

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 2
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 1697/2025/DS-ST
Ngày: 19/12/2025
V/v tranh chấp về thực hiện
nghĩa vụ trả tiền

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 2 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Cao Thị Hiền Lũy

Các Hội thẩm nhân dân:

- Bà Nguyễn Thị Lượng
- Ông Phạm Bá Chương

Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Ngọc Hoa - Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 2 - Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 19 tháng 12 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 2 - Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 782/2025/TLST-DS ngày 01 tháng 4 năm 2025 về việc “Tranh chấp về thực hiện nghĩa vụ trả tiền” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 3965/2025/QĐXXST-DS ngày 04 tháng 11 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 4523/2025/QĐST-DS ngày 27 tháng 11 năm 2025, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Đỗ Thị Thu H, sinh năm 1970

Địa chỉ: số nhà F Đường A, phường H, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Bị đơn: Công ty TNHH Đ

Địa chỉ: số C đường V, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền:

Bà Cao Khải V, sinh năm 2003

Địa chỉ: số A đường N, phường X, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 18 tháng 3 năm 2025 và lời trình bày của nguyên đơn bà Đỗ Thị Thu H:

Ngày 05/11/2020 bà và Công ty TNHH Đ ký Hợp đồng mua bán căn hộ số 0127/2020/HĐMBCH/MS với nội dung Công ty Đ đồng ý bán và bà đồng ý

mua căn hộ số T2-C19-02 của dự án M tại địa chỉ số C đường X, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh, diện tích căn hộ 65m² có giá 2.653.840.000 đồng. Thỏa thuận thời hạn bàn giao căn hộ vào tháng 12 năm 2022. Bà đã thanh toán cho Công ty Đ số tiền 796.151.566 đồng đúng với thỏa thuận về phương thức và thời gian thanh toán quy định tại hợp đồng nhưng sau một thời gian bà không thấy dự án được triển khai xây dựng nên bà đề nghị chấm dứt thỏa thuận mua bán. Công ty đồng ý chấm dứt hợp đồng mua bán nên hai bên đã ký Biên bản thanh lý hợp đồng mua bán căn hộ ngày 09/01/2023 với nội dung thanh lý và chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ số 0127/2020/HĐMBCH/MS kể từ ngày 09/01/2023. Công ty Đ đồng ý hoàn trả cho bà số tiền 796.151.566 đồng và hỗ trợ số tiền 91.775.554 đồng, tổng cộng 887.927.120 đồng trong thời hạn 45 ngày kể từ ngày 09/01/2023. Sau khi ký biên bản thanh lý, công ty thu hồi hợp đồng mua bán và các giấy tờ liên quan.

Do công ty Đ không thực hiện nên bà yêu cầu công ty trả hoàn trả số tiền 887.927.120 đồng và yêu cầu thanh toán 250.573.033 đồng tiền lãi, tiền lãi tính theo mức lãi suất 0,83%/tháng, từ ngày 23/02/2023 cho đến ngày hoàn thành nghĩa vụ thanh toán tạm tính đến ngày 19/12/2025 là 250.573.033 đồng (bằng 887.927.120 đồng x 0,83% x 34 tháng), tổng cộng 1.138.500.153 đồng.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Cao Khải V trình bày:

Xác nhận Công ty TNHH Đ và bà Đỗ Thị Thu H có ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ số 0127/2020/HĐMBCH/MS ngày 05/11/2020, nội dung thỏa thuận đúng như nguyên đơn trình bày. Theo đề nghị của bà H về việc chấm dứt hợp đồng, hai bên đã ký Biên bản thanh lý để chấm dứt hợp đồng kể từ ngày 09/01/2023. Công ty đồng ý hoàn trả cho bà H số tiền 796.151.566 đồng và hỗ trợ số tiền 91.775.554 đồng, tổng cộng 887.927.120 đồng trong thời hạn 45 ngày kể từ ngày 09/01/2023 nhưng do công ty G về tài chính, không có nguồn tiền nên chưa thực hiện.

Đến nay công ty đồng ý hoàn trả và thanh toán số tiền 887.927.120 đồng theo yêu cầu của nguyên đơn, tuy nhiên đề nghị bà H tạo điều kiện kéo dài thời gian thanh toán. Về tiền lãi công ty không đồng ý thanh toán vì khi thanh lý hợp đồng hai bên đã thống nhất số tiền công ty hỗ trợ là 91.775.554 đồng nên công ty không còn phải chịu tiền lãi.

Tại phiên tòa, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án.

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, căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Quan hệ tranh chấp giữa các đương sự được xác định là “Tranh chấp về thực hiện nghĩa vụ” theo quy định tại Khoản 2 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

[1.2] Thẩm quyền giải quyết: Bị đơn có địa chỉ trụ sở chính tại phường P, Thành phố Hồ Chí Minh nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Khu vực 2 - Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại Điểm b Khoản 1 Điều 35; Điểm a Khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về nội dung: Nguyên đơn yêu cầu bị đơn thực hiện nghĩa vụ trả số tiền 887.927.120 đồng, trong đó số tiền nguyên đơn đã giao cho bị đơn để mua căn hộ số T2-C19-02 của dự án M tại địa chỉ số C đường X Hà Nội, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh là 796.151.566 đồng và số tiền bị đơn đồng ý hỗ trợ nguyên đơn tại Biên bản thanh lý ngày 09/01/2023 là 91.775.554 đồng; Yêu cầu thanh toán tiền lãi theo mức lãi suất 0,83%/tháng từ ngày 23/02/2023 đến ngày hoàn thành nghĩa vụ thanh toán, tạm tính đến ngày 19/12/2025 là 250.573.033 đồng.

