TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 1 - CÀ MAU** **TỈNH CÀ MAU**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 07/2026/DS-ST
Ngày 19 tháng 01 năm 2026
Tranh chấp: Hợp đồng thuê tài sản là quyền sử dụng đất và nhà ở.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 1 - CÀ MAU

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Kiều Trang

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Hà Trọng Tâm
2. Ông Lê Ngọc Ân

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Bích Như là Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 1 - Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1- Cà Mau tham gia phiên tòa: Ông Lê Quốc Nin – Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 01 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 1 - Cà Mau xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 471/2025/TLST-DS ngày 30 tháng 6 năm 2025 về việc: Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản là quyền sử dụng đất và nhà ở, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 2252/2025/QĐXXST-DS ngày 03 tháng 12 năm 2025, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Lê Xuân K, sinh năm 1982; Căn cước công dân số 037082009256; Địa chỉ: Số 156, đường N, khóm 0, phường 0, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau (Nay là số 156 đường N, phường L, tỉnh Cà Mau).

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Nguyễn Tố N, sinh năm 1995; Căn cước công dân số 096195005865; Địa chỉ: Số 83, Đ, khóm 0, phường A, tỉnh Cà Mau.

Bị đơn:

- Ông Trần Hoài P, sinh năm 1978; Căn cước công dân số 096078008719.
- Bà Châu Thị Thu O, sinh năm 1978; Căn cước công dân số 095178006353.

Đại diện theo ủy quyền của bà Châu Thị Thu O là ông Trần Hoài P, sinh năm 1978; Căn cước công dân số 096078008719; Cùng địa chỉ: Số 05, đường H, khóm 0, phường 0, thành ph, tỉnh C (Nay là số 05 đường H, khóm 0, phường A, tỉnh Cà Mau)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Trần Thị H, sinh năm 1982; Căn cước công dân số 040182028915; Địa chỉ: Số 156, đường N, khóm 0, phường 8 thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau (Nay là số 156 đường N, phường L, tỉnh Cà Mau).

- Ông Trần Quang T, sinh năm 1946; Căn cước công dân số 096046002092; Địa chỉ: Nhà không số, đường H, khóm 0, phường 0, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau (Nay là đường H, phường H, tỉnh Cà Mau).

Đại diện theo ủy quyền của ông Trần Quang T: Ông Trần Hoài P, sinh năm 1978; Căn cước công dân số 096078008719; Địa chỉ: Số 05, đường H, khóm 0, phường 0, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau (Nay là số 05 đường H, khóm 0, phường A, tỉnh Cà Mau).

Tại phiên tòa: bà N, ông P có mặt; Bà H xin vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện nguyên đơn ông Lê Xuân K trình bày: Ông có căn nhà và phần đất diện tích 2.600m², đất lập vườn, thuộc thửa đất số 837, tờ bản đồ số 20, tọa lạc ấp Tân Phong A, xã Hòa Thành, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau; thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 401405 do UBND thành phố Cà Mau cấp ngày 05/5/2004, cập nhật biến động sang tên ông vào ngày 03/6/2019. Ngày 01/6/2024 ông có cho ông Trần Hoài P thuê căn nhà và phần đất trên để gia đình ông P ở, giá thuê 12.000.000 đồng/năm, thời hạn thuê 01 năm. Ông Phương đã thanh toán đủ tiền thuê cho ông. Đến nay thời hạn cho thuê nhà và đất đã hết, ông đến lấy lại thì ông Trần Hoài P và ông Trần Quang T (cha ông Phương) ngăn cản và không chịu di dời đồ đạc để trả lại nhà, đất. Gia đình ông Phương còn yêu cầu ông phải cho lại một phần diện tích đất mới chịu di dời đi nơi khác. Nay ông khởi kiện yêu cầu: Tuyên bố chấm dứt hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất và căn nhà trên đất vào ngày 01/6/2024 giữa Lê Xuân K và ông Trần Hoài P đối với căn nhà và phần đất diện tích 2.600m², đất lập vườn, thuộc thửa đất số 837, tờ bản đồ số 20, tọa lạc ấp Tân Phong A, xã Hòa Thành, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau. Buộc ông Trần Hoài P, bà Châu Thị Thu O, ông Trần Quang T di dời đồ đạc, công trình kiến trúc và tài sản của ông P, bà O, ông T trong căn nhà và phần đất. Buộc ông Trần Hoài P, bà Châu Thị Thu O, ông Trần Quang T trả lại tài sản đã thuê là căn nhà và phần đất nói trên.

