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: 927/2025/DS-PT
Ngày 19-8-2025
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 THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng
Các Thẩm phán: Bà Huỳnh Thị Thanh Tuyền
Ông Nguyễn Trung Dũng

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thùy Trang – 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: Ông Lê Trung Kiên – Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 8 năm 2025, tại trụ sở Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 638/2025/TLPT-DS ngày 09/7/2025 về việc "Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 33/2025/DS-ST ngày 23 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực 19 – Thành phố Hồ Chí Minh) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 3573/2025/QĐ-PT ngày 14/7/2025, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 12718/2025/QĐ-PT ngày 05/8/2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1977; địa chỉ: khu dân cư P, tổ E, ấp A, xã P, huyện P, tỉnh Bình Dương (nay là xã P, Thành phố Hồ Chí Minh).

- *Bị đơn:* Ông Đỗ Văn T, sinh năm 1963; địa chỉ: ấp S, xã P, huyện P, tỉnh Bình Dương (nay là xã P, Thành phố Hồ Chí Minh).

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Đỗ Văn T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

Đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Nguyễn

Văn D trình bày:

Ngày 01/5/2024, ông Nguyễn Văn D và ông Đỗ Văn T xác lập hợp đồng thuê mặt bằng (hợp đồng thuê quyền sử dụng đất), các bên thỏa thuận như sau: Ông T cho ông D thuê quyền sử dụng đất có chiều ngang tiếp giáp đường 12m, dài hết đất thuộc một phần thửa số 47, tờ bản đồ số 10, tại xã P, huyện P, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H03044 do Ủy ban nhân dân huyện P cấp cho ông T ngày 14/6/2005, giá thuê 3.000.000 đồng/tháng, thời gian thuê 05 (năm) năm. Để đảm bảo cho việc thực hiện hợp đồng, ông D đã đặt cọc cho ông T số tiền 30.000.000 đồng (ba mươi triệu đồng). Các bên còn thỏa thuận bằng lời nói là chỉ thanh toán tiền thuê sau khi ông D xây dựng xong công trình trên đất.

Sau khi nhận đất, ông D tiến hành tiến hành xây dựng nhà lắp ghép để kinh doanh thì bị Ủy ban nhân dân xã P yêu cầu dừng lại với lý do đất chưa lên thổ cư và liên quan đến vụ án tranh chấp giữa ông Đỗ Văn T với Công ty Cổ phần C. Sau đó, ông T rút đơn tranh chấp và làm thủ tục lên thổ cư để ông D tiến hành xây dựng nhà tạm, phục vụ cho việc kinh doanh. Tuy nhiên, ông T tiếp tục tranh chấp quyền sử dụng đất nên không thể thực hiện việc xây dựng công trình trên đất. Vì vậy, các bên đã thống nhất chấm dứt hợp đồng thuê vào tháng 11/2024. Tại thời điểm chấm dứt hợp đồng, ông T thỏa thuận sẽ hoàn trả số tiền đặt cọc cho nguyên đơn hàng tháng. Ông D nhiều lần yêu cầu ông T hoàn trả số tiền đặt cọc nêu trên nhưng ông T không thực hiện. Nay ông D yêu cầu ông T phải hoàn trả số tiền 30.000.000 đồng (ba mươi triệu đồng).

Bị đơn ông Đỗ Văn T trình bày:

Thống nhất trình bày của ông D về quá trình giao kết, thực hiện hợp đồng nhưng nguyên nhân ông D không xây dựng được công trình trên đất thì ông T không biết. Tháng 11/2024, khi nghe ông D thông báo không thể xây dựng công trình trên đất và thu dọn trả lại mặt bằng thì ông T đồng ý. Các bên có thỏa thuận ông T sẽ hoàn trả cho ông D 30.000.000 đồng (ba mươi triệu đồng) nhưng bằng hình thức trả dần hàng tháng. Nay do ông D đã khởi kiện, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật. Bị đơn ông T không có yêu cầu nào khác.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 33/2025/DS-ST ngày 23 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực 19 – Thành phố Hồ Chí Minh), đã quyết định:

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 94, 95, 96, 97, 104, 108, 147, 163, 165, 166, 244; 264, 266, 267 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 167, 188 Luật Đất đai 2013; các Điều 123,129,131, 442, 500, 501 Bộ luật Dân sự 2015; Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao ngày 11 tháng 01 năm 2019 "Hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm";

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn D đối với bị đơn ông Đỗ Văn T về việc "Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất".

Tuyên bố Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất (Hợp đồng thuê mặt bằng) ngày 01/5/2024 giữa ông Nguyễn Văn D và ông Đỗ Văn T là vô hiệu.

Buộc bị đơn ông Đỗ Văn T có nghĩa vụ hoàn trả cho nguyên đơn ông Nguyễn Văn D số tiền 30.000.000 đồng (ba mươi triệu đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Miễn toàn bộ án phí cho bị đơn ông Đỗ Văn T.

