

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH

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

Bản án số: 802/2026/DS-PT

Ngày: 18 -6 -2026

Về việc “Tranh chấp hợp đồng
thuê nhà và đòi tài sản”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Diễm Hằng

Các Thẩm phán: Bà Đinh Thị Ngọc Yến
Bà Dương Thuý Hằng

- Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Bà Phan Ngọc Nhân, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Bà Đoàn Thị Thuý Tiên, Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 06 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 344/2026/TLPT-DS ngày 13 tháng 5 năm 2026 về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà và đòi tài sản”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 125/2025/DS-ST ngày 30 tháng 09 năm 2025 Tòa án nhân dân khu vực 6 - Tây Ninh, bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 422/2026/QĐ-PT ngày 21 tháng 5 năm 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Trần Thị Bé H, sinh năm 1994

Địa chỉ: Ấp A, xã K, huyện K, tỉnh Sóc Trăng.

Tạm trú: ấp M, xã L, huyện C, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Quốc V, sinh năm 1979

Địa chỉ: Căn hộ B. 20, F B, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Theo văn bản ủy quyền ngày 10/5/2022) (có mặt).

- Bị đơn:

1. Ông Trà Thanh T, sinh năm 1973 (chết ngày 09/4/2026)

2. Bà Nguyễn Thị Quế L, sinh năm 1975 (đã chết).

Cùng địa chỉ: Ấp C, xã M, tỉnh Tây Ninh.

Người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông T, bà L:

- Ông Trà Nguyễn Nhật T1, sinh năm 1999 (con ruột bà L, ông T)

Địa chỉ: Ấp C, xã M, tỉnh Tây Ninh. (có mặt).

- Ông Nguyễn Văn K (đã chết năm 2020) (cha ruột bà L)

- Bà Đặng Thị Thủy T2, sinh năm: 1951 (mẹ ruột bà L)

Cùng địa chỉ: Ấp C, xã A, huyện L, tỉnh Đồng Nai (vắng mặt).

- Ông Trà Văn L1, sinh năm 1951 (cha ruột ông T)

- Bà Văn Thị H1, sinh năm 1953 (mẹ ruột ông T)

Cùng địa chỉ: Ấp C, xã M, tỉnh Tây Ninh. (có mặt).

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

1. Bà Nguyễn Thị Ngọc O, sinh năm 1974

Địa chỉ: Số C đường A, phường P, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà O: Ông Lê Quốc V, sinh năm 1979

Địa chỉ: Căn hộ B, F B, phường A, quận F, thành phố Hồ Chí Minh.

(Theo văn bản ủy quyền ngày 20/12/2024) (có mặt).

2. Ông Trà Văn L1, sinh năm 1951 (có mặt)

3. Bà Văn Thị H1, sinh năm 1953 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp C, xã M, tỉnh Tây Ninh.

4. Bà Trần Nguyên Anh T3, sinh năm 1978 (vắng mặt).

5. Ông Nguyễn Sơn T4 (vắng mặt).

6. Ông Nguyễn Chí T5 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp C, xã M, tỉnh Tây Ninh.

- *Người kháng cáo:* Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn Trà Nguyễn Nhật T1 và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trà Văn L1.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện ngày 10/5/2022 của nguyên đơn bà Trần Thị Bé H và trong các bản tự khai, biên bản hòa giải người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn do ông Lê Quốc V trình bày như sau:

Ngày 28/4/2021, bà Trần Thị Bé H và vợ chồng ông Trà Thanh T và bà Nguyễn Thị Quê L có ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CX 271061, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS: 08024 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh L cấp ngày 23/7/2020 đối với thửa đất 1083, diện tích 329 m², loại đất trồng lúa nước, tờ bản đồ số 02 tọa lạc ấp C, xã M, huyện C, tỉnh Long An (nay là xã M, tỉnh Tây Ninh). Tại thời điểm chuyển nhượng trên đất có một căn nhà cấp 4 có kết cấu tường xây gạch, mái tole, có chiều ngang 10,7 m x 31 m. Giá tại thời điểm chuyển

nhượng mua bán toàn bộ nhà và đất nêu trên hai bên thỏa thuận là 2.000.000.000 đồng. Tuy nhiên trên hợp đồng hai bên thống nhất ghi 100.000.000 đồng.

