TOÀ ÁN NHÂN DÂN **THỊ XÃ BẾN CÁT** **TỈNH BÌNH DƯƠNG**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc Lập - Tự Do - Hạnh Phúc**
Bản án số: 35/2024/DS-ST Ngày: 26 - 4 - 2024 V/v tranh chấp hợp đồng dịch vụ	

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ BẾN CÁT, TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lại Thị Ngọc Bích

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Trần Thị Ngọc Hạnh.

2. Ông Lương Thanh Nhàn.

- Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Thị Nga - Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Trung - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 4 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 12/2024/TLST-DS ngày 09 tháng 01 năm 2024 về việc: "Tranh chấp hợp đồng dịch vụ" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 12/2024/QĐXXST-DS ngày 15 tháng 3 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 12/2024/QĐHPT-ST ngày 10 tháng 4 năm 2024, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Minh T2, sinh năm 1992; thường trú: Khóm 1, phường AB, thành phố HN, tỉnh Đồng Tháp; địa chỉ tạm trú: Số Ô30, Chung cư NTBD, khu phố 3, phường MP, thị xã BC, tỉnh Bình Dương. Có mặt

Bị đơn: Ông Lương Minh T1, sinh năm 1988; địa chỉ thường trú: Tổ 14, ấp TL, xã AĐ, thị xã BC, tỉnh Bình Dương. Vắng mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong Đơn khởi kiện và lời khai trong quá trình tham gia tố tụng nguyên đơn Ông Nguyễn Minh T2 trình bày:

Do mối quan hệ quen biết nên ngày 05/7/2022, Ông Nguyễn Minh T2 và ông Lương Minh T1 có thỏa thuận hợp đồng dịch vụ miệng với nhau theo đó ông T1 sẽ thực hiện thủ tục tách thửa + mua thổ cư đối với quyền sử dụng đất tọa lạc

tại xã Định An, huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS96233 ngày 28/4/2022 do ông Bùi Văn L làm chủ sở hữu thành 04 lô với giá là 400.000.000 đồng.

Thực hiện hợp đồng, Ông Nguyễn Minh T2 đã giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS96233 ngày 28/4/2022 và chuyển khoản cho ông T1 với tổng số tiền 360.000.000 đồng thông qua số tài khoản của ông T1 mở tại Ngân hàng HD Bank với số tài khoản 7979179279, cụ thể:

- Lần 1 ngày 05/7/2022 chuyển khoản: 200.000.000 đồng.

- Lần 2 ngày 18/7/2022 chuyển khoản: 100.000.000 đồng.

- Lần 3 ngày 24/11/2022 chuyển khoản: 60.000.000 đồng.

Mặc dù đã nhận bản chính giấy chứng nhận và số tiền 360.000.000 đồng nhưng ông T1 vẫn không thực hiện thủ tục tách thửa cho Ông Nguyễn Minh T2. Ông Nguyễn Minh T2 có tìm gặp ông T1 để hỏi nguyên nhân thì ông T1 có viết Bản cam kết đề ngày 18/4/2023 cho Ông Nguyễn Minh T2, nội dung thừa nhận có nhận bản chính giấy chứng nhận và số tiền 360.000.000 đồng, ông T1 cam kết đến ngày 04/5/2023 sẽ hoàn thành thủ tục phân lô tách thửa nếu không ra được 04 bản vẽ và 400m^2 thổ cư thì sẽ đền gấp đôi số tiền 720.000.000 đồng.

Tuy nhiên, đến nay ông T1 vẫn không thực hiện công việc như đã thỏa thuận và cũng không thanh toán tiền lại cho Ông Nguyễn Minh T2. Ông Nguyễn Minh T2 có tìm ông T1 yêu cầu trả lại tiền nhưng ông T1 cứ hẹn kéo dài không chịu thanh toán. Do vậy, Ông Nguyễn Minh T2 khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc ông T1 tiếp tục thực hiện hợp đồng dịch vụ với Ông Nguyễn Minh T2, cụ thể: Thực hiện việc tục tách thửa + mua thổ cư đối với quyền sử dụng đất tọa lạc tại xã Định An, huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS96233 ngày 28/4/2022 do ông Bùi Văn L làm chủ sở hữu thành 04 lô;

- Trường hợp ông T1 không tiếp tục thực hiện hợp đồng nêu trên thì buộc ông T1 trả lại Ông Nguyễn Minh T2 số tiền 360.000.000 đồng đã nhận và số tiền 360.000.000 đồng phạt do vi phạm hợp đồng theo như Bản cam kết đề ngày 18/4/2023.

