

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 4
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Bản án số: 1130/2025/DS-ST

Ngày: 30-9-2025

V/v: “Tranh chấp hợp đồng dịch vụ”.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 4, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- **Thành phần hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:**

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thanh Nhân.

Các Hội thẩm nhân dân:

- Ông Bùi Hoàng Nguyên;
- Ông Đinh Hoàng Việt.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Phạm Ngọc Phương - Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 4, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 30 tháng 9 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 4, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 688/2024/TLST-DS ngày 26 tháng 12 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng dịch vụ” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 607/2025/QĐXXST-DS ngày 27 tháng 8 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 482/2025/QĐST-DS ngày 12 tháng 9 năm 2025 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Đặng Đình V, sinh ngày 19/4/1963, CCCD số 001063006936, Cục trưởng Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 25/4/2021

Địa chỉ: 94A ấp 1, xã H, Thành phố H.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phương Quốc D, sinh năm 1985. (có mặt)

Địa chỉ: tổ 12 ấp 4, xã C, tỉnh T

(Theo Giấy ủy quyền số công chứng 007463/CCGD, quyền số 08/2024TP/CC-SCC/HĐGD của Văn phòng công chứng Nguyễn Thanh L lập ngày 29/11/2024)

- **Bị đơn:** Công ty TNHH đầu tư bất động sản Thành Đ (vắng mặt)

Địa chỉ: 456/20 Cao Thắng, phường H, Thành phố H

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Khắc T, sinh năm 1984.

Địa chỉ: 26 Ấp 5, xã N, Thành phố H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 16/12/2024 của nguyên đơn ông Đặng Đình V trình bày:

Ngày 10/4/2024, ông Đặng Đình V và Công ty TNHH Đầu tư bất động sản Thành Đ có ký hợp đồng dịch vụ pháp lý để Công ty TNHH Đầu tư bất động sản Thành Đ tiến hành liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện thủ tục đề nghị cấp giấy chứng nhận đối với tài sản 94A Phan Văn Bảy, xã H, huyện N, Thành phố H với thù lao là 800.000.000 đồng. Tuy nhiên, sau khi chuyển số tiền 400.000.000 đồng thì Công ty TNHH Đầu tư bất động sản Thành Đ không thực hiện công việc như thỏa thuận. Nay tại toà đề nghị Công ty TNHH Đầu tư bất động sản Thành Đ hoàn trả lại số tiền dịch vụ đã nhận là 400.000.000 đồng và huỷ hợp đồng dịch vụ của hai bên. Ngoài ra không còn yêu cầu gì khác.

Bị đơn Công ty TNHH Đầu tư bất động sản Thành Đ vắng mặt nên không có bản khai trình trong quá trình giải quyết vụ án cũng như không tham gia hoà giải

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật: Căn cứ vào các hợp đồng các bên tiến hành giao dịch cũng như yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn có cơ sở xác định quan hệ tranh chấp là “Tranh chấp hợp đồng dịch vụ” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ Luật Tố tụng dân sự.

[2] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Công ty TNHH Một thành viên mã số doanh nghiệp 0312763783 do Phòng đăng ký kinh doanh của Sở kế hoạch và đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp, địa chỉ trụ sở Công ty TNHH Đầu tư bất động sản Thành Đ là 456/20 Cao Thắng, phường H, Thành phố H tại Khu vực 4, căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự và khoản 2 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ Luật tố tụng dân sự, luật tố tụng hành chính, luật tư pháp người chưa thành niên, luật phá sản và luật hòa giải, đối thoại tại tòa án ngày 25/6/2025, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Khu vực 4, Thành phố Hồ Chí Minh.

[3] Về tư cách tham gia tố tụng:

[3.1] Căn cứ Giấy uỷ quyền số công chứng 007463/CCGD, quyền số 08/2024TP/CC-SCC/HĐGD của Văn phòng công chứng Nguyễn Thanh L lập ngày 29/11/2024 là hợp lệ nên ông Phương Quốc D đủ tư cách đại diện nguyên đơn tham gia tố tụng trong vụ án.

