

TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 11
TỈNH AN GIANG

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

Bản án số: 131/2026/DSST
Ngày: 21/7/2026
V/v tranh chấp Hợp đồng thuê
quyền sử dụng đất, quyền sở hữu
nhà ở và tài sản khác gắn liền với
đất và yêu cầu bồi thường thiệt
hại

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 11 - AN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Anh Thư

Các Hội thẩm nhân dân:

- Ông Nguyễn Thanh Liêm;
- Ông Phan Vũ Phương.

- Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Tiểu Ngọc, Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 11 - An Giang.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 11 - An Giang tham gia phiên tòa: Bà Đoàn Thụy Thùy Trang, Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 7 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 11 - An Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 369/2026/TLST-DS ngày 26 tháng 11 năm 2025 về việc tranh chấp “Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và yêu cầu bồi thường thiệt hại”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 242/2026/QĐXXST-DS ngày 16 tháng 6 năm 2026 và Quyết định hoãn phiên tòa số 249/2026/QĐ-DS, ngày 03 tháng 7 năm 2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Á, sinh năm 1994; địa chỉ: khóm L, thị trấn C, huyện C, tỉnh An Giang (nay ấp L, xã C, tỉnh An Giang);

Người đại diện hợp pháp của bà Á: Ông Hồ Trung C, sinh năm 1970; địa chỉ: ấp L, xã L, tỉnh An Giang, là đại diện theo ủy quyền (theo Giấy ủy quyền được công chứng tại Văn phòng C1 ngày 17/12/2025) (Có mặt);

2. Bị đơn: Ông Huỳnh Văn L, sinh năm 1988; địa chỉ: ấp A, xã M, huyện L, tỉnh Đồng Tháp (nay ấp A, xã M, tỉnh Đồng Tháp); địa chỉ liên hệ: khóm L,

thị trấn C, huyện C, tỉnh An Giang (nay ấp L, xã C, tỉnh An Giang) (Có mặt);

Người đại diện hợp pháp của ông L: Ông Mai Ngọc T, sinh năm 1989; địa chỉ: ấp A, xã H, tỉnh An Giang, là đại diện theo ủy quyền (theo Giấy ủy quyền được công chứng tại Văn phòng C1 ngày 08/12/2025) (Có mặt);

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

3.1. Văn phòng C2; địa chỉ: số B, đường T, khóm T, thị trấn P, huyện P, tỉnh An Giang (nay là số B, đường T, khóm T, xã P, tỉnh An Giang) (Có yêu cầu vắng mặt);

3.2. Ngân hàng thương mại cổ phần X; địa chỉ trụ sở: tầng 8, văn phòng số L+16, Vincom Center, số G L, phường B, quận A, thành phố Hồ Chí Minh (nay là tầng 8, văn phòng số L8-01-11+16, Vincom Center, số G L, phường S, thành phố Hồ Chí Minh); địa chỉ chi nhánh Đ: số A H, phường B, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp (nay là số A H, phường C, tỉnh Đồng Tháp) (Vắng mặt).

3.3. Bà Dương Thảo Y, sinh năm 1991; địa chỉ: ấp T, xã H, tỉnh An Giang; địa chỉ liên hệ: khóm L, thị trấn C, huyện C, tỉnh An Giang (nay ấp L, xã C, tỉnh An Giang) (Có yêu cầu vắng mặt);

3.4. Huỳnh Tuyết N, sinh ngày 21/01/2010; địa chỉ: ấp A, xã M, tỉnh Đồng Tháp;

3.5. Huỳnh Gia N1, sinh ngày 09/11/2014; địa chỉ: ấp A, xã M, tỉnh Đồng Tháp;

3.6. Huỳnh Ngọc N2, sinh ngày 21/8/2020; địa chỉ: ấp A, xã M, tỉnh Đồng Tháp;

Người đại diện hợp pháp của cháu Huỳnh Tuyết N, cháu Huỳnh Gia N1 và cháu Huỳnh Ngọc N2: ông Huỳnh Văn L, sinh năm 1988 và bà Dương Thảo Y, sinh năm 1991; địa chỉ: khóm L, thị trấn C, huyện C, tỉnh An Giang (nay ấp L, xã C, tỉnh An Giang);

3.6. Bà Trương Thị Lệ H, sinh năm 1963; địa chỉ: khóm T, thị trấn C, huyện C, tỉnh An Giang (nay ấp T, xã C, tỉnh An Giang) (Vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, Người đại diện hợp pháp của Nguyên đơn ông Hồ Trung C trình bày:

Ngày 26/7/2023, bà Nguyễn Thị Á và ông Huỳnh Văn L có làm hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là nhà ở được Phòng C3, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/7/2023, với nội dung cụ thể như sau:

Bà Nguyễn Thị Á cho Huỳnh Văn L thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, gồm: Diện tích 100,7m² đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DK 966954, sổ vào sổ CS01630, thửa 276, tờ bản đồ số 10, loại đất ở đô thị, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp ngày 17/4/2023 (chỉnh lý biến động ngày 16/6/2023), tên Nguyễn Thị Ánh G liền trên đất là nhà ở: diện

tích 19,9m², cấp nhà N3.3; nhà ở diện tích 74,5m², cấp nhà N3.2 (trong đó nhà cấp 4 diện tích 48,7m² + gác diện tích 25,8m²), thời hạn thuê 05 năm kể từ ngày 26/7/2023 đến ngày 26/7/2028, giá tiền thuê 6.000.000đ/1 tháng cho 03 năm đầu, 02 năm sau mỗi tháng là 8.000.000đ, thanh toán từng tháng. Mục đích thuê quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà của bà Á để mở quán Bán Com gà. Nhà và đất tại ấp L, thị trấn C, huyện C, tỉnh An Giang nay là xã C, tỉnh An Giang.

