K1 không đồng ý.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị Ú trình bày:

Ngày 15/4/2016, ông P1 ký Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, công chứng số 001454 tại Văn phòng C với bà T, bà P, bà N, bà T1 và ông K do bà Ú đại diện. Theo Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, các thửa đất thuê bao gồm: thửa đất số 5970, tờ bản đồ số 4TDH.B, diện tích 236m² do ông Trà Văn K đứng tên; thửa đất số 5972, tờ bản đồ số 4TDH.B, diện tích 220,8m² do bà Trà Thị Hồng T1 đứng tên; thửa đất số 5973, tờ bản đồ số 4TDH.B, diện tích 213m² do bà Trà Thị Hồng N đứng tên; thửa đất số 5974, tờ bản đồ số 4TDH.B, diện tích 226,3m² do bà Trà Thị Hồng P đứng tên; thửa đất số 5971, tờ bản đồ số 4TDH.B, diện tích 228,3m² do bà Trà Thị Hồng T đứng tên. Giá 8.000.000 đồng/tháng, thời hạn thuê là 05 năm kể từ ngày Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất được công chứng và thỏa thuận sau 02 năm sẽ tăng giá thuê từ 5% đến 10%, phương thức thanh toán bằng tiền mặt vào ngày 01 dương lịch hàng tháng. Trong thời gian thuê đất, ông P1 và bà M đã vi phạm nghĩa vụ trả tiền thuê đất như các nguyên đơn đã trình bày. Do đó, bà Ú đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn. Đồng thời, bà Ú xác định không có quyền lợi gì liên quan đến số tiền thuê đất mà bị đơn còn nợ nguyên đơn. Do nhà của bà Ú ở gần khu đất cho thuê nên bà Ú thấy bên thuê đã ngưng hoạt động từ khoảng tháng 4/2024 nên việc ông P1 cho rằng bà Ú và các con của bà Ú đã tự ý khoá cửa garage ô tô và đuổi nhân viên, làm cho garage ô tô không hoạt động được là không đúng và bà Ú cũng không nhận được giấy mời nào từ Công an phường về việc giải quyết đơn tố cáo của bị đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 292/2025/DS-ST ngày 09 tháng 10 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn bà Trà Thị Hồng T, bà Trà Thị Hồng P, bà Trà Thị Hồng N, bà Trà Thị Hồng T1, ông Trà

Văn K đối với ông Nguyễn Hồng P1 về việc tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất.

- Tuyên bố Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất bằng thoả thuận miệng vào ngày 15/4/2021 giữa các nguyên đơn: bà Trà Thị Hồng T, bà Trà Thị Hồng P, bà Trà Thị Hồng N, bà Trà Thị Hồng T1, ông Trà Văn K với bị đơn ông Nguyễn Hồng P1 vô hiệu.

- Buộc ông Nguyễn Hồng P1 và Công ty TNHH K1 di chuyển các tài sản hiện còn trên đất gồm: 01 nhà tạm (giống xưởng) có diện tích $315,5m^2$, có kết cấu: khung cột kèo thép vách 01 bên (tường gạch xây), 01 phần tôn, mái tôn; bên trong xưởng có 01 container (loại 40 phích) được sử dụng làm văn phòng, đặt trên khung cột sắt, cầu thang và tay vịn bằng sắt; 01 nhà vệ sinh có kết cấu: nền bê tông xi măng, khung cột kèo sắt, cửa tôn sắt; 01 phần vách dựng bằng tôn lưới B40 có diện tích, kích thước từng đoạn như sau: đoạn vách tôn bên hông phải (nhìn từ đường đất vào) có kích thước $35m \times 1,9m = 66,5m^2$, đoạn vách tôn phía trước liền kề với cổng rào lưới B40 là $7,2m \times 1,9m = 13,68m^2$, đoạn vách tôn nằm vị trí bên hông phải phía trước container có diện tích $5m \times 6m = 30m^2$, đoạn vách tôn nằm vị trí bên phía sau bên hông container có diện tích $10m \times 0,9m = 9m^2$, đoạn vách tôn nằm vị trí bên trái của cổng lưới B40 có diện tích $4m \times 1,8m = 7,2m^2$; 01 khung sắt chữ A có 03 bánh xe di chuyển, phía trước có kích thước $4,3m \times 2m = 8,6m^2$, 01 tủ sắt ra khỏi các thửa đất số 5970, 5971, 5972, 5973, 5974 (tờ bản đồ số 4TDH.B) tại khu phố Đ, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh, để trả lại cho bà Trà Thị Hồng T, bà Trà Thị Hồng P, bà Trà Thị Hồng N, bà Trà Thị Hồng T1, ông Trà Văn K diện tích đất $1.124,4m^2$ thuộc thửa đất số 5970, 5971, 5972, 5973, 5974, cùng tờ bản đồ số 4TDH.B, tọa lạc tại khu phố Đ, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh theo các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất: số BG 984887 vào sổ số CH06349 do UBND thị xã D, tỉnh Bình Dương cấp ngày 28/12/2011, đăng ký biến động ngày 23/3/2016 đứng tên ông Trà Văn K; số BG 984888 vào sổ số CH06343 do UBND thị xã D, tỉnh Bình Dương cấp ngày 28/12/2011, đăng ký biến động ngày 23/3/2016 đứng tên bà Trà Thị Hồng T1; số BG 984889 vào sổ số CH06344 do UBND thị xã D, tỉnh Bình Dương cấp ngày 28/12/2011, đăng ký biến động ngày 23/3/2016 đứng tên bà Trà Thị Hồng N; số BG 984890 vào sổ số CH06346 do UBND thị xã D, tỉnh Bình Dương cấp ngày 28/12/2011, đăng ký biến động ngày 23/3/2016 đứng tên bà Trà Thị Hồng P; số BG 984891 vào sổ số CH06345 do UBND thị xã D, tỉnh Bình Dương cấp ngày 28/12/2011, đăng ký biến động ngày 23/3/2016 đứng tên bà Trà Thị Hồng T.

