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

Bản án số: 383/2018/DS-ST
Ngày: 30/5/2018
V/v tranh chấp hợp đồng dịch vụ

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN TÂN BÌNH THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Phước Lý

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Hồ Công Ánh

Bà Trần Hoàng Ngọc Hà

- Thư ký phiên tòa: Bà Cao Thị Thu Hiền- Thư ký Tòa án nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Trần Ngọc Ánh- Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 5 năm 2017 tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 341/2017/TLST-DS ngày 10 tháng 10 năm 2017 về tranh chấp hợp đồng dịch vụ theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 97/2018/QĐST-DS ngày 07 tháng 5 năm 2018 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Anh Đ và bà Võ Thị C, địa chỉ: Đường D, phường Q, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Kim H; địa chỉ: Đường L, Phường M, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 12/9/2017, lời khai của nguyên đơn ông Nguyễn Anh Đ và bà Võ Thị C trình bày:

Ngày 24/7/2014, ông Nguyễn Anh Đ và bà Võ Thị C đã ký hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở tọa lạc tại địa chỉ Đường D, phường Q, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh với bà Nguyễn Thị Kim Hằng. Hợp đồng được Văn phòng Công chứng T, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh công chứng số 00006536 quyển số 04 TP/CC-SCC-HĐGD. Cùng ngày 24/7/2014, ông Đ và bà C đã ủy quyền cho bà H thực hiện việc đăng bộ và xin cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đối căn nhà này. Hợp đồng ủy quyền được Văn phòng Công chứng T công

chứng số 00006537 quyển số 04 TP/CC-SCC-HĐGD ngày 24/7/2014. Ngoài ra, ngày 27/7/2014 hai bên cũng ký cam kết với nội dung các bên đã thực hiện xong việc mua bán căn nhà tại địa chỉ Đường D, phường Q, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh và căn nhà này chưa có giấy hoàn công nên vợ chồng ông Đ, bà C ủy quyền cho bà H làm giấy hoàn công, mọi chi phí do bà H chịu, thời gian thực hiện giấy hoàn công do luật định, khi nào nhận được giấy hoàn công hợp lệ thì ông Đ, bà C sẽ trả cho bà H số tiền 150.000.000đ *(Một trăm năm mươi triệu đồng)*. Các bên đã giao nhận xong giấy tờ vào ngày 26/8/2014. Do thời gian thực hiện đã lâu mà không có kết quả và biết được căn nhà này không làm được giấy hoàn công, vợ chồng ông Đ, bà C đã yêu cầu bà H trả lại giấy tờ nhà nhưng bà H không đồng ý nên phát sinh tranh chấp. Vụ việc đã được Ủy ban nhân dân phường Q, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh hòa giải ngày 19/11/2015 nhưng bà H không trả lại giấy tờ nhà như đã cam kết, do đó ông Đ và bà C đã khởi kiện yêu cầu hủy giấy ủy quyền ngày 24/7/2014 và cam kết ngày 27/7/2014 với bà H; buộc bà H trả lại toàn bộ bản chính giấy tờ nhà.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Kim H, tại bản tự khai ngày 23/10/2017, trình bày:

Tôi đã bán nhà cho ông Nguyễn Anh Đ và bà Võ Thị C với giá 1.850.000.000đ, đã nhận 1.700.000.000đ, còn lại 150.000.000đ ông Đ và bà C giữ lại. Trước yêu cầu của nguyên đơn, tôi không đồng ý và đề nghị: Được nhận 75.000.000đ và giao lại giấy tờ nhà; hoặc ông Đ, bà C trả lại nhà và tôi trả lại 1.700.000.000đ; hoặc chờ kết quả giải quyết đến khi nào xong.

