

Bản án số: 113/2026/DS-PT

Ngày 20-01-2026

V/v tranh chấp hợp đồng thuê ki ốt và
hợp đồng vay tài sản

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Huỳnh

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Đắc Cường

Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng

Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Huyền Ngọc - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Bà Phạm Thị Mai – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 14 và 20 tháng 01 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh (Cơ sở B) xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 1160/2025/TLPT-DS ngày 10 tháng 11 năm 2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê ki ốt và tranh chấp hợp đồng vay tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 62/2025/DS-ST ngày 18/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 7525/2025/QĐ-PT ngày 15 tháng 12 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Trần Thị Xuân T, sinh năm 1989; địa chỉ: số A, đường H, khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là số A, đường H, khu phố Đ, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh), có mặt.

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1972; địa chỉ: thôn Q, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định (nay là thôn Q, xã T, tỉnh Gia Lai); tạm trú: số A, đường H, khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là số A, đường H, khu phố Đ, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh), có mặt.

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

1. Bà Nguyễn Thị X, sinh năm 1963; địa chỉ: số A đường H, khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là số A, đường H, khu phố Đ, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh), có mặt.

2. Ông Đào Minh D, địa chỉ: thôn Q, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định (nay là thôn Q, xã T, tỉnh Gia Lai) tạm trú: số A, đường H, khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là số A, đường H, khu phố Đ, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh), có đơn xin vắng mặt.

Ngoài ra, vụ án còn có một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác nhưng không kháng cáo và không liên quan đến yêu cầu kháng cáo nên Tòa án không triệu tập.

- Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Trần Thị Xuân T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị X.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm:

Theo đơn khởi kiện ngày 20/02/2025 và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Trần Thị Xuân T (con của bà X) trình bày:

Bà T là chủ sở hữu căn ki ốt cho thuê diện tích 54m² (diện tích đo đạc thực tế 67,5m²) thuộc thửa đất số 2208, TĐĐ số 64, tọa lạc tại khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là khu phố Đ, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CA 160877, số vào sổ cấp GCN: CS 16596 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 16/10/2015 đứng tên Trần Văn Đ, được cập nhật biết động cho Trần Thị Xuân T ngày 07/01/2017. Quá trình quản lý sử dụng căn ki ốt, bà T cho bà Nguyễn Thị T1 thuê để kinh doanh quán ăn, cụ thể như sau:

- Ngày 20/8/2017, bà T (do bà Nguyễn Thị X là mẹ ruột bà T) trực tiếp ký Hợp đồng cho thuê nhà với bà Nguyễn Thị T1, thời hạn thuê 02 năm (kể từ ngày 20/8/2017 đến ngày 20/8/2019), giá thuê 5.000.000 đồng/tháng, tiền điện 3.000 đồng/KW, tiền nước 4.000 đồng/m³, tiền đặt cọc 10.000.000 đồng.

- Ngày 19/8/2019, bà T trực tiếp ký Hợp đồng cho thuê Ki ốt với bà Nguyễn Thị T1, thời hạn thuê 01 năm (kể từ ngày 19/8/2019 đến ngày 19/8/2020), giá thuê 6.000.000 đồng/tháng, tiền điện 3.500 đồng/KW, tiền nước 5.000 đồng/m³, tiền đặt cọc 10.000.000 đồng (tiền cọc này chuyển từ hợp đồng cho thuê ki ốt trước đó chuyển sang).

- Ngày 20/8/2020, bà Nguyễn Thị X (là mẹ ruột của bà T) và bà Trần Thị Tuyết N (là chị ruột của bà T) trực tiếp ký Hợp đồng thuê nhà kinh doanh với bà Nguyễn Thị T1, thời hạn thuê 02 năm (kể từ ngày 20/8/2020 đến ngày 20/8/2022), giá thuê 6.000.000 đồng/tháng, tiền điện 3.000 đồng/KW, tiền nước 4.000 đồng/m³, tiền đặt cọc 200.000.000 đồng, hai bên thỏa thuận tiền thuê nhà được

trừ dần hàng tháng vào số tiền 200.000.000 đồng này. Tuy hợp đồng cho thuê ki ốt này do bà X ký trực tiếp với bà T1, sau đó bà X có thông báo cho bà T biết và bà T cũng đồng ý cho bà T1 tiếp tục thuê.

Đến đầu năm 2024, bà T thông báo cho bà T1 lên giá thuê ki ốt 10.000.000 đồng/tháng và yêu cầu bà T1 phải trả tiền thuê theo giá 10.000.000 đồng/tháng, nếu không đồng ý thì bà T1 phải trả lại ki ốt cho bà T. Bà T1 không đồng ý, bà T1 yêu cầu mẹ của bà T là bà X phải trả xong tiền vay mượn thì bà T1 mới đồng ý trả tiền thuê ki ốt 10.000.000 đồng/tháng theo yêu cầu của bà T, nếu bà X không trả tiền đã vay mượn thì bà T1 tiếp tục ở cho đến khi bà X trả xong tiền vay. Sau đó, hai bên xảy ra tranh chấp và đến tháng 9/2024, hai bên ra Công an phường giải quyết, tuy nhiên, Công an phường chỉ giải thích và hướng dẫn cho các bên về thương lượng chốt lại tiền vay mượn và tiền thuê ki ốt rồi cản trở, sau đó chồng của bà T1 là ông D chốt lại tiền vay mượn, tiền thuê ki ốt vào 02 tờ giấy Hoá đơn bán lẻ và gửi cho gia đình bà T, nhưng hai bên chưa thống nhất, nên đến hiện tại chưa giải quyết xong và bà T1 chưa trả tiền thuê ki ốt cho bà T.

