TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN BÌNH CHÁNH** **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: **145**/2019/DS-ST
Ngày: 29/3/2019
V/v Tranh chấp hợp đồng
Dịch vụ

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN BÌNH CHÁNH – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

-*Thẩm phán, Chủ toạ phiên toà:* Bà Lê Thị Hồng Vân.

-*Các Hội thẩm nhân dân:*

1/Bà Nguyễn Thị Vạn;

2/Bà Nguyễn Thị Thúy Oanh.

Thư ký Toà án ghi biên bản phiên toà: Ông Nguyễn Trung Hiếu– Thư ký Toà án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh *tham gia phiên tòa:* Bà Phan Mỹ Dung -Kiểm sát viên.

Trong ngày 29/3/2019, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Bình Chánh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 23/2018/TLST-DS ngày 16 tháng 01 năm 2018 về việc: "Tranh chấp về hợp đồng dịch vụ" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 21/2019/QĐXXST-DS ngày 12 tháng 02 năm 2019, Quyết định hoãn phiên tòa số 39/2019/QĐ-HPT-DS ngày 18/3/2019, giữa các đương sự:

-*Nguyên đơn:* Bà **Phạm Thị P**, sinh năm 1968.(có mặt)

Địa chỉ: B8/1A, ấp 2, xã T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

-*Bị đơn:* Ông **Nguyễn Văn N**, sinh năm 1965.(Xin vắng mặt)

Địa chỉ: D9/19A ấp 4, xã T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

-*Người tham gia tố tụng khác:*

Người làm chứng: Ông Trần Thanh H, sinh năm 1981(Xin vắng mặt)

Địa chỉ: 27 Nguyễn Huệ, thị trấn D, huyện P, tỉnh Kiên Giang

NỘI DUNG VỤ ÁN

Trong quá trình tố tụng tại Tòa án, Nguyên đơn-Bà Phạm Thị P trình bày:

[1]-Qua mối quan hệ quen biết, bà Phạm Thị P nhờ ông Nguyễn Văn N thực hiện dịch vụ pháp lý làm thủ tục cấp giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với phần nhà đất tại C4/16X ấp 3, xã T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 20/3/2017, giữa bà Phạm Thị P và ông Nguyễn Văn N ký hợp đồng dịch vụ nhưng không ghi thời hạn thực hiện hợp đồng. Bà Phạm Thị P có giao cho ông Nguyễn Văn N

một số giấy tờ để làm giấy chứng nhận QSH NƠ và QSD đất ở cho bà nhưng không có biên nhận giấy tờ. Bà Phạm Thị P đã giao tiền ứng trước 15 triệu đồng. Theo bà Phạm Thị P khai bất nhất trong suốt quá trình giải quyết vụ án thì thời gian thực hiện hợp đồng dịch vụ lúc là 02 tháng, lúc là 08 tháng.

Ngày 19/12/2017, bà Phạm Thị P đến gặp ông Nguyễn Văn N để hỏi tiến độ thực hiện nhưng biết ông Nguyễn Văn N không làm nên yêu cầu ông Nguyễn Văn N trả lại giấy tờ cho bà và đòi lại tiền nhưng phía ông Nguyễn Văn N không trả tiền và các giấy tờ cho bà.

Bà Phạm Thị P yêu cầu Tòa án giải quyết:

+ Tuyên hủy hợp đồng dịch vụ làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với phần nhà và đất tọa lạc tại số C4/16X ấp 3, xã T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà Phạm Thị P với Nguyễn Văn N ký ngày 20/3/2017.

+ Buộc ông Nguyễn Văn N trả lại cho bà Phạm Thị P số tiền 15.000.000 đồng (Mười lăm triệu đồng) mà ông Nguyễn Văn N đã nhận ngay khi bản án hoặc quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

+Buộc ông Nguyễn Văn N trả lại các giấy tờ đã nhận gồm: Giấy tờ mua bán nhà đất giấy tay giữa bà Huỳnh Thị Hồng T và ông Trần Thanh H (bản chính); thông báo cấp số nhà(bản chính).

Ngoài ra, bà Phạm Thị P không còn bất cứ yêu cầu nào khác.

