TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 850/2025/DS-PT
Ngày: 31/7/2025
V/v tranh chấp hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với 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: Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng

Bà Huỳnh Thị Thanh Tuyền

- 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: Ông Trần Đức Thoại - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 29 và 31 tháng 7 năm 2025, 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: 153/2025/TLPT-DS ngày 22 tháng 4 năm 2025 về việc "Tranh chấp hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2025/DS-ST ngày 11 tháng 02 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực 17 - Thành phố Hồ Chí Minh) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 294/2025/QĐ-PT ngày 19 tháng 5 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 342/2025/QĐ-PT ngày 30 tháng 5 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 354/2025/QĐ-PT ngày 18 tháng 6 năm 2025 và Thông báo về việc mở lại phiên tòa số 9946/TB-TA ngày 11 tháng 7 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà **Trần Thanh L**, sinh năm 1979; địa chỉ: tổ D, khu phố K, phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông **Nguyễn Tiến H**, sinh năm 1978; địa chỉ: số D, N, Phường D, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường H, Thành phố Hồ Chí Minh); địa chỉ liên hệ: 467/9, Đại lộ B, khu phố A,

phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh), là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 03/4/2025); có mặt.

- *Bị đơn:* **Công ty TNHH P**; địa chỉ: thửa đất số 1705, tờ bản đồ số 45, khu phố K, phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Đặng Hồng H1** – Chức danh: Giám đốc; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông **Nguyễn Hồng S**, sinh năm 1986; địa chỉ liên hệ: số A đường T, khu phố B, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh, là Luật sư thuộc Công ty L1 – Chi nhánh thành phố T, là Luật sư thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H; có mặt.

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

1. Ông **Đào Trung V**, sinh năm 1972; địa chỉ: số A, Quốc lộ A, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh); vắng mặt.

2. **Công ty Cổ phần T1** (tên cũ là **Công ty Cổ phần S1**); địa chỉ: số B, Quốc lộ A, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Nguyễn Trần Q** - Chức danh: Giám đốc; vắng mặt.

3. **Văn phòng C**; địa chỉ: Quốc lộ A, xã L, huyện B, Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Đoàn Cao T** – Chức vụ: Trưởng văn phòng; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

4. Bà **Hà Thị Thu H2**, sinh năm 1980; địa chỉ: tổ D, khu phố K, phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh); vắng mặt.

- *Người kháng cáo*: nguyên đơn bà **Trần Thanh L.**

- *Viện kiểm sát kháng nghị:* **Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương** (nay là **Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 17 – Thành phố Hồ Chí Minh**).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Trần Thanh L trình bày:

Bà Trần Thanh L là chủ sử dụng hợp pháp thửa đất số 1705, tờ bản đồ số 45, diện tích 1.077m^2 tại khu phố K, phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS06284 do Sở T2 cấp ngày 19/10/2015 cho bà Trần Thanh L.

Ngày 15/02/2019, bà Trần Thanh L cho Công ty TNHH P (sau đây gọi là Công ty P) thuê quyền sử dụng đất nêu trên, hợp đồng được công chứng tại Văn phòng C, công chứng số 0859, quyển số 01/2019 TP/CC-SCC/HĐGD.

Theo nội dung hợp đồng, Công ty P thuê quyền sử dụng thửa đất 1705 với thời hạn là 10 năm, kể từ ngày hợp đồng được công chứng (ngày 15/02/2019). Giá thuê 04 năm đầu là 5.000.000 đồng/tháng (năm triệu đồng một tháng); 06 năm tiếp theo là 7.500.000 đồng/tháng (bảy triệu năm trăm nghìn đồng một tháng). Giá thuê này là giá thuê quyền sử dụng đất, không bao gồm tài sản gắn liền với đất. Bên thuê (bên B) sẽ thanh toán bằng tiền mặt cho bên cho thuê (bên A) vào khoảng thời gian từ ngày 01 đến ngày 10 dương lịch hằng tháng. Trường hợp bên B chậm trả tiền thuê cho bên A từ 02 tháng trở lên thì bên A được quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê, toàn bộ tài sản trên đất của bên thuê sẽ thuộc quyền sở hữu của bên A.

