

Bản án số: 1491/2026/DS-PT

Ngày: 05/8/2026

V/v tranh chấp hợp đồng thuê
quyền sử dụng đất, chấm dứt hành
vi trái pháp luật

**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 Nguyễn Trung Dũng

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: Bà Nguyễn Thị Ngọc Nữ - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 29 tháng 7 và 05 tháng 8 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 969/2026/TLPT-DS ngày 11 tháng 6 năm 2026 về “Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, chấm dứt hành vi trái pháp luật”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 164/2026/DS-ST ngày 16 tháng 4 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 3990/2026/QĐXXPT-DS ngày 22 tháng 6 năm 2026, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 10716/2026/QĐ-PT ngày 14 tháng 7 năm 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Trần Thị N, sinh năm 1960; địa chỉ: số I, khu phố B, phường L, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Chí T, sinh năm 1992; địa chỉ: số C N, khu H, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh và ông Nguyễn Hoàng M, sinh năm 1979; địa chỉ: số E đường H, khu E, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 23/10/2023); ông T vắng mặt, ông M có mặt.

- Bị đơn: Ông Phạm Thành C, sinh năm 1978; địa chỉ: số A, khu phố N, phường D, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Lê Văn T1, sinh năm 1978; địa chỉ: số A, khu phố E, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 29/7/2026); có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Ngô N1; địa chỉ: số A đường A, khu phố C, phường H, Thành phố Hồ Chí Minh, là Luật sư thuộc Văn phòng L, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H; có mặt ngày 29/7/2026, vắng mặt ngày 05/8/2026.

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

1. Ông Ngô Cẩm N2, sinh năm 1989; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

2. Bà Ngô Cẩm H, sinh năm 1995; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

3. Bà Ngô Cẩm S, sinh năm 2001; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Cùng địa chỉ: số I, khu phố B, phường L, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Ông Dương Văn D, sinh năm 1977; địa chỉ: số A, khu phố B, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt ngày 29/7/2026, có mặt ngày 05/8/2026.

Người kháng cáo: Bị đơn ông Phạm Thành C.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Ngày 22/7/2013, bà N cùng chồng là ông Ngô Đ (sinh năm 1942, chết năm 2016) và ông Phạm Thành C tiến hành giao kết hợp đồng thuê một phần quyền sử dụng đất. Cụ thể phần diện tích đất cho thuê là 5.469 m² trong tổng diện tích 5.769 m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành: BH 830709, số vào sổ: CH02184/BH do UBND thị xã (nay là thành phố) Thuận An cấp ngày 30/12/2011 (đăng ký biến động ngày 12/01/2012), hợp đồng được công chứng tại Văn phòng C2.

Nội dung hợp đồng các bên thỏa thuận: Thời hạn thuê là 10 (mười) năm (từ ngày 01/9/2013 đến ngày 31/8/2023); giá thuê mỗi tháng là: 18.000.000 đồng/tháng cho năm đầu tiên; 20.000.000 đồng/tháng cho 04 năm tiếp theo và 24.000.000 đồng/tháng cho 05 năm cuối hợp đồng; tiền thuê được thanh toán từ ngày 15 đến ngày 20 (dương lịch) hàng tháng; mục đích thuê: Mở sân bóng đá. Để đảm bảo cho việc thực hiện hợp đồng, ông C đã đặt cọc cho bà N số tiền 150.000.000 đồng, tiền đặt cọc sẽ được trừ vào tiền thuê của các tháng cuối thời hạn thuê.

Sau khi hợp đồng được ký kết, bà N bàn giao quyền sử dụng đất cho ông C và ủy quyền cho ông C xin phép xây dựng, điện, nước... để phục vụ kinh doanh sân bóng đá. Năm đầu tiên, ông C tiến hành xây dựng và kinh doanh đúng mục đích. Sau đó, ông C bắt đầu sử dụng đất thuê không đúng mục đích, cụ thể: xây dựng nhà kho, nhà xưởng, nhà trọ để kinh doanh và cho thuê lại. Khi phát hiện, bà N đã nhiều lần nhắc nhở yêu cầu ông C tuân thủ quy định pháp luật nhưng ông C không khắc phục.

