

TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 9 - AN GIANG

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

Bản án số: 114/2026/DS-ST
Ngày 21 tháng 4 năm 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 KHU VỰC 9 - AN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Trung Kiên

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Đặng Thị Mỹ Hương và ông Lê Thành Thật.

Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Trương Phi - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 9 - An Giang.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 9 - An Giang tham gia phiên tòa:** Ông Võ Phan Hưng - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 4 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 9 - An Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 365/2025/TLST-DS ngày 13 tháng 11 năm 2025 về việc "Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 82/2026/QĐXXST-DS ngày 11 tháng 3 năm 2026 và Quyết định hoãn phiên tòa số 103/2026/QĐST-DS ngày 30 tháng 3 năm 2026 giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1979; địa chỉ: Tổ A, ấp M, xã M, tỉnh An Giang; có mặt;

SĐT: 0946.993.638.

Người đại diện theo ủy quyền của bà N: Ông Phan Văn Đ, sinh năm 1954; địa chỉ: số C, khóm B, phường B, tỉnh An Giang (theo Văn bản ủy quyền ngày 30/3/2026 do Văn phòng C chứng nhận); có mặt;

2. **Bị đơn:** Bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1980; địa chỉ: Tổ E, ấp M, xã M, tỉnh An Giang; có mặt;

Địa chỉ liên hệ: Tổ A, ấp M, xã M, tỉnh An Giang.

SĐT: 0377.699.287.

3. **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:** Ông Đỗ Cà T, sinh năm 1967; địa chỉ: Tổ A, ấp M, xã M, tỉnh An Giang; có mặt;

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 27/10/2025, trình bày của nguyên đơn bà **Nguyễn Thị N** trong quá trình giải quyết vụ án:

Năm 2024, bà **Nguyễn Thị N** cho bà **Nguyễn Thị P** thuê lại một phần diện tích đất phía trước để kinh doanh cà phê, thời hạn 04 năm, giá thuê 03 triệu đồng/tháng, thanh toán 03 tháng/lần. Khi giao kết, bà **N** đã thông báo rõ đây là mặt bằng bà thuê lại của ông **Đỗ Cà T** và ông **T** không có ý kiến phản đối việc cho thuê lại. Sau khoảng 05 tháng thực hiện hợp đồng thì phát sinh tranh chấp, nguyên nhân do hai bên không thống nhất được về lối đi chung và việc bà **P** không thanh toán tiền thuê nhà. Cụ thể, bà **N** cho rằng hai bên có thỏa thuận miệng về việc chừa lối đi chung rộng 1m nhưng không ghi nhận trong hợp đồng; khi xảy ra tranh chấp, bà **N** yêu cầu thực hiện nội dung này nhưng bà **P** không đồng ý. Từ tháng 9/2025, bà **P** không tiếp tục thanh toán tiền thuê cho bà **N**.

Ngoài ra, bà **N** xác định toàn bộ phần tài sản phục vụ việc kinh doanh cà phê trên mặt bằng đã được bà sang nhượng (bán) lại cho bà **P**. Về hiện trạng mặt bằng, bà **N** là người đã sửa chữa, cải tạo từ năm 2023 (tháo dỡ nhà cũ, nâng mái, sửa chữa cửa, cột, hàng rào), còn sau khi ký hợp đồng thì bà **P** không có đầu tư, sửa chữa thêm. Bà **N** cũng trình bày rằng sau khi đến kỳ thanh toán tiền thuê quý tháng 9–10–11/2025, bà **P** có đến trả tiền nhưng bà không nhận với mục đích chấm dứt hợp đồng do mâu thuẫn về lối đi chung; từ đó về sau bà **P** không tiếp tục thanh toán nữa. Trên cơ sở đó, bà **N** cho rằng bà **P** đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo hợp đồng thuê giữa hai bên.

Do đó, bà **Nguyễn Thị N** đề nghị Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

- Tuyên bố vô hiệu hợp đồng thuê mượn mặt bằng ngày 06/12/2024 giữa bà **Nguyễn Thị N** với bà **Nguyễn Thị P**, tại tổ A, ấp M, xã M, tỉnh An Giang.
- Yêu cầu bà **Nguyễn Thị P** trả tiền thuê mặt bằng (tạm tính) từ 06/9/2025 đến ngày 27/10/2025, số tiền 5.100.000đ
- Buộc bà **Nguyễn Thị P** tháo dỡ, di dời các hàng hoá, vật dụng để trả lại mặt bằng cho bà **N**.