Sau khi ký hợp đồng, bà L đã bàn giao đất cho Công ty P sử dụng. Trong quá trình thuê, Công ty P thường xuyên trả tiền thuê đất chậm, và kể từ ngày 10/3/2023 thì ngừng hẳn việc thanh toán. Bà L đã nhiều lần yêu cầu Công ty P thực hiện nghĩa vụ trả tiền nhưng phía công ty không có thiện chí hợp tác. Ngày 25/5/2023, bà L gửi thông báo về việc chấm dứt hợp đồng thuê với Công ty P kể từ ngày 15/6/2023, nhưng Công ty P không bàn giao lại mặt bằng mà còn có thái độ thách thức. Do đó, bà L đã nộp đơn khởi kiện đến Tòa án để yêu cầu giải quyết.

Trước khi cho Công ty P thuê, bà L có cho ông Đào Trung V thuê theo Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất được Văn phòng C1 (nay là Văn phòng C2) công chứng ngày 03/12/2015. Sau đó, bà L và ông V đã ký hủy hợp đồng thuê nêu trên trước khi cho Công ty P thuê lại. Thời điểm ông V thuê có xây dựng một số tài sản trên đất, bao gồm: 08 phòng trọ (ở phía cuối đất); 01 căn nhà cấp 4 diện tích khoảng 200m² (hiện nay là phòng học và bếp); hàng rào bao quanh thửa đất; và đã chi trả chi phí san lấp mặt bằng.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà L yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

1. Tuyên chấm dứt Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 15/02/2019 giữa bà Trần Thanh L và Công ty TNHH P.

2. Buộc Công ty TNHH P thanh toán tiền thuê quyền sử dụng đất từ tháng 3/2023 đến ngày xét xử sơ thẩm (tháng 01/2025) là 7.500.000 đồng x 23 tháng = 165.000.000 đồng (một trăm sáu mươi lăm triệu đồng).

3. Buộc Công ty TNHH P phải tháo dỡ, di dời các công trình đã xây dựng trên đất gồm: Nhà ở diện tích 58,5m^2; hồ bơi diện tích 87,7m^2; mái che diện tích 18,3m^2; nhà vệ sinh diện tích 4,8m^2 để trả lại đúng hiện trạng của thửa đất số 1705, tờ bản đồ số 45, diện tích đo đạc thực tế 1.115m^2 tại khu phố K, phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB070464, số vào sổ CS06284 do Sở T2 cấp ngày 19/10/2015 cho bà Trần Thanh L.

Nguyên đơn không đồng ý với toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

Theo nội dung yêu cầu phản tố, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và

tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của bị đơn, ông Đặng Hồng H1, trình bày:

Ngày 15/02/2019, Công ty TNHH P (gọi tắt là Công ty P) ký Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất với bà Trần Thanh L tại Văn phòng C, số công chứng 0859, quyển số 01/2019-TP/CC-SCC/HĐGD. Theo đó, Công ty P thuê của bà L quyền sử dụng thửa đất số 1705, tờ bản đồ số 45, diện tích 1.077m² tại tổ D, khu phố K, phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Nội dung hợp đồng thể hiện: thời hạn thuê là 10 năm, kể từ ngày 15/02/2019; giá thuê 04 năm đầu là 5.000.000 đồng/tháng (năm triệu đồng một tháng); 06 năm tiếp theo là 7.500.000 đồng/tháng (bảy triệu năm trăm nghìn đồng một tháng). Giá thuê nêu trên là giá thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất; thanh toán tiền thuê bằng tiền mặt vào khoảng thời gian từ ngày 01 đến ngày 10 hằng tháng.

Sau khi ký hợp đồng được khoảng 04 tháng, một bên thứ ba là Công ty Cổ phần S1 (nay là Công ty Cổ phần T1 – gọi tắt là Công ty T1) đã gửi thông báo yêu cầu thu hồi các tài sản trên đất. Thông báo này có đính kèm văn bản thể hiện sự đồng ý của bà L cho phép Công ty T1 được quyền quản lý và sử dụng những tài sản này trong thời hạn 10 năm (theo bị đơn, đây chính là những tài sản mà Công ty P đã thuê từ bà L).

Nhận thấy quyền lợi hợp pháp bị xâm phạm, Công ty P đã nhiều lần yêu cầu bà Lý giải Q1 nhưng bà L không đáp ứng. Vì vậy, để giải quyết tình hình, Công ty P đã phải thực hiện đồng thời hai giải pháp: một là, viết cam kết sẽ tăng giá thuê lên gấp đôi nếu bà Lý giải Q1 dứt điểm tranh chấp với Công ty T1; hai là, buộc phải hợp tác trong lĩnh vực giáo dục với Công ty T1 để có thể tiếp tục sử dụng các tài sản trên đất, đồng thời có thêm thời gian để bà L xử lý vụ việc. Tuy nhiên, đến năm 2021 và 2022, do ảnh hưởng của dịch bệnh, Công ty P đã chấm dứt hợp tác với Công ty L2

