

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 17-THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Bản án số: 69/2026/DS-ST
Ngày: 13 - 4 - 2025
V/v: Tranh chấp hợp đồng
thuê quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 17 – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Tấn Tâm.

Các Hội thẩm nhân dân:

1...Ông Lê Quốc Quân

2...Bà Lê Nhật Linh

- **Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa:** Ông Lê Minh Trường - Thư ký
Tòa án nhân dân khu vực 17 - Thành phố Hồ Chí Minh.

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 17 - Thành phố Hồ Chí Minh
tham gia phiên tòa:** Ông Trương Anh Tú - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 08 và ngày 13 tháng 4 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân
khu vực 17 -Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý
101/2025/TLST-DS ngày 27/5/2025 về việc: “Tranh chấp hợp đồng cho thuê
quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số
147/2025/QĐXXST-DS ngày 05 tháng 12 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa
số 19/QĐST-DS ngày 22 tháng 12 năm 2025, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số
24/QĐST-DS ngày 26 tháng 01 năm 2026 và giữa các đương sự:

-**Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Sỹ H, sinh năm 1955; địa chỉ: khu phố A, xã B,
Thành phố Hồ Chí Minh; người đại diện hợp pháp: Ông Phạm Văn S, sinh năm
1988; địa chỉ: Số F hẻm F đường V, khu phố E, phường T, Thành phố Hồ Chí
Minh, là người đại diện theo uỷ quyền (văn bản uỷ quyền ngày 16/12/2024). Có
mặt tại phiên tòa, vắng mặt khi tuyên án.

-**Bị đơn:** Ông Nguyễn Hữu T, sinh năm 1987; địa chỉ: Ấp B, xã B, Thành
phố Hồ Chí Minh; người đại diện hợp pháp: Bà Đặng Thị Thu T1, sinh năm 1991;
địa chỉ: 5 đường H, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo uỷ

quyền (văn bản uỷ quyền ngày 11/6/2025). Có mặt tại phiên toà, vắng mặt khi tuyên án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Thanh H1, sinh năm 1990; địa chỉ: số nhà B, Tổ B, Khu phố A, xã B, Thành phố Hồ Chí Minh. Vắng mặt.
2. Bà Ngô Thị T2, sinh năm 1991, địa chỉ: ấp B, xã B, Thành phố Hồ Chí Minh. Có đơn xin vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

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

Ngày 05/01/2023, ông Nguyễn Sỹ H có thoả thuận cho ông Lê Hữu T3 thuê một phần quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 15 tờ bản đồ số 11; địa chỉ tại thị trấn T, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là xã B, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất có số công chứng 0027 ngày 05/01/2023 do Văn phòng C chứng nhận. Theo nội dung hợp đồng, phần đất cho thuê có diện tích 585m² (ngang 13 x dài 45m) trong đó có 160m² đất ODT, thời hạn thuê là 05 năm kể từ ngày 05/01/2023, mục đích thuê là làm mặt bằng sản xuất, kinh doanh và trồng cây lâu năm. Giá thuê năm thứ nhất là 6.000.000 đồng/tháng, năm thứ hai giá 6.600.000 đồng/tháng, năm thứ ba giá 7.260.000 đồng/tháng, năm thứ tư giá 7.986.000 đồng/tháng, năm thứ năm giá 8.784.000 đồng/tháng. Tiền thuê nhà sẽ được thanh toán vào ngày 05 dương lịch hàng tháng. Sau khi ký kết hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, ông Lê Hữu T3 tiến hành xây dựng phòng tập gym trên phần đất đã thuê.

Theo hợp đồng thì ông T3 chỉ được phép xây dựng trên phần diện tích 160m² đất ở. Tuy nhiên, ông T3 đã xây dựng trái phép trên phần đất trồng cây lâu năm. Theo Bản vẽ do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B - Chi nhánh VPĐK Đất Đai huyện B đo đạc ngày 06/11/2023 thì ông T3 đã tiến hành cho xây dựng tổng cộng là 300m²; Trong đó, diện tích 157,9 m² xây dựng trên vị trí đất ở (ODT), diện tích 142,1 m² xây dựng trên vị trí đất trồng cây lâu năm (CLN).