Do đó, bà T khởi kiện bà T1, yêu cầu bà T1 có trách nhiệm lại căn ki ốt và trả tiền thuê ki ốt từ ngày 01/01/2024 đến ngày xét xử ngày 06/8/2025 tạm tính $19 \text{ tháng} \times 10.000.000 \text{ đồng/tháng} = 190.000.000 \text{ đồng}$; đồng thời yêu cầu bà T1 trả tiền điện từ tháng 01/2024 đến 6/2024 là 8.000.000 đồng; tiền nước tạm tính từ 01/2024 đến ngày 17/7/2025 là 507 khối (số cũ là 2192, số mới là 1685) $\times 5.000 \text{ đồng/khối} = 2.535.000 \text{ đồng}$. Quá trình giải quyết vụ án, bà T không yêu cầu tuyên chấm dứt hợp đồng cho thuê ki ốt, vì hợp đồng cho thuê ki ốt đã chấm dứt từ ngày 21/8/2022.

Đối với số tiền bà Nguyễn Thị X vay mượn của bà T1 thì bà T được biết bà X có vay tiền của bà T1 với tổng số tiền vay là 110.000.000 đồng. Bà T đồng ý khấu trừ tiền thuê nhà vào số tiền bà Xuân M của bà T1 đến 12/2023 và trừ số tiền đặt cọc 10.000.000 đồng bà T còn giữ của bà T1, còn lại bao nhiêu thì bà T1 phải có trách nhiệm thanh toán lại cho bà T. Đối với Giấy vay mượn ngày 11/7/2022 mà bà X vay tiền của bà T1 thì bà T không biết nên không có ý kiến.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Nguyễn Thị T1 trình bày:

Bà Nguyễn Thị T1 là người thuê ki ốt của gia đình bà Nguyễn Thị X, bà Trần Thị Xuân T. Tuy nhiên, ai là người sở hữu căn ki ốt nêu trên thì bà T1 không biết, do bà X và bà T là mẹ con ruột, cả hai đều ký hợp đồng cho bà T1 thuê ki ốt nên bà T1 cho rằng căn ki ốt là của gia đình bà X, bà T. Quá trình thuê ki ốt như sau: năm 2017, bà T1 ký hợp đồng thuê với bà X; sau khi hợp đồng thuê kết thúc thì đến năm 2019, bà T1 ký hợp đồng thuê ki ốt với bà T; sau khi hợp đồng thuê kết thúc thì đến năm 2020 thì bà T1 ký hợp đồng thuê với bà X, bà N (cũng là con của bà T1). Đối với 02 hợp đồng thuê ki ốt năm 2017 và năm 2019 thì bà T1 đã

thanh toán đầy đủ nghĩa vụ bao gồm tiền thuê ki ốt, tiền điện, tiền nước đối với gia đình bà X, bà T, nhưng số tiền đặt cọc thuê ban đầu 10.000.000 đồng, bên cho thuê vẫn chưa trả lại cho bà T1. Đối với Hợp đồng thuê ki ốt vào năm 2020, khi ký hợp đồng thì bà T1 đã đặt cọc cho bà X số tiền 200.000.000 đồng, mục đích là để trừ dần vào tiền thuê ki ốt, do đó, từ ngày 20/8/2020 cho đến nay bà T1 không trả tiền thuê hàng tháng cho gia đình bà X. Sau đó, đến ngày 03/6/2022 bà X có hỏi vay của bà T1 số tiền 60.000.000 đồng, hạn đến cuối tháng 6/2022 sẽ trả lại tiền gốc, nhưng bà X không trả, đến ngày 10/7/2023, bà X tiếp tục vay thêm bà T1 số tiền 50.000.000 đồng, dự kiến số tiền này sẽ trừ vào tiền thuê ki ốt, nếu bà T1 không thuê ki ốt nữa thì bà X sẽ trả lại số tiền này cho bà T1. Các lần vay tiền, bà X đều có viết giấy mượn tiền và không tính lãi. Như vậy, số tiền 200.000.000 đồng đặt cọc năm 2020, số tiền 10.000.000 đồng đặt cọc năm 2017 và số tiền 110.000.000 đồng vay mượn, tất cả đều trừ vào tiền thuê ki ốt hàng tháng. Đến năm 2024 hai bên phát sinh tranh chấp và chồng bà T1 là ông D đã tính toán và chốt lại tiền thuê, tiền vay mượn của bà X vào 02 tờ giấy hoá đơn đưa cho gia đình bà X nhưng các bên chưa thống nhất để khấu trừ tiền vay mượn và tiền thuê ki ốt. Nay, bà T khởi kiện bà T1, yêu cầu bà T1 trả tiền thuê ki ốt từ tháng 01/01/2024 cho đến hiện tại thì bà T1 đồng ý trả, nhưng yêu cầu bà X, bà T phải khấu trừ vào tiền đặt cọc 200.000.000 đồng, tiền vay mượn 110.000.000 đồng và tiền đặt cọc năm 2017 với số tiền 10.000.000 đồng, nếu sau khi khấu trừ xong mà bà T1 còn thiếu tiền thuê ki ốt thì bà T1 đồng ý thanh toán cho bà T, còn nếu sau khi khấu trừ xong, nghĩa vụ trả nợ của bà X đối với bà T1 thì bà T1 tiếp tục ở cho đến khi nào trừ xong số tiền bà X còn nợ. Đối với tiền điện, tiền nước thì bà T1 đã thanh toán xong cho gia đình bà X, bà T đến ngày 04/6/2024, sau thời gian này, bà T1 không sử dụng điện từ nhà bà T mà sử dụng điện từ nhà hàng xóm khác; còn nước thì bà T1 vẫn dùng đến ngày hôm nay. Do đó, việc bà T yêu cầu tính tiền điện từ tháng 01/2024 đến tháng 06/2024 thì bà T1 không đồng ý, còn đối với tiền nước thì bà T1 đồng ý trả tiền nước từ ngày 05/6/2024 cho đến nay.

