

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: 74/2025/KDTM-ST
Ngày: 29/8/2025
V/v tranh chấp hợp đồng thuê
căn hộ

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 có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Ngọc Khánh

Các Hội thẩm nhân dân:

- Bà Nguyễn Thị Lượng
- Bà Đặng Thị Thanh Tâm

**Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 2 – Thành phố Hồ Chí Minh
tham gia phiên tòa:** Bà Trần Thị Hồng - Kiểm sát viên.

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Ngự – Thư ký Tòa án nhân dân
khu vực 2 - Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 29 tháng 8 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 thụ lý số: 436/2024/TLST-
KDTM ngày 01 tháng 11 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê căn hộ”
theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 478/2025/QĐXXST- KDTM ngày
16/7/2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 1200/2025/QĐST-KDTM ngày
07/8/2025, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Công ty TNHH MTV chuyển phát nhanh TP
Trụ sở: Số 199 đường ĐBP, Phường V, quận BT (nay là phường GĐ), Thành
phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Trần Đặng Phúc N, sinh năm: 1996
Địa chỉ: Tòa nhà Sofic, Tầng 9, Số 10 đường MCT, phường T, thành phố TĐ
(nay là phường AK), Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn: Công ty TNHH Kinh doanh Xuất nhập khẩu MT
Trụ sở: số 52 Đường Y, phường LTM, thành phố TĐ (nay là phường LB),
Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Hoàng Thị Xuân P, sinh năm: 1980.
Địa chỉ: số nhà 497 đường LVV, Khu phố S, phường TNP A, thành phố TĐ
(nay là phường TNP), Thành phố Hồ Chí Minh.

Bà N, bà P có đơn xin giải quyết vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 10 tháng 10 năm 2024 của nguyên đơn và lời trình bày trong quá trình tham gia tố tụng của người đại diện theo ủy quyền bà Trần Đặng Phúc N:

Năm 2022 do có nhu cầu thuê nhà cho các chuyên gia làm việc tại công ty ở nên Công ty TNHH MTV chuyển phát nhanh TP (gọi tắt là Công ty TP) có ký kết các hợp đồng thuê căn hộ với Công ty TNHH Kinh doanh Xuất nhập khẩu MT(gọi tắt là Công ty MT), theo đó Công ty TP thuê hai căn hộ tại khu Vinhomes Central Park, 720A ĐBP, Phường E, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh cụ thể:

1/ Hợp đồng thuê căn hộ số Landmark4-18.03 ngày 12/10/2022, thời hạn thuê 03 tháng (từ ngày 12/10/2022 đến hết ngày 11/01/2023), giá thuê 29.000.000 đồng/tháng, đặt cọc 01 tháng tiền thuê là 29.000.000 đồng. Tài sản thuê là căn hộ L4-18.03 Vinhomes Central Park. Quá trình thuê, Công ty TP đã thanh toán đầy đủ 03 tháng tiền thuê nhà và tiền đặt cọc cho Công ty MT. Ngày 11/01/2023 hết hạn hợp đồng, Công ty TP đã bàn giao căn hộ L4-18.03 cho Công ty MT.

2/ Hợp đồng thuê căn hộ số Landmark6-36.12A ngày 11/6/2022, thời hạn thuê 03 tháng (từ ngày 11/6/2022 đến hết ngày 10/9/2022), giá thuê 31.900.000 đồng/tháng, đặt cọc 01 tháng tiền thuê là 31.900.000 đồng. Tài sản thuê là căn hộ L6-36.12A Vinhomes Central Park. Ngày 10/9/2022, hai bên ký Phụ lục gia hạn hợp đồng, gia hạn thời gian thuê thêm 01 tháng (đến hết ngày 10/10/2022). Ngày 10/10/2022, hai bên ký Phụ lục gia hạn hợp đồng, gia hạn thời gian thuê thêm 03 tháng (đến hết ngày 09/01/2023) và điều chỉnh giá thuê căn hộ giảm còn 29.000.000 đồng/tháng. Công ty TP đã thanh toán đầy đủ 07 tháng tiền thuê nhà và tiền đặt cọc cho Công ty MT. Ngày 09/01/2023 hết hạn hợp đồng, Công ty TP đã bàn giao căn hộ L6-36.12A cho Công ty MT.