Do ông T3 sử dụng đất thuê sai mục đích nên giữa ông H và ông T3 phát sinh tranh chấp, ông H có khởi kiện và Tòa án nhân dân huyện Bắc Tân Uyên đã thụ lý giải quyết, quá trình hoà giải tại biên bản hoà giải ngày 29/8/2024 các bên thống nhất ông T3 đồng ý tự nguyện tháo dỡ phần vi phạm và cam kết thanh toán tiền thuê đất cho ông H từ tháng 9/2024 tại nơi ông H đang sinh sống tại số H, đường C, khu phố A, thành phố T, tỉnh Bình Dương hoặc chuyển khoản vào tài khoản số 1042159904 tại Ngân hàng V mang tên Nguyễn Sỹ H. Ông T3 rút đơn

khởi kiện, Toà án nhân dân huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương ban hành Quyết định đình chỉ việc giải quyết vụ án dân sự. Tuy nhiên, sau đó ông T3 chỉ thực hiện việc tháo dỡ phần vi phạm, còn tiền thuê từ tháng 09/2024 cho đến nay ông T3 không thanh toán theo cam kết. Nhận thấy, ông T3 đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê đất theo hợp đồng trong 03 tháng liên tiếp. Căn cứ Điều 5 của Hợp đồng thuê đất, ông H có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất.

Vì vậy, nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Tuyên chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Sỹ H và ông Lê Hữu T3, có số công chứng 0027 ngày 05/01/2023 tại Văn phòng C.
- Buộc ông Lê Hữu T3 phải tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng trả lại hiện trạng đất ban đầu.
- Buộc ông Lê Hữu T3 phải thanh toán tiền thuê đất từ tháng 9/2024 đến nay với giá thuê theo hợp đồng thuê quyền sử dụng đất

Tại phiên toà, đại diện nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đồng thời bổ sung yêu cầu bị đơn thanh toán tiền thuê quyền sử dụng đất từ tháng 09/2024 đến ngày xét xử sơ thẩm là 16 tháng với số tiền là 128.400.000 đồng.

Đại diện nguyên đơn thống nhất nội dung chứng thư định giá số 146 ngày 20/11/2025 của Công ty cổ phần T6 không yêu cầu định giá lại.

Quá trình giải quyết vụ án, tại phiên toà, bị đơn, người đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày:

Thống nhất với trình bày của nguyên đơn về việc các bên có xác lập hợp đồng thuê đất và nội dung thoả thuận của hợp đồng. Sau khi ký hợp đồng thì ông T3 thanh toán tiền đặt cọc cho 03 tháng số tiền 18.000.000 đồng và tiền tháng thuê tháng 01/2023 là 6.000.000 đồng. Tiền thuê đất thì ông H đề nghị ông T3 giao cho con trai ông H là ông Nguyễn Thanh H1 vì ông H và ông H1 sống chung nhà tại thị trấn T, huyện B, tỉnh Bình Dương.

Sau khi thuê quyền sử dụng đất, ông T3 đầu tư xây dựng công trình trên diện tích thuê với tổng vốn đầu tư là 1.092.800.550 đồng. Đầu tháng 4/2023, công trình hoàn thiện và đi vào hoạt động kinh doanh phòng tập G. Việc sử dụng đất và trả tiền thuê ông T3 vẫn thực hiện đúng theo hợp đồng. Tiền thuê đất đều do ông Nguyễn Thanh H1 nhận thay và giao lại cho ông H.

Tháng 02/2024, ông Nguyễn Thành T4 là con trai út của ông H đến gây khó dễ, kiếm chuyện không cho ông T3 kinh doanh thuê nữa với lý do ông T3 sai nghĩa vụ thanh toán, vi phạm hợp đồng thuê và yêu cầu ông T3 phải dọn đi nơi khác để chấm dứt hợp đồng thuê và không hoàn trả tiền cọc, tiền bồi thường các chi phí chúng ông T3 đã đầu tư. Về tiền thuê đất từ trước đến nay ông T3 đều thanh toán tiền thuê đất cho ông Nguyễn Sỹ H đều do ông Nguyễn Thanh H1 nhận

