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 787/2026/DS-PT
Ngày 22/04/2026
V/v: Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ 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 toạ phiên toà: Ông Trịnh Hoàng Anh

Các Thẩm phán: Ông Cao Minh Vỹ

Bà Bùi Thị Thương

-Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thị Thùy Quyên –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 toà: Bà Bùi Thị Doan - Kiểm sát viên.

Ngày 22/04/2026, tại trụ sở Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 1557/2025/TLPT–DS ngày 17/12/2025 về tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 24/2025/DS-ST ngày 19/08/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 13 bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 948/2026/QĐPT-DS ngày 26/02/2026; Quyết định hoãn phiên tòa số 3961/2026/QĐPT-DS ngày 24/3/2026; Giữa các đương sự:

*1.**Nguyên đơn***: Bà Phạm Thị N, sinh 1968; Địa chỉ: Chung cư N khu đô thị T, phường N, quận T, thành phố Hà Nội (Nay là phường Y, thành phố Hà Nội)- Vắng mặt

+Người đại diện theo ủy quyền:

- Ông Lê Văn N1, sinh 1981; Địa chỉ: tổ D khu phố B phường T, thành phố Hồ Chí Minh.(Văn bản ủy quyền ngày 21/6/2024). Có mặt

- Bà Trần Thị Mỹ N2, sinh 2002; Địa chỉ: tổ G khu phố N, phường L, TP . Hồ Chí Minh.(Vắng mặt)

*2. **Bị đơn**:* Công ty Cổ Phần K1 (gọi tắt là Công ty K1) ; Địa chỉ: Mỏ P, xã L, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Nay là xã Đ, thành phố Hồ Chí Minh)

+*Người đại diện theo pháp luật*: Ông Bùi Minh H- Chức vụ: giám đốc (có mặt)

+*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Trần Hạnh P- sinh 1976; Địa chỉ: tổ F phường T, quận H, thành phố Hà Nội (Nay là phường T, thành phố Hà Nội)- Có mặt

3.***Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan***:

- Bà Phạm Hồng C, sinh 1957; Địa chỉ: B đường A C, phường C, thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt).

- Bà Đặng Thị T, sinh 1932; Địa chỉ: Tổ H, khu phố N, phường L, thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt).

- Ông Đoàn Hồng V, sinh 1956; Địa chỉ: P nhà N, đô thị Trung Hòa - N, phường Y, thành phố Hà Nội. (Vắng mặt)

4. Người kháng cáo:

+ *Nguyên đơn* Bà Phạm Thị N, sinh 1968.

+ *Bị đơn* Công ty Cổ Phần K1 (*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Trần Hạnh P, sinh 1976)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**/Theo đơn khởi kiện, tại các bản khai nguyên đơn bà Phạm Thị N, trình bày:* Ngày 31/12/2011, bà Phạm Thị N có ký hợp đồng cho Công ty Cổ phần K1 thuê đất đối với các thửa đất số 01, 04, 05, 08, 38; tờ bản đồ 08 với diện tích 10.000 m², tọa lạc tại Khu phố N, phường K, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Hợp đồng số: 35/HĐTĐ ngày 31/12/2011); Đơn giá thuê đất mỗi tháng là 50.000.000 đồng; Thời hạn thuê đất là 02 năm tính từ ngày 31/12/2011 đến ngày 31/12/2013.

Mục đích thuê đất để Công ty Cổ phần K1 lắp đặt máy nghiền đá dăm và cát nhân tạo.

Sau khi hết thời hạn thuê đất theo Hợp đồng đã ký hai bên có gia hạn thêm thời hạn thuê đất đến ngày 28/10/2016 (tức là ngày các bên ký Biên bản về việc tháo dỡ máy nghiền đá) Công ty Cổ phần K1 tháo dỡ máy nghiền đá trả lại đất cho bà N.

Quá trình thực hiện hợp đồng thuê, Công ty Cổ phần K1 có thanh toán tiền thuê đất cho bà N, nhưng sau đó do công tác cơ cấu lại doanh nghiệp, nên số tiền thuê đất còn lại Công ty Cổ phần K1 chưa thanh toán đủ cho bà N.

Tính đến ngày 28/10/2016, Công ty Cổ phần K1 còn nợ tiền thuê đất của bà N với số tiền: 1.150.000.000 đồng (Một tỷ một trăm năm chục triệu đồng).

