

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN BẢO LÂM
TỈNH LÂM ĐỒNG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 17/2025/DS-ST

Ngày : 17.4.2025

*“V/v tranh chấp hợp đồng dịch vụ,
tranh chấp về quyền khác đối với tài
sản”*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN BẢO LÂM, TỈNH LÂM ĐỒNG

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Bích Thủy

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Lê Thị Sáu

2. Bà Nguyễn Thị Tài

Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Anh Vương- Thư ký Toà án nhân dân huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bảo Lâm tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Thanh Linh- Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 4 năm 2025 tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng xét xử sơ thẩm công khai theo thủ tục thông thường vụ án thụ lý số 181/2024/TLST-DS ngày 01 tháng 10 năm 2024 về việc “*Tranh chấp hợp đồng dịch vụ, tranh chấp về quyền khác đối với tài sản*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 09/2025/QĐXXST-DS ngày 18 tháng 02 năm 2025 giữa các đương sự:

1. ***Nguyên đơn:*** Bà **Phạm Thị L**, sinh năm 1976. Địa chỉ: Thôn 4, xã N, huyện B, tỉnh Lâm Đồng. Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm T1, sinh năm 1968. Địa chỉ: Thôn 10, xã LN, huyện B, tỉnh Lâm Đồng.

2. ***Bị đơn:*** Bà **Phạm Thị T**, sinh năm 1991. Địa chỉ: Tổ 14, thị trấn LT, huyện B, tỉnh Lâm Đồng.

(Ông T1, bà L có mặt; bà T vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ghi ngày 07/9/2024 và các lời khai tại Tòa án, nguyên đơn trình bày:

Bà L không có mối quan hệ anh em, họ hàng với bà T. Hai bên quen biết là bà T có làm dịch vụ giấy tờ về nhà đất nên bà L có nhờ bà T làm giấy tờ nhà đất. Bà L thỏa thuận với bà T làm giấy chứng nhận QSD đất 01 thửa đất của bà L tại thôn 13, xã LN, huyện B, đất chưa có sổ đỏ và 01 thửa đất đã có giấy chứng nhận

QSD đất nhưng chuyển đổi mục đích sang đất thổ cư. Bà T đồng ý và nhận làm hồ sơ cho bà L. Thời điểm năm 2023 thì bà L được biết bà T không phải là cán bộ, công chức Nhà nước phụ trách địa chính, nhà đất, cũng không có kinh doanh làm dịch vụ nhà đất. Nhưng bà L tin tưởng nên giao cho bà T làm.

Ngày 18 tháng 12 năm 2023 bà L có ký 02 hợp đồng dịch vụ với bà T. Nội dung bà T nhận làm thủ tục cấp mới giấy chứng nhận QSD đất 01 thửa đất, chuyển đổi mục đích 01 thửa đất cho bà L. Chi phí làm các việc trên là 300.000.000 đồng, bà L đã đưa cho bà T 140.000.000 đồng bằng hình thức chuyển khoản (số tài khoản: 79999999979 đứng tên Phạm Thị T). Đồng thời bà L có đưa cho bà T 01 giấy chứng nhận QSD đất (bản chính) số DD 913052 đứng tên bà L để làm thủ tục chuyển đổi mục đích 200 m² từ đất nông nghiệp sang đất sang thổ cư. Tuy nhiên sau đó bà T không làm các việc trên cho bà L, cũng không trả tiền, trả lại sổ đỏ cho bà L mặc dù bà L đã gặp và đòi nhiều lần.

Nay bà L yêu cầu Tòa án giải quyết đối với bà T như sau:

- + Buộc bà T trả lại cho bà L 01 giấy chứng nhận QSD đất bản chính số DD 913052 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 18/4/2022, cập nhật sang tên ngày 19/7/2022 đứng tên Phạm Thị L.

- + Buộc bà Phạm Thị T trả lại cho bà L số tiền 140.000.000 đồng bà L đã chuyển khoản cho bà T vào tài khoản số 79999999979 đứng tên bà Phạm Thị T và lãi phát sinh từ ngày 23/12/2023 đến ngày thụ lý vụ án 01/10/2024 là 09 tháng x 1%/tháng x 140.000.000 đồng=12.600.000 đồng.

- + Chấm dứt các hợp đồng dịch vụ đã ký kết ngày 18 tháng 12 năm 2023 giữa bà L với bà T.

Về án phí: bà L yêu cầu giải quyết theo quy định của pháp luật.

Bị đơn bà Phạm Thị T đã được Tòa án triệu tập họp lệ nhiều lần nhưng không đến làm việc nên không có lời khai nào.

Tòa án đã tiến hành mở phiên họp về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải vào ngày 22/01/2025 nhưng không thành.

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, rút yêu cầu tính lãi đối với số tiền 140.000.000 đồng đã đưa cho bị đơn từ ngày 23/12/2023, các yêu cầu khác giữ nguyên như cũ.

Bị đơn đã được triệu tập họp lệ nhưng vắng mặt không có lý do.

