TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 1
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Bản án số: 116/2025/DS-ST
Ngày: 26/8/2025
V/v Tranh chấp đòi tài sản.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 1 – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Hoàng Thị Ánh.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Lê Thị Kim Ngàn;

2. Bà Nghiêm Thị Xuân Huê.

- Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Kim Tuyền, Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 1 – Tp. Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1 - Tp. Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Vân Anh - Kiểm sát viên.

Trong ngày 26 tháng 8 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 1 - Tp. Hồ Chí Minh đã xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 30/2024/TLST-DS ngày 12 tháng 01 năm 2024 về việc "Tranh chấp đòi lại tài sản", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 86/2025/QĐXXST-DS ngày 10 tháng 7 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 87/2025/QĐST-DS ngày 05 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Nguyễn Hoàng N, sinh năm 1971.
CCCD số: 095071002xxx
Địa chỉ: Tổ A, Khu phố X, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.
Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Minh T, sinh năm 1977 *(Có mặt)*
CCCD số: 80607701xxx
Điện thoại liên hệ: 0909.343.xxx
Địa chỉ: Đường P, phường C, thành phố Cần Thơ.

- *Bị đơn*: Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh Bất động sản T.
Địa chỉ: Tòa nhà B, số 02 HT, phường S, Thành phố Hồ Chí Minh.
Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Trọng T, sinh năm 1958 *(Có mặt)*
CCCD số: 079058000xxx
Điện thoại liên hệ: 0908.706.xxx
Địa chỉ: 480 BQ, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện đề ngày 30/6/2023, trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, ông Lê Minh T là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 17/5/2021, Bị đơn (bên A) là chủ đầu tư dự án "Khu dân cư Võ Minh Đ" tại phường CN, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (cũ) và Nguyên đơn (bên B) đã ký kết Văn bản thỏa thuận bên B giao và bên A đồng ý nhận một khoản tiền giữ chỗ theo quy định tại Phụ lục 01 để đảm bảo rằng bên B sẽ mua bất động sản đủ điều kiện bán/giao dịch theo quy định pháp luật. Tiền giữ chỗ là: 1.381.165.000 đồng, mã bất động sản T-21, loại nhà phố liền kề (shophouse).

Ngày 23/12/2022, tại trụ sở Công ty T có đại diện là ông Lê Hữu T (Tổng Giám đốc - gọi là Bên A) và ông Nguyễn Hoàng N (Bên B) ký Biên bản thanh lý văn bản thỏa thuận với nội dung: "*Căn cứ Văn bản thỏa thuận số: T-21/2021/VBTT/TN-NHN ngày 17/05/2021 cùng Phụ lục 01 đính kèm giữa Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh Bất động sản T và ông Nguyễn Hoàng N; Đơn đề nghị thanh lý văn bản thỏa thuận của ông Nguyễn Hoàng N. Các bên cùng thống nhất ký Biên bản thanh lý với các điều khoản sau:*

1. Bên B có trách nhiệm bàn giao lại toàn bộ Văn bản thỏa thuận và các hóa đơn chứng từ liên quan đến Văn bản thỏa thuận theo danh sách đính kèm cho bên A ngay tại thời điểm ký kết Biên bản thanh lý này.

2. Các bên thống nhất quyết toán nghĩa vụ tài chính liên quan đến việc thanh lý Văn bản thỏa thuận như sau:

- Tổng số tiền Bên B đã thanh toán cho Bên A tính đến thời điểm ký kết biên bản thanh lý này là 1.381.165.000 VNĐ.

- Số tiền lãi chậm thanh toán Bên A phải trả cho Bên B: 18.628.048 VNĐ.

- Số tiền phạt Bên A trả cho Bên B: 234.798.050 VNĐ.

- Tổng số tiền Bên A có nghĩa vụ hoàn trả cho Bên B: 1.597.355.002 VNĐ.

