| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN**<br>**KHU VỰC 15**<br>**THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |

Bản án số: 189/2026/DS-ST
Ngày: 29 - 6 - 2026.
V/v *Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản*

**NHÂN DANH**
**NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
**TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 15 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

*Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà*: Bà Hồ Thị Hằng

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông Nguyễn Thanh Tùng (1963)

2. Ông Huỳnh Văn Điểm

***- Thư ký phiên toà***: Ông Trần Đình Anh - Thư ký Toà án nhân dân Khu vực 15- Thành phố Hồ Chí Minh.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 15- Thành phố Hồ Chí Minh*** *tham gia phiên tòa*: Bà Lê Thị Thủy - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 6 năm 2026, tại Trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 15- Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 529/2025/TLST - DS ngày 11/11/2025 về việc "*Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản*" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 238/2026/QĐXXST–DS ngày 21 tháng 5 năm 2026 và Quyết định hoãn phiên tòa số 232/2026/QĐST–DS ngày 08 tháng 6 năm 2026, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Huỳnh Thị Thu H, sinh năm 1987; địa chỉ: Đường Đ, Tổ G, khu phố P, phường P, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:*

+ Bà Trần Thị Anh T, sinh năm 1994; vắng mặt

+ Bà Trang Nguyễn Thảo V, sinh năm 2002; có đơn xét xử vắng mặt

Cùng địa chỉ: Số F đường P, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Bị đơn*: Công ty TNHH Đ; địa chỉ: Số Ô LK1, dự án KNO V- P, đường D, khu phố P, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn:* Ông Lê Văn P, sinh năm 1989; địa chỉ: Thôn C, xã N, tỉnh Đồng Nai.

*Người đại diện hợp pháp*: Bà Đinh Thị Kim D, sinh năm 1987; địa chỉ: Khu phố C, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh, có đơn xét xử vắng mặt.

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

+ Bà Phạm Kim N, sinh năm 1982; địa chỉ: Khu phố E, phường V, Thành phố Hồ Chí Minh, có đơn giải quyết vắng mặt.

+ Bà Trần Thị Ngọc T1, sinh năm 1984; địa chỉ: Khu phố Phú Thọ, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh, có đơn giải quyết vắng mặt.

+ Ông Hoàng Mộng C, sinh năm 1974; địa chỉ: Số I đường P, ô F, Khu phố E, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh, có đơn giải quyết vắng mặt.

+ Công ty TNHH Q (nay là Công ty cổ phần H2); địa chỉ: Số F, đường N, khu phố Đ, phường C, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện hợp pháp*: Bà Đinh Thị Kim D, sinh năm 1987; địa chỉ: Khu phố C, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh, có đơn giải quyết vắng mặt.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Theo đơn khởi kiện ngày 10/6/2024 của bà Huỳnh Thị Thu H và trong quá trình giải quyết vụ án của người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là bà Trang Nguyễn Thảo V trình bày:*** Bà Huỳnh Thị Thu H là chủ sử dụng hợp pháp phần đất có diện tích 67,5m$^2$, thửa số 1700, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DĐ 248087, vào sổ cấp GCN: CS03961 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho bà Nguyễn Thị H1 ngày 21/01/2022, cập nhật biến động chuyển nhượng cho bà Huỳnh Thị Thu H ngày 21/11/2023. Trên đất có căn nhà cấp 3 có kết cấu 01 trệt, 02 lầu, mái đổ bê tông, vách tường, nền gạch men.

Bà Huỳnh Thị Thu H nhận chuyển nhượng của bà Trần Thị Ngọc T1 vào ngày 02/11/2023, khi nhận chuyển nhượng đã có sẵn căn nhà cấp 3. Tại thời điểm nhận chuyển nhượng, chủ đất cũ trước là bà H1 và ông C đang cho Công ty TNHH Đ thuê để hoạt động kinh doanh, đến khi bà H nhận chuyển nhượng thì Công ty TNHH Đ có nhu cầu tiếp tục thuê nên hai bên thỏa thuận giá thuê giá 20.000.000đ, thời hạn thuê 12 tháng kể từ ngày 21/11/2023. Việc bà H và Công ty TNHH Đ thỏa thuận thuê chỉ bằng lời nói, không ký lại hợp đồng thuê, thời điểm này tài sản cũng như nội thất bên trong căn nhà mà Công ty TNHH Đ đang sử dụng gồm những gì thì bà H không rõ.