Kết thúc phần tranh luận, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện B tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án như sau: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc bị đơn trả lại cho nguyên đơn gồm: 01 giấy chứng nhận QSD đất bản chính số DD 913052 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 18/4/2022, cập nhật sang tên ngày 19/7/2022

đứng tên Phạm Thị L và số tiền 140.000.000 đồng; chấm dứt 02 hợp đồng dịch vụ đã ký kết ngày 18/12/2023 giữa nguyên đơn và bị đơn. Về án phí đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

1. Về thủ tục tố tụng: Bị đơn bà Phạm Thị T đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt tại phiên tòa không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan. Căn cứ vào khoản 2 Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiếp tục xét xử vụ án theo quy định của pháp luật.

2. Về nội dung vụ án:

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn, thấy rằng:

Nguyên đơn bà Phạm Thị L xác nhận không có mối quan hệ anh em, họ hàng với bị đơn bà Phạm Thị T. Bà L có quen biết bà T, do tin tưởng nên bà L có nhờ bà T làm dịch vụ về việc chuyển đổi mục đích đất, cấp mới giấy chứng nhận QSD đất cho bà L, bà L trả tiền công cho bà T.

Tại 01 “*Hợp đồng dịch vụ*” được viết ở liên số 02 (qua giấy than) ghi ngày 18 tháng 12 năm 2023 thể hiện: bà T nhận hồ sơ của bà L để làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất 200 m² đất thổ cư cho bà L, đất tại xã LN, huyện B. Công việc cụ thể bà L giao cho bà T thực hiện là: chuyển mục đích, nộp hồ sơ. Tổng số tiền bà L phải chịu là 20.000.000 đồng, bà T nhận cọc trước 10.000.000 đồng, thời gian thực hiện là 03 tháng tính từ thời gian làm việc của nhà nước. Ngoài ra trong hợp đồng còn có quy định thời gian hoàn thành có thể ngắn hơn hoặc dài hơn tùy thuộc công việc phát sinh các thủ tục mới mà cả hai bên không biết trước được. Khi xong công việc thì bà T thông báo cho bà L đến nhận kết quả và thanh toán tiền còn thiếu theo hợp đồng, nếu quá 03 ngày sẽ tính lãi theo lãi suất của Ngân hàng Nhà nước. Khi đã giao tiền cọc, nếu bà L thay đổi ý kiến, không tiếp tục công việc thì bà T không trả lại tiền cọc do bà T đã chuyển tiền cho bên thứ 3 (làm thủ tục theo yêu cầu của bà L), bà T trả lại hồ sơ gốc cho bà L trong thời hạn là 45 ngày kể từ ngày bà L thông báo hủy hợp đồng. Bà T, bà L cùng ký, ghi họ tên đầy đủ, có người chứng kiến là bà Trần Thị Mỹ L1. Phía sau của bản hợp đồng này bà T có nhận 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số ĐĐ 913052, bà T ký tên, ghi họ tên “Phạm Thị T”.

Tại 01 “*hợp đồng dịch vụ*” được viết ở liên số 02 (qua giấy than) ghi ngày 18 tháng 12 năm 2023 thể hiện: bà T nhận hồ sơ của bà L để làm thủ tục cấp mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà L, đất tại xã LN, huyện B. Công việc cụ thể bà L giao cho bà T thực hiện là: nộp hồ sơ cấp mới gồm 08 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tổng số tiền bà L phải chịu là 300.000.000 đồng, bà T nhận cọc trước 130.000.000 triệu đồng, thời gian thực hiện là 04 tháng tính từ thời gian làm

việc của nhà nước. Ngoài ra trong hợp đồng còn có quy định thời gian hoàn thành có thể ngắn hơn hoặc dài hơn tùy thuộc công việc phát sinh các thủ tục mới mà cả hai bên không biết trước được. Khi xong công việc thì bà T thông báo cho bà L đến nhận kết quả và thanh toán tiền còn thiếu theo hợp đồng, nếu quá 03 ngày sẽ tính lãi theo lãi suất của Ngân hàng Nhà nước. Khi đã giao tiền cọc, nếu bà L thay đổi ý kiến, không tiếp tục công việc thì bà T không trả lại tiền cọc do bà T đã chuyển tiền cho bên thứ 3 (làm thủ tục theo yêu cầu của bà L), bà T trả lại hồ sơ gốc cho bà L trong thời hạn là 45 ngày kể từ ngày bà L thông báo hủy hợp đồng. Bà T, bà L cùng ký, ghi họ tên đầy đủ, có người chứng kiến là bà Trần Thị Mỹ L1.

Về thực hiện hợp đồng của các bên, vi phạm và dẫn đến tranh chấp:

Như vậy việc ký kết các hợp đồng dịch vụ như trên giữa các bên là có thật, tự nguyện. Sau khi ký kết, bà L đã thực hiện nghĩa vụ của mình là chuyển tiền đặt cọc cho bà T qua số tài khoản 79999999979 tại Ngân hàng TMCP Quân Đội (MB Bank) đứng tên Phạm Thị T, cụ thể: Ngày 18/12/2023 chuyển khoản 60.000.000 đồng, ngày 23/12/2023 chuyển khoản 80.000.000 đồng, tổng cộng 140.000.000 đồng. Đồng thời bà L trực tiếp giao cho bà T 01 giấy chứng nhận QSD đất bản chính số DD 913052 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 18/4/2022, điều chỉnh sang tên trang 4 ngày 19/7/2022 đứng tên bà L.