Đối với hợp đồng gia hạn thêm thời gian thuê đất đến ngày 28/10/2016 giữa bà N và Công ty K1 không có hợp đồng bằng văn bản mà chỉ thỏa thuận miệng với nhau. Tuy nhiên, việc đồng ý thỏa thuận này được thể hiện bằng biên bản đối chiếu ngày 15/3/2016, báo cáo tài chính của Công ty 15/3/2016, Công ty K1 đến năm 2016 mới chuyển máy móc đi...thể hiện có thuê đất sau thời gian

hết hạn hợp đồng. Từ đó đến nay, bà N đã nhiều lần yêu cầu Công ty Cổ phần K1 thanh toán nhưng Công ty chưa thực hiện.

Nay bà N khởi kiện yêu cầu Tòa án:

+Buộc Công ty Cổ phần K1 (Trước đây là Công ty TNHH MTV K1) trả tiền thuê đất cho bà N theo Hợp đồng thuê đất số: 35/HĐTĐ ký ngày 31/12/2012 giữa bà Phạm Thị N với Công ty TNHH MTV K1 (Sau đây gọi tắt là hợp đồng thuê đất số 35/HĐTĐ) với tổng số tiền tính đến ngày 31/12/2023 là 1.850.542.000 đồng (*Một tỷ tám trăm năm mươi triệu năm trăm bốn mươi hai nghìn đồng*), trong đó bao gồm số tiền Công ty Cổ phần K1 nợ đến ngày 28/10/2016 là: 1.150.000.000 đồng và số tiền lãi Công ty Cổ phần K1 trả tạm tính từ ngày 28/10/2016 đến ngày 31/12/2023 là: 700.000.000 đồng .

**/Tại đơn phản tố và các bản khai bị đơn Công ty Cổ phần K1 trình bày:*

Công ty cổ phần K1 trước đây là Công ty TNHH MTV K1.

Năm 2016, thực hiện chủ trương chung nên đã cổ phần hoá 100% vốn. Sau cổ phần hoá, công ty TNHH MTV K1 đổi tên thành Công ty cổ phần K1 và hoàn toàn thuộc quyền sở hữu của chủ đầu tư mới, được đổi tên thành Công ty cổ phần K1 do bà Đàm Thị Hồng H1 làm Giám đốc và nay là ông Bùi Minh H. Theo hồ sơ bàn giao doanh nghiệp thể hiện:

Vào năm 2011, bà Phạm Thị N đã ký hợp đồng cho công ty TNHH MTV K1 thuê diện tích khoảng 10.000 m² đất thuộc các thửa 1, 4, 5, 8 và 38 tờ bản đồ số 8 (nay là tờ bản đồ số 04) phường K, thành phố B. Tại thời điểm cho thuê đất, bà N chỉ cung cấp 01 Giấy uỷ quyền viết tay vào ngày 25/6/2011 của bà T cho bà Phạm Thị N thuê một phần thửa 121 với diện tích 3.191,8m² (Trong đó có 2.591,8 m² bà N đã mua và trả tiền cho bà C) và 01 hợp đồng mua bán diện tích 600 m². Mục đích thuê đất là để lắp đặt máy nghiền đá và tập kết cát nhân tạo. Đến năm 2015 thì bà N mới cung cấp Hợp đồng uỷ quyền số công chứng 56, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/3/2015 và bản photo giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 121 tờ bản đồ số 04 nêu trên để thể hiện việc bà T uỷ quyền cho bà N sử dụng thửa đất.

Thời điểm này thì hợp đồng thuê đất giữa công ty TNHH MTV K1 vẫn còn tồn tại. Trong quá trình công ty TNHH MTV K1 thuê đất của bà N thì đã múc đất tại chỗ để lắp đặt bệ máy nghiền đá, việc này thể hiện tại hồ sơ quyết toán tại bộ phận kế toán của công ty.

