

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 6 - VĨNH LONG**

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

Bản án số: 89/2026/DS - ST

Ngày: 15/6/2026.

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng thuê
quyền sử dụng đất và đòi lại tài
sản*”.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 6 - VĨNH LONG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Dương Ngọc Tú.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Bùi Văn Mưa Lớn.

2. Bà Bùi Thị Thúy Bắc.

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Văn Tuấn - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 6 -
Vĩnh Long.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 6 - Vĩnh Long tham gia phiên
tòa:** Bà Nguyễn Thị Ngọc Tuyết - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 6 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 6 - Vĩnh Long,
mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 240/2025/TLST - DS ngày 27
tháng 11 năm 2025 về việc “*Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và đòi lại
tài sản*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 48/2026/QĐXXST - DS ngày 28
tháng 4 năm 2026 giữa các đương sự:

* Nguyên đơn: Ông **Hồ Văn N** - Sinh năm: 1956; địa chỉ: **I L, phường B, thành
phố Hồ Chí Minh**.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông **Phan Văn D** - Sinh năm:
1989; địa chỉ: **ấp T, xã P, tỉnh Vĩnh Long**, có mặt.

* Bị đơn:

- Ông **Nguyễn Văn P** - Sinh năm: 1982 địa chỉ: **ấp P, xã P, tỉnh Vĩnh Long**, có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông P: Ông **Nguyễn Thanh H** - Sinh năm: 1993; địa chỉ: **ấp C, xã H, tỉnh Vĩnh Long**, có mặt.

- Bà **Phạm Châu D1** - Sinh năm: 1981; địa chỉ: **ấp P, xã P, tỉnh Vĩnh Long**, vắng mặt - có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

- Ông **Phạm Minh M** - Sinh năm: 1973; địa chỉ: **ấp P, xã P, tỉnh Vĩnh Long**, vắng mặt - có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- Bà **Võ Thị Kim L** - Sinh năm: 1972; địa chỉ: **ấp P, xã P, tỉnh Vĩnh Long**, vắng mặt - có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn và người đại diện trình bày:

Ông **Hồ Văn N** đứng tên sở hữu thửa 421 tờ bản đồ số 11 (nay là tờ 53) tọa lạc tại **ấp P, xã P, huyện M, tỉnh Bến Tre (nay là ấp P, xã P, tỉnh Vĩnh Long)**, diện tích 5.429,6m².

Phần đất này ông nhận chuyển nhượng từ ông **Phạm Minh M** và bà **Võ Thị Kim L** vào ngày 09/7/2021, khi ký hợp đồng chuyển nhượng là ông **M**, bà **L** ủy quyền cho bà **D1** đại diện ký. Giá chuyển nhượng là 2.500.000.000đồng. Tại thời điểm chuyển nhượng trên đất có nhà, đất và cây trồng trên đất.

Sau khi nhận chuyển nhượng và giao đủ tiền thì nguyên đơn cho bị đơn (bà **D1**, ông **P**) thuê lại toàn bộ thửa đất này với giá thuê là 75.000.000đồng/tháng, thời hạn thuê là 02 năm từ ngày 09/7/2021 đến ngày 09/7/2023, bị đơn đã trả được tiền thuê 02 tháng.

Từ thời điểm nhận chuyển nhượng thì trên đất có nhà và công trình trên đất như hiện nay. Sau khi hết hợp đồng thuê đất thì bị đơn không trả lại đất và tiền thuê đất cho nguyên đơn.

Nay nguyên đơn yêu cầu:

Yêu cầu ông Nguyễn Văn P và bà Phạm Châu D1 trả lại tài sản thuê là đất, nhà và tài sản trên đất thuộc thửa 421 tờ bản đồ số 11 (nay là tờ 53) tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện M, tỉnh Bến Tre (nay là ấp P, xã P, tỉnh Vĩnh Long), diện tích 5.429,6m².

Yêu cầu ông Nguyễn Văn P và bà Phạm Châu D1 trả lại tiền thuê đất còn nợ là 1.650.000.000đồng từ ngày 09/10/2021 đến ngày 09/07/2023 theo hợp đồng thỏa thuận ngày 09/7/2021.

Đối với việc bị đơn yêu cầu nguyên đơn sang tên đất lại cho bị đơn thì nguyên đơn cũng đồng ý với hình thức là chuyển nhượng lại nhưng phải trả lại cho nguyên đơn số tiền chuyển nhượng đất ban đầu là 2.500.000.000đồng, thời hạn giao tiền là 30 ngày kể từ ngày tuyên án. Trường hợp sau 30 ngày mà bị đơn không trả được tiền thì nguyên đơn được quyền yêu cầu kê biên, phát mãi tài sản là thửa đất 421 nói trên để trả nợ cho nguyên đơn.

