

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: 121/2025/KDTM-ST  
Ngày: 17/9/2025  
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 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:**

- Ông Huỳnh Tiến Dũng
- Bà Nguyễn Thị Hương

**Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 2 – Thành phố Hồ Chí Minh  
tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Giang - 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 17 tháng 9 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: 339/2024/TLST-  
KDTM ngày 15 tháng 10 năm 2024 về việc “Tranh chấp yêu cầu thực hiện  
nghĩa vụ trả tiền” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 787/2025/QĐXXST-  
KDTM ngày 28/7/2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 2123/2025/QĐST-  
KDTM ngày 26/8/2025, giữa các đương sự:

**Nguyên đơn:** Công ty TNHH MTV XLĐ 2

Trụ sở: Số 81 đường NĐC, phường VTS, Quận X (nay là phường XH),  
Thành phố Hồ Chí Minh.

**Người đại diện theo ủy quyền:**

- Ông Đặng Văn T, sinh năm: 1980
- Bà Lê Thị Minh N, sinh năm: 1991

Địa chỉ: Số 81 đường NĐC, phường VTS, Quận X (nay là phường XH),  
Thành phố Hồ Chí Minh.

(Theo Giấy ủy quyền số 1402/GUQ-XLĐ2-TCHC ngày 13/9/2024)

**Bị đơn:** Công ty TNHH HV ĐT XCV

Trụ sở: số 1398 đường PVD, phường LT, thành phố TĐ (nay là phường  
LX), Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Nguyễn Công Minh N, sinh năm: 2002.  
Địa chỉ: số nhà 41 Đường X, phường LĐ, thành phố TĐ (nay là phường HB), Thành phố Hồ Chí Minh.

(Giấy ủy quyền ngày 27/02/2025)

Các đương sự có mặt.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Tại đơn khởi kiện ngày 16 tháng 9 năm 2024 của nguyên đơn và lời trình bày trong quá trình tham gia tố tụng của người đại diện theo ủy quyền ông Đặng Văn T, bà Nguyễn Thị Minh N:*

Ngày 20/6/2022, giữa nguyên đơn Công ty TNHH MTV XLD 2 (gọi tắt là Công ty XLD 2) và bị đơn Công ty TNHH giáo dục WL, nay là Công ty TNHH HV ĐT XCV (gọi tắt là Công ty XCV) có ký kết Hợp đồng thuê tài sản văn phòng, nhà số 702/HĐ-XLD9-TCHC, theo đó Công ty XLD 2 đồng ý cho Công ty XCV thuê văn phòng tại địa chỉ 409A-409B đường SHXLHN, phường T, thành phố TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh; thời hạn thuê 07 năm tính từ ngày 01/7/2022. Giá thuê: từ tháng 7/2022 đến tháng 12/2022: 71.500.000 đồng/tháng, từ tháng 01/2023 đến tháng 12/2024: 120.000.000 đồng/tháng, từ năm 2024 đến khi hết hạn hợp đồng: 140.000.000 đồng/tháng. Quá trình thuê, bị đơn nhiều lần vi phạm nghĩa vụ thanh toán, nguyên đơn đã tạo điều kiện hỗ trợ nhưng bị đơn không trả tiền thuê đầy đủ và đúng hạn, vì vậy đến ngày 01/3/2024, hai bên tiến hành thanh lý hợp đồng, thống nhất số tiền thuê mặt bằng bị đơn còn nợ nguyên đơn là 842.307.226 đồng, căn trừ số tiền bị đơn đã đặt cọc 180.000.000 đồng, số tiền công nợ bị đơn còn phải trả khi thanh lý hợp đồng là 662.307.226 đồng. Sau đó, bị đơn có thanh toán cho nguyên đơn thêm 47.481.250 đồng tiền điện nên số tiền công nợ còn lại là 614.825.976 đồng. Đến nay nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải thanh toán số tiền thuê mặt bằng còn nợ 614.825.976 và tiền lãi chậm thanh toán tạm tính từ ngày 01/3/2024 đến ngày 16/9/2024 với mức lãi suất 0,1%/ngày (36%/năm) là 122.350.369 đồng.

*Tại bản tự khai ngày 11/3/2025 và biên bản hòa giải ngày 11/3/2025, ông Nguyễn Công Minh N là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Công ty TNHH HV ĐT XCV trình bày:*

Xác nhận quá trình ký kết, các nội dung thỏa thuận và thực hiện Hợp đồng thuê tài sản văn phòng, nhà số 702/HĐ-XLD2-TCHC ngày 20/6/2022 giữa Công ty TNHH giáo dục WL (nay là Công ty TNHH HV ĐT XCV) và Công ty TNHH MTV XLD 2 như đại diện nguyên đơn trình bày. Đến ngày 01/3/2024 hai bên đã thỏa thuận ký Biên bản thanh lý hợp đồng số 337b/BBTL-XLDD2-TCHC để khoan lại số tiền nợ và thỏa thuận cho bên thứ ba tiếp tục thuê văn phòng của Công ty XLD 2. Bị đơn xác nhận số tiền công nợ tại Biên bản thanh lý hợp đồng là đúng. Tuy nhiên, quá trình thuê văn phòng bị đơn có chi phí cải tạo, sửa chữa mặt bằng khoảng 400.000.000 đồng nên đề nghị nguyên đơn căn trừ chi phí này vào tiền công nợ. Do tình hình tài chính khó khăn, đề nghị nguyên đơn cho bị

đơn trả dần công nợ trong thời gian phù hợp và không tính tiền lãi chậm thanh toán trên số tiền công nợ gốc.

*Tại phiên tòa,*

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Công ty TNHH HV ĐT XCV phải thanh toán số tiền công nợ còn thiếu là 614.825.976 đồng và tiền lãi chậm thanh toán, tuy nhiên có thay đổi về mức lãi suất và 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 01/7/2024 đến ngày 17/9/2025 (tương đương 14 tháng 16 ngày) là: 74.425.094 đồng.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày: số tiền công nợ giữa nguyên đơn và bị đơn phát sinh trong giai đoạn điều hành, quản lý của người đại diện pháp luật cũ, đến nay bị đơn đã thay đổi người đại diện theo pháp luật nên không có ý kiến đối với số tiền công nợ của giai đoạn trước, đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết theo quy định pháp luật.

*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 tài sản văn phòng, nhà, Biên bản thanh lý hợp đồng, Biên bản xác nhận công nợ và lời khai của các bên đều thừa nhận bị đơn còn nợ nguyên đơn số tiền 614.825.976 đồng nên yêu cầu của nguyên đơn về số tiền công nợ này là có cơ sở. Đối với tiền lãi chậm trả, nguyên đơn và bị đơn đều xác định tại Biên bản thanh lý hợp đồng không thỏa thuận lãi suất chậm trả. Căn cứ 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, đối chiếu với mức lãi suất cho vay quá hạn của 03 ngân hàng Thương mại cổ phần tại địa phương thì mức lãi suất 10%/năm là phù hợp và có lợi cho bị đơn; về thời gian tính lãi từ ngày 01/7/2024 đến ngày 17/9/2025 là phù hợp. 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 thanh toán số tiền công nợ theo Biên bản thanh lý hợp đồng do hai bên thống nhất xác lập. Mặc dù giao dịch giữa nguyên đơn và bị đơn là thuê tài sản thông qua hợp đồng thuê tài sản văn phòng, nhà số 702/HĐ-

XLĐ2-TCHC ngày 20/6/2022, tuy nhiên hai bên đã thống nhất ký biên bản thanh lý hợp đồng, không tranh chấp về quyền và nghĩa vụ phát sinh từ hợp đồng. Vì vậy, tranh chấp giữa hai bên được xác định là “Tranh chấp yêu cầu thực hiện nghĩa vụ trả tiền”, là tranh chấp dân sự được quy định tại Khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

Bị đơn Công ty TNHH HV ĐT XCV có địa chỉ trụ sở chính tại phường LT, thành phố TĐ, (nay là phường LX, 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 3 Điều 26; 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.

[2] Về nội dung:

[2.1] Lời khai của đại diện nguyên đơn và bị đơn thống nhất xác định hai bên có xác lập giao dịch thuê tài sản phù hợp với Hợp đồng thuê tài sản văn phòng, nhà số 702/HĐ-XLĐ2-TCHC ngày 20/6/2022, Biên bản bàn giao nhà đất số 785/BB-XLĐ2-TCHC, Biên bản bàn giao văn phòng, nhà ngày 01/3/2024, có cơ sở xác định từ ngày 01/7/2022 đến ngày 29/02/2024 Công ty XCV có thuê văn phòng tại địa chỉ 409A-409B đường SH XLHN, phường T, thành phố TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh. Đến ngày 01/3/2024 nguyên đơn và bị đơn đã thống nhất tiên hành thanh lý hợp đồng thuê, Biên bản thanh lý có chữ ký của người đại diện theo pháp luật và được đóng dấu mộc đỏ của hai công ty nên có giá trị pháp lý.

Xét, Biên bản thanh lý số 337b/BBTL-XLĐ-TCHC ngày 01/3/2024 có nội dung Công ty XLĐ 2 và Công ty XCV thống nhất ‘*Hợp đồng thuê tài sản văn phòng, nhà số 702/HĐ-XLĐ2-TCHC ngày 20/6/2022 được thanh lý kể từ ngày 29/02/2024*’. Thỏa thuận này phù hợp với mục (iii) khoản 8.1 Điều 8 hợp đồng. Sau khi ký biên bản thanh lý, Công ty XCV đã bàn giao tài sản thuê cho Công ty XLĐ 2 theo Biên bản bàn giao văn phòng, nhà số 338b/BBBG-XLĐ2-TCHC ngày 01/3/2024. Căn cứ Khoản 2 Điều 422 Bộ luật dân sự năm 2015 xác định Hợp đồng thuê tài sản văn phòng, nhà số 702/HĐ-XLĐ2-TCHC ngày 20/6/2022 đã chấm dứt kể từ ngày 29/02/2024 theo sự thỏa thuận của hai bên, các quyền và nghĩa vụ của bên cho thuê và bên thuê theo hợp đồng không còn hiệu lực. Quyền và nghĩa vụ của hai bên được xác lập theo Biên bản thanh lý hợp đồng ngày 01/3/2024. Tại biên bản thanh lý thể hiện số tiền Công ty XCV còn phải thanh toán cho Công ty XLĐ 2 là 842.307.226 đồng. Sau khi trừ số tiền đặt cọc 180.000.000 đồng, số tiền công nợ còn lại là 662.307.226 đồng. Tại Biên bản đối chiếu công nợ ngày 01/8/2024, Công ty XCV tiếp tục xác nhận “*đến ngày 30/6/2024 số tiền XCV phải trả XLĐ 2 là 614.825.976 đồng*”.

Do bị đơn Công ty XCV đã vi phạm nghĩa vụ trả tiền nên yêu cầu của nguyên đơn Công ty XLĐ 2 về việc buộc bị đơn phải thanh toán số tiền công nợ 614.825.976 đồng là có căn cứ chấp nhận.

