

Bản án số: 143/2023/DSST

Ngày: 30-8-2023

V/v: Tranh chấp

Dân sự về đòi tài sản

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 6 – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Mai Thị Công Hoa

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Phạm Thị Kim Hoàng

2. Bà Nguyễn Thị Lưu Ly

- Thư ký phiên tòa: Bà Đỗ Thị Thư Nhân - Thư ký Tòa án nhân dân Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Hà - Kiểm sát viên.

Trong ngày 30 tháng 8 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 65/2023/TLST-DS ngày 11 tháng 4 năm 2023, về việc: “Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 100/2023/QĐXXST-DS ngày ngày 06 tháng 7 năm 2023, Quyết định hoãn phiên tòa số: 79/2023/QĐST-DS ngày 02 tháng 8 năm 2023, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Trần Danh H; Sinh năm 1963;

Địa chỉ thường trú: 120/29/35 TQĐ, Phường D, quận PN, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ liên lạc: Căn hộ 25-02 tháp 01 Chung cư P, số 89 HQV, phường P, Quận S1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lê Công T, sinh năm: 1960, địa chỉ: 664/18 ĐVB, Phường P, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh (Giấy ủy quyền số công chứng 00005693 ngày 29/3/2023 tại văn phòng công chứng Nguyễn Thị S) (Có mặt).

2. *Bị đơn:* Công ty Cổ phần Kinh doanh CT;

Địa chỉ trụ sở: 61A đường KDV, Phường L, Quận F, TP. Hồ Chí Minh;

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Phan Hùng C, chức vụ Tổng Giám đốc; là người đại diện theo pháp luật; địa chỉ thường trú: Ấp BT1, xã T, huyện BD, tỉnh Bến Tre (Vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại Đơn khởi kiện ngày 29/3/2023, bản tự khai, biên bản không tiến hành hòa giải được và tại phiên tòa sơ thẩm ông Lê Công T là người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Ngày 9/6/2020 ông Trần Danh H có ký Hợp đồng nhượng quyền sử dụng nhà ở dịch vụ số 30/HĐNQ-LĐ/2020 với Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Địa ốc CT (nay là Công ty Cổ phần Kinh doanh CT) là chủ đầu tư đối với khu nhà dịch vụ tại địa chỉ 221-221A LDC, khu phố E, phường T, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh, mã sản phẩm là DC 05-09, giá trị Hợp đồng là 960.300.000 đồng, thời gian bàn giao nhà trong vòng 15 tháng kể từ ngày ký Hợp đồng.

Ngày 10/6/2020 ông H đã thanh toán 288.090.000 đồng, ngày 24/8/2020 ông H đã thanh toán 136.842.750 đồng cho Công ty Cổ phần kinh doanh CT. Ông H đã thanh toán theo đúng tiến độ như hợp đồng đã ký kết, tuy nhiên từ ngày 10/6/2020 ông H chuyển tiền cho đến nay gần 3 năm nhưng Công ty vẫn không thực hiện xây dựng.

Ngày 12/3/2022 ông Trần Danh H và Công ty Cổ phần kinh doanh CT thống nhất ký vào Biên bản thanh lý hợp đồng số 0509/BBTL-LDC giữa Công ty Cổ phần Kinh doanh CT và khách hàng Trần Danh H với nội dung: Sau 180 ngày kể từ ngày ký kết văn bản thỏa thuận thanh lý hợp đồng này (không bao gồm các ngày thứ 7, chủ nhật, lễ tết và thời gian bất khả kháng), công ty CT sẽ thanh toán phần tiền cọc này cho khách hàng (sau khi trừ các chi phí mà 2 bên đã chấp nhận vì lý do công ty tiếp tục xây dựng nhưng khách hàng yêu cầu thanh lý Hợp đồng nên phải chịu phí 10% số tiền cọc), cụ thể số tiền cọc còn lại là : 378.039.475 đồng. Tuy nhiên, quá thời gian thỏa thuận, Công ty CT vẫn không thực hiện việc chi trả lại số tiền cọc này cho ông Trần Danh H.

