

TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 4 - ĐỒNG THÁP

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

Bản án số: 85/2026/DS-ST

Ngày 27-3-2026

V/v “*Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất và đòi tiền thuê nhà*”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 4-ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Thạch Hải Âu.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trần Văn Tám.

2. Ông Lê Văn Tám.

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Lê Nguyễn Như Dzoãn – Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 4-Đồng Tháp.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 4-Đồng Tháp tham gia phiên tòa:** Bà Lê Thị Trúc Như – Kiểm sát viên.

Vào các ngày 26 và 27 tháng 3 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 4-Đồng Tháp mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 02/2024/TLST-DS ngày 02 tháng 01 năm 2024 về việc “*Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất và đòi tiền thuê nhà*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 51/2026/QĐXXST-DS ngày 06 tháng 02 năm 2026 và Quyết định hoãn phiên tòa số 51/2026/QĐST-DS ngày 06 tháng 3 năm 2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà **Nguyễn Thị H**, sinh năm 1977.

Địa chỉ: Ấp B, xã B, tỉnh Đồng Tháp.

CCCD số: 082177017966

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Nguyễn Thị H: Luật sư **Nguyễn Thị Á** – Văn phòng Luật sư Nguyễn Thị Á thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đ.

* Bị đơn: Bà **Lê Thị D**, sinh năm 1980.

Địa chỉ: Ấp M, xã M, tỉnh Đồng Tháp.

CCCD số: 08218002225

(Bà H, Luật sư Á có mặt tại phiên tòa; vắng mặt bà D)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

***Tại đơn khởi kiện, bản tự khai ngày 18/12/2023 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Nguyễn Thị H trình bày:**

Bà Nguyễn Thị H có đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hai thửa đất như sau: Thửa đất số 439, diện tích 28,9m², Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS11864 ngày 10/8/2022 và thửa đất số 440, diện tích 84,1m², Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS11865 ngày 10/8/2022, tọa lạc tại Khu phố A, thị xã C, tỉnh Tiền Giang (nay là Khu phố A, phường C, tỉnh Đồng Tháp). Trên hai thửa đất này có một căn nhà được xây dựng toàn bộ trên diện tích hai thửa đất 439 và 440. Nguồn gốc do bà H nhận chuyển nhượng nhà, đất từ bà Lê Thị D vào ngày 14/01/2022 với giá thực tế mua nhà, đất là hơn 3.000.000.000 đồng.

Sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, do thời điểm đó bà Lê Thị D có công việc là mua, bán bất động sản ở P nên có nhu cầu thuê lại nhà, đất nêu trên từ bà H để làm nơi giao dịch nên đã thỏa thuận thuê lại nhà, đất với giá thuê là 30.000.000 đồng/tháng, hai bên có làm giấy cam kết thuê nhà ngày 14/01/2022 âm lịch, hai bên cùng ký tên. Đồng thời, bà D cam kết đến tháng 11/2022 sẽ trả lại nhà, đất cho bà H.

Từ khi thuê nhà đến tháng 11/2022, bà D không thực hiện việc trả tiền thuê nhà và cũng không giao trả nhà, đất nêu trên cho bà H và đã khóa cửa bỏ đi nơi khác.

Bà Nguyễn Thị H khởi kiện, yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Yêu cầu Tòa án hủy bỏ hợp đồng thuê nhà lập ngày 14/01/2022 âm lịch giữa bà Nguyễn Thị H và bà Lê Thị D do bà Lê Thị D vi phạm nghĩa vụ.

- Yêu cầu bà Lê Thị D di dời toàn bộ tài sản, đồ đạc đi nơi khác để trả lại quyền sử dụng đất và căn nhà cấp 4 xây dựng trên thửa đất số 439, tờ bản đồ 39 (diện tích 28,9m²) và thửa đất số 440, tờ bản đồ 39 (diện tích 84,1m²), tọa lạc tại Khu phố A, phường C, tỉnh Đồng Tháp.

- Yêu cầu bà Lê Thị D phải thanh toán tiền thuê nhà trong thời gian 10 tháng từ tháng 01/2022 âm lịch đến tháng 11/2022 với số tiền là 300.000.000 đồng.