- Buộc ông Nguyễn Hồng P1 có trách nhiệm thanh toán tiền chiếm giữ đất cho bà Trà Thị Hồng T, bà Trà Thị Hồng P, bà Trà Thị Hồng N, bà Trà Thị Hồng T1, ông Trà Văn K số tiền 330.000.000 đồng (Ba trăm ba mươi nghìn đồng).

- Buộc bà Trà Thị Hồng T, bà Trà Thị Hồng P, bà Trà Thị Hồng N, bà Trà Thị Hồng T1, ông Trà Văn K có trách nhiệm thanh toán cho ông Nguyễn Hồng P1 số tiền 59.807.900 đồng (năm mươi chín triệu, tám trăm lẻ bảy nghìn, chín

trăm đồng). Trong đó: 34.000.000 đồng (ba mươi bốn triệu đồng) tiền đặt cọc và 25.807.900 đồng (hai mươi lăm triệu, tám trăm lẻ bảy nghìn, chín trăm đồng) tiền bồi thường tài sản trên đất. Sau khi thanh toán xong thì bà Trà Thị Hồng T, bà Trà Thị Hồng P, bà Trà Thị Hồng N, bà Trà Thị Hồng T1, ông Trà Văn K được quyền sở hữu sân nền nhựa có diện tích 315,5m² gắn liền trên đất. Có kèm theo bản vẽ.

- Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên 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 của Bộ luật Dân sự 2015.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn bà Trà Thị Hồng T, bà Trà Thị Hồng P, bà Trà Thị Hồng N, bà Trà Thị Hồng T1, ông Trà Văn K đối với bị đơn bà Trịnh Thị Xuân M về việc tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo, trách nhiệm thi hành án của đương sự.

Ngày 20 tháng 10 năm 2025, bị đơn ông Nguyễn Hồng P1 và bà Trịnh Thị Xuân M có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ các tình tiết vụ án.

Ngày 21 tháng 10 năm 2025, bà Trịnh Thị Xuân M là người đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH K1 (là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan) có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn không rút yêu cầu khởi kiện, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH K1 không rút yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Nguyên đơn bà Trà Thị Hồng P và bà Trà Thị Hồng T1 thống nhất trình bày: Hợp đồng thuê đất ngày 15/4/2016 đã chấm dứt vào ngày 15/4/2021. Sau đó, phát sinh hợp đồng thuê bằng lời nói ngày 15/4/2021, thời hạn thuê theo từng năm một kèm điều kiện bên thuê đất phải trả tiền thuê đúng hạn mới được thuê năm tiếp theo. Lời khai của ông P1 về việc có thỏa thuận thời hạn thuê 20 năm là không có cơ sở vì các nguyên đơn chỉ ủy quyền cho bà Võ Thị Ú quản lý thời hạn 10 năm. Lời trình bày của ông P1 là bịa đặt, do ông P1 vi phạm nghĩa vụ thanh toán từ tháng 01/2024 nên nguyên đơn mới thông báo chấm dứt hợp đồng thuê đất. Từ tháng 6/2024, nguyên đơn đã nhiều lần tìm ông P1, bà M để thông báo chấm dứt hợp đồng thuê đất và yêu cầu trả tiền thuê nhưng ông P1, bà M không hợp tác, đến tháng 9/2024, bà Ú mới gửi thông báo bằng văn bản cho ông P1 để thông báo chấm dứt hợp đồng từ ngày 15/9/2024. Nguyên đơn không khóa cửa nhà xưởng, không quản lý hay chiếm giữ tài sản của ông P1 và Công ty K1. Giữa Công ty K1 và nguyên đơn không có thỏa thuận thuê đất, không nhận tiền thuê của Công ty K1, ông P1 không có quyền cho thuê lại.