3. Trong vòng 90 (chín mươi) ngày làm việc, kể từ ngày các bên ký kết Biên bản thanh lý này và Bên B đã hoàn trả lại cho Bên A toàn bộ hồ sơ nêu tại mục 1 của Biên bản thanh lý, Bên A sẽ hoàn lại cho Bên B số tiền nêu tại Mục 2 nêu trên. Mỗi bên sẽ tự chịu trách nhiệm nộp các khoản thuế, phí phát sinh theo quy định pháp luật...".

Nguyên đơn đã bàn giao cho bị đơn bản gốc các giấy tờ đính kèm khi ký biên bản thanh lý. Tuy nhiên, khi đến hạn thanh toán thì bị đơn không thực hiện việc hoàn trả tiền, nguyên đơn không thể liên hệ được với công ty nên phải khởi kiện để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình, yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn phải trả số tiền theo Biên bản thanh lý Văn bản thoả thuận ngày 23/12/2022 là 1.597.335.002 đồng và tiền lãi chậm thanh toán theo lãi suất (1.666%/tháng) tính từ ngày 23/12/2022 cho đến ngày xét xử sơ thẩm.

Tại phiên tòa, sau khi Hội đồng xét xử giải thích pháp luật, nguyên đơn xin thay đổi phần yêu cầu về tiền lãi, yêu cầu mức lãi suất áp dụng là 10%/năm và thời gian bắt đầu tính lãi sau 90 ngày làm việc kể từ ngày 23/12/2022, tức tính từ ngày 28/4/2023 đến ngày 26/8/2025 là: 1.597.335.002 đồng x 10%/năm x 851 ngày = 372.419.750 đồng. Tổng cộng số tiền bị đơn phải trả cho nguyên đơn là: 1.597.335.002 đồng + 372.419.750 đồng = 1.969.754.752 đồng ngay một lần sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Bị đơn là Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh Bất động sản T, trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa có ông Phạm Trọng T là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Bị đơn xác nhận về việc ký kết Biên bản thanh lý Văn bản thỏa thuận số: T-21/2021/VBTT/TN-NHN ngày 17/05/2021 kèm Phụ lục 01 vào ngày 23/12/2022 và đã nhận đầy đủ bản gốc Văn bản thỏa thuận, chứng từ thanh toán từ Nguyên đơn bàn giao lại cho công ty. Theo Biên bản thanh lý, bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền gốc, tiền phạt và tiền lãi với tổng số tiền là 1.597.335.002 đồng trong vòng 90 ngày làm việc kể từ ngày 23/12/2022. Tuy nhiên, sau đó do công ty gặp khó khăn về tài chính nên chưa thanh toán cho nguyên đơn. Tại buổi làm việc ở Tòa án vào ngày 13/3/2025, phía nguyên đơn đề xuất nếu bị đơn có dự án căn hộ shophouse hoặc sản phẩm khác có giá trị tương đương đủ điều kiện bàn giao (với giá trị chênh lệch không quá cao) thì nguyên đơn đồng ý nhận để cấn trừ với số tiền bị đơn đang nợ, nhưng thực tế các dự án đều đang trong giai đoạn hoàn thiện pháp lý nên bị đơn không có sản phẩm để hoán đổi và cũng chưa có phương án thanh toán cụ thể nên không thể hòa giải được với nguyên đơn. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn theo quy định pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1 phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đầy đủ, đúng thủ tục tố tụng; những người tham gia tố tụng đã được thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng của họ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Việc nguyên đơn thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện về tiền lãi nằm trong phạm vi khởi kiện ban đầu nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận giải quyết.

