TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 12 – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH** THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 155/2026/DS-ST
Ngày: 03-8-2026
V/v tranh chấp đòi lại tài sản.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 12 – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thùy

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Hoàng Thị Tuyết
2. Ông Trần Đình Hải

- *Thư ký phiên tòa:* Ông Lâm Công Chức – Thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân khu vực 12 – Thành phố Hồ Chí Minh

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 12 – Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:* Bà Bùi Thị Minh – Kiểm sát viên.

Vào ngày 03 tháng 8 năm 2026 tại phòng xử án, Tòa án nhân dân khu vực 12 – Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 395/2026/TLST-DS ngày 24 tháng 4 năm 2026 về việc "Tranh chấp đòi lại tài sản" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 218/2026/QĐXXST-DS ngày 25 tháng 6 năm 2026 và Quyết định hoãn phiên toà số 166/2026/QĐST-DS ngày 13 tháng 7 năm 2026 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Phan Thị Mỹ L, sinh năm: 1991 (vắng mặt)

Địa chỉ: 261 Trường Chinh, phường Phú Mỹ, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: Ông Đỗ Hùng P, sinh năm: 1991 (văn bản uỷ quyền lập ngày 08/5/2026) (ông Phương có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp Hải Bình, xã Long Hải, Thành phố Hồ Chí Minh

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn T – Luật sư của Công ty Luật TNHH Sài Gòn.20 – thuộc Đoàn luật sư tỉnh Đăk Nông (nay là Đoàn luật sư tỉnh Lâm Đồng) (ông T có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: Số 200 Quang Trung, phường Nam Gia Nghĩa, tỉnh Lâm Đồng.

Bị đơn: Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng địa ốc T (viết tắt là Công ty T)

Trụ sở: Quốc lộ 51 khu phố Bến Đình, phường Mỹ Xuân, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là phường Phú Mỹ, Thành phố Hồ Chí Minh)

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn P – chức danh Chủ tịch Hội đồng quản trị (vắng mặt không lý do)

Chỗ ở hiện tại: Số 98A đường Linh Đông, phường Linh Đông, quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường Hiệp Bình, Thành phố Hồ Chí Minh)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Lê Văn Th, sinh năm: 1991 (vắng mặt)

Địa chỉ: 261 Trường Chinh, phường Phú Mỹ, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo uỷ quyền của Ông Th: Ông Đỗ Hùng P, sinh năm: 1991 (văn bản uỷ quyền lập ngày 18/5/2026) (có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp Hải Bình, xã Long Hải, Thành phố Hồ Chí Minh

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 12/3/2026 của nguyên đơn bà Phan Thị Mỹ L và trong quá trình giải quyết người đại diện theo ủy quyền nguyên đơn là ông Đỗ Hùng P trình bày:

Bà Phan Thị Mỹ L cùng với Công ty cổ phần đầu tư xây dựng địa ốc T (viết tắt Công ty T) đã cùng nhau ký một hợp đồng ghi nhận đặt cọc ngày 19/8/2018, hợp đồng thoả thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/10/2018 thể hiện nội dung bà L nhận chuyển nhượng của công ty T một lô đất có vị trí là lô 34, diện tích 108m^2 thuộc dự án khu dân cư Tecco 1 tại ấp 1 xã Tóc Tiên, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là xã Châu Pha, Thành phố Hồ Chí Minh) với giá 4.300.000 đồng/m^2 giá trị chuyển nhượng sau khi trừ chiết khấu còn lại là 394.740.000 đồng (ba trăm chín mươi bốn triệu bảy trăm bốn mươi nghìn đồng). Sau khi bà L ký hai hợp đồng nêu trên thì bà L đã giao cho Công ty T số tiền 375.000.000 đồng (ba trăm bảy mươi lăm triệu đồng) theo phiếu nhận tiền ngày 10/10/2018.

Bà L nhiều lần liên hệ công ty T để yêu cầu công ty giao cho bà nền đất theo theo sự thoả thuận của các bên nhưng công ty T không thực hiện theo hợp đồng đã ký. Do bà L nhiều lần liên hệ với Công ty nên giữa bà L và Công ty T thống nhất thanh lý hợp đồng thoả thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 10/10/2018 nhưng hai bên không lập văn bản thanh lý hợp đồng, công ty T đã trả lại cho bà L 100.000.000 đồng, số tiền còn lại 275.000.000 đồng (hai trăm bảy mươi lăm triệu đồng) Công ty chưa thanh toán lại cho bà L.