Sau khi nhận chuyển nhượng xong, bà H tiến hành chuyển mục đích sử dụng đất từ đất lúa sang đất ở nông thôn và đồng thời cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới. Theo đó bà H được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB 379306, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 08974 do UBND huyện C cấp ngày 21/6/2021.

Vào thời điểm chuyển nhượng ngày 28/4/2021, vợ chồng ông Trà Thanh T và bà Nguyễn Thị Quế L có thỏa thuận với bà H về việc thuê lại căn nhà và đất nêu trên với thời hạn là 01 năm với giá là 30.000.000 đồng. Hai bên có ký hợp đồng thuê bằng văn bản.

Đến khi hết thời hạn thuê nhà, bà H liên hệ đến lấy nhà thì không liên lạc được với vợ chồng ông T và bà L. Qua tìm hiểu thì biết được vợ chồng ông bà đã bỏ địa phương đi làm ăn xa. Hiện tại, có 02 người đang ở trong nhà là ông Trà Văn L1 và bà Văn Thị H1, ông L1 và bà H1 tự xưng là cha mẹ ruột của ông T, bà H yêu cầu ông L1 và bà H1 trả lại nhà nhưng ông bà không hợp tác, từ chối trả lại nhà.

Nhận thấy quyền và lợi ích hợp pháp bị xâm phạm, bà Trần Thị Bé H khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

Chấm dứt hợp đồng thuê nhà ngày 28/4/2021 giữa bà Nguyễn Thị Ngọc O với ông Trà Thanh T và bà Nguyễn Thị Quế L.

Buộc vợ chồng ông Trà Thanh T và bà Nguyễn Thị Quế L, ông Trà Văn L1 và bà Văn Thị H1 cùng các thành viên trong gia đình trả lại nhà đất thuộc thửa đất số 1083 tờ bản đồ số 02 tọa lạc tại ấp C, xã M, huyện C, tỉnh Tây Ninh (nay là xã M, tỉnh Tây Ninh).

Bị đơn ông Trà Thanh T và là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị Quế L vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án. Tại giấy xác minh ngày 10/5/2022 của Công an xã M, huyện C, tỉnh Long An xác định ông Trà Thanh T có hộ khẩu thường trú tại ấp C, xã M, huyện C, tỉnh Long An (nay là xã M, tỉnh Tây Ninh), đương sự hiện đang có mặt tại địa phương. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án, ông Trà Thanh T đã bỏ địa phương đi đâu không rõ. Tòa án đã tổng đạt các văn bản tố tụng của Tòa án thông quan hình thức tổng đạt bằng phương tiện thông tin đại chúng kết hợp tổng đạt bằng hình thức niêm yết tại địa chỉ: Ấp C, xã M, huyện C, tỉnh Long An, ông T không có ý kiến phản hồi đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tòa án ban hành Thông báo về yêu cầu khởi kiện và hướng dẫn thủ tục phản tố số 55/TB-TA ngày 20/4/2025 nhưng ông T cũng không thực hiện thủ tục phản tố.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Quế L đã chết trong quá trình giải quyết vụ án. Tại giấy báo tử số 04/UBND-GBT ngày 21/02/2023 của Ủy ban nhân dân xã A, huyện L, tỉnh Đồng Nai xác định bà Nguyễn Thị Quế L, sinh năm 1975 đã chết ngày 05/02/2023. Tại Tờ giải trình ngày 02/11/2023, Công văn phúc đáp của Ủy ban nhân dân xã M, huyện C, tỉnh Long An xác định người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng bà Nguyễn Thị Quế L là ông Trà Thanh T và Trà Nguyễn Nhật T1. Người đại diện