Hoàn trả cho nguyên đơn ông Nguyễn Văn D 750.000 đồng (bảy trăm năm mươi nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0006812 ngày 06/02/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương (sau sáp nhập là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 19 – Thành phố Hồ Chí Minh).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về trách nhiệm thi hành án, quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 03/6/2025 bị đơn ông Đỗ Văn T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, với lý do: Tòa án cấp sơ thẩm tuyên chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn sẽ gây thiệt hại nghiêm trọng đến quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng tại Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Bị đơn kháng cáo không có chứng cứ mới để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình, tuy nhiên Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng vô hiệu là vượt quá yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Sau khi xét xử sơ thẩm, 03/6/2025 bị đơn ông Đỗ Văn T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, việc kháng cáo vẫn trong thời hạn quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung:

Theo hợp đồng thuê mặt bằng ngày 01/5/2024 giữa ông T (bên A), ông D (bên B) có nội dung: *"Bên A cho bên B thuê mặt bằng diện tích ngang 12 dài hết đất (cho sử dụng thêm 5M khi nào làm nhà trả lại), thời gian thuê 5 năm, giá thuê năm năm đầu: 3.000.000 đồng/1 tháng, năm năm tiếp theo thỏa thuận lại nhưng cao hơn không quá 100% giá thuê trước đó, tiền thuê phải thanh toán trước ngày 10 hàng tháng, quá 2 tháng không thanh toán bên A có quyền hủy hợp đồng không bồi thường, bên B đưa cho bên A 30.000.000 đồng tiền thế chân khi nào kết thúc hợp đồng bên A phải trả lại cho bên B hoặc trừ vào tiền thuê năm cuối. Trong thời gian hợp đồng bên A không được quyền lấy lại mặt bằng với bất kỳ l1y do gì, nếu bên A cố tình gây khó dễ cho việc kinh doanh của bên B khiến bên B không thể tiếp tục kinh doanh thì bên A phải bồi thường lại toàn bộ số tiền bên B đã bỏ ra đầu tư cùng số tiền phạt tương ứng 50% số tiền bên B đầu tư do bên B phải ngưng kinh doanh đột ngột khiến mất hết khách hàng…."*.

Các đương sự thống nhất có giao kết hợp đồng thuê quyền sử dụng đất đối với một phần thửa số 47, tờ bản đồ số 10 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H03044 do Ủy ban nhân dân huyện P cấp cho ông Đỗ Văn T ngày 14/6/2005, giá thuê 3.000.000 đồng/tháng, thời gian thuê 05 (năm) năm, ông D đã đặt cọc cho ông T số tiền 30.000.000 đồng (ba mươi triệu đồng), Tháng 11/2024, hai bên đã thỏa thuận chấm dứt hợp đồng, ông T sẽ hoàn trả cho ông D 30.000.000 đồng (ba mươi triệu đồng) nhưng bằng hình thức trả dần hàng tháng, đây là tình tiết chứng cứ không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015. Tuy nhiên, ông T cho rằng, nay ông D khởi kiện thì ông T không đồng ý trả.

Tòa án cấp sơ thẩm nhận định, hình thức hợp đồng không công chứng hoặc chứng thực theo Điều 500 Bộ luật Dân sự 2015, Điều 167 Luật Đất đai 2013; về nội dung, căn cứ biên bản làm việc ngày 09/4/2024 tại Ủy ban nhân dân xã P, huyện P phần đất cho thuê đang tranh chấp với người khác theo Điều 501 Bộ luật Dân sự 2015 và điểm b khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai 2013 thì một trong những điều kiện quan trọng để hợp đồng thuê quyền sử dụng đất có hiệu lực là "quyền sử dụng đất không bị tranh chấp" nên vô hiệu theo quy định tại Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015. Xét, hai bên đã thỏa thuận chấm dứt hợp đồng, bị đơn hoàn trả lại cho nguyên đơn số tiền đã nhận 30.000.000 đồng, bị đơn thừa nhận có thỏa thuận trả lại số tiền 30.000.000 đồng nhưng trả dần hàng tháng, đến nay vẫn chưa thực hiện. Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn trả lại cho nguyên đơn số tiền 30.000.000 đồng là có căn cứ. Tuy nhiên, do hai bên đã thống nhất chấm dứt hợp đồng nên cần điều chỉnh lại cách tuyên.

Ông T yêu cầu trả tiền thuê đất, quá trình tố tụng bị đơn không làm đơn phản tố nên không có cơ sở xem xét giải quyết.

Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ quy định tại Điều 9 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm để giải quyết vụ án là chưa chính xác đối với tranh chấp nêu trên, cần điều chỉnh lại điều luật áp dụng.

Từ những phân tích trên, kháng cáo của bị đơn ông T là không có cơ sở chấp nhận, cần điều chỉnh lại cách tuyên như phân tích trên nên sửa một phần bản án sơ thẩm.

Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là phù hợp.

Án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn được miễn nộp do là người cao tuổi có đơn xin miễn giảm án phí.

Án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo được miễn nộp do là người cao tuổi có đơn xin miễn giảm án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 148, khoản 2 Điều 308, Điều 309 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 442 Bộ luật Dân sự năm 2015;

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

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Đỗ Văn T.

2. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 33/2025/DS-ST ngày 23 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực 19 – Thành phố Hồ Chí Minh), như sau:

2.1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn D đối với bị đơn ông Đỗ Văn T về việc "Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất".

Tuyên chấm dứt Hợp đồng thuê mặt bằng ngày 01/5/2024 tại xã P, tỉnh Bình Dương (nay là xã P, Thành phố Hồ Chí Minh) giữa ông Nguyễn Văn D và ông Đỗ Văn T.

Buộc ông Đỗ Văn T có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Nguyễn Văn D số tiền 30.000.000 đồng (ba mươi triệu đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án của người được 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 tương ứng với thời gian chậm thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015.

2.2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Hoàn trả cho ông Nguyễn Văn D 750.000 đồng (bảy trăm năm mươi nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0006812 ngày 06/02/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương (sau sáp nhập là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 19 – Thành phố Hồ Chí Minh).

Ông Đỗ Văn T được miễn nộp án phí.

3. Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Đỗ Văn T được miễn nộp án phí.

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.

Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- Phòng THADS khu vực 19 – TPHCM;
- TAND khu vực 19 – TPHCM;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa Dân sự.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)

Nguyễn Thị Duyên Hằng