TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH VĨNH LONG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 396/2026/DS-PT
Ngày: 17 - 4 - 2026
"V/v tranh chấp
hợp đồng thuê tài sản"

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH VĨNH LONG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Nguyễn Văn Dũng**

Các Thẩm phán: Ông **Lê Thành Trung**

Bà **Nguyễn Thị Tư**

- Thư ký phiên tòa: Ông **Phạm Thanh Hưng** – Thẩm tra viên, Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long: Ông **Phan Thanh Hào -** Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 17 tháng 4 năm 2026 tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 803/2025/TLPT-DS ngày 17 tháng 12 năm 2025 về *"Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 74/2025/DS-ST ngày 29 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 5 - tỉnh Vĩnh Long bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 180/2026/QĐ-PT ngày 09 tháng 02 năm 2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Ngọc Anh T, sinh năm 2004 (có mặt).

Căn cước công dân số: 0793 0402 8496; Địa chỉ: A, D, phường C, thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn: Bà Phan Thị Ngọc T1, sinh năm 1965 (có mặt).

Căn cước công dân số: 0831 6500 2308; Địa chỉ: C khu phố P, phường P, tỉnh Vĩnh Long.

Đại diện của bị đơn, theo văn bản ủy quyền ngày 08/11/2025: Bà Đỗ Thị P, sinh năm 1978 (có mặt).

Địa chỉ: số F, khu phố A, phường A, tỉnh Vĩnh Long.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Lê Thị Thu T2, sinh năm 1978 (vắng mặt)

Căn cước công dân số: 0831 7800 3272; Địa chỉ: E khu phố I, phường P, tỉnh Vĩnh Long.

3.2. Ông Phan Minh H, sinh năm 1981 (vắng mặt)

Căn cước công dân số: 0830 8100 0121.

3.3. Bà Nguyễn Thị Ngọc N, sinh năm 1980 (vắng mặt)

Căn cước công dân số: 0791 8000 2900.

3.4. Bà Nguyễn Thị Mười M, sinh năm 1960 (vắng mặt)

Căn cước công dân số: 0791 5701 4825;

Cùng địa chỉ: A D, phường C, thành phố Hồ Chí Minh.

4. Người kháng cáo: Bà Phan Thị Ngọc T1, là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 06/01/2025 (Được sửa đổi, bổ sung ngày 25/02/2025) của nguyên đơn là bà Nguyễn Ngọc Anh T và các lời khai tiếp theo trong quá trình tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn trình bày:

Tháng 6/2024, do có nhu cầu nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên bà T có liên hệ với bà Lê Thị Thu T2 để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 55 tờ bản đồ số 30 diện tích 816,6m^2 tại xã P, thành phố B, tỉnh Bến Tre (nay toạ lạc tại phường P, tỉnh Vĩnh Long) do bà T2 đứng tên quyền sử dụng đất. Quá trình giao dịch, bà T2 uỷ quyền cho bà Phan Thị Ngọc T1 đứng ra trực tiếp giao dịch với bà T. Trước khi bà Thư ký nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà T có xuống xem hiện trạng đất, bà T được biết trên đất có một căn nhà tường và một dãy nhà trọ do bà T1 đang quản lý, sử dụng. Bà T2 cung cấp cho bà T tài liệu "Văn bản thoả thuận ngày 04/7/2023" về việc bà T2 cho bà T1 thuê thửa đất nêu trên, giá thuê 28.000.000 đồng/tháng. Sau khi thương lượng, các bên thống nhất tổng giá trị chuyển nhượng đất và tài sản gắn liền với đất là 1.800.000.000 đồng. Đồng thời, các bên thống nhất sau khi bà T nhận chuyển nhượng thửa đất số 55 thì bà T sẽ cho bà T1 thuê lại thửa đất nêu trên với giá thuê 25.000.0000/tháng.

Ngày 06/7/2024, bà T1 với tư cách là người đại diện theo uỷ quyền của bà T2 đã ký chuyển nhượng thửa đất số 55 cho bà T, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng tại Văn phòng C1. Trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng thì bà T đã giao cho bà T1 số tiền 900.000.000 đồng. Sau đó tại Văn phòng công chứng, bà T đã giao tiếp cho bà T1 số tiền mặt còn lại là 900.000.000 đồng, việc giao nhận tiền không có lập biên bản nhưng bà T có quay lại video bằng điện thoại. Như vậy, bà T đã giao đủ cho bà T1 số tiền 1.800.000.000 đồng.

Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xong, bà T và bà T1 trở về thửa đất số 55. Bà T và bà T1 cùng lập biên nhận "Giấy nhận tiền bán đất và nhà ngày 06/7/2024". Giấy nhận tiền bán đất và nhà này được lập thành một bản, bà T đang giữ bản chính. Theo giấy nhận tiền bán đất và nhà, dòng chữ " *Phan Thị Ngọc T1, sinh ngày 08/7/1965, CCCD số 083165002308, 27/4/2021, Cục trưởng cục C2, 308D ấp P, xã P, thành phố B, tỉnh Bến Tre…. Bên A đã nhận đủ số tiền (một tỷ tám trăm triệu đồng) Khi bên A (Phan Thị Ngọc T1) trả đủ số tiền Bên B sẽ sang tên sổ đỏ lại…Bên A mỗi tháng sẽ đóng 25.000.000 hai mươi lăm triệu đồng*" các chữ viết nêu trên là do bà T1 viết và ký tên. Sau đó, đến ngày 30/7/2024, bà T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 55. Quá trình thuê đất, bà T1 chỉ chuyển khoản cho bà T số tiền 6.000.0000 đồng vào ngày 06/9/2024. Từ ngày thuê đất đến nay, bà T không còn nhận từ bà T1 khoản tiền nào khác mặc dù bà T đã nhắc nhở bà T1 nhiều lần. Do bức xúc việc bà T1 không trả tiền thuê đất cũng như không giao trả lại thửa đất số 55 cho bà T quản lý, sử dụng nên bà T đã gửi đơn đến Ủy ban nhân dân xã P, thành phố B, tỉnh Bến Tre (nay là Ủy ban nhân dân phường P, tỉnh Vĩnh Long) để giải quyết. Ngày 05/12/2024, Ủy ban nhân dân xã P tiến hành hoà giải, kết quả hoà giải không thành.

Vì vậy, bà T yêu cầu Toà án giải quyết những vấn đề sau đây:

- Buộc bà T1 trả lại phần đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 55 tờ bản đồ số 30 tại xã P, thành phố B, tỉnh Bến Tre (nay là thửa đất 173 tờ bản đồ số 27 tại phường P, tỉnh Vĩnh Long) cho bà T quản lý, sử dụng.

- Buộc bà T1 trả số tiền thuê đất còn thiếu tính từ ngày 06/7/2024 cho đến ngày xét xử, bà T đồng ý trừ ra số tiền 6.000.000 đồng mà bà T đã nhận của bà T1 vào ngày 06/9/2024.

Bà T đồng ý với kết quả đo đạc, định giá mà Toà án đã thu thập. Bà T không còn yêu cầu nào khác.

Theo biên bản lấy lời khai ngày 17/7/2025, biên bản lấy lời khai ngày 04/8/2025 và và các lời khai trong quá trình giải trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Phan Thị Ngọc T1 trình bày:

Bà T1 có người anh ruột thứ tư tên Phan Thế D. Ông D có người con đẻ tên Phan Minh H. Ông Phan Minh H kết hôn với bà Nguyễn Thị Ngọc N là con đẻ của bà Nguyễn Thị Mười M. Thông qua mối quan hệ thông gia giữa ông D và bà M nên bà T1 quen biết với bà M. Bà M là bà ngoại, bà N là dì ruột của bà T.

