

Bản án số: 1406/2026/DS-PT

Ngày: 22/7/2026

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 Đinh Thị Mộng Tuyết

Các Thẩm phán: Ông Phan Trí Dũng

Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng

- Thư ký phiên tòa: Ông Đặng Hùng Cường - 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 Trần Thị Phước - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 7 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 951/2026/TLPT-DS ngày 11 tháng 6 năm 2026 về “Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 161/2026/DS-ST ngày 15 tháng 4 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 3989/2026/QĐXXPT-DS ngày 22 tháng 6 năm 2026, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 10483/2026/QĐ-PT ngày 10 tháng 7 năm 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Nguyễn Trung H, sinh năm 1958; địa chỉ: số I khu phố B, phường L, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Nguyễn Trung H: Bà Đặng Thị Thu H1, sinh năm 1986; địa chỉ: số nhà A, đường N, khu dân cư P, tổ C, khu phố G, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh hoặc bà Lê Mỹ N, sinh năm 1998; địa chỉ: số D khu phố H, phường L, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 20/11/2025); có mặt.

2. Bà Thái Kim T, sinh năm 1967; địa chỉ: số D, khu phố B, phường L, Thành phố Hồ Chí Minh; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- Bị đơn: Ông Bùi Tuấn N1, sinh năm 1984; địa chỉ: 6 khu phố T, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Duy T1, sinh năm 1989; địa chỉ: thôn T, xã Đ, tỉnh Hà Tĩnh; địa chỉ liên hệ: số A đường B tháng A, khu phố H, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh hoặc bà Bùi Thị Thảo N2, sinh năm 2001; địa chỉ: thôn C, xã K, tỉnh Thanh Hóa hoặc ông Lê Văn H2, sinh năm 1984; địa chỉ: thôn N, xã T, tỉnh Thanh Hóa hoặc bà Trần Phúc Ngọc Châu L, sinh năm 2002; địa chỉ: số nhà A đường H, phường N, tỉnh Khánh Hòa; cùng địa chỉ liên hệ: số I, đường D, khu đô thị S, phường D, Thành phố Hồ Chí Minh; ông T1 có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt; bà N2, ông H2, bà L vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Văn phòng C (trước đây là Văn phòng C1); địa chỉ: số C đường N, khu phố T, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

2. Bà Nguyễn Thị L1, sinh năm 1992 và ông Nguyễn M, sinh năm 1988; cùng địa chỉ: thôn K, phường H, Thành phố H; địa chỉ liên hệ: số B hẻm A, đường N, khu phố B, phường L, Thành phố Hồ Chí Minh; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Người kháng cáo: Bị đơn ông Bùi Tuấn N1.

Viện Kiểm sát kháng nghị: Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa nguyên đơn ông Nguyễn Trung H trình bày:

Vào ngày 10 tháng 10 năm 2023, tại Văn phòng C1, tỉnh Bình Dương, ông H và bà T cùng ông Bùi Tuấn N1 có ký Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất số 5500, quyền số 10/2023 TP/CC - SCC/HĐGD. Theo nội dung của hợp đồng thể hiện: Ông H, bà T cho ông N1 thuê quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 137, tờ bản đồ số 3 tọa lạc tại khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY 914911, số vào sổ CS06309 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 09/5/2016, đăng ký biến động ngày 28/10/2022.

Theo đó, hai bên thỏa thuận với nhau cho thuê diện tích đất nêu trên trong thời hạn 15 năm kể từ khi hợp đồng thuê quyền sử dụng đất được công chứng (từ ngày 10 tháng 10 năm 2023 đến ngày 10 tháng 10 năm 2038). Giá thuê đất hàng tháng là 20.000.000 đồng/tháng (hai mươi triệu đồng), giá thuê sẽ tăng sau mỗi 05 năm. Số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng); hình thức thanh toán tiền thuê bằng tiền mặt từ ngày 01 (một) đến ngày 10 (mười) dương lịch hàng tháng.