Thời điểm ký hợp đồng 35/HĐTD ngày 31/12/2011 giữa C3 và bà N thì bà N không có quyền để ký HĐ thuê vì phần đất cho thuê không thuộc quyền quản lý, sử dụng của bà N (bà N không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất cho thuê và cũng không có giấy tờ ủy quyền hợp pháp nào của chủ sử dụng đất cho bà N); hơn nữa, bà N và ông V – giám đốc Công ty K1 có quan hệ là vợ chồng nên việc ông V ủy quyền cho ông T1 ký hợp đồng cho bà N thuê đất là không khách quan. Ngoài ra, bà N cho rằng có gia hạn thời hạn thuê nhưng chỉ nói miệng, không thể hiện bằng văn bản là không hợp pháp. Đối với các bản đối chiếu, báo cáo tài chính... không là căn cứ pháp lý để xác định Công ty K1 nợ bà N số tiền 1.150.000.000đồng. Do đó, việc công ty TNHH

MTV K1 do ông Đoàn Hồng V làm giám đốc, uỷ quyền cho ông Nguyễn Đình T1 – Phó giám đốc ký Hợp đồng thuê đất số 35/HĐTĐ vào ngày 31/12/2011 đối với các thửa 1, 4, 5, 8, 38 tờ bản đồ số 08 toạ lạc tại phường K, thị xã B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu của bà Phạm Thị N là vi phạm điều cấm của pháp luật.

Trong giai đoạn từ ngày 31/12/2011 đến hết ngày 31/12/2015, bà N đã nhận số tiền cho công ty TNHH MTV K1 là 1.750.000.000 đồng.

Nay, công ty cổ phần K1 có đơn phản tố yêu cầu Toà án giải quyết những nội dung sau:

- Tuyên xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị N về việc yêu cầu giải quyết buộc công ty Cổ phần K1 trả nợ số tiền thuê đất tính đến ngày 28/10/2016 là 1.150.000.000 đồng, tiền lãi phát sinh tính từ ngày 28/10/2016 đến ngày 31/12/2023 là 700.000.000 đ (*Bảy trăm triệu đồng*).

- Tuyên bố Hợp đồng thuê đất số 35/HĐTĐ vào ngày 31/12/2011 đã ký giữa bà Phạm Thị N với Công ty TNHH MTV K1 (nay là công ty Cổ phần K1) là vô hiệu.

- Buộc bà Phạm Thị N trả lại cho công ty Cổ phần K1 số tiền cho thuê đất đã nhận là 1.750.000.000 đồng.

**/Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trình bày:*

*+Bà Đặng Thị T trình bày: N*gày 19/3/2015, bà Đặng Thị T có ký hợp đồng ủy quyền để cho bà N được thuê, ký kết hợp đồng thuê đất, trông coi, quản lý, sử dụng đất đối với phần đất bà N cho Công ty TNHH MTV K1 (nay là công ty Cổ phần K1) đang tranh chấp hiện nay.

Nguồn gốc thửa đất này là do bà T khai phá vào khoảng sau giải phóng và được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 2006. Năm 2011, bà T viết giấy tay ủy quyền cho bà N cho thuê và nhận tiền cho thuê từ bà N. Việc bà N cho Công ty K1 thuê như thế nào, giá bao nhiêu thì bà T không rõ.

Ngày 25/6/2011, bà T có lập hợp đồng giấy tay chuyển nhượng cho bà N phần đất diện tích 600m^2 thuộc thửa số 121 với giá 300.000.000đồng. Tuy nhiên, đến nay, hợp đồng hai bên chưa hoàn tất, lý do bà N chưa thanh toán tiền cho bà T. Trong vụ án này, bà T không có yêu cầu độc lập gì và đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt.

+Bà Phạm Thị C1 trình bày: Ngày 23/9/2015, bà Phạm Thị C1 và ông Đoàn Văn V1, bà Phạm Thị N có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất 01, 05 tờ bản đồ số 8 phường K, thành phố B theo hợp đồng số 538 tại Phòng C4 địa chỉ 2 đường C, phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Việc mua bán đất cả hai bên được bàn giao và thanh toán dứt điểm tại phòng công chứng. Sau khi chuyển nhượng xong, bà N thực hiện đất vào mục đích gì thì bà C1 không biết. Nay, bà C1 xin vắng mặt và không có yêu cầu gì.

+*Ông Đoàn Hồng V trình bày:* Đây là hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa Công ty TNHH MTV K1 nay là Công ty cổ phần K1 với bà Phạm Thị N là nguyên đơn trong vụ án nêu trên.

