

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 11 - TÂY NINH**

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

Bản án số: **189/DSST**
Ngày 29-9-2025
V/v tranh chấp hợp đồng thuê tài
sản, hợp đồng vay tài sản.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 11 - TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Tạ Thị Hạ;

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Trần Minh Châu;

2. Ông Nguyễn Nhiều Phong.

- Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Lý Thị Hậu, thư ký Tòa án nhân dân khu vực 11 - Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 11 - Tây Ninh tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thị Phụng Linh, Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 11 - Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 309/2025/TLST-DS ngày 21-5-2025 về việc “tranh chấp hợp đồng thuê tài sản, hợp đồng vay tài sản” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 164/2025/QĐXX ngày 27 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà **Nguyễn Thị H**, sinh năm 1954; nơi cư trú: Tổ 01, ấp Phước Lợi 1, xã DMC, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà H: Luật sư Lê Xuân B, thuộc văn phòng luật sư Lê Xuân B, Đoàn luật sư tỉnh Tây Ninh; có mặt.

2. *Bị đơn:* Bà **Võ Thị P**, sinh năm 1988; vắng mặt.

Ông Nguyễn Thanh H, sinh năm 1979 (chết);

Cùng nơi cư trú: Tổ 21, ấp Phước Hoà, xã DMC, tỉnh Tây Ninh.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông H:

Bà Võ Thị P, sinh năm 1988; vắng mặt.

Anh Nguyễn Thanh T, sinh năm 2002; vắng mặt.

Cùng nơi cư trú: Tổ 21, ấp Phước Hoà, xã DMC, tỉnh Tây Ninh.

3. *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:* Ông Phan Đ, sinh năm 1952; nơi cư trú: Tổ 01, ấp Phước Lợi 1, xã DMC, tỉnh Tây Ninh; có đơn xin vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn, bà Nguyễn Thị H trình bày:

Vào tháng 6/2018 vợ chồng bà có cho vợ chồng bà P, ông H thuê vườn măng cầu tại thửa đất 62 tờ bản đồ 41, diện tích 14633,5 m², giấy chứng nhận

số DD 135025, số vào sổ CS 08512 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Tây Ninh cấp cho vợ chồng bà đứng tên ngày 22-11-2021. Tại thời điểm cho thuê thì vườn trồng măng cầu đang cho thu hoạch, vợ chồng bà P, ông H thuê vườn măng cầu là tiếp tục đầu tư thu hoạch trái măng cầu. Hai bên thỏa thuận cho thuê vườn không làm giấy tờ, không có ai chứng kiến. Thời hạn thuê vườn măng cầu là 04 năm tính kể từ tháng 6/2018, mãn hạn thuê là tháng 06/2022 (tính năm âm lịch). Ban đầu hai bên thỏa thuận giá thuê là 160.000.000 đồng/01 năm nhưng từ tháng 6/2019 bắt đầu phát sinh dịch Covid 19 nên vợ chồng bà tự giảm giá thuê vườn măng cầu cho vợ chồng bà P xuống còn 100.000.000 đồng/01 năm. Vợ chồng bà P đã trả tiền nhiều lần tổng cộng 200.000.000 đồng, trả không có giấy tờ, không người chứng kiến. Số tiền còn lại ông H hứa trả nhiều lần nhưng không trả. Khi hợp đồng mãn hạn, từ tháng 7/2022 âm lịch vợ chồng bà đã lấy lại đất sử dụng cho đến nay. Ngoài ra, ông H còn hai lần vay tiền của vợ chồng bà, cụ thể: Vào tháng 9/2018 âm lịch: Ông H vay 100.000.000 đồng, vay không làm giấy tờ, không có người chứng kiến. Hai bên thỏa thuận lãi 3%/tháng, thời hạn cho vay 03 tháng. Ông H trả lãi đầy đủ được 01 năm, việc trả lãi không có làm giấy tờ gì, không có người chứng kiến; đến tháng 10/2019 al thì ông H ngưng trả lãi. Ngày 11-9-2020 âm lịch: Ông H vay 100.000.000 đồng, khi vay có làm giấy tờ do ông H viết, trong đó ông H ghi vay của bác Hiệp (là ông Phan Đ). Hai bên thỏa thuận lãi 3%/tháng, thời hạn cho vay 03 tháng. Ông H không trả được khoản tiền gốc, lãi nào của số tiền này. Các khoản tiền bà trình bày trên là tiền chung của bà và chồng ông Phan Đ. Vào năm 2022 (không nhớ ngày tháng) bà yêu cầu ông H viết giấy chốt nợ vay, nợ tiền thuê đất tổng cộng 400.000.000 đồng. Ông H có viết giấy nợ cho bà nhưng do tại giấy nợ ông H không ghi số giấy chứng minh nhân dân của ông H nên bà đưa lại giấy nợ này cho ông H để bổ sung. Sau đó ông H không đồng ý giao lại giấy nợ hoặc viết giấy nợ mới cho bà. Ông H đã chết vào tháng 5/2025.