[3.2] Xét Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Công ty TNHH Một thành viên mã số doanh nghiệp 0312763783 do Phòng đăng ký kinh doanh của Sở kế hoạch và đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp đăng ký lần đầu ngày 29/4/2014, đăng ký thay đổi lần thứ 4 ngày 19/7/2017 có cơ sở xác định Ông Nguyễn Khắc T là đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH Đầu tư bất động sản Thành Đ. Xét bị đơn đã được Tòa án tổng đạt Thông báo thụ lý vụ án, Thông báo phiên họp kiểm tra việc giao

nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng bị đơn vẫn vắng mặt mà không có người đại diện tham gia phiên tòa và không có ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên căn cứ khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn trên.

[4] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về buộc bị đơn thanh toán số tiền 400.000.000 đồng, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[4.1] Xét Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 565285, sổ vào sổ cấp GCN H02673 do Ủy ban nhân dân huyện N, Thành phố H cấp ngày 08/3/2007 cập nhật biến động ngày 22/6/2009 có cơ sở xác định ông Đặng Đình V là chủ sở hữu thửa đất số 1058 tờ bản đồ số 01 tại xã H, huyện N, Thành phố H nay là địa chỉ 94A Phan Văn Bảy tổ 11 ấp 1, xã H, huyện N, Thành phố H theo giấy chứng nhận số nhà số 378/CN-UBND của Ủy ban nhân dân huyện N, Thành phố H ngày 06/4/2015.

[4.2] Xét Hợp đồng dịch vụ pháp lý số 01/2024/HDDVPL ngày 10/4/2024 ký giữa ông Đặng Đình V và Công ty TNHH Đầu tư bất động sản Thành Đ có nội dung liên hệ cơ quan có thẩm quyền thực hiện thủ tục đề nghị cấp mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, chuyển mục đích sử dụng đất, đo vẽ, ký kết hợp đồng đo vẽ, đề nghị kiểm tra nội nghiệp, xác nhận vị trí nhà đất, lộ giới hẻm, đăng ký biến động diện tích, biến động về loại đất, điều chỉnh vị trí thửa đất do lấn ranh, sai lệch toạ độ, ký các cam kết về phần thực tế đo vẽ, tăng/giảm diện tích trên đơn đăng ký biến động, kê khai và nộp các khoản thuế, phí đối với tài sản nêu trên theo quy định của pháp luật hiện hành. Bên B được quyền nộp, bổ sung hồ sơ, lập văn bản, ký tên trên giấy tờ liên quan, trích lục hợp đồng/văn bản, trình ký phê duyệt các thủ tục pháp lý để thực hiện hợp thức hoá hồ sơ nhà đất tại địa chỉ số: 94A đường Phan Văn Bảy, ấp 1, xã H, huyện N, Thành phố H kể từ khi nhận tài liệu ban đầu, đo vẽ đến khi ra sổ hồng (Thể hiện nhà và đất phù hợp với thực tế trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất).

[4.3] Xét Biên bản tạm ứng hợp đồng dịch vụ pháp lý số 01/2024/HDDVPL ngày 25/4/2024 do Công ty TNHH Đầu tư bất động sản Thành Đ ký đóng dấu có nội dung Công ty TNHH Đầu tư bất động sản Thành Đ nhận tạm ứng lần 2 nâng tổng số tiền tạm ứng là 400.000.000 đồng

[4.4] Căn cứ Điều 513 Bộ Luật dân sự quy định “*Hợp đồng dịch vụ là sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó bên cung ứng dịch vụ thực hiện công việc cho bên sử dụng dịch vụ, bên sử dụng dịch vụ phải trả tiền dịch vụ cho bên cung ứng dịch vụ*”. Căn cứ khoản 1 Điều 520 Bộ Luật dân sự quy định “*Trường hợp việc tiếp tục thực hiện công việc không có lợi cho bên sử dụng dịch vụ thì bên sử dụng dịch vụ có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng, nhưng phải báo cho bên cung ứng dịch vụ biết trước một thời gian hợp lý; bên sử dụng dịch vụ phải trả tiền công theo phần dịch vụ mà bên cung ứng dịch vụ đã thực hiện và bồi thường thiệt hại*”.