Quá trình thuê cho đến nay, phía Công ty TNHH Đ hoàn toàn không thanh toán cho bà H số tiền nào, được một thời gian thì Công ty TNHH Đ đóng cửa cho đến nay, phía bà H cũng không liên lạc được với đại diện Công ty TNHH Đ nên không có chìa khóa để vào nhà. Trước khi khởi kiện, bà H có gửi thông báo cho Công ty TNHH Đ yêu cầu thanh toán tiền nhưng Công ty TNHH Đ không trả lời. Việc Công ty TNHH Đ không thanh toán tiền thuê cho bà H, cũng không trả lại nhà đất thuê làm ảnh hưởng đến quyền lợi của bà H nên buộc bà H phải khởi kiện yêu cầu:

+ Buộc Công ty TNHH Đ di dời toàn bộ tài sản của công ty để trả lại nhà và đất cho bà Huỳnh Thị Thu H thuộc thửa số 1700, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh);

+ Buộc Công ty TNHH Đ trả tiền thuê mặt bằng cho bà Huỳnh Thị Thu H số tiền là 580.000.000đ.

Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện là không yêu cầu Công ty TNHH Đ trả tiền thuê mặt bằng với số tiền 580.000.000đ.

**** Bị đơn Công ty TNHH Đ do Đinh Thị Kim D làm đại diện trình bày:*** Phần đất diện tích 67,5m$^2$, thửa số 1700, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DĐ 248087, vào sổ cấp GCN: CS03961 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho bà Nguyễn Thị H1 ngày 21/01/2022, cập nhật biến động chuyển nhượng cho bà Huỳnh Thị Thu H ngày 21/11/2023, trên đất có căn nhà cấp 3 là của bà Nguyễn Thị H1 và Hoàng Mộng C, nhưng sau đó các bên giao dịch như thế nào để sang tên cho bà Huỳnh Thị Thu H thì Công ty TNHH Đ không biết. Vì ngay từ đầu, phía Công ty TNHH Đ hoàn toàn không biết bà H là ai, phía Công ty chỉ thuê nhà đất trên của ông C và bà H1, mọi giao dịch đều thực hiện với ông C và bà H1. Công ty TNHH Đ thuê nhà đất trên của ông C và bà H1 từ tháng 7/2022 với giá thuê mỗi tháng 10.000.000đ/tháng, từ tháng 12/2022 đến tháng 8/2023 giá thuê giảm xuống còn 5.000.000đ/tháng, đến tháng 9/2023 giá thuê lại tăng lên 10.000.000đ/tháng; hình thức thanh toán tiền thuê: Bằng chuyển khoản cho bà H1 và ông C, tháng nào không chuyển khoản thì thanh toán bằng tiền mặt, đến 7/2024 hai bên chấm dứt hợp đồng thuê và Công ty trả mặt bằng.

Quá trình thuê cho đến khi chấm dứt, phía Công ty TNHH Đ thanh toán tiền thuê đầy đủ cho bà H1 và ông C, đến khi chấm dứt hợp đồng thuê, phía Công ty TNHH Đ đã di dời toàn bộ tài sản của Công ty TNHH Đ Đông ra khỏi nhà đất trên và trả lại mặt bằng cho bà H1 và ông C.

Ngoài ra, phía bà H cho rằng đầu năm 2022 phía Công ty TNHH Đ thuê lại nhà đất của bà H sau khi bà H nhận chuyển nhượng đất là không đúng vì thời điểm này Công ty TNHH Đ chưa thành lập, đến ngày 21/7/2022 Công ty TNHH Đ mới thành lập. Hơn nữa, Công ty TNHH Đ hoàn toàn không biết bà H là ai, chưa từng giao dịch với bà H và trong nhà đất trên cũng không còn tài sản gì của Công ty TNHH Đ nên qua yêu cầu khởi kiện của bà H thì Công ty TNHH Đ không đồng ý.