Thực hiện hợp đồng, ông N1 đã đặt cọc cho vợ chồng ông H số tiền 100.000.000 đồng bằng hình thức chuyển khoản 03 lần: vào ngày 24/8/2023 với số tiền 40.000.000 đồng; ngày 25/9/2023 với số tiền 30.000.000 đồng và ngày 29/9/2023 với số tiền 30.000.000 đồng.

Theo hợp đồng, ngoài tiền thuê hàng tháng, ông N1 còn phải trả tiền điện, nước... phát sinh trong thời gian thuê.

Trên phần đất cho thuê, ông H có xây dựng 01 căn nhà cấp 4 và 01 căn nhà cấp 3. Trong quá trình quản lý, sử dụng phần đất cho thuê, ông N1 đã tự ý tháo dỡ 02 nhà vệ sinh, 01 vách ngăn và 01 cửa ra vào trong ngôi nhà cấp 4; đồng thời ông N1 đã tự ý xây dựng sân bê tông và khu vực rửa xe. Khi xây dựng, ông N1 không thông báo cho vợ chồng ông H biết và cũng không có sự đồng ý của vợ chồng ông H, bà T.

Đến tháng 7/2024, ông N1 cho vợ chồng bà Nguyễn Thị L1, sinh năm 1992 và ông Nguyễn M, sinh năm 1988 (cùng địa chỉ: thôn K, xã Q, huyện Q, tỉnh Thừa Thiên Huế) thuê lại với giá 4.000.000 đồng/tháng (chưa bao gồm tiền điện và nước). Khi thuê, giữa ông N1 và bà L1, ông M có lập hợp đồng thuê nhưng do ông H là chủ đất nên các bên đã đề nghị ông H ký xác nhận vào hợp đồng. Sau khi cho ông M và bà L1 thuê, ông N1 là người nhận tiền thuê. Sau đó, ông N1 yêu cầu ông H thu trực tiếp tiền thuê hàng tháng với số tiền 4.000.000 đồng của vợ chồng ông M, bà L1; ông N1 có trách nhiệm trả số tiền thuê còn lại là 16.000.000 đồng/tháng cho vợ chồng ông H. Do đó, từ tháng 10/2024, ông H đã thu tiền thuê của ông M, bà L1 với số tiền hàng tháng là 4.000.000 đồng. Còn ông N1 phải trả cho ông H số tiền hàng tháng là 16.000.000 đồng nhưng từ tháng 8/2024 cho đến nay, ông N1 không trả số tiền nào cho ông H.

Ông H, bà T đã nhiều lần thông báo cho ông Bùi Tuấn N1 bằng điện thoại và gặp mặt trực tiếp để yêu cầu trả tiền thuê nhưng ông Bùi Tuấn N1 vẫn không thực hiện nghĩa vụ trả tiền thuê đất và tiền điện, nước còn nợ cho ông H, bà T.

Việc ông N1 tự ý đập phá, thay đổi kết cấu căn nhà nhưng không được sự đồng ý của ông H, bà T là hoàn toàn vi phạm hợp đồng và gây thiệt hại về tài sản cho ông H, bà T. Ông Bùi Tuấn N1 không thanh toán tiền thuê đất theo hợp đồng, vi phạm hợp đồng thuê quyền sử dụng đất của hai bên theo các điều khoản đã thỏa thuận trong hợp đồng. Do đó, ông H, bà T không có nghĩa vụ bồi thường gì cho ông N1. Đối với những tài sản mà ông N1 đã xây dựng trên đất thì đề nghị ông N1 tự tháo dỡ, di dời để trả lại hiện trạng ban đầu cho ông H và bà T.

Nhận thấy ông Bùi Tuấn N1 đã cố tình vi phạm hợp đồng thuê quyền sử dụng đất của hai bên theo các điều khoản đã thỏa thuận trong hợp đồng nêu trên, làm ảnh hưởng trực tiếp đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông H, bà T.

