TOÀ ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ CAO LÃNH** **TỈNH ĐỒNG THÁP**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 18/2025/DS-ST

Ngày: 04-3-2025

"V/v tranh chấp hợp đồng dịch vụ; Bồi thường thiệt hại"

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CAO LÃNH, TỈNH ĐỒNG THÁP

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- *Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà:* Bà Lê Thị Mỹ

- *Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông Nguyễn Hồng Thơ
2. Ông Nguyễn Phú Hữu

- *Thư ký phiên toà:* Bà Nguyễn Ngọc Hà - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

Ngày 04 tháng 3 năm 2025 tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Cao Lãnh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 854/2024/TLST-DS ngày 06/12/2024, về *việc "Tranh chấp hợp đồng dịch vụ, Bồi thường thiệt hại*" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số: 38/2025/QĐXXST-DS ngày 11 tháng 02 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 48/2025/QĐST-DS ngày 26 tháng 02 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Nguyễn Thanh T, sinh năm 1982;

Địa chỉ: Số nhà 1115, Tổ 04, Khóm 01, Phường D, thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp;

Đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Thanh T là ông Nguyễn Hà Đ, sinh năm 1982; Địa chỉ: Số 91, Nguyễn Hương, Phường C, thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp và ông Nguyễn Công Th, sinh năm 1984; Địa chỉ: Tổ 28, Khóm 3, Phường C, thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

- *Bị đơn*: Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên bất động sản D;

Đại diện theo pháp luật: Đặng Văn Thanh Minh D; Chức vụ: Giám đốc.

Địa chỉ: Số 601, khóm Thuận Phú, đường Võ Văn Trị, phường H, thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp;

Địa chỉ hiện nay: Số 487C, đường Cách Mạng Tháng 8, Phường B, thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

Đại diện theo ủy quyền của Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên bất động sản D là Triệu Trọng Đ, sinh năm 1989; Địa chỉ: Số 1D, Lê Thị Riêng, Phường A, thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

Anh Đ có mặt, anh Th và anh Đ có đơn xin xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**Tại đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Thanh T trình bày:*

Ngày 26/9/2023 ông T ký hợp đồng dịch vụ với Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên bất động sản D, do ông Đặng Văn Thanh Minh D làm đại diện. Thỏa thuận trong hợp đồng cho mục đích bên B cung cấp dịch vụ chuyển quyền sử dụng đất và đã ký một phụ lục hợp đồng điều chỉnh điều khoản hợp đồng và gia hạn của hợp đồng. Theo hợp đồng thì ông T đã bàn giao hồ sơ, giấy tờ pháp lý đất đai cho Công ty và đã thanh toán đợt một là 400.000.000 đồng. Công ty cam kết sẽ thực hiện phạm vi dịch vụ theo hợp đồng trong thời hạn 04 tháng kể từ ngày 26/9/2023 và thời hạn này được gia hạn cho đến ngày 10/3/2024.

Trong suốt thời hạn hợp đồng ông T thường xuyên liên lạc người đại diện theo pháp luật của Công ty là ông D để theo dõi vụ việc và luôn được ông D hứa hẹn sẽ thực hiện hợp đồng đúng như cam kết và đúng thời hạn. Sau ngày 10/3/2024 và cho đến thời điểm hiện tại, ông T chưa được cập nhật tiến độ và thông báo kết quả thực hiện dịch vụ như đã cam kết. Do vậy, Công ty đã vi phạm hợp đồng và phụ lục hợp đồng nên phải thực hiện nghĩa vụ thanh lý, bồi thường hợp đồng như đã cam kết.

Ngày 27/3/2024 ông T đã gửi đơn yêu cầu Công ty thực hiện việc hoàn trả hồ sơ gốc cho ông T, tiền đặt cọc và khoản bồi thường tương đương tiền cọc như Công ty đã cam kết nhưng đơn yêu cầu của ông T không được nhận cũng như Công ty không tự nguyện thực hiện.

Nay, ông Nguyễn Thanh T yêu cầu Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên bất động sản Thiên D thực hiện nghĩa vụ hoàn trả tiền và bồi thường cho ông T tổng cộng 800.000.000 đồng (Tám trăm triệu đồng); bao gồm: hoàn trả tổng số tiền đã thanh toán là 400.000.000 đồng và bồi thường hợp đồng với số tiền là 400.000.000 đồng. Tuy nhiên, tại phiên hòa giải hôm nay nguyên đơn đồng ý giảm số tiền bồi thường thiệt hại của hợp đồng là 100.000.000 đồng, yêu cầu bị đơn bồi thường thiệt hại số tiền 300.000.000 đồng. Do hợp đồng ký kết giữa các bên đã hết hiệu lực do phía công ty vi phạm thỏa thuận trong hợp đồng.

Tại phiên tòa: Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn yêu cầu Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên bất động sản D hoàn trả cho ông Nguyễn Thanh T tổng số tiền đã thanh toán là 400.000.000 đồng và bồi thường hợp đồng do đã vi phạm với số tiền là 400.000.000 đồng. Tổng cộng là 800.000.000 đồng.

