

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN NHÀ BÈ
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 97/2024/DS-ST

Ngày 21/5/2024

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng thuê QSD
đất*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN NHÀ BÈ THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Hoàng Thị Thanh Loan

Các Hội thẩm nhân dân:

- Ông Nguyễn Anh Tuấn
- Ông Nguyễn Thanh Nhân

Thư ký phiên tòa: Bà Bùi Thị Thủy – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Nhà Bè tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Dung – Kiểm sát viên.

Trong 21 tháng 5 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Nhà Bè thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 174/2022/TLST-DS ngày 04/10/2022 về “Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 516/2024/QĐXX-ST ngày 04/4/2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 582/2024/QĐST-DS ngày 26/4/2024 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Trần Ngọc H, sinh năm 1955; Địa chỉ: E H, tổ F, khu phố A, phường T, quận G, Thành Phố Hồ Chí Minh

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông H: Ông Nguyễn Minh H1, Năm sinh: 1976; Địa chỉ: D L, ấp C, xã P, huyện N, TP .

Bị đơn: Ông Phạm Thanh X, sinh năm 1983; Địa chỉ: A ấp E, xã P, huyện N, Thành Phố Hồ Chí Minh

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Phạm Thùy T, sinh năm 1982; Địa chỉ: số F T, phường A, quận E, Thành Phố Hồ Chí Minh.

2. Bà Đặng Trần Trâm A, sinh năm 1990; Địa chỉ: 4 L, phường A, quận C, Thành Phố Hồ Chí Minh.

3. Bà Lê Thị Cẩm T1, sinh năm 1977 và ông Trần Mạnh C, sinh năm 1966; Cùng Địa chỉ: số A T, phường D, quận C, Thành Phố Hồ Chí Minh.

4. Bà Trần Ngọc Phương U, sinh năm 1994; Địa chỉ: Địa chỉ: E H, tổ F, khu phố A, phường T, quận G, Thành Phố Hồ Chí Minh

5. Bà Trần Thị T2, sinh năm: 1963; Thường trú: 521 H, phường T, Quận G, TP .

Người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị T2, bà Đặng Trần Trâm A, bà Lê Thị Cẩm T1, ông Trần Mạnh C, bà Trần Ngọc Phương U1: Ông Lê Nguyễn Trí T3, năm sinh: 1994; Địa chỉ: D L, ấp C, xã P, huyện N, TP .

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các biên bản tự khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn ông Trần Ngọc H trình bày:

Ngày 19/01/2015, ông Trần Ngọc H có ký Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất với ông Phạm Thanh X. Theo Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 19/01/2015 thì ông Phạm Thanh X thuê quyền sử dụng đất như sau:

Tờ bản đồ số 38, xã P, huyện N, TP . gồm các thửa đất:

Thửa đất số 698 = 571.8 m² Thửa đất số 757 = 274.2 m²

Thửa đất số 708 = 246 m² Thửa đất số 769 = 164.7 m²

Thửa đất số 759 = 164.7 m² Thửa đất số 770 = 159.9 m²

Thửa đất số 773 = 167.9 m² Thửa đất số 595 = 168 m²

Thời hạn thuê là 05 năm (từ ngày 01/02/2015 – 01/02/2020).

Giá thuê là 21.000.000 đồng/tháng (Hai mươi một triệu đồng trên tháng).

Mục đích thuê là kinh doanh phòng trọ cho thuê.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng thì ông X có xây dựng trên đất thuê 69 căn phòng trọ để cho người khác thuê. Các căn phòng trọ xây dựng trên phần đất thuê đã có các Giấy phép xây dựng như sau: GPXD số 395 ngày 31/3/2015, GPXD số 370 ngày 30/3/2015, GPXD số 373 ngày 30/3/2015, GPXD số 371 ngày 30/3/2015, GPXD số 372 ngày 30/3/2015, GPXD số 1117 ngày 14/7/2015.