Nguyên đơn đồng ý việc ông M, bà L hiện tại không còn liên quan vụ án này nên nguyên đơn không có yêu cầu gì với ông M, bà L.

Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn là ông P và người đại diện trình bày:

Thửa đất này trước đây là của bị đơn. Bị đơn vay tiền của ông M và bà L 1.800.000.000đồng và sang tên toàn bộ thửa đất 421 cho ông M, bà L để làm tin.

Sau này do cần thêm vốn làm ăn nên bị đơn, ông M, bà L đồng ý sang tên thửa đất này lại cho ông N để nhận số tiền 2.500.000.000đồng, trong đó ông M, bà L nhận lại 1.800.000.000đồng. Ông P, bà D1 nhận 700.000.000đồng. Thống nhất mỗi tháng bị đơn trả cho nguyên đơn 75.000.000đồng tiền lãi, trả được 02 tháng thì không còn khả năng trả nữa.

Nay bị đơn cũng đồng ý việc chuyển nhượng đất như nguyên đơn trình bày và đề nghị được nhận chuyển nhượng lại thửa 421 nói trên với giá 2.500.000.000đồng. Thời hạn giao tiền là 30 ngày kể từ ngày tuyên án. Trường hợp sau 30 ngày mà bị đơn không trả được tiền thì nguyên đơn được quyền yêu cầu kê biên, phát mãi tài sản là thửa đất 421 nói trên để trả nợ cho nguyên đơn.

Đối với ông M, bà L hiện tại không còn liên quan vụ án này nên bị đơn không có yêu cầu gì với ông M, bà L.

Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn là bà D1 (vợ ông P) trình bày:

Bà D1 vắng mặt nhưng có đơn thể hiện việc thống nhất với yêu cầu, trình bày của chồng là ông P.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông M, bà L trình bày:

Năm 2021, ông bà có nhận chuyển nhượng thửa đất nói trên (đất, tài sản trên đất) từ bị đơn là ông P, bà D1 với giá 1.870.000.000đồng. Ông bà đã giao đủ tiền và cho bị đơn thuê lại thửa đất này.

Ông bà nhận chuyển nhượng đất và cho thuê khi đất tăng giá sẽ chuyển nhượng để kiếm lời. Lúc này có cho bị đơn nhận chuyển nhượng lại đất trong thời hạn 06 tháng. Khoảng 02 tháng sau thì bị đơn xin nhận chuyển nhượng lại đất thì chúng tôi cũng đồng ý.

Tuy nhiên, khi làm hợp đồng thì bị đơn không phải là bên mua lại đất mà chuyển nhượng cho ông N với số tiền 2.500.000.000đồng và lấy phần chênh lệch.

Để đề phòng có tranh chấp nên ông bà đã ủy quyền cho bà D1 đứng ra ký hợp đồng với nguyên đơn và nhận tiền. Sau đó ông bà đã nhận đủ phần tiền của ông bà là 1.870.000.000đồng. Phần tiền còn lại thì bị đơn nhận.

Do ông bà không còn liên quan nên không có yêu cầu gì trong vụ án này.

Các đương sự đồng ý với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản đối với phần đất tranh chấp mà không yêu cầu xem xét thẩm định, định giá lại.

Phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã tiến hành giải quyết vụ án theo đúng quy định của pháp luật tố tụng. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng về trình tự, thủ tục tố tụng.

Về quan điểm giải quyết vụ án:

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ghi nhận việc nguyên đơn đồng ý sang tên, chuyển nhượng thửa đất 421 tờ bản đồ số 11 (nay là tờ 53) tọa lạc tại **ấp P, xã P, huyện M, tỉnh Bến Tre (nay là ấp P, xã P, tỉnh Vĩnh Long)**, diện tích 5.429,6m² lại cho bị đơn là ông **Nguyễn Văn P** và bà **Phạm Châu D1**.

Ghi nhận việc bị đơn là ông Nguyễn Văn P và bà Phạm Châu D1 đồng ý liên đới trả lại cho nguyên đơn số tiền 2.500.000.000đồng. Thời hạn giao tiền là 30 ngày kể từ ngày tuyên án. Trường hợp sau 30 ngày mà bị đơn không trả được tiền thì nguyên đơn được quyền yêu cầu kê biên, phát mãi tài sản là thửa đất 421 nói trên để trả nợ cho nguyên đơn.

Ghi nhận việc nguyên đơn thỏa thuận được với bị đơn các nội dung trên và nguyên đơn rút lại yêu cầu khởi kiện về đòi tài sản là thửa 421 và số tiền thuê đất là 1.650.000.000đồng nên cần đình chỉ.