** **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH Q (nay là Công ty cổ phần H2) do bà Đinh Thị Kim D đại diện của trình bày***: Công ty cổ phần H2 xác định không liên quan gì đến phần đất có diện tích 67,5m$^2$, thửa số 1700, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh), trên đất có căn nhà cấp 3 và cũng như không liên quan gì đến việc hiện nguyên đơn đang tranh chấp. Công ty cổ phần H2 chỉ là người đứng ra quản lý đối với căn nhà gắn liền với phần đất trên, quản lý người thuê, đứng ra sửa chữa những hư hỏng trong nhà, nhưng tiền sửa là chủ tài sản bỏ ra, người trực tiếp thu tiền thuê cũng là chủ tài sản ông C, bà H1.

Đến tháng 7/2024, Công ty TNHH Đ với ông C, bà H1 đã chấm dứt hợp đồng thuê, Công ty TNHH Đ đã trả mặt bằng và di dời tài sản. Sau khi Công ty TNHH Đ trả mặt bằng thì Công ty cổ phần H2 tiếp tục cho khác hàng khác thuê nhưng đến tháng 4/2026 khách hàng đã trả mặt bằng và hiện mặt bằng đang để trống.

** **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Mộng C, bà Nguyễn Thị H1 trình bày:*** Ngày 01/8/2022, ông C và bà H1 cho Công ty TNHH Đ thuê 02 căn nhà trên thửa đất số 1699 và thửa 1700 tờ bản đồ đứng tên bà Nguyễn Thị H1, tại địa chỉ: Khu N Vietsing P, phường P, thị xã T, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, thành phố Hồ Chí Minh). Giá thuê 02 căn nhà là 20.000.000đ (hai mươi triệu đồng)/tháng, thời hạn thuê là 05 năm. Ông C và bà H1 giao cho Công ty TNHH Q phụ trách quản lý 02 căn nhà, nhắc nhở khách thuê khi đến hạn thanh toán tiền. Hàng tháng Công ty TNHH Đ Đông trả tiền thuê nhà bằng tiền mặt hoặc do kế toán Công ty chuyển khoản vào tài khoản của ông C và bà H1: Hoàng Mộng C, số TK 3878888888, ngân hàng S hoặc Nguyễn Thị H1, số TK 010704070027219, ngân hàng H3. Tháng 11/2022 do

Công ty TNHH Đ gặp khó khăn nên có gửi công văn đề nghị hỗ trợ giảm tiền thuê 02 căn nhà xuống còn 10.000.000đ/tháng, ông C và bà H1 đã đồng ý và bắt đầu giảm giá thuê từ tháng 12/2022 đến tháng 7/2023. Tháng 8/2023, ông C và bà H1 thu lại giá thuê là 20.000.000đ/tháng. Ông C và bà H1 vẫn là chủ sở hữu hợp pháp của hai căn nhà, chưa từng chuyển nhượng cho người khác. Do cần tiền kinh doanh nên ngày 25/01/2022, ông C và bà H1 có ủy quyền cho bà Phạm Kim N 02 căn nhà này để đi vay tiền giúp ông C và bà H1 theo Hợp đồng ủy quyền ngày 25/01/2022, số công chứng số 1289, quyển số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C1, tỉnh Bình Dương chứng nhận.