Sau nhiều lần Công ty Cổ phần S1 24h gửi thông báo cho cả bà L và Công ty P về việc thu hồi tài sản trên đất, đến tháng 03/2023, công ty này đã cho người đến yêu cầu giáo viên và học sinh của Công ty P rời khỏi mặt bằng, đồng thời khóa cửa và niêm phong các tài sản này. Công ty P đã yêu cầu bà L đến giải quyết nhưng bà không hợp tác. Do đó, Công ty P đã thông báo cho bà L rằng họ chỉ tiếp tục thanh toán tiền thuê khi bà L có văn bản cam kết đảm bảo quyền sử dụng hợp pháp các tài sản gắn liền với đất. Tuy nhiên, bà L không những từ chối nhận tiền thuê mà còn thường xuyên đến công ty Q2 và có những lời lẽ xúc phạm.

Do đó, bị đơn đồng ý chấm dứt Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ký ngày 15/02/2019. Tuy nhiên, bị đơn không đồng ý trả số tiền thuê đất còn nợ là 165.000.000 đồng với lý do: kể từ tháng 3/2023, Công ty T1 (tên cũ là Công ty Cổ phần S1 24h) đã cho người đến khóa trái cửa, khiến Công ty P không thể tiếp tục hoạt động và sử dụng các tài sản đã thuê trên thửa đất 1705.

Trong thời gian thuê đất, Công ty P đã xây dựng một số công trình và việc xây dựng này đã được sự đồng ý của bà L. Điều này được thể hiện qua việc bà L không có bất kỳ ý kiến phản đối hay cản trở nào trong suốt quá trình thi công kéo dài hơn 07 tháng. Sau khi các công trình hoàn thành, bà L còn ký "Giấy xác nhận" ngày 21/12/2019. Do đó, bị đơn Công ty P có yêu cầu phản tố như sau:

1. Yêu cầu bà Trần Thanh L bồi thường cho Công ty P các khoản: Chi phí sửa chữa, nâng cấp căn nhà cấp 4 bị hư hỏng nặng có diện tích khoảng 150m^2 gồm: chi phí công 90.000.000 đồng, chi phí vật liệu: 75.000.000 đồng; chi phí xây dựng 01 căn nhà cấp 4 có diện tích khoảng 80m^2 gồm vật liệu và công: 100.000.000 đồng; chi phí xây dựng 01 nhà vệ sinh có diện tích 08m^2 gồm vật liệu và công: 25.000.000 đồng; chi phí xây dựng mái che khung sắt, lợp tole diện tích khoảng 100m^2 là 50.000.000 đồng; chi phí xây dựng hồ bơi diện tích 98m^2 và dung tích 145m^3 gồm vật liệu và công: 400.000.000 đồng; tiền mua lại 06 phòng trọ và 04 nhà vệ sinh của Công ty Cổ phần T1 là 520.000.000 đồng; chi phí xây dựng tường rào bao quanh là 48.000.000 đồng; chi phí xây dựng cổng sắt là 10.000.000 đồng. Tổng chi phí xây dựng tài sản là: 1.318.000.000 đồng (Một tỷ ba trăm mười tám triệu đồng).

2. Yêu cầu bà Trần Thanh L bồi thường lợi ích bị ảnh hưởng do 157 học sinh thôi học, với mức học phí 1.500.000 đồng/01 tháng/01 học sinh kể từ tháng 3/2023 đến ngày xét xử sơ thẩm tạm tính 15 tháng là: 157 x 1.500.000 đồng x 15 tháng = 3.532.500.000 đồng.

Tổng số tiền bà Trần Thanh L có nghĩa vụ bồi thường cho Công ty TNHH P là 4.850.500.000 đồng (bốn tỷ tám trăm năm mươi triệu năm trăm nghìn đồng).

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện hợp pháp bị đơn ông Đặng Hồng H1 có ý kiến trình bày và yêu cầu phản tố như sau:

1. Bị đơn xin rút một phần yêu cầu phản tố đối với yêu cầu bà Trần Thanh L bồi thường lợi ích bị ảnh hưởng do 157 học sinh thôi học, với mức học phí 1.500.000 đồng/01 tháng/01 học sinh kể từ tháng 3/2023 đến ngày xét xử sơ thẩm tạm tính 15 tháng là: 157 x 1.500.000 đồng x 15 tháng = 3.532.500.000 đồng.