Ngày 10/01/2023, kế toán của Công ty Cổ phần Kinh doanh CT có xin số tài khoản của ông Trần Danh H để chuyển 10.000.000 đồng và thông báo khi nào thu được tiền sẽ thanh toán tiếp. Công ty Cổ phần Kinh doanh CT cũng không hề mời khách hàng đến làm việc một cách rõ ràng về thời gian cũng như lộ trình thanh toán đầy đủ số tiền cọc mà Công ty Cổ phần Kinh doanh CT phải trả cho ông Trần Danh H sau gần 03 năm đã nắm giữ của khách hàng.

Ngày 01/02/2023, ông Trần Danh H có gửi thông báo đến Công ty Cổ phần kinh doanh CT với nội dung gia hạn cho Công ty Cổ phần kinh doanh CT đến cuối tháng 2/2023 phải thanh toán đầy đủ số tiền cọc theo như thỏa thuận trong biên bản thanh lý hợp đồng nếu không, ông H sẽ thực hiện thủ tục khởi kiện.

Tại đơn khởi kiện ngày 29/3/2023 ông H yêu cầu Công ty Cổ phần Kinh doanh CT phải trả cho ông H tổng số tiền là 414.932.750 đồng (Bốn trăm mười bốn triệu chín trăm ba mươi hai nghìn bảy trăm năm mươi đồng) ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật và tính lãi suất theo quy định của pháp luật kể từ ngày ông H đã thực hiện đầy đủ việc thanh toán tiền cọc theo yêu cầu của Công ty Cổ phần Kinh doanh CT đến nay. Tuy nhiên, tại biên bản không tiến hành hòa giải được ngày 31/5/2023 ông H thay đổi yêu cầu, chỉ yêu cầu Công ty Cổ phần Kinh doanh CT phải trả cho ông H tổng số tiền là 368.039.475 đồng (ba trăm sáu mươi tám triệu không trăm ba mươi chín nghìn bốn trăm bảy mươi lăm đồng) sau khi đã trừ đi 10.000.000 đồng (mười triệu đồng) Công ty Cổ phần kinh doanh CT đã thanh toán cho ông H vào ngày 10/01/2023 và tiền lãi chậm trả kể từ ngày 12/10/2022 đến khi bị đơn thực hiện thanh toán xong khoản tiền 368.039.475 đồng, lãi suất theo quy định của pháp luật.

Ngày 05/7/2023 nguyên đơn thay đổi thời gian tính lãi chậm trả là kể từ ngày 01/3/2023 Công ty Cổ phần Kinh doanh CT phải trả tiền lãi chậm trả trên số tiền chưa thanh toán cho ông H, mức lãi suất theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện buộc Công ty Cổ phần Kinh doanh CT phải trả cho ông Trần Danh H số tiền 368.039.475 đồng (ba trăm sáu mươi tám triệu không trăm ba mươi chín nghìn bốn trăm bảy mươi lăm đồng) và tiền lãi chậm trả với lãi suất là 10%/năm, thanh toán một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật. Ngoài ra bị đơn còn phải trả tiền lãi theo quy định của pháp luật kể từ ngày 31/8/2023 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ nêu trên.

Bị đơn Công ty Cổ phần Kinh doanh CT đã được Tòa án tiến hành thông báo thụ lý vụ án và đã nhiều lần triệu tập hợp lệ đương sự đến Tòa án để giải quyết vụ án nhưng đương sự không đến, do đó không có lời khai của đương sự tại Tòa.