Cá nhân ông Đoàn Hồng V chỉ làm giám đốc Công ty TNHH K1 đến ngày 31/3/2013. Từ 01/4/2013 trở đi do ông Lê Việt T2 và sau này là bà Đàm Thị Hồng H1 làm giám đốc. Số tiền thuê quyền sử dụng đất theo hợp đồng thuê đất số 35/HĐTĐ ký ngày 31/12/2011 mà Công ty cổ phần K1 còn nợ bà N chỉ phát sinh kể từ năm 2014 cho đến nay và đã có hồ sơ bà N gửi Tòa án. Vì vậy, ông V không liên quan gì vụ án và ông V không có yêu cầu gì.

*/Tại bản án dân sự sơ thẩm số 24/2025/DS-ST ngày 19/08/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 13; Đã áp dụng các quy định của pháp luật. Tuyên xử:

1.Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị N.

+Buộc Công ty cổ phần K1 phải trả cho bà Phạm Thị N số tiền thuê đất còn lại chưa thanh toán là 250.000.000đồng (*Hai trăm năm chục triệu đồng*)

+Không chấp nhận một phần đối với yêu cầu của bà Phạm Thị N về việc yêu cầu Công ty cổ phần K1 phải trả số tiền thuê còn lại 900.000.000đồng và lãi suất phát sinh 851.993.750đồng.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của Công ty cổ phần K1

+Tuyên bố hợp đồng thuê đất số 35/HĐTĐ vào ngày 31/12/2011 giữa bà Phạm Thị N với Công ty TNHH MTV K1 là vô hiệu.

3. Đình chỉ đối với yêu cầu của Công ty cổ phần K1 về việc yêu cầu bà Phạm Thị N phải trả lại số tiền đã nhận là 1.750.000.000đồng (Một tỷ bảy trăm năm chục triệu đồng).

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chậm trả, chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo.

**/Ngày 24/8/2025 nguyên đơn bà N, kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu xét xử phúc thẩm vụ án: Sửa bản án sơ thẩm theo hướng:*

+Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện: Buộc công ty phải trả cho bà N số tiền là 2.005.312.000 đồng, trong đó:

Tiền thuê đất còn nợ đến ngày 28/10/2016 là 1.150.000.000 đồng.

Tiền lãi tính từ ngày 28/10/2016 đến ngày 30/7/2025 lãi 8,5%/ năm là 855.312.000 đồng.

**/Ngày 29/8/2025 Công ty kháng cáo bản án sơ thẩm, với nội dung: Sửa bản án sơ thẩm theo hướng:* Bác toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

**/Tại phiên tòa phúc thẩm:*

+Một số đương sự vắng mặt Tòa án đã tống đạt Quyết định đưa vụ án ra xét xử; Quyết định hoãn phiên tòa và giấy triệu tập tham gia phiên tòa hợp lệ, Căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án.

+Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo,

+Bị đơn rút một phần yêu cầu phản tố, giữ nguyên yêu cầu kháng cáo,

Các bên đương sự không thỏa thuận được việc giải quyết vụ án và không cung cấp tài liệu, chứng cứ mới.

+Kiểm sát viên phát biểu ý kiến: Về tố tụng: Hội đồng xét xử và đương sự đã thực hiện đúng trình tự thủ tục mà Bộ luật tố tụng dân sự quy định.

Về nội dung: Căn cứ các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và xét xử công khai tại phiên tòa nhận thấy: Hợp đồng thuê đất vô hiệu do hợp đồng không hợp pháp; Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm theo hướng: Buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn 677.000.000 đồng

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn trong hạn luật định và đúng trình tự thủ tục mà Bộ luật tố tụng dân sự quy định nên Hội đồng xét xử chấp nhận xem xét lại bản án sơ thẩm theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về việc bị đơn rút yêu cầu phản tố: Buộc nguyên đơn phải trả cho bị đơn số tiền thuê đất đã nhận 1.750.000.000 đồng (từ ngày 31/12/2011 đến ngày 31/12/2015)

Tại phiên tòa sơ thẩm công ty xin rút yêu cầu này. Xét thấy việc rút yêu cầu này của công ty là hoàn toàn tự nguyện; Căn cứ Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự;

Tòa án cấp sơ thẩm đồng ý cho rút và Đình chỉ xét xử yêu cầu này là đúng quy định của pháp luật.