Năm 2016, ông Ngô Điều C1, quyền sử dụng đất trên trở thành di sản thừa kế. Bà N và con gái là bà Ngô Cẩm S đã thỏa thuận phân chia di sản. Quyền sử dụng đất được cấp đổi thành Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành: CR187523, số vào sổ: CS09432 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 26/6/2019.

Năm 2020, ông C liên hệ bà N trình bày nguyện vọng khắc phục việc sử dụng đất sai mục đích bằng cách nộp phạt vi phạm hành chính và lập thủ tục xin chuyển mục đích sử dụng đất để ký kết lại hợp đồng mới khi hợp đồng hiện tại hết hạn (giá thuê dự kiến là 35.000.000 đồng/tháng). Để thực hiện nội dung này, ngày 07/7/2020, bà N và ông C ký một hợp đồng thuê quyền sử dụng đất (không công chứng, chứng thực) làm cơ sở để ông C thực hiện các thủ tục pháp lý. Tuy nhiên, khi hợp đồng ngày 22/7/2013 hết hạn, ông C vẫn không hoàn tất được thủ tục và không di dời tài sản để trả lại đất, đồng thời tiếp tục kinh doanh trái quy định.

Do đó, bà N khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

Chấm dứt Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 22/7/2013 được ký kết giữa bà Trần Thị N, ông Ngô Đ và ông Phạm Thành C do thời hạn của Hợp đồng thuê đã hết; Buộc ông C phải có nghĩa vụ thanh toán cho bà N tiền thuê đất trong những tháng ông C sử dụng đất để kinh doanh từ khi Hợp đồng thuê một phần quyền sử dụng đất ngày 22/7/2013 hết hạn đến khi xét xử sơ thẩm, với số tiền thuê mỗi tháng 35.000.000 đồng/tháng (giá thuê được tính theo hợp đồng năm 2020). Đồng thời, buộc ông Phạm Thành C phải chấm dứt hành vi cho thuê đất, nhà xưởng, nhà trọ kinh doanh, di dời các tài sản trên đất thuê để trả lại quyền sử dụng đất cho bà N.

Tuyên vô hiệu Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 07/7/2020 được ký kết giữa bà Trần Thị N và ông Phạm Thành C;

Đại diện nguyên đơn không đồng ý với yêu cầu phản tố của bị đơn.

Đại diện nguyên đơn không ý kiến đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Dương Văn D.

Quá trình tố tụng và tại phiên tòa bị đơn ông Phạm Thành C trình bày:

Ngày 22/7/2013, bà Trần Thị N, ông Ngô Đ và ông Phạm Thành C tiến hành ký hợp đồng thuê đối với một phần quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành: BH 830709, số vào sổ: CH02184/BH do UBND thị xã (nay là thành phố) Thuận An cấp ngày 30/12/2011 (đăng ký biến động ngày 12/01/2012), hợp đồng được công chứng tại Văn phòng C2.

Ngày 22/7/2013, bà N, ông Đ còn ký hợp đồng ủy quyền để ông C thực hiện phạm vi ủy quyền theo quy định tại Điều 1 của hợp đồng ủy quyền. Trên cơ sở hợp đồng ủy quyền, ông C thực hiện việc xin giấy phép xây dựng, xin điện, nước đối với phần diện tích 300 m² (đất ở đô thị). Mục đích của ông C là tiến hành xây dựng các dãy nhà trọ 1, 2, 3.

Tại thời điểm năm 2013, khi bà N và ông Đ cho thuê, hiện trạng trên đất đã có kho số 2 với diện tích đo đạc là 489,9 m². Khi chuẩn bị kết thúc thời gian thuê của

hợp đồng năm 2013, do ông C có nguyện vọng tiếp tục đầu tư, sửa chữa công trình nhà trọ, sửa chữa kho 2 và cho thuê lại một phần đất không dùng đến nên ông C thỏa thuận cùng bà N để ký lại hợp đồng. Cụ thể là hợp đồng ngày 07/7/2020 với thời hạn thuê 05 năm kể từ ngày kết thúc hợp đồng năm 2013 (tính từ ngày 01/9/2023 đến 31/8/2028), đồng thời có điều chỉnh mục đích thuê tại Điều 3 của hợp đồng thuê năm 2013 (mở sân bóng, kinh doanh nhà trọ, kinh doanh ngành nghề khác và được cho thuê lại quyền sử dụng đất nêu trên). Hợp đồng này đã được bà N cùng ông Ngô Cẩm N2 ký kết (ông Nguyễn đại D1 ký cho các em).