* Quá trình giải quyết vụ án, Bị đơn bà Lê Thị D đã được Tòa án thông báo về yêu cầu khởi kiện, các tài liệu, chứng cứ kèm theo của nguyên đơn và đã được triệu tập họp lệ nhiều lần để hòa giải và triệu tập họp lệ hai lần để dự phiên tòa nhưng vẫn vắng mặt không lý do tại các phiên hòa giải và vắng mặt tại phiên tòa. Bị đơn cũng không giao nộp văn bản trình bày ý kiến của mình để phản đối lại yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chỉ nộp duy nhất đơn xin hoãn phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải ngày 17/7/2024 kèm theo bản photo Căn cước công dân.

*** Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày:**

- Tờ cam kết thuê nhà giữa bà H và bà D đã có đủ nội dung, đối tượng về hợp đồng dân sự, do đó làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên giao kết thỏa thuận.

- Tại “Tờ cam kết thuê nhà”, bà D cam kết đến tháng 11/2022 sẽ trả nhà, nếu không thì các tài sản trong nhà, bà H được quyền thanh lý. Nhưng đến thời hạn trên, bà D không giao trả nhà, thanh toán tiền thuê nhà mà lại đóng cửa nhà lại và bỏ đi

làm cho nguyên đơn không quản lý, sử dụng được nhà, đất là gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn.

Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H.

*** Ý kiến của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 4-Đồng Tháp tham gia phiên tòa:**

Về tố tụng: Trong giai đoạn chuẩn bị xét xử, Thẩm phán, Thư ký chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm. Các đương sự tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung:

- Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên bố hủy bỏ hợp đồng thuê nhà ngày 14/01/2022 giữa bà H và bà D. Chấp nhận yêu cầu buộc bà Lê Thị D di dời toàn bộ tài sản, đồ đạc đi nơi khác để trả lại quyền sử dụng đất và căn nhà cấp 4 xây dựng trên thửa đất số 439, tờ bản đồ 39 (diện tích 28,9m²) và thửa đất số 440, tờ bản đồ 39 (diện tích 84,1m²), tọa lạc tại Khu phố A, phường C, tỉnh Đồng Tháp.

- Căn cứ Điều 123, Điều 131 Bộ luật Dân sự và Điều 188 Luật Đất đai, không chấp nhận câu buộc bà D trả 300.000.000 đồng vì tại thời điểm ký kết thỏa thuận thuê nhà, bà H và bà D chỉ có ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà H chưa hoàn tất thủ tục sang tên quyền sử dụng đất theo quy định nên bà H chưa phải là chủ thể có quyền cho thuê nhà, đất. Do đó, thỏa thuận thuê nhà giữa bà H và bà D là vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật, các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, không có căn cứ buộc bị đơn trả tiền thuê nhà cho nguyên đơn.

Ngoài ra, đề nghị Hội đồng xét xử buộc đương sự chịu án phí theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, phần tranh tụng tại phiên tòa và ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1]. *Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:* Theo đơn khởi kiện, nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết hủy bỏ hợp đồng thuê nhà, buộc bị đơn trả lại nhà và đất và thanh toán tiền thuê nhà, đất. Nhà, đất tranh chấp tọa lạc tại Khu phố A, phường D, thị xã C, tỉnh Tiền Giang (nay là Khu phố A, phường C, tỉnh Đồng Tháp) nên Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án này là “*tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất và đòi tiền thuê nhà*”, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 4-Đồng Tháp theo quy định tại Khoản 3, 9 Điều 26, Điểm a Khoản 1 Điều 35, Điểm 1 Khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự được sửa đổi, bổ sung một số điều năm 2025.

[2]. *Về sự vắng mặt của đương sự:* Bị đơn bà Lê Thị D vắng mặt tại phiên tòa không lý do dù đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai. Căn cứ quy định tại Khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn.

[3]. *Về nội dung:*

[3.1]. *Về hiệu lực của hợp đồng thuê nhà và yêu cầu hủy bỏ hợp đồng thuê nhà:*

Ngày 14/01/2022, bà H và bà D ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hai thửa đất số 439, 440. Do căn nhà trên đất không có giấy chứng nhận sở hữu nhà ở nên trong hợp đồng chuyển nhượng không thể hiện nội dung liên quan đến căn nhà. Tuy nhiên, căn cứ vào tổng số tiền thực tế bà H đã chuyển vào tài khoản của bà D trong cùng ngày 14/01/2022 tổng cộng là 3.395.000.000 đồng, có căn cứ xác định bà H nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhận chuyển nhượng cả căn nhà trên đất.

Khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013, sửa đổi bổ sung năm 2024 quy định: “3. Việc chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào Sổ địa chính”. Như vậy, đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H và D thì chưa có hiệu lực pháp luật, còn đối với việc chuyển nhượng căn nhà trên đất là trên cơ sở tự nguyện thỏa thuận của đương sự, đã hoàn tất kể từ thời điểm bà H thanh toán xong toàn bộ số tiền cho bà D, từ đó làm phát sinh quyền và nghĩa của các đương sự khi mua, bán nhà. Thực tế bà H cũng đã nhận, quản lý căn nhà, một tháng sau (ngày 22/01/2022 âm lịch) thì bà H và bà D mới ký kết thỏa thuận thuê nhà. Do đó, thỏa thuận thuê nhà giữa bà H và bà D có hiệu lực pháp luật, không bị vô hiệu.

Theo nội dung “Tờ cam kết thuê nhà” ngày 14/01/2022 âm lịch (Bút lục số 80), thể hiện nội dung giá thuê nhà là 30.000.000 đồng/tháng, thời hạn thuê kéo dài đến tháng 11/2022 thì bà D trả lại nhà cho bà H. Tuy nhiên từ khi ký kết “Tờ cam kết thuê nhà” ngày 14/01/2022, bà D chưa thanh toán bất kì khoản tiền thuê nhà nào cho bà H là đã vi phạm thỏa thuận giữa các bên. Do đó, bà H yêu cầu Tòa án hủy bỏ hợp đồng thuê giữa bà H và bà D ngày 14/01/2022 là phù hợp quy định tại Điều 423, 424, 428, 472 Bộ luật Dân sự và Điều b Khoản 2 Điều 172 Luật Nhà ở năm 2023, Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3.2]. *Về yêu cầu trả tiền thuê nhà:* Nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải thanh toán tiền thuê nhà từ tháng 01/2022 âm lịch đến tháng 11/2022. Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn không có ý kiến phản đối với nội dung này. Mặt khác, nguyên đơn chỉ yêu cầu thanh toán tiền thuê nhà, không yêu cầu bị đơn phải trả thêm tiền lãi do chậm trả tiền là đã có lợi cho bị đơn. Do đó, có căn cứ chấp nhận yêu cầu này của nguyên đơn, buộc bị đơn phải trả tiền thuê nhà cho nguyên đơn với số tiền thuê là 300.000.000 đồng là phù hợp.

[3.3]. *Về yêu cầu di dời tài sản trả lại quyền sử dụng đất và căn nhà trên đất:*

[3.3.1]. Theo thỏa thuận tại “Tờ cam kết thuê nhà” (Bút lục số 80), đến hết tháng 11/2022, bà D phải giao trả nhà cho bà H. Đến thời hạn, bà D không trả nhà, đất mà khóa cửa bỏ đi là đã vi phạm thỏa thuận. Theo lẽ, hết thời hạn thỏa thuận trong hợp đồng thuê nhà, đất thì bà D phải thực hiện giao trả nhà, đất cho bà H nhưng không thực hiện là đã vi phạm nghĩa vụ nên phải chịu trách nhiệm dân sự theo quy định tại Điều 351 Bộ luật Dân sự. Do đó, cần thiết buộc bà D phải trả lại nhà, đất cho bà H là phù hợp.

[3.3.2]. Quá trình giải quyết vụ án, cửa chính của căn nhà do bà D khóa lại nên Tòa án đã áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời buộc bà D có mặt để thực hiện việc xem xét, thẩm định tại chỗ vào ngày 22/01/2026, nhưng bà D vẫn vắng mặt không lý do nên không tiến hành xem xét, thẩm định được, không thể xác định được các tài sản, vật dụng trong nhà gồm những gì, chi tiết đồ vật, giá trị của tài sản để xác định tài sản thuộc sở hữu của bà D là gì, giá trị bao nhiêu.

Theo bà H trình bày, tài sản của bà D còn trong căn nhà gồm có: tủ quần áo, bộ bàn. Tại “Tờ cam kết thuê nhà” (Bút lục số 80), bà D có cam kết đến tháng 11 không trả nhà và tiền thuê nhà thì đồ đạc trong nhà bà H thanh lý hết, bà D không khiếu nại gì. Hiện nay, bà D đã bỏ đi nơi khác, không biết đi đâu, làm gì. Do đó, không cần thiết buộc bà D phải di dời các tài sản này ra khỏi nhà mà tiếp tục giao cho bà H tiếp tục quản lý là phù hợp. Trường hợp bà D có tranh chấp về các tài sản này thì có thể khởi kiện để yêu cầu Tòa án giải quyết bằng vụ án khác.

