

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 4 CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 181/2026/KDTM-ST

Ngày: 31-7-2026

V/v tranh chấp yêu cầu thực hiện
nghĩa vụ

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 4 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mai Phương

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Đặng Thị Nguyệt Thúy

2. Ông Đặng Nhật Minh Trường

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Lê Quế Chi, là Thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân khu vực 4 - Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 4 - Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Lan Anh - Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 7 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 4 - Thành phố Hồ Chí Minh đã mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 93/2026/TLST-KDTM ngày 02 tháng 4 năm 2026 về “Tranh chấp yêu cầu thực hiện nghĩa vụ” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 826/2026/QĐXXST-KDTM ngày 06 tháng 7 năm 2026 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Công ty Cổ phần S; Địa chỉ: 72-74 đường N, phường X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Vũ Xuân T – sinh năm 2001; Địa chỉ liên hệ: S703 S Villa, Khu đô thị S, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (Giấy ủy quyền ngày 16/03/2026).

2. *Bị đơn:* Công ty Cổ phần Dịch vụ D; Địa chỉ: Phòng 608, số 7/1 đường T, phường D, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Trần Quang V – sinh năm 1983; Địa chỉ: 122 đường Đ, phường C, Thành phố Hồ Chí Minh là người đại diện theo pháp luật của bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 16 tháng 3 năm 2026 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn Công ty Cổ phần S do người đại diện hợp pháp bà Vũ Xuân T trình bày:

Ngày 01/08/2015, Công ty Cổ phần S và Công ty Cổ phần Dịch vụ D ký Hợp đồng thuê số 169/CENTEC/F23-15 với nội dung đồng ý cho Công ty Cổ phần Dịch vụ D thuê mặt bằng để hoạt động kinh doanh, đồng thời có thỏa thuận giá thuê, thời hạn thuê. Ngày 04/10/2021, do Công ty Cổ phần Dịch vụ D không có khả năng tiếp tục thực hiện hợp đồng, hai bên đã thỏa thuận và thống nhất thanh lý Hợp đồng thuê số 169/CENTEC/F23-

15 đồng thời ký kết Biên bản thanh lý hợp đồng thuê, nghĩa vụ của Công ty D được hai bên thỏa thuận tại Mục 2 Điều 4 của Biên bản như sau: “*Số tiền Bên Thuê phải trả cho Bên Cho Thuê là: 3.409.268.396 (ba tỷ bốn trăm lẻ chín triệu hai trăm tám mươi sáu nghìn ba trăm chín mươi sáu) đồng. Ngoài số tiền phải thanh toán trên, Bên Thuê cam kết sẽ thanh toán thêm cho Bên Cho Thuê lãi suất chậm trả là 9%/năm cho khoản tiền chưa thanh toán tính từ ngày 01/07/2021 đến ngày Bên Cho Thuê nhận đủ thanh toán, chậm nhất là ngày 02/03/2022 (Theo lịch thanh toán của Bên Thuê; bản đối chiếu công nợ và tính lãi suất đính kèm)*”.

Từ năm 2022 đến nay, Công ty Cổ phần S đã nhiều lần trao đổi và đề nghị Công ty Cổ phần Dịch vụ D nhanh chóng thanh toán công nợ nêu trên, nhưng không nhận được khoản thanh toán nào. Đến tháng 4/2025, Công ty Cổ phần S nhận được đề xuất giảm công nợ xuống còn 1,5 tỷ đồng và thanh toán trong thời gian 30 tháng (mỗi tháng 50 triệu) từ ông Trần Quang V – đại diện theo pháp luật của Công ty Cổ phần Dịch vụ D (qua email v@.com). Tuy nhiên, Công ty Cổ phần S không chấp nhận đề xuất này. Ngày 26/5/2025, Công ty Cổ phần S đã phát hành Thư đề nghị thanh toán, theo đó, Công ty Cổ phần S yêu cầu Công ty Cổ phần Dịch vụ D hoàn trả toàn bộ dư nợ trước ngày 11/6/2025. Sau đó, nguyên đơn không nhận được bất kỳ phản hồi nào từ phía Công ty Cổ phần Dịch vụ D. Việc chậm trễ thanh toán của Công ty Cổ phần Dịch vụ D gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp cũng như hoạt động của nguyên đơn.

Do vậy, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Công ty Cổ phần Dịch vụ D thanh toán cho nguyên đơn một lần đối với số tiền 4.808.936.530 đồng, bao gồm: Dư nợ gốc là 3.409.268.396 đồng và tiền lãi do chậm thanh toán tính từ ngày 01/07/2021 tạm tính đến ngày 20/01/2026 là 1.399.668.134 đồng.