theo ủy quyền của nguyên đơn, Ủy ban nhân dân xã M không cung cấp được họ tên, năm sinh, địa chỉ của cha mẹ ruột bà L. Bị đơn và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan không hợp tác. Đến ngày 01/7/2025, tại Biên bản làm việc bà Văn Thị H1 mới cung cấp thông tin về cha mẹ ruột của bà L gồm cha ruột Nguyễn Văn K (đã chết năm 2020), mẹ ruột là bà Đặng Thị Thủy T2 (bà H1 không cung cấp được năm sinh), địa chỉ: Ấp C, xã A, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị Quế L là ông Trà Nguyễn Nhật T1 trình bày: Ông là con duy nhất của ông Trà Thanh T và bà Nguyễn Thị Quế L. Bà Nguyễn Thị Quế L là mẹ ruột của ông T1, bà L đã chết năm 2023. Ông T1 không biết việc ông T và bà L có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng thuê nhà với bà Trần Thị Bé H. Lúc bà L còn sống, ông được bà L kể lại rằng, bà L không có chuyển nhượng đất và nhà cho bà H, bà L ký hợp đồng chuyển nhượng để đảm bảo cho hợp đồng vay tiền, còn việc vay tiền của ai và vay bao nhiêu tiền thì ông T1 không biết. Ông T1 chỉ được nghe nói lại, tài liệu chứng cứ chứng minh thì ông T1 không có. Tại phiên tòa, ông T1 có lời khai cho rằng nhà đất trên thửa 1083 tờ bản đồ số 02 tọa lạc xã M, tỉnh Tây Ninh có nguồn gốc từ ông N tên Trà Văn L1 tặng cho ông năm 2007, tuy nhiên khi đó ông T1 chưa đủ 18 tuổi nên cha mẹ ông là ông T và bà L đứng tên dùm, việc tặng cho không giấy tờ, tặng cho bằng miệng. Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông không đồng ý vì căn nhà này là chỗ ở duy nhất của ông và ông bà N, ông không còn chỗ ở nào khác.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Trà Văn L1 trình bày: Ông L1 là cha ruột của ông Trà Thanh T. Ông L1 xác định nhà đất trên thửa đất số 1083 có nguồn gốc của vợ chồng ông tặng cho ông Trà Thanh T năm 2006. Khi cho đất ông T, ông có hỗ trợ ông T xây dựng 01 căn nhà lá, đến năm 2015 ông T mới dỡ bỏ nhà lá và xây dựng căn nhà căn nhà cấp 4 như hiện tại. Năm 2015, ông L1 chuyển nhượng căn nhà thuộc sở hữu của mình, đến ở trên căn nhà ông T để giữ nhà và chăm sóc con của ông T. Ông L1 không biết việc ông T và bà L ký hợp đồng chuyển nhượng và hợp đồng thuê với bà H, ông có nghe ông T kể lại rằng, ông T có vay tiền của ông H2, ông H2 yêu cầu ông T và bà L ký hợp đồng chuyển nhượng để làm tin. Ông L1 xác định nhà đất trên thửa đất 1083 là tài sản của ông T và bà L không phải tài sản của ông. Trước yêu cầu khởi kiện của bà H, ông không đồng ý vì hiện nay vợ chồng ông đã tuổi cao, không còn chỗ ở nào khác.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Văn Thị H1 trình bày: Bà H1 là mẹ ruột của ông Trà Thanh T và là vợ của ông Trà Văn L1. Bà H1 thống nhất lời trình bày của ông L1, bà H1 không bổ sung gì thêm và không có yêu cầu gì trong vụ án.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ngọc O do ông Lê Quốc V trình bày: Vào thời điểm chuyển nhượng nhà và đất tọa lạc ấp C, xã M, huyện C, tỉnh Long An ngày 28/4/2021. Vợ chồng ông T và bà L có thỏa thuận thuê lại căn nhà và đất nêu trên trong thời hạn là 01 năm với số tiền là 30.000.000 đồng, tiền thuê nhà đã thanh toán xong ngay khi ký hợp đồng. Lý do bà H cho ông T và bà L thuê nhà lại 01 năm là do con bà L và ông T đang học đại học, sợ ảnh hưởng đến tâm lý, ảnh hưởng đến việc học, thời hạn 01 năm là đợi cháu T1 tốt nghiệp đại học. Giữa bà H và ông T – bà L có ký hợp đồng thuê nhà bằng văn bản, tuy nhiên do bà

H bận công việc làm công nhân nên bà H nhờ bà O là chị trong gia đình đại diện thay ký hợp đồng thuê nhà với ông T và bà L. Sau đó, bà H ký tên sau trong hợp đồng thuê nhà, thống nhất với ông T và bà L. Bà O xác định đây là tài sản hợp pháp của bà H, bà O không có vốn cũng như không có đóng góp gì trong tài sản này. Bà O không có tranh chấp với bà L – ông T và không tranh chấp gì với bà H, bà O chỉ là người ký thay trong hợp đồng thuê nhà. Đối với số tiền 2 tỷ trong hợp đồng thuê nhà là do bà H cung cấp và ghi theo ý kiến của bà L và ông T.

Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan khác gồm bà Trà Nguyễn Anh T6, ông Nguyễn Sơn T4, ông Nguyễn Chí T5, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị Quế L là ông Trà Thanh T, bà Đặng Thị Thủy T2 vắng mặt tại phiên tòa và không có lời trình bày.

Tại Bản án sơ thẩm số 125/2025/DS-ST ngày 30 tháng 09 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 6 - Tây Ninh đã Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 91, 92, 147, 227, 271 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 166, 401, 422, 424, 472, 474, 481, 482 Bộ luật dân sự năm 2015; Các Điều 117, 118, 119, 120, 121, 129 Luật nhà ở năm 2014; khoản 2 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Bé H đối với ông Trà Thanh T, bà Nguyễn Thị Quế L.

Chấm dứt Hợp đồng thuê nhà ngày 28/4/2021 giữa bà Trần Thị Bé H với ông Trà Thanh T và bà Nguyễn Thị Quế L.

Buộc ông Trà Thanh T, ông Trà Văn L1, bà Văn Thị H1, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị Quế L là ông Trà Nguyễn Nhật T1 và các thành viên đang cư trú trong căn nhà thuộc thửa 1083, diện tích 329 m², loại đất ONT, tờ bản đồ số 02 tọa lạc ấp C, xã M, huyện C, tỉnh Long An (nay là xã M, tỉnh Tây Ninh) phải trả lại toàn bộ nhà đất nói trên cho bà Trần Thị Bé H.

Vị trí, diện tích đất và nhà nêu trên được thể hiện tại Mảnh trích đo địa chính số 37-2024 do Công ty TNHH Đ vẽ ngày 31/7/2024 được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C xét duyệt ngày 14/8/2024.

Ông Trà Thanh T, ông Trà Văn L1, bà Văn Thị H1, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị Quế L là ông Trà Nguyễn Nhật T1 và các thành viên trong gia đình được quyền lưu cư trong thời gian 06 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật để sắp xếp chỗ ở khác.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, thời hạn kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

Ngày 09/10/2025 nguyên đơn bà Trần Thị Bé H không đồng ý phần quyết định của bản án sơ thẩm cho ông Trà Văn L1, bà Văn Thị H1, ông Trà Nguyễn Nhật T1 và những người có liên quan khác được lưu cư tại căn nhà tranh chấp trong thời hạn 06 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, đề nghị sửa án sơ thẩm.

Bà H cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng pháp luật không có căn cứ, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà. Bà H yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận việc cho lưu cư đối với ông Trà Văn L1, bà Văn Thị H1, ông Trà Nguyễn Nhật T1 và những người có liên quan khác; các phần quyết định khác của bản án sơ thẩm bà H không kháng cáo.

Ngày 15/10/2025, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông T, bà L ông Trà Nguyễn Nhật T1 không đồng ý toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm, cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị Bé H với cha mẹ ông là ông Trà Thanh T và bà Nguyễn Thị Quế L che dấu bằng hợp đồng vay tài sản nên đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, sửa án sơ thẩm.

Ngày 15/10/2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trà Văn L1 kháng cáo không đồng ý toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 125/2025/DS-ST ngày 30/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 6 - Tây Ninh cho rằng việc giải quyết vụ án chưa khách quan, chưa làm rõ bản chất giao dịch giữa các bên, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình ông nên đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, sửa án sơ thẩm.

Ngày 14/10/2025, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 6 - Tây Ninh ban hành Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 03/QĐ-VKSKV6 đối với một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 125/2025/DS-ST ngày 30/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 6 - Tây Ninh.