Bị đơn ông Trần Hoài P trình bày: Ông được cha ông là ông Trần Quang T cho đứng tên dùm phần đất thửa số 837 tờ bản đồ số 20, diện tích 2.600m^2 tọa lạc tại xã Hòa Thành, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau (nay là phường Hòa Thành, tỉnh Cà Mau), được UBND thành phố Cà Mau cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 05/5/2004 đứng tên Hộ ông (bà) Trần Hoài P; Điều chỉnh biến động ngày 28/5/2019 từ Hộ ông (bà) Trần Hoài P thành ông (bà) Trần Hoài P. Trên đất có căn nhà cấp 4 do cha mẹ ông xây cất và khu mộ của gia đình. Năm 2019 ông chuyển nhượng phần đất và căn nhà này cho ông K để trừ cấn số tiền nợ mua bán thức ăn tôm. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng thì ông đã giao bản chính giấy chứng nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông K để làm thủ tục sang tên, ông đã di dời toàn bộ tài sản trong nhà để giao đất và nhà cho ông Khánh xong. Do căn nhà thời điểm chuyển nhượng ông Trần Quang T là cha ruột

của ông đang ở nên thống nhất thỏa thuận ký hợp đồng thuê nhà và đất này để cho cha ông tiếp tục ở trên đất. Hợp đồng thuê 01 năm. Do nhà đất đã bàn giao xong cho ông K từ thời điểm chuyển nhượng nên ông thống nhất chấm dứt hợp đồng thuê nhà đất được ký giữa ông với ông K, bà H, giao toàn bộ nhà đất cho ông K. Căn nhà hiện nay không còn đồ nội thất. Đối với khu mộ của gia đình ông gồm 02 ngôi mộ của ông bà nội và 01 ngôi mộ của mẹ ông thì ông yêu cầu cho thời gian đến thanh minh năm 2027 đã đủ thời hạn 03 năm kể từ ngày mẹ ông chết thì gia đình sẽ tự nguyện di dời khu mộ.

Tại phiên tòa:

- Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Bị đơn đồng ý chấm dứt hợp đồng thuê, giao tài sản thuê cho nguyên đơn được quyền quản lý, sử dụng; Không đồng ý chi trả chi phí tố tụng; Về khu mộ trên đất xin thời gian để di dời.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1 - Cà Mau phát biểu ý kiến: Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý đến nay là đúng quy định. Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Tranh chấp giữa các đương sự được xác định là tranh chấp hợp đồng thuê tài sản là quyền sử dụng đất và nhà ở, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định Điều 26 và Điều 35 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Ngày 01/6/2024 ông Lê Xuân K, bà Trần Thị H ký hợp đồng cho ông Trần Hoài P thuê quyền sử dụng đất thửa số 837, tờ bản đồ số 20, diện tích 2.600m^2 và căn nhà trên đất tọa lạc xã Hòa Thành, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau (nay là phường Hòa Thành, tỉnh Cà Mau), thời hạn thuê 12 tháng, kể từ ngày 01/6/2024 đến ngày 01/6/2025.

Nguồn gốc tài sản thuê: Phần đất diện tích 2.600m^2 thửa số 837, tờ bản đồ số 20 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND thành phố Cà Mau (cũ) cấp ngày 05/5/2004 đứng tên hộ ông (bà) Trần Hoài P. Ngày 28/5/2019 điều chỉnh biến động từ hộ ông (bà) Trần Hoài P, đính chính là ông (bà) Trần Hoài P. Xuất phát từ mối quan hệ làm ăn, để trừ nợ ông Trần Hoài P chuyển nhượng toàn bộ thửa đất 837 và căn nhà trên đất nêu trên với giá 1.700.000.000 đồng cho vợ chồng ông Lê Xuân K, bà Trần Thị H; Hợp đồng chuyển nhượng đất được công chứng tại Văn phòng công chứng Đất Mũi ngày 29/5/2019 và giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông K nhận để làm thủ tục điều chỉnh sang tên quyền sử dụng đất. Đến ngày 30/5/2024 ông Phương bàn giao nhà và đất đã chuyển nhượng cho ông K, bà H; Ngày 01/6/2024 hai bên ký hợp đồng thuê tài sản như nêu trên.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng thuê thửa đất số 837, tờ bản đồ 20 và căn nhà trên đất thì ông P, ông T (cha ruột ông Phương – người quản lý nhà đất trong thời hạn cho thuê) thống nhất, không ý kiến. Đồng ý chấm dứt hợp đồng thuê, giao nhà đất lại cho ông K, bà H quản lý sử dụng. Tuy nhiên, do trên đất có khu mộ của gia đình nên ông P xin đến thanh

minh năm 2027 sẽ di dời khu mộ để giao trả đủ đất cho ông K, bà H.