Về việc giải quyết vụ án: Căn cứ tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án, xét giữa nguyên đơn và bị đơn đã ký Biên bản thanh lý văn bản thỏa thuận nộp tiền giữ chỗ mua căn hộ ngày 23/12/2022. Hai bên đã thống nhất bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn số tiền gốc, tiền phạt và tiền lãi với tổng số tiền là 1.597.335.002 đồng, thanh toán trong vòng 90 ngày làm việc kể từ ngày 23/12/2022 nhưng đến hạn bị đơn không thanh toán là vi phạm nghĩa vụ. Nguyên đơn yêu cầu Bị đơn phải trả số tiền nợ là 1.597.335.002 đồng và tiền lãi chậm trả theo mức lãi suất 10%/năm tính từ ngày 28/4/2023 cho đến ngày xét xử sơ thẩm là phù hợp với quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự năm

2015 nên có cơ sở chấp nhận. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về pháp luật tố tụng:

[1.1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:

Xét, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả nợ số tiền mà hai bên đã thống nhất khi ký biên bản thanh lý văn bản thỏa thuận đặt tiền giữ chỗ mua căn hộ tại dự án do bị đơn là chủ đầu tư là tranh chấp về giao dịch dân sự đòi tài sản. Bị đơn là doanh nghiệp đăng ký trụ sở tại địa chỉ: Tòa nhà B, số 02 HT, phường S, Thành phố Hồ Chí Minh. Do đó, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án nhân dân khu vực 1 - Tp. Hồ Chí Minh theo quy định tại Khoản 3 Điều 26, Điểm a Khoản 1 Điều 35, Điểm a Khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết số 81/2025/UBTVQH15 ngày 27/6/2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

[1.2] Về thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện:

Xét tại phiên tòa, nguyên đơn thay đổi phần yêu cầu tính lãi chậm trả ở mức 1,666%/tháng (tương đương 20%/năm) thành 10%/năm, thời gian bắt đầu tính lãi sau 90 ngày làm việc kể từ ngày 23/12/2022, tức từ ngày 28/4/2023 đến ngày xét xử là tự nguyện, thuộc trong phạm vi yêu cầu khởi kiện ban đầu nên việc thay đổi này được chấp nhận theo quy định tại Khoản 1 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về pháp luật nội dung:

[2.1] Xét, yêu cầu khởi kiện đòi số tiền 1.597.355.002 đồng: Căn cứ sự thừa nhận của đại diện bị đơn và tài liệu chứng cứ trong hồ sơ vụ án có cơ sở xác định: Ngày 23/12/2022, giữa nguyên đơn và bị đơn đã ký Biên bản thanh lý văn bản thỏa thuận thanh lý và Bị đơn đã nhận lại đầy đủ toàn bộ bản gốc Văn bản thỏa thuận số: T-21/2021/VBTT/TN-NHN ngày 17/5/2021 kèm Phụ lục 01, chứng từ nguyên đơn đã thanh toán số tiền giữ chỗ 1.381.165.000 đồng đăng ký mua bất động sản mã T-21, loại nhà phố liền kề (shophouse) tại dự án "Khu dân cư Võ Minh Đ", phường CN, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (cũ). Bị đơn phải thanh toán hoàn trả cho nguyên đơn tổng số tiền là: 1.597.355.002 đồng (bao gồm: tổng số tiền nguyên đơn đã thanh toán tính đến thời điểm ký kết biên bản thanh lý là 1.381.165.000 đồng, số tiền lãi chậm thanh toán bị đơn phải trả: 18.628.048 đồng, số tiền phạt bị đơn phải trả: 234.798.050 đồng) trong vòng 90 (chín mươi) ngày làm việc, kể từ ngày các bên ký kết biên bản thanh lý. Việc hai bên thống nhất thanh lý thỏa thuận giữ chỗ và bị đơn trả lại cho nguyên đơn tổng số tiền 1.597.355.002 đồng là tự nguyện, nhằm để chấm dứt giao dịch hai bên đã xác lập nhưng không thực hiện được nên được công nhận. Bị đơn không thực hiện thanh toán số tiền cho nguyên đơn đúng trong thời hạn 90 ngày làm việc kể từ ngày ký thỏa thuận thanh lý là vi phạm nghĩa vụ. Do đó, việc nguyên

đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả số tiền 1.597.355.002 đồng là có cơ sở chấp nhận.