Viện kiểm sát cho rằng cấp sơ thẩm xác định người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị Quế L chưa đầy đủ, chưa xác minh nhân thân và lấy lời khai của bà Đặng Thị Thủy T2 là mẹ ruột bà L. Đồng thời sau khi xác định bà Đặng Thị Thủy T2 là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà L thì Tòa án không ban hành thông báo thụ lý bổ sung người tham gia tố tụng. Ngoài ra, bản án sơ thẩm buộc ông Trà Nguyễn Nhật T1 và bà Đặng Thị Thủy T2 liên đới chịu toàn bộ chi phí tố tụng và án phí mà không xác định trong phạm vi di sản do bà L để lại là chưa phù hợp quy định pháp luật, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy một phần bản án dân sự sơ thẩm số 125/2025/DS-ST ngày 30/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 6 - Tây Ninh.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự không cung cấp chứng cứ mới và vẫn giữ nguyên ý kiến của mình.

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn bà Trần Thị Bé H trình bày không đồng ý với phần bản án sơ thẩm cho ông Trà Văn L1, bà Văn Thị H1, ông Trà Nguyễn Nhật T1 và các thành viên khác trong gia đình được lưu cư tại căn nhà tranh chấp trong thời hạn 06 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật. Pháp luật không có quy định về việc lưu cư trong trường hợp này, việc cấp sơ thẩm cho lưu cư làm ảnh hưởng đến quyền sở hữu, quyền sử dụng hợp pháp của bà H đối với nhà, đất tranh chấp.

Bà H không đồng ý với nội dung kháng cáo của ông Trà Nguyễn Nhật T1 và ông Trà Văn L1, xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/4/2021 đã được công chứng hợp pháp, bà Trần Thị Bé H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không có căn cứ xác định đây là giao dịch giả tạo nên đề

ngợi không chấp nhận các kháng cáo của ông T1, ông L1, chấp nhận kháng cáo của bà H và sửa bản án sơ thẩm đối với phần lưu cư.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trà Nguyễn Nhật T1 cho rằng việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở giữa bà Trần Thị Bé H với cha mẹ ông là ông Trà Thanh T, bà Nguyễn Thị Quế L thực chất phát sinh từ quan hệ vay tiền. Theo ông T1, cha mẹ ông có vay tiền của ông Nguyễn Minh H2 để làm ăn, sau đó do không có khả năng thanh toán nên bị yêu cầu ký các giấy tờ liên quan đến quyền sử dụng đất và nhà ở để bảo đảm khoản vay. Ông cho rằng cấp sơ thẩm chưa làm rõ bản chất giao dịch, chưa xem xét đầy đủ các tình tiết của vụ án nên đề nghị hủy hoặc sửa bản án sơ thẩm. Ông T1 cung cấp thông tin của người bà Đặng Thị Thủy T2, sinh năm 1951.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trà Văn L1 trình bày việc chuyển nhượng nhà, đất giữa ông Trà Thanh T, bà Nguyễn Thị Quế L với bà Trần Thị Bé H thực chất nhằm bảo đảm cho khoản vay tiền. Cấp sơ thẩm giải quyết vụ án chưa khách quan, chưa xem xét đầy đủ hoàn cảnh thực tế của gia đình ông, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của những người đang sinh sống trên nhà đất tranh chấp. Ông yêu cầu Hội đồng xét xử xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm.

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày bổ sung, xét thấy do trong quá trình tố tụng bị đơn ông Trà Thanh T, bà Nguyễn Thị Quế L chết, hoàn cảnh người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà L và ông T khó khăn nên bà H tự nguyện chịu toàn bộ chi phí tố tụng và án phí cho người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến cho rằng:

Về tố tụng: Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng tại giai đoạn phúc thẩm đều thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh rút toàn bộ Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 03/QĐ-VKSKV6 ngày 14/10/2025 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 6 - Tây Ninh đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 125/2025/DS-ST ngày 30/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 6 - Tây Ninh.