Sau khi kết thúc hợp đồng năm 2013, kể từ ngày 01/9/2023, bà N đã đóng tài khoản nhận thanh toán tiền thuê từ ông C. Ông C có liên hệ bà N để thanh toán tiền thuê nhưng bà N không đồng ý. Đồng thời, ông C có nhận được văn bản thông báo về việc chấm dứt hợp đồng thuê từ tháng 9/2023 của bà N.

Quá trình các bên ký hợp đồng thuê, ông C có đặt cọc cho bà N và ông Đ số tiền là 150.000.000 đồng. Số tiền cọc các bên thỏa thuận sẽ trừ vào 07 tháng cuối khi chấm dứt hợp đồng. Hiện nay bà N vẫn đang giữ số tiền cọc 150.000.000 đồng của ông C.

Ông C không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, vì cho rằng: Hợp đồng thuê năm 2020 vẫn còn hiệu lực do đây là một dạng phụ lục hợp đồng của hợp đồng ngày 22/7/2013. Ông C đồng ý thanh toán số tiền thuê từ tháng 9 năm 2023 đến nay với mức giá 35.000.000 đồng/tháng.

Ngày 17/6/2024, bị đơn ông Phạm Thành C có đơn phản tố yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

Buộc bà Trần Thị N bồi thường toàn bộ chi phí đầu tư, xây dựng công trình trên thửa đất đã thuê là 5.783.900.000 đồng nếu bà N không đồng ý tiếp tục cho thuê theo hợp đồng ngày 07/7/2020;

Trả tiền cọc lần 1 với số tiền 150.000.000 đồng theo hợp đồng ngày 22/7/2013; tiền cọc lần 2 với số tiền 150.000.000 đồng theo hợp đồng ngày 07/7/2020 và tiền bảo đảm thuê đất 3.000.000.000 đồng;

Buộc bà Trần Thị N bồi thường toàn bộ số tiền ông D đã đầu tư xây dựng kho 1 với số tiền 7.611.600.000 đồng (bảy tỷ sáu trăm mười một triệu sáu trăm nghìn đồng).

Tổng cộng yêu cầu phản tố của ông Phạm Thành C là 16.695.500.000 đồng (mười sáu tỷ sáu trăm chín mươi lăm triệu năm trăm nghìn đồng).

Theo đơn yêu cầu độc lập, quá trình tố tụng và tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Dương Văn D trình bày:

Ngày 21/3/2021, ông Dương Văn D thuê lại của ông Phạm Thành C một phần đất tại địa chỉ: số E B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Diện tích đất có kích thước chiều ngang 43 m, chiều dài 67 m. Thời hạn thuê từ ngày 01/4/2021 đến ngày 31/8/2028.

Tài sản trên đất gồm có: phần căn tin diện tích khoảng 50 m² (kích thước 7 m x 7,5 m); nhà ở diện tích 105 m² (kích thước 7 m x 15 m); khu nhà vệ sinh 30 m² đang

hoạt động có mái lợp tôn và xà gồ; đường đi chung rộng 7 m giữa sân bóng và nhà trọ. Ngoài ra, trên đất còn có các tài sản khác gồm: 12 cột đèn chiếu sáng, khoảng 700 m² hàng rào lưới B40, các cột hàng rào, hệ thống dây điện chiếu sáng quanh sân, đường D pha và đồng hồ điện 3 pha.

Nguồn gốc phần đất này do ông Phạm Thành C thuê của bà Trần Thị N. Ngày 07/7/2020, ông C và bà N ký hợp đồng thuê tiếp với thời hạn 05 năm (từ ngày 01/9/2023 đến ngày 31/8/2028).

Ông Dương Văn D yêu cầu Tòa án giải quyết:

Tuyên vô hiệu hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ký ngày 21/3/2021 giữa ông Dương Văn D và ông Phạm Thành C do có dấu hiệu gian dối, đối tượng của hợp đồng không thể thực hiện được;

Buộc ông Phạm Thành C trả lại số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng);

Buộc ông Phạm Thành C trả lại tiền thuê quyền sử dụng đất đã đóng từ tháng 4/2021 đến tháng 12/2023 là: 31.000.000 đồng x 32 tháng = 992.000.000 đồng.