[3] *Về thay đổi yêu cầu khởi kiện, thì thấy:*

Tại đơn khởi kiện, nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả tiền thuê đất với tổng số tiền tính đến ngày 31/12/2023 là 1.850.542.000 đồng. Nay, thay đổi thành yêu cầu trả gốc và lãi tính đến ngày 30/7/2025 là 1.996.593.750 đồng. Xét, phần yêu cầu tăng thêm về tiền là do tính lãi phát sinh từ ngày làm đơn khởi kiện đến thời điểm xét xử sơ thẩm, nằm trong phạm vi khởi kiện ban đầu nên chấp nhận.

[4] Xét nội dung kháng cáo; Hội đồng xét xử thấy:

[4.1] Các bên đương sự đều thừa nhận:

Ngày 31/12/2011, giữa bà Phạm Thị N và Công ty TNHH MTV K1 (Sau đây gọi tắt Công ty K1) có ký với nhau hợp đồng thuê đất số 35/HĐTĐ với nội dung là bà N cho Công ty K1 thuê phần đất có diện tích khoảng 10.000m^2 thuộc các thửa đất 1, 4, 5, 8, 38 tờ bản đồ số 08 tương ứng với hiện nay là thửa 1, 5, một phần thửa 121 tờ bản 04 phường K, thành phố B (Nay là phường L, thành

phố Hồ Chí Minh); giá thuê 50.000.000đồng/tháng; thời hạn thuê 02 năm; mục đích thuê: lắp đặt máy nghiền đá và cát nhân tạo.

Nguồn gốc các thửa đất bà N cho thuê vào năm 2011 là của bà Phạm Hồng C và bà Đặng Thị T viết giấy tay ủy quyền cho bà N cho thuê lại đất. Khi hết thời hạn thuê đất, hai bên không ký lại hợp đồng thuê hoặc gia hạn thời gian thuê đất.

Công ty K1 và Công ty K1 đã thanh toán cho bà N số tiền thuê đất tổng cộng là 1.750.000.000đồng và từ khi hết thời hạn đến nay hai bên không ký kết hợp đồng văn bản nào về việc gia hạn thời hạn thuê đất hoặc hợp đồng thuê đất mới. Do đó, căn cứ theo Điều 92 của Bộ luật dân sự thì đây là chứng cứ không phải chứng minh.

[4.2] Công ty cổ phần K1 trước đây là Công ty TNHH MTV K1.

Năm 2016, đã cổ phần hoá 100% vốn và đổi tên thành Công ty cổ phần K1. Theo quy định pháp luật thì Công ty cổ phần K1 kế thừa toàn bộ quyền và nghĩa vụ của Công ty K1. Do đó, việc bà N có đơn khởi kiện đối với Công ty cổ phần K1 và Công ty K1 thực hiện quyền và nghĩa vụ phát sinh từ hợp đồng ký kết trước đây của Công ty K1 là đúng quy định của pháp luật.

[4.3] Xét, hợp đồng thuê đất số 35/HĐTĐ giữa bên cho thuê là bà Phạm Thị N và bên thuê là Công ty TNHH MTV K1

Hợp đồng không có công chứng, chứng thực theo quy định tại Điều 128 luật đất đai 2003; thời điểm ký kết hợp đồng cho thuê đất, bà N chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất cho thuê; các giấy ủy quyền của Đặng Thị T, Phạm Hồng C ủy quyền cho bà N cho thuê đất không đúng quy định của pháp luật; hơn nữa bà C chưa được nhà nước công nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất ủy quyền cho bà N cho Công ty thuê. Do đó, theo quy định tại Điều 106 Luật đất đai 2003 thì việc ký kết giữa hai bên là không hợp pháp, vi phạm điều cấm của luật nên căn cứ theo Điều 122, 128 Bộ luật dân sự 2005, xác định Hợp đồng thuê đất số 35/HĐTĐ nêu trên vô hiệu.

[4.4] Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

Theo đơn yêu cầu phản tố, bị đơn có yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là buộc bên bà N phải hoàn trả lại tiền và Công ty K1 sẽ trả lại mặt bằng thuê.