Tại phiên tòa, Kiểm sát viên phát biểu ý kiến: Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán và của Hội đồng xét xử kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử vào nghị án đã đảm bảo các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Việc chấp hành pháp luật tố tụng của người tham gia tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật. Riêng bị đơn không thực hiện đúng các quy định về quyền và nghĩa vụ tố tụng tại Điều 70, 72 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung giải quyết vụ án: Căn cứ Hợp đồng nhượng quyền sử dụng nhà ở dịch vụ số 30/HĐNQ-LĐ/2020 ngày 09/6/2020 giữa Công ty Cổ phần Kinh doanh CT và ông Trần Danh H thì giữa các bên đã phát sinh mối hệ về chuyển nhượng quyền sử dụng nhà dịch vụ. Tại phiên tòa hôm nay đại diện nguyên đơn xác nhận ông H đã thanh toán cho Công ty CT 02 đợt tiền với tổng số tiền là 368.039.475 đồng. Do Công ty CT không đảm bảo tiến độ bàn giao nhà nên vào ngày 12/3/2022 hai bên thỏa thuận thanh lý hợp đồng theo biên bản thanh lý hợp đồng số

0509/BBTL-LĐC. Theo đó, Công ty CT thanh toán cho ông H tổng số tiền là: 378.039.475 đồng, thời hạn thanh toán sau 180 ngày làm việc kể từ ngày biên bản thanh lý hợp đồng được ký kết, ngày 10/01/2023 Công ty CT đã chuyển trả cho ông H 10.000.000 đồng. Do đó ông H yêu cầu Công ty CT thanh toán là 368.039.475 đồng là có căn cứ.

Đối với yêu cầu tính lãi chậm thanh toán với lãi suất theo quy định của pháp luật từ ngày 01/3/2023 đến ngày xét xử, xét ông H gia hạn cho Công ty CT đến cuối tháng 2/2023 phải thanh toán đầy đủ số tiền cọc, do đó ông H đã chấp nhận thay đổi thời gian thanh toán cho phía Công ty, vì vậy thời hạn vi phạm của Công ty được xác định kể từ ngày 01/3/2023. Do đó yêu cầu của ông H là có căn cứ.

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc Công ty CT thanh toán số tiền 368.039.475 đồng, đồng thời yêu cầu Công ty CT phải chịu lãi chậm thanh toán từ ngày 01/3/2023 với mức lãi suất 10%/năm, trả một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

[1.1] Về quan hệ tranh chấp: Căn cứ đơn khởi kiện ngày 29/3/2023 nguyên đơn ông Trần Danh H khởi kiện yêu cầu tòa án giải quyết tranh chấp Hợp đồng nhượng quyền sử dụng nhà ở dịch vụ số 30/HĐNQ-LĐ/2020 ngày 09/6/2020 với bị đơn Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Địa ốc CT (nay là Công ty Cổ phần Kinh doanh CT gọi tắt là Công ty CT) và được Tòa án thụ lý với quan hệ tranh chấp là “Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà”. Xét nội dung đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa thể hiện giữa nguyên đơn và bị đơn đã ký Biên bản thanh lý hợp đồng số 0509/BBTL-LĐC ngày 12/3/2022 thỏa thuận thống nhất thanh lý Hợp đồng số 30/HĐNQ-LĐ/2020 ngày 09/6/2020, nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả cho nguyên đơn số tiền gốc và lãi chậm trả do bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận theo Biên bản thanh lý Hợp đồng số 0509/BBTL-LĐC ký ngày 12/3/2022. Do vậy, Hội đồng xét xử nhận định đây không phải là “Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà” mà là “Tranh chấp đòi tài sản”. Căn cứ khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 đây là loại vụ việc tranh chấp về hợp đồng dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

[1.2] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Bị đơn Công ty CT có trụ sở tại 61A KDV, Phường L, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh. Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh.

[2] Về thủ tục tố tụng:

[2.1] Đối với Công ty Cổ phần Kinh doanh CT: Theo kết quả trả lời của Sở kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh ngày 01/6/2023 thì Công ty CT vẫn chưa đăng ký giải thể. Ngoài ra, theo kết quả trả lời của Công an Phường L, Quận

F, Thành phố Hồ Chí Minh thì bị đơn là Công ty CT vẫn còn hoạt động tại 61A KDV, Phường L, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh. Tuy nhiên, Tòa án đã triệu tập hợp lệ Công ty CT đến Tòa án để tham gia giải quyết vụ án nhưng bị đơn đều vắng mặt không có lý do. Tại phiên tòa hôm nay bị đơn vẫn tiếp tục vắng mặt, vì vậy căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227 Tòa án tiến hành xét xử vụ án.