Vào năm 2020, do cần tiền để làm ăn nên bà T1 có nhờ bà M vay dùm tiền ngân hàng với số tiền 700.000.000 đồng. Sau đó, bà N thay mặt bà M đã giao cho bà T1 số tiền 700.000.000 đồng. Việc giao nhận số tiền 700.000.000 đồng các bên không có lập biên bản giao nhận. Các bên thoả thuận bằng lời nói thời hạn vay một năm, lãi suất 10.500.000 đồng/tháng. Bà T1 đóng lãi cho bà N thông qua phương thức chuyển khoản, có lúc bằng tiền mặt, việc giao nhận tiền lãi các bên không có lập biên bản. Để đảm bảo cho khoản vay 700.000.000 đồng nêu trên thì bà T1 đã ký chuyển nhượng thửa đất số 55 tờ bản đồ số 30 tại xã P, thành phố B, tỉnh Bến Tre cho bên nhận chuyển nhượng là ông H và N vào năm 2020. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng tại Văn phòng C3

Năm 2021, bà T1 không có tiền trả cho bà N nên bà T1 có nhờ bà N vay tiền bên ngoài để đáo hạn ngân hàng. Bà N nói rằng đã đáo hạn được nợ ngân hàng với số tiền vay 1.000.000.000 đồng, trong đó: bà N đã trả nợ ngân hàng 700.000.000 đồng tiền gốc và tiền lãi, bà N chuyển cho bà T1 số tiền khoảng 200.000.000 đồng, phần còn lại khoảng 100.000.000 đồng bà N nói rằng đây là tiền phí vay lại, tiền dịch vụ. Khi phát sinh khoản vay 1.000.000.000 đồng, bà T1 đã đóng lãi cho bà N với số tiền lãi 15.000.000 đồng/tháng. Việc đóng lãi được thực hiện thông qua phương thức chuyển khoản, có lúc bằng tiền mặt,

có lúc bà T1 nhờ người khác đóng thay, khi đóng lãi các bên không có lập biên bản giao nhận. Bà T1 đã đóng lãi cho bà N trong thời hạn bao lâu thì bà không nhớ.

Năm 2022, bà M yêu cầu bà T1 trả lại một phần tiền gốc với số tiền 50.000.000 đồng, bà T1 không có tiền nên không trả được. Sau đó, bà M và bà T1 thống nhất để ông H, bà N đem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 55 thế chấp cho người khác để vay số tiền 250.000.000 đồng. Ông H, bà N vay số tiền 250.000.000 đồng của ai thì bà T1 không rõ, sau đó ông H và bà N đã nhận số tiền 250.000.000 đồng. Khi cho vay số tiền 250.000.000 đồng này thì bên cho vay đã lấy 02 tháng lãi đầu là 37.500.000 đồng/tháng x 2 tháng = 75.000.000 đồng. Như vậy, số tiền còn lại là 175.000.000 đồng. Ông H và bà N đưa lại cho bà Một số tiền 50.000.000 đồng, sau đó bà N đã giao cho bà T1 số tiền còn lại là 125.000.000 đồng. Kể từ thời điểm đó, mỗi tháng bà T1 đóng hai khoản tiền lãi: 15.000.000 đồng/tháng đối với khoản vay 1.000.000.000 đồng và 37.500.000 đồng/tháng đối với khoản vay 250.000.000 đồng. Bà T1 đóng lãi được trong thời hạn bao lâu thì bà T1 không nhớ. Việc đóng lãi các bên không có lập biên bản giao nhận.

Đến tháng 12/2023, bà T1 không còn khả năng đóng tiền lãi nên bà T1 đã đề nghị với bà M và bà N là cho mượn lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 55 để bà T1 thế chấp cho bà Lê Thị Thu T2. Trước đó, bà T1 đã liên hệ với bà T2, các bên thống nhất bà T2 cho bà T1 vay số tiền 700.000.000 đồng, tiền lãi 28.000.000 đồng/tháng. Đến ngày 05/12/2023, bà T1 (với tư cách là đại diện theo uỷ quyền của ông H và bà N) đã ký chuyển nhượng thửa đất số 55 cho bà T2 tại Văn phòng C1. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, bà T1 đã nhận của bà T2 số tiền 700.000.000 đồng, việc giao nhận tiền bằng tiền mặt, không có lập biên bản giao nhận. Hàng tháng, bà T1 đóng lãi cho em của T2 (bà T1 không rõ họ tên, không rõ địa chỉ cụ thể, bà T1 chỉ biết tên gọi là Thanh L) với số tiền 28.000.000 đồng. Bà T1 đóng lãi bằng tiền mặt, các bên không có lập biên bản giao nhận. Sau đó, đến tháng 02/2024, bà T1 có vay thêm của bà T2 số tiền 200.000.000 đồng, số tiền vay thêm này thì bà không có thông báo cho bà M và bà N biết. Tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/12/2023 thì có mặt ông H, bà N, bà T1, bà T2 và em của bà T2. Sau khi nhận số tiền 700.000.000 đồng từ bà T2, bà T1