thay

Tháng 7/2024, ông H có khởi kiện tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, tại biên bản làm việc ngày 29/8/2024, ông T3 đã đồng ý tháo dỡ phần công trình vi phạm và thanh toán tiền trực tiếp cho ông H hoặc chuyển khoản vào tài khoản số 1042159904 tại Ngân hàng V mang tên Nguyễn Sỹ H. Sau đó ông T3 đã tháo dỡ toàn bộ công trình, chỉ còn lại nền móng. Hàng tháng khi ông T3 chuyển tiền thanh toán vào tài khoản ông H cung cấp thì không được, gọi điện nhắn tin thì không bắt máy, không trả lời nên từ tháng 9/2024 đến nay đến tháng 8/2025, ông T3 đã thanh toán tiền cho ông H thông qua cho ông H1, ông H1 cam kết chuyển lại cho ông H.

Bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì sau khi thuê đất ông T3 đã phải đầu tư rất nhiều chi phí để tạo mặt bằng kinh doanh, nên ông T3 không đồng ý chấm dứt hợp đồng. Trường hợp bên ông H muốn đơn phương chấm dứt hợp đồng thì phải bồi thường trả lại tiền cọc và bồi thường cho ông T3 theo quy định.

Ông T3 có yêu cầu phản tố như sau:

- Tuyên chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Sỹ H và ông Lê Hữu T3, có số công chứng 0027 ngày 05/01/2023 tại Văn phòng C.
- Buộc ông Nguyễn Sỹ H phải trả lại tiền đặt cọc là 18.000.000 đồng.
- Buộc ông Nguyễn Sỹ H phải bồi thường các chi phí đầu tư xây dựng phần còn lại trên phần đất thuê là 577.190.550 đồng.

Tại phiên toà, đại diện bị đơn thống nhất nội dung chứng thư định giá số 146 ngày 20/11/2025 của Công ty cổ phần T6 không yêu cầu định giá lại. Đồng thời, đại diện bị đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện về khoản bồi thường chi phí đầu tư xây dựng, chỉ yêu cầu bồi thường chi phí đầu tư là phần nền móng đối với diện tích 160m² đất thổ cư với số tiền là 92.087.000 đồng, phần còn lại bị đơn không yêu cầu.

Quá trình giải quyết vụ án, tại phiên toà, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh H1 trình bày:

Ông H1 là con của ông Nguyễn Sỹ H, ông H có bị bệnh alzheimer, trước đây ông H1 nuôi ông H hơn chục năm, đầu năm 2024 thì ông Nguyễn Thành T4 (em trai của ông H1) đã tự ý đón ông H về T sống chung. Ông H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 15 tờ bản đồ số 11 tại thị trấn T, huyện B, tỉnh Bình Dương. Năm 2023, ông H có ký hợp đồng cho ông Lê Hữu T3 thuê một phần đất theo Hợp đồng thuê đất ngày 05/01/2023. Hàng tháng, ông T3 có thanh toán tiền cho ông, để ông thuốc thang và nuôi bố. Sau khi ông T4 đưa ông H đi thì ông T3 tiếp tục thanh toán tiền thuê đất cho ông từ tháng 9/2024 đến tháng 8/2025. Số tiền này ông T3 đồng ý giao lại cho ông H.

Bà **Ngô Thị Thanh thống N** lời trình bày của bị đơn ông **Lê Hữu T3**.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa:

Về thủ tục tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, những người tiến hành và tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Thẩm phán xác định quan hệ pháp luật đúng theo quy định tại Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự và vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 17 – Thành phố Hồ Chí Minh.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[I] Về tố tụng:

[1] Các đương sự tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, bị đơn có nơi cư trú tại **thị trấn T, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là xã B, Thành phố Hồ Chí Minh)**. Theo quy định tại Điều 26, Điều 35 và Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự, xác định quan hệ tranh chấp là “Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất”, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Bắc Tân Uyên (nay là Tòa án nhân dân khu vực 17 – Thành phố Hồ Chí Minh).

[2] Về việc vắng mặt của các đương sự: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Nguyễn Thanh H1** đã được Tòa án triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt, bà **Ngô Thị T2** có đơn xin giải quyết vắng mặt. Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo qui định tại Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự.