Tại phiên hòa giải ngày 11/02/2025 đại diện theo ủy quyền của bị đơn có ông Triệu Trọng Đ trình bày:

Công ty có ký kết hợp đồng với ông T và có thực hiện hợp đồng như ký kết giữa ông T và Công ty. Trong quá trình thực hiện công việc thì UBND thành phố Cao Lãnh trả lời Công văn số 11/UBND-QLĐT ngày 11/01/2024 là vị trí thửa đất số 3636, tờ bản đồ số 10 có một phần thuộc chức năng đất giao thông và phần còn lại thuộc chức năng đất ở. Tuy nhiên, không xác định được cụ thể diện tích đất giao thông nên đến nay không thực hiện được theo thỏa thuận hợp đồng ký kết giữa các bên.

Như vậy, Công ty đã thực hiện công việc đúng như thỏa thuận các bên, chứ không phải không thực hiện như ông T trình bày. Việc đến nay không thực hiện hoàn thành là do phần đất này thuộc quy hoạch xây dựng chi tiết xây dựng khu dân cư Phường D, thành phố Cao Lãnh được UBND tỉnh Đồng Tháp phê duyệt tại Quyết định số 107/QĐ-UBND.HC ngày 28/01/2008. Nay, Công ty thống nhất trả lại số tiền đã nhận 400.000.000 đồng cho ông Tươi, đối với số tiền 400.000.000 đồng ông T yêu cầu Công ty bồi thường thiệt hại thì Công ty không đồng ý. Lý do không thực hiện được công việc không phải lỗi do Công ty.

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 quan hệ pháp luật: Căn cứ vào đơn khởi kiện của nguyên đơn và các tài liệu chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án thể hiện vào ngày 26/9/2023 ông T và Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên bất động sản D, đại diện là ông Đặng Văn Thanh Minh D ký hợp đồng dịch vụ được các bên thừa nhận. Như vậy, xác định quan hệ pháp luật tranh chấp giữa các đương sự là *"Tranh chấp hợp đồng dịch vụ; Bồi thường thiệt hại"* theo quy định tại Điều 513 Bộ luật Dân sự.

[2] Về thẩm quyền giải quyết: Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên bất động sản D, có địa chỉ tại số 487C, đường Cách Mạng Tháng 8, Phường B, thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh theo quy định tại khoản 3 Điều 26; Điểm a khoản 1 Điều 35; Điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung tranh chấp: Xét yêu cầu khởi kiện của ông T yêu cầu Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên bất động sản D hoàn trả số tiền 400.000.000 đồng và bồi thường hợp đồng với số tiền là 400.000.000 đồng, tổng cộng 800.000.000 đồng. Do ông Nguyễn Thanh T thuê Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên bất động sản D chuyển mục đích sử dụng đất của thửa đất số 3636, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại Phường D, thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

Ông Nguyễn Thanh T chứng minh bằng: Hợp đồng dịch vụ ngày 26/9/2023 và Phụ lục hợp đồng ngày 23/12/2023 bản chính, có nội dung như sau: *"...Trong trường hợp bên B (Công ty) vi phạm hợp đồng thì bên B cam kết hoàn trả tổng giá trị của khoản thanh toán trước đã nhận và bồi thường thêm cho bên A (ông Tươi) một khoản tương đương khoản tiền ứng trước 400.000.000 đồng...).* Đồng thời đại diện theo ủy quyền của bị đơn thừa nhận đã nhận của ông T số tiền 400.000.000 đồng tại biên bản hòa giải ngày 11/02/2025.

Như vậy, các bên xác định đến thời điểm hiện nay phía Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên bất động sản D chưa hoàn thành theo thỏa thuận của hợp đồng. Do đó, đối với yêu cầu của ông T là phù hợp nên hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của ông T về việc yêu cầu Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên bất động sản D hoàn trả số tiền 400.000.000 đồng đã nhận theo hợp đồng dịch vụ và bồi thường thiệt hại do vi phạm hợp đồng số tiền 400.000.000 đồng là có căn cứ.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do chấp nhận yêu cầu của ông T nên ông T được nhận lại tiền tạm ứng án phí là 18.000.000 đồng.

Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên bất động sản D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 20.000.000 đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 13, 116, 120, 360, 419 của Bộ Luật dân sự;

Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 235, Điều 244, Điều 271; Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thanh T đối với Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên bất động sản D.

Buộc Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên bất động sản D trả cho ông Nguyễn Thanh T số tiền 400.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại do vi phạm hợp đồng số tiền 400.000.000 đồng, tổng cộng là 800.000.000 đồng (Tám trăm triệu đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền hàng tháng bên phải thi hành còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự

2015. Trừ trường hợp các đương sự có thỏa thuận khác.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Thanh T được nhận lại số tiền tạm ứng án phí là 18.000.000 đồng tại biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0013117 ngày 02/12/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên bất động sản D phải chịu 20.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày bản án được tống đạt hợp lệ.

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 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:
- Đương sự;
- VKS ND TPCL;
- TAND Tỉnh Đồng Tháp;
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN- CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

Lê Thị Mỹ