Bị đơn ông Nguyễn Hồng P1 trình bày: Ông P1 xác định giữa nguyên đơn và ông P1 xác lập Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất không có thời hạn vì trước đây thỏa thuận giữa cha mẹ các nguyên đơn và ông P1 vào năm 2016 là thời hạn ước tính 20 năm, bị đơn bị lừa dối khi ký Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 15/4/2016 chỉ có thời hạn 05 năm. Đến năm 2021, ông P1 tiếp tục sử dụng đất và trả tiền thuê đất theo thỏa thuận mới là 17.000.000 đồng/tháng và gia đình bà Ú ra điều kiện mỗi năm phải trả tiền thuê đất hàng tháng đúng thỏa thuận, nếu không trả đúng tiền thuê sẽ chấm dứt hợp đồng, hai bên nói bằng lời, không ký văn bản, giấy tờ gì. Do dịch Covid-19, tình hình kinh doanh của ông P1 gặp khó khăn nên nợ tiền thuê đất từ tháng 02 đến tháng 5/2024. Đến tháng 6/2024, gia đình bà Ú có chủ đích chiếm đoạt tài sản của ông P1 và Công ty K1 đã khóa cổng garage, ép buộc, đuổi nhân viên của ông P1 ra khỏi đất, làm mất mát tài sản của ông P1, gây thiệt hại rất lớn cho ông P1. Đến tháng 8/2024, ông P1 gặp ông K thương lượng việc trả tiền thuê còn nợ, cho thời gian di dời tài sản chấm dứt hợp đồng nhưng ông K buộc trả tiền thuê đất tháng 6 và 7/2024 để chấm dứt hợp đồng thuê đất trong khi ông P1 không chiếm giữ đất thuê nên ông P1 không đồng ý. Việc thuê đất chỉ cá nhân ông P1 thực hiện, giữa ông P1 và bà Ú không có thỏa thuận về việc ông P1 được quyền cho thuê lại đất, mà Công ty K1 là do vợ chồng ông P1 thành lập, ông P1 và bà M là vợ chồng, ông P1 đưa về địa chỉ đất thuê để mở địa điểm kinh doanh do ông P1 quản lý, vì ông P1 và bà M là vợ chồng nên tài sản trên đất thuê không thể tách bạch được tài sản nào của ông P1, phần tài sản nào của Công ty K1. Nguyên đơn chiếm đoạt tài sản của ông P1 và Công ty K1 nên ông P1 đã làm đơn tố cáo Công an nhưng chưa có kết quả giải quyết, khi nộp đơn Công an thành phố D có mời lên làm việc và xác định đã tranh chấp tại Tòa án nên hướng dẫn ông P1 khởi kiện ra Tòa án. Do việc chiếm đoạt chỉ có Công an điều tra mới có kết quả nên đề nghị Tòa án hủy bản án sơ thẩm, chuyển cho cơ quan Công an điều tra vụ án chiếm đoạt tài sản.

Người đại diện hợp pháp của Công ty K1 trình bày: Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng về thời gian nghị án kéo dài quá 05 ngày (từ ngày 29/9/2025 đến ngày 06/10/2025). Tòa án cấp sơ thẩm đưa ra lập luận cho rằng Hợp đồng thuê đất ngày 15/4/2016 chấm dứt, phát sinh hợp đồng thuê đất bằng lời nói ngày 15/4/2021 và tuyên vô hiệu hợp đồng bằng lời nói là không có cơ sở. Giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu không đúng quy định tại Điều 131 của Bộ luật Dân sự vì Tòa án cấp sơ thẩm chỉ giải quyết một chiều buộc ông P1 thực hiện nghĩa vụ đối với nguyên đơn nhưng lại không buộc nguyên đơn thực hiện nghĩa vụ hoàn trả tiền thuê cho ông P1. Tài sản trên phần đất thuê không thể xác định phần nào của ông P1, phần nào của Công ty K1 do bà M và ông P1 là vợ chồng, Công ty K1 do bà M đứng đại diện theo pháp luật nên việc bà M và ông P1 cùng đầu tư kinh doanh trên đất thuê không phân chia được; Công ty K1 không thỏa thuận thuê đất của nguyên đơn, không thực hiện nghĩa vụ trả tiền thuê đất cho nguyên đơn. Việc bị đơn khóa cửa không cho Công ty K1 kinh doanh gây thiệt hại rất lớn cho Công ty K1 nhưng quyền lợi của Công ty K1 chưa được xem xét. Đề nghị Hội đồng xét xử tuyên hủy bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham dự phiên tòa phát biểu ý kiến như sau:

Về việc chấp hành pháp luật tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đơn kháng cáo của bị đơn hợp lệ, trong hạn luật định.

Về việc giải quyết vụ án: Sau khi phân tích các tình tiết, tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đối chiếu quy định của pháp luật nhận thấy, Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 15/4/2016 có thời hạn 05 năm, hết thời hạn này các bên không có thỏa thuận hay ký kết gia hạn hợp đồng nên hợp đồng này đương nhiên chấm dứt hiệu lực ngày 15/4/2021. Các đương sự thống nhất có thỏa thuận bằng lời nói về việc tiếp tục thuê đất vào ngày 15/4/2021, tuy nhiên hợp đồng bằng lời nói không thỏa mãn điều kiện có hiệu lực của hợp đồng thuê quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai, Bộ luật Dân sự nên bị vô hiệu. Ông P1 không chứng minh được nguyên đơn khóa cửa garage ô tô, gây thiệt hại tài sản cho bị đơn. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định Hợp đồng thuê đất bằng lời nói ngày 15/4/2021 vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định tại Điều 131, Điều 472 của Bộ luật Dân sự là phù hợp. Đối với yêu cầu độc lập của Công ty K1 do nộp đơn sau phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ nên Tòa án cấp sơ thẩm đã trả lại đơn khởi kiện, giải quyết khiếu nại việc trả lại đơn khởi kiện là đúng. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận kháng cáo của ông P1 và Công ty K1, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của đương sự, Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (Công ty K1) đúng hình thức và nội dung, được nộp trong thời hạn theo quy định tại Điều 272, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên đủ điều kiện để thụ lý và xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Tại phiên tòa, các nguyên đơn bà Trà Thị Hồng T, bà Trà Thị Hồng N, ông Trà Văn K và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị Ú vắng mặt do có yêu cầu giải quyết vắng mặt. Bị đơn bà Trịnh Thị Xuân M và người đại diện hợp pháp của các bị đơn (ông P1, bà M) là ông Nguyễn Thế T2 vắng mặt không có lý do. Căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