Sau khi thuê nhà và đất Huỳnh Văn L kinh doanh và mua bán không đảm bảo an toàn vệ sinh, gây ô nhiễm môi trường cho gia đình bà Á và các hộ dân xung quanh, tự ý sửa chữa, xây dựng lại nhà làm thay đổi hiện trạng nhưng không cho bà Á biết, đã vi phạm điều kiện của hợp đồng được quy định tại điều 6 của Hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được ký kết giữa ông với bà Á ghi nhận thỏa thuận “Không được hủy hoại, làm giảm sút giá trị sử dụng của đất, tài sản gắn liền với đất”, hai bên không có đến Ủy ban nhân dân thị trấn C để đăng ký Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

Hiện giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà Á đã thế chấp tại Ngân hàng TMCP X - Chi nhánh Đ được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh C4 ngày 09/8/2024.

Do đó, bà Á khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân Khu vực 11 - An Giang giải quyết:

- Tuyên bố Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là diện tích 100,7m² đất, nhà ở: diện tích 19,9m², cấp nhà N3.3; nhà ở diện tích 74,5m², cấp nhà N3.2 (trong đó nhà cấp 4 diện tích 48,7m² + gác diện tích 25,8m²) ngày 26/7/2023 giữa bà Nguyễn Thị Á và Huỳnh Văn L được Văn phòng chứng Lọc Văn Tiến công chứng số 128, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/7/2023 là vô hiệu, lý do ông Huỳnh Văn L đã vi phạm hợp đồng và Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất không đăng ký biến động theo pháp luật quy định;

- Buộc ông Huỳnh Văn L, bà Dương Thảo Y, Huỳnh Tuyết N, Huỳnh Gia N1, Huỳnh Ngọc N2 cùng phải giao trả cho bà Nguyễn Thị Á diện tích 100,7m² đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DK 966954, sổ vào sổ CS01630, thửa 276, tờ bản đồ số 10, loại đất ở đô thị, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp ngày 17/4/2023 và tài sản gắn liền trên đất là nhà ở: diện tích 19,9m², cấp nhà N3.3; nhà ở diện tích 74,5m², cấp nhà N3.2 (trong đó nhà cấp 4 diện tích 48,7m² + gác diện tích 25,8m²). Đất và nhà tại ấp L, thị trấn C, huyện C, tỉnh An Giang nay là xã C, tỉnh An Giang.

Tại phiên tòa, ông Hồ Trung C xác định yêu cầu khởi kiện:

- Tuyên bố Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là diện tích 100,7m² đất, nhà ở: diện tích 19,9m², cấp nhà N3.3; nhà ở diện tích 74,5m², cấp nhà N3.2 (trong đó nhà cấp 4 diện tích 48,7m² + gác diện tích 25,8m²) ngày 26/7/2023 giữa bà Nguyễn Thị Á và Huỳnh Văn L được Văn

phòng chứng Lục Văn Tiến công chứng số 128, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/7/2023 là vô hiệu;

- Yêu cầu buộc ông Huỳnh Văn L, bà Dương Thảo Y, Huỳnh Tuyết N, Huỳnh Gia N1, Huỳnh Ngọc N2 cùng phải giao trả cho bà Nguyễn Thị Á diện tích 100,7m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DK 966954, số vào sổ CS01630, thửa 276, tờ bản đồ số 10, loại đất ở đô thị, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp ngày 17/4/2023 tại các mốc điểm 1,36,37,29,21,5 và tài sản gắn trên đất là nhà ở diện tích 99,4m² (100,7m² - 1,3m²) tại các mốc điểm 1,36,37,34,29,28,22,4,41,32 theo Bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 03/3/2026 của Công ty TNHH Đ1. Đất và nhà tại ấp L, thị trấn C, huyện C, tỉnh An Giang nay là xã C, tỉnh An Giang.

Đối với yêu cầu phản tố của Bị đơn:

- Nguyên đơn bà Á đồng ý trả lại số tiền cọc cho ông Luật 18.000.000 đồng;

- Bà Á đồng ý trả chi phí ông L xây dựng 02 phòng ngủ, 01 gác lửng theo chứng thư thẩm định giá ngày 13/5/2026 là 27.141.650 đồng, nhưng ông L phải di dời, tháo dỡ 02 phòng ngủ, 01 gác lửng do bà Á không có nhu cầu sử dụng.

Thời gian thực hiện việc trả tiền và di dời, tháo dỡ trả lại tài sản nhà và đất vào ngày 11/8/2026. Bà Á xác định không tranh chấp đối với tiền thuê nhà giữa bà Á với ông L. Đối với các tài sản khác được thể hiện tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ Nguyên đơn bà Á xác định không tranh chấp, Nguyên đơn bà Á với Bị đơn ông L sẽ tự giải quyết;

- Nguyên đơn bà Á không đồng ý bồi thường cho ông L số tiền 06 tháng hợp đồng do chấm dứt hợp đồng trước thời hạn là 36.000.000 đồng.