Số tiền dùng để giao dịch giữa Ông Nguyễn Minh T2 và ông T1 không liên quan đến tài sản chung giữa Ông Nguyễn Minh T2 và vợ là bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1993; địa chỉ tạm trú: Số Ô30, Chung cư NTBD, khu phố 3, phường MP, thị xã BC, tỉnh Bình Dương.

Đối với bị đơn: Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án không tống đạt được các văn bản tố tụng cho bị đơn tại nơi đăng ký thường trú. Tòa án đã thực hiện việc tống đạt thông báo thụ lý vụ án, thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, thông báo kết quả phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, quyết định đưa vụ án ra xét xử, quyết định hoãn phiên tòa và giấy triệu tập tham gia phiên tòa sơ thẩm cho bị đơn theo

hình thức niêm yết công khai tại địa chỉ của bị đơn, trụ sở Ủy ban nhân dân xã An Điền, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương và trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Bến Cát đúng theo quy định tại Điều 179 Bộ luật Tố tụng dân sự. Tuy nhiên, bị đơn không đến Tòa án tham gia tố tụng, không gửi văn bản trình bày ý kiến trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và cũng không có đơn yêu cầu phản tố đối với nguyên đơn.

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn xác định yêu cầu khởi kiện:

Yêu cầu Toà án tuyên chấm dứt hợp đồng dịch vụ được xác lập giữa Ông Nguyễn Minh T2 vời ông Lương Minh T1 về việc thực hiện việc tục tách thửa + mua thổ cư đối với quyền sử dụng đất tọa lạc tại xã Định An, huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS96233 ngày 28/4/2022 do ông Bùi Văn L làm chủ sở hữu thành 04 lô.

Yêu cầu Tòa án buộc ông T1 thanh toán số tiền 360.000.000 đồng đã nhận để thực hiện hợp đồng dịch vụ nhưng không thực hiện.

Đối với số tiền 360.000.000 đồng phạt do vi phạm hợp đồng theo như Bản cam kết đề ngày 18/4/2023, ông T2 đã có đơn rút ngày 15/3/2024.

Kiểm sát viên đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thị xã Bến Cát có ý kiến:

- Về tố tụng: Việc thụ lý vụ án, thu thập chứng cứ là đúng theo quy định, các đương sự và những người tiến hành tố tụng đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung:

Căn cứ và các tài liệu chứng cứ và lời trình bày của đương sự cung cấp Viện kiểm sát nhân dân thị xã Bến Cát có ý kiến như sau:

Nguyên đơn Ông Nguyễn Minh T2 khởi kiện yêu cầu Tòa án thị xã Bến Cát:

Buộc ông T1 tiếp tục thực hiện hợp đồng dịch vụ với ông T2, cụ thể: Thực hiện việc tục tách thửa + mua thổ cư đối với quyền sử dụng đất tọa lạc tại xã Định An, huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS96233 ngày 28/4/2022 do ông Bùi Văn L làm chủ sở hữu thành 04 lô;

Trường hợp ông T1 không tiếp tục thực hiện hợp đồng thì buộc ông T1 trả lại ông T2 số tiền 360.000.000 đồng đã nhận và số tiền 360.000.000 đồng phạt do vi phạm hợp đồng theo như Bản cam kết đề ngày 18/4/2023.

Căn cứ các tài liệu chứng cứ thu thập: Ngày 05/7/2022, Ông Nguyễn Minh T2 và ông Lương Minh T1 có thỏa thuận hợp đồng dịch vụ miệng theo đó ông T1 sẽ thực hiện thủ tục tách thửa, mua lên thổ cư đối với quyền sử dụng đất tọa lạc tại xã Định An, huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS96233 ngày 28/4/2022 do ông Bùi Văn L làm chủ

sở hữu thành 04 lô với giá trị thỏa thuận hợp đồng dịch vụ số tiền 400.000.000 đồng.