[II] Về nội dung:

[1] Ngày 05/01/2023, ông **Nguyễn Sỹ H** có thoả thuận cho ông **Lê Hữu T3** thuê một phần quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 15 tờ bản đồ số 11 tại **thị trấn T, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là xã B, Thành phố Hồ Chí Minh)** theo Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất có số công chứng 0027 ngày 05/01/2023 do **Văn phòng C** chứng nhận. Theo nội dung hợp đồng, phần đất cho thuê có diện tích 585m² (ngang 13 x dài 45m) trong đó có 150 đất ODT, thời hạn thuê là 05 năm kể từ ngày 05/01/2023, mục đích thuê là làm mặt bằng sản xuất, kinh doanh và trồng cây lâu năm. Giá thuê năm thứ nhất là 6.000.000 đồng/tháng, năm thứ hai giá 6.600.000 đồng/tháng, năm thứ ba giá 7.260.000 đồng/tháng, năm thứ tư giá 7.986.000 đồng/tháng, năm thứ năm giá 8.784.000 đồng/tháng. Tiền thuê nhà sẽ được thanh toán vào ngày 05 dương lịch hàng tháng. Sau khi ký kết hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, ông **Lê Hữu T3** tiến hành xây dựng và kinh doanh phòng tập gym trên phần đất đã thuê. Tháng 7/2024 ông **H** khởi kiện “Tranh chấp hợp đồng

thuê quyền sử dụng đất” đối với ông **Lê Hữu T3**, tại biên bản làm việc ngày 29/8/2024 tại Tòa án nhân dân huyện Bắc Tân Uyên (nay là TAND khu vực 17- Thành phố Hồ Chí Minh) ông **T3** trình bày ý kiến: “ông **T3** đồng ý tháo dỡ phần công trình xây dựng vi phạm 142,1m². Ông **T3** cam kết thanh toán tiền thuê quyền sử dụng đất từ tháng 09/2024 qua tài khoản ngân hàng của ông **H** hoặc giao trực tiếp cho ông **H**”. Hiện tại, ông **T3** đã tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng tài sản trên đất thuê, chỉ còn lại là nền, móng và sàn để sử dụng mục đích khác. Nguyên đơn cho rằng bị đơn ông **T3** không thanh toán tiền thuê đất từ tháng 09/2024 cho đến nay, vi phạm nghĩa vụ thanh toán qui định tại Điều 5 của Hợp đồng thuê đất nên khởi kiện yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, trả lại quyền sử dụng đất cho nguyên đơn.

[2] Xét thấy, nguyên đơn là chủ sử dụng quyền sử dụng đất thửa số 15 tờ bản đồ số 11 tại **thị trấn T, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là xã B, Thành phố Hồ Chí Minh)** nên có quyền cho thuê theo quy định tại Điều 167 của Luật đất đai năm 2013. Tại thời điểm xác lập hợp đồng, các bên đều đầy đủ năng lực hành vi dân sự, tự nguyện cam kết, thoả thuận với nhau. Về hình thức, nội dung của heo Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất có số công chứng 0027 ngày 05/01/2023 do **Văn phòng C** chứng nhận là không trái quy định của pháp luật. Quá trình thực hiện hợp đồng, tháng 4/2024, các bên xảy ra tranh chấp do ông **Nguyễn Sỹ H** cho rằng ông **T3** sử dụng đất sai mục đích nhưng sau đó ông **H** đã rút đơn khởi kiện, đồng thời ông **T3** đã tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng tài sản trên đất thuê, chỉ còn lại là nền, móng trên phần đất thuê. Tại phiên toà, đại diện bị đơn xác định hiện tại bị đơn đã tháo dỡ toàn bộ phần xây dựng vi phạm đã bị xử phạt hành chính chỉ còn lại nền móng bê tông xi măng trên diện tích thuê là 585 m², nguyên đơn cũng không yêu cầu xác định bị đơn vi phạm điều khoản này của hợp đồng nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[3.1] Theo thoả thuận tại khoản 2 Điều 4 của Hợp đồng thuê đất ngày 05/01/2023, các bên thoả thuận việc thanh toán tiền thuê như sau: “*Phương thức thanh toán như sau: Bằng tiền mặt, mỗi tháng thanh toán tiền thuê một lần vào ngày 05 (năm) dương lịch hàng tháng*”. Xét, nội dung hợp đồng chỉ thoả thuận phương thức thanh toán nhưng không thoả thuận nơi giao nhận tiền thuê, người nhận tiền thuê. Tuy nhiên, tại phiên toà, đại diện nguyên đơn thừa nhận, sau khi ký hợp đồng thì các bên thống nhất ông **Nguyễn Thanh H1** là con của ông **Nguyễn Sỹ H** là người nhận tiền thuê thay ông **H**, đồng thời thực tế ông **H1** đã nhận tiền thuê từ ngày hợp đồng có hiệu lực cho đến thời điểm xảy ra tranh chấp (tháng 8/2024). Xét, lời thừa nhận của đại diện nguyên đơn là tình tiết không cần phải chứng minh theo qui định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự

[3.2] Tại biên bản hoà giải ngày 29/8/2024 bị đơn trình bày “ông **T3** đồng ý thanh toán tiền thuê vào số tài khoản ngân hàng hoặc gửi trực tiếp cho ông **H**”.

Đại diện bị đơn cho rằng, tháng 09/2024, tài khoản mang tên ông H không hoạt động nên không chuyển khoản được, địa chỉ ông H không rõ ràng nên không tìm được để thanh toán trực tiếp nên bị đơn đã thanh toán cho ông H1 là con của ông H, ông H1 cam kết giao lại cho ông H. Theo công văn số 196/BDU-KT.m ngày 18/3/2026 của Ngân hàng N1 chi nhánh B thì tài khoản số 1042159904 chủ tài khoản ông Nguyễn Sỹ H đã đóng do không phát sinh số dư từ ngày 02/11/2023. Như vậy, lời trình bày của bị đơn về việc không chuyển khoản được vào tài khoản ngân hàng ông H là có căn cứ.

[3.3] Đối với việc thanh toán tiền thuê trực tiếp cho ông H: Theo nội dung hợp đồng thuê các bên không thoả thuận về địa chỉ thực hiện nghĩa vụ thanh toán. Tại khoản 3 Điều 402 Bộ luật dân sự 2015 qui định “*người thực hiện nghĩa vụ thanh toán phải thực hiện nghĩa vụ thanh toán tại địa chỉ người có quyền nhận tiền,*” Như vậy, bên thuê có nghĩa vụ thanh toán tiền thuê cho ông H tại địa chỉ nơi cư trú của ông H đã ghi nhận trong hợp đồng là khu phố A, thị trấn T, huyện B, tỉnh Bình Dương nay là xã B, Thành phố Hồ Chí Minh và thực tế bị đơn đã thanh toán cho ông H thông qua ông H1 tại đại chỉ này cho đến thời điểm tranh chấp (tháng 08/2025). Việc ông H thay đổi địa chỉ cư trú phải có nghĩa vụ thông báo cụ thể cho bên thuê nhưng ông H không thực hiện. Bị đơn sau khi chuyển khoản vào tài khoản của ông H không được thì thanh toán trực tiếp cho ông H1 tiền thuê từ tháng 9/2024 đến tháng 8/2025. Trong thời gian này, ông H biết việc ông H1 nhận tiền thuê quyền sử dụng đất nhưng không có ý kiến gì cho thấy ông H đã đồng ý để ông H1 nhận thay tiền thuê đất. Do đó, lời trình bày của nguyên đơn cho rằng bị đơn vi phạm điều khoản thanh toán của hợp đồng là không có căn cứ.

[3.4] Đối với tiền thuê đất: Tại phiên toà đại diện bị đơn xác định kể từ ngày xảy ra tranh chấp (tháng 9/2025) đến nay bị đơn không thanh toán tiền thuê đất do có tranh chấp, bị đơn không sử dụng diện tích đất thuê. Tại phiên toà, đại diện bị đơn xác định do nguyên đơn tranh chấp cho nên bị đơn không sử dụng đất, hiện tại đã tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng. Như vậy, hợp đồng thuê quyền sử dụng đất không thực hiện được do nguyên đơn có tranh chấp đơn phương chấm dứt hợp đồng. Như đã phân tích ở trên, nguyên đơn không chứng minh được bị đơn vi phạm hợp đồng về điều khoản thanh toán cho nên nguyên đơn phải tự chịu thiệt hại, Do đó yêu cầu của nguyên đơn đối với bị đơn về việc yêu cầu thanh toán tiền thuê là không có cơ sở chấp nhận.