Tổng cộng các khoản ông Dương Văn D yêu cầu ông Phạm Thành C phải trả là 1.192.000.000 đồng (một tỷ một trăm chín mươi hai triệu đồng).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm ông Ngô Cẩm N2, bà Ngô Cẩm H, bà Ngô Cẩm S thống nhất với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đồng thời có đơn xin giải quyết vắng mặt.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

Đại diện nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; cụ thể, yêu cầu Tòa án giải quyết:

Chấm dứt Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 22/7/2013 được ký kết giữa bà Trần Thị N, ông Ngô Đ và ông Phạm Thành C do thời hạn của Hợp đồng thuê đã hết; Buộc ông C phải có nghĩa vụ thanh toán cho bà N tiền thuê đất trong những tháng ông C sử dụng đất để kinh doanh từ tháng 9/2023 đến ngày xét xử sơ thẩm với thời gian tạm tính 29 tháng (từ tháng 10/2023 đến tháng 3/2026), với số tiền mỗi tháng 35.000.000 đồng/tháng (29 tháng x 35.000.000 đồng/tháng = 1.015.000.000 đồng) và còn phải tiếp tục thanh toán tiền thuê cho đến khi ông Công chính T2 trả quyền sử dụng đất cho bà N.

Buộc ông Phạm Thành C phải chấm dứt hành vi cho thuê đất, nhà xưởng, nhà trọ kinh doanh, di dời các tài sản trên đất thuê để trả lại quyền sử dụng đất cho bà N.

Tuyên vô hiệu Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất được ký kết ngày 07/7/2020 giữa bà Trần Thị N và ông Phạm Thành C;

Đại diện nguyên đơn không đồng ý với yêu cầu phản tố của bị đơn.

Đại diện nguyên đơn không ý kiến đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Dương Văn D.

Bị đơn ông Phạm Thành C không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa ông Phạm Thành C có đơn xin rút một phần yêu cầu phản tố và trình bày rút một phần yêu cầu phản tố đối với toàn bộ chi phí của ông D đã đầu tư xây dựng nhà kho 1, cụ thể:

Rút số tiền 325.820.100 đồng của chi phí đầu tư xây dựng các công trình trên đất. Ông C yêu cầu bà N thanh toán số tiền 5.457.979.900 đồng;

Rút một phần yêu cầu của số tiền cọc 150.000.000 đồng của hợp đồng ngày 07/7/2020 và số tiền 3.000.000.000 đồng theo nội dung tại hợp đồng ngày 07/7/2020;

Rút toàn bộ số tiền 7.611.600.000 đồng chi phí ông C cho rằng ông D đã đầu tư.

Ông Phạm Thành C yêu cầu Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận số tiền 5.607.979.900 đồng, trong đó bao gồm: 5.457.979.900 đồng chi phí xây dựng, sửa chữa công trình trên đất và 150.000.000 đồng tiền cọc của hợp đồng ngày 22/7/2013.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn xin rút một phần yêu cầu độc lập đối với số tiền thuê đã thanh toán từ tháng 4/2021 đến tháng 12/2023 là 32 tháng x 31.000.000 đồng/tháng = 992.000.000 đồng.

Ông Dương Văn D yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng thuê đất ngày 21/3/2021 giữa ông Phạm Thành C và ông Dương Văn D; Buộc ông Phạm Thành C trả lại số tiền cọc 200.000.000 đồng.

Bị đơn ông Phạm Thành C không đồng ý với toàn bộ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Dương Văn D.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 164/2026/DS-ST ngày 16/4/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 16 - Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Phạm Thành C đối với nguyên đơn bà Trần Thị N về số tiền 11.087.420.100 đồng; trong đó bao gồm: 325.820.100 đồng của chi phí đầu tư xây dựng các công trình trên đất; 150.000.000 đồng tiền cọc của hợp đồng ngày 07/7/2020, số tiền 3.000.000.000 đồng theo nội dung tại hợp đồng ngày 07/7/2020 và số tiền 7.611.600.000 đồng chi phí ông C cho rằng ông D đã đầu tư kho số 1.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đối với số tiền 992.000.000 đồng thanh toán tiền thuê đất và 300.000.000 đồng yêu cầu bị đơn ông Phạm Thành C hỗ trợ di dời.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị N đối với bị đơn ông Phạm Thành C về tranh chấp hợp đồng dân sự thuê quyền sử dụng đất và chấm dứt hành vi trái pháp luật.