Nguyên đơn thống nhất với Bản trích đo hiện trạng khu đất của Công ty TNHH Đ1, kết quả định giá chứng thư thẩm định giá của Công ty cổ phần T1 và kết quả xem xét thẩm định tài sản của Tòa án, không có ý kiến gì khác.

Tại các biên bản làm việc của Tòa án, Bị đơn ông Huỳnh Văn L và Người đại diện hợp pháp của Bị đơn, ông Mai Ngọc T trình bày:

Ông L với bà Nguyễn Thị Á có ký kết hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất ngày 26/7/2023, việc thỏa thuận và ký kết hợp đồng thuê này chỉ có ông L với bà Á. Ông L thuê tài sản của bà Á gồm: Quyền sử dụng đất phần đất diện tích 100,7m² đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DK 966954, số vào sổ CS01630, thửa 276, tờ bản đồ số 10, loại đất ở đô thị, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp ngày 17/4/2023 và tài sản gắn liền trên đất là nhà ở: diện tích 19,9m², cấp nhà N3.3; nhà ở diện tích 74,5m², cấp nhà N3.2 (trong đó nhà cấp 4 diện tích 48,7m² + gác diện tích 25,8m²). Đất và nhà tại ấp L, thị trấn C, huyện C, tỉnh An Giang nay là xã C, tỉnh An Giang. Từ khi thuê nhà đất đến nay ông L đều trả tiền thuê đầy đủ cho bà Á hiện nay ông L cũng không thiếu tiền thuê của bà Á.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông L không đồng ý. Ông L có yêu cầu phản tố đề nghị Tòa án giải quyết:

- Yêu cầu Tuyên hủy Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là diện tích 100,7m² đất, nhà ở: diện tích 19,9m², cấp nhà N3.3; nhà ở diện tích 74,5m², cấp nhà N3.2 (trong đó nhà cấp 4 diện tích 48,7m² + gác diện tích 25,8m²) ngày 26/7/2023 giữa bà Nguyễn Thị Á và Huỳnh Văn L được Văn phòng chứng Lục Văn Tiên công chứng số 128, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/7/2023.

- Buộc bà Nguyễn Thị Á trả lại cho ông L số tiền đặt cọc 18.000.000 đồng, bồi thường số tiền 06 tháng hợp đồng do chấm dứt hợp đồng trước thời hạn là 36.000.000 đồng và trả chi phí đầu tư 02 phòng ngủ, kệ bếp, gác lửng là 37.222.000 đồng.

Tuy nhiên, sau khi có kết quả định giá của Công ty T1 ông L thống nhất với giá tài sản theo chứng thư thẩm định, do đó nay ông Luật thay đổi 01 phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền yêu cầu bà Á phải trả chi phí đầu tư 02 phòng ngủ, kệ bếp, gác lửng là 27.141.650 đồng. Do đó, tổng số tiền ông L yêu cầu nguyên đơn bồi thường là 81.141.650 đồng.

Căn cứ ông L xác định yêu cầu nguyên đơn bồi thường số tiền 06 tháng hợp đồng do chấm dứt hợp đồng trước thời hạn là 36.000.000 đồng thể hiện tại điều 6 của Hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được ký kết giữa ông L với bà Á có thỏa thuận “Trong thời gian thuê nếu vi phạm các khoản trên hoặc chấm dứt hợp đồng trước thời hạn quy định thì phải chịu phạt 50% tổng giá trị tiền thuê nhà trong 01 năm” do bà Á vi phạm hợp đồng là chấm dứt trước thời hạn nên phải bồi thường theo điều 6 của Hợp đồng với số tiền 36.000.000 đồng. Do thời điểm ký hợp đồng ông L có nghe bà Á nói, đồng thời khi xem hợp đồng trước khi ký ông L thấy có nội dung thỏa thuận nêu trên nhưng ông L không để ý việc thỏa thuận này chỉ thể hiện ở nghĩa vụ của bên thuê (bên B).

Ông L xác định việc ông L yêu cầu bà Á bồi thường số tiền 36.000.000 đồng là căn cứ thỏa thuận hợp đồng khi bà Á chấm dứt trước thời hạn. Ông L xác định không có thiệt hại xảy ra khi hợp đồng chấm dứt trước thời hạn để làm căn cứ yêu cầu bồi thường số tiền 36.000.000 đồng. Do đó ông L không liệt kê các khoản thiệt hại.

Sau khi chấm dứt hợp đồng thuê nhà, các tài sản có thể di dời thì ông L đồng ý tự di dời các tài sản này. Ông L chỉ yêu cầu giải quyết đối với các tài sản không thể di dời gồm 02 phòng ngủ, kệ bếp, gác lửng. Ngoài ra đối với số tiền thuê nhà thì ông L không tranh chấp gì khác.

Đối với kết quả đo đạc Bản trích đo hiện trạng khu đất của Công ty TNHH Đ1, kết quả định giá chứng thư thẩm định giá của Công ty cổ phần T1 và kết quả xem xét thẩm định tài sản của Tòa án ông L thống nhất, không có ý kiến gì khác.