[3.5] Đối với số tiền thuê đất bị đơn đã thanh toán cho ông H1, nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả tiền thuê là không có căn cứ để xem xét. Trường hợp nguyên đơn có tranh chấp về việc thu hộ tiền thuê đất ông S1 có quyền khởi kiện ông Nguyễn Thanh H1 bằng vụ kiện khác.

[3.6] Xét thấy, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất nhưng không chứng minh được bên thuê đất vi phạm điều khoản thanh toán tiền thuê. Tuy nhiên, tại phiên toà, đại diện bị đơn xác định khi

nguyên đơn có đơn khởi kiện bị đơn đã không sử dụng diện tích đất thuê. Như vậy, cả nguyên đơn và bị đơn đều không có ý chí thực hiện hợp đồng cho nên cần chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất.

[4] Xét, yêu cầu phản tố của bị đơn:

[4.1] Quá trình thực hiện hợp đồng, ông T3 có hành vi sử dụng đất sai mục đích, cụ thể: Tại mảnh trích lục địa chính có đo đạc ngày 06/11/2023 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện B, tỉnh Bình Dương xác định diện tích công trình ông T3 xây dựng trên đất Cây lâu năm là 142,1m², diện tích xây dựng trên vị trí đất ở là 157,9m². Tại biên bản hoà giải ngày 29/8/2024 của TAND huyện Bắc Tân Uyên, ông T3 đồng ý tháo dỡ phần diện tích xây dựng đã bị cơ quan nhà nước xử phạt nên ông H đã rút đơn khởi kiện, TAND huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương đã ban hành Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự số 70/2024/QĐST-DS ngày 27/9/2024, các bên tiếp tục thực hiện hợp đồng đến ngày 04/12/2024 nguyên đơn có đơn khởi kiện. Như vậy, hợp đồng thuê quyền sử dụng đất đang có hiệu lực, nguyên đơn cho rằng bị đơn vi phạm về việc thanh toán tiền thuê nhưng không có chứng cứ chứng minh cho nên khi chấm dứt hợp đồng phải trả lại tiền đặt cọc và bồi thường cho bên thuê chi phí đầu tư theo qui định tại Điều 5 của hợp đồng thuê quyền sử dụng đất. Do đó, việc bị đơn yêu cầu nguyên đơn trả lại tiền cọc và bồi thường chi phí đầu tư vào đất là phù hợp với qui định tại khoản 2 Điều 361 Bộ luật dân sự 2015.

[4.2] Theo chứng thư định giá số 146 ngày 20/11/2025 của Công ty cổ phần T6 thì diện tích công trình bị đơn xây dựng là nền móng xi măng bê tông 585m² có giá trị là 336.694.488 đồng, tương ứng với 575.546 đồng/m². Tại phiên toà, đại diện bị đơn rút một phần yêu cầu phản tố chỉ yêu cầu nguyên đơn thanh toán chi phí đầu tư vào đất đối với phần đất thổ cư 160m² với số tiền là 92.087.000 đồng. Xét thấy, thời hạn thuê tại hợp đồng thuê quyền sử dụng đất là 05 năm, các bên không có thoả thuận nào khác cho nên có căn cứ xác định công trình này có giá trị sử dụng tương ứng với thời hạn thuê cho nên khi giải quyết yêu cầu bồi thường cần khấu trừ thời gian bị đơn sử dụng tài sản từ 05/01/2023 đến 05/9/2025, tương ứng 115.109 đồng/m²/năm. Thời gian bị đơn sử dụng là 01 năm 08 tháng, tương ứng với số tiền 115.109 đồng/m²/năm x 160m² = 18.417.440 đồng năm x 01 năm 08 tháng = 30.695.440 đồng. Như vậy, số tiền đầu tư vào đất 92.087.000 đồng sau khi khấu trừ thời gian sử dụng tài sản của bị đơn là 30.695.440 đồng, số tiền còn lại nguyên đơn phải thanh toán cho bị đơn là 61.391.560 đồng

Do đó, có căn cứ chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn về yêu cầu bồi thường thiệt hại, buộc nguyên đơn phải thanh toán cho gồm:

- Tiền cọc: 18.000.000 đồng
- Số tiền đã xây dựng nền móng nhà tập gym: 61.391.560 đồng

Tổng cộng là: 79.391.560 đồng.

