TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 6 **Thành phố Hồ Chí Minh**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 82/2023/DS-ST
Ngày: 26-6-2023.
V/v tranh chấp hợp đồng nhượng quyền sử dụng nhà dịch vụ

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 Nguyễn Thị Thanh Nhàn

Các Hội thẩm nhân dân:

Bà Nguyễn Thị Lưu Ly

Bà Vũ Thị Hiệp

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Mỹ Quí – 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 Võ Thị Ngọc Huyền – Kiểm sát viên

Ngày 26 tháng 6 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: 177/2022/TLST- DS ngày 21 tháng 10 năm 2022 về "Tranh chấp hợp đồng nhượng quyền sử dụng nhà dịch vụ" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 60/2023/QĐXXST- DS ngày 09 tháng 5 năm 2023 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Phạm Thị Diệu H, sinh năm: 1980, địa chỉ thường trú: 1902/9/2A ấp 4, xã N, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ liên lạc: 97 đường N, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Bùi Thành L, sinh năm: 1963, địa chỉ: 20 đường số 8, khu phố 2, phường H, Thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

- *Bị đơn*: Công ty Cổ phần kinh doanh CT; địa chỉ: 61A đường V, Phường L, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

Người đại diện theo pháp luật ông Phan Hùng C, sinh năm: 1989; địa chỉ thường trú: Ấp BT 1, xã T, huyện B, tỉnh T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 13/10/2022, bản tự khai và tại phiên tòa sơ thẩm hôm nay, nguyên đơn bà Phạm Thị Diệu H do người đại diện hợp pháp là ông Bùi Thành L trình bày: Bà Phạm Thị Diệu H và Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Địa ốc CT (nay là Công ty Cổ phần Kinh doanh CT- sau đây gọi tắt là Công ty CT) ký kết hợp đồng nhượng quyền sử dụng nhà ở kết hợp khách sạn (tại thửa đất số 35, tờ bản đồ số 38, phường B, quận G, Tp.HCM) khu nhà ở kết hợp khách sạn N số 90/HĐ-Q7/2020 ngày 17/6/2020 nhận nhượng quyền căn hộ mã số CT04-07 (tầng 4), diện tích 42,85m^2, giá trị chuyển nhượng là 1.039.000.000đ (một tỷ không trăm ba mươi chín triệu đồng). Thực hiện thỏa thuận trong hợp đồng, ngày 18/6/2020 bà H đã thanh toán đợt 1 cho Công ty CT số tiền là: 467.550.000đ (Bốn trăm sáu mươi bảy triệu năm trăm năm mươi ngàn đồng). Ngày15/8/2020 bà H đã thanh toán số tiền đợt 2 là: 103.900.000đ (một trăm lẻ ba triệu chín trăm ngàn đồng) theo hình thức chuyển khoản. Ngày 25/8/2020 bà H thanh toán đợt 3 số tiền là: 98.705.000đ (chín mươi tám triệu bảy trăm lẻ năm ngàn đồng). Tổng cộng bà H đã thanh toán 03 đợt với số tiền là: 670.155.000đ (Sáu trăm bảy mươi triệu một trăm năm mươi lăm ngàn đồng).

Tuy nhiên, Công ty CT đã không đảm bảo đúng tiến độ bàn giao nhà cho bà H. Ngày 30/12/2021 bà H và Công ty CT đã thỏa thuận thanh lý hợp đồng và hoàn trả tiền cho bà H theo biên bản thanh lý hợp đồng số 0407/BBTL-NTT ngày 30/12/2021, cụ thể Công ty CT có trách nhiệm trả cho bà H tổng cộng số tiền là: 718.626.485 đồng, thời hạn thanh toán vào ngày 10/8/2022. Tuy nhiên cho đến nay Công ty CT vẫn không thực hiện trả lại số tiền 718.626.485 đồng cho bà H mà hai bên đã thỏa thuận tại biên bản thanh lý ngày 30/12/2021.