Tuy nhiên, tại phiên tòa, các bên đương sự đều không có yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu vì đều xác định mặt bằng thuê đất đã giao trả cho nhau xong, theo biên bản thẩm định thì còn hàng rào, cây trồng ..trên đất do Công ty trước đây để lại nhưng không đáng kể, không có yêu cầu giải quyết; đối với số tiền phía Công ty K1 đã thanh toán cho bà N nêu trên thì Công ty K1 rút yêu cầu, không yêu cầu bà N hoàn trả lại. Vì vậy, Hội đồng xét xử đã đình chỉ đối với yêu cầu này nên không xem xét gì thêm.

[4.5] Đối với yêu cầu thanh toán tiền thuê đất còn thiếu theo yêu cầu nguyên đơn thì thấy:

Mặc dù hợp đồng thuê đất giữa nguyên đơn và bị đơn bị vô hiệu, tuy nhiên trên thực tế, sau khi giao kết hợp đồng, Công ty K1 (Nay là Công ty Cổ phần K1) thừa nhận đã tiếp nhận đất từ thời điểm ký kết hợp đồng (ngày 31/12/2011) và đã khai thác sử dụng đất (đặt máy nghiền, bệ khai thác đá …). Việc sử dụng này đã mang lại lợi ích vật chất trực tiếp cho phía bên thuê đất, bên thuê đất đã hưởng lợi từ việc khai thác tài sản, trong khi chủ có đất không thể sử dụng hoặc cho thuê tài sản đó cho người khác.

Vì vậy, căn cứ vào quy định tại Điều 137 Bộ luật Dân sự năm 2005, bị đơn vẫn phải có nghĩa vụ hoàn trả cho nguyên đơn giá trị lợi ích đã thu được, cụ thể là khoản tiền thuê nhà tương ứng với thời gian sử dụng tài sản. Đây là nghĩa vụ phát sinh, nhằm bảo đảm nguyên tắc công bằng, ngăn ngừa việc chiếm hữu, sử dụng tài sản của người khác một cách không hợp pháp.

[4.6] *Về thời gian được tính là thuê đất*:

Phía bà N xác định thời gian thuê đất từ 31/12/2011 đến ngày tháo máy nghiền 28/10/2016 là 58 tháng. Phía Công ty K1 không đồng ý, cho rằng thời gian thuê đất là 02 năm, kể từ khi kết thúc hợp đồng thuê, tuy nhiên, sau đó vì tình cảm với nhau đồng thời công ty vẫn còn đặt bệ máy móc trên đất tranh chấp nên đã thanh toán tiền cho bà N tổng cộng là 35 tháng tương ứng với số tiền 1.750.000.000đồng. Mặc dù yêu cầu tuyên hợp đồng thuê vô hiệu nhưng vẫn tự nguyện trả số tiền này cho phía nguyên đơn bà N và đã thanh toán xong. Như vậy, thời gian thuê, nhận tiền thuê đất của 35 tháng đầu tiên (từ ngày 31/12/2011 đến ngày 30/11/2014), các bên không tranh chấp.

*/Đối với thời gian còn lại 23 tháng kế tiếp thì có sự tranh chấp.

Xét, hợp đồng thuê đất giữa hai bên thỏa thuận là 2 năm, mặc dù khi kết thúc hợp đồng, hai bên không ký kết lại hợp đồng mới hoặc gia hạn thời gian thuê, bà N cũng không có văn bản yêu cầu phải tháo dỡ máy móc giao trả mặt bằng nhưng thực tế hai bên thuê đều thừa nhận sau ngày 31/12/2013 thì phía Công ty vẫn còn tiếp tục sử dụng đất thuê và thực tế tại biên bản kiểm tra hiện trạng ngày 01/4/2015 của đoàn kiểm tra thành phố B lập cho thấy đến thời điểm này Công ty K1 vẫn còn đang sử dụng đất và phía đoàn kiểm tra có đề nghị Công ty không được xây dựng thêm, chủ sử dụng đất phải hoàn tất thủ tục sử dụng đất theo quy định của Luật đất đai trong thời hạn 01 tháng.