Đến ngày 01/02/2020 thì Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 19/01/2015 hết thời hạn nhưng giữa ông Trần Ngọc H và ông Phạm Thanh X có thỏa thuận gia hạn thời gian thuê từ ngày 18/8/2019 đến hết ngày 01/02/2023 đối với các thửa đất 770, 773, 769, 759, 708, 757; tờ bản đồ số 38, xã P, huyện N, TP . với giá thuê là 60.000.000 đồng/tháng (Sáu mươi triệu đồng trên tháng). Từ ngày 18/8/2019 đến ngày 18/10/2021 thì ông X có trả tiền thuê quyền sử dụng đất, nhưng từ ngày 18/9/2021 đến nay thì ông X không trả tiền thuê đất nữa. Ngày 21/6/2022 thì ông Phạm Thanh X có viết Bản cam kết sẽ trả tiền thuê đất còn nợ và bàn giao lại khu nhà trọ cho ông Trần Ngọc H nhưng đến nay ông X không thực hiện và luôn tránh né.

Ngoài ra, trong thời gian thực hiện Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 19/01/2015 thì ông Phạm Thanh X tự ý cho bà Phạm Thùy T thuê lại quyền sử dụng đất và 69 căn phòng trọ nêu trên theo Hợp đồng sang nhượng phòng trọ và thuê đất ngày 19/3/2020 và Phụ lục hợp đồng ngày 01/10/2021. Việc ông X cho bà T thuê lại quyền sử dụng đất và 69 căn phòng trọ nêu trên không có quy định trong Hợp đồng nhưng ông X tự ý thực hiện

mà không thông báo và cũng không có sự đồng ý của ông H. Đây là giao dịch trái pháp luật.

Do đó, ông Trần Ngọc H khởi kiện ông Phạm Thanh X ra Tòa án nhân dân huyện Nhà Bè yêu cầu Q tòa giải quyết các nội dung:

1. Buộc ông Phạm Thanh X phải Trả tiền thuê đất còn nợ cho nguyên đơn, tính từ tháng 9 năm 2021 đến ngày xét xử sơ thẩm là 900.000.000 đồng (Chín trăm triệu đồng chẵn), trừ đi 100.000.000 đồng tiền cọc mà nguyên đơn đã nhận của bị đơn thì bị đơn còn phải trả cho nguyên đơn số tiền 800.000.000 đồng (T4 trăm triệu đồng chẵn) và tiền lãi chậm trả tính theo lãi suất của ngân hàng theo quy định pháp luật.

2. Đến nay thì Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 19/01/2015 và Thỏa thuận gia hạn thời gian thuê từ ngày 18/8/2019 đã chấm dứt thời hạn, do đó ông Trần Ngọc H yêu cầu ông Phạm Thanh X phải bàn giao lại quyền sử dụng đất thuộc các thửa đất 770, 773, 769, 759, 708, 757; tờ bản đồ số 38; tọa lạc tại: xã P, huyện N, TP . Hồ Chí Minh.

3. Buộc ông Phạm Thanh X phải bàn giao 69 căn phòng trọ xây dựng trên đất tại địa chỉ: A, ấp C, xã P, huyện N, TP , theo Giấy thỏa thuận gia hạn hợp đồng ngày 18/8/2019, Bản cam kết bàn giao nhà trọ ngày 21/6/2022 tại UBND xã P và Tờ cam kết giao các căn phòng trọ ngày 21/11/2022 tại Công an xã P (các căn phòng trọ xây dựng trên phần đất đã có các Giấy phép xây dựng như sau: GPXD số 395 ngày 31/3/2015, GPXD số 370 ngày 30/3/2015, GPXD số 373 ngày 30/3/2015, GPXD số 371 ngày 30/3/2015, GPXD số 372 ngày 30/3/2015, GPXD số 1117 ngày 14/7/2015).

4. Tuyên bố hủy bỏ giao dịch sang nhượng phòng trọ và thuê đất giữa ông Phạm Thanh X với bà Phạm Thùy T theo Hợp đồng sang nhượng phòng trọ và thuê đất ngày 19/3/2020 và Phụ lục hợp đồng ngày 01/10/2021 do trái luật.