Nay bà H khởi kiện yêu cầu Công ty CT phải thanh toán số tiền 718.626.485 đồng theo đúng biên bản thanh lý hợp đồng đã ký. Yêu cầu Công ty CT thanh toán tiền lãi chậm thanh toán theo quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015 với mức lãi suất 10%/năm tương đương 0,83%/tháng tính từ ngày 11/8/2022 đến ngày xét xử sơ thẩm là 10,5 tháng. Công ty CT phải trả toàn bộ số tiền 718.626.485 đồng và tiền lãi chậm thanh toán làm một lần cho bà H ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

- Bị đơn Công ty Cổ phần Kinh doanh CT vắng mặt nên Tòa án không ghi nhận được ý kiến

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 6 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 710,72 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung giải quyết vụ án: Căn cứ hợp đồng nhượng quyền sử dụng nhà ở kết hợp khách sạn số 90/HĐ-Q7/2020 ngày 17/6/2020 giữa Công ty Cổ phần

kinh doanh CT và bà Phạm Thị Diệu 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 bà H đã thanh toán cho Công ty CT 03 đợt tiền với tổng số tiền là 670.155.000 đồng. Do Công ty CT không đảm bảo tiến độ bàn giao nhà nên vào ngày 30/12/2021 hai bên thỏa thuận thanh lý hợp đồng theo biên bản thanh lý hợp đồng số 0407/BBTL-NTT. Theo đó, Công ty CT thanh toán cho bà H tổng số tiền là: 718.626.485 đồng, thời hạn thanh toán vào ngày 10/8/2022, bà H giao lại cho Công ty CT toàn bộ giấy tờ bản chính liên quan đến nhà dịch vụ nêu trên.

Xét thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện, không trái quy định của pháp luật, hợp đồng số 90/HĐ-Q7/2020 ngày 17/6/2020 các bên đã thanh lý, quyền và nghĩa vụ của các bên được xác lập theo biên bản thanh lý hợp đồng số 0407/BBTL-NTT ngày 30/12/2021 nên các bên phải có trách nhiệm thực hiện. Đến nay Công ty CT chưa thanh toán tiền cho bà H là vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên bà H khởi kiện yêu cầu Công ty CT phải thanh toán số tiền 718.626.485 đồng là có cơ sở. Ngoài ra nguyên đơn còn yêu cầu bị đơn phải thanh toán tiền lãi chậm thanh toán từ ngày 11/8/2022 đến thời điểm xét xử sơ thẩm với mức lãi suất 10%/năm và đồng ý với mức lãi suất quy tròn là 0,83%/tháng. Xét thấy, bị đơn phải có trách nhiệm trả lãi đối với số tiền chậm trả do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền theo mức lãi suất mà nguyên đơn yêu cầu là đúng quy định của pháp luật dân sự nên có cơ sở chấp nhận.

Vì vậy, 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 718.626.485 đồng theo biên bản thanh lý ngày 30/12/2021 và tiền lãi chậm thanh toán kể từ ngày 11/8/2022 đến thời điểm xét xử sơ thẩm với mức lãi suất là 0.83%/tháng, trả một lần khi bản án có hiệu lực.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:

Bà Phạm Thị Diệu H khởi kiện yêu cầu Công ty CT thanh toán tiền gốc và tiền lãi do bị đơn chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán phát sinh từ hợp đồng nhượng quyền sử dụng nhà ở kết hợp khách sạn (tại thửa đất số 35, tờ bản đồ số 38, phường B, quận G, Tp.HCM) khu nhà ở kết hợp khách sạn N số 90/HĐ-Q7/2020 ngày 17/6/2020 và biên bản thanh lý hợp đồng số 0407/BBTL-NTT ngày 30/12/2021. Đây là tranh chấp về hợp đồng dân sự, các bên không tranh chấp về bất động sản, bị đơn có trụ sở tại Quận 6 nên tranh chấp thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 6 theo 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 2015.

[2] Về thủ tục tố tụng: Công ty Cổ phần Kinh doanh CT đã được Tòa án triệu tập hợp lệ 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.

