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: 284/2024/DS-ST
Ngày: 28-8-2024
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 Đỗ Thị Anh Đào – Kiểm sát viên

Ngày 28 tháng 8 năm 2024 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: 86/2024/TLST- DS ngày 08 tháng 4 năm 2024 về "Tranh chấp hợp đồng nhượng quyền sử dụng nhà dịch vụ" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 173/2024/QĐXXST- DS ngày 11 tháng 7 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số:143/2024/QĐST-HPT ngày 07 tháng 8 năm 2024 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Chiêm Quốc H, sinh năm: 1980, địa chỉ D đường L, Phường A, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là bà Trần Thị D, sinh năm: 2000, địa chỉ liên hệ: 402A đường N, Phường A, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

- *Bị đơn*: Công ty Cổ phần K; địa chỉ: F đường K, Phường A, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện theo pháp luật của bị đơn: Ông Phan Hùng C, sinh năm: 1989; địa chỉ thường trú: A23.07, Block A, phường T, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan*:

Bà Nguyễn Hồng M, sinh năm: 1993; địa chỉ D đường L, Phường A, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh (có đơn xin vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 07/3/2024, bản tự khai và tại phiên tòa sơ thẩm hôm nay, nguyên đơn ông Chiêm Quốc H do người đại diện hợp pháp là bà Trần Thị D trình bày:

Ông Chiêm Quốc H và Công ty Cổ phần K (nay là Công ty Cổ phần K- sau đây viết là Công ty K) ký kết hợp đồng nhượng quyền sử dụng nhà ở dịch vụ số 56/HĐNQ-LĐC/2020 ngày 24/6/2020. Công ty K là chủ đầu tư của khu nhà dịch vụ Lê Đình C1, dự án tại địa chỉ: B L, phường T, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Công ty K nhượng quyền sử dụng mã nhà ở dịch vụ: DC05-18 (tầng 5), diện tích sử dụng dự kiến: 43,8m^2, giá trị nhượng quyền là 960.300.000đ (Chín trăm sáu mươi triệu ba trăm ngàn đồng). Thực hiện thỏa thuận trong hợp đồng, ngày 26/6/2020 ông H đã thanh toán đợt 1 cho Công ty K số tiền là: 288.090.000 đồng. Tiếp đến ngày 25/8/2020 ông H thanh toán tiền đợt 2 là: 182.457.000 đồng. Tổng cộng hai đợt ông H đã thanh toán là: 470.547.000 đồng

Tuy nhiên, Công ty K đã không đảm bảo đúng tiến độ bàn giao nhà cho ông H. Ngày 28/6/2022 ông H và Công ty K đã thỏa thuận thanh lý hợp đồng và hoàn trả tiền cho bà L theo biên bản thanh lý hợp đồng số 0518/BBTL-LĐC, cụ thể Công ty K có trách nhiệm trả cho ông H tổng cộng số tiền là: 465.547.000 đồng, thời hạn thanh toán là 180 ngày làm việc (không bao gồm các ngày chủ nhật, lễ tết và thời gian bất khả kháng). Thời hạn thanh toán cuối cùng vào ngày 09/3/2023. Từ ngày ký biên bản thanh lý cho đến nay Công ty K vẫn không thực hiện trả lại số tiền 465.547.000 đồng cho ông Hưng

Nay ông H khởi kiện yêu cầu Công ty K phải thanh toán số tiền 465.547.000 đồng theo đúng biên bản thanh lý hợp đồng. Công ty K còn phải trả cho ông H tiền lãi chậm thanh toán với mức lãi suất 10%/năm tính từ ngày 09/3/2023 đến ngày xét xử sơ thẩm là ngày 28/8/2024 (17 tháng 20 ngày) với số tiền lãi là: 67.599.975 đồng. Tổng cộng cả vốn và lãi là: 533.146.975đ (Năm trăm ba mươi ba triệu một trăm bốn mươi sáu ngàn chín trăm bảy mươi lăm đồng). Yêu cầu thanh toán làm một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

- Bị đơn Công ty Cổ phần K do ông Nguyễn Hùng C2 là người đại diện theo pháp luật vắng mặt nên Tòa án không ghi nhận được lời khai.