Đại diện nguyên đơn cho rằng, lý do vợ chồng ông K kể từ ngày hết hạn hợp đồng thuê chưa nhận lại tài sản cho thuê là do vướng mắc về khu mộ và do ông Thanh (cha ông Phương) có yêu cầu về lối đi ra vào khu mộ nên phát sinh tranh chấp đến nay. Ông K không biết việc gia đình ông P đã di dời tài sản trong nhà từ ngày hết hợp đồng thuê. Đối với khu mộ của gia đình ông Phương, từ khi nhận chuyển nhượng cho đến nay phía ông K vẫn tạo điều kiện cho gia đình ông Phương được ra vào thăm mộ. Về thời gian di dời mộ sẽ thỏa thuận riêng với gia đình ông P.

Như vậy, các bên thống nhất chấm dứt hợp đồng thuê tài sản lập ngày 01/6/2024; Ông P, bà O và ông T có nghĩa vụ giao lại cho ông K, bà H tài sản thuê là quyền sử dụng đất thửa số 837, tờ bản đồ 20 và căn nhà trên đất tọa lạc xã Hòa Thành, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau (nay là phường Hòa Thành, tỉnh Cà Mau). Đối với khu mộ về thời gian di dời các bên có quyền thỏa thuận, nếu không thỏa thuận được thì khởi kiện thành vụ kiện dân sự khác.

[3] Về chi phí tố tụng: Chi phí thẩm định giá 15.768.000 đồng, chi phí đo đạc 8.681.000 đồng. Bị đơn không đồng ý trả chi phí tố tụng; Đại diện nguyên đơn cho rằng, do bị đơn không hợp tác, vắng mặt theo giấy triệu tập của Tòa án từ khi thụ lý đến khi Tòa án đưa vụ án ra xét xử, không thiện chí hòa giải nên phát sinh chi phí tố tụng. Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên cần buộc bị đơn hoàn trả chi phí tố tụng cho nguyên đơn là phù hợp.

[4] Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 26, 35, 147, 227 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 472 của Bộ luật dân sự; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

1/ Chấp nhận yêu cầu cầu khởi kiện của ông Lê Xuân K.

- Chấm dứt hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất và căn nhà trên đất tọa lạc xã Hòa Thành, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau (nay là phường Hòa Thành, tỉnh Cà Mau), ký ngày 01/6/2024 giữa Lê Xuân K, bà Trần Thị H và ông Trần Hoài P.

- Buộc ông Trần Hoài P, bà Châu Thị Thu O và ông Trần Quang T trả lại tài sản đã thuê là phần đất diện tích 2.600m^2 thuộc thửa số 837, tờ bản đồ 20 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân thành phố Cà Mau (cũ) cấp ngày 05/5/2004, điều chỉnh biến động ngày 23/6/2019 và căn nhà trên đất, tọa lạc xã Hòa Thành, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau (nay là phường Hòa Thành, tỉnh Cà Mau) cho ông Lê Xuân Khánh, bà Trần Thị Hoa.

2/ Về chi phí tố tụng: Buộc ông Trần Hoài P và bà Châu Thị Thu O có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Xuân K số tiền 24.449.000 đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, người bị thi hành án còn phải chịu thêm khoản lãi phát sinh theo mức lãi suất quy định

tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

3/ Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Lê Xuân K không phải chịu án phí. Ngày 27/6/2025 có nộp tạm ứng 300.000 đồng theo lai thu số 0007520 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cà Mau (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 1 – Cà Mau) được nhận lại khi án có hiệu lực.

- Ông Trần Hoài P và bà Châu Thị Thu O phải chịu án phí không có giá ngạch 300.000 đồng.

Trường hợp bản án, quyết định 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 bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 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 xử sơ thẩm, các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án; Các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ nhận được hoặc niêm yết bản án theo quy định pháp luật.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Cà Mau;
- VKSND Khu vực 1 - Cà Mau;
- Phòng THADS Khu vực 1 - Cà Mau;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu văn thư.

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

Trần Thị Kiều Trang