Đối với các kháng cáo, đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với phần kháng nghị đã rút; không chấp nhận kháng cáo của ông Trà Nguyễn Nhật T1 và ông Trà Văn L1; chấp nhận một phần hoặc không chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị Bé H (tùy theo hướng giải quyết của Hội đồng xét xử); giữ nguyên bản án sơ thẩm về phần xác định quyền sử dụng đất, chấm dứt hợp đồng thuê nhà và buộc giao trả nhà đất tranh chấp.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, ý kiến tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Tính hợp lệ của kháng cáo: Đơn kháng cáo của bà Trần Thị Bé H, Trà Văn L1, ông Trà Nguyễn Nhật T1 và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 6 - Tây Ninh thực hiện đúng theo quy định tại các 271, 272, Điều 273 và 276 và 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[1.2] Việc vắng mặt của các đương sự: Tại phiên tòa phúc thẩm, vắng mặt bà Đặng Thị Thủy T2, bà Trần Nguyên Anh T3, ông Nguyễn S, ông Nguyễn Chí T5 nhưng đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ và có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn.

[1.3] Phạm vi xét xử phúc thẩm: Căn cứ nội dung đơn kháng cáo của của Trần Thị Bé H, Trà Văn L1, ông Trà Nguyễn Nhật T1 và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 6 - Tây Ninh, cấp phúc thẩm xem xét lại phần bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân khu vực 6 – Tây Ninh bị kháng cáo, kháng nghị theo quy định tại Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

[2.1] Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh rút toàn bộ Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 03/QĐ-VKSKV6 ngày 14/10/2025 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 6, tỉnh Tây Ninh đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 125/2025/DS-ST ngày 30/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 6 - Tây Ninh.

Xét việc rút kháng nghị là hoàn toàn tự nguyện, phù hợp quy định tại Điều 289 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 6 - Tây Ninh.

[2.2] Xét kháng cáo của ông Trà Nguyễn Nhật T1 và ông Trà Văn L1

[2.2.1] Tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện ngày 28/4/2021, bà Trần Thị Bé H và ông Trà Thanh T, bà Nguyễn Thị Quế L ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng tại Văn phòng C số công chứng 5332, quyền số 06/2021TP/CC-SCC/HĐCN đối với thửa đất số 1083, tờ bản đồ số 02, diện tích 329m², tọa lạc tại ấp C, xã M, huyện C, tỉnh Long An (nay là xã M, tỉnh Tây Ninh).

Sau khi ký kết hợp đồng, bà H đã thực hiện thủ tục đăng ký biến động, được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DB 379306, số vào sổ CH 08974 ngày 21/6/2021, đồng thời được phép chuyển mục đích sử dụng đất từ đất chuyên trồng lúa nước sang đất ở nông thôn theo Quyết định số 870/QĐ-UBND ngày 21/6/2021 của UBND huyện C.

Như vậy, giao dịch chuyển nhượng đã được thực hiện đầy đủ về hình thức và đã hoàn tất thủ tục đăng ký sang tên theo quy định tại khoản 3 Điều 167, Điều 188 Luật Đất đai năm 2013, Điều 117, Điều 119, Điều 500 và Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[2.2.2] Ông Trà Nguyễn Nhật T1 và ông Trà Văn L1 cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực chất nhằm bảo đảm cho việc vay tiền, là giao dịch giả tạo mục đích che giấu hợp đồng vay tài sản.

Tuy nhiên, theo quy định tại Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, đương sự có yêu cầu hoặc phản đối yêu cầu của người khác phải có nghĩa vụ chứng minh.

Ngoài lời trình bày, ông T1 và ông L1 không xuất trình được bất kỳ tài liệu, chứng cứ nào thể hiện việc vay tiền, số tiền vay, thời hạn vay, phương thức trả nợ hoặc thỏa thuận dùng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để bảo đảm nghĩa vụ vay với bà H. Ngược lại, hồ sơ thể hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà Quế L và bà H được công chứng hợp pháp, đã được đăng ký sang tên và bên nguyên đơn đã thực hiện đầy đủ các quyền của người sử dụng đất sau khi nhận chuyển nhượng.

Bản thân ông Trà Thanh T là người trực tiếp ký hợp đồng chuyển nhượng và hợp đồng thuê nhà nhưng trong suốt quá trình giải quyết vụ án đã không tham gia tố tụng, không có văn bản phản đối, không yêu cầu tuyên bố giao dịch vô hiệu, không cung cấp chứng cứ chứng minh giao dịch chuyển nhượng giữa nguyên đơn và bị đơn là giả tạo mặc dù đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng.

