TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN X **THÀNH PHỐ H**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 37/2025/DS-ST
Ngày: 12/3/2025
V/v Tranh chấp hợp đồng dịch vụ

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN QUẬN X – THÀNH PHỐ H

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

Thẩm phán, Chủ toạ phiên toà: Bà Nguyễn Thị Kim Thu.

Các Hội thẩm nhân dân:

1/ Bà Phan Thị Hồng Hoa

2/ Ông Vũ Nguyễn Phúc Hậu

- Thư ký Toà án ghi biên bản phiên toà*:* Bà Nguyễn Thị Ngọc Linh – Thư ký Toà án.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận X tham gia phiên tòa*:* Bà Nguyễn Thị Thanh Hà - Kiểm sát viên.

Trong ngày 12/3/2025, tại trụ sở Toà án nhân dân Quận X xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 287/2024/TLST-DS ngày 15/10/2024, về việc: "Tranh chấp hợp đồng dịch vụ" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 10/2025/QĐXXST-DS ngày 20 tháng 01 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 14/2025/QĐXXST-DS ngày 19 tháng 02 năm 2025 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Lê Minh T, sinh năm: 1971 (có đơn xin vắng mặt).

Bà Lê Thị Lệ H, sinh năm 1967 (có đơn xin vắng mặt).

Cùng địa chỉ thường trú: Số 7/31 đường N, Phường M, Quận X, THÀNH PHỐ H.

Cùng địa chỉ liên hệ: Số 334/64/77/20 đường C, Tổ 48, Phường M, quận B, THÀNH PHỐ H.

- *Bị đơn:* Công ty Trách nhiệm hữu hạn Địa ốc Đ (vắng mặt).

Địa chỉ trụ sở: Số 110/50 đường B, Phường 14 (Phường 13 cũ), Quận X, THÀNH PHỐ H.

Người đại diện theo pháp luật của bị đơn: Ông Nguyễn Thế Đ – Chức vụ: Giám đốc (vắng mặt).

Địa chỉ: Số 962/18 đường A, Phường 14 (Phường 13 cũ), Quận X, THÀNH PHỐ H.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, phía nguyên đơn ông Lê Minh T và bà Lê Thị Lệ H trình bày: Ông bà có tài sản là thửa đất số: 725-1 (đất ở), 16-1 (đất vườn), tờ bản đồ số: 55, diện tích 178,1m^2, hình thức sử dụng: chung, tại địa chỉ ấp 4, xã T, huyện B, TP.H cần thực hiện thủ tục để cấp giấy chứng nhận. Qua giới thiệu từ bạn bè, nguyên đơn có biết ông Nguyễn Thế Đ, đại diện Công ty TNHH địa ốc Đ (gọi tắt là "công ty") cung cấp dịch vụ pháp lý hỗ trợ thủ tục làm sổ hồng nhà đất. Sau khi trao đổi trực tiếp, ngày 27/7/2023, bà Lê Thị Lệ H có ký kết Hợp đồng dịch vụ pháp lý số 09/HĐKT/ĐD/2023 (gọi tắt là "hợp đồng"), thỏa thuận các bên như sau:

"Điều 2. Thời hạn thực hiện hợp đồng

I...] dự kiến hoàn thành: là 240 ngày, kể từ ngày 27/7/2023 (tính đến hết ngày 22/3/2024 là hết thời hạn thực hiện hợp đồng), không tính thời gian bị gián đoạn do sự chậm trễ của bên A hoặc cơ quan chức năng.

Tiến độ cụ thể: Theo phiếu hẹn trả kết quả của cơ quan chức năng, được bên B thông

báo hoặc scan gửi qua địa chỉ email cho bên A."

Về quyền và nghĩa vụ đối trọng giữa các bên ràng buộc trách nhiệm như sau:

Bên A (bà H) cung cấp đầy đủ, kịp thời hồ sơ.... và bên B (công ty) hoàn thành công việc cụ thể làm sổ hồng cho bên A"

Đồng thời, thù lao để thực hiện toàn bộ công việc là 210.000.000 đồng, chưa bao gồm 10% tiền thuế giá trị gia tăng.