Tại phiên tòa, Bị đơn ông Huỳnh Văn L và Người đại diện hợp pháp cho ông L, ông Mai Ngọc T xác định ý kiến, yêu cầu như sau:

- Yêu cầu Tuyên hủy Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là diện tích 100,7m² đất, nhà ở: diện tích 19,9m², cấp nhà N3.3; nhà ở diện tích 74,5m², cấp nhà N3.2 (trong đó nhà cấp 4 diện tích 48,7m² + gác diện tích 25,8m²) ngày 26/7/2023 giữa bà Nguyễn Thị Á và Huỳnh Văn L được Văn phòng chứng Lục Văn Tiên công chứng số 128, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/7/2023;

- Ông L cùng vợ và các con đồng ý trả lại tài sản thuê cho bà Á là phần đất diện tích 100,7m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DK 966954, sổ vào sổ CS01630, thửa 276, tờ bản đồ số 10, loại đất ở đô thị, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp ngày 17/4/2023, tại các mốc điểm 1,36,37,29,21,5 và tài sản gắn trên đất là nhà ở diện tích 99,4m² (100,7m² - 1,3m²) tại các mốc điểm 1,36,37,34,29,28,22,4,41,32 theo Bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 03/3/2026 của Công ty TNHH Đ1. Đất và nhà tại ấp L, thị trấn C, huyện C, tỉnh An Giang nay là xã C, tỉnh An Giang;

- Yêu cầu bà Nguyễn Thị Á trả lại cho ông L số tiền đặt cọc 18.000.000 đồng. Ông L rút yêu cầu bà Á bồi thường số tiền 06 tháng hợp đồng do chấm dứt hợp đồng trước thời hạn là 36.000.000 đồng.

- Ông L đồng ý việc bà Á trả chi phí ông L xây dựng 02 phòng ngủ, 01 gác lửng theo chứng thư thẩm định giá ngày 13/5/2026 là 27.141.650 đồng. Ông L đồng ý tháo dỡ, di dời 02 phòng ngủ, 01 gác lửng ra khỏi tài sản thuê. Ông L đồng ý thời gian thực hiện việc trả tiền và di dời, tháo dỡ trả lại tài sản nhà và đất vào ngày 11/8/2026. Ông L xác định không tranh chấp đối với tiền thuê nhà giữa ông với bà Á.

Đối với các tài sản khác được thể hiện tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ông L xác định không tranh chấp. Ông rút yêu cầu bà Á trả chi phí đầu tư xây kè bấp. Ông sẽ tự tháo dỡ, di dời các tài sản của ông ra khỏi tài sản thuê.

Tại các biên bản làm việc, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Dương Thảo Y trình bày:

Bà với ông L là vợ chồng, hiện nay vẫn còn chung sống với nhau, vợ chồng bà và 03 con chung gồm Huỳnh Tuyết N, sinh ngày 21/01/2010, Huỳnh Gia N1, sinh ngày 09/11/2014 và Huỳnh Ngọc N2, sinh ngày 21/8/2020 đang sinh sống nhà, đất thuê của bà Nguyễn Thị Á, tại địa chỉ: ấp L, xã C, tỉnh An Giang. Bà thống nhất với lời trình bày của ông L về thời gian thuê, nội dung thuê nhà và đất của bà Á tại ấp L, xã C, tỉnh An Giang. Việc thuê nhà, đất là chồng bà ông L trực tiếp giao dịch và ký hợp đồng với bà Á. Nay bà Á khởi kiện ông L, tùy ông L quyết định, bà không có ý kiến. Trường hợp, phải trả lại tài sản thuê bà đồng ý cùng ông L trả lại tài sản thuê cho bà Á.

Bà thống nhất với trình bày và yêu cầu phản tố của ông L. Đối với số tiền đặt cọc 18.000.000 đồng, chi phí đầu tư phòng ngủ 37.222.000 đồng là tiền

chung của 02 vợ chồng, tuy nhiên bà đồng ý để ông L khởi kiện, bà không làm đơn khởi kiện. Đối với những quyền lợi liên quan đến tài sản chung của vợ chồng, vợ chồng bà sẽ tự giải quyết không yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề liên quan đến tài sản chung của vợ chồng bà trong vụ kiện.

Đại diện viện kiểm sát phát biểu quan điểm về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử vụ án, Thư ký và việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng. Về ý kiến giải quyết:

Ngày 26/7/2023, bà Nguyễn Thị Á cho Huỳnh Văn L thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, gồm: Diện tích 100,7m² đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS01630, thửa 276, tờ bản đồ số 10, loại đất ở đô thị, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp ngày 17/4/2023 (chỉnh lý biến động ngày 16/6/2023), tên Nguyễn Thị Ánh G liên trên đất là nhà ở: diện tích 19,9m², cấp nhà N3.3; nhà ở diện tích 74,5m², cấp nhà N3.2 (trong đó nhà cấp 4 diện tích 48,7m² + gác diện tích 25,8m²), thời hạn thuê 05 năm kể từ ngày 26/7/2023 đến ngày 26/7/2028, giá thuê 6.000.000 đồng/tháng cho 03 năm đầu, 02 năm sau mỗi tháng là 8.000.000 đồng, thanh toán từng tháng. Mục đích thuê quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà của bà Á để mở quán Bán Com gà.