[1.3] Người kháng cáo bà Trịnh Thị Xuân M, người đại diện hợp pháp của bà M là ông Nguyễn Thế T2 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do được xem từ bỏ quyền kháng cáo. Do đó, Hội đồng xét

xử đình chỉ xét xử đối với phần kháng cáo của bà Trịnh Thị Xuân M theo khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Hồng P1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty K1 thấy rằng:

[2.1] Đối với yêu cầu độc lập của Công ty K1 thấy rằng: Quá trình giải quyết vụ án, Công ty K1 có đơn yêu cầu độc lập đối với các nguyên đơn và yêu cầu này được đưa ra sau thời điểm Tòa án đã tiến hành mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nên Tòa án cấp sơ thẩm đã trả lại đơn yêu cầu độc lập của Công ty K1. Công ty K1 có đơn khiếu nại lần 1 và đã được giải quyết theo Quyết định giải quyết khiếu nại số 05/QĐ-TA ngày 16/9/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh. Công ty K1 không đồng ý nên tiếp tục khiếu nại lần 2 và Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã giải quyết khiếu nại theo Quyết định về việc giải quyết khiếu nại (Lần 2) số 948/2025/QĐ-GQKN ngày 27/11/2025, không chấp nhận khiếu nại của Công ty K1. Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm trả lại đơn yêu cầu độc lập của Công ty K1 là phù hợp với quy định của pháp luật tại Điều 194 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Cho nên, kháng cáo của Công ty K1 liên quan đến nội dung này không được chấp nhận.

[2.2] Về nội dung tranh chấp:

[2.2.1] Xét Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa bên cho thuê là các ông, bà: Trà Thị Hồng T, Trà Thị Hồng P, Trà Thị Hồng N, Trà Thị Hồng T1 và Trà Văn K (do bà Võ Thị Ú đại diện) với bên thuê là ông Nguyễn Hồng P1 thấy rằng:

Theo Điều 2 của Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 15/4/2016 thì thời hạn thuê là 05 năm ngay sau khi hợp đồng được công chứng. Hợp đồng này được Văn phòng Công chứng ngày 15/4/2016 nên thời hạn 05 năm bắt đầu kể từ ngày 15/4/2016 đến ngày 15/4/2021 là kết thúc thời hạn thuê đất. Sau khi kết thúc thời hạn thuê đất này, nguyên đơn và bị đơn không ký văn bản nào để gia hạn hợp đồng thuê.

Nguyên đơn cho rằng sau khi kết thúc thời hạn theo Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 15/4/2016, bị đơn đề nghị tiếp tục thuê đất nên hai bên thỏa thuận bằng lời nói thời hạn thuê đất là 01 năm, giá thuê 17.000.000 đồng/tháng, tiền thuê trả hàng tháng và bị đơn đã thực hiện trả tiền thuê đến tháng 10/2023 thì trả tiền thuê không đầy đủ. Phía bị đơn cho rằng Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 15/4/2016 chưa chấm dứt, sau khi hết thời hạn 05 năm hai bên không tiến hành thanh lý hợp đồng mà tiếp tục thỏa thuận bằng lời nói gia hạn hợp đồng thuê nên hợp đồng thuê quyền sử dụng đất có hiệu lực đến năm 2026; bị đơn đã trả tiền thuê đến tháng 01/2024. Tuy nhiên, nguyên đơn không thừa nhận việc gia hạn hợp đồng và phía bị đơn không giao nộp được tài liệu, chứng cứ chứng minh việc gia hạn thời hạn hợp đồng đến tháng 4/2026.

Như vậy, có thể xác định sau khi kết thúc thời hạn thuê đất, người thuê là ông P1 vẫn tiếp tục sử dụng quyền sử dụng đất thuê và thực hiện nghĩa vụ thanh

toán cho bên cho thuê, đồng nghĩa có việc xác lập giao dịch dân sự thông qua lời nói, hành vi cụ thể theo . Tuy nhiên, việc xác lập giao dịch này không đương nhiên xem là gia hạn hợp đồng vì khi hết thời hạn hợp đồng thì đã thuộc trường hợp chấm dứt hợp đồng, khi đó quyền và nghĩa vụ các bên trong hợp đồng đã kết thúc, do đó không được xem là gia hạn hợp đồng. Tòa án cấp sơ thẩm xác định Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 15/4/2016 đương nhiên chấm dứt do hết thời hạn thuê đất là phù hợp. Các quyền và nghĩa vụ của các bên theo hợp đồng này đã thực hiện xong nên không đặt ra xem xét, mà chỉ cần xem xét thỏa thuận Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất bằng lời nói được xác lập ngày 15/4/2021.