Do đó, không có căn cứ xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/4/2021 là giao dịch giả tạo theo Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2015 như nội dung kháng cáo của ông T1 và ông L1.

[2.2.3] Đối với nguồn gốc nhà đất tranh chấp, tại cấp sơ thẩm cũng như tại phiên tòa phúc thẩm, ông Trà Văn L1 xác định nhà đất thuộc quyền sử dụng của ông Trà Thanh T và bà Nguyễn Thị Quế L, ông L1 và bà H1 không tranh chấp quyền sở hữu đối với tài sản này. Ông T1 cho rằng đất do ông nội cho từ năm 2007 nhưng không có giấy tờ chứng minh, việc cho tặng chỉ theo lời khai một phía. Vì vậy, không có căn cứ xác định ông T1 hoặc ông L1 có quyền sở hữu, quyền sử dụng đối với tài sản tranh chấp.

[2.2.4] Cùng ngày 28/4/2021, sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, các bên tiếp tục ký Hợp đồng thuê nhà, theo đó ông T và bà L thuê lại toàn bộ nhà, đất trong thời hạn 01 năm với giá thuê 30.000.000 đồng/năm. Nội dung hợp đồng xác định rõ đối tượng thuê, thời hạn thuê, quyền và nghĩa vụ các bên, các bên đều thừa nhận chữ ký trên hợp đồng.

Hợp đồng thuê nhà được xác lập trên cơ sở tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật, phù hợp quy định tại các Điều 117, 119, 472, 473, 481 Bộ luật Dân sự năm 2015 nên có hiệu lực pháp luật.

Đến ngày 28/4/2022 hợp đồng thuê đã hết thời hạn nhưng bên thuê là bà Quế L, ông T không trả lại nhà đất cho chủ sở hữu cho thuê là bà H. Do đó, yêu cầu của bà H về việc chấm dứt hợp đồng thuê và buộc bị đơn và những người sinh sống trên đất giao trả lại nhà đất là có căn cứ theo quy định tại các Điều 166, 422 và 482 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H là có căn cứ, đúng pháp luật.

[3] Xét kháng cáo của bà Trần Thị Bé H về việc lưu cư của ông L2, bà H1, ông T1 và các thành viên sinh sống trên thửa đất tranh chấp.

Bà H cho rằng pháp luật không quy định việc lưu cư trong trường hợp này nên không đồng ý cho ông Trà Văn L1, bà Văn Thị H1 và các thành viên trong gia đình được tiếp tục ở lại nhà đất tranh chấp trong thời hạn 06 tháng. Xét thấy, mặc dù ông L1, bà H1 không có quyền sở hữu đối với nhà đất tranh chấp nhưng thực tế đang trực tiếp sinh sống ổn định tại căn nhà trên đất, tuổi đã cao, việc giao trả ngay tài sản sau khi bản án có hiệu lực có thể ảnh hưởng đến điều kiện sinh hoạt và chỗ ở tối thiểu của các đương sự này.

Việc cấp sơ thẩm cho lưu cư trong thời hạn 06 tháng không làm thay đổi quyền sở hữu, quyền sử dụng hợp pháp của bà H, không làm phát sinh quyền tài sản mới cho người lưu cư, chỉ là giải pháp bảo đảm ổn định đời sống tạm thời cho người cao tuổi trước khi di dời khỏi nơi cư trú.

Thời hạn lưu cư được xác định cụ thể với thời hạn 06 tháng và không gây ảnh hưởng đáng kể đến quyền lợi hợp pháp của bà H. Do đó, quyết định của cấp sơ thẩm cho ông Trà Văn L1, bà Văn Thị H1 và các thành viên trong gia đình là phù hợp với thực tế, bảo đảm hài hòa quyền lợi của các bên nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bà H.

[3] Quá trình xét xử phúc thẩm xác định người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị Quế L, ông Trà Thanh T gồm ông Trà Nguyễn Nhật T1 và bà Đặng Thị Thủy T2, ông Trà Văn L3, bà Văn Thị H1.