Tuyên: Chấm dứt hợp đồng thuê một phần quyền sử dụng đất được ký kết giữa bà Trần Thị N, ông Ngô Đ và ông Phạm Thành C đối với thửa đất số 255, tờ bản đồ số 70 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số phát hành: BH 830709, số vào sổ: CH02184/BH do UBND thị xã (nay là thành phố) Thuận An cấp ngày 30/12/2011 (đăng ký biến động ngày

12/01/2012) giữa bà Trần Thị N, ông Ngô Đ và ông Phạm Thành C được Văn phòng C2 công chứng ngày 22/7/2013.

Buộc ông Phạm Thành C chấm dứt hành vi cho thuê đất, nhà xưởng, nhà trọ kinh doanh.

Buộc ông Phạm Thành C có trách nhiệm tháo dỡ toàn bộ công trình và tài sản gắn liền đất do ông C xây dựng, đầu tư trên đất của bà N để trả lại toàn bộ quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 255, tờ bản đồ số 70 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền đất số CR 187523, số vào sổ CS09432 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B (cũ) cấp ngày 26/6/2019 cho bà Trần Thị N là người đại diện của những người được thừa kế gồm: Bà Trần Thị N và bà Ngô Cẩm S (có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

Tuyên vô hiệu hợp đồng thuê một phần quyền sử dụng đất ngày 07/7/2020 giữa bà Trần Thị N và ông Phạm Thành C.

Buộc ông Phạm Thành C có trách nhiệm thanh toán tiền thuê quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị N từ tháng 10/2023 đến tháng 3/2026 (là 29 tháng) với số tiền 24.000.000 đồng/tháng = 696.000.000 đồng (sáu trăm chín mươi sáu triệu đồng) và tiếp tục thanh toán tiền thuê cho đến khi hoàn trả xong toàn bộ quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị N.

Không chấp nhận một phần yêu cầu của bà Trần Thị N đối với ông Phạm Thành C về số tiền thanh toán tiền thuê chênh lệch 319.000.000 đồng (ba trăm mười chín triệu đồng);

4. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn Phạm Thành C đối với nguyên đơn bà Trần Thị N về việc tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất.

Buộc bà Trần Thị N có trách nhiệm trả lại cho ông Phạm Thành C số tiền cọc 150.000.000 đồng theo hợp đồng thuê một phần quyền sử dụng đất được ký kết giữa bà Trần Thị N, ông Ngô Đ và ông Phạm Thành C vào ngày 22/7/2013;

Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Phạm Thành C đối với bà Trần Thị N về số tiền 5.457.979.900 đồng chi phí xây dựng, sửa chữa công trình trên đất;

5. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đối với bị đơn ông Dương Văn D về việc tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất.

Tuyên vô hiệu hợp đồng thuê đất ngày 21/3/2021 giữa ông Phạm Thành C và ông Dương Văn D.

Buộc ông Dương Văn D có trách nhiệm tháo dỡ toàn bộ công trình và tài sản gắn liền với đất có ký hiệu kho 1 diện tích 2.537,2m² (theo đo đạc thực tế) để trả lại toàn bộ quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 255, tờ bản đồ số 70 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền đất số CR 187523, số vào sổ CS09432 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B (cũ) cấp ngày 26/6/2019 cho bà Trần Thị N là người đại diện của những người được thừa kế gồm: Bà Trần Thị N và bà Ngô Cẩm S (có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

Buộc ông Phạm Thành C có trách nhiệm trả lại cho ông Dương Văn D số tiền cọc đã nhận 200.000.000 đồng theo hợp đồng thuê ngày 21/3/2021.