Trong quá trình tố tụng tại Tòa án, Bị đơn-ông Nguyễn Văn N trình bày:

[2]- Ông Nguyễn Văn N có xác nhận việc giao kết hợp đồng dịch vụ ngày 20/3/2017 để thực hiện thủ tục làm giấy chứng nhận QSH nhà ở và QSDĐ ở cho bà Phạm Thị P. Trọn gói giá dịch vụ là 30.000.000 đồng (Ba mươi triệu đồng). Khi ký kết hợp đồng thì bà Phạm Thị P có nộp chi phí thực hiện ứng trước là 15.000.000 đồng (mười lăm triệu đồng) và giao cho ông Nguyễn Văn N một số giấy tờ để làm giấy tờ nhà. Thời hạn làm dịch vụ trên hợp đồng không ghi nhưng theo thỏa thuận miệng giữa hai bên là 12 (mười hai) tháng. Tuy nhiên, trong quá trình thực hiện hợp đồng thì bà Phạm Thị P tự ý đến rút lại hợp đồng không làm nữa nên đây là lỗi của bà Phạm Thị P. Ông Nguyễn Văn N đã trả lại các giấy tờ cho bà Phạm Thị P nhưng không có biên bản giao trả. Vì vậy, đối với các yêu cầu của bà Phạm Thị P:

+ Ông Nguyễn Văn N không đồng ý trả lại cho bà Phạm Thị P số tiền 15.000.000 đồng (Mười lăm triệu đồng).

+ Về yêu cầu trả lại các giấy tờ bản chính thì ông Nguyễn Văn N xác định Giấy tờ mua bán nhà đất giấy tay giữa bà Huỳnh Thị Hồng T và ông Trần Thanh H (bản chính) bà Phạm Thị P đã nhận lại; thông báo cấp số nhà (bản chính) thì ông Nguyễn Văn N không nhận nên không có để trả lại. Trong số tiền 15.000.000 đồng mà ông

Nguyễn Văn N đã nhận của bà Phạm Thị P thì ông Nguyễn Văn N đã thực hiện việc ra bản vẽ và công chứng mua bán một phần từ Chủ đất (ông Nguyễn Văn Mười, bà Đặng Thị Vệ). Giấy chứng nhận QSDĐ của ông Mười thì ông đã trả lại cho ông Mười.

[3]-Người làm chứng: Trần Thanh H có lời khai trình bày tại biên bản lấy lời khai về việc ngày giao dịch giấy tờ giữa ông Hải, ông Nguyễn Văn N và bà Phạm Thị P thì ông Hải không nhớ. Các giấy tờ đã đưa cho ông Nguyễn Văn N gồm giấy mua bán tay giữa bà V và bà T, bà T và ông H, ông H và bà Phạm Thị P, Giấy ly hôn của ông H. Không có giấy tờ cấp số nhà. Ông Nguyễn Văn N xác định ông có nghe bà Phạm Thị P kể lại là sau 03 tháng khi ông H đưa giấy tờ cho ông Nguyễn Văn N thì bà Phạm Thị P có đến ký hợp đồng với ông Nguyễn Văn N. Ông Hải cho biết hiện nay bà Phạm Thị P đã được cấp giấy tờ nhà đất hợp pháp.

Tại phiên tòa, Thẩm phán chủ tọa phiên tòa công khai các chứng cứ đã thu thập sau khi ngừng phiên tòa. Nguyên đơn, bị đơn không bổ sung thêm bất cứ tài liệu chứng cứ nào khác. Do bị đơn xin xét xử vắng mặt vì bị bệnh nên Hội đồng xét xử tiếp tục xét xử theo quy định pháp luật.

-Bà Phạm Thị P có lời trình bày:

Bà giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Bà xác định thời gian thực hiện dịch vụ hai bên thỏa thuận miệng là 08 tháng. Các giấy tờ giữa bà và ông Nguyễn Văn N dù không có biên bản nhưng là do ông Hải trực tiếp đưa. Bà Phạm Thị P khẳng định bà đã yêu cầu ông Nguyễn Văn N đi làm lại bản vẽ ra tên bà vì ông Nguyễn Văn N làm bản vẽ ra tên ông H là không đúng thủ tục để cấp giấy cho bà. Bà Phạm Thị P xác định hiện nay bà đã được cấp giấy chứng nhận QSH nhà ở và QSDĐ ở đối với nhà đất bà yêu cầu ông Nguyễn Văn N làm dịch vụ giấy tờ ra sổ cho bà.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh phát biểu ý kiến:

-Về tố tụng: Hội đồng xét xử đã chấp hành các quy định của pháp luật khi xét xử, Thẩm phán, Thư ký tuân thủ quy định khi tiến hành tố tụng.

-Về nội dung: Đề nghị chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn.

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 huyện Bình Chánh về việc chấp hành pháp luật tố tụng và nội dung của vụ án, Hội đồng xét xử nhận định:

Về tố tụng:

[4]-Thẩm quyền loại việc, thẩm quyền lãnh thổ:

Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: "tranh chấp hợp đồng dịch vụ" và "tuyên hủy hợp đồng dịch vụ". Xét đây thuộc tranh chấp quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự, bị đơn cư trú tại B nên thẩm quyền giải quyết thuộc Tòa án nhân dân huyện B.

