

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 6 – CÀ MAU
TỈNH CÀ MAU**

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

Bản án số: 67/2026/DS-ST

Ngày 15 tháng 6 năm 2026

V/v tranh chấp hợp đồng thuê tài sản

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 6 – CÀ MAU, TỈNH CÀ MAU**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà **Lê Hồng Lam**

Các Hội thẩm nhân dân: Ông **Lê Trường Hận**

Ông Võ Minh Sơn

- Thư ký phiên tòa: Bà **Hồng Thị Xuân** - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 6 – Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 6 – Cà Mau tham gia phiên tòa: Bà **Trần Minh Muội** - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 6 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 6 – Cà Mau mở phiên tòa công khai xét xử sơ thẩm vụ án dân sự thụ lý số 43/2026/TLST-DS ngày 23 tháng 01 năm 2026 về việc "tranh chấp hợp đồng thuê nhà".

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 81/2026/QĐXXST-DS ngày 18 tháng 5 năm 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà **Huỳnh Hồng C**, sinh ngày 24/11/1985;

Nơi đăng ký thường trú: Số 106, Khóm B, phường B, tỉnh Cà Mau;

Nơi ở: Khóm H, phường Bạc Liêu, tỉnh Cà Mau (có mặt).

- Bị đơn: **La Thành L**, sinh ngày 25/4/1989;

Nơi đăng ký thường trú: Ấp G, xã H, tỉnh Cà Mau;

Nơi ở: Khóm H, phường B, tỉnh Cà Mau (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Huỳnh Hồng C trình bày:

Ngày 01/4/2025 bà Huỳnh Hồng C có ký hợp đồng thuê nhà với ông La Thành L. Nội dung của hợp đồng: Bà C cho ông L thuê nhà tại khóm H, phường êu, tỉnh Cà Mau; diện tích sử dụng là 50m² và trang thiết bị gắn liền với nhà là điện, nước sinh hoạt, wifi; tiền thuê mỗi tháng là 800.000 đồng; thời hạn thuê là 02 năm từ ngày 01/4/2025 đến 01/4/2027.

Trong quá trình thuê nhà, ông L không trả tiền thuê; thường xuyên chửi thề, nói tục; không giữ gìn vệ sinh. Cho nên, bà C yêu cầu Tòa án giải quyết chấm dứt hợp đồng thuê nhà ngày 01/4/2025 được ký kết giữa bà Huỳnh Hồng C và La Thành L; buộc La Thành L giao trả lại căn nhà cho bà C, nhà có diện tích 50m², tại khóm 21, phường Bạc Liêu, tỉnh Cà Mau.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bà C rút lại một phần yêu cầu khởi kiện đối với việc buộc La Thành L giao trả lại căn nhà cho bà C, nhà có diện tích 50m², tại khóm 21, phường Bạc Liêu, tỉnh Cà Mau.

Bị đơn ông La Thành L trình bày:

Ngày 01/4/2025 bà Huỳnh Hồng C có ký hợp đồng thuê nhà với ông La Thành L. Nội dung của hợp đồng: Bà C cho ông L thuê nhà tại khóm H, phường B, tỉnh Cà Mau; diện tích sử dụng là 50m² và trang thiết bị gắn liền với nhà là điện, nước sinh hoạt, wifi; tiền thuê mỗi tháng là 800.000 đồng; thời hạn thuê là 02 năm từ ngày 01/4/2025 đến 01/4/2027.

Trong quá trình giải quyết vụ án, ông L xác định đã trả tiền thuê nhà đầy đủ, trả tiền trực tiếp, không lập biên nhận; sử dụng nhà đúng mục đích; không cho thuê lại, không coi nói, phá vỡ hay cải tạo nhà trái thỏa thuận. Tại phiên tòa, ông L xác định ông không có trả tiền thuê nhà nhưng ông có trả tiền điện, nước mỗi tháng cho bà C số tiền 800.000 đồng, trả tiền trực tiếp.

Do đó, ông L không đồng ý với yêu cầu của bà C.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 6 – Cà Mau phát biểu quan điểm về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án và nội dung vụ án:

- Từ khi thụ lý vụ án cho đến phiên tòa xét xử sơ thẩm hôm nay, Tòa án đã thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Giải quyết đúng thẩm quyền, cấp, tổng đạt các văn bản tố tụng đúng quy định. Thành phần Hội đồng xét xử đúng quy định không thuộc trường hợp phải thay đổi ai. Việc chấp hành pháp luật của đương sự đã thực hiện đầy đủ. Vì vậy, về mặt thủ tục tố tụng Viện kiểm sát không có ý kiến hay kiến nghị gì.

- Về nội dung vụ án:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Bà Huỳnh Hồng C đối với ông La Thành L.

Chấm dứt thực hiện hợp đồng thuê nhà ngày 01/4/2025 được ký kết giữa bà Huỳnh Hồng C và ông La Thành L.

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của Bà Huỳnh Hồng C đối với ông La Thành L về yêu cầu đối với yêu cầu buộc La Thành L giao trả lại căn nhà cho bà C, nhà có diện tích 50m², tại khóm H, phường B, tỉnh Cà Mau.

Ông La Thành L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có lưu trong hồ sơ vụ án; căn cứ vào ý kiến của các đương sự; quan điểm của vị đại diện Viện kiểm sát; sau khi thảo luận, nghị án; Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Về quan hệ tranh chấp: Bà Huỳnh Hồng C khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết chấm dứt hợp đồng thuê nhà ký kết với ông La Thành L, nên đây là quan hệ tranh chấp hợp đồng dân sự, cụ thể là hợp đồng thuê tài sản theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa đổi, bổ sung năm 2025;

[2] Về thẩm quyền giải quyết: Bị đơn ông La Thành L có nơi cư trú tại phường B, tỉnh Cà Mau. Do đó vụ kiện thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 6 – Cà Mau theo quy định tại Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa đổi, bổ sung năm 2025.

