

Bản án số: 86/2025/DS-ST

Ngày: 26-8-2025

V/v Tranh chấp “*Hợp đồng thuê tài sản là Quyền sử dụng đất, nhà ở và đòi lại tài sản*”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 2 – ĐỒNG THÁP

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- *Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Thu Thảo;

- *Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông Bành Quốc Trung;

2. Ông Đỗ Văn Riều;

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Khánh Quyên – Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 2 – Đồng Tháp;

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 2 – Đồng Tháp tham gia phiên tòa:* Ông Phan Ngọc Thanh - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 8 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 2 – Đồng Tháp xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 270/2024/TLST-DS ngày 14 tháng 10 năm 2024 về tranh chấp “*Hợp đồng thuê tài sản là quyền sử dụng đất, nhà ở và đòi lại tài sản*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 95/2025/QĐXX-ST ngày 23/7/2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 85/2025/QĐST-DS ngày 08 tháng 8 năm 2025 giữa các đương sự:

1/ *Nguyên đơn:* Bà Lê Thị Mỹ H, sinh năm 1966;

Địa chỉ: khu phố H, phường S, tỉnh Đồng Tháp. (Có mặt)

2/ *Bị đơn:* Bà Phạm Thị G, sinh năm 1959;

Địa chỉ: khu phố G, phường S, tỉnh Đồng Tháp. (Vắng mặt)

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

3.1/ Anh Trần Văn N, sinh năm 1995;

Địa chỉ: khu phố G, phường S, tỉnh Đồng Tháp. (Vắng mặt)

3.2/ Anh Trần Văn C, sinh năm: 1988;

Địa chỉ: khu phố G, phường S, tỉnh Đồng Tháp. (Vắng mặt)

3.3/ Ông Ngô Văn C1: sinh năm: 1952;

Địa chỉ: khu phố G, phường S, tỉnh Đồng Tháp. (Vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Tại đơn khởi kiện, bản tự khai, quá trình tố tụng và tại phiên toà nguyên đơn Lê Thị Mỹ H trình bày:*

Vào ngày 01/12/2020, bà và bà Phạm Thị G có lập Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất với nội dung bà cho bà Phạm Thị G thuê một căn nhà cấp 4, tại địa chỉ ấp G, xã T, thành phố G, tỉnh Tiền Giang (nay là khu phố G, phường S, tỉnh Đồng Tháp). Giá cho thuê nhà đất là 2.000.000 đồng/tháng; thời hạn thuê nhà là 04 năm kể từ ngày 01/12/2020 đến ngày 01/12/2024. Việc thanh toán tiền thuê được trả bằng tiền mặt từ ngày 01 đến ngày 05 âm lịch hàng tháng. Bà G thuê nhà nhưng không thực hiện trả tiền thuê, bà phải yêu cầu trả tiền nhiều lần có khi bà G trả, có khi lại không, hiện còn thiếu tiền thuê nhà của bà. Căn nhà này nằm trên 01 phần thửa đất số 803, tờ bản đồ số 12, diện tích 135,1 m² loại đất ở nông thôn theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS10994 ngày 02/11/2020 và một phần thửa đất số 892, tờ bản đồ số 12, diện tích 131,8 m², loại đất trồng cây hàng năm theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS10907 ngày 07/10/2020 cùng do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đ) cấp cho bà Lê Thị Mỹ H. Về nguồn gốc nhà đất nêu trên là bà nhận chuyển nhượng từ bà G với giá là 400.000.000 đồng, bà đã giao tiền xong và bà G giao nhà đất cho bà, tuy nhiên, sau khi nhận nhà đất do chưa có nhu cầu sử dụng nên bà cho bà G thuê lại. Bà thấy bà G cũng khó khăn nên có thoả thuận với bà G là cho bà G mua lại nhà đất với giá là 400.000.000 đồng sau 01 năm (12 tháng) vì mục đích bà mua nhà đất để bán kiếm lời chứ không phải để ở. Bà G phải đóng tiền thuê nhà cho bà. Bà khẳng định là không có cầm cố, bà nhận chuyển nhượng hợp pháp; lúc trước bà có thoả thuận cho mua lại giá gốc, không có việc cho bà G chuộc lại như bà G trình bày. Do bà G đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhà đất, từ tháng 5/2024 đến nay bà G trả tiền thuê không đầy đủ; đến nay hợp đồng cũng đã hết hạn và thoả thuận cho nhận chuyển nhượng lại cũng đã hết hạn nên bà yêu cầu Tòa án xem xét và giải quyết như sau:

1. Hủy Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất ngày 01/12/2020 giữa bà và bà Phạm Thị G. Không yêu cầu bà G trả tiền thuê nhà.