- Tại bản tự khai ngày Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Hồng M trình bày:

Bà là vợ của ông Chiêm Quốc H. Tháng 6 năm 2020 chồng bà có ký hợp đồng nhượng quyền sử dụng nhà dịch vụ của khu nhà ở L dự án do Công ty Cổ phần K thực hiện. Sau khi ký hợp đồng thì chồng bà đã thanh toán cho Công ty K số tiền là: 470.547.000 đồng. Toàn bộ số tiền này là tài sản chung của vợ chồng bà. Do Công ty K chậm bàn giao nhà ở, vi phạm hợp đồng nên chồng bà và Công ty K đã ký biên bản thanh lý hợp đồng và Công ty K cam kết thanh toán cho chồng bà số tiền là 465.547.000 đồng. Nay chồng bà khởi kiện Công ty K do chậm thanh toán tiền thì bà có ý kiến như sau: đề nghị Tòa án buộc Công ty K trả cho chồng bà số tiền là 465.547.000 đồng và tiền lãi chậm thanh toán. Toàn bộ số tiền mà Công ty K trả cho chồng bà là tài sản chung của vợ chồng bà. Tuy nhiên bà đồng ý để

Công ty K trả cho chồng bà và bà không có tranh chấp gì về việc này. Vợ chồng bà sẽ tự giải quyết với nhau về số tiền mà Công ty K trả lại cho chồng bà sau này.

***- 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 tuân theo 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 tại Điều 70, Điều 71 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Bị đơn chưa thực hiện nghiêm các quyền và nghĩa vụ được quy định tại Điều 70, Điều 72 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung giải quyết vụ án: đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc Công ty Cổ phần K trả cho ông H số tiền 465.547.000 đồng theo Biên bản thanh lý các hợp đồng số 0314/BBTL-NTT" và số tiền lãi tính từ ngày 09/3/2023 đến ngày 28/8/2024 (17 tháng 20 ngày) với lãi suất là 10%/năm với số tiền là: 67.599.975 đồng. Tổng cộng là: 533.146.975 đồng ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Về án phí: Bị đơn chịu án phí theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

Ông Chiêm Quốc H khởi kiện yêu cầu Công ty K 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 dịch vụ số 56/HĐNQ-LĐC/2020 ngày 24/6/2020 và biên bản thanh lý hợp đồng số 0518/BBTL-LĐC ngày 28/6/2022. 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 F 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.

Tại phiên tòa hôm nay bị đơn Công ty Cổ phần K tiếp tục vắng mặt không có lý do. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Hồng Thị M1 có đơn xin xét xử vắng mặt. Vì vậy, căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

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

Hội đồng xét xử xét thấy các bên tham gia ký kết hợp đồng nhượng quyền sử dụng nhà ở dịch vụ số 56/HĐNQ-LĐC/2020 ngày 24/6/2020 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.

Ông H đã thanh toán tiền theo đúng thỏa thuận nhưng Công ty K không đảm bảo tiến độ bàn giao nhà nên các bên đã thống nhất thanh lý hợp đồng số 56/HĐNQ-LĐC/2020 ngày 24/6/2020 theo biên bản thanh lý hợp đồng số 0518/BBTL-LĐC ngày 28/6/2022.

Theo nội dung tại Điều 2, Điều 3 của biên bản thanh lý đồng số 0518/BBTL-LĐC ngày 28/6/2022 thì Công ty K có trách nhiệm trả cho ông H số tiền là: 465.547.000đ (Bốn trăm sáu mươi lăm triệu năm trăm bốn mươi bảy ngàn đồng). 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), Công ty K sẽ thanh toán giá trị thanh lý cho ông H số tiền là: 465.547.000 đồng".*

Hội đồng xét xử xét thấy, Công ty K đã vi phạm thỏa thuận về thời gian thanh toán, cụ thể từ ngày ký biên bản thanh lý (ngày 28/6/2022) cho đến sau 180 làm việc ngày tức hạn chót thanh toán là ngày 09/3/2023 (không bao gồm các ngày chủ nhật, lễ tết) thì Công ty K vẫn không thanh toán cho ông H khoản tiền nêu trên. Vì vậy, nay ông H khởi kiện yêu cầu Công ty K phải thanh toán số tiền 465.547.000 đồng là hoàn toàn có cơ sở chấp nhận.

[3] Về tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ.

Nguyên đơn ông Chiêm Quốc H yêu cầu Công ty K phải trả tiền lãi do chậm trả tiền cho ông với mức lãi suất là 10%/năm, số tiền lãi là: 67.599.975đ (Sáu mươi bảy triệu năm trăm chín mươi chín ngàn chín trăm bảy mươi lăm đồng).