2. Bị đơn đồng ý chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 15/02/2019 giữa bà Trần Thanh L và Công ty TNHH P.

3. Bị đơn yêu cầu bà Trần Thanh L bồi thường cho Công ty P giá trị tài sản xây dựng trên đất theo giá của Hội đồng định giá gồm:

- Chi phí sửa chữa, nâng cấp căn nhà cấp 4 bị hư hỏng nặng (diện tích 110,5m^2) có giá là 250.597.425 đồng; căn nhà cấp 4 (diện tích 58,5m^2) có giá là 171.463.500 đồng; 01 nhà vệ sinh (diện tích 4,8m^2) có giá là 3.006.000 đồng; mái che khung sắt, lợp tole (diện tích 137,1m^2) có giá là 48.368.880 đồng; hồ bơi (diện tích 87,7m^2; thể tích 157,86m^3) có giá là 136.138.464 đồng; tường rào (diện tích 137,781m^2) có giá là 68.869.832 đồng; 01 cổng sắt có giá 1.800.000 đồng; 01 giếng khoan có giá 4.746.400 đồng với tổng giá trị tài sản là 684.990.501 đồng;

- Tiền mua lại 06 phòng trọ (diện tích 172,8m^2) và 04 nhà vệ sinh (diện tích 10m^2) từ Công ty T1 với số tiền là 520.000.000 đồng.

Tổng số tiền Công ty P yêu cầu bà Trần Thanh L phải có nghĩa vụ bồi thường là 1.204.990.501 đồng.

4. Ngày 10/4/2019, bị đơn Công ty P đã thay mặt bà Trần Thanh L thanh toán lại tiền cọc cho ông Đào Trung V với số tiền 30.000.000 đồng. Do đó, yêu cầu bà L phải có trách nhiệm hoàn lại số tiền này cho bị đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hà Thị Thu H2 có văn bản trình bày:

Vào năm 2018, bà H2 đã góp số tiền 400.000.000 đồng cho Công ty P để đầu tư xây dựng một hồ bơi phục vụ hoạt động kinh doanh giáo dục. Hồ bơi này được xây dựng trên phần đất mà Công ty P thuê của bà L. Bà H2 xác nhận rằng Công ty P được toàn quyền quyết định đối với tài sản này. Bà H2 không có yêu cầu hay ý kiến nào khác và đã nộp đơn xin được xét xử vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C trình bày:

Văn phòng C xác nhận đã thực hiện công chứng Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 0859, quyển số 01/2019-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/02/2019 giữa bên thuê là Công ty TNHH P và bên cho thuê là bà Trần Thanh L.

Khi tiếp nhận hồ sơ, Công chứng viên đã kiểm tra và xác nhận hồ sơ hợp lệ, các bên đáp ứng đủ điều kiện giao dịch và có đầy đủ năng lực hành vi dân sự. Quy trình công chứng đã được thực hiện đúng theo quy định của Luật Công chứng năm 2014. Do bận công việc, Văn phòng C đề nghị Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Cổ phần T1 trình bày:

Công ty T1 xác nhận đã chuyển nhượng một phần công trình xây dựng trên đất cho Công ty P theo Hợp đồng mua bán tài sản trên đất số 14/HĐMB-2023 ngày 18/7/2023. Các tài sản được chuyển nhượng bao gồm: 08 phòng ở (tổng diện tích 200m²): 400.000.000 đồng; 04 nhà vệ sinh (tổng diện tích 70m²): 120.000.000 đồng. Tổng giá trị hợp đồng: 520.000.000 đồng. Giao dịch mua bán đã hoàn tất. Công ty T1 đã nhận đủ tiền và bàn giao các công trình nêu trên cho Công ty P quản lý, sử dụng. Đối với tranh chấp hiện tại giữa bà L và Công ty P, Công ty T1 đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Đối với các tài sản còn lại và những thỏa thuận khác giữa Công ty Cổ phần S1 (nay là Công ty T1) với bà L, Công ty T1 sẽ tiếp tục làm việc riêng với bà L và xin không tham gia giải quyết trong vụ án này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đào Trung V không có ý kiến trình bày và vắng mặt.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2025/DS-ST ngày 11/02/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương (Tòa án nhân dân khu vực 17 – Thành phố Hồ Chí Minh) đã quyết định:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu bà Trần Thanh L phải bồi thường lợi ích bị ảnh hưởng do 157 học sinh thôi học, với mức học phí 1.500.000 đồng/01 tháng/01 học sinh kể từ tháng 3/2023 đến ngày xét xử

sơ thẩm tạm tính 15 tháng là: 157 x 1.500.000 đồng x 15 tháng = 3.532.500.000 đồng (ba tỷ năm trăm ba mươi hai triệu năm trăm nghìn đồng).