[2.2] Đối với đề nghị của ông Nguyễn Công Minh N – người đại diện theo ủy quyền của bị đơn về việc cản trở chi phí bị đơn sửa chữa, cải tạo mặt bằng vào tiền công nợ: Ngày 15/5/2025, Tòa án ban hành Quyết định yêu cầu cung cấp tài liệu chứng cứ số 4446/2025/QĐ-CCTLCC, yêu cầu bị đơn liệt kê chi phí cụ thể, chính xác và cung cấp tài liệu chứng cứ liên quan đến việc sửa chữa, cải tạo mặt bằng nhà 409A-409B đường SH XLHN nhưng bị đơn không cung cấp và vắng mặt trong toàn bộ các phiên họp công khai tài liệu chứng cứ và hòa giải sau ngày 11/3/2025. Xét, bị đơn không có yêu cầu phản tố về số tiền chi phí cải tạo sửa chữa mặt bằng, cũng không cung cấp được chứng cứ chứng minh nên Hội đồng xét xử không xem xét, dành quyền khởi kiện cho bị đơn trong vụ án khác.

[2.3] Về tiền lãi suất chậm thanh toán:

Xét, hợp đồng thuê tài sản đã chấm dứt nên không áp dụng mức lãi suất chậm thanh toán thỏa thuận tại hợp đồng. Tại Biên bản thanh lý hợp đồng các đương sự thống nhất số tiền công nợ còn phải trả nhưng không thỏa thuận về việc tính lãi suất chậm trả. Tại phiên tòa đại diện nguyên đơn và bị đơn đều xác nhận khi thanh lý hợp đồng, các bên không thỏa thuận về lãi suất chậm trả đối với số tiền công nợ, nguyên đơn căn cứ quy định pháp luật về nghĩa vụ trả lãi do chậm trả tiền để yêu cầu bị đơn thanh toán tiền lãi suất chậm trả trên số tiền công nợ với mức lãi suất 10%/năm, tính từ ngày 01/7/2024 đến ngày xét xử sơ thẩm 17/9/2025 (tương đương 14 tháng 16 ngày), cụ thể:  $(614.825.976 \text{ đồng} \times 10\% \times 14)/12 + (614.825.976 \text{ đồng} \times 10\% \times 16)/365 = 74.425.094 \text{ đồng}$ .

Căn cứ Khoản 2 Điều 357 và Khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015, mức lãi suất chậm thanh toán nguyên đơn yêu cầu là phù hợp quy định pháp luật. Về thời gian tính lãi, căn cứ vào nội dung xác nhận của bị đơn tại Biên bản đối chiếu công nợ ngày 01/8/2024, có cơ sở xác định đến ngày 30/6/2024 bị đơn còn nợ nguyên đơn 614.825.976 đồng, nguyên đơn yêu cầu tính lãi chậm thanh toán từ ngày 01/7/2024 là phù hợp. Vì vậy, chấp nhận yêu cầu tiền lãi chậm thanh toán 74.425.094 đồng.

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 3 Điều 26; 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; Khoản 1, Khoản 2 Điều 269; Điều 271 và Khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 280, Khoản 2 Điều 422, Khoản 2 Điều 357, Khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015;

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 XLĐ 2 về việc “Tranh chấp yêu cầu thực hiện nghĩa vụ trả tiền” đối với Công ty TNHH HV ĐT XCV;

Công ty TNHH HV ĐT XCV có trách nhiệm hoàn trả cho Công ty TNHH MTV XLĐ 2 số tiền công nợ còn thiếu là 614.825.976 đồng và tiền lãi chậm thanh toán 74.425.094 đồng, tổng cộng số tiền phải thanh toán là 689.251.070 (sáu trăm tám mươi chín triệu, hai trăm năm mươi một nghìn, không trăm bảy mươi) 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 dân sự sơ thẩm:

Công ty TNHH HV ĐT XCV phải chịu 31.570.043 (ba mươi một triệu, năm trăm bảy mươi nghìn, không trăm bốn mươi ba) đồng án phí dân sự sơ thẩm, nộp tại Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Công ty TNHH MTV XLĐ 2 được nhận lại 16.743.527 (mười sáu triệu, bảy trăm bốn mươi ba nghìn, năm trăm hai mươi bảy) đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0044040 ngày 11/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Quyền và thời hạn kháng cáo:

Các đương sự được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án.

“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**