Nay bà yêu cầu bà P, anh T (con ông H) có trách nhiệm trả cho vợ chồng bà: Nợ tiền thuê vườn 200.000.000 đồng, nợ vay 200.000.000 đồng, tổng cộng 400.000.000 đồng, yêu cầu tính lãi theo quy định pháp luật tính từ thời điểm vay tiền.

Ông Phan Đ trình bày: Vào tháng 6/2018 ông H thuê của ông vườn măng cầu diện tích 1,46 ha đang cho thu hoạch, thời hạn 04 năm, mãn hạn tháng 6/2022. Hai bên không làm hợp đồng, thỏa thuận giá thuê 160.000.000 đồng/1,7 ha/01 năm. Trong thời gian thuê ông H làm ăn không thuận lợi nên xin giảm tiền thuê, hai bên đã thống nhất lại giá thuê là 400.000.000 đồng/04 năm. Ông H đã trả tiền thuê là 200.000.000 đồng, còn nợ 200.000.000 đồng. Gia đình ông đã lấy lại vườn từ tháng 7/2022. Về việc ông H vay 200.000.000 đồng, thống nhất như lời khai của bà H. Nay ông H đã chết nên bà P, anh T có trách nhiệm trả cho ông số tiền ông H còn nợ.

Bà Võ Thị P, anh Nguyễn Thanh T trình bày: Không tham gia tố tụng nên không có lời trình bày.

Tại phiên tòa, luật sư Lê Xuân B trình bày: Do bà H tuổi cao nên việc trình bày đôi khi có sự nhầm lẫn nhưng sự việc là có thật. Về hợp đồng thuê đất vườn giữa bà H và ông H tuy không có giấy tờ, nhưng có người làm chứng

là người làm công cho ông H đã có xác nhận là ông H có thuê thửa đất 62 tờ bản đồ 41 của bà H. Về việc vay 100.000.000 đồng không có giấy tờ là do hai bên có mối quan hệ thân quen nên tin tưởng nhau, số tiền lớn nên đề nghị Hội đồng xét xử xem xét. Về số tiền vay 100.000.000 đồng ngày 11-9-2020 thì ông H có viết giấy nợ. Ông H và bà P là vợ chồng, ông H vay tiền để làm kinh tế gia đình nên bà P có trách nhiệm liên đới cùng ông H trả nợ. Nay ông H đã chết thì bà P và người kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông H có trách nhiệm trả nợ cho bà H tổng cộng gốc 400.000.000 đồng và lãi theo quy định pháp luật. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát:

+ Về tố tụng: Thẩm phán thụ lý vụ án, thu thập chứng cứ, chuẩn bị xét xử và quyết định đưa vụ án ra xét xử đều bảo đảm đúng quy định về thời hạn, nội dung, thẩm quyền của Bộ luật Tố tụng dân sự; Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng trình tự, thủ tục đối với phiên tòa. Nguyên đơn đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật. Bị đơn - bà P và người kế thừa quyền nghĩa vụ của bị đơn ông H đã được Tòa án niêm yết hợp lệ theo quy định nhưng vắng mặt không lý do nên hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đương sự đúng theo quy định tại Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