Khi bàn giao 02 căn hộ nêu trên, Công ty TP đã thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ của bên thuê: thanh toán đầy đủ tiền thuê, chi phí điện nước, internet..., tuy nhiên Công ty MT không tiến hành thanh lý hợp đồng và hoàn trả tiền cọc. Ngày 26/8/2024, Công ty TP gửi Văn bản số 01/ĐNTP/TP đề nghị Công ty MThoàn trả số tiền cọc của 02 hợp đồng thuê căn hộ nêu trên là: 60.900.000 đồng, thời hạn thanh toán trước ngày 15/9/2024 nhưng Công ty MT không phản hồi. Đến ngày 14/9/2024, Công ty TP tiếp tục gửi văn bản đề nghị thanh toán lần 2, đề nghị Công ty MT hoàn trả tiền đặt cọc trước ngày 25/9/2024 nhưng Công ty MT vẫn không thực hiện.

Do bị đơn vi phạm nghĩa vụ của bên cho thuê khi kết thúc hợp đồng thuê nhà nên nguyên đơn yêu cầu bị đơn Công ty MT phải hoàn trả số tiền cọc đã nhận của 02 hợp đồng cho thuê căn hộ là 60.900.000 đồng và tiền lãi chậm trả

tính từ ngày chấm dứt hợp đồng đến ngày Tòa án xét xử với mức lãi suất 10%/năm.

Tại bản tự khai ngày 25/8/2025 và 27/8/2025 của bà Hoàng Thị Xuân P - người đại diện theo pháp luật của bị đơn:

Xác nhận Công ty MT có ký kết với Công ty TP hợp đồng thuê căn hộ số Landmark4-18.03 ngày 12/10/2022 và hợp đồng thuê căn hộ số Landmark6-36.12A ngày 11/6/2022 (kèm 02 phụ lục gia hạn). Thực hiện hai hợp đồng, Công ty TP đã thanh toán tiền thuê và tiền đặt cọc đầy đủ. Bị đơn xác nhận hai hợp đồng thuê nêu trên đã chấm dứt và bị đơn chưa hoàn trả số tiền đặt cọc 60.900.000 đồng cho nguyên đơn. Đến nay bị đơn đồng ý thanh toán tiền đặt cọc và tiền lãi chậm trả cho nguyên đơn, nhưng do tài chính khó khăn nên đề nghị được trả dần mỗi tháng 10.000.000 đồng.

Tại phiên tòa,

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có đơn xin xét xử vắng mặt và giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Công ty TNHH Kinh doanh Xuất nhập khẩu MT phải hoàn trả số tiền đặt cọc 60.900.000 đồng và tiền lãi chậm thanh toán, tuy nhiên có thay đổi về thời gian tính lãi, cụ thể: yêu cầu bị đơn thanh toán tiền lãi chậm trả với mức lãi suất 10%/năm tính từ ngày 11/10/2024 (ngày nguyên đơn khởi kiện) đến ngày 29/8/2025 (tương đương 323 ngày) là: 5.389.233 đồng. Người đại diện theo pháp luật của bị đơn có đơn xin xin xét xử vắng mặt. Vì vậy Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 2 - Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, Tòa án đã thực hiện các trình tự, thủ tục theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung: Căn cứ vào Hợp đồng thuê căn hộ, các chứng từ thanh toán, kết quả xác minh của Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín có cơ sở xác định quá trình thực hiện hai hợp đồng thuê căn hộ, nguyên đơn đã thanh toán đầy đủ tiền thuê nhà và tiền đặt cọc cho bị đơn. Người đại diện theo pháp luật của bị đơn có lời khai thừa nhận hai hợp đồng đã chấm dứt, bị đơn vẫn chưa hoàn trả số tiền đặt cọc cho nguyên đơn nên yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn hoàn trả số tiền đặt cọc của hai hợp đồng 60.900.000 đồng là có cơ sở. Đối với tiền lãi chậm trả, nguyên đơn yêu cầu tính lãi theo mức lãi suất 10%/năm là phù hợp quy định tại Điều 306 Luật Thương mại năm 2005 (sửa đổi, bổ sung năm 2017 và 2019) và Điều 11 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; về thời gian tính lãi từ ngày 11/10/2024 (ngày nguyên đơn khởi kiện) đến ngày 29/8/2025 là có lợi cho bị đơn. Từ các căn cứ trên, 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 có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp, thẩm quyền giải quyết và thủ tục tố tụng:

Nguyên đơn yêu cầu bị đơn hoàn trả số tiền đặt cọc thuê căn hộ theo hợp đồng thuê căn hộ do hai bên ký kết. Đây là tranh chấp phát sinh trong hoạt động kinh doanh thương mại giữa các công ty có đăng ký kinh doanh và đều có mục đích lợi nhuận được quy định tại khoản 1 Điều 30 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, nên được xác định là “Tranh chấp hợp đồng thuê căn hộ” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

Bị đơn Công ty TNHH Kinh doanh Xuất nhập khẩu MT có địa chỉ trụ sở chính tại phường LTM, thành phố TĐ (nay là phường LB, 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 khoản 1 Điều 30; Điều 35 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 (được sửa đổi, bổ sung một số Điều theo Luật số 85/2025/QH15 ngày 25/6/2025); điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn và bị đơn có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về nội dung:

[2.1] Hợp đồng thuê căn hộ số Landmark4-18.03 ngày 12/10/2022 và số Landmark6-36.12A ngày 11/6/2022 (kèm Phụ lục ngày 10/9/2022 và Phụ lục ngày 10/10/2022) được ký kết giữa Công ty TNHH MTV chuyển phát nhanh TP và Công ty TNHH Kinh doanh Xuất nhập khẩu MT hoàn toàn tự nguyện, được lập bằng văn bản có chữ ký người đại diện hợp pháp và được đóng dấu đỏ của các bên, có hình thức và nội dung phù hợp với quy định tại Điều 120, 121 Luật Nhà ở năm 2014 (sửa đổi, bổ sung năm 2022) nên có hiệu lực, làm phát sinh quyền và nghĩa vụ pháp lý ràng buộc trách nhiệm buộc các bên phải thực hiện.

[2.2] Xét, lời khai của đại diện nguyên đơn và bị đơn phù hợp với Hợp đồng thuê căn hộ số Landmark4-18.03 ngày 12/10/2022 và Hợp đồng thuê căn hộ số Landmark6-36.12A ngày 11/6/2022, có cơ sở xác định bị đơn đã cho nguyên đơn thuê 02 căn hộ: L4-18.03 (từ ngày 12/10/2022 đến hết ngày 11/01/2023) và L6-36.12A (từ ngày 12/10/2022 đến hết ngày 09/01/2023) tại khu phức hợp Vinhomes Central Park.

Căn cứ vào các Chứng từ giao dịch - Phiếu hạch toán do nguyên đơn cung cấp phù hợp với công văn số 131/2025/CV-PGDMT ngày 24/7/2025 của Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín có nội dung xác nhận số tài khoản: 060279912112 mở ngày 17/02/2022 tại Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam có chủ tài khoản là Công ty TNHH Kinh doanh Xuất Nhập Khẩu MT, mã số thuế 0316367050 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 07/7/2020, trùng khớp với thông tin doanh nghiệp của bị đơn do Sở Kế

hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cung cấp cho Tòa án. Vì vậy, xác định nguyên đơn đã thanh toán đủ tiền cọc và tiền thuê 02 căn hộ cho bị đơn. Người đại diện theo pháp luật của bị đơn xác nhận hai hợp đồng thuê đã hết hạn, nguyên đơn đã giao trả tài sản thuê và bị đơn chưa hoàn trả tiền cọc cho nguyên đơn. Như vậy bên thuê Công ty TP đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán tiền thuê và tiền đặt cọc nhưng đến nay khi hợp đồng chấm dứt chưa được nhận lại tiền đặt cọc của hai hợp đồng là 60.900.000 đồng. Căn cứ mục 3.4.2 Điều 3 tại hai hợp đồng thỏa thuận về việc hoàn trả tiền cọc khi kết thúc hợp đồng, phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015, nên yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải hoàn trả số tiền đặt cọc 60.900.000 đồng (để đảm bảo thực hiện hợp đồng thuê căn hộ) là có cơ sở chấp nhận.