Thực hiện hợp đồng, ông T2 đã giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS96233 ngày 28/4/2022 và chuyển khoản cho ông T1 với tổng số tiền 360.000.000 đồng thông qua số tài khoản của ông T1 mở tại Ngân hàng HD Bank với số tài khoản 7979179279, cụ thể:

- Lần 1 ngày 05/7/2022 chuyển khoản: 200.000.000 đồng.

- Lần 2 ngày 18/7/2022 chuyển khoản: 100.000.000 đồng.

- Lần 3 ngày 24/11/2022 chuyển khoản: 60.000.000 đồng.

Ông T1 đã nhận đủ số tiền như đã thỏa thuận nhưng ông T1 vẫn không thực hiện thủ tục tách thửa, lên thổ cư cho ông T2. Ngày 18/4/203, ông T1 có viết Bản cam kết cho ông T2, nội dung: Thừa nhận có nhận bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và số tiền 360.000.000 đồng, ông T1 cam kết đến ngày 04/5/2023 sẽ hoàn thành thủ tục phân lô tách thửa nếu không ra được 04 bản vẽ và 400m^2 thổ cư thì sẽ đền gấp đôi số tiền 720.000.000 đồng". Tuy nhiên đến nay, ông T1 vẫn không thực hiện việc tách thửa, lên thổ cư như đã thỏa thuận.

Theo Công văn số 361 ngày 06/3/2024 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương trả lời: "Từ tháng 07 năm 2022 đến nay Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Dầu Tiếng không tìm thấy thông tin ông Lương Minh T1, sinh năm 1988, địa chỉ: tổ 14, ấp Tân Lập, xã An Điền, Tx. Bến Cát, tỉnh Bình Dương liên hệ Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Dầu Tiếng đăng ký đo đạc, tách thửa đối với thửa đất số 3584, tờ bản đồ số 40 tọa lạc tại xã Định An, huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương". Như vậy, từ thời điểm hai bên thỏa thuận đến nay, ông Lương Minh T1 không có liên hệ Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Dầu Tiếng đăng ký đo đạc, tách thửa đối với thửa đất trên.

Mặt khác, theo Biên bản xác minh ngày 24/01/2024 của Công an xã An Điền cung cấp: "Ông Lương Minh T1 có đăng ký thường trú tại: Tổ 14, ấp Tân Lập, xã An Điền, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương. Hiện tại ông T1 đã không còn thường xuyên cư trú, sinh sống ở đâu địa phương không rõ. Tại địa chỉ thường trú của ông T1 có mẹ ruột của ông T1 là bà Đỗ Thị Phúc, sinh năm 1968 đang cư trú sinh sống, tuy nhiên bà Phúc cũng không biết rõ hiện tại ông T1 đang ở đâu".

Tòa án đã triệu tập nhiều lần để thu thập, xác minh làm rõ yêu cầu của nguyên đơn nhưng ông T1 đều vắng mặt không có lý do là từ bỏ các quyền và nghĩa vụ chứng minh của mình theo quy định tại Điều 70 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Tuy nhiên, quá trình nguyên cứu hồ sơ và các chứng cứ của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Dầu Tiếng cung cấp và biên bản xác minh nơi cư trú của bị đơn thì cần xem xét ông Lương Minh T1 có dấu hiệu hình sự hay

không, nhưng Tòa án chưa đánh giá đúng bản chất của vụ kiện nên có công văn, thông báo chuyển đơn, nội dung vụ việc kèm theo các chứng cứ có liên quan đến Cơ quan Cảnh sát điều tra xác minh, làm rõ nguồn tin về tội phạm để giải quyết đúng theo quy định của pháp luật. Mặt khác, Tòa án chưa xác minh, làm rõ một số nội dung liên quan đến vụ kiện:

- Xác minh, làm rõ thời điểm ngày 05/7/2022, Ông Nguyễn Minh T2 thỏa thuận hợp đồng dịch vụ với ông Lương Minh T1 thì thửa đất số 3584, tờ bản đồ số 40 là đất của ông Bùi Văn L hay ông T2; ai là chủ sở hữu; Việc ông T2 thỏa thuận hợp đồng dịch vụ với ông T1, ông L có biết không, ông L và người đại diện ủy quyền của ông L là ông Hồ Hồng P có ủy quyền cho ông T2 để thực hiện việc tách thửa, lên thổ cư không; lấy lời khai ông L, ông P làm rõ ?