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 Cổ phần Kinh doanh CT là ông Phan Hùng C có địa chỉ thường trú tại: Ấp BT 1, xã T, huyện B, tỉnh B; địa chỉ liên lạc: Số 23.07, block A, khu dân cư TN, phường T, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Theo kết quả trả lời xác minh của Công an xã T, huyện B, tỉnh B ngày 10/4/2023 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 T, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh*.

Tại kết quả trả lời xác minh của Công an phường T, quận B ngày 05/01/2023 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 T, quận B, 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 T, quận B, 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 thể thực hiện được các thủ tục tống đạt các văn bản tố tụng cho ông Phan Hùng C.

[3] Về nội dung hợp đồng và nghĩa vụ thực hiện hợp đồng

Ngày 17/6/2020 Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh địa ốc CT (nay đổi tên thành Công ty Cổ phần kinh doanh CT) và bà Phạm Thị Diệu H ký kết hợp đồng nhượng quyền sử dụng nhà ở kết hợp khách sạn số 90/HĐ-Q7/2020 ngày 17/6/2020. Xét thấy, các bên tham gia ký kết hợp đồng 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.

Bà H đã thanh toán tiền theo đúng thỏa thuận nhưng Công ty CT không đảm bảo tiến độ bàn giao nhà nên các bên đã thống nhất thanh lý hợp đồng số 90/HĐ-Q7/2020 ngày 17/6/2020 theo biên bản thanh lý hợp đồng số 0407/BBTL-NTT ngày 30/12/2021.

Theo nội dung tại Điều 2, Điều 3 của biên bản thanh lý đồng số 0407/BBTL-NTT ngày 30/12/2021 thì Công ty CT có trách nhiệm trả cho bà H số tiền là: 718.626.485 đồng trong đó 670.155.000 đồng là tiền mà bà H đã thanh toán cho Công ty CT và 48.471.485 đồng là lợi nhuận mà Công ty CT chi trả cho bà H. Đồng thời các bên thỏa thuận " *Khi biên bản thanh lý hợp đồng này được các bên ký kết, sau thời gian 180 ngày làm việc (không bao gồm các ngày chủ nhật, lễ tết và thời gian bất khả kháng), dự kiến ngày 10/8/2022 công ty CT sẽ thanh toán giá trị thanh lý cho bà H với số tiền là: 718.626.485 đồng".*

Hội đồng xét xử xét thấy, Công ty CT đã vi phạm thỏa thuận về thời gian thanh toán, cụ thể từ ngày 10/8/2022 cho đến nay Công ty CT đã không thanh toán cho bà H khoản tiền nêu trên. Vì vậy, nay bà H khởi kiện yêu cầu Công ty CT phải thanh toán số tiền 718.626.485 đồng là hoàn toàn có cơ sở chấp nhận.

[4] Về tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ

Hội đồng xét xử xét thấy, các bên đã thỏa thuận đến ngày 10/8/2022 Công ty CT phải thanh toán toàn bộ số tiền sau khi thanh lý cho bà H là 718.626.485 đồng nhưng Công ty CT không thanh toán, không thực hiện đúng nghĩa vụ theo thỏa thuận nên Công ty CT đã vi phạm nghĩa vụ theo quy định tại khoản 1 Điều 351 của Bộ luật dân sự.

Việc Công ty CT chiếm giữ khoản tiền của bà H trong khoảng thời gian dài làm ảnh hưởng nghiệm trọng đến quyền lợi của bà H. Do vậy Công ty CT phải thực hiện trách nhiệm do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền 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".

Như vậy theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự thì mức lãi suất được xác định là 10%/năm.

Do vậy, nguyên đơn yêu cầu Công ty CT phải thanh toán tiền lãi phát sinh do chậm trả tiền theo mức lãi suất 10%/năm tượng đương 0,83%/tháng từ ngày 11/8/2022 đến thời điểm xét xử sơ thẩm là 10,5 tháng là hoàn toàn có cơ sở chấp nhận.