Đối với số tiền vay 115.000.000 đồng theo Giấy vay tiền ngày 11/7/2022, tiền lãi là 8.000.000 đồng/tháng, thời hạn 06 tháng, khoản vay này không liên quan gì đến 02 khoản vay mà bà T1 cho bà X vay nêu trên. Do bà X không thừa nhận nên bà T1 xác định không yêu cầu giải quyết, bà T1 sẽ khởi kiện trong một vụ án khác.

Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị X trình bày:

Bà X là mẹ ruột của bà T. Do thời gian lâu bà X không nhớ vào năm 2017, bà X hay là bà T cho bà T1 thuê ki ốt. Còn về nội dung và thời hạn cho thuê bà X thống nhất với lời trình bày của bà T. Ngoài ra, bà X còn trình bày thêm: căn ki

ớt mà bà T1 thuê là thuộc sở hữu của T, nhưng do T thường xuyên ở quê nên việc quản lý, trông coi nhà trọ do bà X và Y (cũng là con của bà X, là em gái của T) quản lý, do đó đến năm 2020 Thảo ở dưới quê chưa lên nên bà X thay mặt T ký hợp đồng cho bà T1 thuê ki ốt, việc này bà X có thông báo lại cho T biết và đồng ý, khi ký hợp đồng thuê bà T1 có đưa cho bà X 200.000.000 đồng để trừ vào tiền thuê trọ, sau đó bà X có vay mượn thêm tiền của bà T1 với số tiền vay 110.000.000 đồng theo 02 giấy mượn tiền ngày 03/6/2022 và giấy mượn tiền ngày 10/7/2022 (giấy mượn tiền ghi ngày 10/7/2023 như bà T1 trình bày là không đúng). Đối với giấy vay tiền ngày 11/7/2022 ghi số tiền vay 115.000.000 đồng là ghi gộp lại số nợ 110.000.000 đồng tiền vay trên, cộng thêm số tiền 5.000.000 đồng bà N vay của bà T1 nên tính thành số tiền vay mượn là 115.000.000 đồng, không phải bà X vay mượn tiền của bà T1 115.000.000 đồng. Bà T1 yêu cầu khấu trừ số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng, tiền vay mượn 110.000.000 đồng vào tiền thuê ki ốt thì bà X đồng ý. Đối với giấy vay tiền ngày 11/7/2022 thì bà X không thừa nhận vì lý do nêu trên và quá trình giải quyết vụ án, bà X không có yêu cầu độc lập đối với bà T1. Bà X thống nhất với yêu cầu khởi kiện của T. Sau khi khấu trừ xong, nếu bà X còn nợ tiền của bà T1 thì bà X có trách nhiệm trả cho bà T1.

Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đào Minh T2 (con của bà T1) trình bày:

Ông T2 là con ruột của bà T1. Việc vay tiền giữa bà T1 với bà X vào ngày 03/6/2022 và ngày 10/7/2023 thì ông T2 không biết. Đối với Giấy vay tiền ngày 11/7/2022 thì ông T2 thừa nhận nội dung, chữ viết trong giấy vay tiền ngày 11/7/2022 là do ông T2 lập và viết, số tiền cho vay 115.000.000 đồng, tiền lãi là 8.000.000 đồng/tháng, thời hạn vay 06 tháng. Nguồn gốc số tiền này là tiền của bà T1 cho ông T2 để ông T2 cho bà X vay. Đến thời hạn trả nợ, bà X không trả được tiền nên bà X mới ghi lại nội dung “vay lại 115.000.000 đồng từ ngày 11/12/2022 và trả lãi trước tết 32.000.000 đồng” đến nay bà X chưa trả gốc và lãi. Do bà T1 đang thuê nhà của bà X, sống gần bà X, còn ông T2 ở xa nên ông T2 mới để tên bà T1 đứng tên trong hợp đồng vay tài sản thay ông T2. Quá trình giải quyết vụ án, ông T2 không khởi kiện bà X để yêu cầu bà X trả tiền vay. Ông T2 thống nhất với lời trình bày của bà T1, không thống nhất với lời trình bày của bà X, bà T.

Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Tuyết N (con của bà X) trình bày:

Bà N là con ruột của bà X. Việc vay tiền giữa bà X với bà T1 thì bà N không biết. Bà N thừa nhận, vào năm 2021, bà N có vay tiền của bà T1 số tiền 5.000.000 đồng, khi vay tiền không lập giấy vay tiền, không tính lãi, đến nay bà N vẫn chưa trả số tiền này cho bà T1. Bà N đề nghị số tiền bà N vay của bà T1 thì bà N sẽ có

trách nhiệm trả cho bà T1, không đồng ý để bà X trả nợ thay bà N. Do bận công việc làm ăn xa nên bà N xin được vắng mặt.

Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đào Minh D (chồng của bà T1) trình bày:

Ông D là chồng của bà T1, bà T1 là người trực tiếp ký hợp đồng thuê ki ốt của gia đình bà X, bà T. Ông D sinh sống cùng với bà T1 tại căn ki ốt thuê và vợ chồng kinh doanh buôn bán. Quá trình thuê thì vợ chồng ông có thanh toán đầy đủ tiền thuê ki ốt cho gia đình bà X, bà T, nhưng đến năm 2020 do bà X có yêu cầu vợ chồng ông đặt cọc tiền thuê ki ốt với số tiền 200.000.000 đồng, mục đích là để trừ dần vào tiền thuê ki ốt. Đến năm 2024, hai bên có xảy ra tranh chấp, sau khi hoà giải tại Công an phường T thì ông có về chốt lại tiền vay mượn và tiền thuê ki ốt vào 02 Hoá đơn bán lẻ và gửi lại gia đình bà X, bà T, nhưng không thấy gia đình bà X, bà T ý kiến gì, đến khi vợ ông là bà T1 khởi kiện ra Toà án để yêu cầu bà X trả tiền vay mượn thì lúc này bà T cũng khởi kiện bà T1 tranh chấp hợp đồng thuê ki ốt. Trước yêu cầu khởi kiện của bà T thì ý kiến của ông đồng ý với ý kiến của bà T1 là yêu cầu gia đình bà X, bà T khấu trừ tiền vay vào tiền thuê ki ốt, nếu sau khi khấu trừ xong mà vợ chồng ông còn thiếu lại tiền thuê ki ốt của bà T thì vợ chồng ông đồng ý thanh toán cho bà T, còn nếu bà X còn nợ lại tiền vay của bà T1 thì vợ chồng ông tiếp tục ở cho đến khi nào trừ xong số tiền bà X đã vay.

Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Q không có ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và cũng không có yêu cầu độc lập đối với hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất đối với nguyên đơn.

Quá trình giải quyết vụ án, người làm chứng bà Trần Thị Hải Y (con của bà X) trình bày: bà Y là con của bà X. Bà Y thống nhất với lời trình bày của bà T và bà X. Giấy vay tiền ngày 03/6/2022 là do bà Y viết cho mẹ là bà X ký. Quá trình bà T1 thuê ki ốt thì bà Y cũng cùng với bà T và bà X trông coi, quản lý. Đối với giấy thanh toán tiền điện, tiền nước ngày 04/6/2024 là do bà Y tính và chụp gửi qua Z cho con bà T1, nhưng bà T1 không thanh toán số tiền điện, tiền nước cho gia đình bà. Trước yêu cầu khởi kiện của bà T thì bà Y thống nhất, yêu cầu bà T1 trả lại ki ốt cho bà T và thanh toán tiền nhà, tiền điện, tiền nước như bà T yêu cầu.

* Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 62/2025/DS-ST ngày 18/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Xuân T đối với bà Nguyễn Thị T1 về việc tranh chấp hợp đồng thuê ki ốt và tranh chấp hợp đồng vay tài sản.

Buộc bà Nguyễn Thị T1 và ông Đào Minh D có nghĩa vụ trả lại cho bà Trần Thị Xuân T là căn ki ốt cho thuê diện tích 54m² (diện tích đo đạc thực tế 67,5m²) thuộc thửa đất số 2208, TĐĐ số 64, toạ lạc tại khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là khu phố Đ, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CA 160877, số vào sổ cấp GCN: CS 16596 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 16/10/2015 đứng tên Trần Văn Đ, được cập nhật biết động cho Trần Thị Xuân T ngày 07/01/2017. Có bản vẽ kèm theo.

Buộc bà Nguyễn Thị T1 có nghĩa vụ thanh toán cho bà Trần Thị Xuân T tiền sử dụng ki ốt là 40.000.000 đồng (Bốn mươi triệu đồng).

Buộc bà Nguyễn Thị T1 có nghĩa vụ thanh toán cho bà Trần Thị Xuân T tiền sử dụng nước là 1.910.000 đồng (Một triệu, chín trăm mười nghìn đồng).

Tổng cộng bà Nguyễn Thị T1 có nghĩa vụ thanh toán cho bà Trần Thị Xuân T số tiền 41.910.000 đồng (Bốn mươi một triệu, chín trăm mười nghìn đồng).

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Xuân T đối với bà Nguyễn Thị T1 về việc tranh chấp hợp đồng thuê ki ốt đối với số tiền 150.000.000 đồng (Một trăm năm mươi triệu đồng) và tiền điện, nước 8.635.000 đồng (Tám triệu, sáu trăm ba mươi lăm nghìn đồng).