Ngày 27/4/2020 Công ty cổ phần đầu tư xây dựng địa ốc T đã gửi cho bà L thông báo số 10/CV/2020 về việc thông báo phương thức trả tiền. Trong thông báo này Công ty T thể hiện nội dung các bên đã thanh lý toàn bộ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ghi ngày 10/10/2018. Tôi đại diện bà L xác nhận bà L thống nhất và đồng ý với nội dung thanh lý hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/10/2018.

Tại công văn này Công ty T đã đưa ra phương thức trả tiền cho bà L làm hai đợt như sau:

Đợt 1: Công ty thanh toán 50% số tiền nợ vào cuối tháng 5 năm 2020

Đợt 2: Công ty thanh toán 50% số tiền nợ vào cuối tháng 6 năm 2020

Tuy nhiên, từ đó đến nay mặc dù bà L đã nhiều lần đôn đốc nhưng Công ty T vẫn cố tình trốn tránh không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho bà L.

Do đó bà L khởi kiện ra Toà án nhân dân khu vực 12 – Thành phố Hồ Chí Minh yêu cầu Công ty cổ phần đầu tư xây dựng địa ốc T phải trả cho bà L số tiền nợ gốc là 275.000.000 đồng và tiền lãi như sau:

- Đối với số tiền gốc đợt 1 là 137.500.000 đồng đến hạn thanh toán vào cuối tháng 5/2020 thì tiền lãi được tính từ ngày 01/6/2020 đến ngày 09/4/2026 (2138 ngày) lãi suất 10%/năm là 80.541.096 đồng
- Đối với số tiền gốc đợt 2 là 137.500.000 đồng đến hạn thanh toán vào cuối tháng 6/2020 thì tiền lãi được tính từ ngày 01/7/2020 đến ngày 09/4/2026 (2108 ngày) lãi suất 10%/năm là 79.410.959 đồng

Tổng số tiền gốc và lãi bà L yêu cầu Công ty cổ phần đầu tư xây dựng địa ốc T trả cho bà là 434.952.055 đồng (bốn trăm ba mươi bốn triệu chín trăm năm mươi hai nghìn không trăm năm mươi lăm đồng).

Ngoài ra bà L không có ý kiến yêu cầu gì khác.

Do sáng ngày 03/8/2026 ông Phương có công việc đột xuất nên xin xét xử vắng mặt tại phiên toà.

Bị đơn Công ty cổ phần đầu tư xây dựng địa ốc T vắng mặt không lý do trong suốt quá trình giải quyết vụ án

Trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện theo uỷ quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn Th là ông Đỗ Hùng P trình bày:

Ông Th là chồng của bà L. Số tiền bà L giao cho Công ty cổ phần đầu tư xây dựng địa ốc T là tài sản chung của Ông Th và bà L. Do đó, tôi đại diện Ông Th thống nhất với ý kiến yêu cầu của bà L và yêu cầu Công ty T phải trả cho Ông Th và bà L số tiền nợ gốc là 275.000.000 đồng và tiền lãi như sau:

- Đối với số tiền gốc đợt 1 là 137.500.000 đồng đến hạn thanh toán vào cuối tháng 5/2020 thì tiền lãi được tính từ ngày 01/6/2020 đến ngày 09/4/2026 (2138 ngày) lãi suất 10%/năm là 80.541.096 đồng
- Đối với số tiền gốc đợt 2 là 137.500.000 đồng đến hạn thanh toán vào cuối tháng 6/2020 thì tiền lãi được tính từ ngày 01/7/2020 đến ngày 09/4/2026 (2108 ngày) lãi suất 10%/năm là 79.410.959 đồng

Tổng số tiền gốc và lãi yêu cầu Công ty cổ phần đầu tư xây dựng địa ốc T trả cho Ông Th và bà L là 434.952.055 đồng (bốn trăm ba mươi bốn triệu chín trăm năm mươi hai nghìn không trăm năm mươi lăm đồng).

Ngoài ra ông đại diện Ông Th không có ý kiến yêu cầu gì khác.