Qua trao đổi, hai bên thống nhất thanh toán 02 (hai) đợt:

- Đơt 1: tại thời điểm ký hợp đồng là 150.000.00 đồng (một trăm năm mươi triệu đồng). Số tiền này đã được ông T thanh toán cùng ngày ký hợp đồng, có biên nhận bằng giấy tay, do chính ông Nguyễn Thế Đ ký xác nhận. Đồng thời, công ty có Phiếu thu xác nhận đã nhận bản vẽ và vi bằng số 8684/2018/VB-TPLBC ngày 05/12/2018 do nguyên đơn cung cấp, cùng số tiền 150.000.000 đồng (một trăm năm mươi triệu đồng).

- Đợt 2: tại thời điểm hoàn thành công việc là 60.000.000 đồng (sáu mươi triệu đồng).

Vào thời điểm ký kết hợp đồng, hai bên có thỏa thuận các chi phí khác sẽ thỏa thuận bổ sung nếu xét thấy cần thiết và hợp lý.

Ngày 28/7/2023, ông Đ nhắn tin qua zalo nội dung: *"Anh chuẩn bị dùm em tầm I10tr để lên thổ phần dt 16-1 nha anh"*. Theo tin nhắn và trao đổi, hai bên được giải thích rằng đây là phần dịch vụ phát sinh sau nên không ký kết hợp đồng mà chỉ xác nhận bằng phiếu thu,

Ngày 03/8/2023, ông Đ gọi ông T và hỏi mượn Giấy chứng nhận số BT634688, thửa đất số 725-1, tờ bản đồ số 55 tại địa chỉ ấp 4, xã T, huyện B, TP.H để niêm yết hồ sơ. Ông T đã cung cấp bản scan, ông Đ có xác nhận bằng Phiếu thu số 09/QĐ/2022 cùng ngày.

Ngày 17/8/2023, ông Đ yêu cầu ông T chuyển khoản 10.000.000 đồng (mười triệu đồng) qua số tài khoản 147841189, Ngân hàng TMCP Á Châu, tên giao dịch ACB với mục đích lên thổ cư.

Sau 03 lần phía nguyên đơn chuyển tổng cộng 270.000.000 đồng (hai trăm bảy trăm đồng) cho ông Đ, trong giai đoạn từ tháng 9/2023 đến tháng 01/2024, ông T liên tục nhắn tin qua zalo để trao đổi về tiến độ thực hiện hợp đồng nhưng phía bị đơn vẫn không thực hiện hợp đồng.

Ngày 23/10/2023, ông Đ có nhắn trong tuần sẽ liên lạc để đơn vị đo vẽ xuống khu vực thực hiện thủ tục đo vẽ. Sau đó, ông Đ không còn trao đổi thêm thông tin. Ngày 02/01/2024, ông Đ nhắn tin cho ông T về việc phát sinh về vấn đề giao đất, chỉ giao 120m2, phần diện tích 60m2 phát sinh thêm với đơn giá 553.000đ/m2. ông T đồng ý và đã bổ túc hồ sơ cho ông Đ thực hiện tiếp dịch vụ đã thỏa thuận. Ngày 05/01/2024, ông Đ nhắn ông T rằng hồ sơ đã hoàn thành. Ông Đ hẹn bàn giao hồ sơ hoàn thành sau Tết, ông T tiếp tục chuyển khoản 10.000.000 đồng (mười triệu đồng) cho ông Đ. Ngày 03/3/2024, ông T chủ động liên hệ ông Đ do đã gần hết hạn thực hiện hợp đồng nhưng hồ sơ chưa hoàn thành. Qua trao đổi trực tiếp, ông Đ hẹn ông T ngày 27/3/2024 sẽ có đầy đủ hồ sơ. Nhưng sau đó, ông Đ lấy lý do và có dấu hiệu trốn tránh ông T. Vì sợ mình bị lừa, ông T đã hẹn ông Đ viết giấy cam kết bằng tay.

Ngày 27/3/2024, ông Đ viết tiếp vào trang cuối của hợp đồng xác nhận đã nhận 130.000.000 đồng (một trăm ba mươi triệu đồng) của ông T. Gia hạn thời hạn thực hiện hợp đồng đến ngày 20/4/2024 sẽ có giấy hẹn nhận sổ hồng, cam kết nếu không có sổ, từ ngày 20/4/2024 đến ngày 05/5/2024, ông Đ sẽ hoàn trả toàn bộ số tiền đã nhận 04 đợt là 280.000.000 đồng (hai trăm tám mươi triệu đồng) và toàn bộ giấy tờ đã nhận của nguyên đơn.