đã đưa lại cho ông H, bà N số tiền mặt khoảng hơn 500.000.000 đồng, bao gồm: trả cho bà N số tiền vay bên ngoài 250.000.000 đồng và tiền lãi, trả bà Một số tiền gốc 146.000.000 đồng cho khoản vay 1.000.000.000 đồng. Số liệu chính xác, cụ thể bao nhiêu tiền thì bà T1 không nhớ. Bà T1 chỉ nhớ bà còn giữ lại số tiền khoảng hơn 100.000.000 đồng.

Đến tháng 7/2024, bà M thấy rằng bà T1 còn nợ lại số tiền vay 854.000.000 đồng đối với khoản vay 1.000.000.000 đồng, song song đó bà T1 còn phải đóng tiền lãi cho bà T2. Do đó, bà T1 và bà M thống nhất như sau: bà M sẽ đưa thêm cho bà T1 số tiền 900.000.000 đồng để bà T1 lấy lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất 55, sau đó bà T2 sẽ ký chuyển nhượng lại thửa đất nêu trên cho bà Nguyễn Ngọc Anh T là cháu ngoại của bà M. Thực hiện thoả thuận nêu trên, vào ngày 06/7/2024, tại Văn phòng C1, bà T1 (với tư cách là đại diện theo uỷ quyền của bà T2) đã ký chuyển nhượng thửa đất số 55 cho bà T. Sau khi ký hợp đồng, bà T đã giao cho bà T1 số tiền 900.000.000 đồng, song song đó bà T ghi hình bằng điện thoại với nội dung đề nghị bà T1 khai đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng 1.800.000.000 đồng. Sau khi nhận số tiền 900.000.000 đồng từ bà T, bà T1 đã lấy số tiền này trả lại cho bà T2, việc giao nhận tiền các bên không có lập biên bản giao nhận. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/7/2024 xong, bà T và bà T1 quay về nhà và đất tại thửa đất số 55, bà T và bà T1 lập văn bản "Giấy nhận tiền bán đất và nhà ngày 6/7/2024". Giấy nhận tiền bán đất và nhà ngày 06/7/2024 được lập thành một bản, bà T giữ bản chính này.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà T, bà T1 có ý kiến như sau: Bà T1 không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà T. Bà T1 đồng ý trả lại nhà và đất thuộc thửa đất số 55 cho bà T với điều kiện bà T hỗ trợ cho bà T1 một số tiền, số tiền cụ thể bao nhiêu thì bà T1 sẽ xem lại và thông báo sau cho Toà án. Bà T1 đồng ý với kết quả đo đạc, định giá mà Toà án đã thu thập. Bà T1 không còn yêu cầu nào khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Thu T2: Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án nhân dân khu vực 5 - Vĩnh Long đã tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho bà T2, tuy nhiên bà T2 vắng mặt nên không có lời trình bày.

Theo văn bản trình bày ý kiến ngày 28/7/2025 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Minh

H, bà Nguyễn Thị Ngọc N và bà Nguyễn Thị Mười M trình bày: Ông H, bà N và bà M có nhận được thông báo tham tố tụng và yêu cầu cung cấp tài liệu, chứng cứ của Toà án nhân dân khu vực 5 - Vĩnh Long. Ông H, bà N và bà M trình bày không có liên quan đến vụ án và không có yêu cầu trong vụ án. Do đó, các ông bà đề nghị Toà án giải quyết vắng mặt trong quá trình giải quyết toàn bộ vụ án.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