Do sáng ngày 03/8/2026 ông Phương có công việc đột xuất nên xin xét xử vắng mặt tại phiên toà.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn bà Phan Thị Mỹ L là ông Nguyễn Văn T có đơn xin xét xử vắng mặt, ông T không gửi Toà án văn bản bảo vệ quyền và lợi ích cho nguyên đơn.

Tại phiên tòa, Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 12 – Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội

đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia 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 và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án như sau:

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền 443.691.781 đồng (bốn trăm bốn mươi ba triệu sáu trăm chín mươi mốt nghìn bảy trăm tám mươi mốt đồng) trong đó bao gồm nợ gốc 275.000.000 đồng và nợ lãi 168.691.781 đồng.

Về án phí bị đơn chịu theo quy định của pháp luật

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ tranh chấp: Nguyên đơn bà Phan Thị Mỹ L khởi kiện yêu cầu Công ty cổ phần đầu tư xây dựng địa ốc T phải trả lại số tiền gốc và lãi. Đây là tranh chấp về đòi lại tài sản theo quy định tại khoản 2 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

[2] Về thẩm quyền giải quyết: Bị đơn có trụ sở tại Quốc lộ 51, khu phố Bến Đình, phường Mỹ Xuân, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là phường Phú Mỹ, Thành phố Hồ Chí Minh) nên theo quy định tại Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 và Điều 4 Nghị quyết số 81/2025/UBTVQH15 ngày 27/6/2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 12 – Thành phố Hồ Chí Minh.

[3] Về sự vắng mặt của của các đương sự: Ông Đỗ Hùng P là người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn xin xét xử vắng mặt, nông Nguyễn T là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn có đơn xin xét xử vắng mặt; Tòa án đã niêm yết hợp lệ Quyết định đưa vụ án ra xét xử và Quyết định hoãn phiên tòa cho người đại diện theo pháp luật của bị đơn Công ty cổ phần đầu tư xây dựng địa ốc T nhưng ông Nguyễn Văn P – Người đại diện theo pháp luật của Công ty vẫn vắng mặt không lý do nên Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt ông Phương, ông T, người đại diện theo pháp luật của Công ty cổ phần đầu tư xây dựng địa ốc T là phù hợp với quy định tại Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[4] Tòa án đã niêm yết hợp lệ Thông báo thụ lý vụ án, thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải nêu rõ yêu cầu của bà L đối với Công ty cổ phần đầu tư xây dựng địa ốc T nhưng người đại diện theo pháp luật của Công ty không đến Tòa trình bày ý kiến, tham dự các buổi hòa giải, xét xử theo quy định mà vắng mặt không lý do. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 4 Điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 (sửa đổi bổ sung năm 2025) để giải quyết vụ án theo những chứng cứ đã thu thập được trong hồ sơ vụ án.

[5] Về áp dụng pháp luật: Do giao dịch dân sự giữa nguyên đơn và bị đơn được thực hiện vào thời điểm Bộ luật Dân sự năm 2015 có hiệu lực, nên Hội đồng xét xử áp dụng Bộ luật Dân sự năm 2015 để giải quyết vụ án.

[6] Xét các yêu cầu của đương sự:

6.1. Xét yêu cầu trả số tiền gốc:

Căn cứ vào hợp đồng ghi nhận đặt cọc ngày 19/8/2018, hợp đồng thoả thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/10/2018 giữa bà Phan Thị Mỹ L với Công ty cổ phần đầu tư xây dựng địa ốc T, phiếu nhận tiền ngày 10/10/2018 của Công ty T, công văn số 10/CV/2020 ngày 27/4/2020 của Công ty T và lời khai của các đương sự thì có cơ sở xác định giữa bà Phan Thị Mỹ L và Công ty Cổ Phần đầu tư xây dựng địa ốc T đã ký và thanh lý hợp đồng hợp đồng thoả thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/10/2018 và Công ty T còn nợ lại bà L số tiền gốc là 275.000.000 đồng. Công ty T đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo thoả thuận đối với bà L tại công văn số 10/CV-2020 ngày 27/4/2020. Do đó, bà L yêu cầu Công ty T trả cho bà L số tiền gốc 275.000.000 đồng (hai trăm bảy mươi lăm nghìn đồng) thì Hội đồng xét xử xét thấy có cơ sở chấp nhận.

6.2. Xét yêu cầu trả tiền lãi:

Theo thoả thuận công ty T có nghĩa vụ trả cho bà L số tiền nợ gốc 275.000.000 đồng làm hai đợt

Đợt 1 thanh toán 50% tiền nợ (tương ứng số tiền 137.500.000 đồng) vào cuối tháng 5 năm 2020.