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo, nghĩa vụ chậm thi hành án và quyền yêu cầu thi hành án cho các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 28/8/2025, nguyên đơn bà Trần Thị Xuân T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị X có đơn kháng cáo đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 62/2025/DS-ST ngày 18/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 20/11/2025, Tòa án cấp phúc thẩm làm việc với nguyên đơn bà Trần Thị Xuân T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị X, các bà yêu cầu không cần trừ số tiền bà X vay 110.000.000 đồng vào tiền thuê ki ốt.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà Trần Thị Xuân T trình bày: Giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, cụ thể như sau:

Thứ nhất, nguyên đơn bà Trần Thị Xuân T là chủ sở hữu hợp pháp của căn ki ốt cho thuê diện tích 54m² (diện tích đo đạc thực tế 67,5m²) thuộc thửa đất số 2208, TĐĐ số 64, toạ lạc tại khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là khu phố Đ, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh). Bà T không biết việc bà X vay tiền của bà T1 và việc bà T1 buộc bà X ký kết Hợp đồng thuê nhà để cần trừ tiền vay theo Hợp đồng thuê nhà kinh doanh ngày 20/8/2020 là không đúng quy định của pháp luật, bà T1 không trả căn ki ốt cho bà T là hành vi trái pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử tuyên chấm dứt hợp đồng thuê ki ốt, buộc bà T1 và ông Đào Minh D có nghĩa vụ trả lại cho bà T căn ki ốt.

Thứ hai, đề nghị tiến hành định giá thuê ki ốt tại các khu vực xung quanh khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là khu phố Đ, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) để có căn cứ xác định việc nguyên đơn bà T tăng giá thuê ki ốt lên 10.000.000 đồng/tháng từ ngày 01/01/2024 đến ngày xét xử sơ thẩm là phù hợp, việc Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận là ảnh hưởng quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn

Thứ ba, bị đơn bà T1 chưa thanh toán tiền điện từ tháng 01/2024 đến tháng 06/2024 và tiền nước từ ngày 05/6/2024 cho đến nay. Nguyên đơn bà T cung cấp thêm tài liệu chứng cứ là tờ tường trình của bà T với Công an phường T về việc bà T1 chưa thanh toán tiền điện nước tháng 01/2024 đến tháng 08/2024 và các bản ghi âm cuộc nói chuyện giữa các bên.

Thứ tư, nguyên đơn bà T không đồng ý căn trừ số tiền 110.000.000 đồng mà bà X vay mượn của bà T1 vì bà T1 đã rút yêu cầu khởi kiện trong vụ án này và hiện nay, sau khi có quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm số 62/2025/DS-ST ngày 18/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh, bà T1 đã tiến hành khởi kiện vụ án khác đối với bà X về việc vay số tiền 115.000.000 đồng (gồm số tiền 110.000.000 đồng bà X mượn và số tiền lãi 5.000.000 đồng).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị X kháng cáo không đồng ý căn trừ số tiền vay 110.000.000 đồng.

Bị đơn bà Trần Thị T3 không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn. Việc bà T và bà X không đồng ý căn trừ số tiền vay 110.000.000 đồng là không phù hợp. Tại cấp sơ thẩm, bà T và bà X đã thỏa thuận đồng ý căn trừ số tiền 110.000.000 đồng là tiền nợ giữa bà X với bà T3. Ngoài ra, bà chỉ khởi kiện số tiền 115.000.000 đồng đối với bà X trong vụ án khác là không liên quan đến số tiền 110.000.000 đồng trong vụ án này.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Việc thụ lý vụ án, xác định quan hệ pháp luật, tư cách pháp lý của người tham gia tố tụng của Tòa án, thu thập chứng cứ là đúng theo quy định, những người tham gia tố tụng và những người tiến hành tố tụng, thời hạn chuẩn bị xét xử tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: nguyên đơn bà Trần Thị Xuân T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị X có đơn kháng cáo đối với bản án sơ thẩm nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ làm thay đổi nội dung của vụ án nên không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 62/2025/DS-ST ngày 18/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh.

Sau khi nghiên cứu các chứng cứ có trong hồ sơ đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bà X và bà T là trong thời hạn luật định nên đủ điều kiện để Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý giải quyết theo quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung:

[2.1] Quá trình giải quyết, các đương sự thống nhất việc cho thuê ki ốt qua các năm như sau: Ngày 20/8/2017, hai bên ký kết hợp đồng thuê ki ốt, thời hạn thuê 02 năm (kể từ ngày 20/8/2017 đến ngày 20/8/2019), giá thuê 5.000.000 đồng/tháng, tiền điện 3.000 đồng/KW, tiền nước 4.000 đồng/m³, tiền đặt cọc 10.000.000 đồng; ngày 19/8/2019, hai bên ký hợp đồng thuê ki ốt, thời hạn thuê 01 năm (kể từ ngày 19/8/2019 đến ngày 19/8/2020), giá thuê 6.000.000 đồng/tháng, tiền điện 3.500 đồng/KW, tiền nước 5.000 đồng/m³, tiền đặt cọc 10.000.000 đồng (tiền cọc này chuyển từ hợp đồng cho thuê ki ốt trước đó chuyển sang). Các hợp đồng cho thuê nêu trên đã hết thời hạn và bên thuê cũng thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của mình, nhưng bên cho thuê vẫn còn giữ số tiền đặt cọc 10.000.000 đồng của bên thuê. Đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2.2] Xét nội dung kháng cáo: Tại cấp phúc thẩm nguyên đơn bà T cho rằng Hợp đồng thuê nhà ngày 20/8/2020 do bà X (là mẹ ruột bà T) và bà N (là chị ruột của bà T) trực tiếp ký kết với bà T3 là không đúng quy định của pháp luật vì thời điểm đó bà T về quê và không đồng ý việc tái ký hợp đồng với bà T3. Tuy nhiên, trong hồ sơ vụ án, các lời khai của bà T, bà X và bà T3 tại cấp sơ thẩm xác định tuy bà T không biết sự việc ký kết hợp đồng vào ngày 20/8/2020 nhưng sau đó bà X đã thông báo và bà T không ý kiến gì. Do đó, có cơ sở xác định bà T chấp nhận để bà X đại diện xác lập giao dịch cho thuê thuê ki ốt với bà T3 thời hạn thuê 02 năm (kể từ ngày 20/8/2020 đến ngày 20/8/2022), giá thuê 6.000.000 đồng/tháng, tiền điện 3.000 đồng/KW, tiền nước 4.000 đồng/m³, tiền đặt cọc 200.000.000 đồng, hai bên thỏa thuận tiền thuê nhà được trừ dần hàng tháng vào số tiền cọc 200.000.000 đồng này. Đối với hợp đồng thuê ngày 20/8/2020 đã hết thời hạn nên yêu cầu của bà T về việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà là phù hợp, có cơ sở để chấp nhận.