Số tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ mà công ty CT phải trả cho bà H là:

718.626.485đ x 0,83%/tháng x 10,5 tháng = 62.628.300 đồng

Tổng số tiền vốn và lãi mà công ty CT phải thanh toán cho bà H là: 718.626.485 đồng + 62.628.300 đồng = 781.254.785 đồng

Thời hạn thanh toán: thanh toán kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật.

[6] Tại khoản 3.2 Điều 3 của hợp đồng hợp đồng số 90/HĐ-Q7/2020 ngày 17/6/2021 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".*

Tại phiên tòa hôm nay người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày toàn bộ giấy tờ bản chính liên quan đến sản phẩm gồm: hợp đồng nhượng quyền sử dụng nhà ở kết hợp khách sạn số 90/HĐ-Q7/2020 ngày 17/6/2020, các giấy xác nhận thanh toán tiền mà Công ty CT phát hành cho bà H khi bà H nộp tiền thanh toán vào Công ty. Hiện nay bà H đang giữ bản chính hợp đồng nhượng quyền sử dụng nhà ở kết hợp khách sạn số 90/HĐ-Q7/2020 ngày 17/6/2020, giấy xác nhận thanh toán ngày 18/6/2020, giấy xác nhận thanh toán ngày 25/8/2020. Riêng đối với khoản tiền thanh toán đợt 2 ngày 15/8/2020 là: 103.900.000đ thì bà H thanh

toán bằng hình thức chuyển khoản tiền cho Công ty CT nên không có giấy xác nhận thanh toán.

Như vậy, sau khi Công ty CT thanh toán đủ tiền cho bà H thì bà 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 kết hợp khách sạn số 90/HĐ-Q7/2020 ngày 17/6/2020; giấy xác nhận thanh toán ngày 18/6/2020; giấy xác nhận thanh toán ngày 25/8/2020.

[7] Về án phí: Công ty CT phải nộp án phí trên số tiền phải trả cho bà H là: 20.000.000đ + 4% (781.254.753đ – 400.000.000đ) = 35.250.191 đồng.

Bà H không phải nộp án phí

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 nguyên đơn là bà Phạm Thị Diệu H

- Buộc Công ty Cổ phần Kinh doanh CT trả cho bà Phạm Thị Diệu H số tiền còn nợ theo biên bản thanh lý hợp đồng số 0407/BBTL-NTT ngày 30/12/2021 số tiền là: 718.626.485đ (Bảy trăm mười tám triệu sáu trăm hai mươi sáu ngàn bốn trăm tám mươi lăm đồng) và tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán là: 62.628.300đ (Sáu mươi hai triệu sáu trăm hai mươi tám ngàn ba trăm đồng). Tổng cộng là: 781.254.785đ (Bảy trăm tám mươi mốt triệu hai trăm năm mươi bốn ngàn bảy trăm tám mươi lăm đồng).

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

2. 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.

3. Ngay sau khi Công ty Cổ phần Kinh doanh CT thanh toán đủ tiền cho bà H thì bà H có trách nhiệm trả lại cho Công ty Cổ phần Kinh doanh CT bản chính các giấy tờ sau: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng nhà ở kết hợp khách sạn số 90/HĐ-Q7/2020 ngày 17/6/2020; Giấy xác nhận thanh toán ngày 18/6/2020, giấy xác nhận thanh toán ngày 25/8/2020.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Công ty Cổ phần Kinh doanh CT phải nộp án phí dân sự sơ thẩm là: 35.250.191đ (Ba mươi lăm triệu hai trăm năm mươi ngàn một trăm chín mươi mốt đồng)

- Trả lại cho bà Phạm Thị Diệu H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là: 16.612.072đ (Mười sáu triệu sáu trăm mười hai ngàn không trăm bảy mươi hai đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2021/0012604 ngày 21/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 6.

5. 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.

6. 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

(đã ký và đóng dấu)

Nguyễn Thị Thanh Nhàn