[2.2] Xét, yêu cầu khởi kiện đòi tiền lãi chậm trả: Tại Biên bản thanh lý ngày 23/12/2022 thỏa thuận: *"Trong vòng 90 (chín mươi) ngày làm việc, kể từ ngày các bên ký kết Biên bản thanh lý này và Bên B đã hoàn trả lại cho Bên A toàn bộ hồ sơ nêu tại mục 1 của Biên bản thanh lý, Bên A sẽ hoàn lại cho Bên B số tiền nêu tại Mục 2 nêu trên…*". Thời điểm bắt đầu tính lãi chậm trả là sau 90 ngày làm việc kể từ ngày ký biên bản thanh lý, tức bắt đầu tính lãi từ ngày 28/4/2023, đồng thời tại biên bản thanh lý hai bên không thỏa thuận về lãi suất chậm thanh toán, do đó lãi suất chậm thanh toán được tính theo quy định tại Khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự: "*Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật này; nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật này.*". Như vậy, Nguyên đơn yêu cầu tính lãi chậm trả theo mức lãi suất 10%/năm tính từ ngày 28/4/2023 đến ngày xét xử: 1.597.355.002 đồng x 10%/năm x 851 ngày (từ ngày 28/4/2023 đến ngày 26/8/2025) = 372.419.750 đồng là phù hợp quy định tại Điều 357, Khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015 nên có cơ sở chấp nhận.

[2.3] Xét đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1 phát biểu ý kiến về việc giải quyết nội dung vụ án nêu trên phù hợp với đánh giá, nhận định của Hội đồng xét xử.

[2.4] Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn phải có nghĩa vụ thanh toán cho nguyên đơn số tiền nợ gốc là 1.597.355.002 đồng và tiền lãi chậm trả tính từ ngày 28/4/2023 đến ngày 26/8/2025 với số tiền 372.419.750 đồng. Tổng cộng nợ gốc và lãi là: 1.597.355.002 đồng + 372.419.750 đồng = 1.969.754.752 đồng ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí sơ thẩm có giá ngạch tính trên tổng số tiền phải trả cho nguyên đơn. Hoàn lại tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp cho nguyên đơn theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; khoản 1, khoản 2 Điều 227; Điều 203; Điều 264; Điều 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết số 81/2025/UBTVQH15 ngày 27/6/2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Căn cứ Điều 166, khoản 2 Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 13 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm; Thông

báo số 15/TB-HĐTP của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao về việc đính chính Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019;

Căn cứ 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;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự năm 2008, sửa đổi bổ sung năm 2014;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hoàng N:

Buộc Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh Bất động sản T có nghĩa vụ thanh toán cho ông Nguyễn Hoàng N tổng cộng số tiền là 1.969.754.752 đồng (Một tỷ, chín trăm sáu mươi chín triệu, bảy trăm năm mươi bốn nghìn, bảy trăm năm mươi hai đồng), trong đó: nợ gốc là 1.597.355.002 đồng, tiền lãi chậm trả là 372.419.750 đồng ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ khi ông Nguyễn Hoàng N có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, nếu Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh Bất động sản T chậm thực hiện nghĩa vụ trả số tiền nói trên thì còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh Bất động sản T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền là 71.092.643 đồng (Bảy mươi mốt triệu, không trăm chín mươi hai nghìn, sáu trăm bốn mươi ba đồng).

Hoàn lại cho ông Nguyễn Hoàng N số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp là 32.355.000 đồng (Ba mươi hai triệu, ba trăm năm mươi lăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2023/0045172 ngày 12 tháng 01 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 1, Tp. Hồ Chí Minh.

3. Về quyền kháng cáo:

Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án.

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 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 quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

***Nơi nhận*:**
- Các đương sự;
- TAND TP.HCM;
- VKSND TPHCM;
- VKSND khu vực 1 – TP.HCM;
- THADS TP.HCM;
- Lưu VP, hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

TAND KHU VỰC 1



ZYZ260825.TL.QDBA
1511

Hoàng Thị Ánh