Sau đó bà N dùng thửa đất 1700 để vay tiền của bà Nguyễn Thị Ngọc T2 số tiền là 2.500.000.000đ, lãi suất 3,5% tháng và ký ủy quyền thửa đất trên cho bà Nguyễn Thị Ngọc T2 theo Hợp đồng ủy quyền ngày 17/10/2023, số công chứng số 011277, quyển số 10/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ký tại Văn phòng C2 mới, tỉnh Bình Dương, bà N trả lãi bằng hình thức chuyển khoản và tiền mặt. Mục đích bà N ký ủy quyền thửa đất trên là để thế chấp đảm bảo cho khoản vay chứ không phải là mua bán chuyển nhượng. Bà N trả tiền lãi qua số tài khoản 1008714096 Ngân hàng BIDV của bà Nguyễn Thị Ngọc T2.

Việc bà T2 tự ý chuyển nhượng sang tên cho bà Huỳnh Thị Thu H không được sự đồng ý của ông Hoàng Mộng C và bà Nguyễn Thị H1. Tuy nhiên, ông C và bà H1 không có yêu cầu độc lập trong vụ án, trường hợp phát sinh tranh chấp ông C và bà H1 sẽ khởi kiện thành vụ án khác nên đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt trong vụ án này.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Kim N trình bày:*** Ông C và bà H1 là chủ sử dụng đất thửa 1700, tờ bản đồ 02, tọa lạc tại: Khu N, phường P, thị xã T, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, thành phố Hồ Chí Minh). Do cần tiền làm ăn nên ngày 25/01/2022, ông C và bà H1 có ủy quyền cho bà N đối với thửa đất trên theo Hợp đồng ủy quyền ngày 25/01/2022 tại Văn phòng C1. Sau đó, bà N đã dùng thửa đất trên để vay tiền của bà Nguyễn Thị Ngọc T2 số tiền 2.500.000.000đ, lãi suất 3,5% tháng và ký ủy quyền thửa đất trên cho bà Nguyễn Thị Ngọc T2 theo Hợp đồng ủy quyền ngày 17/10/2023 tại Văn phòng C2 Mới nhằm thế chấp cho khoản vay. Kể từ ngày vay, hàng tháng bà N trả lãi cho bà T2 bằng hình thức chuyển khoản vào số tài khoản 1008714096 Ngân hàng B của bà Nguyễn Thị Ngọc T2 và tiền mặt. Mục đích bà N ký ủy quyền thửa đất trên cho bà T2 là để vay tiền chứ hoàn toàn không chuyển nhượng nhưng sau đó bà T2 đã tự ý chuyển nhượng phần đất trên cho bà H.

**** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 15- Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu:***

+ Về tố tụng: Trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án và tại phiên tòa Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký đã tuân thủ đầy đủ, đúng các quy định pháp luật tố tụng dân sự và người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng theo quy định pháp luật. Kiểm sát viên không có ý kiến cũng như kiến nghị sửa chữa, bổ sung gì thêm về phần thủ tục.

+ Về nội dung, căn cứ theo các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng:

[1.1] *Về thẩm quyền:* Nguyên đơn bà Huỳnh Thị Thu H khởi kiện Công ty TNHH Đ yêu cầu Công ty TNHH Đ di dời toàn bộ tài sản của Công ty để trả lại nhà và đất cho bà H thuộc Thửa đất số: 1700, tờ bản đồ số 2, toạ lạc tại phường B, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DĐ 248087, vào sổ cấp GCN: CS03961 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho bà Nguyễn Thị H1 ngày 21/01/2022, cập nhật biến động chuyển nhượng cho bà Huỳnh Thị Thu H ngày 21/11/2023. Bị đơn Công ty TNHH Đ có địa chỉ hoạt động tại phường B, Thành phố Hồ Chí Minh nên Toà án nhân dân Thành phố Tân Uyên tỉnh Bình Dương (nay là Toà án nhân dân khu vực 17 - Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định chuyển vụ án số 16/2025/QĐST-DS ngày 29/7/2025 của Toà án nhân dân Thành phố Tân Uyên tỉnh Bình Dương (nay là Toà án nhân dân khu vực 17 - Thành phố Hồ Chí Minh cho Toà án nhân dân khu vực 15 - Thành phố Hồ Chí Minh để giải quyết là phù hợp theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 1 của Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng dân sự, Luật Tố tụng hành chính, Luật Tư pháp người chưa thành niên, Luật Phá sản và Luật Hòa giải, đối thoại tại Tòa án, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 15 - Thành phố Hồ Chí Minh.