- Bị đơn vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án trước khi mở phiên tòa sơ thẩm, tuy nhiên tại phiên Tòa sơ thẩm ông Phạm Thanh X có mặt và đồng ý với lời khai cũng như yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Lời khai của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong quá trình giải quyết vụ án bà Phạm Thùy T:

Ngày 19/3/2020 tôi có ký thuê lại với ông ông Phạm Thanh X quyền sử dụng đất và 69 căn phòng trọ nêu trên theo Hợp đồng sang nhượng phòng trọ và thuê đất ngày 19/3/2020: Thời hạn thuê là từ 01/9/2021 đến 31/01/2023, tổng số tiền thuê là 510.000.000 đồng. Sau khi ký hợp đồng sang nhượng phòng trọ và thuê đất, ngày 01/10/2021 chúng tôi có ký thêm Phụ lục hợp đồng ngày 01/10/2021 với nội dung: Gia hạn Thời hạn thuê là từ 01/02/2023 đến 31/01/2026, tổng số tiền thuê là 1.080.000.000 đồng, tôi đã chuyển khoản trả một lần cho ông X tổng số tiền cả 02 hợp đồng trên là 1.590.000.000 đồng.

Tôi và ông H không có thỏa thuận gì với nhau, và cũng không ký hợp đồng cũng như không liên quan đến tiền bạc với ông H. Tôi vẫn giữ nguyên yêu cầu như trong đơn yêu cầu độc lập. Đề nghị ông X có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện Hợp đồng sang nhượng phòng trọ và thuê đất ngày 19/3/2020 và Phụ lục hợp đồng ngày 01/10/2021. Trường hợp ông X chấm dứt Hợp đồng sang nhượng phòng trọ và thuê đất ngày 19/3/2020 và Phụ lục hợp đồng ngày 01/10/2021 thì tôi đề nghị Tòa án buộc ông X trả cho tôi số tiền là 2.660.000.000 tỷ đồng (trong đó số tiền

đền bù hợp đồng là 1.590.000.000 tỷ đồng và số tiền đã nhận theo phụ lục hợp đồng là 1.070.000.000 tỷ đồng).

Đối với những người đang thuê 69 căn phòng trọ trên đất đang tranh chấp: Những người thuê ở trọ đa phần là công nhân, công việc không ổn định, ở và đi thường xuyên, nên khi họ đến thuê trọ thì họ chỉ thỏa thuận miệng với nhau, vì vậy chúng tôi không làm hợp đồng. Đối với ý kiến của ông **H** là nếu được giao lại khu nhà trọ tranh chấp thì vẫn sẽ tiếp tục cho những người đang thuê tiếp tục thuê, nếu họ có nhu cầu; bà **T** đồng ý và không có ý kiến gì về ý kiến của ông **H**.

Vì hoàn cảnh gia đình và công việc bận rộn nên bà **T** đề nghị vắng mặt trong quá trình xét xử vụ án và không có yêu cầu gì khác.

- Lời khai của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà **Đặng Trần Trâm A**:

Bà **Đặng Trần Trâm A** là cháu của ông **Trần Ngọc H**. Bà **Đặng Trần Trâm A** là người có quyền sử dụng đất: Thửa đất số 757, Tờ bản đồ 38, địa chỉ: xã P, huyện N, TP., Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BM214822, số vào sổ: CH02993 do Ủy ban nhân dân huyện N cấp ngày 25/02/2013.

Ngày 14/4/2014, bà **Đặng Trần Trâm A** cùng bà **Lê Thị Cẩm T1** và bà **Trần Ngọc Phương U1** có ký Văn bản thỏa thuận và cam kết với ông **Trần Ngọc H** về việc đồng ý để ông **Trần Ngọc H** đại diện thực hiện việc cho thuê, quản lý, xây dựng, trông coi, tiến hành các hoạt động kinh doanh đối với khu đất của những người thân trong gia đình, trong đó có Thửa đất 757 nêu trên.

Bà **Đặng Trần Trâm A** hoàn toàn đồng ý và thống nhất với nội dung sự việc ông **H** trình bày và yêu cầu khởi kiện của ông **Trần Ngọc H**. Bà **Đặng Trần Trâm A** đề nghị **Q** tòa giải quyết chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông **Trần Ngọc H** và không có yêu cầu gì khác.