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thanh L về việc tranh chấp hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với bị đơn Công ty TNHH P như sau:

2.1. Chấm dứt Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 15/02/2019 giữa bà Trần Thanh L và Công ty TNHH P.

2.2. Buộc Công ty TNHH P phải trả tiền thuê đất và tài sản gắn liền với đất cho bà Trần Thanh L là 165.000.000 đồng (một trăm sáu mươi lăm triệu đồng).

2.3. Công ty TNHH P giao trả lại cho bà Trần Thanh L quyền sử dụng diện tích đất đo đạc thực tế 1.115m^2, thuộc thửa đất số 1705, tờ bản đồ số 45 tại khu phố K, phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB070464, số vào sổ CS06284 do Sở T2 cấp ngày 19/10/2015 cho bà Trần Thanh L.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn Công ty TNHH P về việc yêu cầu bồi thường thiệt hại đối với nguyên đơn bà Trần Thanh L như sau:

3.1 Buộc bà Trần Thanh L bồi thường cho Công ty TNHH P chi phí sửa chữa căn nhà cấp 4 (diện tích 110,5m^2) là 250.597.425 đồng; giá trị căn nhà cấp 4 (diện tích 58,5m^2) là 171.463.500 đồng; giá trị nhà vệ sinh (diện tích 4,8m^2) là 3.006.000 đồng; giá trị mái che khung sắt, lợp tole (diện tích 137,1m^2) là 48.368.880 đồng; giá trị hồ bơi (diện tích 87,7m^2- thể tích 157,86m^3) là 136.138.464 đồng; giá trị tường rào (diện tích 137,781m^2) là 68.869.832 đồng; giá trị 01 cổng sắt là 1.800.000 đồng và giá trị 01 giếng khoan là 4.746.400 đồng; giá trị nhà cho thuê (diện tích 172.8m^2) là 287.539.200 đồng; giá trị nhà vệ sinh (diện tích 17,2m^2 + 10m^2) là 17.034.000 đồng; tổng số tiền là 989.563.701 đồng (chín trăm tám mươi chín triệu năm trăm sáu mươi ba nghìn bảy trăm linh một đồng). Sau khi bà Trần Thanh L bồi thường xong cho Công ty TNHH P, bà Trần Thanh L được quyền sở hữu toàn bộ các tài sản này. *(Có sơ đồ kèm theo).*

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

3.2. Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn về việc buộc nguyên đơn bồi thường số tiền 520.000.000 đồng - 304.573.200 đồng = 215.246.800 đồng (hai trăm mười lăm triệu hai trăm bốn mươi sáu nghìn tám trăm đồng).

Ngoài ra bản án còn quyết định án phí, nghĩa vụ chậm trả, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 12/02/2025 nguyên đơn bà Trần Thanh L có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Ngày 25/02/2025, Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương (nay là Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 17 – Thành phố Hồ Chí Minh) có Quyết định kháng nghị số 06/QĐKN-VKS-DS đối với Bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà L vẫn giữ yêu cầu kháng cáo. Đại diện Viện kiểm sát vẫn giữ Quyết định kháng nghị.Người đại diện hợp pháp bị đơn vẫn giữ yêu cầu phản tố. Các đương sự không tự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn trình bày quan điểm tranh luận: Bị đơn không vi phạm nghĩa vụ hợp đồng. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, nguyên đơn đã vi phạm, gây khó khăn cho hoạt động của bị đơn. Các tài sản trên đất một phần đã có từ trước khi thuê và một phần do bị đơn mua lại hợp pháp từ Công ty L2 Do nguyên đơn là bên vi phạm, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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 quyết định kháng nghị, chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

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, Luật sư, ý kiến của Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đương sự theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[2] Theo đơn kháng cáo của bà Trần Thanh L và Quyết định kháng nghị của Viện Kiểm sát, nội dung bị kháng cáo, kháng nghị là phần quyết định của bản án sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, cụ thể là: buộc bà L phải bồi thường giá trị tài sản trên đất với số tiền 989.563.701 đồng và công nhận quyền sở hữu của bà L đối với các tài sản này sau khi hoàn tất bồi thường. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật. Do đó, căn cứ vào Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án cấp phúc thẩm chỉ xem xét, giải quyết vụ án trong phạm vi nội dung kháng cáo và kháng nghị nêu trên.