Vì lẽ đó, nay ông H yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau đây:

Tuyên chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất mà hai bên đã ký kết giữa bên cho thuê là ông Nguyễn Trung H và bà Thái Kim T với bên thuê là ông Bùi Tuấn N1 vào ngày 10 tháng 10 năm 2023 tại Văn phòng C1, tỉnh Bình Dương theo số công chứng: 5500, quyển số 10/2023 TP/CC - SCC/HĐGD.

Bùi Tuấn N1 phải trả cho ông H, bà T số tiền thuê còn thiếu từ tháng 8 năm 2024 đến khi xét xử sơ thẩm với số tiền 344.000.000 đồng (tháng 8 và tháng 9/2024 với giá thuê là 20.000.000 đồng/tháng và từ tháng 10/2024 đến ngày xét xử sơ thẩm với giá thuê là 16.000.000 đồng/tháng).

T2 số tiền 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng) đặt cọc thuộc sở hữu của ông Nguyễn Trung H và bà Thái Kim T.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn ông Bùi Tuấn N1 thì ông H không đồng ý.

- Theo văn bản ý kiến, nguyên đơn bà Thái Kim T trình bày:

Thống nhất với ý kiến trình bày và yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Trung H. Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn ông Bùi Tuấn N1 thì bà T không đồng ý và bà T đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt.

- Theo đơn phản tố, quá trình tố tụng và tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của bị đơn thống nhất trình bày:

Vào khoảng tháng 10 năm 2023, do có nhu cầu phát triển kinh doanh nên ông Bùi Tuấn N1 muốn thuê mặt bằng làm bãi xe vận tải và kho hàng hóa. Qua tìm hiểu, được biết

vợ chồng ông Nguyễn Trung H và bà Thái Kim T đang có nhu cầu cho thuê đất nên đã liên hệ trao đổi, thỏa thuận; các bên thống nhất ký kết hợp đồng thuê quyền sử dụng đất. Ông N1 thống nhất với lời trình bày của nguyên đơn về việc ký kết, nội dung thỏa thuận trong hợp đồng.

Khi tiếp nhận phần đất thuê, trên đất có các tài sản gồm: 01 nhà xưởng tạm kết cấu khung thép, mái tole và căn nhà cấp 3 đang được ông H cho người khác thuê. Sau khi cho ông N1 thuê đất được vài tháng thì người thuê này chuyển đi. Trong thời gian người này ở tại ngôi nhà cấp 3, ông H là người trực tiếp thu tiền thuê đất. Ông N1 không biết họ tên và địa chỉ cư trú của người thuê nhà này.

Sau khi người thuê nhà trước bỏ đi, ông H tiếp tục cho người khác thuê đất (ông N1 không nhớ rõ thời gian cụ thể). Ông H là người trực tiếp thu tiền thuê từ người thuê căn nhà cấp 3; hiện nay, người thuê này vẫn đang thuê và trả tiền trực tiếp cho ông H.

Trong quá trình thuê đất, ông N1 tiến hành san lấp mặt bằng, đổ bê tông sân, xây dựng cầu rửa xe ô tô và tu sửa lại nhà tạm. Trước khi đầu tư các công trình trên đất, ông N1 đã trực tiếp gặp ông H để trao đổi miệng và được ông H đồng ý cho thực hiện các hạng mục trên. Tổng chi phí thực tế ông N1 bỏ ra để đầu tư xây dựng các công trình trên phần đất thuê của ông H là 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng). Tuy nhiên, ông N1 không xác định được chi phí đầu tư cụ thể của từng hạng mục và không có hóa đơn, chứng từ lưu giữ để làm chứng cứ chứng minh.