Hội đồng xét xử xét thấy, đến ngày 09/3/2023 Công ty K phải có trách nhiệm trả lại cho ông H1 số tiền 465.547.000 đồng nhưng Công ty K không thực hiện đúng nghĩa vụ theo thỏa thuận nên Công ty K đã vi phạm nghĩa vụ theo quy định tại khoản 1 Điều 351 của Bộ luật dân sự 2015. Do vậy Công ty K 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".

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

Số tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ mà công ty K phải trả cho ông H tính từ ngày 09/3/2023 đến ngày 28/8/2024 (ngày xét xử sơ thẩm) là: 17 tháng 20 ngày. Như vậy số tiền lãi mà Công ty K phải trả cho ông H là: 67.599.975đ (Sáu mươi bảy triệu năm trăm chín mươi chín ngàn chín trăm bảy mươi lăm đồng).

Trong quá trình giải quyết vụ án, ông H và bà M1 đều khai nhận toàn bộ số tiền 465.547.000 đồng để thanh toán mua nhà ở dịch vụ mã căn hộ DC05-18 (tầng 5) thuộc khu nhà ở dịch vụ Lê Đình C1 là tài sản chung của vợ chồng ông bà. Tuy nhiên, bà M1 đồng ý để cá nhân ông Chiêm Quốc H được nhận lại toàn bộ khoản

tiền 465.547.000 đồng và tiền lãi chậm thanh toán mà Công ty Cường Thịnh trả, bà không tranh chấp gì về vấn đề này.

Vì vậy, buộc Công ty Cổ phần K phải trả lại cho ông Chiêm Quốc H số tiền 465.547.000 đồng theo biên bản thanh lý hợp đồng số 0518/BBTL-LĐC ngày 28/6/2022 và tiền lãi là: 67.599.975 đồng. Tổng cộng là: 533.146.975đ (Năm trăm ba mươi ba triệu một trăm bốn mươi sáu ngàn chín trăm bảy mươi lăm đồng) kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật.

[4] Tại khoản 3.2 Điều 3 của hợp đồng số 0518/BBTL-LĐC/2020 ngày 24/6/2020 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 bà Trần Thị D là người đại diện hợp pháp của ông H trình bày bản chính liên quan đến sản phẩm là Hợp đồng nhượng quyền sử dụng nhà ở dịch vụ số 56/HĐNQ-LĐC/2020 ngày 24/6/2020.

Như vậy, sau khi Công ty K đã thanh toán đủ tiền cho ông H thì ông H có trách nhiệm trả lại cho Công ty K bản chính Hợp đồng nhượng quyền sử dụng nhà ở dịch vụ số 56/HĐNQ-LĐC/2020 ngày 24/6/2020;

[5] Về án phí: Công ty K phải nộp án phí trên số tiền phải trả cho ông H là: 20.000.000đ + 4% (533.146.975đ – 400.000.000đ) = 25.325.879 đồng

Ông 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, khoản 1 Điều 228, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ khoản 1 Điều 351, Điều 357, Điều 418 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: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Chiêm Quốc H

1. Buộc Công ty Cổ phần K trả cho ông Chiêm Quốc H số tiền còn nợ theo biên bản thanh lý đồng số 0518/BBTL-LĐC ngày 28/6/2022 là: 465.547.000đ (Bốn trăm sáu mươi lăm triệu năm trăm bốn mươi bảy ngàn đồng) và tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán là: 67.599.975 đồng . Tổng cộng là: 533.146.975đ (Năm trăm ba mươi ba triệu một trăm bốn mươi sáu ngàn chín trăm bảy mươi lăm đồng).

- Thời hạn thanh toán: Kể từ 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 K thanh toán đủ tiền cho ông H thì ông H có trách nhiệm trả lại cho Công ty Cổ phần K bản chính Hợp đồng nhượng quyền sử dụng nhà ở dịch vụ số 56/HĐNQ-LĐC/2020 ngày 24/6/2020.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: - Công ty Cổ phần K phải nộp án phí dân sự sơ thẩm là: 25.325.879đ (Hai mươi lăm triệu ba trăm hai lăm ngàn tám trăm bảy mươi chín đồng).

- Trả lại cho ông Chiêm Quốc H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là: 12.415.321đ (Mười hai triệu bốn trăm mười lăm ngàn ba trăm hai mươi mốt đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0009750 ngày 08/4/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 6.

5. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt 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

Nguyễn Thị Thanh Nhàn