[2.2] Đối với người đại diện theo pháp luật của Công ty Cổ phần Kinh doanh CT: Theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần (mã số doanh nghiệp: 0313766258) do Sở kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cung cấp thì người đại diện theo pháp luật của Công ty CT là ông Phan Hùng C có địa chỉ thường trú tại: Ấp BT1, xã T, huyện BĐ, tỉnh Bến Tre; địa chỉ liên lạc: Số 23.07, block A, khu dân cư TN, phường TTA, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh. Theo kết quả trả lời xác minh của Công an xã T, huyện BĐ, tỉnh Bến Tre thì: *“Ông C không đăng ký thường trú hay tạm trú tại địa phương. Ngày 23/8/2008 công an xã T đã cấp giấy chuyển cho công dân C đến 23.07, block A, khu dân cư TN, phường TTA, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh”*.

Tại kết quả trả lời xác minh của Công an phường TTA, quận BT thì: *“Đương sự C không có đăng ký hộ khẩu thường trú hay tạm trú tại địa chỉ 23.07, block A, khu dân cư TN, phường TTA, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh, đương sự C hiện không có thực tế cư trú tại địa chỉ 23.07, block A, khu dân cư TN, phường TTA, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh”*.

Do không xác định được địa chỉ cư trú hiện nay của ông C nên Tòa án nhân dân Quận 6 không thể thực hiện được các thủ tục tổng đạt các văn bản tố tụng cho ông Phan Hùng C.

[3] Về các yêu cầu của đương sự:

[3.1] Về yêu cầu thanh toán tiền gốc do vi phạm nghĩa vụ

Ngày 12/3/2022 Công ty CT và ông Trần Danh H ký Biên bản thanh lý hợp đồng số 0509/BBTL-LĐC. Tại Điều 1 của Biên bản thanh lý hợp đồng ghi rõ các bên tự nguyện thỏa thuận thanh lý Hợp đồng số 30/HĐNQ-LĐ/2020 giữa Công ty CT và ông Trần Danh H ký ngày 09/6/2020. Xét thấy, các bên tham gia ký kết biên bản đều có năng lực pháp luật và năng lực hành vi dân sự, tham gia giao dịch hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội, không vi phạm các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự theo quy định tại Điều 117 Bộ luật dân sự 2015 nên Biên bản thanh lý hợp đồng số 0509/BBTL-LĐC ký ngày 12/3/2022 phát sinh hiệu lực pháp luật.

Xét tại Điều 2 và Điều 3 của Biên bản thanh lý đồng số 0509/BBTL-LĐC ngày 12/3/2022 quy định rõ: Công ty CT có trách nhiệm thanh toán cho ông Trần Danh H số tiền 378.039.475 đồng, thời hạn thanh toán là sau thời điểm ký Biên bản thỏa thuận 180 ngày làm việc, phương thức thanh toán bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản. Mặc dù đã quá thời hạn nói trên Công ty CT vẫn không thực đúng nghĩa vụ thanh

toán số tiền như đã thỏa thuận trong Biên bản thanh lý hợp đồng. Sau nhiều lần nhắc nhở Công ty CT chỉ thanh toán cho ông H số tiền 10.000.000 đồng bằng hình thức chuyển khoản vào ngày 10/01/2023. Ngày 01/02/2023 ông H có gửi thông báo đến Công ty CT với nội dung gia hạn cho Công ty CT đến cuối tháng 02/2023 phải thanh toán đầy đủ số tiền còn lại là 368.039.475 đồng cho ông H, tuy nhiên phía bị đơn vẫn không thanh toán thêm bất cứ khoản nào cho nguyên đơn.

