

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN G
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: **144/2025/DS-ST**

Ngày: 26-6-2025

V/v tranh chấp hợp đồng thuê mặt bằng

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG H XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN G – TỈNH TÂY NINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đỗ Ngọc Vinh.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Văn Trọn.

2. Ông Nguyễn Văn Bình.

- Thư ký phiên tòa: Ông Huỳnh Thanh Hải, Thư ký Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện G, tỉnh Tây Ninh tham gia phiên toà: Ông Lâm Quốc Bảo, Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 6 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 187/2025/TLST-DS ngày 04 tháng 4 năm 2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê mặt bằng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 170/2025/QĐXXST-DS ngày 10 tháng 6 năm 2025 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Lê Tuấn H, sinh năm 1980; địa chỉ: Ô6/161, khu phố T, thị trấn G, huyện G, tỉnh Tây Ninh; có mặt

Bị đơn: Ông Trương Nguyễn Hùng P, sinh năm 1979; địa chỉ: Ấp X, xã T, huyện G, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện 16/01/2025 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Lê Tuấn H trình bày:

Ngày 11/8/2022, ông H có cho ông P thuê mặt bằng của ông để làm đại lý vé số, việc thuê mặt bằng có lập hợp đồng thuê mặt bằng. Việc giao nhận tiền thuê là ông P giao tiền mặt cho ông vào cuối mỗi tháng thuê. Giá thuê mỗi tháng là 3.000.000/tháng, thời gian thuê là 36 tháng kể từ ngày 20/8/2022.

Đến cuối tháng 8/2023, ông P chấm dứt Hợp đồng thuê mặt bằng, nhưng còn nợ ông 02 tháng tiền thuê là tháng 07 và tháng 08 năm 2023, do tháng 07, 08 năm 2023 ông nằm viện điều trị bệnh nên chưa thu tiền nhà của ông P, đến tháng 9 ông ra viện thì ông P đã không còn thuê mặt bằng của ông và dọn đồ đi chỗ khác. Ông H đã nhiều lần liên hệ với ông P yêu cầu thanh toán 02 tháng tiền thuê nhà là 6.000.000 đồng nhưng ông P không đồng ý thanh toán.

Nay ông yêu cầu toà án giải quyết buộc ông Trương Nguyễn Hùng P phải có trách nhiệm thanh toán cho ông 02 tháng tiền thuê nhà là 6.000.000 đồng.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 30/5/2025, ông Trương Nguyễn Hùng P trình bày: Ông P xác nhận ngày 11/8/2022, ông P có lập hợp đồng thuê mặt bằng với ông H tại địa chỉ khu phố T, thị trấn G, huyện G, tỉnh Tây Ninh, thời hạn là 36 tháng, giá thuê: 3.000.000 đồng/tháng, thanh toán ngày 20 hàng tháng. Ông P đã thanh toán tiền đầy đủ cho ông H hàng tháng nhưng đến tháng 6/2023 vì tình hình kinh doanh ế ẩm do ông H và bạn bè thường tổ chức nhậu nhẹt, đánh nhau làm khách không dám đến. Tháng 6/2023, ông đã báo với ông H trước 2 tháng là ông sẽ nghỉ và kết thúc hợp đồng, ông H đã đồng ý. Việc chấm dứt hợp đồng không có lập thành văn bản, chỉ nói miệng.

Trước khi ký hợp đồng ông có đặt cọc 6.000.000 đồng. Hai bên có thống nhất là bán 2 tháng để trừ tiền cọc nhưng ông chỉ bán 1 tháng là nghỉ. Như vậy, ông H vẫn còn thiếu ông 1 tháng tiền cọc, ông đã cho ông H 1 tháng tiền cọc trên.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân huyện G phát biểu quan điểm về vụ án:

+ Về tố tụng: Thẩm phán thụ lý, thu thập chứng cứ, chuẩn bị xét xử và quyết định đưa vụ án ra xét xử đều bảo đảm đúng quy định về thời hạn, nội dung, thẩm quyền của Bộ luật Tố tụng dân sự; Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng trình tự, thủ tục đối với phiên tòa dân sự; Những người tham gia tố tụng đều thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình .

+ Về nội dung: Đề nghị căn cứ vào Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 422, 428, 472 của Bộ luật Dân sự; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội qui định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Tuấn H đối với ông Trương Nguyễn Hùng P về "Tranh chấp hợp đồng thuê mặt bằng". Án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về thẩm quyền giải quyết: Ông H có yêu cầu khởi kiện về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê mặt bằng” với ông Trương Nguyễn Hùng P cư trú tại: Ấp X, xã T, huyện G, tỉnh Tây Ninh nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Tây Ninh theo quy định tại Điều 26, Điều 35 và Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[1.2] Về sự vắng mặt của các đương sự: Ông P vắng mặt nhưng có đơn yêu cầu tòa án giải quyết vắng mặt. Căn cứ Điều 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt ông P.