Tại phiên tòa hôm nay,

Nguyên đơn ông Nguyễn Anh Đ và bà Võ Thị C trình bày: Chúng tôi vẫn giữ yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Tòa án hủy giấy ủy quyền ngày 24/7/2014 và cam kết ngày 27/7/2014 với bà H; buộc bà H trả lại toàn bộ bản chính giấy tờ nhà cho chúng tôi. Trường hợp, bà H đã mất chi phí cho việc làm giấy hoàn công mà có chứng từ thì chúng tôi sẽ thanh toán lại cho bà H số tiền này.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Kim H trình bày: Tôi không đồng ý với yêu cầu của ông Đ, bà C và vẫn giữ nguyên ý kiến đã trình bày. Cụ thể: Tôi yêu cầu ông Đ, bà C trả tôi 75.000.000đ và tôi giao lại bản chính giấy tờ nhà; hoặc ông Đ, bà C trả lại nhà cho tôi và tôi trả lại 1.700.000.000đ; hoặc chờ kết quả giải quyết việc hoàn công đến khi nào xong. Còn chi phí do thực hiện việc hoàn công tôi không yêu cầu. Do khoảng 01 tuần sau ngày hòa giải tại Ủy ban nhân dân phường Q, quận P tôi đã đến Công ty N làm dịch vụ nhà đất hủy hợp đồng dịch vụ với công ty này và nhận lại tiền cọc cùng với bản chính giấy tờ nhà.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Bình phát biểu ý kiến: Về tố tụng: Trong quá trình thụ lý, giải quyết, xét xử vụ án thì Thẩm phán, Hội đồng xét xử, các đương sự đều đã chấp hành đúng các quy định của pháp luật về tố tụng dân sự; về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận 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 tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn về việc "Tranh chấp hợp đồng dịch vụ" đối với bị đơn có nơi cư trú tại quận Tân Bình nên theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự thì đây là vụ án dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

[1.2] Về người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Tại phiên tòa, bị đơn trình bày: Khoảng 01 tuần sau khi hòa giải, ngày 19/11/2015, tại Ủy ban nhân dân phường Q, quận P, bà H đã liên hệ với Công ty N và đã nhận lại tiền cọc nhờ làm giấy hoàn công căn nhà tại địa chỉ Đường D, phường Q, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh cùng với bản chính giấy tờ nhà. Do đó, không cần thiết phải đưa công ty này vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[2] Về nội dung:

[2.1] Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ và lời khai của đương sự đã được xem xét tại phiên toà đã đủ cơ sở xác định:

Ngày 24/7/2014, nguyên đơn ông Nguyễn Anh Đ, bà Võ Thị C và bị đơn bà Nguyễn Thị Kim H đã ký thỏa thuận về việc xin cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đối căn nhà tại địa chỉ Đường D, phường Q, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh. Thỏa thuận này đã được Văn phòng Công chứng T công chứng số 00006537 quyển số 04 TP/CC-SCC-HĐGD ngày 24/7/2014.

Ngày 27/7/2014, nguyên đơn và bị đơn đã ký các cam kết về việc đã thực hiện xong việc mua bán căn nhà tại Đường D, phường Q, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh và thỏa thuận về việc xin cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đối căn nhà này.

Ngày 26/8/2014, bị đơn đã ký nhận giấy giao nhận giấy tờ về việc nhận Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 2717/2004 cấp ngày 30/6/2004 và Biên lai thu thuế trước bạ.

[2.2] Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Căn cứ Giấy ủy quyền đã được Văn phòng Công chứng T công chứng số 00006537 quyển số 04 TP/CC-SCC-HĐGD ngày 24/7/2014; giấy cam kết được lập vào ngày 27/7/2014 giữa các bên và tài liệu kèm theo có đủ cơ sở xác định giữa ông Nguyễn Anh Đ, bà Võ Thị C và bà Nguyễn Thị Kim H đã giao kết hợp đồng dịch vụ. Bên thuê dịch vụ là ông Nguyễn Anh Đ và bà Võ Thị C, còn bên cung ứng dịch vụ là bà Nguyễn Thị Kim H. Nội dung của hợp đồng là bà H làm thủ tục xin cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đối căn nhà tại Đường D, phường Q, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh cho vợ chồng bà C, ông Đ; thời hạn thực hiện hợp đồng theo quy định của pháp luật và ông Đ bà C trả tiền dịch vụ 150.000.000đ cho bà H khi nhận được giấy hoàn công hợp lệ.