Bị đơn Công ty Cổ phần Dịch vụ D vắng mặt không lý do và không có ý kiến gì.

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn Công ty Cổ phần S do bà Vũ Xuân T là người đại diện theo ủy quyền trình bày: Trong quá trình giải quyết vụ án, kế toán Công ty Cổ phần S kiểm tra lại và xác nhận rằng: Ngày 29/11/2021, Công ty Cổ phần Dịch vụ D đã thanh toán cho Công ty Cổ phần S một phần dư nợ gốc phát sinh từ Hợp đồng thuê số 169/CENTEC/F23-15 ngày 01/8/2015 số tiền 1.000.000.000 đồng (*Một tỷ đồng*). Do đó, nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, tính đến ngày xét xử sơ thẩm vụ án, dư nợ gốc còn lại Công ty Cổ phần Dịch vụ D chưa thanh toán cho Công ty Cổ phần S là: 2.409.268.396 đồng, tiền lãi do chậm thanh toán tính từ ngày 01/7/2021 cho đến ngày 31/7/2026 theo mức lãi suất 9%/năm là 1.156.502.853 đồng, tổng cộng: 3.565.771.249 đồng, yêu cầu bị đơn thanh toán một lần ngay khi bản án của Tòa có hiệu lực pháp luật.

Bị đơn Công ty Cổ phần Dịch vụ D vắng mặt không lý do.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 4 – Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát: Về tố tụng: Việc chấp hành pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử là đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tòa án thụ lý vụ án là đúng thẩm quyền, xác định đúng tư cách pháp lý của những người tham gia tố tụng, quan hệ pháp luật tranh chấp, sự vắng mặt của các đương sự. Về nội dung: Căn cứ tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của đương sự, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về áp dụng pháp luật tố tụng:

[1.1] Về thẩm quyền giải quyết và quan hệ pháp luật: Công ty Cổ phần S khởi kiện yêu cầu Công ty Cổ phần Dịch vụ D có trụ sở tại phường D, Thành phố Hồ Chí Minh thanh toán số tiền nợ gốc và lãi dựa trên Biên bản thanh lý hợp đồng thuê ngày 04/10/2021. Do đó, có cơ sở xác định đây là tranh chấp kinh doanh thương mại giữa tổ chức có đăng ký kinh doanh, mục đích lợi nhuận, quan hệ tranh chấp yêu cầu thực hiện nghĩa vụ. Căn cứ khoản 1 Điều 30, Điều 35, khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng Dân sự thì Tòa án nhân dân khu vực 4 - Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý, giải quyết là phù hợp quy định của pháp luật về thẩm quyền.

[1.2] Về sự có mặt của đương sự tại phiên tòa: Công ty Cổ phần S do bà Vũ Xuân T là người đại diện theo ủy quyền có mặt. Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã triệu tập hợp lệ bị đơn Công ty Cổ phần Dịch vụ D đến trình bày ý kiến, tham gia phiên họp về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, hòa giải và tham gia phiên tòa xét xử vụ án nhưng bị đơn vắng mặt không có lý do. Do đó căn cứ vào Điều 227 và Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án vẫn tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn.

[1.3] Trong đơn khởi kiện ngày 16/3/2026, nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả số tiền nợ gốc 3.409.268.396 đồng và tiền lãi chậm thanh toán. Tại phiên tòa, nguyên đơn có đơn sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện, chỉ yêu cầu bị đơn trả số tiền nợ gốc 2.409.268.396 đồng và tiền lãi chậm thanh toán. Việc thay đổi yêu cầu của nguyên đơn không vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện ban đầu nên Hội đồng xét xử chấp nhận theo khoản 1 Điều 244 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[2] Về áp dụng pháp luật nội dung:

[2.2] Xét yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn thanh toán số tiền nợ gốc 2.409.268.396 đồng và tiền lãi chậm thanh toán 1.156.502.853 đồng, Hội đồng xét xử xét thấy: Ngày 01/8/2015, Công ty Cổ phần S và Công ty Cổ phần Dịch vụ D ký Hợp đồng thuê số 169/CENTEC/F23-15 với nội dung đồng ý cho Công ty Cổ phần Dịch vụ D thuê mặt bằng để hoạt động kinh doanh. Ngày 04/10/2021, hai bên đã thỏa thuận và thống nhất thanh lý Hợp đồng thuê số 169/CENTEC/F23-15 đồng thời ký kết Biên bản thanh lý hợp đồng thuê với nội dung *“Số tiền Bên Thuê phải trả cho Bên Cho Thuê là: 3.409.268.396 (ba tỷ bốn trăm lẻ chín triệu hai trăm tám mươi sáu nghìn ba trăm chín mươi sáu) đồng. Ngoài số tiền phải thanh toán trên, Bên Thuê cam kết sẽ thanh toán thêm cho Bên Cho Thuê lãi suất chậm trả là 9%/năm cho khoản tiền chưa thanh toán tính từ ngày 01/07/2021 đến ngày Bên Cho Thuê nhận đủ thanh toán, chậm nhất là ngày 02/03/2022 (Theo lịch thanh toán của Bên Thuê; bản đối chiếu công nợ và tính lãi suất đính kèm)”*. Như vậy hai bên đã thỏa thuận số tiền sau khi thanh lý hợp đồng là 3.409.268.396 đồng; Công ty Cổ phần Dịch vụ D cam kết nghĩa vụ trả tiền chậm nhất ngày 02/3/2022, trả lãi theo mức lãi suất 9%/năm từ ngày 01/7/2021. Ngày 29/11/2021, bị đơn thanh toán số tiền 01 tỷ đồng, từ đó đến nay bị đơn chưa thanh toán thêm bất kỳ khoản tiền nào cho nguyên đơn. Bị đơn đã được Tòa án thông báo về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nhưng bị đơn không có ý kiến gì về yêu cầu khởi kiện và số tiền còn thiếu, không cung cấp tài liệu chứng cứ gì nên căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả số tiền nợ gốc 2.409.268.396 đồng. Mặt khác, mức lãi suất nợ quá hạn trung bình của 3 ngân hàng công bố tại thời điểm tháng 7/2026 là 9%/năm (Agribank 9%/năm,

Vietcombank 9%/năm, BIDV 9%/năm). Vì vậy, nguyên đơn yêu cầu bị đơn thanh toán số tiền lãi chậm thanh toán 1.156.502.853 đồng, tính từ ngày 01/7/2021 đến ngày 31/7/2026 theo mức lãi suất 9%/năm là phù hợp với thỏa thuận tại Biên bản thanh lý hợp đồng, bảng tính lãi suất chậm thanh toán ngày 04/10/2021 và phù hợp với quy định của pháp luật nên có cơ sở chấp nhận.

[2.3] Về thời hạn thanh toán: Do bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên nguyên đơn yêu cầu bị đơn thanh toán một lần khi bản án có hiệu lực pháp luật là phù hợp nên chấp nhận.

[3] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 4 – Thành phố Hồ Chí Minh về việc giải quyết vụ án là có cơ sở, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự, khoản 2 Điều 26 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, lệ phí Tòa án, bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn lại cho nguyên đơn tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 30, Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 144, Điều 147, Điều 207, Điều 227, Điều 228, Điều 244, Điều 271, Điều 273, Điều 278, Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Căn cứ Điều 306 của Luật Thương mại năm 2005;

- Căn cứ Điều 278, Điều 280 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào Luật Thi hành án Dân sự năm 2025;

- Căn cứ vào Khoản 2 Điều 26 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, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần S:

Bị đơn Công ty Cổ phần Dịch vụ D có trách nhiệm thanh toán cho Công ty Cổ phần S số tiền 3.565.771.249 (Ba tỷ, năm trăm sáu mươi lăm triệu, bảy trăm bảy mươi một ngàn, hai trăm bốn mươi chín) đồng, trong đó bao gồm: tiền nợ gốc 2.409.268.396 đồng và tiền lãi chậm thanh toán 1.156.502.853 đồng theo Biên bản thanh lý hợp đồng thuê ngày 04/10/2021.

Thời hạn thanh toán: thanh toán một lần khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày 01/8/2026 cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật; nếu không có thỏa thuận về mức lãi suất thì quyết định theo mức lãi suất quy định tại Điều 306 Luật Thương mại năm 2005.

2. Án phí dân sự sơ thẩm: Công ty Cổ phần Dịch vụ D phải chịu án phí đối với tranh chấp kinh doanh thương mại là 103.315.425 (Một trăm lẻ ba triệu, ba trăm mười lăm ngàn, bốn trăm hai mươi lăm) đồng.

Hoàn lại cho Công ty Cổ phần S số tiền 50.092.684 (Năm mươi triệu, không trăm chín mươi hai ngàn, sáu trăm tám mươi bốn) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai

thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0019066 ngày 27/3/2026 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Quyền kháng cáo: Đương sự có mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

4. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự năm 2025 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, Điều 36 và Điều 71 Luật Thi hành án dân sự năm 2025; thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 34 Luật Thi hành án dân sự năm 2025.

Nơi nhận:

- TAND TP.HCM;
- VKSND TP HCM;
- VKSND KV4-TPHCM;
- Phòng THADS KV4-TPHCM;
- Các đương sự;
- Lưu văn phòng, hồ sơ.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ**

Nguyễn Thị Mai Phương