Theo Hợp đồng thuê nhà kinh doanh ngày 20/8/2020 thì giá thuê mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng thuê là 6.000.000 đồng/tháng, thời hạn hợp đồng thuê là 24 tháng (từ ngày 20/8/2020 đến ngày 20/8/2022), thành tiền 144.000.000 đồng, khấu trừ dần vào tiền đặt cọc 200.000.000 đồng, còn thừa lại tiền cọc 56.000.000 đồng, bà X, bà T có trách nhiệm hoàn trả lại cho bà T3; tiền đặt cọc 10.000.000 đồng từ hợp đồng cho thuê năm 2019 bà T chưa trả lại cho bà T3 nên tổng số tiền mà bà X, bà T có trách nhiệm hoàn trả lại cho bà T3 là 66.000.000 đồng. Tuy nhiên, khi hợp đồng thuê ki ốt kết thúc vào ngày 20/8/2022 các bên

chưa chót lại tiền thuê và tiền đặt cọc để khấu trừ còn lại bao nhiêu và bên nào có trách nhiệm phải hoàn trả lại tiền cho bên kia.

[2.3] Đối với yêu cầu tăng tiền thuê ki ốt: Nguyên đơn bà T trình bày từ ngày 01/01/2024 cho đến ngày xét xử sơ thẩm thì tiền thuê ki ốt tăng lên 10.000.000 đồng/tháng và đã thông báo cho bị đơn bà T3. Tuy nhiên, bà T3 không đồng ý và bà T, bà X có cung cấp cho Tòa án văn bản trình bày, các bản ghi âm và ghi hình tranh cãi giữa hai bên nhưng không thể chứng minh có việc giữa nguyên đơn và bị đơn thống nhất thỏa thuận giá thuê ki ốt là 10.000.000 đồng/tháng. Mặt khác, sau khi hết thời hạn hợp đồng thuê ki ốt ngày 20/8/2022, các bên không thỏa thuận ký hợp đồng cho thuê mới và giữa bên cho thuê với bên thuê cũng không có thỏa thuận nào khác về giá thuê mới nên căn cứ vào giá thuê theo hợp đồng cho thuê liên kế vừa hết thời hạn để tính giá thuê nhà, buộc bà T3 có trách nhiệm thanh toán tiền cho bà T với số tiền 6.000.000 đồng/tháng tính từ ngày 21/8/2022 đến ngày xét xử sơ thẩm. Không có căn cứ tính giá thuê ki ốt 10.000.000 đồng/tháng như yêu cầu của bà T. Như vậy, tiền thuê ki ốt từ ngày 21/8/2022 đến ngày xét xử sơ thẩm 28/8/2025 tính tròn là 36 tháng giá 6.000.000 đồng/tháng thành tiền 216.000.000 đồng theo Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định là có căn cứ, phù hợp quy định pháp luật.

Đối với yêu cầu trả tiền điện, nước: Bà T cho rằng, bà T3 chưa trả tiền điện từ tháng 01/2024 đến tháng 6/2024 là 8.000.000 đồng và tiền nước tính từ tháng 01/2024 đến ngày 17/7/2025 là 507 khối (số cũ là 2192, số mới là 1685) giá 5.000 đồng/khối thành tiền 2.535.000 đồng. Bà T xác định cuối tháng 8/2024, bà T có làm bản tường trình gửi Công an phường T yêu cầu buộc bà T3 thanh toán tiền điện, nước từ tháng 01/2024 đến tháng 8/2024. Tuy nhiên, Công an phường chỉ giải thích, hướng dẫn cho các bên về thương lượng. Đồng thời, chứng cứ mà bà T cung cấp cho Tòa án không có cơ sở xác định được việc bà T3 đã không trả tiền điện, nước cho bà T trong thời gian nêu trên. Mặt khác, các bên có thừa nhận việc tính tiền điện, nước trong suốt quá trình thuê nhà từ trước cho đến trước khi tranh chấp xảy ra đều do bên cho thuê tính thành tiền, rồi chụp hình gửi cho bị đơn, sau đó bà T3 thanh toán tiền mặt trực tiếp cho gia đình bà X, bà T và cũng tương tự như giấy tính tiền điện, tiền nước ngày 04/6/2024 mà bà T3 đã cung cấp do bà Trần Thị Hải Y ghi tính tiền điện, nước cho bà T3 nên Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn trả tiền điện, nước từ tháng 01/2024 đến tháng 6/2024 là phù hợp. Do đó, bà T3 phải có trách nhiệm thanh toán cho bà T tiền nước sử dụng từ tháng 7/2024 đến ngày xét xử sơ thẩm là 382 khối (số mới 2.192 khối – số cũ 1.810 khối) giá 5.000 đồng/khối thành tiền 1.910.000 đồng.