Tại Điều 517 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định nghĩa vụ của bên cung ứng dịch vụ như sau:

"1. Thực hiện công việc đúng chất lượng, số lượng, thời hạn, địa điểm và thỏa thuận khác."

Tại điểm p khoản 2 Điều 61 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai năm 2013, thời gian thực hiện thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất; cấp đổi, cấp lại Giấy chứng nhận được quy định như sau:

"p) Cấp đổi Giấy chứng nhận, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng là không quá 10 ngày; trường hợp cấp đổi đồng loạt cho nhiều người sử dụng đất do đo vẽ lại bản đồ là không quá 50 ngày;"

Ngày 26/8/2014, bà H đã ký nhận giấy giao nhận giấy tờ về việc nhận Giấy chứng nhận và Biên lai thu thuế trước bạ để xin cấp đổi Giấy chứng nhận cho ông Đ, bà C. Tính đến ngày 13/9/2017 nguyên đơn nộp đơn khởi kiện là 03 năm 17 ngày. Như vậy, bên cung ứng dịch vụ bà Nguyễn Thị Kim H đã vi phạm thỏa thuận về thời gian của hợp đồng dịch vụ với ông Đ, bà C được quy định tại khoản 1 Điều 517 Bộ luật Dân sự năm 2015; điểm p khoản 2 Điều 61 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014.

Nguyên đơn ông Nguyễn Anh Đ, bà Võ Thị C trình bày qua tìm hiểu được biết căn nhà đã mua của bà H, căn nhà tại Đường D, phường Q, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh, không thể làm giấy hoàn công. Hội đồng xét xử xét thấy, đây chỉ là lời trình bày chủ quan của nguyên đơn không có gì chứng minh. Tuy nhiên, bên cung ứng dịch vụ đã vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ nên bên sử dụng dịch vụ có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng theo quy định tại Điều 516 Bộ luật Dân sự năm 2015. Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc chấm dứt hợp đồng dịch vụ xin cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đối căn nhà tại Đường D, phường Q, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh, hủy Giấy ủy quyền đã được Văn phòng Công chứng T công chứng số 00006537 quyển số 04 TP/CC-SCC-HĐGD ngày 24/7/2014 và giấy cam kết được lập vào ngày 27/7/2014 giữa nguyên đơn và bị đơn; buộc bị đơn phải trả lại bản chính giấy tờ nhà đã nhận của nguyên đơn.

Về việc hoàn lại chi phí tổn tất do làm giấy hoàn công của nguyên đơn, do bị đơn không yêu cầu nên Hội đồng xét xử không xét.

[2.3] Đối với yêu cầu của bị đơn:

[2.3.1] Xét yêu cầu của bị đơn về việc yêu cầu nguyên đơn trả cho bị đơn 75.000.000đ để bị đơn giao lại bản chính giấy tờ nhà; hoặc chờ kết quả giải quyết việc hoàn công đến khi nào xong.

Tại Điều 519 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định về trả tiền dịch vụ như sau:

"1. Bên sử dụng dịch vụ phải trả tiền dịch vụ theo thỏa thuận."

Tại giấy cam kết được lập vào ngày 27/7/2014 giữa nguyên đơn và bị đơn, các bên đã thỏa thuận: *"...khi nào nhận được giấy hoàn công hợp lệ theo thời gian thực hiện giấy hoàn công theo luật định và có giá trị pháp lý theo nhà nước thì bên mua sẽ tiến hành chi trả cho bên bán (bà H) với số tiền thỏa thuận hai bên là 150.000.000đ..."*.