Đợt 2 thanh toán 50% tiền nợ (tương ứng số tiền 137.500.000 đồng) vào cuối tháng 6 năm 2020.

Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định về trách nhiệm do chậm thực hiện nghĩa vụ trả nợ:

1. Trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả

2. *Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thoả thuận của các bên nhưng không vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật này; nếu không thoả thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của bộ luật này.*

Do các đương sự không thoả thuận với nhau về lãi suất chậm trả do đó, Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự xác định mức lãi suất chậm trả là 10%/năm. Yêu cầu của nguyên đơn đối với bị đơn là phù hợp với quy định của pháp luật nên được Hội đồng xét xử chấp nhận buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền lãi là 168.691.781 đồng (một trăm sáu mươi tám triệu sáu trăm chín mươi mốt nghìn bảy trăm tám mươi mốt đồng) cụ thể như sau:

Lãi của số tiền 137.500.000 đồng (số tiền nợ gốc đợt 1) từ ngày 01/6/2020 đến ngày 03/8/2026 (tương ứng 2254 ngày) là 84.910.959 đồng.

Lãi của số tiền 137.500.000 đồng (số tiền nợ gốc đợt 2) từ ngày 01/7/2020 đến ngày 03/8/2026 (tương ứng 2.224 ngày) là 83.780.822 đồng.

Căn cứ vào giấy chứng nhận kết hôn số 109 quyển số 01/2014 do Uỷ ban nhân dân thị trấn Phú Mỹ, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là phường Phú Mỹ, Thành phố Hồ Chí Minh) thì có cơ sở xác định ông Lê Văn Th là chồng của bà Phan Thị Mỹ L

Quá trình giải quyết vụ án người đại diện theo uỷ quyền của Ông Th xác nhận số tiền bà L giao cho Công ty T là tài sản chung của Ông Th và bà L. Do đó Hội đồng xét xử xét thấy cần buộc Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng địa ốc T phải trả cho bà L và Ông Th số tiền nợ gốc và lãi là: 443.691.781 đồng (bốn trăm bốn mươi ba triệu sáu trăm chín mươi mốt nghìn bảy trăm tám mươi mốt đồng) trong đó bao gồm nợ gốc 275.000.000 đồng và nợ lãi 168.691.781 đồng.

[7] Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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. Công ty Cổ phần đầu tư và xây dựng địa ốc T chịu 21.747.671 đồng (hai mươi mốt triệu bảy trăm bốn mươi bảy nghìn sáu trăm bảy mươi mốt đồng).

Nguyên đơn bà Phan Thị Mỹ L không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 228, khoản 1 Điều 244, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 4 Nghị quyết số 81/2025/UBTVQH15 ngày 27/6/2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội

Căn cứ vào Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phan Thị Mỹ L đối với bị đơn Công ty cổ phần đầu tư xây dựng địa ốc T về việc tranh chấp đòi lại tài sản.

Buộc Công ty cổ phần đầu tư xây dựng địa ốc T trả cho bà Phan Thị Mỹ L và ông Lê Văn Th số tiền 443.691.781 đồng (bốn trăm bốn mươi ba triệu sáu trăm chín mươi mốt nghìn bảy trăm tám mươi mốt đồng) trong đó bao gồm nợ gốc 275.000.000 đồng và nợ lãi 168.691.781 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Về án phí:

- Công ty cổ phần đầu tư xây dựng địa ốc T phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là 21.747.671 đồng (hai mươi mốt triệu bảy trăm bốn mươi bảy nghìn sáu trăm bảy mươi mốt đồng).

- Bà Phan Thị Mỹ L được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 10.699.000 đồng (mười triệu sáu trăm sáu mươi chín nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Toà án số 0025313 ngày 21/4/2026 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh

3. Về quyền kháng cáo: Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định pháp luật.

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 định tại các Điều 6, 7, 8 và 36 Luật Thi hành án dân sự năm 2025; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 34 Luật Thi hành án dân sự năm 2025.

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- TAND TPHCM;
- VKSND TPHCM;
- VKSND KV 12 - TPHCM;
- Thi hành án dân sự TPHCM;
- Lưu VP, hồ sơ.

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

Nguyễn Thị Thùy