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: 2330/2026/DSST
Ngày: 12 - 6 – 2026
V/v: Tranh chấp yêu cầu 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: Ông Lê Viết Hoàng Lâm
Các Hội thẩm nhân dân: 1. Bà Dương Bích Thùy
2. Bà Hoàng Thanh Hương

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Tường Vi - 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 toà: Bà Trần Mai Hảo – Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 6 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 9 - Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai đối với vụ án Dân sự thụ lý số 358/2024/TLST-DS ngày 10 tháng 5 năm 2024, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 407/2026/QĐXXST-DS ngày 16 tháng 4 năm 2026 và Quyết định hoãn phiên tòa số 330/2026/QĐST-DS ngày 15 tháng 5 năm 2026, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1979; địa chỉ: 29/10C đường P, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Bị đơn*: Công ty Cổ phần TMDV P
Địa chỉ: 222 đường T, phường T1, quận T2, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh)
Người đại diện theo pháp luật: Ông Phan Xuân T, sinh năm 1982; địa chỉ: 008 Lô E, Chung cư T, phường T1, quận T2, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh)

NỘI DUNG VỤ ÁN

- Nguyên đơn bà Nguyễn Thị H trình bày:

1. Vào ngày 13/05/2020, bà H có ký kết Hợp đồng nguyên tắc về việc thỏa thuận các điều khoản chuyển nhượng quyền sử dụng đất dự án khu dân cư B (gọi tắt là Hợp đồng) với Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ P (gọi tắt là Công ty P) với

nội dung mua bán đất nền có vị trí và diện tích như sau: Mã sản phẩm: E-10; diện tích: 75m^2 , mục đích sử dụng: Đất ở, thời gian sử dụng: Lâu dài.

Bà H đã chuyển 697.500.000 đồng (Sáu trăm chín mươi bảy triệu năm trăm nghìn đồng) theo Phiếu thu số: PTTM/358 ngày 13/05/2020 để cọc tiền mua đất như thỏa thuận trong Hợp đồng vào tài khoản cá nhân của Ông Đinh Bá T.

2. Vì dự án Khu dân cư B đến nay vẫn chưa được thực hiện, nên Bà H có yêu cầu Công ty P trả lại tiền cọc mà Bà H đã đóng.

Ngày 12/8/2023, Công ty P có yêu cầu bà H lên trụ sở công ty tại địa chỉ 222 T, phường T1, Quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh để ký Biên bản thỏa thuận (đính kèm theo Đơn khởi kiện này) với nội dung sẽ thanh toán lại toàn bộ số tiền cọc cho Bà H như sau:

- Đợt 1: Đến ngày 12/09/2023, thanh toán 300.000.000 đồng
- Đợt 2: Đến ngày 12/10/2023, thanh toán hết phần còn lại 397.500.000 đồng

Tuy nhiên, đến nay Bà Hồng vẫn chưa nhận được số tiền như Công ty P đã thỏa thuận.

Nay bà H khởi kiện đề nghị Tòa án buộc Công ty P thanh toán toàn bộ tiền cọc: 697.500.000 đồng (Sáu trăm chín mươi bảy triệu năm trăm nghìn đồng).

- Bị đơn, Người đại diện theo pháp luật của bị đơn đã được Tòa án tống đạt hợp lệ nhưng vắng mặt không lý do, không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan và không có ý kiến trình bày.

Tại phiên tòa hôm nay:

- Nguyên đơn có đơn đề nghị xét xử vắng mặt và vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

- Bị đơn, Người đại diện theo pháp luật của bị đơn vắng mặt.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 9 – Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký 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 vào nghị án đã tuân thủ theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền 697.500.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu tài liệu 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:

Bà Nguyễn Thị H khởi kiện yêu cầu bị đơn thanh toán tiền theo Biên bản thỏa thuận ngày 12/8/2023 đây là tranh chấp hợp đồng dân sự theo quy định tại khoản 2 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự, cụ thể là yêu cầu thực hiện nghĩa vụ trả tiền. Căn cứ Giấy chứng nhận đăng ký hộ kinh doanh nghiệp thì Công ty Cổ phần Thương mại dịch vụ P (gọi tắt là Công ty) có địa chỉ tại 222 đường T, phường T1, Thành phố

Hồ Chí Minh (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận T1, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Tòa án nhân dân khu vực 9 - Thành phố Hồ Chí Minh) theo quy định tại Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2025.