Hội đồng xét xử xét thấy, các bên chưa giao nhận giấy hoàn công hợp lệ nên không có cơ sở chấp nhận yêu cầu của bị đơn đối với nguyên đơn về việc trả tiền dịch vụ. Mặt khác, yêu cầu này của bị đơn chưa phù hợp với quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Do nguyên đơn có yêu cầu chấm dứt hợp đồng dịch vụ nên yêu cầu chờ kết quả giải quyết việc hoàn công đến khi nào xong của bị đơn không phù hợp, Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[2.3.2] Xét yêu cầu của bị đơn về việc yêu cầu nguyên đơn trả lại nhà và bị đơn trả lại 1.700.000.000đ.

Xét Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở có hồ sơ gốc số 2717/2004 do Ủy ban nhân dân quận P, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 30/6/2004 đã được cập nhật biến động ngày 15/8/2014 và giấy cam kết được lập vào ngày 27/7/2014 giữa nguyên đơn và bị đơn, Hội đồng xét xử xét thấy các bên đã thực hiện xong việc mua bán căn nhà tại số Đường D, phường Q, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh. Yêu cầu này của bị đơn thuộc trường hợp tranh chấp hợp đồng mua bán nhà, tuy nhiên không phù hợp với quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự nên Hội đồng xét xử không xét trong vụ án này. Bị đơn có thể khởi kiện bằng một vụ kiện dân sự khác.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do có nghĩa vụ thanh toán nên các bị đơn phải chịu án phí theo quy định.

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, điểm đ khoản 2 Điều 227; khoản 1, khoản 3 Điều 228; Điều 147; khoản 1 Điều 273; khoản 1 Điều 280 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ khoản 4 Điều 422, các điều 423, 427, 513, 514, 516, 517, 519 và Điều 520 Bộ luật dân sự 2015;

- Căn cứ Điều 26 Luật Thi hành án Dân sự đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014;

- Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 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;

Tuyên xử:

1/. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Anh Đ và bà Võ Thị C đối với bị đơn bà Nguyễn Thị Kim H.

2/. Chấm dứt hợp đồng dịch vụ xin cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đối căn nhà tại địa chỉ Đường D, phường Q, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh giữa nguyên đơn ông Nguyễn Anh Đ và bà Võ Thị C đối với bị đơn bà Nguyễn Thị Kim H.

3/. Hủy Giấy ủy quyền đã được Văn phòng Công chứng T, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh công chứng số 00006537 quyển số 04 TP/CC-SCC-HĐGD ngày 24/7/2014 và giấy cam kết được lập vào ngày 27/7/2014 giữa bà Võ Thị C và bà Nguyễn Thị Kim H.

4/. Buộc bị đơn bà Nguyễn Thị Kim H phải trả lại bản chính giấy tờ nhà đã nhận cho nguyên đơn ông Nguyễn Anh Đ và bà Võ Thị C theo giấy giao nhận giấy tờ ngày 26/8/2014, gồm: Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở có hồ sơ gốc số 2717/2004 do Ủy ban nhân dân quận P, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 30/6/2004 đã được cập nhật biến động ngày 15/8/2014 và Biên lai thu thuế trước bạ. Thi hành một lần ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

5/. Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị Kim H phải chịu 7.500.000đ *(Bảy triệu năm trăm ngàn đồng)*.

Hoàn lại cho ông Nguyễn Anh Đ và bà Võ Thị C số tiền tạm ứng án phí 3.750.000đ *(Ba triệu bảy trăm năm mươi ngàn đồng)* theo biên lai thu số 0006935 ngày 06/10/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Bình.

6/. 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.

Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

(Đã ký)

Võ Phước Lý

***Nơi nhận*:**
- TAND TP.HCM;
- VKSND QTB;
- Chi cục THADS QTB;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.