[2.2.2] Xét Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất bằng lời nói ngày 15/4/2021:

Về đối tượng tham gia giao kết hợp đồng: Ông P1 xác định việc thuê quyền sử dụng đất chỉ có một mình ông P1 trực tiếp giao dịch với bên cho thuê, không có liên quan gì đến bà M (vợ ông P1) và xác định bà M có trả tiền thuê thay ông P1 vài lần. Bà M xác định không thuê đất của nguyên đơn mà chỉ có ông P1 thuê. Nguyên đơn không chứng minh được bà M là bên thuê đất. Đồng thời, đối với Công ty K1 có chi nhánh là garage ô tô Cơ giới Hồng Phúc kinh doanh trên đất do ông P1 thuê của nguyên đơn. Tại phiên tòa, ông P1 và người đại diện hợp pháp của Công ty K1 xác định do Công ty K1 không thuê đất và không thực hiện nghĩa vụ trả tiền thuê cho nguyên đơn, mà việc sử dụng đất của Công ty K1 là do ông P1 và bà M (là người đại diện theo pháp luật của Công ty K1) là vợ chồng nên ông P1 sử dụng đất thuê làm địa điểm kinh doanh của Công ty K1 không có thu tiền thuê đất. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định việc cho thuê quyền sử dụng đất bằng lời nói được xác lập ngày 15/4/2021 là giao dịch được xác lập giữa bên cho thuê đất là các nguyên đơn (do bà Ú đại diện) với bên thuê đất là ông P1 là phù hợp.

Về giá thuê và thời hạn thuê: Nguyên đơn xác định thỏa thuận cho thuê đất theo từng năm, giá 17.000.000 đồng/tháng, trả tiền thuê vào ngày 05 mỗi tháng. Ông P1 cho rằng thỏa thuận thuê lâu dài, giá thuê 17.000.000 đồng/tháng, trả tiền thuê vào ngày 05 mỗi tháng. Quá trình giải quyết vụ án và tại Đơn phản tố đề ngày 17/01/2025 có nội dung: “... *khi làm hợp đồng thì ký 5 năm đầu với phí mặt bằng là 8.000.000 đồng/tháng, đặt cọc 16.000.000 đồng (mười sáu triệu đồng); sau đó lấy lý do tôi đóng tiền trễ nên gia hạn từng năm và lên giá tiền thuê mặt bằng hàng năm ...*” (bút lục 201); đồng thời tại phiên tòa phúc thẩm, ông P1 thừa nhận có thỏa thuận thuê đất từng năm với điều kiện ông P1 trả tiền thuê đầy đủ thì sẽ được tiếp tục thuê đất. Qua đó xác định được thỏa thuận thuê quyền sử dụng đất giữa ông P1 và các nguyên đơn theo thỏa thuận bằng lời nói từ ngày 15/4/2021 phát sinh thời hạn thuê quyền sử dụng theo từng năm kể từ ngày 15/4/2021, với giá thuê là 17.000.000 đồng.

Xét hiệu lực của Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 15/4/2021 (được xác lập bằng lời nói) thấy rằng: Tại khoản 3 Điều 167, khoản 3 Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013 và các Điều: 500, 502, 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015 thì hợp đồng thuê quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản, được công chứng,

chứng thực và đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai nhưng thỏa thuận thuê quyền sử dụng đất ngày 15/4/2021 giữa nguyên đơn và bị đơn chỉ bằng lời nói chưa đáp ứng được điều kiện có hiệu lực của hợp đồng thuê quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, trên thực tế có lời khai thống nhất việc thực hiện hợp đồng thuê quyền sử dụng đất từ ngày 15/4/2021 đến tháng 01/2024, theo đó bị đơn thừa nhận sử dụng đất và trả tiền thuê đất đến tháng 01/2024 và sau đó tiếp tục sử dụng đất nợ tiền thuê đất của nguyên đơn từ tháng 02/2024 đến tháng 5/2024. Vì lẽ đó, cần xác định các bên tiếp tục thực hiện hợp đồng theo thỏa thuận nên phải chịu hậu quả pháp lý ràng buộc quyền, nghĩa vụ của bên cho thuê và bên thuê quyền sử dụng đất theo quy định.

Nguyên đơn và ông P1 đều xác định ông P1 đã thực hiện trả tiền thuê đến tháng 01/2024 là 10.000.000 đồng (thiếu 7.000.000 đồng), từ tháng 02/2024 thì ông P1 chưa trả tiền thuê nên phát sinh tranh chấp. Nguyên đơn xác định từ tháng 4/2024 đã nhiều lần yêu cầu ông P1 thanh toán nhưng ông P1 không thanh toán, đến tháng 9/2024 bà Võ Thị Ú đại diện cho các nguyên đơn gửi thông báo bằng văn bản cho ông P1 đề yêu cầu thanh toán tiền thuê đất và chấm dứt hợp đồng thuê từ ngày 15/9/2024. Ông P1 xác định từ tháng 6/2024 do nguyên đơn khóa cửa, chiếm giữ mặt bằng, có hành vi đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, ông P1 không chứng minh được đã giao trả quyền sử dụng đất hay tài sản gắn liền với đất cho bên cho thuê, không có chứng cứ xác định nguyên đơn chiếm giữ quyền sử dụng đất nhưng tài sản trên đất thuê do ông P1 đầu tư xây dựng vẫn còn tồn tại, chưa di dời nên không có cơ sở xem xét lời khai của ông P1 về thời gian chiếm giữ quyền sử dụng đất thuê. Như vậy, xác định được giữa nguyên đơn và ông P1 đã thực hiện hợp đồng thuê đất bằng lời nói theo từng năm, tính từ ngày 15/4/2021 đến tháng 9/2024 thì phát sinh tranh chấp.