+ Về nội dung: Căn cứ vào Điều 119, 502, 463, 466, 468, Điều 470 BLDS 2015; Điều 91, 93 BLTTDS 2015; Nghị quyết 326 về án phí, lệ phí.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà H đối với bà P, ông H - người kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông H là bà P, anh T về tranh chấp hợp đồng vay tài sản, hợp đồng thuê quyền sử dụng đất:

Buộc người kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông H là bà P, anh T có trách nhiệm trả cho bà H, ông Hiệp số tiền vay 100.000.000 đồng và lãi suất 10%/năm kể từ ngày 11-9-2020. Bà P không có trách nhiệm liên đới với ông H, việc trả nợ thực hiện trên cơ sở thừa kế nghĩa vụ dân sự.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H về số tiền thuê vườn còn nợ 200.000.000 đồng và số tiền vay 100.000.000 đồng vào tháng 9/2018 al.

Đương sự chịu án phí theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các 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, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Bị đơn ông H chết vào tháng 5/2025. Người thừa kế theo pháp luật của ông H là cha đẻ, mẹ đẻ đã chết, vợ là bà Võ Thị P, có một con là anh Nguyễn Thanh T, nên bà P và anh T là người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông H. Bà P, anh T đã được Tòa án triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa đến lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do; Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo Điều 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện:

[2.1] Về nợ tiền thuê tại hợp đồng thuê đất vườn:

Quá trình tố tụng, bà H có lời khai mâu thuẫn về thời hạn thuê vườn măng cầu giữa vợ chồng bà và ông H tại thửa đất 62 tờ bản đồ 41: Thời hạn thuê khai ban đầu từ tháng 6/2019 al đến tháng 02/2022 al là 03 năm 08 tháng, sau bà xác định hết hạn vào tháng 03/2023 là 04 năm 10 tháng. Tại bản tự khai và tại phiên tòa thì bà xác định thời hạn thuê 04 năm. Đồng thời, lời khai của bà H có sự mâu thuẫn về thời gian và số tiền thuê ông H từng lần trả cho bà. Bà H yêu cầu bà P và người kế thừa quyền nghĩa vụ của ông H (bà P, anh T) trả tiền thuê vườn măng cầu còn nợ 200.000.000 đồng nhưng không cung cấp được hợp đồng thuê vườn, các chứng từ về giao nhận tiền thuê và số tiền thuê vườn còn nợ 200.000.000 đồng; do đó không có căn cứ chấp nhận.

[2.] Về hợp đồng vay:

Bà H khởi kiện yêu cầu bà P và người kế thừa quyền nghĩa vụ của ông H trả tiền vay hai lần tổng cộng 200.000.000 đồng.

[2.1.] Đối với 100.000.000 đồng không giấy tờ:

Tại đơn kiện và bản tự khai bà H cho rằng vào tháng 02/2019 al ông H vay tiền bà 100.000.000 đồng, không có giấy tờ, lãi suất 3%/tháng, ông H đã trả lãi cho bà 01 năm, nhưng tại biên bản hòa giải ngày 22-8-2025, bà xác định ông H vay vào tháng 9/2018 al. Bà không có chứng cứ khác chứng minh giữa hai bên có việc vay tiền gốc 100.000.000 đồng, giao nhận tiền lãi, do đó không có căn cứ chấp nhận yêu cầu của bà.

[2.2.] Về số tiền 100.000.000 đồng ngày 11-9-2020 al:

Thấy rằng, bà H cung cấp chứng cứ bản gốc giấy nợ có chữ ký, chữ viết của ông Nguyễn Thanh H. Bà cho rằng bị đơn vay chưa trả khoản tiền gốc, lãi nào kể từ thời điểm vay ngày 11-9-2020. Ông H chết, bị đơn bà P và người kế thừa quyền nghĩa vụ của ông H đã được Tòa án triệu tập tham gia tố tụng nhưng đều không tham gia, không thực hiện nghĩa vụ chứng minh nên phải chịu hậu quả của việc không chứng minh theo Điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự. Do đó, lời khai của bà H về việc ông H có nợ bà 100.000.000 đồng là có căn cứ chấp nhận. Tại giấy nợ không có bà P ký tên nhận nợ, bà H không chứng minh được việc ông H vay tiền sử dụng vào sinh hoạt thiết yếu của gia đình, nên không có căn cứ buộc bà P liên đới cùng ông H trả nợ. Bà P, anh T là người thừa kế của ông H, có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ tài sản khoản nợ của ông H trong phạm vi di sản do ông H để lại.