[2.3] Đối với tiền lãi suất chậm trả: Xét, tại hợp đồng thuê căn hộ các đương sự không thỏa thuận về việc tính lãi suất chậm trả; nguyên đơn căn cứ vào thỏa thuận về thời gian hoàn trả tiền cọc tại Điều 3 hợp đồng và căn cứ quy định pháp luật yêu cầu bị đơn thanh toán tiền lãi suất chậm trả trên số tiền cọc với mức lãi suất 10%/năm, tính từ ngày 11/10/2024 đến ngày xét xử sơ thẩm 29/8/2025 (tương đương 323 ngày), cụ thể: $(60.900.000 \text{ đồng} \times 10\% \times 323 \text{ ngày}) / 365 \text{ ngày} = 5.389.233 \text{ đồng}$.

Căn cứ Điều 306 Luật Thương mại 2005 (sửa đổi, bổ sung năm 2017 và 2019), Điều 11 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao và đối chiếu với mức lãi suất cho vay quá hạn đối với khách hàng doanh nghiệp tại thời điểm xét xử của 03 ngân hàng Thương mại cổ phần gồm: Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – chi nhánh Thủ Đức, Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – chi nhánh Thủ Đức và Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam – chi nhánh Thủ Đức đều có mức lãi suất nợ quá hạn cao hơn 10%. Vì vậy, mức lãi suất chậm thanh toán nguyên đơn yêu cầu phù hợp quy định pháp luật, nên chấp nhận.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 2 – Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp, đúng quy định nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[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 1 Điều 30; Điều 35 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 (được sửa đổi, bổ sung một số Điều theo Luật số 85/2025/QH15 ngày 25/6/2025); điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 92; Điều 227; Điều 228; khoản 1, khoản 2 Điều 269; Điều 271 và khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Khoản 2 Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 120; Điều 121; điểm a Khoản 2 Điều 131 Luật Nhà ở năm 2014 (sửa đổi, bổ sung năm 2022);

Căn cứ Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm;

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;

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

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH MTV chuyên phát nhanh TP về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê căn hộ” đối với Công ty TNHH Kinh doanh Xuất nhập khẩu MT;

Công ty TNHH Kinh doanh Xuất nhập khẩu MT có trách nhiệm hoàn trả cho Công ty TNHH MTV chuyên phát nhanh TP số tiền 60.900.000 đồng (tiền đặt cọc của Hợp đồng thuê căn hộ số Landmark4-18.03 ngày 12/10/2022 và Hợp đồng thuê căn hộ số Landmark6-36.12A ngày 11/6/2022) và tiền lãi chậm thanh toán 5.389.233 đồng, tổng cộng số tiền phải thanh toán là 66.289.233 (sáu mươi sáu triệu hai trăm tám mươi chín nghìn hai trăm ba mươi ba) đồng.

Kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án nếu bên phải thi hành án không thi hành án, thì hàng tháng còn phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất được quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 trên số tiền chưa thi hành tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

2. Án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:

Công ty TNHH Kinh doanh Xuất nhập khẩu MT phải chịu 3.314.462 (ba triệu, ba trăm mười bốn nghìn, bốn trăm sáu mươi hai) đồng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm, nộp tại Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Công ty TNHH MTV chuyên phát nhanh TP được nhận lại 1.787.381 (một triệu, bảy trăm tám mươi bảy triệu, ba trăm tám mươi một) đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0044884 ngày 31/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Quyền và thời hạn kháng cáo:

Do các đương sự vắng mặt nên được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

“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; 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”.

Nơi nhận:

- TAND TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- VKSND khu vực 2 – TP.HCM;
- PTHADS khu vực 2 - TP.HCM;
- Đường sự;
- Lưu: VP, Hồ sơ.

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

(Đã ký)

Trần Ngọc Khánh