- Lời khai của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà **Lê Thị Cẩm T1** và ông **Trần Mạnh C**:

Ông **Trần Mạnh C** là em trai của ông **Trần Ngọc H**, còn bà **Lê Thị Cẩm T1** là vợ của ông **Trần Mạnh C**. Bà **Lê Thị Cẩm T1** và ông **Trần Mạnh C** là người có quyền sử dụng đất: Thửa đất số 708, Tờ bản đồ 38, địa chỉ: xã P, huyện N, TP., Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BO567907 do Ủy ban nhân dân huyện N cấp ngày 03/4/2013.

Ngày 14/4/2014, bà **Lê Thị Cẩm T1** cùng bà **Đặng Trần Trâm A** và bà **Trần Ngọc Phương U1** có ký Văn bản thỏa thuận và cam kết với ông **Trần Ngọc H** về việc đồng ý để ông **Trần Ngọc H** đại diện thực hiện việc cho thuê, quản lý, xây dựng, trông coi, tiến hành các hoạt động kinh doanh đối với khu đất của những người thân trong gia đình, trong đó có Thửa đất 708 nêu trên.

Bà **Lê Thị Cẩm T1** và ông **Trần Mạnh C** hoàn toàn đồng ý và thống nhất với nội dung sự việc ông **H** trình bày và yêu cầu khởi kiện của ông **Trần Ngọc H**. Bà **Đặng Trần Trâm A** đề nghị **Q** tòa giải quyết chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông **Trần Ngọc H** và không có yêu cầu gì khác.

-Lời khai của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà **Trần Ngọc Phương U1**:

Bà **Trần Ngọc Phương U1** là cháu của ông **Trần Ngọc H**. Bà **Trần Ngọc Phương U1** là người có quyền sử dụng đất:

1 - Thửa đất số 759, Tờ bản đồ 38, địa chỉ: **xã P, huyện N, TP .**, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BM214823, số vào sổ: CH02992 do **Ủy ban nhân dân huyện N** cấp ngày 25/02/2013.

2 - Thửa đất số 769, Tờ bản đồ 38, địa chỉ: **xã P, huyện N, TP .**, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BO467908, số vào sổ: CH03056 do **Ủy ban nhân dân huyện N** cấp ngày 26/03/2013.

Ngày 14/4/2014, bà **Trần Ngọc Phương U1** cùng bà **Lê Thị Cẩm T1** và bà **Đặng Trần Trâm A** có ký Văn bản thỏa thuận và cam kết với ông **Trần Ngọc H** về việc đồng ý để ông **Trần Ngọc H** đại diện thực hiện việc cho thuê, quản lý, xây dựng, trông coi, tiến hành các hoạt động kinh doanh đối với khu đất của những người thân trong gia đình, trong đó có Thửa đất 759 và 769 nêu trên.

Bà **Trần Ngọc Phương U1** hoàn toàn đồng ý và thống nhất với nội dung sự việc ông **H** trình bày và yêu cầu khởi kiện của ông **Trần Ngọc H**. Bà **Đặng Trần Trâm A** đề nghị **Q** tòa giải quyết chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông **Trần Ngọc H** và không có yêu cầu gì khác.

*-Lời khai của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà **Trần Thị T2**:*

Tôi là vợ ông **H**, tôi thống nhất với toàn bộ lời khai của ông **H** và không có yêu cầu gì khác.

Tòa án đã tiến hành đầy đủ các thủ tục tự khai, tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải và nghe xét xử vụ án.

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

*Người đại diện theo ủy quyền của những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà **Đặng Trần Trâm A**, bà **Lê Thị Cẩm T1** và ông **Trần Mạnh C**, bà **Trần Ngọc Phương U1**, bà **Trần Thị T2**: Hoàn toàn đồng ý và thống nhất với nội dung sự việc ông **H** trình bày và yêu cầu khởi kiện của ông **Trần Ngọc H**, đề nghị **Q** tòa giải quyết chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông **Trần Ngọc H** và không có yêu cầu gì khác.*

Bị đơn có mặt tham gia phiên tòa sơ thẩm có ý kiến:

- Đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, cụ thể: Đồng ý chấm dứt Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 19/01/2015 và Thỏa thuận gia hạn thời gian thuê từ ngày 18/8/2019; đồng ý trả tiền thuê đất còn nợ cho nguyên đơn, tính từ tháng 9 năm 2021 đến ngày xét xử sơ thẩm là 900.000.000 đồng (Chín trăm triệu đồng chẵn), trừ đi 100.000.000 đồng tiền cọc mà nguyên đơn đã nhận của bị đơn thì bị đơn còn phải trả cho nguyên đơn số tiền 800.000.000 đồng (**T4** trăm triệu đồng chẵn) và tiền lãi chậm trả; bàn giao 69 căn phòng trọ xây dựng trên đất tại địa chỉ: **A, ấp C, xã P, huyện N, TP .** cho bên nguyên đơn.

- Đồng ý yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Tự nguyện hủy các Hợp đồng sang nhượng phòng trọ và thuê đất ngày 19/3/2020 và Phụ lục hợp đồng ngày 01/10/2021 mà bị đơn ký với người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà **Phạm Thùy T**. Tự nguyện chấp nhận trả cho bà **Phạm Thùy T** số tiền là 2.660.000.000 tỷ đồng (trong

đó số tiền đền bù hợp đồng là 1.590.000.000 tỷ đồng và số tiền đã nhận theo phụ lục hợp đồng là 1.070.000.000 tỷ đồng).

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Nhà Bè phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử, Thẩm phán đã thực hiện đúng theo quy định tại Điều 198 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, như lập hồ sơ vụ án, xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, tư cách tham gia tố tụng của các đương sự, tổng đạt giấy triệu tập, các quyết định của Tòa án cho đương sự, chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu đúng quy định, thành phần Hội đồng xét xử và trình tự thủ tục tố tụng tại phiên tòa đảm bảo đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung vụ án: Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn và bị đơn đã thỏa thuận được toàn bộ nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Mặc dù người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập bà **Phạm Thùy T** vắng mặt nhưng Bị đơn tự nguyện đồng ý với toàn bộ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà **Phạm Thùy T**. Xét thấy việc thỏa thuận của nguyên đơn và bị đơn về việc giải quyết vụ án cũng như sự tự nguyện của bị đơn đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội. Đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận sự thỏa thuận của nguyên đơn và bị đơn; Ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

- Về án phí và chi phí tố tụng: Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, ý kiến của của đương sự, Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Nguyên đơn ông **Trần Ngọc H** khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy bỏ giao dịch sang nhượng phòng trọ và thuê đất giữa ông **Phạm Thanh X** với bà **Phạm Thùy T** theo Hợp đồng sang nhượng phòng trọ và thuê đất ngày 19/3/2020 và Phụ lục hợp đồng ngày 01/10/2021, yêu cầu ông **Phạm Thanh X** phải trả tiền thuê đất còn nợ (sau khi trừ 100.000.000 đồng tiền cọc), tính từ tháng 9 năm 2021 đến ngày hôm nay là 800.000.000 đồng (**T4** trăm triệu đồng chẵn) và tiền lãi chậm trả tính theo lãi suất của ngân hàng theo quy định pháp luật, yêu cầu ông **X** bàn giao 69 căn phòng trọ xây dựng trên đất tại địa chỉ: **A, ấp C, xã P, huyện N, TP .** Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án nhân dân huyện Nhà Bè có thẩm quyền giải quyết.

Về việc vắng mặt của đương sự: Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập bà **Phạm Thùy T** vắng mặt và có ý kiến yêu cầu xét xử vắng mặt. Do đó, căn cứ Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự Toà án tiến hành xét xử vắng mặt đương sự theo thủ tục chung

[2]. Về nội dung:

[2.1]. Tại phiên tòa:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện;

Bị đơn có mặt tham gia phiên tòa sơ thẩm có ý kiến:

-Đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, cụ thể: Đồng ý chấm dứt Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 19/01/2015 và Thỏa thuận gia hạn thời gian thuê từ ngày 18/8/2019 và Trả tiền thuê đất còn nợ cho nguyên đơn, tính từ tháng 9 năm 2021 đến ngày xét xử sơ thẩm là 900.000.000 đồng (Chín trăm triệu đồng chẵn) theo các Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 19/01/2015 và Thỏa thuận gia hạn thời gian thuê từ ngày 18/8/2019 đã chấm dứt thời hạn, trừ đi 100.000.000 đồng tiền cọc mà nguyên đơn đã nhận của bị đơn thì bị đơn còn phải trả cho nguyên đơn số tiền 800.000.000 đồng (T4 trăm triệu đồng chẵn) và tiền lãi phát sinh do chậm trả theo quy định pháp luật; bàn giao 69 căn phòng trọ xây dựng trên đất tại địa chỉ: A, ấp C, xã P, huyện N, TP. cho bên nguyên đơn và không có ý kiến gì khác đối với sự tự nguyện đồng ý của bị đơn về toàn bộ yêu cầu khởi kiện của mình.

-Đồng ý yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Tự nguyện hủy các Hợp đồng sang nhượng phòng trọ và thuê đất ngày 19/3/2020 và Phụ lục hợp đồng ngày 01/10/2021 mà bị đơn ký với người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Phạm Thùy T. Tự nguyện chấp nhận trả cho bà Phạm Thùy T số tiền là 2.660.000.000 tỷ đồng (trong đó số tiền đền bù hợp đồng là 1.590.000.000 tỷ đồng và số tiền đã nhận theo phụ lục hợp đồng là 1.070.000.000 tỷ đồng).

[2.2]. Hội đồng xét xử xét thấy:

Tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn đã tự nguyện đồng ý đối với toàn bộ nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, nguyên đơn cũng không có ý kiến gì đối với sự tự nguyện đồng ý của bị đơn về toàn bộ yêu cầu khởi kiện của mình. Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thùy T, Mặc dù bà T có ý kiến vắng mặt tại phiên Tòa nhưng Bị đơn tự nguyện đồng ý với toàn bộ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thùy T. Xét thấy việc thỏa thuận của nguyên đơn và bị đơn về việc giải quyết vụ án cũng như sự tự nguyện của bị đơn đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội. Vì vậy, Hội đồng xét xử xét thấy cần ghi nhận toàn bộ sự tự nguyện đồng ý của bị đơn đối với toàn bộ nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; Ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thùy T.

Sau khi ông X ký Hợp đồng thuê đất với ông Trần Ngọc H thì ông Phạm Thanh X cho bà Phạm Thùy T thuê lại quyền sử dụng đất và 69 căn phòng trọ nêu trên theo Hợp đồng sang nhượng phòng trọ và thuê đất ngày 19/3/2020 và Phụ lục hợp đồng ngày 01/10/2021. Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án có xem xét thẩm định tại chỗ tài sản tranh chấp và theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 14/4/2023 của Tòa án nhân dân huyện Nhà Bè, cũng như lời khai của ông Phạm Thanh X, bà Phạm Thùy T xác nhận hiện tại bà Phạm Thùy T đang quản lý 69 phòng trọ nêu trên và cho khách thuê ở, Bà Phạm Thùy T xác định những khách thuê phòng trọ không ổn định và chủ yếu khách vắng lai nên bà Phạm Thùy T cũng không ký Hợp đồng thuê phòng trọ với những người thường xuyên thuê và trả phòng. Vì vậy, cần buộc ông Phạm Thanh X, bà Phạm Thùy T có trách nhiệm liên đới bàn giao lại 69 căn phòng trọ xây dựng trên các Thửa đất số 698; Thửa đất số 757;

Thửa đất số 708; Thửa đất số 769; Thửa đất số 759; Thửa đất số 770; Thửa đất số 773; Thửa đất số 595 tại địa chỉ: A, ấp C, xã P, huyện N, TP ., Theo Giấy phép xây dựng: GPXD số 395 ngày 31/3/2015, GPXD số 370 ngày 30/3/2015, GPXD số 373 ngày 30/3/2015, GPXD số 371 ngày 30/3/2015, GPXD số 372 ngày 30/3/2015, GPXD số 1117 ngày 14/7/2015.