[4.3] Đối với yêu cầu của bị đơn về việc chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Sỹ H với ông Lê Hữu T3 là một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không thoả mãn các điều kiện qui định tại Điều 200 Bộ luật tố tụng dân sự nên Hội đồng xét xử xác định không phải yêu cầu phản tố nên không xem xét.

[5] Từ những tài liệu, chứng cứ như viện dẫn nêu trên xét chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, một phần yêu cầu phản tố của bị đơn.

[6] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ chấp nhận

[7] Về chi phí tố tụng: Các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

[8] Về án phí sơ thẩm: Đương sự phải chịu án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Khoản 14 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 200, Điều 227, Điều 228, Điều 266, Điều 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Điều 167, 188 của Luật đất đai năm 2013;

- Điều 422, 428 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 9, 47 Luật kinh doanh bất động sản năm 2014

- Điều 12, Điều 26, Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí của Tòa án.

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Sỹ H về việc tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất đối với bị đơn ông Lê Hữu T3.

Chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Sỹ H với ông Lê Hữu T3 thuê về việc một phần quyền sử dụng đất diện tích 585m² thuộc thửa đất số 15 tờ bản đồ số 11; địa chỉ tại thị trấn T, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là xã B, Thành phố Hồ Chí Minh) có số công chứng 0027 ngày 05/01/2023 do Văn phòng C chứng nhận.

2/ Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Nguyễn Sỹ H đối với bị đơn ông Lê Hữu T3 về việc yêu cầu được sở hữu số tiền cọc và thanh toán toàn bộ tiền thuê quyền sử dụng đất từ tháng 9/2024 đến ngày xét xử sơ thẩm.

3/ Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông **Lê Hữu T3** về việc yêu cầu nguyên đơn trả lại đặt cọc và yêu cầu bồi thường thiệt hại cho phí đầu tư vào quyền sử dụng đất.

Buộc nguyên đơn ông **Nguyễn Sỹ H** phải hoàn trả lại tiền cọc cho ông **Lê Hữu T3** với số tiền là 18.000.000 đồng và bồi thường cho phí đầu tư vào quyền sử dụng đất thuê với số tiền là 61.391.560 đồng. Tổng cộng là: 79.391.560 đồng (Bảy mươi chín triệu ba trăm chín mươi một ngàn năm trăm sáu mươi đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của .

4/ Đình chỉ một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông **Nguyễn Hữu T** về việc yêu cầu bồi thường thiệt hại với số tiền là 485.103.550 đồng

5/ Về chi phí tố tụng: Bị đơn ông **Lê Hữu T3** không phải nộp, nguyên đơn ông **Nguyễn Sỹ H** phải nộp: 16.800.000 đồng để hoàn trả lại cho ông **Lê Hữu T3**.

6/ Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn ông **Nguyễn Sỹ H** được miễn án phí dân sự sơ thẩm. Bị đơn ông **Lê Hữu T3** phải nộp 380.863 đồng được khấu trừ 13.920.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0004103 ngày 12/6/2025 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương nay là Thi hành **án dân sự Thành phố H**. Hoàn trả ông **Lê Hồng T5** số tiền tạm ứng án phí còn thừa là 13.539.137 đồng (Mười ba triệu năm trăm ba mươi chín ngàn một trăm ba mươi bảy ngàn).

Đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc từ ngày niêm yết bản án.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự./.

Nơi nhận:

- TAND Thành phố Hồ Chí Minh;
- VKSND Khu vực 17 - Thành phố Hồ Chí Minh;
- THADS Thành phố Hồ Chí Minh;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, HS.

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

Nguyễn Tân Tâm