[2]. Về nội dung: Ông H khởi kiện yêu cầu ông Trương Nguyễn Hùng P trả số tiền 600.000.000 đồng, tiền thuê mặt bằng còn thiếu lại 02 tháng, tháng 7 và tháng 8 năm 2023.

[[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chứng cứ, tài liệu hợp đồng thuê mặt bằng 11/8/2022, nguyên đơn ông H cung cấp, xét thấy: Hợp đồng thuê mặt bằng 11/8/2022 (Bút lục 27) có chữ ký và họ tên của ông H, ông P; các bên cùng xác nhận có ký hợp đồng thuê mặt bằng. Do đó, hợp đồng thuê mặt bằng lập ngày 11/08/2022 giữa ông H và ông P là có thật.

Ông P thực hiện hợp đồng đến tháng 6/2023 thì chấm dứt hợp đồng thuê. Lý do, kinh doanh ế ẩm, do ông H và bạn bè thường tổ chức nhậu nhẹt, đánh nhau làm khách không dám đến. Khi chấm dứt hợp đồng thuê, ông P đã báo với ông H sẽ bán tiếp 02 tháng trừ vào tiền cọc nghỉ và kết thúc hợp đồng, việc báo trước không lập văn bản, chỉ nói miệng và ông H đã đồng ý. Tuy nhiên ông P chỉ bán 1 tháng là nghỉ. Như vậy, ông H vẫn còn thiếu ông 1 tháng tiền cọc, ông đã cho ông H 1 tháng tiền cọc trên.

Ông H cho rằng, ông P đã vi phạm nghĩa vụ do chấm dứt hợp đồng trước hạn nên mất cọc. Tuy nhiên, ông H không đưa ra chứng cứ chứng minh cho lời trình bày. Mặt khác, ông H xác nhận là ông P có thông báo trước cho ông 2 tháng, có thỏa thuận đồng ý cho ông P bán tiếp 02 tháng để trừ vào tiền cọc thể hiện tại Biên bản lấy lời khai ngày 30/5/2025 (bút lục 26). Đồng thời, ông P đã giao chìa khoá, trả lại mặt bằng cho ông H xong từ tháng 7/2023, ông H không có ý kiến hay phát sinh tranh chấp.

[2.2] Căn cứ hợp đồng thuê mặt bằng ngày 11/8/2022 tại Điều 4: Trách nhiệm của các bên có quy định:

“4.1. Trách nhiệm của bên A

- Bên A cam kết bảo đảm bảo đảm quyền sử dụng mặt bằng cho bên B và tạo mọi điều kiện thuận lợi để bên B sử dụng mặt bằng hiệu quả

...

4.2. Trách nhiệm của bên B

...

– Nếu bên B chấm dứt trước thời hạn thì phải báo trước cho bên A 01 tháng.”

Việc ông P chấm dứt hợp đồng phù hợp quy định của pháp luật, điều khoản thỏa thuận của Hợp đồng.

Do đó, việc ông Lê Tuấn H khởi kiện yêu cầu ông Trương Nguyễn Hùng P trả tiền thuê nhà 02 tháng số tiền 6.000.000 đồng là không có cơ sở chấp nhận.

[3] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H đối với ông P về việc yêu cầu ông P trả số tiền thuê mặt bằng còn thiếu 02 tháng **số tiền 6.000.000 đồng**.

[4] **Xét đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện G, tỉnh Tây Ninh phù hợp với nhận định của Tòa án nên chấp nhận.**

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu nguyên đơn không được chấp nhận nên ông nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm (6.000.000 đồng x 5% = 300.000 đồng)

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào *Căn cứ Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; 422, 428, 472 Bộ luật dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án*

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Tuấn H đối với ông Trương Nguyễn Hùng P về “Tranh chấp hợp đồng thuê mặt bằng”.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Lê Tuấn H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Khấu trừ số tiền tạm ứng án phí ông H đã nộp 300.000 đồng tại chi cục Thi hành án huyện G, theo biên lai thu số 0010723 ngày 03/4/2025. Ghi nhận ông H đã nộp xong.

Ông Trương Nguyễn Hùng P không phải chịu án phí.

4. Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

Nơi nhập:

- Phòng NV- TAND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND huyện G
- Chi cục THA G;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu tập án.

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

Đỗ Ngọc Vinh