- Tòa án chưa đưa ông Bùi Văn L tham gia tư cách tố tụng với vai trò người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Xét thấy: Tòa án chưa thu thập chứng cứ, làm rõ những tình tiết trên là không đảm bảo giải quyết vụ án, căn cứ điểm c khoản 1 Điều 259 Bộ luật tố tụng dân sự đề nghị Tòa án tạm ngưng phiên tòa "Cần phải xác minh, thu thập bổ sung tài liệu, chứng cứ mà nếu không thực hiện thì không thể giải quyết được vụ án và không thể thực hiện được ngay tại phiên tòa".

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Trên cơ sở nội dung vụ án, căn cứ vào các tài liệu trong hồ sơ vụ án đã được tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về quan hệ pháp luật:

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn thanh toán số tiền đã chuyển khoản theo thỏa thuận về hợp đồng dịch vụ giữa các bên nên đây là vụ án tranh chấp hợp đồng dịch vụ thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại Điều 26, 28 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về thẩm quyền giải quyết:

Bị đơn có địa chỉ tại xã An Điền, thị xã Bến Cát và Hợp đồng dịch vụ được xác lập tại xã An Điền, thị xã Bến Cát nên theo quy định điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 thì thẩm quyền giải quyết vụ án thuộc Tòa án nhân dân thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương.

[3] Về việc xét xử vắng mặt:

Tòa án đã tống đạt thông báo kết quả phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, quyết định đưa vụ án ra xét xử, quyết định hoãn phiên tòa và giấy triệu tập tham gia phiên tòa sơ thẩm cho bị đơn theo hình thức niêm yết công khai tại địa chỉ của bị đơn, trụ sở Ủy ban nhân dân xã An Điền, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương và trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Bến Cát đúng theo quy định tại Điều 179 Bộ luật Tố tụng dân sự nhưng bị đơn vẫn vắng mặt lần 2 không có lý do. Căn cứ khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn.

[4] Về chứng cứ:

Nguyên đơn đồng ý sử dụng chứng cứ do nguyên đơn cung cấp và chứng cứ do Tòa án thu thập theo Biên bản phiên họp tiếp cận, kiểm tra và công khai chứng cứ ngày 15/3/2024 và Thông báo kết quả việc giao nộp tiếp cận, công khai chứng cứ của Tòa án ngày 15/3/2024. Nguyên đơn không có yêu cầu thu thập thêm chứng cứ, không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ gì thêm, không yêu cầu triệu tập thêm người tham gia tố tụng; bị đơn không đến tham gia phiên tòa, không có ý kiến khiếu nại hay thắc mắc hoặc yêu cầu thu thập thêm chứng cứ. Tòa án sẽ căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ để giải quyết.

[5] Về người tham gia tố tụng

[5.1] Nguyên đơn ông T2 và bà Nguyễn Thị N là vợ của ông T2 đều thống nhất số tiền dùng để giao dịch giữa ông T2 và ông T1 không liên quan đến tài sản chung giữa bà N và ông T2. Bà N đề nghị Tòa án không đưa vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Do đó, Tòa án không đưa bà N đề nghị Tòa án không đưa vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[5.2] Đối với ý kiến của Viện kiểm sát về việc đưa ông Bùi Văn L, bà Quách Thị Y và ông Hồ Hồng P vào tham gia tố tụng theo Yêu cầu xác minh, thu thập tài liệu, chứng cứ số 03/YC-VKS ngày 16/4/2024, thì thấy rằng:

Theo tài liệu do nguyên đơn ông T2 cung cấp thể hiện:

Giữa ông Hồ Hồng P và Ông Nguyễn Minh T2 có ký kết Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng nhà – đất và tài sản gắn liền với nhà – đất (không thể hiện ngày tháng năm), theo nội dung hợp đồng thì các bên thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số 3584, tờ bản đồ 40, diện tích 1.398,1m^2; tọa lạc tại xã Định An, huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DE804416, số vào sổ CS06233 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 28/4/2022 cho ông L, với giá 2.300.000.000 đồng, phương thức thanh toán: Lần 1 ngày 20/5/2022 số tiền 200.000.000 đồng, lần 2: Trong vòng 30 ngày kể từ ngày 20/5/2022 đến ngày 20/6/2022 số tiền 2.100.000.000 đồng.