Việc ông P1 thừa nhận chưa thanh toán tiền thuê tháng 01/2024 thiếu 7.000.000 đồng, chưa thanh toán tiền thuê từ tháng 02/2024 trở về sau nên ông P1 là đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo quy định tại khoản 1 Điều 481 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định trả tiền thuê: “1. Bên thuê phải trả đủ tiền thuê đúng thời hạn đã thỏa thuận...”.

Tại khoản 2 Điều 481 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: “2. Trường hợp các bên thỏa thuận việc trả tiền thuê theo kỳ hạn thì bên cho thuê có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng, nếu bên thuê không trả tiền trong ba kỳ liên tiếp, trừ trường hợp có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác”.

Đồng thời, tại Điều 428 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định như sau:

“1. Một bên có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng và không phải bồi thường thiệt hại khi bên kia vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ trong hợp đồng hoặc các bên có thỏa thuận hoặc pháp luật có quy định.

2. Bên đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng phải thông báo ngay cho bên kia biết về việc chấm dứt hợp đồng, nếu không thông báo mà gây thiệt hại thì phải bồi thường.

...

4. Khi bên thuê chậm trả tài sản thuê thì bên cho thuê có quyền yêu cầu bên thuê trả lại tài sản thuê, trả tiền thuê trong thời gian chậm trả và phải bồi thường thiệt hại; bên thuê phải trả tiền phạt vi phạm do chậm trả tài sản thuê, nếu có thỏa thuận”.

Như vậy, đối chiếu quy định được viện dẫn nêu trên thì lý do mà ông P1 nêu ra không phù hợp với quy định của pháp luật vì ông P1 đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán, cho nên nguyên đơn có quyền đơn phương chấm dứt việc thực hiện thỏa thuận thuê quyền sử dụng đất theo quy định.

Về thời hạn chấm dứt hợp đồng: Nguyên đơn xác định đến tháng 9/2024, bà Võ Thị Ú (là người đại diện cho các nguyên đơn) đã có “*Thông báo (v/v yêu cầu thanh toán và chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất)*”, ông P1 cũng thừa nhận đã gặp ông K để làm việc về yêu cầu trả tiền và chấm dứt hợp đồng thuê của nguyên đơn vào tháng 8/2024. Như vậy, hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và ông P1 chấm dứt từ tháng 9/2024 kể từ thời điểm ông P1 thừa nhận đã biết việc yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất. Cho nên, kể từ tháng 9/2024 thì các bên không phải tiếp tục thực nghĩa vụ theo hợp đồng được quy định tại khoản 3 Điều 428 của Bộ luật Dân sự năm 2015 như sau: “3. *Khi hợp đồng bị đơn phương chấm dứt thực hiện thì hợp đồng chấm dứt kể từ thời điểm bên kia nhận được thông báo chấm dứt. Các bên không phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ, trừ thỏa thuận về phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại và thỏa thuận về giải quyết tranh chấp. Bên đã thực hiện nghĩa vụ có quyền yêu cầu bên kia thanh toán phần nghĩa vụ đã thực hiện*”, tức ông P1 không phải trả tiền thuê quyền sử dụng đất cho nguyên đơn.

Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 15/4/2021 bằng lời nói giữa nguyên đơn và bị đơn ông P1 vô hiệu theo Điều 122, Điều 427 của Bộ luật Dân sự là chưa phù hợp. Trong trường hợp này, cần phải chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc chấm dứt Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 15/4/2021 bằng lời nói giữa nguyên đơn và ông P1. Đồng thời, buộc ông P1 trả tiền thuê cho nguyên đơn kể từ tháng 02/2024 đến ngày 15/9/2024 là 08 tháng x 17.000.000 đồng = 136.000.000 đồng. Do đó, cần sửa một phần bản án sơ thẩm để điều chỉnh về thời gian, số tiền buộc ông P1 trả tiền thuê cho nguyên đơn như nêu trên.

Bên cạnh đó, Tòa án cấp sơ thẩm buộc nguyên đơn trả lại cho ông P1 tiền đặt cọc và tiền thuê đất tháng 01/2024 còn thiếu 7.000.000 đồng là phù hợp.

Đối với việc xử lý tài sản trên đất, theo quy định tại Điều 273 của Bộ luật Dân sự năm 2015 được hiểu bên thuê đất đang sử dụng đất trong thời hạn thuê thì đang là chủ thể quyền bề mặt, chủ thể quyền bề mặt phải xử lý tài sản thuộc sở

hữu của mình trước khi quyền bề mặt chấm dứt, trừ trường hợp có thỏa thuận khác. Trong vụ án này, nguyên đơn và ông P1 không thỏa thuận xử lý tài sản trên đất khi chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định tài sản không di dời được thì nguyên đơn phải trả giá trị cho ông P1, tài sản có thể di dời thì buộc phải di dời là phù hợp quy định của pháp luật.