[4.5] Xét nguyên đơn cung cấp các tin nhắn với nội dung yêu cầu bị đơn thông tin kết quả công việc nhưng không được phản hồi. Mặc khác, tại hợp đồng dịch vụ bị

đơn thực hiện công việc cấp mới giấy chứng nhận cho ông Đặng Đình V nhưng tại bản sao y giấy chứng nhận do nguyên đơn cung cấp thể hiện giấy được cập nhật nội dung được tiếp tục sử dụng đất do Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh N cập nhật ngày 16/01/2020. Như vậy, cho đến nay thời hạn hợp đồng đã hết và nguyên đơn chứng minh được công việc bị đơn vẫn chưa hoàn thành cũng như thông báo đề nghị chấm dứt hợp đồng nhưng bị đơn không ý kiến. Căn cứ khoản 2 Điều 92 Bộ Luật tố tụng dân sự quy định *“một bên đương sự thừa nhận hoặc không phản đối những tình tiết, sự kiện, tài liệu, văn bản, kết luận của cơ quan chuyên môn mà bên đương sự kia đưa ra thì bên đương sự đó không phải chứng minh”*, đối chiếu việc bị đơn đã được tổng đạt các văn bản tố tụng của toà nhưng không có ý kiến trình bày nên xem như chấp nhận chứng cứ do nguyên đơn xuất trình. Từ những phân tích trên có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[5] Xét yêu cầu của nguyên đơn về huỷ Hợp đồng dịch vụ pháp lý số 01/2024/HDDVPL ngày 10/4/2024 ký giữa ông Đặng Đình V và Công ty TNHH Đầu tư bất động sản Thành Đ, Hội đồng xét xử nhận thấy: từ những phân tích tại phần [4] do bị đơn không thực hiện công việc cũng như thời hạn hợp đồng cũng hết nên có cơ sở chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

[6] Án phí dân sự sơ thẩm, do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận nên các bị đơn chịu án phí theo quy định tại 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 2 Điều 92; khoản 1 Điều 273 của Bộ Luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 116; Điều 117; Điều 118; Điều 122; Điều 513; khoản 1 Điều 520 của Bộ Luật dân sự năm 2015

Căn cứ vào khoản 2 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ Luật tố tụng dân sự, luật tố tụng hành chính, luật tư pháp người chưa thành niên, luật phá sản và luật hòa giải, đối thoại tại tòa án ngày 25/6/2025;

Căn cứ vào 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.

Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[1] Huỷ bỏ Hợp đồng dịch vụ số 01/2024/HDDVPL ngày 10/4/2024 ký giữa ông Đặng Đình V và Công ty TNHH đầu tư bất động sản Thành Đ.

[2] Công ty TNHH đầu tư bất động sản Thành Đ thanh toán cho ông Đặng Đình V số tiền 400.000.000 đồng theo Biên bản tạm ứng hợp đồng dịch vụ pháp lý số 01/2024/HDDVPL ngày 25/4/2024 và ngày 10/4/2024.

Thi hành ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, tại Cơ quan Thi hành án Dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành chưa thi hành khoản tiền trên, thì hàng tháng bên phải thi hành còn phải chịu khoản tiền lãi theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, tương ứng với thời gian chưa thi hành án

[6] Án phí dân sự sơ thẩm: Công ty TNHH đầu tư bất động sản Thành Đ chịu 20.300.000 đồng.

Trường hợp bản án 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 mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày, tính từ ngày bản án được giao hoặc được niêm yết./.

Nơi nhận:

- TAND TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- VKSND KV4-TPHCM;
- Phòng THADSKV4 TPHCM;
- Đương sự;
- Lưu VP, hồ sơ vụ án.

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

Trần Thanh Nhàn