[2.1] Xét, căn cứ lời khai của các đương sự phù hợp với Biên bản thanh lý hợp đồng mua bán căn hộ ngày 09/01/2023 có cơ sở xác định nguyên đơn và bị đơn có giao dịch ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ số 0127/2020/HĐMBCH/MS ngày 05/11/2020. Thực hiện hợp đồng, nguyên đơn đã thanh toán cho bị đơn số tiền 796.151.566 đồng. Theo nguyên đơn do bị đơn vi phạm thời hạn bàn giao nhà, hợp đồng mua bán không thực hiện được nên nguyên đơn đề nghị hủy bỏ hợp đồng. Nội dung Biên bản thanh lý hợp đồng ngày 09/01/2023 thể hiện hai bên thống nhất chấm dứt hợp đồng mua bán, bị đơn cam kết hoàn trả cho nguyên đơn số tiền nguyên đơn đã thanh toán và đồng ý hỗ trợ số tiền 91.775.554 đồng. Như vậy hợp đồng mua bán căn hộ do nguyên đơn và bị đơn xác lập đã được các bên thỏa thuận chấm dứt nên không còn giá trị để thực hiện. Căn cứ Biên bản thanh lý hợp đồng ngày 09/01/2023 có nội dung *“Bên A đồng ý hoàn trả cho bên B số tiền 887.927.120 đồng, trong đó số tiền bên B đã chuyển cho bên A theo hợp đồng mua bán căn hộ là 796.151.566 đồng. Số tiền bên A hỗ trợ cho bên B là 91.775.554 đồng. Thời điểm thanh toán trong vòng 45 ngày làm việc kể từ ngày ký biên bản thanh lý...”*. Hai bên đã thống nhất về số tiền và thời hạn thanh toán nhưng đến nay bị đơn không thực hiện là đã vi phạm nghĩa vụ hoàn trả tiền theo nội dung biên bản thanh lý hợp đồng nên yêu cầu của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận. Bị đơn có trách nhiệm hoàn trả cho nguyên đơn số tiền 887.927.120 đồng.

Xét, đề nghị của bị đơn về việc kéo dài thời gian thanh toán không được nguyên đơn chấp nhận, bị đơn đã vi phạm thời hạn thanh toán kể từ ngày 23/02/2023 nên không có cơ sở chấp nhận đề nghị của phía bị đơn.

Về tiền lãi: Xét, mặc dù nội dung Biên bản thanh lý hợp đồng ngày 09/01/2023 không thỏa thuận về lãi suất nhưng có thỏa thuận về thời hạn thanh toán. Do bị đơn vi phạm thời hạn thanh toán nên nguyên đơn yêu cầu tính tiền lãi từ ngày 23/02/2023 theo mức lãi suất 0,83%/tháng là phù hợp, đúng với quy định tại Khoản 4 Điều 466 và Khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015. Vì

vậy có cơ sở chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn thanh toán tiền lãi từ ngày 23/02/2023 đến ngày 19/12/2025, cụ thể: $887.927.120 \text{ đồng} \times 0,83\% \times 33 \text{ tháng} = 249.344.733 \text{ đồng}$.

Do chấp nhận yêu cầu thanh toán tiền lãi của nguyên đơn nên không có cơ sở xem xét đối với ý kiến trình bày của bị đơn về việc bị đơn không phải thanh toán tiền lãi vì đã hỗ trợ số tiền 91.775.554 đồng.

[3] Án phí dân sự sơ thẩm: Do chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 2 Điều 26; Điểm a Khoản 1 Điều 35; Điểm c Khoản 1 Điều 39; Khoản 1 Điều 147; Khoản 1, Khoản 2 Điều 269; Điều 271 và Khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 274; 275; Điều 278 và Điều 280 Bộ luật dân sự năm 2015;

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

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị Thu H đối với Công ty TNHH Đ về việc “Tranh chấp về thực hiện nghĩa vụ trả tiền”;

Công ty TNHH Đ có trách nhiệm hoàn trả cho bà Đỗ Thị Thu H số tiền 887.927.120 đồng và thanh toán 249.344.733 đồng tiền lãi, tổng cộng 1.137.271.853 (một tỷ một trăm ba mươi bảy triệu hai trăm bảy mươi một ngàn tám trăm năm mươi ba) đồng.

Về tiền lãi: Công ty TNHH Đ phải chịu tiền lãi phát sinh trên số tiền chưa thanh toán tính từ ngày 20/12/2025 cho đến khi thanh toán toàn bộ số tiền cho bà H theo mức lãi suất 0,83%/tháng.

2. Án phí dân sự sơ thẩm:

Công ty TNHH Đ phải chịu 46.118.156 (bốn mươi sáu triệu một trăm mười tám ngàn một trăm năm mươi sáu) đồng, nộp tại Thi hành án dân sự Thành phố H.

Bà Đỗ Thị Thu H được nhận lại 22.093.237 (hai mươi hai triệu không trăm chín mươi ba ngàn hai trăm ba mươi bảy) đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0073922 ngày 31/3/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Đức (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 2 - Thành phố Hồ Chí Minh).

3. Quyền và thời hạn kháng cáo, kháng nghị:

Các đương sự được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 2 - Thành phố Hồ Chí Minh có quyền kháng nghị trong thời hạn 15 ngày; Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có quyền kháng nghị trong thời hạn 01 tháng, kể từ ngày Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 2 - Thành phố Hồ Chí Minh nhận được bản án.

“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; 7; 7a 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 năm 2008 (đã sửa đổi, bổ sung năm 2014)”.

Nơi nhận:

- TAND TP. HCM;
- VKSND TP. HCM;
- VKSND KV2 - TP. HCM;
- THADS TP. HCM;
- Đường sự;
- Lưu: VP, Hồ sơ.

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

Cao Thị Hiền Lũy