Theo tài liệu do bà Phạm Thị N cung cấp cho Tòa thì bà N đã nhận được văn bản số 315/BVMC-KTh ngày 3/4/2015 của Công ty K1 về việc đề nghị bà N phải hoàn tất thủ tục sử dụng đất theo quy định của Luật đất đai theo yêu cầu của Phòng T4 kể từ ngày 01/4/2015, nếu không thì cơ quan có thẩm quyền sẽ xử lý vi phạm hành chính về đất đai theo quy định. Tuy nhiên, hết thời hạn 01 tháng bà N không thực hiện, đến nay việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà N và bà T vẫn chưa hoàn tất.

Như vậy, đồng nghĩa với việc Công ty K1 không thể tiếp tục khai thác công năng trên đất thuê, nếu không sẽ vi phạm pháp luật nên có cơ sở để xác

định thời điểm kết thúc thời hạn thực hiện là ngày 01/5/2015 chính là thời điểm kết thúc việc thuê đất của Công ty K1.

Hơn nữa, "Biên bản xác nhận việc tháo dỡ máy nghiền" (BL 05) không được lập bởi Công ty khoáng sản và phía bà N mà đóng dấu bởi bên thứ ba "Công ty TNHH H2" là không hợp lệ nên việc bà N dựa trên biên bản xác nhận này giữa ông Bùi Bá C2 và ông Trần Huy K để xác định thời điểm chấm dứt hợp đồng là không có căn cứ.

Ngoài ra, đối với số tiền ghi trên các bản đối chiếu công nợ không rõ ràng, báo cáo tài chính của Công ty, báo cáo kiểm toán của Công ty TNHH H3 vào ngày 30/01/2015 …Công ty cổ phần K1 không thừa nhận và các bên đều thừa nhận hiện nay kiểm toán nhà nước đang thực hiện lại nhưng đến nay vẫn chưa có kết quả, do đó, không đủ cơ sở để xác định khoản nợ còn lại ghi trong báo cáo tài chính là căn cứ để buộc bị đơn phải trả số tiền còn lại này.

Từ phân tích trên, xác định thời gian thuê đất của bị đơn là từ ngày 31/12/2011 đến ngày 30/4/2015 tương ứng với 40 tháng x 50.000.000đồng/tháng= 2.000.000.000đồng (*Hai tỷ đồng*).

Bị đơn đã thanh toán cho bà N số tiền là 1.750.000.000đồng, do đó, số tiền còn lại phải thanh toán là 250.000.000 đồng.

[4.7] *Về yêu cầu trả lãi*:

Hợp đồng thuê đất bị vô hiệu, không thuộc trường hợp đơn phương chấm dứt hợp đồng nên không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm xác lập. Việc tính lãi chậm trả và tiền phạt vi phạm Hợp đồng (đơn phương chấm dứt hợp đồng) chỉ áp dụng trong trường hợp hợp đồng có giá trị pháp lý và một bên đơn phương chấm dứt hợp đồng. Theo quy định tại khoản 2 Điều 131 Bộ luật Dân sự quy định về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu: "...Khi giao địch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận..." và tại khoản 4 Điều 131 BLDS, quy định: "*Bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường*".

Hai bên đều có lỗi ngang nhau, Công ty K1 và bà Phạm Thị N đều biết điều kiện chủ thể ký hợp đồng thuê không đủ điều kiện; đất thuê chưa đủ điều kiện và hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, hợp đồng ủy quyền cho thuê đất không đảm bảo về mặt hình thức nhưng vẫn thực hiện. Bên cạnh đó, theo Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất số 35/HĐTĐ được ký kết giữa các bên thì không có điều khoản nào thỏa thuận về việc bồi thường thiệt hại là tiền lãi. Vì vậy, không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu tính lãi suất phát sinh theo yêu cầu của bà Phạm Thị N.

[5] Về chi phí tố tụng: Căn cứ Điều 157, 165 Bộ luật tố tụng dân sự.

Tổng chi phí thẩm định bị đơn đã tạm ứng là 2.000.000đồng (Hai triệu đồng). Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận một phần nên mỗi bên phải chịu 50% chi phí tố tụng. Buộc, bà N phải trả lại cho Công ty Cổ phần K1 số tiền 1.000.000đồng.

[6] Về án phí sơ phúc thẩm: Căn cứ theo Điều 26, Điều 27, 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy Ban thường Vụ Quốc Hội quy định về án phí tòa án.