Bị đơn bà **Nguyễn Thị P** trong giai đoạn chuẩn bị xét xử trình bày: bà **P** xác nhận việc có ký hợp đồng thuê mặt bằng như bà **N** đã trình bày, việc thỏa thuận lối đi là có, nhưng phải bảo đảm việc không cản trở bà **P** bán quán cà phê, nhưng bà **N** khi thực hiện đã không đúng như thỏa thuận, còn thường xuyên dẫn người lạ vào phần diện tích đất tranh chấp, nên việc bà **N** khởi kiện kiện bà **P** bà không đồng ý, đối với khoản tiền chưa thanh toán, bà có đến thanh toán nhưng bà **N** không nhận.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Đỗ Cà T**: không có văn bản trình bày ý kiến, vắng mặt trong giai đoạn chuẩn bị xét xử, nhưng tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ông **T** công nhận có cho bà **N** thuê mượn căn nhà, do ông có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong hợp đồng thuê không có điều khoản nào cho bà **N** được cho thuê lại, tại Văn bản đề ngày 17/3/2026, ông **T** cho

rằng bà **N** đã vi phạm việc cho thuê mặt bằng, khi cho người khác thuê đã không thông báo cho ông, nên ông có thông báo cho bà **N** về việc chấm dứt hợp đồng.

Tại phiên tòa:

- Nguyên đơn bà **Nguyễn Thị N** và người đại diện hợp pháp của bà **N** xác định các tài liệu, chứng cứ đã công bố là đúng, công nhận việc ký văn bản cho thuê mặt bằng chưa rõ ràng, nhưng vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

- Bị đơn bà **Nguyễn Thị P**, công nhận việc có ký hợp đồng thuê mặt bằng với bà **N**, nhưng việc bà **N** cho rằng thỏa thuận 01m lối đi là không có, bà **P** tự nguyện trả tiền thuê mặt bằng với số tiền là 18.000.000 đồng.

- Ông **Đỗ Cà T** thống nhất về tài liệu, chứng cứ, nhưng không công nhận việc như bà **N** đã trình bày trong giai đoạn chuẩn bị xét xử là ông thống nhất việc bà **N** cho bà **P** thuê lại tài sản, khi bà **N** cho thuê ông không được thông báo; ông cũng không cho bà **N** thuê toàn bộ mặt bằng nhà, mà chỉ cho bà **N** thuê diện tích căn nhà hiện hữu. Ông không có yêu cầu độc lập trong vụ án, nên sẽ khởi kiện bằng vụ án khác đối với bà **N**.

Tại phần tranh luận: Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu của bà **N**, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự về việc bà **P** trả tiền thuê mặt bằng cho bà **N** với số tiền 18.000.000 đồng.

Bà **P** và ông **T** không tham gia phần tranh tụng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 9 phát biểu ý kiến:

+ Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng, đầy đủ các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

+ Nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định tại các Điều 70, 71, 72, 73 Bộ luật Tố tụng dân sự.

+ Về quan điểm giải quyết vụ án:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà **Nguyễn Thị N**. Tuyên bố vô hiệu hợp đồng thuê mượn mặt bằng ngày 06/12/2024 giữa bà **Nguyễn Thị N** với bà **Nguyễn Thị P**.

Công nhận sự thỏa thuận giữa các đương sự về việc bà **P** có trách nhiệm trả cho bà **N** trả tiền thuê mặt bằng với số tiền 18.000.000 đồng.

Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện về việc buộc bà **P** tháo dỡ, di dời các hàng hóa, vật dụng để trả lại mặt bằng cho bà **N**.

Đề nghị Hội đồng xét xử, áp dụng các Điều 5, 246 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Điều 170 Luật nhà ở năm 2023; Điều 27 Luật Đất đai năm 2024; Điều 117,

123, 472, 475, 500, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự 2015 để xem xét, quyết định.

