

TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 9
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Bản án số: 1625/2025/DS-ST
Ngày: 24-9-2025
V/v Tranh chấp thực hiện nghĩa vụ
trả tiền

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 9 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Hạnh

Các Hội thẩm nhân dân:

1/ Bà Lương Thị Kim Nghĩa;

2/ Ông Phạm Văn Mười.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trịnh Thị Thanh Hương - Thư ký Tòa án nhân dân
Khu vực 9 - Thành phố Hồ Chí Minh.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 9 - Thành phố Hồ Chí Minh
tham gia phiên tòa:** Bà Hồ Thị Vân - Kiểm sát viên.

Trong ngày 24 tháng 9 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 9 -
Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số
1444/2024/TLST-DS ngày 20 tháng 12 năm 2024 về việc “Tranh chấp thực hiện
nghĩa vụ trả tiền”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 539/2025/QĐXXST-
DS ngày 12 tháng 8 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 515/2025/QĐST-
DS ngày 05 tháng 9 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà ĐTKH, sinh năm: 19xx;

Địa chỉ: aa ấp ĐT, xã RK, tỉnh TN.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông DMĐ, sinh năm: 19xx (Theo văn bản
ủy quyền ngày 30/3/2024). Địa chỉ: Căn hộ bb, Chung cư L, số bb NVQ,
phường PT, Thành phố H. (Có đơn yêu cầu vắng mặt)

Bị đơn: Công ty TNHH Địa ốc N SG;

Địa chỉ: cc Đường số cc, phường AL (tên cũ: phường BTĐB, quận BT),
Thành phố H. Người đại diện theo pháp luật: Ông TĐT – Giám đốc. (Vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện nộp cho Tòa án và quá trình giải quyết vụ án nguyên
đơn bà ĐTKH và đại diện thống nhất trình bày:

Ngày 17/11/2021, bà ĐTKH và Công ty TNHH Địa ốc N SG đã ký Hợp
đồng đặt cọc số 016/2021/HĐĐCNSG/FIVESTAR. Theo đó, Công ty TNHH Địa
ốc N SG đồng ý bán quyền sử dụng đất và quyền sở hữu căn nhà tại thửa đất 3955,

tờ bản đồ số 2 tại ấp VP, xã PL, huyện CG, tỉnh LA cho bà H và bà H đã thanh toán cho Công ty TNHH Địa ốc N SG số tiền 700.000.000 đồng.

Sau khi hết thời hạn thỏa thuận giao đất, giao nhà, Công ty TNHH Địa ốc N SG không thể thực hiện nghĩa vụ của mình đối với bà H. Do vậy, ngày 05/7/2022, các bên ký Biên bản thanh lý hợp đồng số 007/2022/BBTLHĐĐC.NSG/SOUTHWAVE. Theo đó, Công ty TNHH Địa ốc N SG đồng ý trả lại cho bà H số tiền là 700.000.000 đồng đã nhận thành các đợt như sau: Đợt 01: thanh toán số tiền 170.000.000 đồng vào ngày 25/07/2022. Đợt 02: thanh toán số tiền 170.000.000 đồng vào ngày 25/08/2022. Đợt 03: thanh toán số tiền 170.000.000 đồng vào ngày 25/09/2022. Đợt 04: thanh toán số tiền 190.000.000 đồng vào ngày 25/10/2022.

Đến nay, Công ty TNHH Địa ốc N SG chỉ hoàn trả cho bà H số tiền 340.000.000 đồng, còn lại số tiền 360.000.000 đồng, Công ty TNHH Địa ốc N SG chưa hoàn trả cho bà H theo đúng thỏa thuận. Bà H đã nhiều lần liên hệ yêu cầu Công ty TNHH Địa ốc N SG trả tiền nhưng không thể liên hệ được. Do đó, bà ĐTKH yêu cầu:

Buộc Công ty TNHH Địa ốc N SG thanh toán số tiền còn lại theo Biên bản thanh lý hợp đồng số 007/2022/BBTLHĐĐC.NSG/SOUTHWAVE ngày 05/7/2022 là 360.000.000 đồng cho bà ĐTKH ngay lập tức.

Buộc Công ty TNHH Địa ốc N SG bồi thường cho bà ĐTKH số tiền tương đương với mức lãi suất chậm trả là 10%/năm, tính từ ngày 01/11/2022 đến ngày xét xử sơ thẩm 24/9/2025 là 104.000.000 đồng.

Về án phí: Công ty TNHH Địa ốc N SG phải chịu theo quy định.

