

Bản án số: 188/2025/DS-ST

Ngày: 19/9/2025

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 1 – CẦN THƠ**

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- *Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Quốc Sử

- *Các Hội thẩm nhân dân:* Ông Phan Công Ny;

Bà Đỗ Thị Lệ Hằng;

Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Cao Kỳ Quang – Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 1 - Cần Thơ.

Trong ngày 19 tháng 9 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 1 - Cần Thơ xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số: 122/2025/TLST-DS ngày 12 tháng 8 năm 2025 về “*Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 766/2025/QĐXXST-DS ngày 03 tháng 9 năm 2025, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** 1/ Ông Đặng Giang N

2/ Bà Nguyễn Thị L

Cùng địa chỉ: Số A đường B, KDC I, phường T, thành phố Cần Thơ;

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Xuân M – Văn phòng L1 thuộc Đoàn Luật sư thành phố C; Địa chỉ: Số E T, phường C, thành phố Cần Thơ.

- **Bị đơn:** Bà Nguyễn Thị Ngọc G; Địa chỉ: Số I H, Khu V, phường N, thành phố Cần Thơ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**Quá trình giải quyết vụ án phía nguyên đơn trình bày:* Ngày 09/11/2023, nguyên đơn có ký kết hợp đồng thuê mặt bằng với bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc G: Địa chỉ mặt bằng thuê tại số I đường H, khu V (phường T cũ), phường N, thành phố Cần

Thợ, mục đích thuê: Kinh doanh các mặt ăn uống, diện tích: 20m², thời hạn thuê: từ ngày 10/11/2023 đến ngày 10/11/2026; Giá thuê: 12.000.000 đồng/tháng (*Mười hai triệu đồng/tháng*), thanh toán chuyển khoản, tiền thế chân: 60.000.000 đồng (*Sáu mươi triệu đồng*) trừ dần hàng tháng mỗi tháng 2.000.000 đồng (*Hai triệu đồng*).

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, bên cho thuê là phía bà G đã vi phạm các điều khoản, cụ thể:

- Không đảm bảo quyền sử dụng mặt bằng đúng như thỏa thuận. Do bà Giàu C vay mượn tiền của rất nhiều người, không chịu trả nợ đúng ngày, để chủ nợ bức tức ném nhiều lần trứng thối vào cửa quán bốc mùi hôi thối, gây ảnh hưởng môi trường trong và ngoài quán, không thể buôn bán được, gây thiệt hại đến hoạt động kinh doanh và quyền lợi của nguyên đơn;

- Không làm tròn trách nhiệm của người cho thuê đối với người được thuê, nguyên đơn có thương lượng với bà G phải đảm bảo an ninh trật tự cho nguyên đơn tiếp tục buôn bán nhưng bà G không cam kết đảm bảo;

- Trong thời gian hợp đồng không thanh toán tiền điện đúng hạn, để Điện lực xuống cắt điện 03 lần;

- Không cho khách sử dụng nhà vệ sinh;

Do đó nguyên đơn yêu cầu đề nghị chấm dứt hợp đồng thuê mặt bằng ngày 09/11/2023 ký kết với bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc G, do mặt bằng thuê không đảm bảo an ninh, bị quấy phá bởi mâu thuẫn bên ngoài của bà G. Yêu cầu bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc G phải trả lại cho nguyên đơn tổng số tiền 22.000.000 đồng (*Hai mươi hai triệu đồng*) trong đó gồm tiền thế chân đã ứng trước khi ký hợp đồng hiện còn lại 20.000.000 đồng và tiền bồi thường cho 05 ngày đã đóng cửa là 2.000.000 đồng, từ ngày 05 tháng 7 năm 2025 đến 09/7/2025.

Quá trình giải quyết vụ án phía bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc G trình bày: Không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Do ông N và bà L tự ý đóng cửa, không sử dụng mặt bằng thuê. Giữa các bên có ký kết hợp đồng thuê nhà và thực hiện đúng theo hợp đồng bị đơn không vi phạm hợp đồng thuê nhà nên không đồng ý các khoản tiền như lời trình bày của nguyên đơn. Đối với việc nguyên đơn cho rằng, có người quấy phá ném trứng thối tại mặt bằng thuê là do mâu thuẫn của bị đơn thì bị đơn không đồng ý.