Về án phí: Đương sự phải chịu án phí theo quy định tại điều 147 BLTTDS 2015 sửa đổi bổ sung năm 2025 và điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí tòa án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Bị đơn bà Nguyễn Thị P cư trú tại xã M, tỉnh An Giang, nguyên đơn bà Nguyễn Thị N yêu cầu Tòa án giải quyết giao dịch dân sự theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn có địa chỉ tại xã M, tỉnh An Giang nên Tòa án nhân dân khu vực 9 - An Giang thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại điểm a khoản 1 điều 35; điểm a khoản 1 điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[1.2] Tòa án đã tiến hành tổng đạt các văn bản tố tụng cho bị đơn, người liên quan theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Theo tài liệu, cũng như lời trình bày của các đương sự đều thống nhất việc giữa bà Nguyễn Thị N và bà Nguyễn Thị P có ký hợp đồng thuê mặt bằng vào ngày 06/12/2024 viết tay, với nội dung: bà N cho bà P thuê “Mặt bằng” tọa lạc ấp M, xã M, thành phố L (nay là xã M), tỉnh An Giang, thời hạn thuê 04 năm (từ ngày 06/12/2024 đến ngày 06/12/2028), số tiền 3.000.000/tháng, hình thức trả 03 tháng/lần. Tại văn bản thuê các bên không thể hiện rõ diện tích, đối tượng tài sản thuê, nhưng trong giai đoạn chuẩn bị xét xử, cũng như tại phiên tòa cả nguyên đơn, bị đơn đều thống nhất bà P đã thanh toán cho bà N số tiền là 27.000.000 đồng, theo như trình bày của các đương sự: thì việc thuê mặt bằng giữa các bên có diễn ra, hợp đồng thuê mặt bằng giữa bà N, bà P là có thật, thực tế thì hai bên đã thực hiện thanh toán tiền thuê, bà P đã sử dụng mặt bằng, có sửa sang lại vách ngăn của mặt bằng thuê theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ, việc cả bà N, bà P thừa nhận có thỏa thuận về lối đi chung 01m, nhưng thỏa thuận bằng lời nói, không có văn bản, các bên có sự thỏa thuận này, nhưng không rõ ràng, bà N, bà P đều không có tài liệu, chứng cứ nào chứng minh việc có lỗi gây nên của cả hai làm phát sinh tranh chấp, nhưng việc các bên không thỏa thuận được về việc sử dụng chung mặt bằng là có lỗi của cả hai, tại phiên tòa bà N, bà P cũng không xác định được diện tích thuê, đối tượng tài sản thuê, địa điểm tài sản thuê, ông Đỗ Cà T là chủ tài sản thuê cũng xác định ông không có thỏa thuận cho bà N được quyền cho thuê lại, ông không được thông báo về việc bà N cho người khác thuê. Mặt khác, theo quy định tại Điều 27 Luật đất đai năm 2024, Điều 170 Luật nhà ở năm 2023, các bên khi thực hiện giao dịch đã không tuân thủ về hình thức, không làm đầy đủ thủ tục khi cho thuê và cũng không đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai theo quy định. Do đó, theo quy định tại các Điều 122, 131 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì giao dịch giữa bà N, bà P là vô hiệu.

Tại phiên tòa các đương sự đã được giải thích về hậu quả của việc vô hiệu

hợp đồng, nhưng các bên đều không có yêu cầu, nên không xem xét quyết định.

Tại phiên tòa, giữa bà **N** với bà **P** thỏa thuận hoàn toàn tự nguyện, không trái pháp luật, theo đó bà **P** đồng ý thanh toán cho bà **N** số tiền thuê mặt bằng là 18.000.000 đồng. Việc các đương sự tự thỏa thuận với nhau không vượt quá phạm vi theo quy định tại Điều 5 Bộ luật Tố tụng dân sự, nên Hội đồng xét xử thống nhất công nhận sự thỏa thuận của đương sự theo quy định tại Điều 246 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Đối với yêu cầu việc bà **P** phải tháo dỡ, di dời các hàng hóa, vật dụng để trả lại mặt bằng. Do các bên không có thỏa thuận cụ thể trong văn bản ngày 06/12/2024, văn bản không thể hiện và xác định được vị trí thửa đất cho thuê (số tờ, số thửa, diện tích), đối tượng của hợp đồng không thể hiện cụ thể, tại phiên tòa bà **N**, người đại diện theo ủy quyền của bà **N** cũng không thực hiện việc xác định vị trí đất để yêu cầu bà **P** tháo dỡ, di dời dẫn đến không thể thực hiện được, khó khăn cho việc thi hành án dân sự, nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà **N** đối với yêu cầu này.

[3] Từ các nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử nhận thấy có đủ cơ sở chấp nhận yêu cầu của bà **N** về việc tuyên bố vô hiệu hợp đồng thuê mặt bằng vào ngày 06/12/2024 viết tay, Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa về việc bà **P** chấp nhận thanh toán cho bà **N** số tiền là 18.000.000 đồng thuê mặt bằng, không chấp nhận yêu cầu của bà **N** về việc buộc bà **P** tháo dỡ, di dời các hàng hóa, vật dụng để trả lại mặt bằng cho bà **N**.