Tuy nhiên sau đó đã hết thời hạn thực hiện công việc nhưng bà T đã không thực hiện, không hoàn thành công việc, không bàn giao lại giấy chứng nhận QSD đất bản chính, không trả lại tiền cho bà L. Bà L đã liên lạc, đòi tài sản nhiều lần nhưng bà L không trả.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án có triệu tập họp lệ bà T nhiều lần nhưng không đến làm việc, không có tài liệu chứng cứ nào thể hiện bà T đã thực hiện các dịch vụ nêu trên, đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ theo hợp đồng cho bà L như cam kết.

Như vậy bà T đã vi phạm nội dung hợp đồng đã ký kết với bà L, đến nay không thực hiện các công việc theo cam kết của hai bên trong hợp đồng: Không chuyển đổi được mục đích sử dụng đất (200 m²) đối với đất trong giấy chứng nhận QSD đất bản chính số DD 913052 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 18/4/2022, điều chỉnh sang tên trang 4 ngày 19/7/2022 đứng tên bà L, không làm thủ tục giấy mới 08 giấy chứng nhận QSD đất đối với diện tích đất của bà L chưa cấp giấy chứng nhận QSD đất tại xã LN, huyện B. Đồng thời bà T không trả lại giấy chứng nhận QSD đất bản chính số DD 913052, không trả lại tiền cọc cho bà L. Vì vậy việc bà L khởi kiện đối với bà T về việc “*Tranh chấp hợp đồng dịch vụ, tranh chấp về quyền khác đối với tài sản*” là có căn cứ chấp nhận.

Do bà T vi phạm hợp đồng, đến nay chưa thực hiện, chưa hoàn thành các công việc như trong hợp đồng vì vậy cần buộc bà T trả lại cho bà L 01 giấy chứng nhận QSD đất bản chính DD 913052 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 18/4/2022, điều chỉnh sang tên trang 4 ngày 19/7/2022 đứng tên bà

L, trả lại cho bà L số tiền đã đặt cọc trong hợp đồng dịch vụ là 140.000.000 đồng, chấm dứt 02 hợp đồng dịch vụ đã ký kết ngày 18/12/2023 giữa bà Túyết với bà L.

Về yêu cầu tính lãi: Khi ký hợp đồng hai bên không có thỏa thuận về tính lãi khi vi phạm. Đồng thời thời hạn hợp đồng cũng có gia hạn thêm nhưng không cụ thể, số tiền đặt cọc cho bà T là để thực hiện công việc theo yêu cầu của bà L. Nên không có căn cứ để tính lãi trên số tiền đặt cọc bà T đang giữ của bà L. Tại phiên tòa bà L rút yêu cầu khởi kiện tính lãi trên số tiền đã đưa cho bà T. Xét việc rút yêu cầu là tự nguyện, đúng pháp luật nên cần chấp nhận.

Về án phí: Do yêu cầu của bà L được chấp nhận nên không phải chịu án phí DSST. Buộc bà T phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 235, Điều 264, Điều 266 Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ vào các điều 159, 275, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 518 Bộ luật dân sự 2015.

Căn cứ vào Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự, áp dụng Nghị quyết 326/2016/NQ-UBTVQH 14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị L đối với bà Phạm Thị T về việc *“Tranh chấp hợp đồng dịch vụ, tranh chấp về quyền khác đối với tài sản”*.

- Chấm dứt 02 *“hợp đồng dịch vụ”* đã ký kết giữa bà Phạm Thị L và bà Phạm Thị T ngày 18 tháng 12 năm 2023.

- Buộc bà Phạm Thị T phải trả cho bà Phạm Thị L 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính số DD 913052 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 18/4/2022, điều chỉnh sang tên trang 4 ngày 19/7/2022 đứng tên bà Phạm Thị L.

- Buộc bà Phạm Thị T phải trả cho bà Phạm Thị L số tiền 140.000.000 đồng.

“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 quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác”

2. Về án phí: Buộc bà Phạm Thị T 7.600.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho bà Phạm Thị L tổng số tiền 4.415.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp tại các biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007199 ngày 01 tháng 10 năm

2024 và số 0004741 ngày 17 tháng 4 năm 2025 của Chi cục thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Lâm Đồng.

3. Quyền kháng cáo: Nguyên đơn có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử phúc thẩm.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự đã được sửa đổi, bổ sung năm 2015 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; Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 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 được sửa đổi, bổ sung năm 2015.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Lâm Đồng;
- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- VKSND huyện Bảo Lâm;
- Chi cục THADS huyện Bảo Lâm;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký)**

Nguyễn Thị Bích Thủy