Tại phiên tòa:

- Nguyên đơn trình bày: Vẫn giữ yêu cầu khởi kiện. Yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê ngày 09/11/2023, tuy nhiên nguyên đơn chỉ yêu cầu buộc bị đơn phải trả lại 20.000.000 đồng tiền cọc thế chân khi ký hợp đồng thuê, rút lại yêu cầu trả 2.000.000

đồng do đóng cửa mặt bằng 05 ngày.

- Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của nguyên đơn – Luật sư M trình bày: Yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê giữa nguyên đơn và bị đơn đã ký kết, bị đơn phải trả lại tổng số tiền 22.000.000 đồng, trong đó gồm 20 triệu đồng và 2 triệu tiền bồi thường vì các lý do sau: Thứ nhất, tài sản này không phải của riêng bà G mà còn của các anh em thừa kế, do tài sản này của cha mẹ bà G chết để lại bà G ký cho thuê một mình là chưa phù hợp. Thứ hai, quá trình thuê mặt bằng bị ảnh hưởng việc quấy rối của chủ nợ bà G, ông N có trình báo Công an về sự việc quấy rối ném trứng. Thứ ba, theo sự trình bày của nguyên đơn tại phiên Tòa thì thống nhất rút lại 02 triệu đồng tiền bồi thường. Đề nghị Hội đồng xét xử, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Phía bị đơn, không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn cho rằng mình không vi phạm hợp đồng, ông N và bà L tự ý đóng cửa mặt bằng, đối với việc có người ném trứng quấy rối thì không xác định được ai ném và nguyên nhân mâu thuẫn từ ai.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:

Nguyên đơn khởi kiện, yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê nhà và buộc bị đơn phải trả lại tiền cọc thế chân theo hợp đồng thuê đã ký kết. Bị đơn không có yêu cầu phản tố. Do đó, quan hệ pháp luật tranh chấp được xác định “*Tranh chấp hợp đồng thuê nhà*”, bị đơn có địa chỉ thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Khu vực 1 – Cần Thơ nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Khu vực 1 – Cần Thơ theo định tại khoản 3 Điều 26, điểm b khoản 1 Điều 35 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và Nghị quyết của Quốc hội năm 2025.

[2] Về tố tụng: Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Bị đơn không có yêu cầu phản tố, các bên không thỏa thuận hòa giải được, nguyên đơn có yêu cầu Tòa án tiến hành đưa vụ án ra xét xử, không tiến hành hòa giải.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Nguyên đơn ông Đặng Giang N và bà Nguyễn Thị L khởi kiện yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê nhà với bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc G, yêu cầu bà G phải trả tổng số tiền là 22.000.000 đồng, trong đó

20.000.000 đồng tiền cọc thế chân mặt bằng thuê và 2.000.000 đồng tiền bồi thường.

[3.1]. Về yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê: Hội đồng xét xử xét thấy, các bên có ký kết “Hợp đồng thuê mặt bằng” vào ngày 09/11/2023, mặt bằng thuê tọa lạc tại số I đường H, phường N (phường T cũ), thành phố Cần Thơ, với giá thuê cố định từ tháng thứ tư trở đi là 12.000.000 đồng; T thế chân đảm bảo cho việc thuê là 60.000.000 đồng, trừ dần 2.000.000 đồng vào mỗi tháng cho đến khi hết hạn hợp đồng; Thời hạn thuê là 03 năm (36 tháng) kể từ ngày 10/11/2023 đến 10/11/2026. Hiện nay, bên thuê không còn sử dụng mặt bằng thuê, do có tranh chấp phát sinh với bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc G, nguyên đơn cho rằng vì lý do mâu thuẫn bên ngoài của bà G làm ảnh hưởng đến việc sử dụng mặt bằng thuê để kinh doanh của nguyên đơn, nhiều lần bị quấy rối, làm mất an ninh trật tự và an toàn vệ sinh, nhiều lần trao đổi với bà G nhưng không thành. Do đó, nguyên đơn yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê với phía bà G. Phía bị đơn không đồng ý đối với trình bày của nguyên đơn, bị đơn cho rằng bị đơn không vi phạm hợp đồng, không đồng ý chấm dứt hợp đồng với nguyên đơn. Hội đồng xét xử xét thấy, hiện nguyên đơn đã không còn sử dụng mặt bằng thuê, bị đơn cũng thừa nhận do nguyên đơn đã tự ý đóng cửa không sử dụng, từ đó cho thấy thực tế hiện nay hợp đồng không còn được thực hiện. Ngoài ra, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bị đơn thừa nhận vẫn còn đứng tên cha mẹ của bị đơn và Giấy hiện nay do anh chị của bị đơn đang giữ nhưng khi ký kết hợp đồng không có ý kiến của những người anh em cùng thừa kế với bị đơn. Từ đó cho thấy, Hợp đồng không đủ điều kiện Công chứng, hợp đồng không đúng theo quy định của pháp luật nên yêu cầu chấm dứt hợp đồng của nguyên đơn là có cơ sở.