[4] Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận một phần lên quan đến hợp đồng thuê mặt bằng, không chấp nhận yêu cầu di dời tài sản, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự, bà **N**, bà **P** thống nhất về chi phí tố tụng, nên chi phí tố tụng với số tiền 1.200.000 đồng mỗi bên tự nguyện chịu ½ chi phí. Theo đó, bà **N** chịu số tiền là 600.000 đồng, bà **P** chịu số tiền là 600.000 đồng, bà **P** có nghĩa vụ thanh toán cho bà **N** trong giai đoạn thi hành án dân sự.

[5] Về án phí: Do yêu cầu của bà **N** được chấp nhận một phần, nên bà **N** phải chịu án phí tương ứng với yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận, đối với sự thỏa thuận tự nguyện của của bà **N**, bà **P** với số tiền 18.000.000 đồng, mỗi bên thống nhất chịu án phí dân sự, theo đó bà **N**, bà **P** mỗi người phải chịu ½ án phí dân sự sơ thẩm. Ngoài ra, bà **P** phải chịu án phí dân sự đối với phần yêu cầu của bà **N** được chấp nhận theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[6] Quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm g khoản 1 Điều 40; khoản 4 Điều 74, khoản 4 Điều 85, khoản 4 Điều 147, 157, 186, khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 271, 273, 278 và Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ Điều 122, 131 Bộ luật Dân sự năm 2015 Bộ luật dân sự;
- Căn cứ Điều 27 Luật Đất đai năm 2024;
- Căn cứ Điều 170 Luật nhà ở năm 2023;
- Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/ UBTWQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị N đối với bà Nguyễn Thị P.

- Tuyên bố Tờ hợp đồng (V/v Thuê mướn Mặt Bằng) ngày 06/12/2024 giữa bà Nguyễn Thị N với bà Nguyễn Thị P vô hiệu.

- Công nhận sự thỏa thuận giữa bà Nguyễn Thị N và bà Nguyễn Thị P về việc bà Nguyễn Thị P thanh toán cho bà Nguyễn Thị N số tiền 18.000.000 đồng (Mười tám triệu đồng) tiền thuê mặt bằng.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Ngọc B bà Nguyễn Thị P tháo dỡ, di dời các hàng hoá, vật dụng để trả lại mặt bằng cho bà N.

2. Về chi phí tố tụng: Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự, bà N, bà P mỗi người chịu ½ chi phí tố tụng. Bà N chịu chi phí tố tụng với số tiền là 600.000 đồng (Sáu trăm nghìn đồng), bà N đã nộp đủ.

Bà Nguyễn Thị P chịu chi phí tố tụng với số tiền là 600.000 đồng (Sáu trăm nghìn đồng), bà P có nghĩa vụ trả cho bà N số tiền này, số tiền này sẽ được thực hiện trong giai đoạn thi hành án tại Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền.

Hoàn trả bà Nguyễn Thị N số tiền 3.800.000 đồng (ba triệu, tám trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng chi phí tố tụng theo Biên bản quyết toán giữa bà N với Tòa án (đã hoàn trả đủ cho bà N).

3. Về án phí dân sự:

- Bà Nguyễn Thị N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm với yêu cầu không được chấp nhận với số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng).

- Bà Nguyễn Thị P phải chịu án phí dân sự sơ thẩm với số tiền là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng).

- Tiền án phí dân sự theo sự công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa với số tiền là 900.000 đồng (Chín trăm nghìn đồng), bà N, bà P mỗi người chịu ½ án phí. Theo đó, bà Nguyễn Thị N phải chịu số tiền là 450.000 đồng (bốn trăm năm mươi nghìn đồng), bà Nguyễn Thị P phải chịu số tiền là 450.000 đồng (bốn trăm năm mươi nghìn đồng).

+ Tổng số tiền án phí bà N phải chịu là 750.000.000 đồng (bảy trăm năm mươi nghìn đồng), nhưng được khấu trừ vào 600.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp, theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007871 ngày 07/11/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh An Giang. Bà N còn phải tiếp tục nộp số tiền là 150.000 đồng (Một trăm năm mươi nghìn đồng) án phí, bà N có nghĩa vụ nộp tại

Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

+ Tổng số tiền án phí bà **Nguyễn Thị P** phải chịu là 750.000 đồng (Bảy trăm năm mươi nghìn đồng), bà **P** có nghĩa vụ nộp tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

4. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh An Giang;
- VKSND khu vực 9 – An Giang;
- Phòng THADS khu vực 9 – THADS tỉnh An Giang;
- Các đương sự;
- Lưu: HS, VP.



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

Nguyễn Trung Kiên

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

**THẨM PHÁN
CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Đặng Thị Mỹ Hường Lê Thành Thật

Nguyễn Trung Kiên