[3] Theo nội dung Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, được Văn phòng C chứng nhận ngày 15/02/2019, các bên đã thỏa thuận: *"bà Trần Thanh L (bên A) cho Công ty TNHH P (bên B) thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số CB070464 (số vào sổ GCN: CS06284) do Sở Tài nguyên*

và Môi trường tỉnh T2 cấp ngày 19/10/2015, có đặc điểm sau đây: 1. Quyền sử dụng đất: thửa đất 1705, tờ bản đồ số 45, địa chỉ: phường K, thị xã T, tỉnh Bình Dương, diện tích 1077m^2; 2. Tài sản gắn liền với đất: nhà ở cấp 4 được xây dựng trên thửa đất 1705, tờ bản đồ: 45, có kết cấu xây dựng được bên A mô tả theo đơn xác nhận do UBND phường K, thị xã T, tỉnh Bình Dương xác nhận ngày 12/7/2018...".

[4] Theo nội dung hợp đồng, bà L chỉ cho bị đơn thuê một căn nhà cấp 4. Tuy nhiên, kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ cho thấy, ngoài căn nhà cấp 4 được nêu trong hợp đồng có diện tích đo đạc thực tế là 110,5m², trên đất còn có nhiều tài sản khác gồm căn nhà cấp 4 diện tích 58,5m^2; 01 nhà vệ sinh có diện tích 4,8m^2; mái che khung sắt, lợp tole có diện tích 137,1m^2; hồ bơi có diện tích 87,7m^2 - thể tích 157,86m^3; tường rào có diện tích 137,781m^2; 01 cổng sắt; 01 giếng khoan; nhà cho thuê có diện tích 172,8m^2; nhà vệ sinh có diện tích 17,2m^2 + 10m^2; phòng học cho thuê có diện tích 264,8m^2 và nhà bếp có diện tích 25m^2 do ông Đào Trung V xây dựng. Trong các tài sản trên thì phần nhà cho thuê diện tích 172,8m^2; nhà vệ sinh diện tích 17,2m^2 + 10m^2 là của Công ty P mua lại từ Công ty L2

[5] Xét thấy, tại khoản 2 Điều 4 của hợp đồng, hai bên đã thỏa thuận: *"Trường hợp bên B chậm trả tiền thuê cho bên A từ 02 tháng trở lên thì bên A được quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê. Toàn bộ tài sản trên đất của bên B sẽ thuộc quyền sở hữu của bên A"*. Theo thỏa thuận này, khi bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán, nguyên đơn có quyền chấm dứt hợp đồng và được hưởng toàn bộ tài sản do bị đơn tạo lập trên đất. Tòa án cấp sơ thẩm xác định việc bị đơn không thanh toán tiền thuê từ tháng 3/2023 là vi phạm hợp đồng. Do đó, quyết định chấm dứt hợp đồng và buộc bị đơn trả tiền thuê còn nợ là có căn cứ. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng nguyên đơn phải bồi thường giá trị các công trình xây dựng, bởi bị đơn không bị xử phạt hành chính và nguyên đơn biết nhưng không phản đối là không phù hợp, không đánh giá đúng thỏa thuận mà các bên đã giao kết trong hợp đồng. Việc bị đơn sửa chữa và xây dựng thêm các công trình khác là tự nguyện của bị đơn nhằm phục vụ mục đích kinh doanh của mình. Hợp đồng cũng không có điều khoản nào bắt buộc nguyên đơn phải đồng ý hay bồi thường cho các công trình này khi hợp đồng chấm dứt do lỗi của bên thuê. Các công trình này là xây dựng trái phép trên đất nông nghiệp. Theo Văn bản số 55/QLĐT-XD ngày 04/02/2025 của Phòng Quản lý đô thành phố T thì toàn bộ các công trình này đều vi phạm pháp luật về đất đai, xây dựng và thuộc trường hợp phải bị tháo dỡ theo quy định.