Sau khi đi vào hoạt động kinh doanh một thời gian, gia đình sinh sống trong ngôi nhà cấp 3 chuyển đi. Cùng thời gian này, do bận công việc nên ông N1 ít khi đến mặt bằng thuê. Một thời gian sau, ông N1 tới kiểm tra thì phát hiện có 01 (một) gia đình khác gồm 04 (bốn) người đang sinh sống tại ngôi nhà cấp 3 nêu trên. Ông N1 đã phản ứng và đề nghị ông H, bà T làm rõ nhưng họ cố tình né tránh.

Đến khoảng cuối tháng 8 năm 2024, ông N1 đã nhiều lần nói chuyện với vợ chồng ông H và bà T nhưng họ không giải quyết. Sau đó, ông N1 yêu cầu gia đình đang sinh sống trong căn nhà cấp 3 nêu trên chuyển đi, trả lại diện tích đất đã thuê thì mới biết ông H cho họ thuê với giá 4.000.000 đồng/tháng chứ không phải cho ở nhờ để xây nhà như lời ông H nói.

Quá bức xúc, ông N1 đã ngừng thanh toán tiền thuê đất và yêu cầu ông H ra trực tiếp thừa đất để gặp mặt ba bên giải quyết rõ ràng, nhưng ông H vẫn không chịu hợp tác. Mặt khác, ông H còn tự ý lắp camera để theo dõi trái phép hoạt động kinh doanh của ông N1. Đến ngày 06 tháng 11 năm 2024, ông N1 tiếp tục gọi điện cho ông H để giải quyết quyền lợi, nghĩa vụ trong hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, nhưng ông H có thái độ không hợp tác và thách thức, gây cản trở khó khăn cho hoạt động kinh doanh. Do bị lấy lại diện tích đất cho thuê, ông N1 buộc phải tạm ngưng hoạt động vào tháng 01 năm 2025. Vào đầu tháng 01/2025, ông H đã đơn phương lấy lại phần đất cho ông N1 thuê với lý do ông H cho rằng ông N1 không trả tiền thuê đất.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông H, bà T, ông N1 có ý kiến như sau:

Đối với yêu cầu tuyên bố chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Trung H, bà Thái Kim T với ông Bùi Tuấn N1 ngày 10/10/2023 tại Văn phòng C1, tỉnh Bình Dương theo số công chứng 5500, quyền số 10/2023 TP/CC-SCC/HĐGD: Ông N1 đồng ý.

Đối với yêu cầu buộc ông Bùi Tuấn N1 trả tiền thuê từ tháng 8/2024 đến khi xét xử với số tiền 344.000.000 đồng và yêu cầu tuyên bố số tiền 100.000.000 đồng đặt cọc thuộc sở hữu của ông Nguyễn Trung H, bà Thái Kim T: Ông N1 không đồng ý.

Bị đơn ông N1 có yêu cầu phản tố như sau:

Buộc ông Nguyễn Trung H và bà Thái Kim T phải hoàn trả cho ông Bùi Tuấn N1 khoản tiền thuê đã thanh toán từ tháng 10/2023 đến tháng 7/2024 với số tiền 200.000.000 đồng (20.000.000 đồng/tháng x 10 tháng).

Buộc ông Nguyễn Trung H và bà Thái Kim T phải hoàn trả khoản tiền đặt cọc 100.000.000 đồng cho ông Bùi Tuấn N1 và phạt cọc một khoản tương ứng là 100.000.000 đồng.

Buộc ông Nguyễn Trung H và bà Thái Kim T phải bồi thường toàn bộ chi phí đầu tư xây dựng trên đất cho ông Bùi Tuấn N1 với số tiền 1.000.000.000 đồng.

- Quá trình tham gia tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C trình bày:

Ngày 10 tháng 10 năm 2023, ông Nguyễn Trung H, bà Thái Kim T và ông Bùi Tuấn N1 yêu cầu công chứng viên Văn phòng C1 chứng nhận hợp đồng thuê quyền sử dụng đất đối với toàn bộ thửa đất có diện tích: 1.341,8 m² tọa lạc tại địa chỉ: khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương; thuộc thửa đất số: 137; tờ bản đồ số: 3; căn cứ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BY914911 (số vào sổ cấp GCN: CS06309) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 09/5/2016, đăng ký cập nhật nội dung biến động lần cuối ngày 28/10/2022.