Bị đơn Công ty TNHH Địa ốc N SG: Công ty TNHH Địa ốc N SG đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ Thông báo thụ lý vụ án, Thông báo hòa giải và công khai chứng cứ để đến Tòa án giải quyết vụ kiện, nhưng Công ty N SG vẫn vắng mặt không có lý do và cũng không gửi cho Tòa án ý kiến trình bày đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa:

- Đại diện nguyên đơn có yêu cầu vắng mặt, bị đơn Công ty TNHH Địa ốc N SG vắng mặt không lý do.

- *Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 9 - Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:*

Việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về: Thụ lý vụ án, xác định thẩm quyền, quan hệ pháp luật tranh chấp, xác định đúng tư cách pháp lý của những người tham gia tố tụng, xác minh thu thập chứng cứ, Thông báo tiến hành phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ, hòa giải, tổng đạt các văn bản tố tụng cho đương sự và các thủ tục tố tụng tại phiên tòa. Thời hạn chuẩn bị xét xử: chưa đảm bảo.

Đương sự: Nguyên đơn thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn chưa thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự

Về việc giải quyết vụ án:

Hợp đồng đặt cọc số 016/2021/HĐĐCNSG/FIVESTAR ngày 17/11/2021 được xác lập trên cơ sở tự nguyện, nội dung và mục đích không vi phạm điều cấm của Luật, không trái đạo đức xã hội nên phát sinh hiệu lực. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, bà H đã thanh toán cho Công ty TNHH Địa ốc N SG số tiền 700.000.000 đồng. Ngày 05/7/2022 hai bên thống nhất chấm dứt hợp đồng và ký Biên bản thanh lý hợp đồng số 007/2022/BBTLHĐĐC.NSG/SOUTHWAVE và Công ty sẽ hoàn trả cho bà H số tiền, thời gian chi trả cụ thể như sau: 170.000.000 đồng ngày 25/07/2022; 170.000.000 đồng ngày 25/08/2022; 170.000.000 đồng ngày 25/09/2022; 190.000.000 đồng ngày 25/10/2022. Nếu quá hạn nêu trên sẽ chịu phạt theo lãi suất ngân hàng. Theo nguyên đơn thì đến nay, Công ty TNHH Địa ốc N SG chỉ hoàn trả cho bà H số tiền 340.000.000 đồng, còn lại số tiền 360.000.000 đồng. Như vậy, bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ mà hai bên đã thỏa thuận, nên nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải hoàn trả số tiền 360.000.000 đồng là phù hợp quy định tại Điều 352 Bộ luật dân sự 2015.

Đối với yêu cầu tính lãi của nguyên đơn phù hợp với quy định tại Điều 357, Khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

Căn cứ Điều 328, 352, 357, 468 Bộ luật dân sự 2015, 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, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn thực hiện nghĩa vụ trả tiền thanh lý hợp đồng, nên đây được xác định là “Tranh chấp thực hiện nghĩa vụ trả tiền” theo quy định tại Khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn Công ty TNHH Địa ốc N SG có địa chỉ tại phường AL, Thành phố H nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Khu vực 9 - Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại Điều 35, điểm a Khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 sửa đổi, bổ sung năm 2025.

[2] Về yêu cầu của các đương sự: Nguyên đơn bà ĐTKH yêu cầu Công ty TNHH Địa ốc N SG thanh toán ngay số tiền còn lại theo Biên bản thanh lý hợp đồng số 007/2022/BBTLHĐĐC.NSG/SOUTHWAVE ngày 05/7/2022 là 360.000.000 đồng và bồi thường 104.000.000 đồng theo mức lãi suất chậm trả là 10%/năm, tính từ ngày 01/11/2022 đến ngày xét xử sơ thẩm 24/9/2025. Hội đồng xét xử xét thấy:

Theo tài liệu do nguyên đơn cung cấp thì ngày 17/11/2021 bà ĐTKH có ký với Công ty TNHH Địa ốc N SG Hợp đồng đặt cọc số 016/2021/HĐĐCNHAXINHSN/FIVESTAR để mua căn nhà có thông tin sau: Mã lô: N-09, thửa đất 3955, tờ bản đồ số 2, địa chỉ: tại ấp VP, xã PL, huyện CG, tỉnh LA. Bà H đã thanh toán cho Công ty TNHH Địa ốc N SG số tiền 700.000.000 đồng. Ngày 05/7/2022, hai bên ký Biên bản thanh lý hợp đồng số 007/2022/BBTLHĐĐC.NSG/SOUTHWAVE. Theo nội dung thỏa thuận tại bản thanh lý thì Công ty TNHH Địa ốc N SG trả lại cho ĐTKH số tiền là 700.000.000 đồng đã nhận thành các đợt như sau: Đợt 01: thanh toán số tiền 170.000.000 đồng vào ngày 25/07/2022; Đợt 02: thanh toán số tiền 170.000.000 đồng vào ngày

25/08/2022; Đợt 03: thanh toán số tiền 170.000.000 đồng vào ngày 25/09/2022; Đợt 04: thanh toán số tiền 190.000.000 đồng vào ngày 25/10/2022.