2. Yêu cầu bà G trả lại nhà, đất cho bà khi án có hiệu lực pháp luật.

** Tại biên bản ghi lời khai, quá trình tố tụng bị đơn Phạm Thị G trình bày:*

Bà có bán nhà đất cho bà H với giá 400.000.000 đồng, có ra ký tên công chứng và sang tên qua cho bà H nhưng thật ra chỉ là cầm cố cho bà H, hai bên thoả thuận sẽ cho bà chuộc lại với giá 400.000.000 đồng trong thời gian 01 năm kể từ ngày ký thoả thuận là ngày 18/12/2019, bà H có viết giấy mua bán đất nhà với nội dung trên. Điều kiện cầm cố là phải ra công chứng sang tên qua bà H. Bà đồng ý và đã nhận đủ số tiền 400.000.000 đồng từ bà H. Bà H yêu cầu bà ký hợp đồng thuê nhà đất để thu tiền lãi, bà đóng lãi 3%/tháng, lúc đầu thì bà đóng 12.000.000 đồng/tháng, đóng được 06 tháng; sau đó bà H thấy bà khó khăn quá nên cho bà đóng 4.000.000 đồng/tháng, bà đóng được 01 năm; cuối cùng gần đây thì bà H cho bà đóng 2.000.000 đồng/tháng, bà đóng được 03 tháng rồi ngưng. Do hoàn cảnh

khó khăn nên hết hạn thoả thuận chuộc lại nhà đất mà bà vẫn không có khả năng chuộc lại.

Ngày 19/12/2024 khi Toà án đến xem xét thẩm định thì bà H có cho bà trả hết tiền thuê nhà là 10.000.000 đồng vào ngày 05/12/2024 âm lịch (nhằm ngày 04/01/2025 dương lịch) và hàng tháng bà phải trả tiền cho bà H là 2.000.000 đồng vào ngày 05 (âm lịch) hàng tháng, bắt đầu từ ngày 05/01/2025 âm lịch. Sau 01 năm thì bà sẽ chuộc lại nhà đất với giá 400.000.000 đồng. Nhưng do bà bệnh, hoàn cảnh khó khăn nên có đóng trễ tiền lãi cho bà H nên bà H không chịu rút đơn mà tiếp tục kiện bà.

Nay bà H yêu cầu bà trả nhà đất cho bà H thì bà không đồng ý vì bà không có bán nhà và đất, chỉ có cầm cố cho bà H chưa có tiền chuộc lại, bà xin đến cuối năm 2025 sẽ chuộc lại nhà đất với giá 400.000.000 đồng. Tại biên bản làm việc ngày 16/7/2025 bà G có ý kiến là xin 01 tháng từ ngày 16/7/2025 để năn nỉ bà H cho chuộc lại nhà đất với giá 400.000.000 đồng, bà không khởi kiện bà H tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sau 01 tháng bà không thực hiện thì Toà án giải quyết theo quy định pháp luật, bà không có ý kiến gì.

** Tại biên bản xem xét thẩm định anh Trần Văn N là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:*

Anh là con của bà G, xin thời gian 01 năm để xin chuộc lại nhà đất.

** Ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 2 – Đồng Tháp tại phiên tòa như sau:*

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của các đương sự và những người tham gia tố tụng khác từ khi thụ lý đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Về án phí: Đương sự chịu án phí 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 thẩm quyền giải quyết vụ án: Bị đơn có nơi cư trú tại phường S, tỉnh Đồng Tháp nên căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, khoản 2 Điều 1 Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng Dân sự, Luật tố tụng hành chính, Luật tư pháp người chưa thành niên, Luật phá sản và Luật Hoà giải đối thoại tại Toà án thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án nhân dân khu vực 2 – Đồng Tháp.

[2]. Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu huỷ Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, nhà và đòi lại tài sản. Căn cứ vào Điều 166, Điều 472 Bộ luật Dân sự xác định quan hệ pháp luật là tranh chấp “*Hợp đồng thuê tài sản là quyền sử dụng đất, nhà ở và đòi lại tài sản*”.