Sau khi thuê nhà và đất Huỳnh Văn L kinh doanh và mua bán không đảm bảo an toàn vệ sinh, gây ô nhiễm môi trường cho gia đình bà Á và các hộ dân xung quanh, tự ý sửa chữa, xây dựng lại nhà làm thay đổi hiện trạng nhưng không cho bà Á biết, đã vi phạm điều kiện của hợp đồng được quy định tại điều 6 của Hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được ký kết giữa ông với bà Á ghi nhận thỏa thuận “Không được hủy hoại, làm giảm sút giá trị sử dụng của đất, tài sản gắn liền với đất”, hai bên không có đến Ủy ban nhân dân thị trấn C để đăng ký Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

Hiện giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà Á đã thế chấp tại Ngân hàng TMCP X - Chi Nhánh Đ được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh C4 ngày 09/8/2024. Do đó, bà Á khởi kiện yêu cầu:

- Tuyên bố Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là diện tích 100,7m² đất, nhà ở: diện tích 19,9m², cấp nhà N3.3; nhà ở diện tích 74,5m², cấp nhà N3.2 (trong đó nhà cấp 4 diện tích 48,7m² + gác diện tích 25,8m²) ngày 26/7/2023 giữa bà Nguyễn Thị Á và Huỳnh Văn L được Văn phòng chứng Lục Văn Tiến công chứng số 128, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/7/2023 là vô hiệu, lý do ông Huỳnh Văn L đã vi phạm hợp đồng và Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất không đăng ký biến động theo pháp luật quy định.

- Buộc ông Huỳnh Văn L phải giao trả cho bà Nguyễn Thị Á diện tích 100,7m² đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DK 966954, số vào sổ CS01630, thửa 276, tờ bản đồ số 10, loại đất ở đô thị, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp ngày 17/4/2023 và tài sản gắn liền trên đất là nhà ở: diện tích

19,9m², cấp nhà N3.3; nhà ở diện tích 74,5m², cấp nhà N3.2 (trong đó nhà cấp 4 diện tích 48,7m² + gác diện tích 25,8m²).

Ông L với bà Nguyễn Thị Á có ký kết hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất ngày 26/7/2023, việc thỏa thuận và ký kết hợp đồng thuê này chỉ có ông L với bà Á. Ông L thuê tài sản của bà Á gồm: Quyền sử dụng đất phần đất diện tích 100,7m² đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS01630, thửa 276, tờ bản đồ số 10, loại đất ở đô thị, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp ngày 17/4/2023 và tài sản gắn liền trên đất là nhà ở: diện tích 19,9m², cấp nhà N3.3; nhà ở diện tích 74,5m², cấp nhà N3.2 (trong đó nhà cấp 4 diện tích 48,7m² + gác diện tích 25,8m²). Đất và nhà tại ấp L, thị trấn C, huyện C, tỉnh An Giang nay là xã C, tỉnh An Giang. Từ khi thuê nhà đất đến nay ông L đều trả tiền thuê đầy đủ cho bà Á hiện nay ông L cũng không thiếu tiền thuê của bà Á.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông L không đồng ý. Ông L có yêu cầu phản tố đề nghị Tòa án giải quyết:

- Yêu cầu Tuyên hủy Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là diện tích 100,7m² đất, nhà ở: diện tích 19,9m², cấp nhà N3.3; nhà ở diện tích 74,5m², cấp nhà N3.2 (trong đó nhà cấp 4 diện tích 48,7m² + gác diện tích 25,8m²) ngày 26/7/2023 giữa bà Nguyễn Thị Á và Huỳnh Văn L được Văn phòng chứng Luc Văn Tiền công chứng số 128, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/7/2023.

- Buộc bà Nguyễn Thị Á trả lại cho ông L số tiền đặt cọc 18.000.000 đồng, bồi thường số tiền 06 tháng hợp đồng do chấm dứt hợp đồng trước thời hạn là 36.000.000 đồng và trả chi phí đầu tư 02 phòng ngủ, kệ bếp, gác lửng là 27.141.650 đồng theo kết quả định giá của Công ty T1. Do đó, tổng số tiền ông L yêu cầu nguyên đơn bồi thường là 81.141.650 đồng.

Các đương sự thống nhất có giao dịch Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là diện tích 100,7m² đất, nhà ở: diện tích 19,9m², cấp nhà N3.3; nhà ở diện tích 74,5m², cấp nhà N3.2 (trong đó nhà cấp 4 diện tích 48,7m² + gác diện tích 25,8m²) ngày 26/7/2023, có chứng thực tại Văn phòng C5 nên làm phát sinh quyền, nghĩa vụ của các bên, cụ thể: Bên cho thuê là bà Á, đã giao diện tích 100,7m² đất, nhà ở: diện tích 19,9m², cấp nhà N3.3; nhà ở diện tích 74,5m², cấp nhà N3.2 (trong đó nhà cấp 4 diện tích 48,7m² + gác diện tích 25,8m²) cho ông L xong và hiện nay ông L đang quản lý nhà và đất này. Tuy nhiên, về nghĩa vụ theo hợp đồng thì bà Á chưa tiến hành đăng ký cho thuê quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định tại khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013. Ngoài ra, ngày 09/8/2024 bà Á đã thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà Á đã thế chấp tại Ngân hàng TMCP X - Chi nhánh Đ. Phía bên thuê là ông L, đã thanh toán tiền thuê đầy đủ.