[2.4] Đối với việc vay tiền giữa bà X và bà T3: các đương sự thống nhất ngày 03/6/2022 và ngày 10/7/2023, bà X có vay của bà T3 tổng số tiền là 110.000.000 đồng, bà T biết việc vay mượn và đồng ý khấu trừ vào tiền thuê nhà tại cấp sơ thẩm. Tại cấp phúc thẩm, bà X và bà T không đồng ý cản trừ số tiền 110.000.000 đồng mà bà X đã vay. Xét việc vay tiền giữa bà X và bà T3 thì bà T3 đã có đơn khởi kiện về việc tranh chấp hợp đồng vay tài sản, sau khi nhập vụ án vào việc tranh chấp hợp đồng thuê ki ốt thì bà T3 đã rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện về việc tranh chấp hợp đồng vay trong đó có số tiền vay 110.000.000 đồng. Tòa

án cấp sơ thẩm đã ban hành quyết định đình chỉ đối với yêu cầu khởi kiện của bà T3 nên không có căn cứ để buộc khấu trừ, nếu bà T3 có yêu cầu sẽ khởi kiện thành 01 vụ kiện khác. Do đó, có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bà T và bà X về vấn đề này.

Như vậy, bà T3 có trách nhiệm trả tiền thuê ki ốt từ ngày **21/8/2022** đến ngày xét xử sơ thẩm 28/8/2025 là 216.000.000 đồng được khấu trừ số tiền đặt cọc 66.000.000 đồng, bà T3 còn phải trả số tiền thuê ki ốt cho bà T là 150.000.000 đồng, tiền sử dụng nước là 1.910.000 đồng, tổng cộng là 151.910.000 đồng.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy có cơ sở để chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Thị Xuân T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị X, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 62/2025/DS-ST ngày 18/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh.

[3] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên toà là phù hợp một phần về việc tranh chấp hợp đồng thuê ki ốt và chưa phù hợp một phần đối với việc khấu trừ tiền vay.

[4] Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Trần Thị T3 phải chịu án phí không có giá ngạch đối với hợp đồng thuê và án phí có giá ngạch đối với số tiền phải thanh toán cho bà Trần Thị Xuân T. Bà Trần Thị Xuân T phải chịu án phí đối với phần yêu cầu không được chấp nhận.

[5] Án phí phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận một phần nên bà Trần Thị Xuân T và bà Nguyễn Thị X không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào Điều 144; khoản 2 Điều 148; khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào các Điều: 463, 466, 473, 474, 481 của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 về án phí, lệ phí Tòa án 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”;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Thị Xuân T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị X. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 62/2025/DS-ST ngày 18/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh như sau:

1.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Xuân T đối với bà Nguyễn Thị T1 về việc “tranh chấp hợp đồng thuê ki ốt”.

Tuyên chấm dứt Hợp đồng thuê nhà kinh doanh ngày 20/8/2020 giữa bà Nguyễn Thị X (là mẹ ruột bà T), bà Trần Thị Tuyết N (là bà ruột của bà T) với bà Nguyễn Thị Tuyết . Buộc bà Nguyễn Thị T1 và ông Đào Minh D có nghĩa vụ trả lại cho bà Trần Thị Xuân T là căn ki ốt cho thuê diện tích 54m² (diện tích đo đạc

thực tế 67,5m²) thuộc thửa đất số 2208, TĐĐ số 64, tọa lạc tại khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là khu phố Đ, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CA 160877, sổ vào sổ cấp GCN: CS 16596 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 16/10/2015 đứng tên Trần Văn Đ, được cập nhật biết động cho Trần Thị Xuân T ngày 07/01/2017, vị trí căn ki ốt có bản vẽ kèm theo.

Buộc bà Nguyễn Thị T1 có nghĩa vụ thanh toán cho bà Trần Thị Xuân T tiền thuê ki ốt là 150.000.000 đồng (một trăm năm mươi triệu đồng) và tiền sử dụng nước là 1.910.000 đồng (một triệu chín trăm mười nghìn đồng). Tổng cộng là 151.910.000 đồng (một trăm năm mươi một triệu, chín trăm mười nghìn đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn 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 Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015.

1.2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Xuân T đối với bà Nguyễn Thị T1 về việc tranh chấp hợp đồng thuê ki ốt đối với số tiền thuê 40.000.000 đồng (bốn mươi triệu đồng) và tiền điện, nước 8.625.000 đồng (tám triệu sáu trăm hai mươi lăm nghìn đồng).

1.3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị T1 phải chịu án phí 7.895.500 đồng (bảy triệu tám trăm chín mươi lăm nghìn năm trăm đồng) được trừ vào số tiền 2.750.000 đồng (hai triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng) đã nộp tạm ứng án phí theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí số 0001930 ngày 19/11/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Dĩ An (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh). Bà T1 còn phải nộp số tiền 5.145.500 đồng (năm triệu một trăm bốn mươi lăm nghìn năm trăm đồng).

Bà Trần Thị Xuân T phải chịu án phí 2.431.250 đồng (hai triệu bốn trăm ba mươi một nghìn hai trăm năm mươi đồng) được trừ vào số tiền số tiền 3.550.000 đồng (ba triệu năm trăm năm mươi nghìn đồng) đã nộp tạm ứng án phí theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí số 0007935 ngày 19/3/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Dĩ An nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh). Thi hành án dân sự Thành phố H hoàn trả cho bà T số tiền còn thừa là 1.118.750 đồng (một triệu một trăm mười tám nghìn bảy trăm năm mươi đồng).