Gần đến ngày hẹn, ông T đã liên tục đến nhà của ông Đ nhưng không gặp. Dù những lần trao đổi trước đó, ông Đ luôn hứa hẹn sẽ có hồ sơ và ngày 19/4/2024 đến văn phòng công chứng để hoàn tất hồ sơ.

Ngày 17/4/2024, ông Đ báo rằng hồ sơ gặp trục trặc, không đồng ý gặp ông T vào ngày 20/4/2024.

Liên tiếp sau đó, ông Đ trốn tránh gặp mặt trực tiếp để hoàn trả hồ sơ và tiền cho ông T như đã cam kết. Nhiều lần hứa hẹn nhưng không gặp, đến ngày 17/5/2024, ông Đ nhắn tin hẹn ngày 24/5/2024 sẽ bàn giao hồ sơ.

Ngày 24/5/2024, ông Đ vẫn trốn tránh và không thực hiện đúng cam kết hoàn trả tiền và hồ sơ. Sau khi nguyên đơn khởi kiện ông Đ mới trả lại các giấy tờ bản chính mà ông đã nhận và nguyên đơn đã có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với việc đòi giấy tờ.

Mặc dù hợp đồng dịch vụ chỉ có một mình bà H ký với Công ty Đ nhưng do đây là tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân nên nguyên đơn yêu cầu Công ty TNHH địa ốc Đ phải hoàn trả 280.000.000 đồng (Hai trăm tám mươi triệu đồng) cho ông Lê Minh T và bà Lê Thị Lệ H ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

- Bị đơn Công ty TNHH địa ốc Đ do ông Nguyễn Thế Đ đại diện theo pháp luật vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết tại Tòa án mặc dù đã được Tòa án niêm yết hợp lệ tại địa chỉ trụ sở đăng ký kinh doanh cũng như tại địa chỉ thường trú của người đại diện theo pháp luật, bị đơn cũng không có văn bản ý kiến phản hồi về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn có đơn xin vắng mặt, vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện

Bị đơn Công ty TNHH địa ốc Đ vắng mặt không có lý do đến lần thứ hai mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận X 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 của người tham gia tố tụng, nguyên đơn chấp hành đúng quy định của pháp luật, tại phiên tòa bị đơn Công ty TNHH địa ốc Đ đã được Tòa án tống đạt hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt lần thứ 2 nên Tòa án xét xử vắng mặt là đúng theo quy định pháp luật. Qua kiểm sát vụ án tại phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn trả cho nguyên đơn một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật số tiền 280.000.000 đồng. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với phần nguyên đơn xin rút.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên Toà và kết luận của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận X về việc chấp hành pháp luật tố tụng và nội dung của vụ án, Hội đồng xét xử nhận định:

Về tố tụng:

[1]-Thẩm quyền loại việc:

Ông Lê Minh T và bà Lê Thị Lệ H khởi kiện Công ty TNHH địa ốc Đ yêu cầu trả lại phí làm dịch vụ không thành. Do đó, căn cứ vào khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 vụ án thuộc tranh chấp dân sự: "Hợp đồng dịch vụ".

[2]-Thẩm quyền lãnh thổ:

Ông Lê Minh T và bà Lê Thị Lệ H có đơn khởi kiện Công ty TNHH địa ốc Đ, bị đơn có địa chỉ trụ sở đăng ký kinh doanh tại: số 110/50 đường B, Phường 13, Quận X, THÀNH PHỐ H, đến nay chưa có thông tin giải thể. Ông Nguyễn Thế Đ

người đại diện theo pháp luật của Công ty có địa chỉ đăng ký thường trú tại số 962/18 đường A, Phường 14 (Phường 13 cũ), Quận X, THÀNH PHỐ H. Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận X.

Tại phiên tòa hôm nay đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Lê Minh T và bà Lê Thị Lệ H có đơn xin xét xử vắng mặt và được hội đồng xét xử chấp nhận.

Bị đơn Công ty TNHH địa ốc Đ vắng mặt không có lý do đến lần thứ hai mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ. Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3]-Thời hiệu khởi kiện vụ án:

Căn cứ vào thời điểm Công ty TNHH địa ốc Đ vi phạm nghĩa vụ vào ngày 24/5/2024. Ngày 29/7/2024 ông Lê Minh T và bà Lê Thị Lệ H nộp đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân Quận X. Thời hiệu khởi kiện đối với hợp đồng dân sự được xác định là 03 năm kể từ ngày quyền và lợi ích bị xâm phạm theo quy định tại Điều 429, 688 Bộ luật dân sự 2015 nên việc khởi kiện vẫn còn trong thời hiệu khởi kiện.