Về hiệu lực của Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 26/7/2023, tương tự như đã phân tích trên, do hợp đồng chưa đăng ký thuê quyền sử dụng đất thuê quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 3 Điều

188 Luật Đất đai năm 2013 nên chưa có hiệu lực pháp luật. Vì vậy, việc bà Á yêu cầu tuyên bố vô hiệu Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 26/7/2023 là phù hợp Điều 117 Bộ luật Dân sự và căn cứ Điều 131 Bộ luật Dân sự, giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu cần buộc các bên giao trả cho nhau những gì đã nhận.

Tại phiên tòa, ông L và bà Á thống nhất:

- Bà Á đồng ý trả ông L số tiền đặt cọc 18.000.000 đồng và trả chi phí đầu tư 02 phòng ngủ, gác lửng là 27.141.650 đồng theo Chứng thư thẩm định giá nhưng ông L phải có trách nhiệm tháo dỡ do bà Á không có nhu cầu sử dụng.

- Ông L có trách nhiệm tháo dỡ 02 phòng ngủ, kệ bếp, gác lửng và di dời tài sản giao cho bà Nguyễn Thị Á căn nhà có diện tích 99,4m² gắn liền với diện tích đất 100,7m² theo các điểm 1,36,37,29,21,5 của bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 03/3/2026 do Công ty TNHH Đ1 đo vẽ.

Việc giao tiền và di dời tài sản được thực hiện ngày 11/8/2026.

- Ông L rút lại yêu cầu bà Á bồi thường thiệt hại số tiền 36.000.000 đồng.

Xét thấy, việc thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện, phù hợp quy định của pháp luật nên đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận.

Căn cứ các Điều 117, 131, 502 Bộ luật Dân sự, Điều 188 Luật Đất đai năm 2013, Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự, đề nghị:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Á đối với ông Huỳnh Văn L.

- Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Huỳnh Văn L đối với bà Nguyễn Thị Ánh .

- Tuyên bố Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là diện tích 100,7m² đất, nhà ở: diện tích 19,9m², cấp nhà N3.3; nhà ở diện tích 74,5m², cấp nhà N3.2 (trong đó nhà cấp 4 diện tích 48,7m² + gác diện tích 25,8m²) ngày 26/7/2023 giữa bà Nguyễn Thị Á và ông Huỳnh Văn L là vô hiệu.

- Buộc ông Huỳnh Văn L và bà Dương Thảo Y, cháu Huỳnh Tuyết N, cháu Huỳnh Gia N1, cháu Huỳnh Ngọc N2 (Do ông L, bà Y đại diện), có nghĩa vụ tháo dỡ 02 phòng ngủ, gác lửng và di dời toàn bộ tài sản giao trả cho bà Nguyễn Thị Á căn nhà có diện tích 99,4m² gắn liền với diện tích đất 100,7m² theo các điểm 1,36,37,29,21,5 của bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 03/3/2026 do Công ty TNHH Đ1 đo vẽ.

- Buộc bà Nguyễn Thị Á có nghĩa vụ trả cho ông Huỳnh Văn L số tiền đặt cọc 18.000.000 đồng, số tiền giá trị chi phí đầu tư 02 phòng ngủ, gác lửng là 27.141.650 đồng.

(Việc giao tiền và tài sản được thực hiện ngày 11/8/2026).

- Đình chỉ yêu cầu của ông Huỳnh Văn L yêu cầu bà Nguyễn Thị Á bồi thường thiệt hại số tiền 36.000.000 đồng.

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] Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Á khởi kiện Bị đơn ông Huỳnh Văn L. Ông L có nơi cư trú ấp L, xã C, tỉnh An Giang nên Tòa án nhân dân khu vực 11 – An Giang thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại Điều 35 và Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về quan hệ tranh chấp: Tại đơn khởi kiện và các biên bản làm việc tại Tòa án, Nguyên đơn và Bị đơn đều thống nhất tranh chấp việc thuê quyền sử dụng đất và thuê quyền sở hữu nhà ở. Đồng thời, Bị đơn yêu cầu bồi thường thiệt hại. Do vậy, vụ án được xác định là tranh chấp về Hợp đồng dân sự, cụ thể *“Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và yêu cầu bồi thường thiệt hại”* theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Dương Thảo Y; Văn phòng C2 có yêu cầu vắng mặt; Ngân hàng thương mại cổ phần X và bà Trương Thị Lệ H đã được triệu tập nhưng vắng mặt. Căn cứ Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên là có căn cứ.

[4] Tại phiên tòa, Nguyên đơn có thay đổi yêu cầu khởi kiện: yêu cầu ông Huỳnh Văn L, bà Dương Thảo Y, Huỳnh Tuyết N, Huỳnh Gia N1, Huỳnh Ngọc N2 cùng phải giao trả cho bà Nguyễn Thị Á diện tích 100,7m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DK 966954, sổ vào sổ CS01630, thửa 276, tờ bản đồ số 10, loại đất ở đô thị, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp ngày 17/4/2023 tại các mốc điểm 1,36,37,29,21,5 và tài sản gắn liền trên đất là nhà ở diện tích 99,4m² (100,7m² - 1,3m²) tại các mốc điểm 1,36,37,34,29,28,22,4,41,32 theo Bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 03/3/2026 của Công ty TNHH Đ1.

