

Bản án số: 22/2025/DS-ST

Ngày: 20-02-2025

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 Nhân

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Phạm Thị Kim Hoàng

2. Bà Lê Thị Phước Mãng

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Mỹ Quý – 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

Ngày 20 tháng 2 năm 2025 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: 262/2024/TLST-DS ngày 08 tháng 10 năm 2024 về “Tranh chấp hợp đồng nhượng quyền sử dụng nhà dịch vụ” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 05/2025/QĐXXST-DS ngày 06 tháng 01 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 09/2025/QĐST-HPT ngày 23 tháng 01 năm 2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Cao Thị Diệu H, sinh năm: 1982,

Địa chỉ: B4.07 T Chung cư V, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là ông Vũ Ngọc T, sinh năm: 1962.

Địa chỉ: 2 N, Phường B, quận B, 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: A, Block A, phường T, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 15/7/2024, bản tự khai ngày 31/10/2024, đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đề ngày 06/01/2025 và tại phiên tòa sơ thẩm hôm nay, nguyên đơn bà Cao Thị Diệu H do người đại diện hợp pháp là ông Vũ Ngọc T trình bày:

Ngày 21/3/2020 bà Cao Thị Diệu H và Công ty Cổ phần K (sau đây viết tắt là Công ty K) có ký Hợp đồng nhượng quyền sử dụng nhà ở dịch vụ số 24/HĐNQ-GĐ/2020 (sau đây viết tắt là Hợp đồng). Theo nội dung của Hợp đồng thì bà H nhận nhượng quyền sử dụng nhà ở dịch vụ căn hộ số D01-03 tầng 1 khu nhà ở dịch vụ tọa lạc tại phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh trong thời gian 50 năm với giá nhượng quyền sử dụng là: 990.000.000đ (Chín trăm chín mươi triệu đồng). Sau khi ký hợp đồng bà H đã thực hiện đúng nghĩa vụ đóng tiền cho Công ty K cụ thể bà H đã nộp ngay tiền giữ chỗ với số tiền là 30.000.000 đồng. Từ ngày 21/3/2020 đến ngày 12/01/2023 bà H đã thanh toán cho Công ty K 07 đợt tiền với tổng số tiền là: 902.580.000 đồng. Tổng số tiền bà H đã thanh toán cho Công ty K là: 932.580.000 đồng.

Theo quy định tại khoản 4.1 Điều 4 của Hợp đồng thì ngày bàn giao nhà là 15 tháng kể từ ngày ký hợp đồng, tức đến ngày 21/6/2021 phải bàn giao nhà. Tuy nhiên đã quá thời hạn gần 03 năm nhưng Công ty K vẫn chưa bàn giao nhà cho bà H. Căn cứ tại khoản 9.2 Điều 9 của Hợp đồng, ngày 09/4/2024 bà H đã thông báo cho Công ty K về việc bà H đơn phương chấm dứt hợp đồng kể từ ngày Công ty K nhận được thông báo. Tuy nhiên, đến thời điểm bà H nộp đơn khởi kiện (trên 90 ngày) Công ty K không thanh toán cho bà H các khoản tiền gồm: tiền bà H đã đóng cho Công ty, tiền bồi thường, tiền lãi phạt khi chấm dứt Hợp đồng.

Nay bà H khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc Công ty K phải trả cho bà H các khoản tiền sau ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật:

1. Thanh toán cho bà H toàn bộ số tiền bà H đã đóng là: 932.580.000 đồng.
2. Bồi thường khoản tiền bằng 20% giá nhượng quyền với số tiền là: 198.000.000 đồng.
3. Tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán với mức lãi suất là 10%/năm trên số tiền: $932.580.000đ + 198.000.000đ = 1.130.580.000$ đồng. Thời gian tính lãi là sau 90 ngày kể từ ngày bà H gửi Thông báo chấm dứt Hợp đồng (ngày 09/4/2024).