Về nội dung:

[5]-Về xác định ngày ký hợp đồng là ngày 20/3/2017 theo sự thừa nhận của các đương sự và thể hiện trên hợp đồng là ngày 20/3/2017.

[6]-Về thời hạn thực hiện hợp đồng xác định theo lời thừa nhận của bị đơn là 12 (mười hai) tháng, dựa trên các căn cứ sau:

+Lời khai của nguyên đơn bất nhất lúc khai thời gian thực hiện là 02 tháng , lúc khai là 08 tháng. Tuy nhiên, xét thấy lời khai 02 tháng là không phù hợp vì ngày 10/7/2017, bà Phạm Thị P còn tiếp tục bổ sung thêm giấy tờ nhà đất là bản chính GCNQSDĐ của hộ Đặng Thị V cho ông Nguyễn Văn N để tiếp tục thực hiện thủ tục. Về lời khai 08 tháng, tính từ ngày 20/3/2017 đến ngày 19/12/2017 (ngày rút hồ sơ) thì đã quá 08 tháng nhưng bà Phạm Thị P chưa trừ đi thời gian chậm trễ do bà Phạm Thị P không cung cấp được giấy tờ theo yêu cầu mà cụ thể là ngày 10/7/2017 mới cung cấp được bản chính GCNQSDĐ của hộ Đặng Thị V (trễ 3 tháng –theo lời khai bị đơn).

+Thông thường thời gian để hoàn thành 01 hồ sơ cấp GCNQSDĐ tại TPHCM có thể kéo dài từ 3-6 tháng, trong khi hồ sơ của bà Phạm Thị P cũng phải qua 02 lần cấp giấy mới ra GCNQSĐ cho bà Phạm Thị P được. Lập luận này dựa trên kết quả xác minh thực tế từ Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Bình Chánh trả lời trường hợp mua bán giữa ông Hải và bà Phạm Thị P là mua bán giấy tay nên không thể ra sổ trực tiếp cho bà Phạm Thị P.

Do Đó, căn cứ thực tiễn và kết quả xác minh mà chấp nhận lời khai của bị đơn.

[7]-Về việc rút lại hồ sơ trước thời hạn: Trong hợp đồng có thỏa thuận nếu bên B(bà Phạm Thị P) tự ý hủy hợp đồng thì bên A (ông Nguyễn Văn N) không hoàn lại chi phí tạm ứng (15 triệu). *Căn cứ điều 520 BLDS 2015 quy định có quyền đơn Phạm Thị P chấm dứt Hợp đồng dịch vụ nhưng phải báo trước cho bên dịch vụ biết trước một thời gian hợp lý* nhưng thực tế là ngày 19/12/2017 bà Phạm Thị P đến đơn Phạm Thị P chấm dứt hợp đồng là không báo trước nên ngày 20/12/2017 ông Nguyễn Văn N vẫn thực hiện thủ tục ra công chứng tờ cam kết cho phía bà Phạm Thị P (thể hiện trên tờ cam kết của các đồng thừa kế của bà Vệ đã công chứng ngày 20/12/2017). Mặt khác, phía bà Phạm Thị P cho rằng do ông Nguyễn Văn N không làm đúng hồ sơ như: Ra bản vẽ tên bà Phạm Thị P mà không phải tên ông H, làm giấy cam kết của thành viên hộ bà V ghi năm 2000 bán cho ông Trần Thanh H trong khi năm 2001 hộ bà V mới được cấp giấy. Những lý do này, Hội đồng xét xử cho rằng hoàn toàn không có cơ sở bởi như phần xác minh cụ thể đã ghi, việc ra sổ cho bà Phạm Thị P phải qua thủ tục ra số cho ông H và vấn đề làm hai bản vẽ tên bà Phạm Thị P và tên ông H đều là cần thiết để thực hiện công việc dịch vụ này. Chi nhánh Văn phòng đăng ký

đất đai huyện Bình Chánh cũng đã trả lời không thể ra Giấy chứng nhận QSDĐ khi bà Phạm Thị P và ông H mua bán giấy tay năm 2017 (Công văn trả lời số 2754/VPĐK-CNBC ngày 23/10/2018. Như vậy, việc thực hiện bản vẽ của ông Nguyễn Văn N là đúng theo quy định để ra sổ cho bà Phạm Thị P còn phía bà Phạm Thị P không chấp nhận lại buộc ra bản vẽ tên khác gây khó khăn trong quá trình làm hồ sơ của ông Nguyễn Văn N, không cung cấp tài liệu đầy đủ để bên thực hiện dịch vụ thực hiện công việc theo hợp đồng. Lỗi chủ yếu dẫn đến việc phải hủy hợp đồng là do từ phía bà Phạm Thị P quá nôn nóng và không có kiến thức về làm hồ sơ nhưng bắt người làm dịch vụ phải theo ý của bà, dẫn đến việc chậm trễ trong thực hiện dịch vụ.