Bị đơn ông Huỳnh Văn L có thay đổi yêu cầu phản tố: yêu cầu bà Á trả chi phí đầu tư 02 phòng ngủ, gác lửng theo kết quả định giá của Công ty T1 là 27.141.650 đồng; Rút lại yêu cầu bà Á trả chi phí xây dựng kệ bếp với số tiền 840.900 đồng; Rút lại yêu cầu bà Á bồi thường số tiền 06 tháng hợp đồng do chấm dứt hợp đồng trước thời hạn là 36.000.000 đồng.

Xét thấy, việc thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu phản tố của Nguyên đơn bà Á, Bị đơn ông L không vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện ban đầu. Căn cứ Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, Hội đồng xét xử xét chấp nhận việc thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu phản tố của các đương sự.

[5] Tại phiên tòa, Nguyên đơn và Bị đơn thống nhất kết quả đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ hiện trạng tài sản được thể hiện theo Bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 03/3/2026 của Công ty TNHH Đ1, cụ thể: diện tích 100,7m²

theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DK 966954, sổ vào sổ CS01630, thửa 276, tờ bản đồ số 10, loại đất ở đô thị, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp ngày 17/4/2023 tại các mốc điểm 1,36,37,29,21,5 và tài sản gắn liền trên đất là nhà ở diện tích $99,4\text{m}^2$ ($100,7\text{m}^2 - 1,3\text{m}^2$) tại các mốc điểm 1,36,37,34,29,28,22,4,41,32. Đây là những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

[6] Xét yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy, Người đại diện hợp pháp Nguyên đơn và Bị đơn đều thống nhất ngày 26/7/2023 giữa bà Nguyễn Thị Á và Huỳnh Văn L có ký Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là diện tích $100,7\text{m}^2$ đất, nhà ở: diện tích $19,9\text{m}^2$, cấp nhà N3.3; nhà ở diện tích $74,5\text{m}^2$, cấp nhà N3.2 (trong đó nhà cấp 4 diện tích $48,7\text{m}^2 +$ gác diện tích $25,8\text{m}^2$), Hợp đồng thuê được Văn phòng chứng Lục Văn Tiến công chứng. Như vậy, hợp đồng thuê giữa bà Á với ông L được xác lập trên cơ sở tự nguyện thỏa thuận giữa các bên, hình thức và nội dung hợp đồng không vi phạm điều cấm của luật, không trái với đạo đức xã hội, nên làm phát sinh quyền, nghĩa vụ của các bên theo Điều 472 Bộ luật Dân sự năm 2015, bà Á đã giao đất và nhà cho ông L và hiện nay ông L đang quản lý, sử dụng. Tuy nhiên, Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất chưa thực hiện thủ tục đăng ký theo quy định tại khoản 3 Điều 188 Luật đất đai năm 2013, nay Nguyên đơn yêu cầu vô hiệu Hợp đồng thuê, Bị đơn cũng có yêu cầu hủy bỏ Hợp đồng thuê là có căn cứ chấp nhận theo Điều 117, Điều 112, Điều 131, Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015 và Điều 188 Luật Đất đai 2013. Phía ông L đồng ý cùng vợ là bà Y và các con giao trả tài sản cho bà Á là phần đất diện tích $100,7\text{m}^2$ đất tại các mốc điểm 1,36,37,29,21,5 và tài sản gắn liền trên đất là nhà ở diện tích $99,4\text{m}^2$ ($100,7\text{m}^2 - 1,3\text{m}^2$) tại các mốc điểm 1,36,37,34,29,28,22,4,41,32 theo Bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 03/3/2026 của Công ty TNHH Đ1. Xét thấy, đây là sự tự nguyện của đương sự nên có cơ sở Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận.

Tại phiên tòa, Nguyên đơn và bị đơn thống nhất thỏa thuận, Nguyên đơn bà Á trả cho Bị đơn ông L số tiền đặt cọc 18.000.000 đồng, số tiền giá trị chi phí đầu tư 02 phòng ngủ, gác lửng là 27.141.650 đồng. Bị đơn ông L có nghĩa vụ tháo dỡ, di dời 02 phòng ngủ, gác lửng ra khỏi tài sản thuê. Việc giao tiền, giao trả tài sản thuê và tháo dỡ, di dời tài sản của ông L ra khỏi tài sản thuê được thực hiện vào ngày 11/8/2026. Xét thấy, đây là sự tự nguyện của đương sự nên có cơ sở Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận.

Đối với các tài sản khác được thể hiện tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ, tại phiên tòa Người đại diện hợp pháp Nguyên đơn với Bị đơn ông L xác định không tranh chấp, không yêu cầu Tòa án giải quyết nên Hội đồng xét xử không đề cập giải quyết.

Từ những phân tích trên, có cơ sở vô hiệu Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là diện tích $100,7\text{m}^2$ đất, nhà ở: diện tích $19,9\text{m}^2$, cấp nhà N3.3; nhà ở diện tích $74,5\text{m}^2$, cấp nhà N3.2 (trong đó nhà cấp 4 diện tích $48,7\text{m}^2 +$ gác diện tích $25,8\text{m}^2$) ngày 26/7/2023 giữa bà Nguyễn Thị Á và