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 có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, trường hợp tuyên hợp đồng thuê giữa nguyên đơn và bị đơn vô hiệu thì buộc bà N phải bồi thường cho bị đơn giá trị các công trình trên đất thuê mà bị đơn đã đầu tư xây dựng, sửa chữa với số tiền 5.457.979.900 đồng; không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Dương Văn D.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn và người đại diện hợp pháp của bị đơn xác định không kháng cáo đối với phần quyết định của bản án sơ thẩm đã đình chỉ xét xử một phần yêu cầu phản tố của bị đơn và một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Trong phần tranh luận, bị đơn và người đại diện hợp pháp của bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm do Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm tố tụng, không đưa vợ của bị đơn và những người thuê ki-ốt vào tham gia tố tụng, định giá không đầy đủ tài sản của bị đơn đã đầu tư.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn trình bày quan điểm tranh luận: Tòa án cấp sơ thẩm có vi phạm tố tụng không đưa vợ ông C cũng như những người thuê ki-ốt vào tham gia tố tụng nên đề nghị Hội đồng xét xử hủy 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 nhận kháng cáo của bị đơn, hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

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 và ý kiến của Kiểm sát viên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Ngô Cẩm N2, bà Ngô Cẩm H và bà Ngô Cẩm S có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Tài sản tranh chấp đã được Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc vào các ngày 20/3/2024, 28/5/2025; tiến hành định giá vào ngày 26/3/2025. Đối chiếu giữa các lần thẩm định, cho thấy kết quả đo đạc ngày 30/7/2025 đã không ghi nhận một số tài sản gồm: nhà trọ 4, nền xi măng, nhà vệ sinh và 07 căn chòi lá (đã được ghi nhận tại biên bản ngày 20/3/2024 và biên bản đo đạc ngày 27/6/2024). Đồng thời, Tòa án cấp sơ thẩm chưa tiến hành định giá đối với các tài sản còn thiếu gồm: nhà trọ 4, sân xi măng, nhà vệ sinh, nhà container, cây

trồng, hệ thống thoát nước, chòi lá và hàng rào. Việc Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ hiện trạng cũng như giá trị tài sản mà đương sự có yêu cầu bồi thường thiệt hại, nhưng lại căn cứ vào kết quả đo đạc ngày 30/7/2025 và kết quả định giá ngày 26/3/2025 để giải quyết vụ án là không đảm bảo việc thi hành án cũng như quyền lợi ích hợp pháp của đương sự.

[3] Trong quá trình tố tụng, Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ tài sản bị đơn đầu tư xây dựng trên đất là tài sản riêng của cá nhân bị đơn hay là tài sản chung của vợ chồng. Việc Tòa án cấp sơ thẩm mặc định xác định đây là tài sản riêng của bị đơn khi giải quyết bồi thường là chưa thỏa đáng, gây ảnh hưởng đến quyền lợi của đương sự. Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn xác định toàn bộ tài sản đầu tư trên đất là của vợ chồng; hiện bị đơn và vợ đang ly hôn và có tranh chấp về tài sản (theo Thông báo thụ lý vụ án số 630/2026/TB-TLVA ngày 23/6/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh). Do đó, cần phải đưa vợ của bị đơn vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan để làm rõ các quyền, nghĩa vụ liên quan, đảm bảo việc thi hành án.

[4] Đối với Hợp đồng thuê ngày 21/3/2021 giữa ông C và ông D, việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên vô hiệu là có căn cứ. Tuy nhiên, bản án sơ thẩm chỉ buộc ông C hoàn trả tiền cọc mà chưa xem xét đến việc sử dụng, kinh doanh và khấu hao tài sản của ông D để giải quyết triệt để quyền lợi cho ông C là thiếu sót. Tại Tòa án cấp phúc thẩm, các bên xác định ông C cũng đang khởi kiện ông D trong một vụ án khác liên quan đến tranh chấp hợp đồng thuê này và đã được Tòa án nhân dân khu vực 16 thụ lý theo Thông báo số 1417/TB-TA ngày 09/7/2026.

[5] Từ những phân tích trên, xét thấy do phát sinh tình tiết mới và cần phải đưa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vào tham gia tố tụng nên cần hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung. Do đó, kháng cáo của bị đơn là có căn cứ chấp nhận.

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

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

[8] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn ông Phạm Thành C không phải chịu theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 148, khoản 3 Điều 308, Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự;
- 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 bị đơn ông Phạm Thành C.

2. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 164/2026/DS-ST ngày 16/4/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh.

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại theo thủ tục chung.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Trả lại cho ông Phạm Thành C số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu số 0027388 ngày 04/5/2026 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

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 (17), 72.

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

Đinh Thị Mộng Tuyết