Theo tài liệu do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Dầu Tiếng cung cấp thể hiện:

Ngày 29/6/2022, giữa ông Bùi Văn L, bà Quách Thị Y và ông Hồ Hồng P có ký Hợp đồng ủy quyền được công chứng tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Văn Lúp, theo nội dung Hợp đồng thể hiện ông L, bà Yến ủy quyền cho ông P thực hiện các giao dịch liên quan đến thửa đất số 3584, tờ bản đồ 40, diện tích 1.398,1m^2; tọa lạc tại xã Định An, huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương.

Ngày 06/11/2023, ông P và ông T2 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được được công chứng tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Văn Lúp để chuyển nhượng thửa đất số 3584, tờ bản đồ 40, diện tích 1.398,1m^2; tọa lạc tại xã Định An, huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương.

Ngày 21/11/2023, ông T2 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Dầu Tiếng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DM592840, số vào sổ CN08932 đối với thửa đất nêu trên.

Như vậy, theo các tài liệu chứng cứ trên thể hiện mặc dù thời gian ông P và ông T2 thực hiện ký kết Hợp đồng đặt cọc có trước khi ông P được ông L, bà Yến ký ủy quyền nhưng giữa ông T2 và ông P đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng và ông T2 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Giữa ông T2, ông L, bà Yến và ông P không có tranh chấp về hợp đồng đặt cọc, hợp đồng chuyển nhượng và tại thời điểm ông T2 thực hiện việc thỏa thuận thực hiện hợp đồng dịch vụ với ông T1 thì ông T2 đã giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DE804416, số vào sổ CS06233 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 28/4/2022 cho ông L và giao cho ông T1 thực hiện thủ tục dịch vụ đều này được xác định tại Bản cam kết đề ngày 18/4/2023 được ký giữa ông T2 và ông T1.

Ông T2 đã là chủ sở hữu hợp pháp đối với thửa đất số 3584, tờ bản đồ 40 là đối tượng thỏa thuận thực hiện hợp đồng dịch vụ giữa ông T2 và ông T1.

Do đó, không cần thiết lấy lời khai và đưa ông Bùi Văn L, bà Quách Thị Y và ông Hồ Hồng P vào tham gia tố tụng trong vụ án tranh chấp hợp đồng dịch vụ giữa ông T2 và ông T1 nên ý kiến của Viện kiểm sát là không có cơ sở xem xét.

[6] Về nội dung tranh chấp:

Trong quá trình tố tụng Tòa án đã tiến hành tống đạt văn bản tố tụng theo quy định cho bị đơn nhưng bị đơn vắng mặt, không cung cấp tài liệu chứng cứ, không có văn bản trình bày đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên phải chịu hậu quả pháp lý về việc vắng mặt không lý do.

[6.1] Về yêu cầu chấm dứt Hợp đồng dịch vụ được xác lập giữa Ông Nguyễn Minh T2 vời ông Lương Minh T1 về việc thực hiện việc tục tách thửa + mua thổ cư đối với quyền sử dụng đất tọa lạc tại xã Định An, huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS96233 ngày 28/4/2022 do ông Bùi Văn L làm chủ sở hữu thành 04 lô.