[2.3]. Xét các chi phí tố tụng phát sinh do xem xét thẩm định tại chỗ: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định và giải quyết xong. Xét việc nguyên đơn tự nguyện chịu chi phí tố tụng là phù hợp nên Hội đồng xét xử ghi nhận và không đặt ra giải quyết.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Do yêu cầu của nguyên đơn, người có yêu cầu độc lập được Tòa án chấp nhận toàn bộ nên bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật. Tại phiên tòa, bị đơn tự nguyện chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm nên cần chấp nhận.

Hoàn trả cho bà Phạm Thùy T số tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Nhà Bè, Tp .

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; Khoản 1 Điều 35; Điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 68; Điều 70; Điều 71; Điều 72; Điều 147; Điều 225; Điều 264; Điều 266; Điều 267; Điều 269; Điều 271; Điều 273; Điều 278; Điều 280 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ vào các Điều 116, 117, 118, 119, 422, 423, 688 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 mức thu miễn giảm thu nộp quản lý sử dụng án phí lệ phí Tòa án do Ủy ban Thường vụ Quốc hội ban hành ngày 31/12/2016.

Tuyên xử:

Ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận của nguyên đơn ông Trần Ngọc H và bị đơn ông Phạm Thanh X; Ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn ông Phạm Thanh X đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thùy T.

- Chấm dứt Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 19/01/2015 và Thỏa thuận gia hạn thời gian thuê từ ngày 18/8/2019 giữa ông Trần Ngọc H và ông Phạm Thanh X.

- Hủy Hợp đồng sang nhượng phòng trọ và thuê đất ngày 19/3/2020 và Phụ lục hợp đồng ngày 01/10/2021 giữa ông Phạm Thanh X với bà Phạm Thùy T.

Buộc ông Phạm Thanh X trả cho ông Trần Ngọc H số tiền 800.000.000 đồng (T4 trăm triệu đồng chẵn).

Buộc ông Phạm Thanh X trả cho bà Phạm Thùy T số tiền là 2.660.000.000 tỷ đồng (trong đó số tiền đền bù hợp đồng là 1.590.000.000 tỷ đồng và số tiền đã nhận theo phụ lục hợp đồng là 1.070.000.000 tỷ đồng).

Buộc ông Phạm Thanh X có trách nhiệm liên đới với bà Phạm Thùy T bàn giao 69 căn phòng trọ xây dựng trên các Thửa đất số 698; Thửa đất số 757; Thửa đất số 708; Thửa

đất số 769; Thửa đất số 759; Thửa đất số 770; Thửa đất số 773; Thửa đất số 595 tại địa chỉ: A, ấp C, xã P, huyện N, TP . cho bên nguyên đơn ông Trần Ngọc H.

- Kể từ ngày ông Trần Ngọc H, bà Phạm Thùy T có đơn yêu cầu thi hành án nếu ông Phạm Thanh X chưa thi hành trả khoản tiền nêu trên cho ông Trần Ngọc H, bà Phạm Thùy T thì ông Phạm Thanh X còn phải chịu khoản lãi suất phát sinh do chậm thi hành án được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật này, nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật này, tương đương với số tiền và thời gian chậm trả.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn ông Phạm Thanh X phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 85.200.000 đồng (đối với yêu cầu độc lập được chấp nhận của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan) và 36.000.000 đồng (Đối với yêu cầu được chấp nhận của nguyên đơn), nộp tại Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Hoàn trả lại cho bà Phạm Thùy T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 42.600.000 đồng theo biên lai thu tiền số AA/2022/0014600 ngày 06/01/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Nhà Bè thành phố Hồ Chí Minh.

Về chi phí thẩm định tại chỗ: Nguyên đơn tự nguyện chịu chi phí tố tụng nên Hội đồng xét xử ghi nhận và không đặt ra giải quyết.

3. Quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng các đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì tính từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ hoặc được niêm yết.

4. 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 các Điều 6, Điều 7 và Điều 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 Tp.HCM;
- VKSND Huyện Nhà Bè
- Thi Hành Án huyện Nhà Bè
- Đương sự
- Lưu (Hồ sơ, Vp ...)

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

Hoàng Thị Thanh Loan