[1.2]. *Về quan hệ pháp luật tranh chấp*: Nguyên đơn yêu cầu bị đơn Công ty TNHH Đ di dời toàn bộ tài sản của công ty để trả lại nhà và đất cho bà Huỳnh Thị Thu H đối với thửa số 1700, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh); Buộc Công ty TNHH Đ Đông trả tiền thuê mặt bằng là 580.000.000đ nên Hội đồng xét xử xác định đây là vụ án "*Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản*" theo quy định tại Điều 472 của Bộ luật Dân sự và Khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.3]. Theo như Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thì Công ty TNHH Đ được đăng ký lần đầu vào ngày 21/7/2022 nhưng đến ngày 19/3/2025 Công ty TNHH Đ đã giải thể nên Tòa án đã đưa ông Lê Văn P người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn Công ty TNHH Đ theo quy định tại điểm a Khoản 2 Điều 74 Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.4] *Về tham gia tố tụng của các đương sự*: Đại diện nguyên đơn bà Trang Nguyễn Thảo V và đại diện bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đinh Thị Kim D có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Mộng C, bà Nguyễn Thị H1, bà Phạm Kim N, bà Trần Thị Ngọc T1 đã có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt tất cả những người tham gia tố tụng theo quy định tại Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.5]. *Về rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn*: Theo đơn khởi kiện, nguyên đơn yêu cầu bị đơn Công ty TNHH Đ Đông trả tiền thuê mặt bằng là 580.000.000đ nhưng quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn đã rút yêu cầu này.

Xét thấy, việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là hoàn toàn tự nguyện không bị ép buộc. Căn cứ Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử đối với yêu cầu này.

[2] *Về nội dung*:

[2.1]. Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Công ty TNHH Đ di dời toàn bộ tài sản của Công ty ra khỏi nhà đất thuộc Thửa đất số: 1700, tờ bản đồ số 2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DĐ 248087, vào sổ cấp GCN: CS03961 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho bà Nguyễn Thị H1 ngày 21/01/2022, cập nhật biến động chuyển nhượng cho bà Huỳnh Thị Thu H 21/11/2023.

Bị đơn Công ty TNHH Đ không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn với lý do tài sản đang tồn tại trên nhà đất thuộc Thửa 1700 không phải của Công ty TNHH Đ. Công ty TNHH Đ không ký hợp đồng thuê với bà H mà chỉ ký hợp đồng thuê với ông C, bà H1 nhưng giữa Công ty TNHH Đ đã chấm dứt hợp đồng thuê nhà và bàn giao tài sản cho ông C bà H1.

[2.2]. Căn cứ Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 03/4/2026 thể hiện trên thửa đất số 1700 hiện có những tài sản gắn liền gồm: 01 căn nhà kết cấu 01trệt 02 lầu, trong nhà có các tài sản như máy lạnh, bàn ghế, tủ nhựa, tủ ván ép, kệ, camera. Nguyên đơn xác định các tài sản trong căn nhà cấp 3 nguyên đơn không rõ chủ sở hữu, phía đại diện bị đơn bà D xác định những tài sản trên không thuộc quyền sở hữu của Công ty TNHH Đ vì kể từ khi chấm dứt hợp đồng thuê, Công ty TNHH Đ đã di dời toàn bộ tài sản để trả lại nhà đất cho ông C, bà H1.