Thửa đất của bên cho thuê (ông Nguyễn Trung H và bà Thái Kim T) không có thông tin ngăn chặn, tranh chấp. Các bên tham gia giao kết cam đoan: Quyền sử dụng đất đang được sử dụng ổn định, không có tranh chấp, không bị kê biên để đảm bảo thi hành án, không nằm trong diện quy hoạch giải tỏa, đủ điều kiện để giao dịch và không yêu cầu công chứng viên tiến hành xác minh về tình trạng thực tế của bất động sản; thông tin cung cấp là đúng sự thật; chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác, tính hợp pháp của những thông tin đã cung cấp, ghi nhận và các giấy tờ đã xuất trình liên quan đến việc giao kết hợp đồng thuê quyền sử dụng đất; thực hiện đúng và đầy đủ tất cả các thỏa thuận đã ghi trong hợp đồng; việc giao kết hợp đồng trên cơ sở tự do, tự nguyện cam kết, thỏa thuận theo quy định của pháp luật, không bị lừa dối, đe dọa hoặc cưỡng ép.

Tại thời điểm công chứng, công chứng viên Văn phòng C1 đã kiểm tra, tra cứu và không có thông tin ngăn chặn trên phần mềm cơ sở dữ liệu (CSDL) công chứng tỉnh Bình Dương, không nhận được đơn thư khiếu kiện của đương sự, không nhận được thông báo thụ lý vụ án của Tòa án; đồng thời nhận thấy các bên tham gia ký kết hợp đồng có năng lực hành vi dân sự phù hợp theo quy định của pháp luật, đã tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng, nội dung thỏa thuận của các bên trong hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Các bên đã đọc lại hợp đồng, đồng ý toàn bộ nội dung ghi trong hợp đồng và ký vào hợp đồng trước sự có mặt của công chứng viên. Công chứng viên đã chứng nhận hợp đồng thuê quyền sử dụng đất theo đúng yêu cầu và quy định của pháp luật.

Ngoài ra, Văn phòng C1 không có ý kiến gì khác liên quan đến việc giải quyết vụ án nêu trên, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật và đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt.

- Theo văn bản ý kiến, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L1 và ông Nguyễn M thống nhất trình bày:

Vợ chồng ông Nguyễn M và bà Nguyễn Thị L1 được biết ông Nguyễn Trung H, bà Thái Kim T là chủ sử dụng đối với thửa đất số 137, tờ bản đồ số 3 tọa lạc tại khu phố B, phường L, Thành phố Hồ Chí Minh; ông H, bà T có cho ông Bùi Tuấn N1 thuê quyền sử dụng đất theo Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất số 5500, quyền số 10/2023 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C1, tỉnh Bình Dương ngày 10/10/2023.

Vào khoảng tháng 8/2024, do có nhu cầu thuê nhà ở nên vợ chồng ông M, bà L1 có liên hệ với ông N1 để đề nghị thuê lại 01 căn nhà trên phần đất mà ông H, bà T cho ông N1 thuê nêu trên. Thời gian thuê tính từ tháng 9/2024 đến tháng 8/2027, giá thuê là 4.000.000 đồng/tháng, đặt cọc 4.000.000 đồng. Sau khi thỏa thuận, ông M và bà L1 đã giao đủ số tiền đặt cọc cho ông N1 thông qua ông Nguyễn Trung H. Đối với tiền thuê nhà tháng 09/2024, ông M và bà L1 đã thanh toán đủ bằng hình thức chuyển khoản trực tiếp vào tài khoản của ông N1.