1.4. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Bà Trần Thị Xuân T và bà Nguyễn Thị T1 mỗi người phải chịu 2.500.000 đồng (hai triệu, năm trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào tiền tạm ứng mà bà T đã nộp. Bà T1 có nghĩa vụ trả lại cho bà T số tiền 2.500.000 đồng (hai triệu năm trăm nghìn đồng).

2. Về án phí phúc thẩm: nguyên đơn bà Trần Thị Xuân T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị X không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Thi hành án dân sự Thành phố H hoàn trả cho bà T số tiền 300.000 đồng (ba trăm

ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0017189 ngày 12/9/2025.

Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND Tp. Hồ Chí Minh;
- Tòa án nhân dân khu vực 16 - Tp. Hồ Chí Minh;
- Thi hành án dân sự Tp. Hồ Chí Minh;
- Phòng Thi hành án dân sự khu vực 16 - Tp. Hồ Chí Minh
- Lưu: Hồ sơ, Tổ Hành chính Tư pháp, Tòa Dân sự.

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

(đã ký)

Nguyễn Văn Huỳnh



SƠ ĐỒ BẢN VẼ VỊ TRÍ ĐẤT
Kèm theo Bản án dân sự phúc thẩm số 113/2026/DS-PT ngày 20/01/2026 của
Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh

1. Thửa đất số: 2208 ; Tờ bản đồ số: 64 ; diện tích: 67.5m²

- Loại đất:

- Đất ở tại đô thị (ODT): 55.9m² (diện tích thuộc chỉ giới quy hoạch giao thông: 27.8m²)

- Đất trồng cây lâu năm (CLN): 11.6m² (diện tích thuộc chỉ giới quy hoạch giao thông: 11.6m²)

- Hình thức sử dụng (chung, riêng): Riêng

2. Địa chỉ thửa đất:

3. Tên người sử dụng đất, người quản lý đất: Bà Trần Thị Xuân T

4. Địa chỉ người sử dụng đất, người quản lý đất:

5. Giấy chứng nhận hoặc quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất hoặc giấy tờ về quyền sử dụng đất (giấy tờ):

- Loại giấy tờ: *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất*

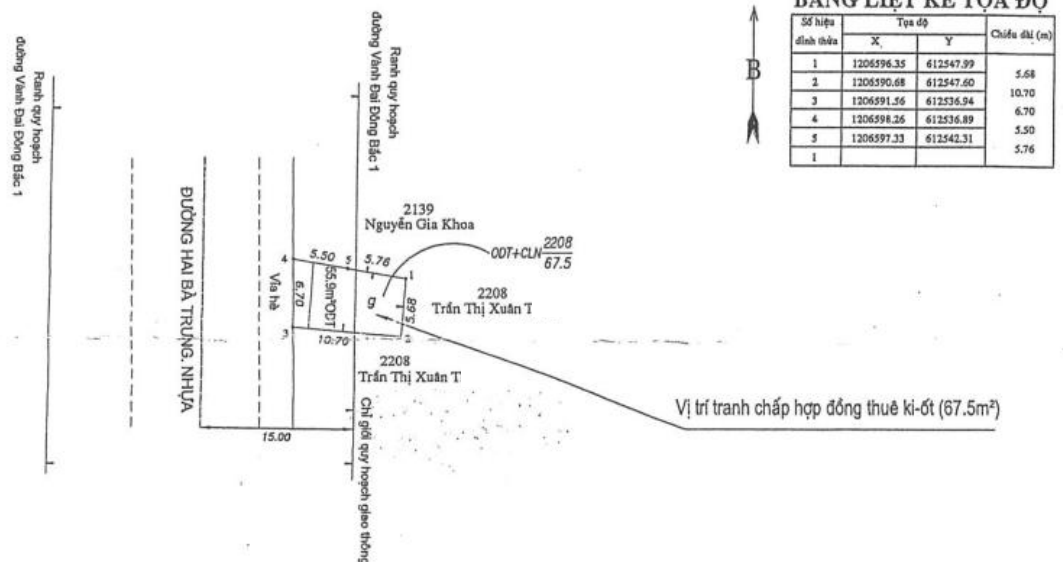
- Thửa đất số: 2208 ; Tờ bản đồ số: 64

- Diện tích trên giấy tờ: 470.2m² ; loại đất trên giấy tờ: ODT+CLN

6. Tình hình thay đổi ranh giới thửa đất so với khi có giấy tờ: không thay đổi

7. Diện tích, loại đất sau đo đạc chỉnh lý: - Diện tích: 67.5m² - Loại đất: ODT+CLN

8. Sơ đồ thửa đất:



THUYẾT MINH:

* Phân vị trí theo đường để xác định giá đất:

Giáp đường Hai Bà Trưng (đường Tuyến Gò Mả)

- Diện tích thuộc H.L.A.T.Đ.B: 39.4m²

- Từ H.L.A.T.Đ.B đến 50m: 28.1m²

* Theo bản đồ quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030, thửa đất thuộc quy hoạch: Đất ở tại đô thị (ODT); đất công trình giao thông (DGT)

* Tổng diện tích xây dựng: 55.9m² (diện tích thuộc chỉ giới quy hoạch giao thông: 27.8m²)

GHI CHÚ:

- Mảnh trích lục thực hiện kèm theo Bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất.