TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 5** THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 181/2025/DS-ST
Ngày: 25/7/2025
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng cửa hàng.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 5 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Út

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Lữ Hà Minh

Ông Đỗ Xuân Nam

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Mai Như Trang - Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 5 - Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 5 - Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Tăng Thị Mỹ Ngọc - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 7 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 5 - Thành phố Hồ Chí Minh xét xử công khai vụ án thụ lý số: 1368/2024/TLST-DS ngày 17 tháng 12 năm 2024 về việc *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng cửa hàng"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 202/2025/QĐXXST-DS ngày 17/6/2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 129/2025/QĐST-DS ngày 27/6/2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Lê Thị Kim L

Địa chỉ: 362/1 P, Phường 2, quận P (Nay là phường C), Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Đặng Nguyễn Trường C, là đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 26/12/2024). *(Có đơn xin vắng mặt)*

2. Bị đơn: Bà Hoàng Huỳnh M

Địa chỉ: 120/29/19A19 Thích Quảng Đức, Phường 4, quận Phú Nhuận (Nay là phường Đức Nhuận), Thành phố Hồ Chí Minh. *(Vắng mặt)*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 28/8/2024 và quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn – ông Đặng Nguyễn Trường C trình bày:

Vào ngày 28/02/2024, bà L có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền kinh doanh phòng trà hát với nhau Đêm Sài Gòn tại số 54 Đ, phường T, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh cho bà Hoàng Huỳnh M. Với giá trị hợp đồng sang nhượng là 160.000.000 đồng (trong đó tiền sang cọc là 120.000.000 đồng và tiền sang đồ đạc là 40.000.000 đồng).

Sau khi hợp đồng được ký kết, bà L đã bàn giao toàn bộ đồ đạc dụng cụ, và mặt bằng tại số 54 Đ, phường T, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh cho bà Hoàng Huỳnh M tiếp tục kinh doanh. Và ngày hôm sau 29/02/2024, bà L và bà Hoàng Huỳnh M đã gặp chủ nhà để thanh lý hợp đồng thuê mặt bằng, bà Hoàng Huỳnh M ký hợp đồng mới, đồng thời chuyển số tiền cọc 120.000.000 đồng qua hợp đồng thuê mới của bà Hoàng Huỳnh M.

Bà Hoàng Huỳnh M đã đưa trước cho bà L số tiền là 99.000.000 đồng, sau khi đã xin lại 1.000.000 đồng. Số tiền sang nhượng còn lại theo hợp đồng là 60.000.000 đồng, bà Hoàng Huỳnh M cam kết sẻ trả hết cho bà L vào ngày 31/3/2024.

Nhưng đến nay đã trễ hạn, bà L đã nhiều lần gọi điện thoại và nhắn tin yêu cầu bà Hoàng Huỳnh M thanh toán hết số tiền còn lại theo hợp đồng chuyển nhượng. Nhưng bà Hoàng Huỳnh M đã cố tình tránh mặt không trả lời điện thoại cũng như tin nhắn của bà L. Bà L đã trực tiếp đến Phòng trà Đêm Sài Gòn để tìm, nhưng bà Hoàng Huỳnh M đã cố tình tránh mặt không gặp, kêu nhân viên khoá cửa chặn không cho bà L vào.

Nhận thấy hành vi trên của bà Hoàng Huỳnh M làm ảnh hưởng tới quyền và lợi ích hợp pháp của bà L nên bà Lê Thị Kim L đề nghị Tòa án buộc bà Hoàng Huỳnh M phải trả cho bà L số tiền sang nhượng còn lại là 60.000.000 đồng.

Quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã triệu tập bị đơn bà Hoàng Huỳnh M nhiều lần nhưng bị đơn đều vắng mặt. Do đó Tòa án đã tiến hành thủ tục tống đạt giấy triệu tập đối với bị đơn theo quy định.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 5 - Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm:

+ Về việc tuân theo pháp luật của 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 đã được thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

+ Về nội dung: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán, 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, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa. Tòa án nhân dân Khu vực 5 - Thành phố Hồ Chí Minh nhận định:

[1] Về tố tụng:

Bà Lê Thị Kim L khởi kiện yêu cầu giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng cửa hàng đối với bị đơn bà Hoàng Huỳnh M có nơi cư trú tại Phường 4, quận Phú Nhuận (nay là phường Đức Nhuận), Thành phố Hồ Chí Minh. Căn cứ quy định tại

khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Khu vực 5 - Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn bà Hoàng Huỳnh M đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do. Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có đơn xin giải quyết vắng mặt. Theo quy định tại điểm a, b khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng Dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án vắng mặt nguyên đơn và bị đơn.

[2] Về nội dung tranh chấp:

Căn cứ Hợp đồng chuyển nhượng cửa hàng ngày 25/02/2024, bà Lê Thị Kim L đã chuyển nhượng toàn bộ cửa hàng là phòng trà hát với nhau Đêm Sài Gòn tại địa chỉ 54 Đ, phường T, Quận 1 (nay là phường Tân Định), TP. Hồ Chí Minh cho bà Hoàng Huỳnh M với giá chuyển nhượng 160.000.000 đồng.

Theo nội dung thỏa thuận, ngay sau khi ký hợp đồng bà Hoàng Huỳnh M đã thanh toán trước cho bà L số tiền 99.000.000 đồng (Các bên đã thỏa thuận giảm 1.000.000 đồng). Số tiền còn lại là 60.000.000 đồng hai bên thống nhất sẽ thanh toán vào ngày 31/3/2024. Tuy nhiên, đến nay đã quá thời hạn thanh toán theo thỏa thuận, bà Hoàng Huỳnh M vẫn chưa thực hiện nghĩa vụ trả số tiền 60.000.000 đồng mặc dù bà L đã nhiều lần nhắc nhở. Hội đồng xét xử xét thấy bà Hoàng Huỳnh M đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán, xâm phạm đến quyền, lợi ích hợp pháp của bà Lê Thị Kim L nên theo quy định tại Điều 440 Bộ luật Dân sự 2015 thì yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Kim L là có căn cứ chấp nhận.

[3] Về án phí: Yêu cầu nguyên đơn được chấp nhận toàn bộ, nên theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và Luật Phí và Lệ phí năm 2015, bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 39, Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 430, 440 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

Căn cứ Luật phí và lệ phí năm 2015 và Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 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 ngày 30 tháng 12 năm 2016;

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

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn bà Lê Thị Kim L:

Buộc bà Hoàng Huỳnh M phải trả cho bà Lê Thị Kim L số tiền 60.000.000 *(Sáu mươi triệu)* đồng.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Hoàng Huỳnh M phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 3.000.000 *(Ba triệu)* đồng.

- Hoàn trả lại cho bà Lê Thị Kim L số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 1.500.000 *(Một triệu năm trăm nghìn)* đồng theo biên lai thu tiền số 0055123 ngày 04 tháng 12 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 5 - Thành phố Hồ Chí Minh).

3. Về nghĩa vụ thi hành án:

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 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 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

4. Về quyền kháng cáo:

Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong 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 thoả 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, 7b và 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 TPHCM;
- VKSND Khu vực 5;
- Phòng THADS Khu vực 5;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Út