Từ tháng 10/2024 đến nay, ông N1 đề nghị vợ chồng ông M, bà L1 thanh toán tiền thuê qua ông H để ông H cân trừ tiền thuê của ông N1 hàng tháng. Do đó, từ tháng 10/2024 đến nay, ông M và bà L1 đã thanh toán tiền thuê nhà bằng hình thức chuyển tiền vào tài khoản của ông H hoặc trả bằng tiền mặt.

Việc vợ chồng ông M, bà L1 thuê lại một phần đất từ ông N1 đã được chủ sử dụng đất là ông H, bà T đồng ý. Bà L1, ông M cũng đã thanh toán đủ tiền thuê cho ông N1. Do đó, đối với các tranh chấp trong vụ án, ông M và bà L1 không có ý kiến gì. Trường hợp ông H, bà T chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất với ông N1, ông M và bà L1 sẽ thỏa thuận lại việc thuê nhà với ông H, bà T. Ông M và bà L1 đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 161/2026/DS-ST ngày 15/4/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 16 - Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Trung H, bà Thái Kim T đối với bị đơn ông Bùi Tuấn N1 về việc tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất.

Tuyên chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất mà hai bên đã ký kết giữa bên cho thuê ông Nguyễn Trung H và bà Thái Kim T với bên thuê ông Bùi Tuấn N1 ngày 10 tháng 10 năm 2023 tại Văn phòng C1, tỉnh Bình Dương theo số công chứng: 5500, quyền số 10/2023 TP/CC - SCC/HĐGD.

Buộc ông Bùi Tuấn N1 có trách nhiệm thanh toán cho ông Nguyễn Trung H và bà Thái Kim T số tiền 344.000.000 đồng.

Số tiền 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng) ông Bùi Tuấn N1 đặt cọc thuộc sở hữu của ông Nguyễn Trung H và bà Thái Kim T.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Bùi Tuấn N1.

Buộc ông Nguyễn Trung H và bà Thái Kim T có trách nhiệm thanh toán cho ông Bùi Tuấn N1 số tiền 98.808.360 đồng.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Bùi Tuấn N1 về việc yêu cầu ông Nguyễn Trung H và bà Thái Kim T trả số tiền 1.301.191.640 đồng.

Ngoài ra bản án còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng, nghĩa vụ chậm trả, quyền

kháng cáo và quyền, nghĩa vụ thi hành án.

Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn ông Bùi Tuấn N1 có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án theo hướng: không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải thanh toán tiền thuê đất; xem xét hủy bỏ hợp đồng thay vì chấm dứt hợp đồng; xem xét lại số tiền cọc và chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

Ngày 29/4/2026, Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh có Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 08/QĐ-VKS-DS, kháng nghị bản án sơ thẩm nêu trên theo hướng đề nghị sửa bản án sơ thẩm đối với số tiền thuê chưa thanh toán chỉ tính từ tháng 8/2024 đến tháng 4/2025 mà không phải đến ngày xét xử sơ thẩm như bản án sơ thẩm đã xác định; không tuyên trách nhiệm bồi thường chi phí xây dựng của nguyên đơn đối với công trình bị đơn đã đầu tư xây dựng là 98.808.360 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của bị đơn có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt và có văn bản trình bày, theo nội dung đơn xác định chỉ kháng cáo bản án sơ thẩm đối với số tiền 344.000.000 đồng mà bản án sơ thẩm tuyên buộc bị đơn thanh toán cho nguyên đơn. Các phần quyết định còn lại của bản án sơ thẩm, bị đơn không kháng cáo.

Đại diện Viện Kiểm sát rút một phần Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 08/QĐ-VKS-DS ngày 29/4/2026 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh đối với số tiền 98.808.360 đồng mà bản án sơ thẩm đã tuyên buộc nguyên đơn bồi thường cho bị đơn.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 08/QĐ-VKS-DS ngày 29/4/2026 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh, chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa một phần bản án sơ thẩm đối với số tiền thuê chưa thanh toán chỉ tính từ tháng 8/2024 đến tháng 4/2025.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Nguyên đơn bà Thái Kim T, người đại diện hợp pháp của bị đơn là ông Nguyễn Duy T1, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C (trước đây là Văn phòng C1), bà Nguyễn Thị L1 và ông Nguyễn M có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự có tên trên.