Theo tài liệu chứng cứ do nguyên đơn cung cấp thể hiện: Ngày 05/7/2022 giữa nguyên đơn và bị đơn có xác lập giao dịch bằng lời nói về việc thỏa thuận dịch vụ mua thổ cư, phân lô, tách thửa đối với thửa đất số 3584, tờ bản đồ 40, diện tích 1.398,1m2; tọa lạc tại xã Định An, huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương với giá trị thực hiện là 400.000.000 đồng (giao dịch được xác lập từ ngày 07/5/2022 và được xác định, thể hiện bằng văn bản tại Bản cam kết ngày 18/4/2023). Xét việc thỏa thuận là do các bên tự nguyệnnên có hiệu lực pháp luật và ràng buộc trách nhiệm của các bên tham gia ký kết.

Thực hiện hợp đồng, nguyên đơn ông T2 đã bàn giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thanh toán trước cho bị đơn ông T1 tổng số tiền 360.000.000 đồng bằng hình thức chuyển khoản.

Mặt khác, theo Bản cam kết lập ngày 18/4/2023 giữa ông Tuân và ông Tâm thì ông T1 cam kết đến ngày 04/5/2023 ông T1 sẽ thực hiện xong công việc chuyển mục đích sử dụng đất, tách thửa (nội dung dịch vụ cung cấp) cho ông T2. Tuy nhiên thực tế ông T1 đã không thực hiện bất kỳ công việc gì như đã cam kết.

Theo Công văn số 361/CNVPĐKĐĐ-ĐK&CGCN ngày 06/3/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Dầu Tiếng xác định từ tháng 7/2022 đến nay Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Dầu Tiếng không tìm thấy thông tin ông Lương Minh T1, sinh năm 1988, địa chỉ: tổ 14, ấp Tân Lập, xã An Điền, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương liên hệ Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Dầu Tiếng đăng ký đo đạc, tách thửa đối với thửa đất số 3584, tờ bản đồ 40, diện tích 1.398,1m2; tọa lạc tại xã Định An, huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương.

Như vậy có cơ sở xác định bị đơn ông Lương Minh T1 đã không thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng đã thoả thuận, đơn phương chấm dứt hợp đồng hợp đồng dịch vụ đã xác lập. Do đó căn cứ vào Điều 422 Bộ luật Dân sự có cơ sở để chấp nhận yêu cầu chấm dứt hợp đồng dịch vụ đã xác lập của nguyên đơn.

[6.2] Về yêu cầu thanh toán số tiền 360.000.000 đồng đã chuyển khoản để thực hiện hợp đồng dịch vụ:

Như đã phân tích tại phần [5.2] nên Hội đồng xét xử chỉ xem xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu thanh toán số tiền 360.000.000 đồng đã chuyển khoản để thực hiện hợp đồng dịch vụ:

Nguyên đơn trình bày: Nguyên đơn đã chuyển khoản cho bị đơn ông T1 tổng số tiền 360.000.000 đồng, cụ thể qua các đợt chuyển khoản thông qua số tài khoản của bị đơn ông T1 mở tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Hà Nội với số tài khoản 7979179279, cụ thể:

- Lần 1 ngày 05/7/2022 chuyển khoản: 200.000.000 đồng.

- Lần 2 ngày 18/7/2022 chuyển khoản: 100.000.000 đồng.

- Lần 3 ngày 24/11/2022 chuyển khoản: 60.000.000 đồng.

Số tài khoản 7979179279 được xác định là của bị đơn ông T1 mở tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Hà Nội theo Công văn số 05/CV-SHB-TA ngày 02/02/2024 của Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Hà Nội.

Trình bày của nguyên đơn là hoàn toàn phù hợp với tài liệu, chứng cứ về giao dịch chuyển khoản tại ngân hàng. Như vậy, có căn cứ xác định nguyên đơn ông T2 đã chuyển khoản cho bị đơn ông T1 và bị đơn ông T1 đã nhận số tiền 360.000.000 đồng. Do bị đơn ông T1 không thực hiện công việc tách thửa, đăng ký đo đạc theo thỏa thuận, hợp đồng dịch vụ bị chấm dứt nên việc ông nguyên đơn ông T2 yêu cầu bị đơn ông T1 thanh toán lại số tiền 360.000.000 đồng là có căn cứ chấp nhận.

[6.3] Đối với yêu cầu phạt số tiền 360.000.000 đồng phạt vi phạm:

Ngày 15/3/2024, nguyên đơn ông T2 đã có đơn rút lại yêu cầu này. Việc rút yêu cầu khởi kiện là tự nguyện nên Hội đồng xét xử sẽ đình chỉ giải quyết.