ông Huỳnh Văn L là vô hiệu; Buộc ông Huỳnh Văn L, bà Dương Thảo Y, cháu Huỳnh Tuyết N, cháu Huỳnh Gia N1, cháu Huỳnh Ngọc N2 có nghĩa vụ tháo dỡ, di dời 02 phòng ngủ, gác lửng trả lại tài sản thuê cho bà Nguyễn Thị Ánh P đất diện tích 100,7m² đất tại các mốc điểm 1,36,37,29,21,5 và tài sản gắn trên đất là nhà ở diện tích 99,4m² (100,7m² - 1,3m²) tại các mốc điểm 1,36,37,34,29,28,22,4,41,32 theo Bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 03/3/2026 của Công ty TNHH Đ1; Bà Nguyễn Thị Á có nghĩa vụ trả cho ông Huỳnh Văn L số tiền đặt cọc 18.000.000 đồng, số tiền chi phí đầu tư 02 phòng ngủ, gác lửng là 27.141.650 đồng. Việc giao tiền, giao trả tài sản thuê và tháo dỡ, di dời tài sản của ông L ra khỏi tài sản thuê được thực hiện vào ngày 11/8/2026.

[7] Đối với những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: bà Dương Thảo Y, Văn phòng C2, Ngân hàng thương mại cổ phần X và bà Trương Thị Lệ H không có yêu cầu gì nên Hội đồng xét xử không đề cập giải quyết.

[8] Về chi phí tố tụng: Tại phiên tòa, Nguyên đơn và Bị đơn thống nhất tự nguyện chịu chi phí tố tụng, Hội đồng xét xử xét chấp nhận sự tự nguyện của các đương sự.

[9] Về án phí dân sự sơ thẩm: Các đương sự phải chịu án phí theo quy định Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 39; Điều 147; Điều 157, Điều 158, Điều 165, Điều 166, Điều 227, Điều 228, Điều 244, Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

- Điều 117, Điều 122, Điều 131, Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015 và Điều 188 Luật Đất đai 2013;

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 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, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Ánh .

+ Tuyên bố Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là diện tích 100,7m² đất, nhà ở: diện tích 19,9m², cấp nhà N3.3; nhà ở diện tích 74,5m², cấp nhà N3.2 (trong đó nhà cấp 4 diện tích 48,7m² + gác diện tích 25,8m²) ngày 26/7/2023 giữa bà Nguyễn Thị Á và Huỳnh Văn L được Văn phòng chứng Lục Văn Tiến công chứng số 128, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/7/2023 là vô hiệu;

+ Buộc ông Huỳnh Văn L, bà Dương Thảo Y, cháu Huỳnh Tuyết N, cháu Huỳnh Gia N1, cháu Huỳnh Ngọc N2 có nghĩa vụ tháo dỡ, di dời 02 phòng ngủ, gác lửng trả lại tài sản thuê cho bà Nguyễn Thị Ánh P đất diện tích 100,7m² đất tại các mốc điểm 1,36,37,29,21,5 và tài sản gắn liền trên đất là nhà ở diện tích 99,4m² (100,7m² - 1,3m²) tại các mốc điểm 1,36,37,34,29,28,22,4,41,32 theo Bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 03/3/2026 của Công ty TNHH Đ1. Thời gian thực hiện tháo dỡ, di dời giao trả tài sản thuê được thực hiện vào ngày 11/8/2026.

- Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Huỳnh Văn L.

+ Buộc bà Nguyễn Thị Á có nghĩa vụ trả cho ông Huỳnh Văn L số tiền đặt cọc 18.000.000 (*mười tám triệu*) đồng và số tiền chi phí đầu tư 02 phòng ngủ, gác lửng là 27.141.650 (*hai mươi bảy triệu, một trăm bốn mươi một nghìn, sáu trăm năm mươi*) đồng vào ngày 11/8/2026.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được 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 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

+ Đình chỉ một phần yêu cầu phản tố của ông Huỳnh văn L đối với yêu cầu bà Nguyễn Thị Á trả chi phí xây dựng kệ bếp 840.900 (*tám trăm bốn mươi nghìn, chín trăm*) đồng và số tiền bồi thường 06 tháng hợp đồng do chấm dứt hợp đồng trước thời hạn là 36.000.000 (*ba mươi sáu triệu*) đồng.

- Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị Á phải chịu 6.100.000 (*sáu triệu, một trăm nghìn*) đồng, bà Á đã nộp xong; Ông Huỳnh Văn L phải chịu 4.000.000 (*bốn triệu*) đồng, ông L đã nộp xong.

- Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị Á phải chịu 2.257.082 đồng, nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí 600.000 đồng mà bà đã nộp theo biên lai thu số 0010195 ngày 26/11/2025 và biên lai thu số 0001670, ngày 26/5/2026 của Thi hành án dân sự tỉnh An Giang. Bà Nguyễn Thị Á còn phải nộp thêm số tiền 1.657.082 (*một triệu, sáu trăm năm mươi bảy nghìn, không trăm tám mươi hai*) đồng.

Ông Huỳnh Văn L phải chịu 300.000 đồng, nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí mà ông đã nộp 2.281.000 đồng theo biên lai thu số 0000312 do Thi hành án dân sự tỉnh An Giang cấp ngày 19/01/2026. H1 lại cho ông Huỳnh Văn L số tiền 1.981.000 (*một triệu, chín trăm tám mươi một nghìn*) đồng.

Các đương sự được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng các đương sự vắng mặt thời hạn kháng cáo được tính kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

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 Điều 6, Điều 7 và Điều 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.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh An Giang;
- VKSND khu vực 11 - An Giang;
- THADS tỉnh An Giang;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Anh Thư