[2.3]. Nguyên đơn bà H cho rằng sau khi nhận chuyển nhượng từ bà T1 thì bà H tiếp tục cho Công ty TNHH Đ thuê nhưng không có tài liệu gì chứng minh, việc bà H xác định có giao dịch cho thuê bằng lời nói nhưng không được bị đơn thừa nhận, không chứng minh được có việc chuyển giao quyền và nghĩa vụ của hợp đồng thuê trước đó giữa ông C, bà H1 với Công ty Đ, không chứng minh được việc thanh toán tiền thuê trong thời gian thuê, cũng không biết các tài sản trong căn nhà thuộc quyền sỡ hữu của ai. Trong khi đó phía Công ty TNHH Đ xác định toàn bộ tài sản tại nhà đất trên đã được Công ty D1 từ khi chấm dứt hợp đông thuê với ông C, bà H1, hiện Công ty đã giải thể, điều này hoàn toàn phù hợp với Thông báo của Phòng Đăng ký kinh doanh – Sở T3 về việc Công ty TNHH Đ đã giải thể theo thông báo số 32825/25 ngày 19 tháng 3 năm 2025. Như vậy, có căn cứ xác định giữa bà H và Công ty TNHH Đ hoàn toàn không tồn tại giao dịch cho thuê nhà đất nên việc nguyên đơn bà H về việc yêu cầu Công ty TNHH Đ phải di dời tài sản ra khỏi nhà đất thuộc thửa đất 1700 để giao nhà đất cho bà H là không có căn cứ chấp nhận.

[2.4]. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Hoàng Mộng C và bà Nguyễn Thị H1 cho rằng chỉ ký hợp đồng uỷ quyền quyền sử dụng đất đối với thửa đất 1700 cho bà Phạm Kim N, đến ngày 17/10/2023 bà Phạm Kim N ký hợp đồng uỷ quyền lại cho bà Nguyễn Thị Ngọc T2 nhằm đảm bảo cho việc vay số tiền chứ hoàn toàn không có việc chuyển nhượng. Tuy nhiên, do không ai yêu cầu gì trong vụ án này nên Tòa án không xem xét.

[3] Từ những phân tích trên, xét ý kiến của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[4] Về chi phí tố tụng xem xét thẩm định tại chỗ: Nguyên đơn phải chịu theo quy định tại Điều 157 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn phải chịu án phí theo quy định tại Điều 147 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.

Vì các lẽ trên,

## QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 5, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, các Điều 74, 147, 227, 228, 229, 235, 244, 254, 266, 267, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Khoản 2 Điều 1 của Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng dân sự, Luật Tố tụng hành chính, Luật Tư pháp người chưa thành niên, Luật Phá sản và Luật Hoà giải, đối thoại tại Toà án;

- Căn cứ Điều 472, 482 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 phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Huỳnh Thị Thu H về việc buộc Công ty TNHH Đ phải có nghĩa vụ trả tiền thuê mặt bằng với số tiền là 580.000.000 đồng (Năm trăm tám mươi triệu đồng).

2. Không chấp nhận cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Huỳnh Thị Thu H về việc buộc Công ty TNHH Đ phải di dời toàn bộ tài sản của Công ty ra khỏi nhà đất thuộc thửa đất 1700, tờ bản đồ số 2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DĐ 248087, vào sổ cấp GCN: CS03961 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho bà Nguyễn Thị H1 ngày 21/01/2022, cập nhật biến động chuyển nhượng cho bà Huỳnh Thị Thu H 21/11/2023 để trả lại nhà đất cho bà H.

3. Về chi phí tố tụng (xem xét thẩm định tại chỗ): Nguyên đơn phải chịu số tiền 2.000.000đồng (Hai triệu đồng) do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn bà Huỳnh Thị Thu H phải nộp án phí dân sự sơ thẩm là 300.000đồng (Ba trăm nghìn đồng), hoàn trả cho bà Huỳnh Thị Thu H số tiền 13.600.000đồng (Mười ba triệu sáu trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0004453 ngày 17/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tân Uyên (nay là Thi hành án dân sự Thành phố H).

5. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày Bản án được niêm yết công khai theo luật định.

6. Trường hợp Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

***Nơi nhận:***
- TAND Thành phố Hồ Chí Minh;
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- VKSND khu vực 15- thành phố HCM;
- THADS Thành phố Hồ Chí Minh;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, VT.

TAND KHU VỰC 15

JIX290626.TL.QDBA
2376

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

**Hồ Thị Hằng**