[2] Đại diện Viện Kiểm sát rút một phần Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 08/QĐ-VKS-DS ngày 29/4/2026 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh đối với số tiền 98.808.360 đồng mà bản án sơ thẩm đã tuyên buộc nguyên đơn bồi thường cho bị đơn. Do đó, căn cứ vào Điều 312 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với quyết định kháng nghị đã rút nêu trên.

[3] Người đại diện hợp pháp của bị đơn xác định chỉ kháng cáo một phần quyết định của bản án sơ thẩm tuyên buộc bị đơn thanh toán cho nguyên đơn số tiền 344.000.000 đồng và phần kháng nghị của Viện Kiểm sát cũng liên quan đến số tiền thuê 344.000.000 đồng này. Các phần quyết định còn lại của bản án sơ thẩm, bị đơn không kháng cáo, Viện Kiểm

sát không kháng nghị. Căn cứ vào Điều 293 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử phúc thẩm chỉ xem xét trong phạm vi kháng cáo và kháng nghị nêu trên.

[4] Đối với tiền thuê nhà, bị đơn thừa nhận không thanh toán tiền thuê cho nguyên đơn từ tháng 8/2024. Bị đơn cho rằng lý do không thanh toán tiền thuê cho nguyên đơn là do nguyên đơn vi phạm hợp đồng khi tự ý cho ông M, bà L1 thuê và có hành động gây cản trở hoạt động kinh doanh của bị đơn. Xét thấy, theo lời khai của ông M, bà L1 thì người cho ông M, bà L1 thuê là ông N1; đồng thời, các chứng cứ về việc ông M, bà L1 chuyển khoản trả tiền thuê cho ông N1 đã chứng minh lời trình bày của ông M, bà L1 là có căn cứ. Trong khi đó, ông N1 không cung cấp được chứng cứ chứng minh nguyên đơn gây cản trở hoạt động kinh doanh hoặc vi phạm hợp đồng.

Như vậy, bị đơn đã vi phạm hợp đồng về nghĩa vụ thanh toán. Theo thỏa thuận tại khoản 1 Điều 6 thì nguyên đơn có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng trước hạn. Do bị đơn chưa bàn giao mặt bằng cho nguyên đơn nên Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc bị đơn phải trả tiền thuê đến thời điểm xét xử sơ thẩm là có căn cứ. Vì vậy, kháng cáo của bị đơn và kháng nghị của Viện Kiểm sát đối với phần này là không có căn cứ để chấp nhận.

[5] Từ những phân tích trên, kháng cáo của bị đơn và Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 08/QĐ-VKS-DS ngày 29/4/2026 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh là không có căn cứ.

[6] Đề nghị của Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa là không phù hợp.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn ông Bùi Tuấn N1 phải chịu theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào Điều 147, Điều 148, khoản 1 Điều 308, Điều 312, Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- 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 một phần Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 08/QĐ-VKS-DS ngày 29/4/2026 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh đối với kháng nghị số tiền 98.808.360 đồng mà bản án sơ thẩm đã tuyên buộc nguyên đơn bồi thường cho bị đơn.

2. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Bùi Tuấn N1.

3. Không chấp nhận một phần Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 08/QĐ-VKS-DS ngày 29/4/2026 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 161/2026/DS-ST ngày 15/4/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Bùi Tuấn N1 phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0027395 ngày 04 tháng 5 năm 2026 của Thi hành án dân sự Thành phố H.

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

Nơi nhận:

- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- THADS Thành phố Hồ Chí Minh;
- Phòng THADS khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh;
- TAND khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh;
- Dương sự;
- Lưu: HS, VP (18), 72.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA****Đinh Thị Mộng Tuyết**