[2.3] Từ những nhận định nêu trên, nhận thấy ông P1 không chứng minh được nguyên đơn chiếm đoạt tài sản của ông P1, không chứng minh được thiệt hại về tài sản cụ thể do lỗi của nguyên đơn nên yêu cầu kháng cáo của ông P1 đề nghị hủy bản án sơ thẩm là chưa phù hợp, Tòa án cấp phúc thẩm chỉ chấp nhận 01 phần kháng cáo của ông P1 để điều chỉnh lại thời gian và số tiền thuê phải trả cho nguyên đơn. Đối với kháng cáo của Công ty K1 thì như phân tích ở trên, giữa Công ty K1 và nguyên đơn không xác lập giao dịch thuê quyền sử dụng đất, nên thỏa thuận sử dụng đất thuê chỉ phát sinh giữa ông P1 và Công ty K1. Ông P1 và Công ty K1 đều xác định không phân chia được tài sản thuộc về bên nào do cùng đầu tư chung do bà M và ông P1 là vợ chồng. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm buộc Công ty K1 và ông P1 tháo dỡ, di dời trả lại quyền sử dụng đất cho các nguyên đơn là phù hợp. Công ty K1 không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho kháng cáo của mình nên không được chấp nhận.

[3] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa đề nghị không chấp nhận kháng cáo của ông P1 và Công ty K1, giữ nguyên bản án sơ thẩm là phù hợp một phần.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của ông P1 được chấp nhận một phần nên không phải chịu; bà M vắng mặt lần thứ hai khi đã được triệu tập hợp lệ nên phải chịu; kháng cáo của Công ty K1 không được chấp nhận nên phải chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 147, Điều 148, Điều 157, Điều 165, Điều 296, khoản 2 Điều 308, Điều 309, Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Khoản 3 Điều 167, khoản 3 Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013 (nay là khoản 3 Điều 28, Điều 133 Luật Đất đai năm 2024);

- Các Điều: 119, 427, 428, 481, 482, 500, 502, 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ 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 xét xử phúc thẩm đối với phần kháng cáo của bị đơn bà Trịnh Thị Xuân M.

2. Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Hồng P1; không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH K1.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 292/2025/DS-ST ngày 09 tháng 10 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh như sau:

2.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn bà Trà Thị Hồng T, bà Trà Thị Hồng P, bà Trà Thị Hồng N, bà Trà Thị Hồng T1, ông Trà Văn K đối với ông Nguyễn Hồng P1 về việc tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất.

- Tuyên chấm dứt Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất bằng thoả thuận lời nói vào ngày 15/4/2021 giữa các nguyên đơn: bà Trà Thị Hồng T, bà Trà Thị Hồng P, bà Trà Thị Hồng N, bà Trà Thị Hồng T1, ông Trà Văn K (do bà Võ Thị Ú đại diện) với bị đơn ông Nguyễn Hồng P1.

- Buộc ông Nguyễn Hồng P1 và Công ty TNHH K1 di chuyển các tài sản hiện còn trên đất gồm: 01 nhà tạm (giống xưởng) có diện tích 315,5m², có kết cấu: khung cột kèo thép vách 01 bên (tường gạch xây), 01 phần tôn, mái tôn; bên trong xưởng có 01 container (loại 40 phích) được sử dụng làm văn phòng, đặt trên khung cột sắt, cầu thang và tay vịn bằng sắt; 01 nhà vệ sinh có kết cấu: nền bê tông xi măng, khung cột kèo sắt, cửa tôn sắt; 01 phần vách dựng bằng tôn lưới B40 có diện tích, kích thước từng đoạn như sau: đoạn vách tôn bên hông phải (nhìn từ đường đất vào) có kích thước 35m x 1,9m = 66,5m², đoạn vách tôn phía trước liền kề với cổng rào lưới B40 là 7,2m x 1,9m = 13,68m², đoạn vách tôn nằm vị trí bên hông phải phía trước container có diện tích 5m x 6m = 30m², đoạn vách tôn nằm vị trí bên phía sau bên hông container có diện tích 10m x 0,9m = 9m², đoạn vách tôn nằm vị trí bên trái của cổng lưới B40 có diện tích 4m x 1,8m = 7,2m²; 01 khung sắt chữ A có 03 bánh xe di chuyển, phía trước có kích thước 4,3m x 2m = 8,6m², 01 tủ sắt ra khỏi các thửa đất số 5970, 5971, 5972, 5973, 5974 (tờ bản đồ số 4TDH.B) tại khu phố Đ, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh, để trả lại cho bà Trà Thị Hồng T, bà Trà Thị Hồng P, bà Trà Thị Hồng N, bà Trà Thị Hồng T1, ông Trà Văn K diện tích đất 1.124,4m² thuộc thửa đất số 5970, 5971, 5972, 5973, 5974, cùng tờ bản đồ số 4TDH.B, tọa lạc tại khu phố Đ, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh theo các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất: số BG 984887 vào sổ số CH06349 do UBND thị xã D, tỉnh Bình Dương cấp ngày 28/12/2011, đăng ký biến động ngày 23/3/2016 đứng tên ông Trà Văn K; số BG 984888 vào sổ số CH06343 do UBND thị xã D, tỉnh Bình Dương cấp ngày 28/12/2011, đăng ký biến động ngày 23/3/2016 đứng tên bà Trà Thị Hồng T1; số BG 984889 vào sổ số CH06344 do UBND thị xã D, tỉnh Bình Dương cấp ngày 28/12/2011, đăng ký biến động ngày 23/3/2016 đứng tên bà Trà Thị Hồng N; số BG 984890 vào sổ số CH06346 do UBND thị xã D, tỉnh Bình Dương cấp ngày 28/12/2011, đăng ký biến động ngày 23/3/2016 đứng tên bà Trà Thị Hồng P; số BG 984891 vào sổ số CH06345 do UBND thị xã D, tỉnh