+Về án phí sơ thẩm:

Nguyên đơn phải chịu án phí đối với phần yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận, yêu cầu phản tố của bị đơn được chấp nhận.

Về tranh chấp hợp đồng: 300.000 đồng.

Số tiền không được chấp nhận: (900.000.000 đồng + 846.593.750 đồng = 1.746.593.750 đồng) = 36.000.000 đồng + (946.593.750 đồng x 3%) = 64.397.813 đồng.

Bị đơn phải chịu án phí do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận một phần là 250.000.000 đồng x 5% = 12.500.000 đồng

+Về án phí phúc thẩm:

Do y án sơ thẩm nên người kháng cáo nguyên đơn, bị đơn mỗi người phải chịu 300.000 đồng, nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Từ những phân tích và nhận định nêu trên, có đủ căn cứ kết luận: Không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 24/2025/DS-ST ngày 19/08/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 13, như sau:

Áp dụng: khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 184, Điều 227, Điều 228, Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 121, 122, 124, 127, 128, 137, 480, 483, 489, 491 của Bộ luật dân sự 2005; Điều 131 Bộ luật dân sự 2015; Điều 106, 128 Luật đất đai 2003; Điều 26, 27, 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy Ban thường Vụ Quốc Hội quy định về án phí lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ đối với yêu cầu của Công ty cổ phần K1 về việc yêu cầu bà Phạm Thị N phải trả lại số tiền đã nhận là 1.750.000.000đồng (Một tỷ bảy trăm năm chục triệu đồng).

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị N.

+Buộc Công ty cổ phần K1 phải trả cho bà Phạm Thị N số tiền thuê đất là 250.000.000đồng (*Hai trăm năm chục triệu đồng*)

3. Không chấp nhận một phần đối với yêu cầu của bà Phạm Thị N về việc yêu cầu Công ty cổ phần K1 phải trả số tiền thuê còn lại 900.000.000đồng và lãi suất phát sinh 851.993.750đồng.

4. Chấp nhận yêu cầu phản tố của Công ty cổ phần K1

+Hợp đồng thuê đất số 35/HĐTĐ vào ngày 31/12/2011 ký kết giữa bà Phạm Thị N với Công ty TNHH MTV K1 là vô hiệu.

5. Về chi phí tố tụng: Bà Phạm Thị N có nghĩa vụ trả lại cho Công ty cổ phần K1 số tiền 1.000.000đồng (Một triệu đồng).

6. Về án phí sơ thẩm:

Bà Phạm Thị N phải chịu 300.000 đồng và 64.397.813 đồng án phí dân sự nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 33.750.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0004894 ngày 25/4/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đất Đỏ (Nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 13 thành phố Hồ Chí Minh). Bà Phạm Thị N còn phải nộp 30.947.813 đồng (*Ba mươi triệu chín trăm bốn mươi bảy ngàn tám trăm mười ba đồng*).

Công ty Cổ phần K1 phải chịu 12.500.000 đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 32.400.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0005058 ngày 4/7/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đất Đỏ (Nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 13- thành phố Hồ Chí Minh). Hoàn trả cho Công ty cổ phần K1 số tiền còn lại là 19.900.000 đồng (*Mười chín triệu chín trăm ngàn đồng*).

7. Về án phí phúc thẩm:

. Bà Phạm Thị N phải chịu 300.000 đồng, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0024882 ngày 9/10/2025 của Thi hành án dân sự thành phố Hồ Chí Minh.

Công ty Cổ phần K1 phải chịu 300.000 đồng, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0017577 ngày 16/9/2025 của Thi hành án dân sự thành phố Hồ Chí Minh.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án chậm trả tiền thì còn phải trả tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự, tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành 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.

8. Bản án có hiệu lực kể từ ngày tuyên án, ngày 22/04/2026.

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Các Thẩm phán. **Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa.**

Cao Minh Vỹ Bùi Thị T3 Trịnh Hoàng A

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

Nơi nhận:
- VKSND TP. Hồ Chí Minh.
- THADS TP. Hồ Chí Minh.
- TAND, VKSND khu vực 13.
- Đương sự.
- Lưu hồ sơ vụ án. (55)

Trịnh Hoàng Anh

.