[6] Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn về việc bồi thường chi phí mua lại tài sản của Công ty T1 với số tiền 520.000.000 đồng theo Hợp đồng mua bán tài sản trên đất số 14/HĐMB-2023 ngày 18/7/2023 giữa Công ty T1 với Công ty P. Theo nội dung hợp đồng mua bán, Bên A (Công ty T1) đồng ý bán tài sản thuộc sở hữu của bên A cho bên B (Công ty P) gồm tài sản: Phòng ở diện tích 200m² (kết quả đo đạc thực tế là 172,8m²) và nhà vệ sinh diện tích 70m² (kết quả đo đạc thực tế là 17,2m² + 10m²) với tổng số tiền 520.000.000 đồng; phương thức thanh toán

bằng tiền mặt ngay sau khi ký hợp đồng. Bị đơn xác định đã thanh toán đủ số tiền này cho Công ty L2

Tài sản của Công ty T1 có trên đất là do ông Đào Trung V đầu tư khi ông V thuê quyền sử dụng đất trên từ bà L theo hợp đồng ngày 03/12/2015. Sau đó, ông V và bà L thỏa thuận chấm dứt hợp đồng và đồng thời lập biên bản thỏa thuận ngày 20/7/2018 với sự tham gia của ba bên gồm bà L, ông V và Công ty S1 24h, biên bản có nội dung ông V chuyển nhượng toàn bộ quyền sở hữu tài sản cho Công ty S1, bà L thống nhất với nội dung trên và không có ý kiến; các bên thống nhất, những tài sản trên thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần S1 24h, kể từ ngày các bên ký kết văn bản này, Công ty Cổ phần S1 24h được toàn quyền quản lý, sử dụng và định đoạt đối với tài sản này; bà Trần Thanh L là người đứng tên đại diện trên mặt giấy có nghĩa vụ hỗ trợ Công ty Cổ phần S1 24h thực hiện các quyền đối với tài sản xây dựng trên đất; bà Trần Thanh L đồng ý cho Công ty Cổ phần S1 24h được quyền cho bên thứ ba thuê lại quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền trên đất, góp vốn bằng quyền thuê quyền sử dụng đất hoặc ký kết hợp đồng hợp tác kinh doanh với bên thứ ba để khai thác tài sản thuê tương ứng với thời hạn thuê mà các bên đã ký kết (thời hạn thuê là 10 năm), trong trường hợp Công ty Cổ phần S1 24h sáp nhập với công ty thứ ba thì quyền thuê quyền sử dụng đất này sẽ đương nhiên được chuyển giao sang cho công ty thứ ba, công ty thứ ba là đơn vị thừa hưởng các quyền theo thỏa thuận này. Giữa bà L và Công ty S1 24h không lập hợp đồng thuê, chỉ thỏa thuận tại biên bản ngày 20/7/2018.

Như vậy, Công ty Cổ phần S1 24h có ký hợp đồng hợp tác với Công ty P và là thành viên góp vốn của Công ty P, đến ngày 11/5/2018 thì giữa hai bên thỏa thuận chấm dứt hợp tác và sau đó ngày 18/7/2023 Công ty S1 24h bán một phần tài sản cho Công ty P, tại thỏa thuận ba bên cũng như hợp đồng cũng không có bất kỳ thỏa thuận nào về tài sản trên đất. Các công trình này hai bên mua bán đều thuộc trường hợp xây dựng không có giấy phép trên đất nông nghiệp và theo Văn bản số 55/QLĐT-XD ngày 04/02/2025 của Phòng Quản lý đô thành phố T thì các công trình trên đã vi phạm pháp luật đất đai, xây dựng và phải bị tháo dỡ theo quy định. Như vậy, từ thời điểm bán thì tài sản thuộc về Công ty P nên khi Công ty P vi phạm hợp đồng thuê với bà L thì vẫn phải áp dụng thỏa thuận của hai bên tại hợp đồng như trên đã phân tích. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc nguyên đơn phải bồi thường chi phí mua lại tài sản này cho bị đơn là không có căn cứ. Đối với phần phòng học cho thuê có diện tích 264,8m^2 và nhà bếp có diện tích 25m^2 vẫn thuộc tài sản Công ty Cổ phần S1 24h, bà L không yêu cầu và giữa bà L, Công ty Cổ phần S1 24h không tranh chấp nên không xem xét, giải quyết.

[7] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử nhận thấy kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Thanh L và Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Tân Uyên (nay là Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 17 – Thành phố Hồ Chí Minh) là có căn cứ chấp nhận.

[8] Đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn là không có căn cứ.

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

[10] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá là 23.238.000 đồng. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận, bị đơn phải chịu toàn bộ khoản chi phí này. Do nguyên đơn đã nộp tạm ứng nên bị đơn có nghĩa vụ phải nộp để trả lại cho nguyên đơn.

[11] Về án phí dân sự sơ thẩm: Các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

[12] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận nên người kháng cáo không phải nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 147, 148, khoản 2 Điều 308, Điều 309, Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Các Điều 22, 24, 127, 136, 472, 481, 482, 500, 501, 502 và 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Điều 100, 101 của Luật Đất đai năm 2013;

- Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Thanh L.