[7] Ý kiến của Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Bến Cát tại phiên tòa:

- Đối với ý kiến của Viện kiểm sát về việc đưa ông Bùi Văn L, bà Quách Thị Y và ông Hồ Hồng P vào tham gia tố tụng: Như đã phân tích tại phần [5.2] nên Hội đồng xét xử không có cơ sở chấp nhận.

- Đối với ý kiến của Viện kiểm sát về việc Tòa án chưa đánh giá đúng bản chất của vụ kiện nên có công văn, thông báo chuyển đơn, nội dung vụ việc kèm theo các chứng cứ có liên quan đến Cơ quan Cảnh sát điều tra xác minh, làm rõ nguồn tin về tội phạm để giải quyết đúng theo quy định của pháp luật thì thấy rằng:

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ do nguyên đơn cung cấp và Tòa án thu thập được thì hành vi của bị đơn ông T1 chưa có dấu hiệu tội phạm nên Tòa án không chuyển thông tin qua Cơ quan cảnh sát điều tra Công an thị xã Bến Cát.

Tại phiên tòa, nguyên đơn trình bày trước khi khởi kiện ra Tòa án, nguyên đơn ông T2 đã làm đơn tố giác tội phạm tại Công an xã An Điền và Cơ quan cảnh sát điều tra Công an thị xã Bến Cát nhưng được hướng dẫn khởi kiện ra Tòa án bằng vụ án dân sự. Việc hướng dẫn bằng lời nói không có văn bản hướng dẫn cụ thể.

Như vậy, Tòa án vẫn tiếp tục xét xử vụ án theo quy định, việc xét xử vụ án dân sự không loại trừ trách nhiệm hình sự nên sẽ không ảnh hưởng đến việc điều tra khởi tố vụ án, khởi tố bị can (nếu có).

Do đó, ý kiến của Viện kiểm sát là không có căn cứ chấp nhận.

Từ những phân tích nêu trên, xét thấy đề nghị Tòa án tạm ngưng phiên tòa theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 259 Bộ luật Tố tụng dân sự của Viện kiểm sát là không có căn cứ chấp nhận.

[8] Về án phí: Do yêu cầu khởi kện của nguyên đơn chấp nhận nên bị đơn ông T1 phải chịu án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 119; Điều 328; Điều 400; Điều 422; các Điều 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519 và Điều 520 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 147, Điều 235, Điều 266, Điều 271, Điều 273 và Điều 483 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 26 và Điều 27 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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 yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ông Nguyễn Minh T2 với bị đơn ông Lương Minh T1 về việc tranh chấp hợp đồng dịch vụ:

- Chấm dứt hợp đồng dịch vụ được xác lập giữa Ông Nguyễn Minh T2 vời ông Lương Minh T1 được xác lập từ ngày 05/7/2022 về việc thực hiện việc tục tách thửa + mua thổ cư đối với quyền sử dụng đất tọa lạc tại xã Định An, huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS96233 ngày 28/4/2022 do ông Bùi Văn L làm chủ sở hữu thành 04 lô.

- Buộc ông Lương Minh T1 có trách nhiệm thanh toán số tiền 360.000.000 đồng đã nhận để thực hiện hợp đồng dịch vụ nhưng không thực hiện cho Ông Nguyễn Minh T2.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Đình chỉ giải quyết đối yêu cầu buộc ông Lương Minh T1 bồi thường số tiền 360.000.000 Đồng.

3. Về án phí:

Ông Nguyễn Minh T2 không phải chịu. Hoàn trả cho ông T2 số tiền 9.300.000 đồng (chín triệu ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu tiền số 0002351 ngày 04/01/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương.

Ông Lương Minh T1 phải chịu 18.300.000 đồng (mười tám triệu, ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

6. Về quyền kháng cáo:

Nguyên đơn có mặt có quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm.

Bị đơn vắng mặt có quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được Bản án hoặc Bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự./.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND thị xã Bến Cát;
- Chi cục THADS thị xã Bến Cát;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, VT.

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

Lại Thị Ngọc Bích