Nguyên đơn bà Nguyễn Ngọc Anh T trình bày: Bà T vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Vào tháng 6/2024, do thấy bà T1 đăng tin chuyển nhượng thửa đất số 55, do có nhu cầu nhận chuyển nhượng thửa đất nêu trên nên bà T đã liên hệ bà T1. Sau khi tìm hiểu thì bà T được biết thửa đất số 55 do bà T2 đứng tên quyền sử dụng đất, bà T1 nói rằng bà T2 uỷ quyền cho bà T1 để thực hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà T. Sau khi xem xét hiện trạng thửa đất số 55, các bên thống nhất giá chuyển nhượng là 1.800.000.000 đồng bao gồm quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Bà T đã giao trước cho bà T1 số tiền 900.000.000 đồng, số tiền còn lại 900.000.000 đồng sẽ giao cho bà T1 sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Việc giao nhận số tiền 900.000.000 đồng lần đầu thì giữa bà T và bà T1 có lập biên bản giao nhận, bà T giữ bản chính. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng ngày 06/7/2024, bà T đã giao lại cho bà T1 biên bản giao nhận tiền lần đầu, sau đó giữa bà T và bà T1 lập văn bản "Giấy nhận tiền bán đất và nhà" với nội dung bà T1 đã nhận của bà T đủ số tiền 1.800.000.000 đồng. Sau khi nhận chuyển nhượng thửa đất số 55, do bà T1 có nhu cầu thuê lại thửa đất nêu trên nên bà T đã cho bà T1 thuê lại thửa đất này với số tiền thuê 25.000.000 đồng/tháng. Giao dịch thuê tài sản giữa bà T và bà T1 không có lập hợp đồng riêng mà được lập chung trong văn bản "Giấy nhận tiền bán đất và nhà ngày 06/7/2024. Các bên thoả thuận bằng lời nói việc trả tiền thuê được thực hiện vào ngày 06 hàng tháng, thanh toán bằng hình thức chuyển khoản. Tuy nhiên, quá trình thuê tài sản thì bà T1 không trả tiền thuê theo đúng thoả thuận. Việc bà T1 trình bày bà T1 vay tiền của bà M, ông H, bà N và bà T2 nên mới ký chuyển nhượng thửa đất số 55 cho những người này, sự việc này thì bà T hoàn toàn không biết và không liên quan đến bà T. Bà T nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 55 là hoàn toàn hợp pháp. Việc bà T1 đề nghị bà T hỗ trợ số tiền 700.000.000 đồng là không có căn cứ, sở dĩ bà T1 đề nghị như vậy nhằm cố tình trì hoãn việc bàn giao nhà và đất cho bà T quản lý, sử dụng. Tại phiên toà, bà T đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện, cụ thể như sau: buộc bà T1 giao trả toàn bộ phần đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 55 tờ bản đồ số

30 tại xã P, thành phố B, tỉnh Bến Tre cũ (nay là thửa đất 173 tờ bản đồ số 27 tại phường P, tỉnh Vĩnh Long) cho bà T quản lý, sử dụng; bà T1 trình bày hiện nay không còn chỗ ở nào khác nên bà T đồng ý cho bà T1 lưu cư trong thời hạn 03 tháng kể từ ngày 29/8/2025; buộc bà T1 trả số tiền thuê đất còn thiếu tính từ ngày 06/7/2024 cho đến ngày xét xử với số tiền là 338.159.000 đồng. Bà T không còn yêu cầu nào khác.

Bị đơn bà Phan Thị Ngọc T1 và bà Trần Thị S là người đại diện theo uỷ quyền trình bày: Ông Lê Minh V là chồng của bà T1 (đã chết năm 2020). Ông Lê Vũ P1 là con trai của bà T1 và ông V. Bà Phan Thị Anh D1 là cháu của bà T1, gọi bà T1 bằng cô ruột. Ông Hồ Xuân C là con nuôi của bà T1, không có quyết định nhận nuôi con nuôi. Nguồn gốc thửa đất số 55 là do bà T1 nhận chuyển nhượng của bà Phạn Thị N1 vào năm 2002. Vào năm 2019, gia đình T1 ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 55 cho bà D1, sau đó bà D1 chuyển nhượng thửa đất này ông C với mục đích bà T1 nhờ bà D1 và ông C vay vốn ngân hàng. Thoả thuận nêu trên giữa bà T1, bà D1 và ông C chỉ thoả thuận bằng lời nói. Do bà D1 không vay được tiền ngân hàng nên bà D1 mới ký chuyển nhượng tiếp thửa đất số 55 cho ông C nhưng sau đó ông C cũng không thực hiện được việc vay tiền tại ngân hàng. Đến năm 2020, bà T1 vay được của bà M, bà N số tiền 700.000.000 đồng nên bà T1 đã yêu cầu ông C ký chuyển nhượng thửa đất số 55 cho ông H, bà N để đảm bảo cho khoản vay 700.000.000 đồng nêu trên. Các sự kiện pháp lý còn lại liên quan đến biến động của thửa đất số 55, giao dịch vay tiền giữa các bên thì bà T1 đã trình bày trong quá trình giải quyết vụ án. Đến tháng 7/2024, bà T1 còn nợ gia đình bà T với tổng số tiền 1.800.000.000 đồng, do đó bà T1 đồng ý ký chuyển nhượng thửa đất số 55 cho bà T để bảo đảm cho khoản vay này. Bà T1 khẳng định không có thuê nhà và đất của bà T. Do bà T1 không có tiền hoàn trả cho bà T nên bà T có đơn tranh chấp gửi Ủy ban nhân dân xã P (cũ). Theo biên bản hoà giải ngày 05/12/2024 tại Ủy ban nhân dân xã P (cũ), bà T1 đề nghị bà T hỗ trợ tiền di dời và bồi hoàn tài sản trên đất bà T1 với số tiền 700.000.000 đồng, bà T không đồng ý nên hoà giải không thành. Trong quá trình giải quyết vụ án, bà T1 có nhận được các thông báo giao nộp tài liệu, chứng cứ của Toà án cũng như việc Toà án có đề nghị bà T1 nộp đơn phản tố nếu có yêu cầu. Tuy nhiên, do không hiểu biết pháp luật nên đến nay bà T1 không có đơn phản tố cũng như giao nộp các tài liệu chứng cứ theo thông báo của Toà án. Trên cơ sở kết quả thẩm định tài sản, định giá tài sản mà Toà án đã thu thập, bà T1 có ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của bà T như sau:

- Bà T1 đồng ý giao cho bà T thửa đất số 55 nhằm để hoàn trả số tiền mà bà T1 đã vay 1.800.000.000 đồng và tiền lãi mà bà T1 còn nợ. Bà T1 đề

nghị bà T hỗ trợ cho bà T1 số tiền 700.000.000 đồng. Đây là chi phí di dời và bồi hoàn tài sản của bà T1 trên đất để bà T1 có điều kiện tìm chỗ ở và tiếp tục điều trị bệnh.

- Trường hợp bà T không đồng ý hỗ trợ cho bà T1 số tiền 700.000.000 đồng thì bà T1 không đồng ý giao trả lại nhà và đất cho bà T. Bà T1 đồng ý trả lại cho bà T số tiền 1.800.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh, thời hạn trả nợ trong 05 tháng, tính từ ngày 29/8/2025.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 74/2025/DS-ST ngày 29 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 5 - tỉnh Vĩnh Long đã xử:

Căn cứ: Khoản 3 Điều 167, Điều 168 và Điều 188 Luật Đất đai 2013; các điều 131, 398, 472 Bộ luật Dân sự 2015; khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 229 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; các điều 12, 26, 27 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Ngọc Anh T, không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Ngọc Anh T về việc "tranh chấp hợp đồng thuê tài sản" đối với bị đơn bà Phan Thị Ngọc T1, cụ thể như sau:

Tuyên giao dịch thuê tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 55 tờ bản đồ số 30 diện tích 816,6m^2 tại xã P, thành phố B, tỉnh Bến Tre cũ (nay là thửa đất số 173 tờ bản đồ số 27 diện tích 759,8m^2 tại phường P, tỉnh Vĩnh Long) theo "Giấy nhận tiền bán đất và nhà ngày 06/7/2024" giữa bà Nguyễn Ngọc Anh T và bà Phan Thị Ngọc T1 vô hiệu.

Giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu:

1.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Ngọc Anh T về việc buộc bà Phan Thị Ngọc T1 có nghĩa vụ giao trả lại đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 55 tờ bản đồ số 30 diện tích 816,6m^2 tại xã P, thành phố B, tỉnh Bến Tre cũ (nay là thửa đất số 173 tờ bản đồ số 27 diện tích 759,8m^2 tại phường P, tỉnh Vĩnh Long) cho bà Nguyễn Ngọc Anh T quản lý, sử dụng (Đính kèm hồ sơ đo đạc ngày 12/6/2025). Ghi nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Ngọc Anh T đồng ý cho bà Phan Thị Ngọc T1 lưu cư tại thửa đất nêu trên trong thời hạn 03 tháng kể từ ngày 29/8/2025.

Bà Nguyễn Ngọc Anh T có nghĩa vụ trả lại cho bà Phan Thị Ngọc T1 số tiền 6.000.000 đồng (sáu triệu đồng).

1.2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Ngọc Anh T về việc buộc bà Phan Thị Ngọc T1 có nghĩa vụ trả số tiền thuê còn thiếu là 338.159.000 đồng (ba trăm ba mươi tám triệu một trăm năm mươi chín nghìn đồng).

Ngoài ra Bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Ngày 12/9/2025, bị đơn là bà Phan Thị Ngọc T1 kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 74/2025/DS-ST ngày 29 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 5, tỉnh Vĩnh Long: Yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn và bị đơn thỏa thuận với nhau như sau:

Bà Nguyễn Ngọc Anh T đồng ý chuyển quyền sử dụng đất thửa đất số 55 tờ bản đồ số 30 diện tích 816,6m^2 tại xã P, thành phố B, tỉnh Bến Tre cũ (nay là thửa đất số 173 tờ bản đồ số 27 diện tích 759,8m^2 tại phường P, tỉnh Vĩnh Long) cho bà Phan Thị Ngọc T1 đứng tên quyền sử dụng đất. Bà Phan Thị Ngọc T1 đồng ý trả cho bà Nguyễn Ngọc Anh T số tiền là 2.300.000.000 đồng; bà T1 không yêu cầu bà T trả số tiền thuê đất là 6.000.000 đồng. Bà Phan Thị Ngọc T1 đồng ý chịu toàn bộ chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm. Ngoài ra các đương sự không còn yêu cầu gì khác.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm:

Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và người tham gia tố tụng: Tất cả đều tuân thủ đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử phúc thẩm.

Đề nghị Hội đồng xét xử: Căn cứ khoản 2 Điều 308, 300 BLTTDS năm 2015, Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của UBTV Quốc hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý, sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

- Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Phan Thị Ngọc T1. Sửa bản án sơ thẩm số 74/2025/DS-ST ngày 29/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 5, tỉnh Vĩnh Long. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

- Về án phí Dân sự phúc thẩm: Miễn án phí phúc thẩm cho bà T1.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ được thể hiện tại hồ sơ được thẩm tra tại phiên tòa; Trên cơ sở xem xét toàn diện các chứng cứ; ý kiến trình bày của các đương sự; Căn cứ vào kết quả tranh luận và phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Đơn kháng cáo ngày 12/9/2025 của bị đơn bà Phan Thị Ngọc T1 còn trong thời hạn theo quy định tại khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự nên được chấp nhận.

Đơn khởi kiện ngày 06/01/2025 và đơn khởi kiện bổ sung ngày 25/02/2025 của bà Nguyễn Ngọc Anh T yêu cầu bà Phan Thị Ngọc T1 trả diện tích đất 816,6m^2 gồm nhà và đất thuộc thửa 55, tờ bản đồ số 30, tọa lạc xã P, thành phố B, tỉnh Bến Tre và yêu cầu bà T1 trả tiền thuê đất. Cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp hợp đồng thuê tài sản là đúng quy định pháp luật. Trong quá trình giải quyết vụ án, cấp sơ thẩm có lập biên bản giải thích cho bà Phan Thị Ngọc T1 là nếu có yêu cầu phản tố thì phải làm đơn phản tố để Tòa án xem xét nhưng bà T1 không làm đơn phản tố theo quy định nên cấp sơ thẩm không giải quyết là có căn cứ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt không có lý do nên được giải quyết vắng mặt theo quy định pháp luật.

[2] Về nội dung:

Tại phiên tòa, bà Nguyễn Ngọc Anh T và bà Phan Thị Ngọc T1 thỏa thuận với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án như sau:

- Bà Nguyễn Ngọc Anh T đồng ý chuyển quyền sử dụng đất thửa đất số 55 tờ bản đồ số 30 diện tích 816,6m^2 tại xã P, thành phố B, tỉnh Bến Tre cũ (nay là thửa đất số 173 tờ bản đồ số 27 diện tích 759,8m^2 tại phường P, tỉnh Vĩnh Long) cho bà Phan Thị Ngọc T1 đứng tên quyền sử dụng đất.

- Bà Phan Thị Ngọc T1 đồng ý trả cho bà Nguyễn Ngọc Anh T số tiền là 2.300.000.000 đồng; bà T1 không yêu cầu bà T trả số tiền thuê đất là 6.000.000 đồng.

- Về chi phí tố tụng và án phí: Bà Phan Thị Ngọc T1 đồng ý chịu toàn bộ chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm.

Xét thấy, các đương sự đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án, thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện, không trái pháp luật và đạo đức xã hội nên được chấp nhận.

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Phan Thị Ngọc T1. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự. Sửa bản án sơ thẩm số 74/2025/DS-ST ngày 29/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 5, tỉnh Vĩnh Long.

[3] Về chi phí tố tụng: Bà Phan Thị Ngọc T1 phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng là 13.320.000 đồng.

[4] Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Phan Thị Ngọc T1 phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm. Bà Phan Thị Ngọc T1 là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên được chấp nhận.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Miễn án phí cho bà Phan Thị Ngọc T1.

[5] Xét, đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long là có cơ sở chấp nhận.

[6] Những quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị, Hội đồng xét xử không giải quyết, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, 300 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Phan Thị Ngọc T1, Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 74/2025/DS-ST ngày 29/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 5, tỉnh Vĩnh Long.

Căn cứ khoản 3 Điều 167, Điều 168 và Điều 188 Luật Đất đai 2013; các Điều 131, 398, 472 Bộ luật Dân sự 2015; khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 229 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; các điều 12, 26, 27 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

1. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự như sau:

- Bà Nguyễn Ngọc Anh T chuyển quyền sử dụng đất cho bà Phan Thị Ngọc T1 thửa đất số 55 tờ bản đồ số 30 diện tích 816,6m^2 tại xã P, thành phố B, tỉnh Bến Tre cũ (nay là thửa đất số 173 tờ bản đồ số 27 diện tích 759,8m^2 tại phường P, tỉnh Vĩnh Long) (Đính kèm hồ sơ đo đạc ngày 12/6/2025). Các đương sự có quyền và nghĩa vụ đăng ký quyền sử dụng thửa đất nêu trên theo quy định của pháp luật.

- Bà Phan Thị Ngọc T1 phải có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Ngọc Anh T số tiền là 2.300.000.000 đồng (hai tỷ ba trăm triệu đồng).

2. Bà Nguyễn Ngọc Anh T có nghĩa vụ trả lại cho bà Phan Thị Ngọc T1 số tiền 6.000.000 đồng (sáu triệu đồng).

3. Về chi phí tố tụng: Bà Phan Thị Ngọc T1 phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng là 13.320.000 đồng. Số tiền này bà Nguyễn Ngọc Anh T đã nộp xong nên bà Phan Thị Ngọc T1 phải có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Ngọc Anh T số tiền 13.320.000 đồng (mười ba triệu ba trăm hai mươi ngàn đồng).

4. Về án phí: Miễn toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm cho bà Phan Thị Ngọc T1.

5. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

6. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

7. Về nghĩa vụ thi hành án:

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan Thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với khoản tiền phải trả cho 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 theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

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 chịu thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6,7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

Nơi nhận: **TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**

- Tòa phúc thẩm TANDTC Tại thành phố Hồ Chí Minh: 01;
- VKSND tỉnh Vĩnh Long: 02;
- Chánh án: 01;
- TAND khu vực 5: 01;
- Phòng THADS khu vực 5: 01;
- Các đương sự;
- Lưu: 06;

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Văn Dũng

CÁC THẨM PHÁN

Lê Thành Trung Nguyễn Thị Tư

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Văn Dũng