Theo nguyên đơn trình bày thì đơn bị đơn Công ty TNHH Địa ốc N SG chỉ hoàn trả cho bà H số tiền 340.000.000 đồng, còn lại số tiền 360.000.000 đồng, Công ty chưa hoàn trả cho bà H theo đúng thỏa thuận. Trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa bị đơn Công ty N SG đều vắng mặt và không gửi cho Tòa án ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, cũng không phản đối tài liệu chứng cứ do nguyên đơn đưa ra. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ quy định tại Điều 91, Điều 92 và Điều 96 Bộ luật tố tụng dân sự xác định bị đơn Công ty TNHH Địa ốc N SG chưa trả cho nguyên đơn số tiền 360.000.000 đồng theo thỏa thuận tại Biên bản thanh lý hợp đồng số 007/2022/BBTLHĐĐC.NSG/SOUTHWAVE ngày 05/7/2022 như nguyên đơn trình bày. Do đó, bà ĐTKH yêu cầu Công ty TNHH Địa ốc N SG thanh toán số tiền 360.000.000 đồng còn lại theo Biên bản thanh lý hợp đồng số 007/2022/BBTLHĐĐC.NSG/SOUTHWAVE ngày 05/7/2022 là có cơ sở chấp nhận.

Đối với yêu cầu của nguyên đơn buộc Công ty TNHH Địa ốc N SG bồi thường số tiền tương đương với mức lãi suất chậm trả là 10%/năm.

Theo thỏa thuận của nguyên đơn và bị đơn tại Biên bản thanh lý hợp đồng số 007/2022/BBTLHĐĐC.NSG/SOUTHWAVE ngày 05/7/2022 thì nếu Công ty TNHH Địa ốc N SG thanh toán chậm so với thời gian thỏa thuận thì chịu phạt theo lãi suất tiền gửi ngân hàng, nhưng không nêu cụ thể ngân hàng nào, thời điểm áp dụng, nên xem như trường hợp các bên có thỏa thuận về việc trả lãi, nhưng không xác định rõ lãi suất. Nên nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lãi chậm trả với mức lãi suất 10%/năm đối với số tiền chậm trả trên là có căn cứ chấp nhận theo quy định tại Khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

[3] Về ý kiến đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa là có căn cứ và cũng phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn Công ty TNHH Địa ốc N SG phải chịu án phí sơ thẩm theo quy định tại Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự. Hoàn lại cho nguyên đơn bà ĐTKH tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Khoản 3 Điều 26, Điều 35, điểm a Khoản 1 Điều 39, Điều 91, Điều 92, Điều 96, Điều 147, điểm b Khoản 2 Điều 227, Khoản 1 Điều 228, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa đổi bổ sung năm 2025;

- Căn cứ Điều 352, Điều 357 và Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015;

- 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà ĐTKH: Buộc Công ty TNHH Địa ốc N SG hoàn trả cho bà ĐTKH số tiền còn lại là 360.000.000 (Ba trăm sáu mươi triệu) đồng theo Biên bản thanh lý hợp đồng số 007/2022/BBTLHĐĐC.NSG/SOUTHWAVE ngày 05/7/2022 và tiền lãi chậm trả tính đến thời điểm xét xử sơ thẩm ngày 24/9/2025 là 104.000.000 (Một trăm lẻ bốn triệu) đồng. Thực hiện khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày bên được thi hành có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án không thi hành hoặc thi hành không đầy đủ số tiền trên thì hàng tháng bên phải thi hành án phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chậm thi hành tại thời điểm thanh toán.

Thi hành tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

2. Về án phí: Công ty TNHH Địa ốc N SG phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 22.560.000 (Hai mươi hai triệu năm trăm sáu mươi nghìn) đồng. Hoàn lại bà ĐTKH số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 10.580.000 (Mười triệu năm trăm tám mươi nghìn) đồng theo biên lai thu số 0048691 ngày 18/12/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Tân (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 9), Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Về quyền kháng cáo: Đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

4. 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.

Nơi nhận:

- Đương sự;
- VKSND Khu vực 9 - TPHCM;
- THA DS TPHCM;
- Lưu: Văn thư, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Ngọc Hạnh