Tại phiên tòa, nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm thay cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà L. Sự tự nguyện này không trái pháp luật, không trái đạo đức xã hội và có lợi cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Quế L, ông T nên được chấp nhận theo Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng: Bà Trần Thị Bé H tự nguyện chịu toàn bộ thay cho ông Trà Nguyễn Nhật T1 và bà Đặng Thị Thủy T2, ông Trà Văn L1 và bà Văn Thị H1 nên cần sửa bản án sơ thẩm ghi nhận sự tự nguyện này. Do đó, không buộc ông Trà Nguyễn Nhật T1 và bà Đặng Thị Thủy T2, ông Trà Văn L1 và bà Văn Thị H1 phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng trong phạm vi di sản của bà Nguyễn Thị Quế L, ông Trà Thanh T để lại.

[5] Từ những phân tích trên, không có căn cứ chấp nhận các kháng cáo của bà Trần Thị Bé H, ông Trà Văn L1, ông Trà Nguyễn Nhật T1 về nội dung, đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng nghị của Viện kiểm sát, sửa một phần bản án sơ thẩm về án phí và chi phí tố tụng.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do không chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị Bé H, ông Trà Văn L1 và ông Trà Nguyễn Nhật T1 nên mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Tuy nhiên do ông Trà Văn L1 là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên miễn án phí dân sự phúc thẩm cho ông L1 theo quy định tại Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự và Điều 12, Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14.

[7] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ khi hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị Bé H, Trà Văn L1, ông Trà Nguyễn Nhật T1.

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 6 - Tây Ninh.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 125/2025/DS-ST ngày 30/9/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 6 - Tây Ninh.

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 91, 92, 147, 148, 227, 271 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 166, 401, 422, 424, 472, 474, 481, 482 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 117, 118, 119, 120, 121, 129 Luật nhà ở năm 2014; Điều 26, Điều 12, 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Bé H đối với ông Trà Thanh T, bà Nguyễn Thị Quế L.

1.1. Chấm dứt Hợp đồng thuê nhà ngày 28/4/2021 giữa bà Trần Thị Bé H với ông Trà Thanh T và bà Nguyễn Thị Quế L.

1.2. Buộc ông Trà Thanh T, ông Trà Văn L1, bà Văn Thị H1, ông Trà Nguyễn Nhật T1 và các thành viên đang cư trú trong căn nhà thuộc thửa 1083, diện tích 329 m², loại đất ONT, tờ bản đồ số 02 tọa lạc ấp C, xã M, huyện C, tỉnh Long An (nay là xã M, tỉnh Tây Ninh) phải trả lại toàn bộ nhà đất nói trên cho bà Trần Thị Bé H.

(Vị trí, diện tích đất và nhà nêu trên được thể hiện tại Mảnh trích đo địa chính số 37-2024 do Công ty TNHH Đ vẽ ngày 31/7/2024 được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C xét duyệt ngày 14/8/2024).

Ông Trà Văn L1, bà Văn Thị H1 và ông Trà Nguyễn Nhật T1 và các thành viên trong gia đình được quyền lưu cư trong thời gian 06 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật để sắp xếp chỗ ở khác.

2. Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản là 21.000.000 đồng (Hai mươi một triệu đồng). Bà Trần Thị Bé H tự nguyện chịu toàn bộ (đã nộp xong).

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ghi nhận sự tự nguyện của bà Trần Thị Bé H chịu toàn bộ án phí cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị Quế L và ông Trà Thanh T, số tiền là 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai thu tạm số 0000731 và ngày 29/9/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cần Đức (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 6 – Tây Ninh) và biên lai thu

số 0003865 ngày 05/9/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh. Bà H đã nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Trần Thị Bé H chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0007518 ngày 15/10/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh sang án phí. Bà H đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

Ông Trà Nguyễn Nhật T1 phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0009608 ngày 27/10/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh sang án phí. Ông T1 đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

Ông Trà Văn L1 là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

5. Về hướng dẫn thi hành án: Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- TAND tối cao tại TP.HCM;
- VKSND tối cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND khu vực 6 - Tây Ninh;
- Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh;
- Đương sự;
- Phòng HCTP-TAND tỉnh TN;
- Phòng GD, TT, KT&THA.TANDTTN;
- Lưu. hồ sơ, lưu trữ, tập án.

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

Nguyễn Thị Diễm Hằng