Tại đơn khởi kiện ngày 15/7/2024 thì bà H có yêu cầu Công ty K phải thanh toán số tiền lãi phạt là: 55.954.800 đồng. Nay bà H xin rút một phần yêu cầu khởi kiện này.

- Bị đơn Công ty Cổ phần K do ông Nguyễn Hùng C1 là người đại diện theo pháp luật vắng mặt nên Tòa án không ghi nhận được lời khai.

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 một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: buộc Công ty Cổ phần K thanh toán cho bà H số tiền mà bà H đã đóng cho Công ty là: 932.580.000 đồng. Công ty K thực hiện hợp đồng nên Công ty K phải bồi thường cho bà H khoản tiền bằng 20% giá nhượng quyền với số tiền là: 198.000.000 đồng. Công ty K phải trả cho bà H tiền lãi chậm thanh toán với lãi suất 10%/năm tính từ ngày 10/7/2024 đến ngày 20/02/2025

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn xin rút
Về án phí: đương sự chịu án phí theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

Bà Cao Thị Diệu H khởi kiện yêu cầu Công ty K thanh toán khoản tiền đã đóng để mua nhà dịch vụ và tiền bồi thường do bị đơn vi phạm thời gian bàn giao nhà phát sinh từ hợp đồng nhượng quyền sử dụng nhà ở dịch vụ số 24/HĐNQ-GD/2020 ngày 21/03/2020. Đây là tranh chấp về hợp đồng dân sự, 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. Vì vậy căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Nguyên đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu Công ty K phải thanh toán số tiền lãi phạt là: 55.954.800 đồng. Việc rút một phần yêu cầu khởi kiện này là hoàn toàn tự nguyện. Căn cứ khoản 2 Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện này của nguyên đơn.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

[2.1] Đối với yêu cầu Công ty K hoàn trả số tiền đã thanh toán là 932.580.000 đồng.

Hội đồng xét xử xét thấy các bên tham gia ký kết hợp đồng nhượng quyền sử dụng nhà ở dịch vụ số 24/HĐNQ-GD/2020 ngày 21/03/2020 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.

Căn cứ vào các chứng cứ do nguyên đơn cung cấp có cơ sở xác định bà H đã thanh toán cho công ty K số tiền từng đợt như sau:

- Ngày 21/3/2020 đóng tiền đăng ký là 30.000.000 đồng và tiền thanh toán đợt 1 là: 267.000.000 đồng.
- Ngày 17/8/2020 thanh toán tiền đợt 2 với số tiền là: 148.500.000 đồng.
- Ngày 27/10/2020 thanh toán tiền đợt 3 số tiền là: 96.030.000 đồng.
- Ngày 10/12/2020 thanh toán tiền đợt 4 số tiền là: 99.000.000 đồng.
- Ngày 25/01/2021 thanh toán tiền đợt 5 số tiền là: 99.000.000 đồng.
- Ngày 10/01/2022 thanh toán tiền đợt 6 số tiền là: 97.020.000 đồng.
- Ngày 12/01/2023 thanh toán tiền đợt 7 số tiền là: 96.030.000 đồng.

Tổng số tiền mà bà H đã thanh toán cho Công ty K là: 932.580.000đ (Chín trăm ba mươi hai triệu năm trăm tám mươi ngàn đồng).

Theo quy định tại khoản 4.1 Điều 4 của Hợp đồng các bên đã thỏa thuận: Ngày bàn giao dự kiến: *Trong vòng 15 (mười lăm) tháng kể từ ngày ký hợp đồng. Ngày bàn giao nhà ở dịch vụ có thể sớm hơn hoặc muộn hơn dự kiến nhưng không được muộn hơn 03 (ba) tháng kể từ ngày bàn giao dự kiến. Sau ngày này bên A vẫn chưa thể bàn giao Nhà ở dịch vụ cho bên B thì bên A được quyền gia hạn thời hạn bàn giao thêm tối đa không quá 03 tháng.*