Xét, trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã nhiều lần tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng của Tòa án cho Công ty CT nhưng Công ty CT vẫn không đến Tòa trình bày ý kiến và cung cấp tài liệu chứng cứ cho Tòa nên căn cứ khoản 4 Điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 Công ty CT đã từ bỏ quyền được chứng minh của mình nên phải chịu hậu quả theo quy định của pháp luật. Hội đồng xét xử chấp nhận các tài liệu chứng cứ, lời khai của nguyên đơn để làm cơ sở cho việc giải quyết vụ án. Như vậy, bị đơn Công ty CT đã vi phạm nghĩa vụ theo thỏa thuận nên phải chịu trách nhiệm dân sự đối với nguyên đơn theo quy định tại khoản 1 Điều 351 của Bộ luật dân sự. Do đó, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Công ty CT phải thanh toán số tiền gốc 368.039.475 đồng là hoàn toàn có cơ sở chấp nhận.

[3.2] Về yêu cầu tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ

Hội đồng xét xử xét thấy, tại khoản 3.1 Điều 3 của Biên bản thanh lý hợp đồng số 0509/BBTL-LĐC ngày 12/3/2022 các bên thỏa thuận sau: *“Sau 180 (một trăm tám mươi) ngày làm việc (không bao gồm các ngày thứ 7, chủ nhật, lễ tết và thời gian bất khả kháng) bên A sẽ thanh toán giá trị thanh lý cho bên B bằng hình thức tiền mặt hoặc chuyển khoản”*. Như vậy đến ngày 29/11/2022 Công ty CT phải thanh toán cho nguyên đơn số tiền 378.039.475 đồng. Tuy nhiên, quá thời hạn nói trên Công ty CT vẫn không thực hiện việc thanh toán số tiền nêu trên cho ông H, đến ngày 10/01/2023 Công ty CT mới thanh toán cho ông H được 10.000.000 đồng. Ông H đã có văn bản gửi đến Công ty CT phải có trách nhiệm thanh toán số tiền còn thiếu cho ông H hạn cuối thanh toán đến cuối tháng 2 năm 2023, đây là sự tự nguyện của nguyên đơn gia hạn cho bị đơn thêm thời gian thanh toán nhưng bị đơn vẫn không thực hiện đúng nghĩa vụ của mình. Do vậy nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn tiền lãi do chậm thanh toán trên tổng số tiền chưa thanh toán bắt đầu từ ngày 01/3/2023 là hoàn toàn hợp lý.

Ngoài ra, Công ty CT chiếm giữ khoản tiền của ông H trong khoảng thời gian dài làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi của ông H nên Công ty CT phải thực hiện trách nhiệm do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền là có căn cứ theo quy định tại Điều 357 của Bộ luật dân sự 2015.

Điều 357 Bộ luật dân sự quy định về trách nhiệm do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền như sau:

“1. Trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

2. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 điều 468 của Bộ luật này; nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 điều 468 của Bộ luật này”.

Theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự quy định lãi suất được xác định bằng 50% mức lãi suất giới hạn quy định tại khoản 1 Điều này (20%/năm), như vậy mức lãi suất được xác định là 10%/năm. Nguyên đơn yêu cầu Công ty CT phải thanh toán tiền lãi phát sinh do chậm trả tiền theo mức lãi suất 10%/năm từ ngày 01/3/2023 đến thời điểm xét xử sơ thẩm (ngày 30/8/2023) là 183 ngày là hoàn toàn có cơ sở chấp nhận.

Vậy, số tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ mà Công ty CT phải trả cho ông H là: $368.039.475 \text{ đồng} \times 10\%/365 \text{ ngày} \times 183 \text{ ngày} = 18.452.390 \text{ đồng}$

Tổng số tiền gốc và lãi mà Công ty CT phải thanh toán cho ông H là: $368.039.475 \text{ đồng} + 18.452.390 \text{ đồng} = 386.491.865 \text{ đồng}$.

[3.3] Về yêu cầu thanh toán một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật

Xét Công ty CT đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán trong thời gian dài, ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của nguyên đơn, do vậy 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 được chấp nhận.

[3.4] Về yêu cầu tiền lãi sau ngày xét xử sơ thẩm: Nguyên đơn yêu cầu bị đơn tiếp tục chịu tiền lãi trên số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất theo quy định của pháp luật cho đến khi thi hành án xong là có cơ sở pháp luật được quy định tại Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015 nên được chấp nhận.

[4] Về bàn giao toàn bộ giấy tờ bản chính liên quan đến sản phẩm nêu trên khi nhận đủ số tiền trên:

Tại khoản 3.2 Điều 3 của Biên bản thanh lý hợp đồng số 0509/BBTL-LĐC ngày 12/3/2022 quy định: “*Bên B phải bàn giao lại cho bên A toàn bộ giấy tờ bản chính liên quan đến sản phẩm nêu trên khi nhận đủ số tiền trên*”.

Như vậy, sau khi Công ty CT thanh toán đủ tiền cho ông H thì ông H có trách nhiệm bàn giao lại cho Công ty CT bản chính các giấy tờ sau: Hợp đồng nhượng quyền sử dụng nhà ở dịch vụ số 30/HĐNQ-LĐC/2020 ngày 9/6/2020, giấy xác nhận thanh toán đợt 1 số 17/XNTTLDC-CTL ngày 10/6/2020, giấy xác nhận thanh toán đợt 2 số 07/XNLDCDD-CTL ngày 24/8/2020.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Công ty CT phải chịu án phí sơ thẩm theo quy định Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ khoản 1 Điều 351, Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự 2015;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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, Điều 26 Luật thi hành án dân sự.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Danh H

Buộc Công ty Cổ phần Kinh doanh CT trả cho ông Trần Danh H số tiền 386.491.865đ (ba trăm tám mươi sáu triệu bốn trăm chín mươi một nghìn tám trăm sáu mươi lăm đồng) còn nợ theo biên bản thanh lý hợp đồng số 0509/BBTL-LĐC ngày 12/3/2022, trong đó tiền gốc là: 368.039.475đ (ba trăm sáu mươi tám triệu không trăm ba mươi chín nghìn bốn trăm bảy mươi lăm đồng) và tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán là: 18.452.390đ (mười tám triệu bốn trăm năm mươi hai nghìn ba trăm chín mươi đồng).

Thời hạn thanh toán là ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với 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 của Bộ luật dân sự 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Ngay sau khi Công ty Cổ phần Kinh doanh CT thanh toán đủ tiền cho ông Trần Danh H thì ông H có trách nhiệm trả lại cho Công ty Cổ phần Kinh doanh CT bản chính các giấy tờ sau: Hợp đồng nhượng quyền sử dụng nhà ở dịch vụ số 30/HĐNQ-LĐC/2020 ngày 9/6/2020, giấy xác nhận thanh toán đợt 1 số 17/XNTTLDC-CTL ngày 10/6/2020, giấy xác nhận thanh toán đợt 2 số 07/XNLDCDD-CTL ngày 24/8/2020.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Công ty Cổ phần Kinh doanh CT phải nộp án phí dân sự sơ thẩm là: 19.324.593đ (mười chín triệu ba trăm hai mươi bốn nghìn năm trăm chín mươi ba đồng).

Trả lại cho ông Trần Danh H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là: 10.298.655đ (Mười triệu hai trăm chín mươi tám nghìn sáu trăm năm mươi lăm đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2021/0013160 ngày 11/4/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 6.

4. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Viện kiểm sát nhân dân Quận 6 có quyền kháng nghị bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có quyền kháng nghị bản án này trong thời hạn 01 tháng kể từ ngày tuyên án.

5. Trong 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 yêu cầu 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:

- Đương sự;
- Viện kiểm sát nhân dân Quận 6;
- Chi cục Thi hành án dân sự Quận 6;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Mai Thị Công Hoa