Bình Dương cấp ngày 28/12/2011, đăng ký biến động ngày 23/3/2016 đứng tên bà Trà Thị Hồng T.

- Buộc ông Nguyễn Hồng P1 có trách nhiệm thanh toán tiền chiếm giữ đất cho bà Trà Thị Hồng T, bà Trà Thị Hồng P, bà Trà Thị Hồng N, bà Trà Thị Hồng T1, ông Trà Văn K số tiền 136.000.000 đồng (một trăm ba mươi sáu triệu đồng).

- Buộc bà Trà Thị Hồng T, bà Trà Thị Hồng P, bà Trà Thị Hồng N, bà Trà Thị Hồng T1, ông Trà Văn K có trách nhiệm thanh toán cho ông Nguyễn Hồng P1 số tiền 59.807.900 đồng (năm mươi chín triệu, tám trăm lẻ bảy nghìn, chín trăm đồng), trong đó có: 34.000.000 đồng (ba mươi bốn triệu đồng) tiền đặt cọc và 25.807.900 đồng (hai mươi lăm triệu, tám trăm lẻ bảy nghìn, chín trăm đồng) tiền bồi thường tài sản trên đất. Sau khi thanh toán xong thì bà Trà Thị Hồng T, bà Trà Thị Hồng P, bà Trà Thị Hồng N, bà Trà Thị Hồng T1, ông Trà Văn K được quyền sở hữu sân nền nhựa có diện tích 315,5m² gắn liền trên đất (kèm theo bản vẽ).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, nếu người phải thi hành án chậm thi hành án thì hàng tháng, người 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 Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

2.2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn bà Trà Thị Hồng T, bà Trà Thị Hồng P, bà Trà Thị Hồng N, bà Trà Thị Hồng T1, ông Trà Văn K đối với bị đơn bà Trịnh Thị Xuân M về việc tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất; không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện đối với bị đơn về việc thanh toán tiền thuê từ tháng 10/2024 đến thời điểm xét xử sơ thẩm với số tiền 194.000.000 đồng.

2.3. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản: Tổng cộng là 8.800.000 đồng (tám triệu, tám trăm nghìn đồng). Bà Trà Thị Hồng T, bà Trà Thị Hồng P, bà Trà Thị Hồng N, bà Trà Thị Hồng T1, ông Trà Văn K phải chịu 4.400.000 đồng (bốn triệu, bốn trăm nghìn đồng). Ông Nguyễn Hồng P1 phải chịu 4.400.000 đồng (bốn triệu, bốn trăm nghìn đồng). Được khấu trừ vào tiền tạm ứng mà bà Trà Thị Hồng T, bà Trà Thị Hồng P, bà Trà Thị Hồng N, bà Trà Thị Hồng T1, ông Trà Văn K đã nộp. Ông P1 có trách nhiệm thanh toán lại số tiền 4.400.000 đồng (bốn triệu bốn trăm nghìn đồng) cho các ông, bà: T, T1, N, P, K.

2.4. Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Trà Thị Hồng T, bà Trà Thị Hồng P, bà Trà Thị Hồng N, bà Trà Thị Hồng T1, ông Trà Văn K phải liên đới chịu án phí sơ thẩm là 9.700.000 đồng (chín triệu bảy trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào số tiền 7.136.725 đồng (bảy triệu, một trăm ba mươi sáu nghìn, bảy trăm hai mươi lăm đồng) đã nộp tạm ứng án phí theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí số 0001810 ngày 29/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Dĩ An. Bà Trà Thị Hồng T, bà Trà Thị Hồng P, bà Trà Thị Hồng N, bà Trà Thị Hồng T1, ông Trà Văn K còn phải liên

đời nộp số tiền 2.563.275 đồng (hai triệu năm trăm sáu mươi ba nghìn hai trăm bảy mươi lăm đồng).

Ông Nguyễn Hồng P1 phải chịu số tiền 6.800.000 đồng (sáu triệu tám trăm nghìn đồng).

3. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Hoàn trả cho bị đơn ông Nguyễn Hồng P1 số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0032669 ngày 29 tháng 10 năm 2025 của Thi hành án dân sự Thành phố H.

Bị đơn bà Trịnh Thị Xuân M phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào số tiền 600.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0032669 ngày 29 tháng 10 năm 2025 của Thi hành án dân sự Thành phố H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH K1 phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0032670 ngày 29 tháng 10 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

5. 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, 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:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- THADS Thành phố Hồ Chí Minh;
- Phòng THADS Khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh;
- Tòa án nhân dân Khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Thị Thanh Trúc

2025DSPT46026



07.04.2026 11:11