Hơn nữa ý chí của bên thuê không còn mong muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng, ngoài ra việc mặt bằng thuê nhiều lần bị quấy rối làm mất an toàn vệ sinh, an ninh trật tự, điều được các bên thừa nhận có xảy ra sự việc, mặc dù bị đơn cho rằng không xác định được người gây ra là ai. Từ đó cho thấy, yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận.

[3.2] Về yêu cầu trả lại số tiền 22.000.000 đồng, trong đó 20.000.000 đồng tiền cọc thế chân mặt bằng thuê và 2.000.000 đồng tiền bồi thường:

Xét thấy, các bên đều thừa nhận khi ký kết hợp đồng phía nguyên đơn có giao cho bị đơn tiền cọc thế chân để đảm bảo cho hợp đồng thuê với số tiền ban đầu làm 60.000.000 đồng trừ mỗi tháng 2.000.000 đồng vào tiền thuê, tính đến thời điểm tranh chấp còn lại 20.000.000 đồng, phía bị đơn thừa nhận có giữ khoản tiền này. Hội đồng xét xử xét thấy, các bên không còn tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê, mục đích

thuê ban đầu không còn, hơn nữa nguyên nhân chấp dứt hợp đồng xuất phát từ lỗi của bị đơn do đó yêu cầu khởi kiện đòi lại tiền thuê của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận.

Đối với khoản tiền 2.000.000 đồng nguyên đơn yêu cầu bồi thường, do việc phải đóng cửa sớm trước 05 ngày trước ngày thanh toán tiền thuê mỗi tháng. Quá trình, giải quyết vụ án phía nguyên đơn rút lại yêu cầu đối với khoản tiền này, do đó Hội đồng xét xử đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Phía nguyên đơn được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp là 850.000 đồng theo biên lai số 0001215 ngày 25/7/2025 của Phòng Thi hành án Dân sự Khu vực 1-Cần Thơ;

- Bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc G phải chịu án phí do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận. Bị đơn chịu 1.000.000 đồng án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ áp dụng:

- Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 207, điểm b khoản 2 Điều 227; Điều 228; Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Điều 422, Điều 472 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Khoản 1 Điều 5 Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm;

- 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.

2. Tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đặng Giang N và bà Nguyễn Thị L:

+ Tuyên bố chấm dứt “Hợp đồng thuê mặt bằng” vào ngày 09/11/2023 giữa nguyên đơn và bị đơn đã ký kết;

+ Phía bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc G trả lại cho nguyên đơn ông Đặng Giang N và bà Nguyễn Thị L số tiền 20.000.000 đồng

- Đình chỉ yêu cầu khởi kiện về bồi thường thiệt hại với số tiền 2.000.000 đồng do nguyên đơn rút lại yêu cầu;

Kể từ ngày Bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền nợ gốc theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Phía nguyên đơn được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp là 850.000 đồng theo biên lai số 0001215 ngày 25/7/2025 của Phòng Thi hành án Dân sự Khu vực 1- Cần Thơ;

- Bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc G phải chịu án phí do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận. Bị đơn chịu 1.000.000 đồng án phí.

4. Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo Bản án này trong thời hạn 15 ngày (*Mười lăm ngày*) kể từ ngày tuyên án (Đương sự vắng mặt tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết) để yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

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, Điều 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.

Nơi nhận:

- Đương sự;
- VKSND Khu vực 1 – Cần Thơ;
- Phòng THADS Khu vực 1 – Cần Thơ;
- TAND Thành phố Cần Thơ;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Quốc Sử