[2] Về thủ tục tố tụng: Xét nguyên đơn có đơn yêu cầu xử vắng mặt, bị đơn Công ty và người đại diện hợp pháp đã được Tòa án tống đạt hợp lệ mà vẫn vắng mặt. Đồng thời, nguyên đơn cũng đề nghị Tòa án không tiến hành hòa giải vì bị đơn không có thiện chí giải quyết nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo các Điều 227; Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3]. Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[3.1] Căn cứ nội dung trình bày khởi kiện của nguyên đơn cùng các tài liệu chứng cứ có cơ sở xác định vào ngày 13/5/2020 bà Nguyễn Thị H và Công ty do ông Đinh Bá T là người đại diện theo pháp luật có ký kết Hợp đồng nguyên tắc về việc thỏa thuận các điều khoản chuyển nhượng quyền sử dụng đất và ngày 13/5/2020 bà Nguyễn Thị H có nộp số tiền 697.500.000 đồng cho Công ty. Đến ngày 12/8/2023 giữa nguyên đơn và bị đơn có ký Biên bản thỏa thuận với nội dung *"Trong vòng 02 tháng kể từ ngày 12/8/2023 bên A (Công ty Cổ phần Thương mại dịch vụ P Land) cam kết hoàn trả hết số tiền mà bên B (bà Nguyễn Thị H) đã thanh toán cho mã nền số E-10 dự án P, số tiền gốc còn lại là 697.500.000 đồng..."*. Tuy nhiên đến nay bị đơn vẫn chưa thanh toán cho nguyên đơn là đã vi phạm thời hạn thanh toán theo thỏa thuận. Tại khoản 1 Điều 280 của Bộ luật dân sự quy định: *"Nghĩa vụ trả tiền phải được thực hiện đầy đủ, đúng thời hạn, đúng địa điểm và phương thức đã thỏa thuận"*.

[3.2] Căn cứ vào Phiếu thu ngày 13/5/2020 của Công ty và Biên bản thỏa thuận ngày 12/8/2023, có cơ sở xác định bị đơn phải thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền cho nguyên đơn số tiền 697.500.000 đồng, nên yêu cầu của nguyên đơn là có cơ sở Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3.3] Về thời hạn thanh toán: Xét bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ trả tiền, gây ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn nên nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải thanh toán một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật là có cơ sở nên chấp nhận.

[3.4] Xét nguyên đơn không yêu cầu bị đơn phải thanh toán tiền lãi là tự nguyện nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[4] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[5]. Về án phí:

[6.1] Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 31.900.000 đồng.

[6.2] Trả toàn bộ số tiền tạm ứng án phí cho nguyên đơn.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 26; Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 238 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2025.

Căn cứ Điều 274, Điều 275 và khoản 1 Điều 280 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Căn cứ vào khoản 1 Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; Luật Phí và lệ phí; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 qui định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án của Ủy ban Thường vụ Quốc hội; và Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

- Buộc Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ P trả cho bà Nguyễn Thị H số tiền là 697.500.000 (sáu trăm chín mươi bảy triệu năm trăm nghìn) đồng.

- Thời hạn trả: Ngay sau khi bản án có hiệu lực thi hành.

- Thực hiện tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

- Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) 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 quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ P phải chịu án phí là 31.900.000 (ba mươi mốt triệu chín trăm nghìn) đồng.

- Hoàn trả toàn bộ số tiền tạm ứng án phí 15.950.000 (mười lăm triệu chín trăm năm mươi nghìn) đồng cho bà Nguyễn Thị H theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0008123 ngày 10/5/2024 của Thi hành án dân sự quận T1, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Quyền kháng cáo: Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tống đạt hợp lệ.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6; 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- Các đương sự;

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

- TAND TP.HCM;
- VKSND khu vực 9 – TP.HCM;
- THA DS TP.HCM;
- Lưu VP, hồ sơ.

Lê Viết Hoàng Lâm