Về yêu cầu tính lãi: Bà H xác định mức lãi hai bên thỏa thuận 3%/tháng là vượt quá quy định, phần vượt quá không có hiệu lực. Tại giấy nợ bà và ông H không thỏa thuận về lãi. Nay bà H và người kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông H không thống nhất về lãi; căn cứ khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự thì mức lãi là 10%/năm.

Tiền lãi phát sinh tính từ ngày vay 11-9-2020 al đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 29-9-2025): $100.000.000 \text{ đồng} \times 10\%/năm \times 59 \text{ tháng} \div 12 \text{ tháng} = 49.222.000 \text{ đồng}$ (làm tròn).

Tổng cộng gốc và lãi:

$100.000.000 \text{ đồng} + 49.222.000 \text{ đồng} = 149.222.000 \text{ đồng}$.

Từ những phân tích trên, chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà H, chấp nhận đề nghị của Kiểm sát viên.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ Điều 12, khoản 2 Điều 27 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội: Bà H thuộc đối tượng được miễn án phí.

Bà Võ Thị P và người kế thừa quyền nghĩa vụ của ông Nguyễn Thanh H (bà Võ Thị P, anh T) phải chịu 7.461.000 đồng (làm tròn).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 472, 473, 474, 481, 482, 463, 466, 468 Bộ luật dân sự, Điều 147 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; Khoản 2 Điều 26 của 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, sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H về tranh chấp hợp đồng thuê tài sản đối với bà Võ Thị P và người kế thừa quyền nghĩa vụ của ông Nguyễn Thanh H.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H về tranh chấp hợp đồng vay tài sản đối với bà Võ Thị P và người kế thừa quyền nghĩa vụ của ông Nguyễn Thanh H.

1.1. Buộc người kế thừa quyền nghĩa vụ của ông Nguyễn Thanh H là bà Võ Thị P, anh Nguyễn Thanh T có trách nhiệm trả cho bà Nguyễn Thị H, ông Phan Đ số tiền 149.222.000 (*một trăm bốn mươi chín triệu hai trăm hai mươi hai nghìn*) đồng (trong đó, tiền gốc 100.000.000 đồng, tiền lãi 49.222.000 đồng) trong phạm vi di sản thừa kế do ông Nguyễn Thanh H để lại.

1.2. Trường hợp bên phải thi hành án chậm thực hiện nghĩa vụ thì kể từ ngày 30-9-2025 cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi đối với số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

2. Án phí dân sự sơ thẩm:

2.1. Bà Nguyễn Thị H thuộc đối tượng được miễn án phí.

2.2. Người kế thừa quyền nghĩa vụ của ông Nguyễn Thanh H là bà Võ Thị P, anh Nguyễn Thanh T phải chịu 7.461.000 (*bảy triệu bốn trăm sáu mươi mốt nghìn*) đồng trong phạm vi di sản thừa kế do ông Nguyễn Thanh H để lại.

3. Trường hợp bản án 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 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.

4. Trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, các đương sự có quyền kháng cáo bản án này lên Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh. Đối với các đương sự vắng mặt, có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc

từ ngày Tòa án niêm yết bản án tại Ủy ban nhân dân xã, phường nơi đương sự cư trú.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Tây Ninh,
- VKSND tỉnh Tây Ninh,
- VKSND KV11,
- THADS TN,
- Các đương sự.
- Lưu: Tập án, hồ sơ.

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

TẠ THỊ HẠ