[3]. Về thủ tục tố tụng: Nguyên đơn bà H có mặt; bị đơn bà G, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh N, anh C1, ông C1 vắng mặt không lý do dù toà án đã tổng đạt hợp lệ. Căn cứ vào Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt các bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[4]. Về nội dung vụ án:

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Huỷ hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất giữa Lê Thị Mỹ H và Phạm Thị G được ký vào ngày 01/12/2020 và yêu cầu bà G trả lại cho bà nhà và đất khi án có hiệu lực pháp luật. Bị đơn Phạm Thị G không đồng ý yêu cầu của nguyên đơn, xin cho thời gian đến hết năm 2025 để chuộc lại quyền sử dụng đất (tại biên bản ngày 16/7/2025 bà G xin chuộc lại nhà đất trong thời gian 01 tháng kể từ ngày 16/7/2025). Bị đơn không có yêu cầu phản tố.

Xét hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất ngày 01/12/2020 giữa bà Lê Thị Mỹ H và bà Phạm Thị G:

Xét về hình thức hợp đồng căn cứ Điều 502 Bộ luật Dân sự tuy các bên đã thực hiện lập thành văn bản nhưng không qua công chứng, chứng thực. Tuy nhiên hợp đồng này các bên đương sự thừa nhận tự nguyện thoả thuận và tự nguyện ký tên nên mặc dù không đảm bảo về mặt hình thức nhưng vẫn phát sinh hiệu lực.

Về nội dung hợp đồng: Trong hợp đồng hai bên thoả thuận những nội dung cơ bản như sau: Tài sản cho thuê: căn nhà trên 02 thửa đất 803, 892; Thời gian thuê: 04 năm từ ngày 01/12/2020 đến ngày 01/12/2024. Giá cho thuê: 2.000.000 đồng/tháng. Bên bà H không nhận tiền cọc của bên bà G. Phương thức thanh toán: Thanh toán bằng tiền mặt từ ngày 01 đến ngày 05 hàng tháng. Mục đích thuê: Bà H cho bà G thuê để sinh sống.

Nhận thấy tài sản cho thuê là một căn nhà được xây dựng nằm trên 01 phần thửa đất số 803, tờ bản đồ số 12, diện tích 135,1 m² loại đất ở nông thôn theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS10994 ngày 02/11/2020 và một phần thửa đất số 892, tờ bản đồ số 12, diện tích 131,8 m², loại đất trồng cây hàng năm theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS10907 ngày 07/10/2020 cùng do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đ) cấp cho bà Lê Thị Mỹ H. Do đó có cơ sở xác định đây là tài sản hợp pháp của bà Lê Thị Mỹ H.

Nguyên nhân bà H yêu cầu huỷ hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất nêu trên là do bị đơn vi phạm nghĩa vụ trả tiền thuê. Theo đó bà G trả tiền thuê không đúng thoả thuận và từ tháng 5/2024 đến nay bà G không thực hiện nghĩa vụ trả tiền đầy đủ. Vì vậy bà G đã vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ của bên thuê tài sản được quy định tại điểm b, khoản 6.1 Điều 6 của hợp đồng làm cho nguyên đơn không đạt được mục đích của việc giao kết hợp đồng.

Bà G cho rằng việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H là để cầm cố lấy số tiền 400.000.000 đồng và cung cấp một “giấy mua bán đất nhà” với nội

dung bà G có bán miếng đất nhà cho bà H với giá 400.000.000 đồng, đúng 12 tháng bà G chuộc lại với giá 400.000.000 đồng. Nay hết thời hạn đã lâu nhưng do bà bệnh nên chưa có tiền chuộc, nay bà xin thời gian cuối năm 2025 để chuộc lại nhà đất, không đồng ý yêu cầu của bà H. Toà án thông báo cho bà G về việc khởi kiện bà H tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng bà G không khởi kiện nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

Trong quá trình giải quyết vụ án bà G, hứa hẹn nhiều lần, tại biên bản thẩm định ngày 19/12/2024 các bên thoả thuận nếu bà G đóng tiền thuê trễ hạn thì bà H được quyền lấy lại nhà và đất, bà G phải dọn đi trả tài sản cho bà H; tại biên bản làm việc ngày 16/7/2025 bà G xin chuộc lại nhà đất trong thời gian 01 tháng kể từ ngày 16/7/2025 nhưng bà G không thực hiện.