Căn cứ vào điểm b khoản 9.2 Điều 9 của hợp đồng quy định “ *Nếu bên B đã thanh toán giá nhượng quyền sử dụng nhà ở dịch vụ theo tiến độ thanh toán trong Hợp đồng này nhưng Bên A vẫn chưa bàn giao Nhà ở dịch vụ trong vòng mười hai (12) tháng kể từ sau ngày bàn giao dự kiến theo thỏa thuận tại Điều 4 hợp đồng này, trừ có có sự kiện bất khả kháng, bên B có quyền chọn:*

a/ Tiếp tục thực hiện hợp đồng này với thỏa thuận về thời điểm bàn giao Nhà ở dịch vụ mới; hoặc

b/ Đơn phương chấm dứt hợp đồng bằng một thông báo bằng văn bản gửi cho bên A... ”.

Như vậy, theo quy định tại Điều 4 và Điều 9 của hợp đồng thì thời hạn bàn giao nhà tối đa sẽ vào ngày 21/12/2022 nhưng Công ty K đã không bàn giao nhà theo đúng thỏa thuận. Căn cứ vào Thông báo số 23/2023/TB-CT ngày 06/01/2023 thì Công ty K thông báo thời gian dự kiến bàn giao nhà ở vào Quý 4/2023 và ngày 12/01/2023 bà H tiếp tục thanh toán tiếp tiền nhà đợt 7. Như vậy, bà H đã chọn phương án tiếp tục thực hiện hợp đồng với thỏa thuận về thời điểm bàn giao Nhà ở dịch vụ mới. Tuy nhiên, đến hết Q 4/2023 Công ty K vẫn không bàn giao nhà cho bà H. Ngày 09/4/2024 bà H đã có Thông báo chấm dứt Hợp đồng gửi Công ty K.

Hội đồng xét xử xét thấy, Công ty K đã liên tục vi phạm nghĩa vụ bàn giao nhà cho bà H mặc dù bà H đã thực hiện đúng và đầy đủ nghĩa vụ của người mua nhà. Điều này đã làm ảnh hưởng rất lớn đến quyền lợi của bà H. Vì vậy, ngày 10/4/2024 bà H đã gửi Thông báo chấm dứt hợp đồng nhượng quyền sử dụng nhà ở dịch vụ số 24/HĐNQ-GD/2020 ngày 21/03/2020 đến Công ty K là hoàn toàn đúng theo quy định tại điểm d khoản 11.1 Điều 11 quy định về chấm dứt hợp đồng của hợp đồng nhượng quyền sử dụng nhà ở dịch vụ số 24/HĐNQ-GD/2020 ngày 21/03/2020.

Do Công ty vi phạm hợp đồng nên bà H yêu cầu công ty K phải hoàn trả lại cho bà H toàn bộ số tiền mà bà H đã thanh toán là: 932.580.000đ là hoàn toàn có cơ sở chấp nhận. Vì vậy, Hội đồng xét xử buộc Công ty K thanh toán lại cho bà H số tiền là: 932.580.000đ (Chín trăm ba mươi hai triệu năm trăm tám mươi ngàn đồng) kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật.

[2.2] Đối với yêu cầu Công ty K bồi thường một khoản phạt là 20% của giá nhượng quyền sử dụng nhà ở dịch vụ với số tiền bồi thường là: 198.000.000 đồng.

Hội đồng xét xử xét thấy, căn cứ điểm d khoản 11.1 Điều 11 và điểm b khoản 9.2 Điều 9 thì bà H yêu cầu Công ty K phải bồi thường một khoản phạt là 20% của giá nhượng quyền sử dụng nhà ở dịch vụ là hoàn toàn có cơ sở chấp nhận.