2. Chấp nhận Quyết định kháng nghị số 06/QĐKN-VKS-DS ngày 25/02/2025 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương (nay là Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 17 – Thành phố Hồ Chí Minh).

3. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2025/DS-ST ngày 11 tháng 02 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực 17 – Thành phố Hồ Chí Minh) như sau:

3.1. Đình chỉ một phần yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu bà Trần Thanh L phải bồi thường lợi ích bị ảnh hưởng do 157 học sinh thôi học, với mức học phí 1.500.000 đồng/01 tháng/01 học sinh kể từ tháng 3/2023 đến ngày xét xử sơ thẩm tạm tính 15 tháng là: 157 x 1.500.000 đồng x 15 tháng = 3.532.500.000 đồng (ba tỷ năm trăm ba mươi hai triệu năm trăm nghìn đồng).

3.2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thanh L về việc tranh chấp hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với bị đơn Công ty TNHH P như sau:

3.2.1. Chấm dứt Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 15/02/2019 giữa bà Trần Thanh L và Công ty TNHH P.

3.2.2. Buộc Công ty TNHH P phải trả tiền thuê đất và tài sản gắn liền với đất cho bà Trần Thanh L là 165.000.000 đồng (một trăm sáu mươi lăm triệu đồng).

3.2.3. Buộc Công ty TNHH P phải tháo dỡ, di dời các công trình xây dựng có trên diện tích đất 1.115m^2 thửa 1705, tờ bản đồ số 45 tại khu phố K, phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) gồm căn nhà cấp 4 có diện tích 58,5m^2; nhà vệ sinh có diện tích 32m^2 (4,8m^2 + 17,2m^2 + 10m^2); mái che có diện tích 137,1m^2 (18,3m^2 + 97,7m^2 + 4,4m^2 + 16,7m^2); hồ bơi có diện tích 87,7m^2; tường rào diện tích 137,781m^2; 01 cổng sắt; 01 giếng khoan; nhà cho thuê diện tích 172,8m^2 và Công ty TNHH P giao trả lại cho bà Trần Thanh L quyền sử dụng diện tích đất đo đạc thực tế 1.115m^2, thuộc thửa đất số 1705, tờ bản đồ số 45 tại khu phố K, phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB070464, số vào sổ CS06284 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T2 cấp ngày 19/10/2015 cho bà Trần Thanh L. *(Có sơ đồ kèm theo).*

3.3. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn Công ty TNHH P về việc yêu cầu bồi thường thiệt hại đối với nguyên đơn bà Trần Thanh L

3.4. Về chi phí tố tụng: bị đơn phải nộp số tiền 23.238.000 đồng (Hai mươi ba triệu hai trăm ba mươi tám nghìn đồng) để trả lại nguyên đơn bà Trần Thanh L.

3.5. Án phí dân sự sơ thẩm:

Trả lại cho bà Trần Thanh L số tiền 6.237.500 đồng (sáu triệu hai trăm ba mươi bảy nghìn năm trăm đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo các Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0008189 ngày 13/10/2023 và số 0000250 ngày 19/7/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tân Uyên (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 17 – Thành phố Hồ Chí Minh).

Công ty TNHH P phải chịu 51.840.000 đồng (năm mươi mốt triệu tám trăm bốn mươi nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ số tiền 56.428.000 đồng (năm mươi sáu triệu bốn trăm hai mươi tám nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000227 ngày 11/7/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tân Uyên (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 17 – Thành phố Hồ Chí Minh). Hoàn trả lại cho Công ty TNHH P số tiền tạm ứng án phí còn lại là 4.588.000 đồng (bốn triệu năm trăm tám mươi tám nghìn đồng).

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Trả lại cho bà Trần Thanh L số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) đã nộp tại Biên lai thu số 0004998 ngày 21/02/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự Thành phố Tân Uyên (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 17 – Thành phố Hồ Chí Minh).

Trường hợp bản án được thi hành án theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự; người được thi hành án, người phải thi hành án 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 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.

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

Nơi nhận:
- TAND tối cao;
- Tòa Phúc thẩm TAND tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh;
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- THADS Thành phố Hồ Chí Minh;
- Phòng THADS khu vực 17 – Thành phố Hồ Chí Minh;
- TAND khu vực 17 – Thành phố Hồ Chí Minh;
- Đương sự;
- Lưu: HS, VP (18), 72.

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

Đinh Thị Mộng Tuyết