Về hậu quả khi huỷ hợp đồng: Nguyên đơn yêu cầu bà G trả lại quyền sử dụng đất và nhà cho bà H;

Qua xem xét thẩm định: Trên 02 thửa đất 803, 892 cấp cho bà H có 01 căn nhà bán kiên cố, cột bê tông, cây tạp, vách tường không tô, nền ciment, mái tole fibro đã cũ, diện tích 142.6m², tỷ lệ còn lại 30%; đơn giá 1.858.000 đồng/m², thành tiền: 79.485.240 đồng. Mái che trước nhà: nền ciment, mái tole, không vách, cột sắt; diện tích 58.125m², tỷ lệ còn lại 50%, đơn giá 515.000 đồng/m², thành tiền 14.967.187 đồng. Phía sau nhà có 01 chuồng gà diện tích 15.6m², không xác định được giá trị sử dụng. Về cây trồng: 01 cây xoài, 01 cây mít trồng trước khi chuyển nhượng và cho thuê. Trước khi chuyển nhượng và cho thuê tài sản thì đã có những công trình và cây trồng này.

Tuy hợp đồng thuê ngày 01/12/2020 chỉ thể hiện đối tượng thuê là căn nhà được xây dựng một phần trên 02 thửa đất 803, 892 nhưng các đương sự thống nhất toàn bộ quyền sử dụng đất thuộc 02 thửa đất này hiện tại bà G là người quản lý sử dụng.

Hợp đồng thuê tài sản chấm dứt thì bên thuê tài sản phải trả lại tài sản đã thuê theo quy định tại Điều 482 Bộ luật Dân sự nên cần buộc bà G trả lại quyền sử dụng đất thửa 803, 892 cùng căn nhà trên đất khi án có hiệu lực pháp luật.

Bà H không yêu cầu trả tiền thuê nhà còn thiếu nên Hội đồng xét xử không xem xét;

Từ những phân tích trên Hội đồng xét xử nhận thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Đối với các tài sản khác trên đất các đương sự không yêu cầu nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

[4]. Xét ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 2 – Đồng Tháp tại phiên tòa là có cơ sở nên chấp nhận.

[5]. Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí sơ thẩm theo quy định tại Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

[6]. Về quyền kháng cáo của đương sự: Được thực hiện theo quy định tại các Điều 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 227, 228, Điều 266, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Khoản 2 Điều 1 Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng Dân sự, Luật tố tụng hành chính, Luật tư pháp người chưa thành niên, Luật phá sản và Luật Hoà giải đối thoại tại toà án;

- Các Điều 166, 423, 424, 472, 481, 482 Bộ luật Dân sự;

- Nghị quyết số 326/2016/ UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Mỹ H.

Hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất giữa bà Lê Thị Mỹ H và bà Phạm Thị G được ký vào ngày 01/12/2020.

Buộc bà Phạm Thị G có nghĩa vụ trả lại cho bà Lê Thị Mỹ H quyền sử dụng thửa đất số 803, tờ bản đồ số 12, diện tích 135,1 m² loại đất ở nông thôn theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS10994 ngày 02/11/2020 và quyền sử dụng thửa đất số 892, tờ bản đồ số 12, diện tích 131,8 m², loại đất trồng cây hàng năm theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS10907 ngày 07/10/2020 cùng do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đ) cấp cho bà Lê Thị Mỹ H và một căn nhà bán kiên cố, cột bê tông, cây tạp, vách tường không tô, nền ciment, mái tole fibro đã cũ, diện tích 142.6m², tỷ lệ còn lại 30% được xây dựng trên 02 thửa đất nêu trên. Địa chỉ tại khu phố G, phường S, tỉnh Đồng Tháp. Thời gian thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

2. Về án phí:

- Bà Phạm Thị G phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- H1 lại cho bà Lê Thị Mỹ H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 600.000 đồng theo biên lai thu số 0001024 ngày 11/10/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Gò Công, tỉnh Tiền Giang (nay là Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp).

3. Về quyền kháng cáo: Trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm, đương sự có quyền kháng cáo bản án để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm. Trường hợp đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định pháp luật.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui định Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án 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 qui định tại các Điều 6,7 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:

- Tòa án nhân dân tỉnh ĐT;
- VKSND.KV2;
- THADS.tỉnh Đồng Tháp;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Nguyễn Thị Thu Thảo