Về nội dung:

[1] Ông Lê Minh T và bà Lê Thị Lệ H yêu cầu Công ty TNHH địa ốc Đ phải thanh toán số tiền 280.000.000 đồng mà Công ty đã nhận để làm dịch vụ giấy tờ đất nhưng không làm được.

Hội đồng xét xử xét thấy, hợp đồng dịch vụ pháp lý số 02/HĐKT- ĐD/2023 ngày 27/7/2023 được ký kết giữa ông Nguyễn Thế Đ người đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH địa ốc Đ và bà Lê Thị Lệ H, theo thỏa thuận Công ty cung cấp dịch vụ làm sổ hồng đối với thửa đất số 725-1 (đất ở), 16-1 (đất vườn), Tờ bản đồ số: 55, diện tích 178,1 m^2, hình thức sử dụng: chung, cho nguyên đơn với phí dịch vụ 210.000.000 đồng không bao gồm các chi phí khác do thỏa thuận bổ sung của hai bên nếu xét thấy cần thiết. Căn cứ vào phiếu thu, giấy biên nhận ngày 27/3/2024 ông Đ xác nhận đã nhận của bà H số tiền 280.000.000 đồng (ngày 27/7/2023 nhận 150.000.000 đồng và ngày 27/3/2024 nhận 130.000.000 đồng) cam kết ngày 20/4/2024 sẽ nhận được sổ, nếu đến hẹn không nhận được sổ sẽ hoàn trả tiền và giấy tờ bản chính hạn chót vào ngày 05/5/2024. Nhưng đến nay ông T và bà H vẫn chưa nhận được sổ hồng và Công ty TNHH địa ốc Đ cũng không hoàn trả số tiền 280.000.000 đồng cho ông T và bà H như cam kết. Hợp đồng có chữ ký xác nhận của hai bên trên cơ sở tự nguyện, không bị lừa dối hay cưỡng ép, nội dung hợp đồng không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội, làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên, phù hợp với quy định tại Điều 385 của Bộ luật Dân sự năm 2005. Nay ông T và bà H xác định đây là tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân, nên khởi kiện yêu cầu Công ty TNHH địa ốc Đ phải hoàn trả số tiền 280.000.000 đồng là có căn cứ nên được hội đồng xét xử chấp nhận.

[2] Ông Lê Minh T và bà Lê Thị Lệ H có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với việc đòi giấy tờ, nên hội đồng xét xử ghi nhận, chấp nhận đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện, đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu này.

Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Công ty TNHH địa ốc Đ phải chịu 14.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Lê Minh T và bà Lê Thị Lệ H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả lại cho ông Lê Minh T và bà Lê Thị Lệ H toàn bộ số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 184, điều 227, Điều 266, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Áp dụng các Điều 385, 513, 515,516, 517 Bộ luật dân sự 2015;

- Áp dụng Điều 26 của Luật thi hành án dân sự năm 2014;

- Áp dụng Nghị quyết 326/2016/ UBTVQH14 Nghị Quyết quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

1/ Buộc Công ty TNHH địa ốc Đ phải trả cho ông Lê Minh T và bà Lê Thị Lệ H số tiền 280.000.000 (hai trăm tám mươi triệu) đồng.

Phương thức thanh toán: ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc 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 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 qui định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Các bên thi hành tại Chi cục thi hành án dân sự có thẩm quyền.

2/ Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với việc đòi giấy tờ.

3/ Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Công ty TNHH địa ốc Đ phải chịu 14.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Hoàn trả lại cho ông Lê Minh T và bà Lê Thị Lệ H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0010310 ngày 15/10/2024 và 7.000.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0010311 ngày 15/10/2024 của Chi cục thi hành án dân sự Quận X.

4/ Quyền kháng cáo: Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản sao bản án hoặc niêm yết.

5/ 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 thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6,7 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:
-Tòa án nhân dân THÀNH PHỐ H;
-Viện kiểm sát nhân dân Quận X;
-Chi Cục Thi hành án dân sự Quận X;
-Các đương sự;
-Lưu VP, HSVA;

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

Nguyễn Thị Kim Thu