Tại phụ lục 2 về giá nhượng quyền sử dụng và tiến độ thanh toán (*Đính kèm hợp đồng nhượng quyền sử dụng nhà ở dịch vụ số 24/HĐNQ-GD/2020*) thì giá nhượng quyền sử dụng là 990.000.000 đồng. Vì vậy, buộc Công ty K phải bồi thường cho bà H số tiền là: 198.000.000 đồng

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

Theo quy định tại điểm b khoản 9.2 Điều 9 của Hợp đồng quy định: “*...Bên A có trách nhiệm hoàn trả toàn bộ số tiền trên cho bên B trong vòng tối đa 90 ngày kể từ ngày nhận văn bản thông báo đơn phương chấm dứt hợp đồng của bên B... ”.*

Theo chứng cứ mà nguyên đơn cung cấp thì vào ngày 10/4/2024 thì bà Cao Thị Diệu H đã gửi thông báo chấm dứt hợp đồng cho Công ty K. Tuy nhiên, hết thời hạn 90 ngày kể từ ngày Công ty K nhận được thông báo nhưng công ty K vẫn không thanh toán tiền số tiền bà H đã đóng và khoản tiền bồi thường theo hợp đồng.

Hội đồng xét xử xét thấy, thời hạn 90 ngày kể từ ngày nhận văn bản thông báo đơn phương chấm dứt hợp đồng của bà H tức đến hết ngày 09/7/2024 Công ty K phải có trách nhiệm trả lại cho bà H số tiền đã đóng là: 932.580.000 đồng và khoản tiền bồi thường là: 198.000.000 đồng. Tổng cộng là: 1.130.580.000 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 bà H tính từ ngày 10/7/2024 đến ngày 20/02/2025 (ngày xét xử sơ thẩm) là: 07 tháng 10 ngày. Như vậy số tiền lãi mà Công ty K phải trả cho bà H là: 69.059.595 đồng

Vì vậy, buộc Công ty Cổ phần K phải trả lại cho bà Cao Thị Diệu H số tiền mà bà H đã đóng cho công ty K là: 932.580.000 đồng, tiền bồi thường là: 198.000.000 đồng và tiền lãi là: 69.059.595 đồng. Tổng cộng là: 1.199.639.595 đồng (Một tỷ, một trăm chín mươi chín triệu, sáu trăm ba mươi chín ngàn, năm trăm chín mươi lăm đồng) kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật.

[5] Về án phí: Công ty K phải nộp án phí trên số tiền phải trả cho bà H là: 36.000.000 đồng + 3% (1.199.639.595 đồng – 800.000.000 đồng) = 47.989.187 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, khoản 1 Điều 228, khoản 2 Điều 244, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ khoản 1 Điều 351, Điều 357, Điều 418, 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;

Căn cứ Điều 26 Luật thi hành án dân sự.

Tuyên xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Cao Thị Diệu H

1. Buộc Công ty Cổ phần K trả cho bà Cao Thị Diệu H toàn bộ số tiền mà bà H đã đóng cho Công ty Cổ phần K theo Hợp đồng nhượng quyền sử dụng

nhà dịch vụ số 24/HĐNQ-GĐ/2020 ngày 21/3/2020 với số tiền là: 932.580.000 đồng; tiền bồi thường bằng 20% giá nhượng quyền là: 198.000.000 đồng, tiền lãi do chậm thanh toán là: 69.059.595 đồng. Tổng cộng là: 1.199.639.595 đồng (Một tỷ, một trăm chín mươi chín triệu, sáu trăm ba mươi chín ngàn, năm trăm chín 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. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà Cao Thị Diệu H về việc yêu cầu Công ty Cổ phần K phải thanh toán số tiền lãi phạt là: 55.954.800 đồng

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Công ty Cổ phần K phải nộp án phí dân sự sơ thẩm là: 47.989.187 đồng (Bốn mươi bảy triệu chín trăm tám mươi chín ngàn một trăm tám mươi bảy đồng).

- Trả lại cho bà Cao Thị Diệu H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là: 24.261.258đ (Hai mươi bốn triệu hai trăm sáu mươi một ngàn hai trăm năm mươi tám đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0010243 ngày 08/10/2024 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 THADS Quận 6
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Thanh Nhân