[4]. *Về chi phí tố tụng*: Bà H trình bày tự nguyện chịu toàn bộ các chi phí tố tụng về trích lục hồ sơ, thẩm định, định giá tài sản do đó Hội đồng xét xử không xem xét.

[5]. *Về quyền kháng cáo*: Các đương sự được thực hiện quyền kháng cáo theo quy định tại các Điều 271, 272, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[6]. *Về án phí*: Căn cứ quy định tại Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và Điều 26 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội Khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Bà H không phải chịu án phí do yêu cầu được chấp nhận.

Bà D phải chịu án phí sơ thẩm do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận với số tiền án phí phải chịu là 300.000 đồng đối với yêu cầu đòi lại nhà, đất, 300.000 đồng đối với yêu cầu hủy bỏ hợp đồng thuê nhà và 15.000.000 đồng đối với phần yêu cầu trả tiền thuê nhà.

[7]. Xét lời trình bày của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn là có căn cứ nên chấp nhận.

[8]. Xét ý kiến đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 4-Đồng Tháp tham gia phiên tòa là phù hợp một phần với nhận định của Hội đồng xét xử nên có chấp nhận một phần khi nghị án. Không chấp nhận đề nghị tuyên hợp đồng thuê vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật và không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc đòi tiền thuê nhà.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Các Điều 163, 164, 166, 185, 190, 274, 278, 280, 351, 352, 357, 385, 401, 468, 472, 473, 481, 482 Bộ luật Dân sự;
- Các Điều 26, 27, 37, 45, 134, 236 Luật Đất đai năm 2013 sửa đổi, bổ sung năm 2024;
- Khoản 3, 9 Điều 26, Điểm a Khoản 1 Điều 35, Điểm 1 Khoản 1 Điều 39, các Điều

147, 227, 266, 267, 271, 272 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 được sửa đổi, bổ sung một số điều năm 2025;

- Áp dụng Điều 26 của 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 và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H.

1.1. Tuyên bố hủy bỏ “Tờ cam kết thuê nhà” lập ngày 14/01/2022 giữa bà Nguyễn Thị H và bà Lê Thị D do bà Lê Thị D vi phạm nghĩa vụ.

1.2. Buộc bà Lê Thị D trả lại quyền sử dụng đất thửa đất số 439, diện tích 28,9m², giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS11864 ngày 10/8/2022 và thửa đất số 440, diện tích 84,1m², giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS11865 ngày 10/8/2022, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đ) cấp cho bà Nguyễn Thị H, đất tọa lạc tại Khu phố A, thị xã C, tỉnh Tiền Giang (nay là Khu phố A, phường C, tỉnh Đồng Tháp) và một căn nhà được xây dựng toàn bộ trên diện tích hai thửa đất 439 và 440 cho bà Nguyễn Thị H để bà H được quản lý, sử dụng, thực hiện việc giao trả sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

1.3. Buộc bà Lê Thị D phải trả tiền thuê nhà cho bà Nguyễn Thị H số tiền là **300.000.000 đồng** (*Ba trăm triệu đồng*). Thực hiện việc giao trả sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, cho đến khi thi hành án xong, hàng tháng người phải thi hành án chậm trả tiền thì còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Khoản 2 Điều 357, Khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự, tại thời điểm thanh toán.

2. Về án phí:

2.1. Hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là **8.100.000 đồng** (*Tám triệu một trăm nghìn đồng*) theo Biên lai thu số 0004621 ngày 22 tháng 12 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang (nay là Phòng Thi hành án khu vực 4-Đồng Tháp).

2.2. Bà Lê Thị D phải chịu **15.600.000 đồng** (*Mười lăm triệu sáu trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

3. Về quyền kháng cáo: Bà Nguyễn Thị H có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ tuyên án; Bà Lê Thị D có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ Tòa án tổng đạt hợp lệ bản án hoặc bản án được niêm yết công khai theo quy định, để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp giải quyết lại theo thủ tục phúc thẩm.

4. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu thi

hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Án tuyên vào lúc 13 giờ 45 phút, ngày 27 tháng 3 năm 2026, có mặt bà H, vắng mặt bà D và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Đồng Tháp;
- VKSND khu vực 4 – Đồng Tháp;
- Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp;
- Các đương sự,
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu án văn.



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

Thạch Hải Âu