Về án phí, chi phí tố tụng: Các đương sự phải chịu án phí và chi phí tố tụng theo quy định.

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 luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Đây là vụ án “*Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và đòi lại tài sản*” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự. Do các bên tranh chấp và nguyên đơn có đơn khởi kiện nên Tòa án nhân dân khu vực 6 - Vĩnh Long thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền và phù hợp với quy định khoản 1 Điều 35 và khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn là bà D1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông M, bà L có yêu cầu giải quyết vắng mặt. Do vậy, việc Tòa án xét xử vắng mặt các đương sự là phù hợp với quy định tại Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Các đương sự tranh chấp về hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và đòi lại tài sản đối với phần đất và tài sản thuộc thửa 421 tờ bản đồ số 11 (nay là tờ 53) tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện M, tỉnh Bến Tre (nay là ấp P, xã P, tỉnh Vĩnh Long), diện tích 5.429,6m², tài sản xác định như sau:

Cây trồng: Trên đất trồng dừa, mít, dâu, chuối,... Trong đó dừa là cây trồng chính và được trồng xen kẽ trên toàn thửa đất.

Công trình:

Nhà chính: Khung cột bê tông cốt thép, mái lợp tôn firo xi măng, không trần, vách xây gạch 100mm ốp gạch + S nước, nền gạch Ceramic, diện tích: 199,7m².

Nhà tiền chế phía trước (mái che): Cột bê tông cốt thép chôn chân, không móng, không vách, không trần, mái tôn Firo xi măng, diện tích: 89,1m².

Nhà tắm (nhà vệ sinh): cột gạch, tường ốp gạch, nền gạch Ceramic, diện tích: 12,1m².

Chuồng gà (sát nhà chính): Cột bê tông cốt thép, tường xây lửng, vách lưới B40 + xây gạch, mái tôn, nền xi măng, diện tích: 37,6m².

Khu chuồng trại bên hông nhà và phía sau (chuồng heo 1, chuồng heo 2, chuồng gà 2): Cột bê tông cốt thép, mái tôn, nền xi măng, tường xây lửng, diện tích: (89,8m² + 26,0m² + 12,8m²).

Hàng rào 1 (xây gạch 100mm): dài 48m, cao 3m, diện tích 144m².

Hàng rào 2 (xây gạch 100mm + lưới b40): Cột bê tông cốt thép, tường xây lửng gắn lưới B40, dài 68m, cao 3m, diện tích 204m².

Hàng rào 3 (phía trước lộ + Sông): Trụ bê tông chôn chân, lưới kẽm B40 cao 2m, dài 58,5m, diện tích 117m².

Giá trị đất thổ cư: 700.000đồng/m² x 300m².

Giá trị đất cây lâu năm: 600.000đồng/m² (bao gồm cây trồng trên đất) x 5.129,6m².

Nguyên đơn cho rằng, mình nhận chuyển nhượng đất và cho thuê đất là ngay tình. Hiện tại đã hết thời hạn thuê đất nên yêu cầu bị đơn trả lại đất và trả tiền thuê đất. Trường hợp bị đơn nhận chuyển nhượng lại đất thì nguyên đơn đồng ý với giá chuyển nhượng là 2.500.000.000đồng.

Bị đơn là ông P và người đại diện cho rằng không có chuyển nhượng đất, thực tế là vay tiền. Tuy nhiên, do không có tài liệu chứng cứ chứng minh nên bị đơn cũng đồng ý với trình bày của nguyên đơn về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bị đơn sang cho ông M và từ ông M sang cho ông N. Bị đơn đồng ý với số tiền chuyển nhượng lại đất cho bị đơn là 2.500.000.000đồng. Thời hạn giao tiền là 30 ngày kể từ ngày tuyên án. Trường hợp sau 30 ngày mà bị đơn không trả được tiền thì nguyên đơn được quyền yêu cầu kê biên, phát mãi tài sản là thửa đất 421 nói trên để trả nợ cho nguyên đơn.

Bị đơn là bà D1 (vợ ông P) thống nhất với yêu cầu của ông P.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu gì.

[3] Hội đồng xét xử xét thấy:

[3.1] Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn cho rằng đây là hợp đồng vay tài sản, việc chuyển nhượng đất là làm tin. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án tòa đã đã giải thích quyền làm đơn phản tố đối với yêu cầu của mình nhưng phía bị đơn không thực hiện.

Trong khi đó, xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn đã tuân thủ về nội dung và hình thức, bên nhận chuyển nhượng đã được đứng tên đất và cho bị đơn thuê lại phần đất này.

Tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn và bị đơn là ông **P** và người đại diện của ông **P** cũng đồng ý việc với trình bày của nguyên đơn về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bị đơn sang cho ông **M** và từ ông **M** sang cho ông **N**. Bị đơn đồng ý việc nguyên đơn chuyển nhượng lại thửa đất 421 nói trên cho bị đơn với giá 2.500.000.000đồng. Thời hạn bị đơn giao tiền là 30 ngày kể từ ngày tuyên án. Trường hợp sau 30 ngày mà bị đơn không trả được tiền thì nguyên đơn được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án kê biên, phát mãi tài sản là thửa đất 421 nói trên để đảm bảo thi hành án cho việc trả tiền cho nguyên đơn.

Hội đồng xét thấy, sự thỏa thuận này của các đương sự là tự nguyện và không trái pháp luật, không ảnh hưởng đến quyền lợi của các đương sự nên ghi nhận.

Đối với bị đơn là bà **D1** do vắng mặt nhưng có ý kiến là thống nhất với trình bày, yêu cầu của ông **P** nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[3.2] Trong đơn khởi kiện nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại tài sản thuê là thửa đất 421 và số tiền thuê đất là 1.650.000.000đồng. Tuy nhiên, tại phiên tòa các bên thống nhất được việc giải quyết vụ án như trên và nguyên đơn rút lại các yêu cầu này nên cần đình chỉ.

[3.3] Ghi nhận việc các đương sự thống nhất người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông **M**, bà **L** không liên quan và không có yêu cầu gì đối với các đương sự này.

[4] Tại phiên tòa, quan điểm của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn phải hoàn trả lại cho nguyên đơn số tiền 2.500.000.000đồng nên phải chịu án phí là 82.000.000đồng.

[6] Về chi phí tố tụng: Chi phí tố tụng là 10.078.000 đồng nguyên đơn đã nộp xong. Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên cần buộc bị đơn trả lại cho nguyên đơn số tiền này.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các điều 166, 454, 472, 473, 474, 482, 500, 501, 502, 503, 357, 468, của Bộ luật dân sự;

Căn cứ vào các điều 147, 157, 165, 271, 273, 244 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ các điều 12, 26, 27 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

1.1 Ghi nhận việc ông **Hồ Văn N** đồng ý sang tên, chuyển nhượng lại cho ông **Nguyễn Văn P** và bà **Phạm Châu D1** phần đất có diện tích 5.429,6m² thuộc thửa 421 tờ bản đồ số 11 tọa lạc tại **ấp P, xã P, huyện M, tỉnh Bến Tre** (nay là tờ 53 tọa lạc tại **ấp P, xã P, tỉnh Vĩnh Long**).

(có họa đồ kèm theo).

Ông **Nguyễn Văn P** và bà **Phạm Châu D1** được quyền tiếp tục quản lý, canh tác đất và toàn bộ tài sản trên đất (cây trồng, công trình, ...).

1.2 Buộc ông **Nguyễn Văn P** và bà **Phạm Châu D1** liên đới trả lại cho ông **Hồ Văn N** số tiền 2.500.000.000 đồng (hai tỷ năm trăm triệu đồng). Thời gian trả tiền là ngày 16/7/2025.

Trường hợp ông **P**, bà **D1** không trả được số tiền nói trên thì ông **N** được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án kê biên, phát mãi tài sản là thửa đất 421 nói trên để đảm bảo việc trả số tiền nói trên.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án mà người phải thi hành án chưa thi hành xong số tiền nêu trên thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

1.3 Ông Nguyễn Văn P và bà Phạm Châu D1 được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để thực hiện việc sang tên, điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần nói trên cho phù hợp với nội dung bản án đã tuyên.

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc đòi tài sản cho thuê là thửa 421 nói trên và số tiền thuê đất là 1.650.000.000đồng (một tỷ sáu trăm năm mươi triệu đồng).

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn là ông Nguyễn Văn P và bà Phạm Châu D1 phải liên đới nộp 82.000.000đồng (tám mươi hai triệu đồng) tiền án phí.

4. Về chi phí tố tụng: Buộc bị đơn là ông P và bà D1 phải liên đới trả lại cho ông N chi phí tố tụng là 10.078.000đồng (mười triệu không trăm bảy mươi tám ngàn đồng).

5. Về quyền kháng cáo:

Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án.

Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ.

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, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND khu vực 6 - Vĩnh Long;
- THADS khu vực 6 - Vĩnh Long;
- TAND tỉnh Vĩnh Long;
- Lưu hsva, Vp.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Dương Ngọc Tú