[3] Xét việc rút một phần yêu cầu khởi kiện:

[3.1] Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bà Huỳnh Hồng C rút lại yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu buộc ông La Thành L giao trả lại căn nhà cho bà C, nhà có diện tích 50m², tại khóm H, phường B, tỉnh Cà Mau.

[3.2] Xét thấy, việc rút yêu cầu nói trên là hoàn toàn tự nguyện, căn cứ điểm c khoản 1 Điều 217, khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa đổi, bổ sung năm 2025, Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử đối với yêu cầu đã rút nêu trên của Bà Huỳnh Hồng C.

[3.3] Bà Huỳnh Hồng C không phải chịu án phí đối với yêu cầu đã đình chỉ xét xử.

[4] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[4.1] Ngày 01/4/2025 bà Huỳnh Hồng C có ký hợp đồng thuê nhà với ông La Thành L. Nội dung của hợp đồng: Bà C cho ông L thuê nhà tại khóm H, phường B, tỉnh Cà Mau; diện tích sử dụng là 50m² và trang thiết bị gắn liền với nhà là điện, nước sinh hoạt, wifi; tiền thuê mỗi tháng là 800.000 đồng; thời hạn thuê là 02 năm từ ngày 01/4/2025 đến 01/4/2027. Theo quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa đổi, bổ sung năm 2025, đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh.

[4.2] Căn cứ theo hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được lập ngày 05/5/2025 giữa người tặng cho là ông Huỳnh Bách C, bà Trịnh Ngọc Đ và người nhận tặng cho là bà Huỳnh Hồng C, tài sản tặng cho là quyền sử dụng đất thửa đất số 227, 228, tờ bản đồ số 4, đất tại khóm M, phường B, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu (nay là khóm H, phường B, tỉnh Cà Mau). Ngày 22/5/2025, bà C đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Bạc Liêu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

[4.3] Như vậy, tại thời điểm ký kết hợp đồng cho thuê nhà ngày 01/4/2025, thì phần quyền sử dụng đất và tài sản trên đất không thuộc quyền sử dụng của bà C, nhưng đến ngày 22/5/2025 bà C đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, cho nên giao dịch thuê nhà giữa ông L và Cẩm vẫn có hiệu lực, phù hợp với quy định tại Điều 472, khoản 1 Điều 473, khoản 1 Điều 474 Bộ luật Dân sự, là cơ sở thiết lập quyền và nghĩa vụ của các bên trong hợp đồng cho thuê nhà.

[4.4] Bà Huỳnh Hồng C xác định từ ngày thuê nhà đến nay ông L chưa thanh toán tiền thuê nhà. Ông L đã vi phạm nghĩa vụ trả tiền thuê nhà theo thỏa thuận tại hợp đồng đã ký ngày 01/4/2025. Trong quá trình giải quyết vụ án, ông L xác định đã trả tiền thuê nhà đầy đủ, trả tiền trực tiếp, không lập biên nhận; Tại phiên tòa, ông L xác định ông không có trả tiền thuê nhà nhưng ông có trả tiền điện, nước mỗi tháng cho bà C số tiền 800.000 đồng, trả tiền trực tiếp; Ông L không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình, nên Hội đồng xét xử không cơ sở chấp nhận việc ông L có trả tiền thuê nhà cho bà C.

[4.5] Do đó, ông L đã vi phạm nghĩa vụ trả tiền thuê nhà. Bà C và ông L cùng xác định trước khi khởi kiện, bà C đã nhiều lần yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê nhà với ông L, nhưng ông L không đồng ý. Vì vậy, theo quy định tại Điều 481 Bộ luật Dân sự; khoản 2, 4 Điều 172 Luật nhà ở, xét thấy yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê nhà của bà C là có căn cứ, nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Các đương sự không yêu cầu xử lý hậu quả của việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà, nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Theo quy định tại khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án: Ông La Thành L phải nộp án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch, bà Huỳnh Hồng C không phải chịu án phí.

[7] Quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án theo quy định.

[8] Đề nghị của Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 6 – Cà Mau là có căn cứ, nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Khoản 3 Điều 26; Điều 35; khoản 1 Điều 39; khoản 2 Điều 92; điểm c khoản 1 Điều 217, khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 sửa đổi, bổ sung năm 2025;

- Điều 472; khoản 1 Điều 473; khoản 1 Điều 474; Điều 481 Bộ luật Dân sự;

- Khoản 2, 4 Điều 172 Luật nhà ở;

- Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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 bà Huỳnh Hồng C đối với ông La Thành L.

2. Chấm dứt thực hiện hợp đồng thuê nhà ngày 01/4/2025 được ký kết giữa bà Huỳnh Hồng C và ông La Thành L.

3. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Hồng C đối với ông La Thành L về yêu cầu buộc La Thành L giao trả lại căn nhà cho bà C, nhà có diện tích 50m², tại khóm H, phường B, tỉnh Cà Mau.

4. Về án phí: Ông La Thành L phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch.

Bà Huỳnh Hồng C không phải chịu án phí. Bà Huỳnh Hồng C đã dự nộp tạm ứng án phí số tiền 300.000 đồng theo biên lai số 0001032 ngày 23 tháng 01 năm 2026 tại Thi hành án dân sự tỉnh Cà Mau được hoàn lại toàn bộ.

5. 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 bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và Điều 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. Án xử sơ thẩm công khai, đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

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

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Cà Mau;
- VKSND khu vực 6 – Cà Mau;
- THADS tỉnh Cà Mau;
- Các đương sự;
- Lưu.

Lê Hồng Lam