[8]-Xét việc ông Nguyễn Văn N đến ngày 20/12/2017 mới chỉ thực hiện được các phần việc như ra hai lần bản vẽ và công chứng tờ cam kết của thành viên hộ bà Đặng Thị V là cũng chưa mẫn cán thực hiện công việc dịch vụ. Nên có phần lỗi trong vấn đề này.

Tuy nhiên, cả hai bên đương sự đề thống nhất yêu cầu hủy hợp đồng dịch vụ, Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự thống nhất này của các đương sự. Nhưng do ông Nguyễn Văn N vắng mặt, không thể hòa giải về phần án phí của yêu cầu tuyên hủy hợp đồng dịch vụ này nên không thể công nhận thỏa thuận phần này mà chỉ chấp nhận yêu cầu của bà Phạm Thị P về việc tuyên hủy hợp đồng dịch vụ đã ký giữa hai bên vào ngày 20/3/2017.

[9]-Về giải quyết hậu quả của việc tuyên hủy hợp đồng: Xét các yếu tố trên đã nêu tại mục [6,7] phần nội dung, Hội đồng xét xử tính lỗi trên tỷ lệ 2/1. Theo đó, ông Nguyễn Văn N lỗi 01 phần, bà Phạm Thị P lỗi 02 phần. Ông Nguyễn Văn N phải hoàn trả cho bà Phạm Thị P số tiền 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng). Các giấy tờ bản chính ông Nguyễn Văn N đã làm mất lẽ ra phải chịu trách nhiệm hoàn trả cho bà Phạm Thị P tuy nhiên xét thực tế bà Phạm Thị P đã được cấp GCN QSDĐ đối với phần đất yêu cầu ông Nguyễn Văn N thực hiện dịch vụ, nên việc yêu cầu hoàn trả của bà Phạm Thị P không còn cần thiết và không còn mục đích sử dụng nữa nên ông Nguyễn Văn N không phải thực hiện việc trả các giấy tờ này.

Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Nguyễn Văn N phải chịu đối với phần nguyên đơn được chấp nhận yêu cầu (án phí không giá ngạch về hủy hợp đồng và án phí có giá ngạch về tranh chấp hợp đồng dịch vụ) theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Bà Nguyễn Thị Phạm Thị P chịu án phí có giá ngạch trên phần không được chấp nhận đối với yêu cầu tranh chấp hợp đồng dịch vụ, án phí không giá ngạch về yêu cầu tuyên hủy hợp đồng được hoàn lại cho bà Phạm Thị P.

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 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Áp dụng Điều 428, 357,468, 517, 520, 688 Bộ luật dân sự 2015;

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

Tuyên xử: Chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn. Cụ thể:

- Tuyên hủy hợp đồng dịch vụ làm giấy chứng nhận QSDĐ giữa ông Nguyễn Văn N và bà Phạm Thị P ký ngày 20/3/2017.

- Buộc ông Nguyễn Văn N có nghĩa vụ hoàn trả lại cho bà Phạm Thị P số tiền 5.000.000 (Năm triệu đồng). Thực hiện ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

-Ông Nguyễn Văn N không phải hoàn trả các giấy tờ đã bị mất cho bà Phạm Thị P.

- Về án phí dân sự sơ thẩm:

+Bà Phạm Thị P chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là: 500.000 đồng (năm trăm ngàn đồng) được cấn trừ vào tổng số tiền 675.000 (Sáu trăm bảy mươi lăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo 02(hai)biên lai số AA/2017/0031209 ngày 10/01/2018 và AA/2018/0005282 ngày 14/6/2018 của Chi cục thi hành án huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà Phạm Thị P được hoàn lại số tiền chênh lệch: 175.000 đồng (Một trăm bảy mươi lăm ngàn đồng).

+Ông Nguyễn Văn N chịu án phí dân sự sơ thẩm: 300.000 đồng + 250.000 đồng= 550.000 đồng (Năm trăm năm mươi ngàn đồng).

Thi hành tại chi cục thi hành án dân sự có thẩm quyền.

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. Đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án: 29/3/2019.

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 Hồ Chí Minh (1);
-Viện kiểm sát nhân dân Quận 6 (2);
-Chi Cục Thi hành án dân sự Quận 6 (1);
-Các đương sự (4);
-Lưu VP (3), HSVA (2);

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

(Đã ký và đóng dấu)

Lê Thị Hồng Vân