TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ ĐÀ LẠT** TỈNH LÂM ĐỒNG	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 47/2023/DS-ST
Ngày: 25-9-2023
V/v: "*Tranh chấp hợp đồng dịch vụ*".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐÀ LẠT, TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên tòa: Ông Chu Văn Bình

Các Hội thẩm nhân dân: + Bà Nguyễn Thị Mỹ Hạnh

+ Ông Mai Phú

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Ngọc Hoàng Anh - Cán bộ Toà án nhân dân thành phố Đà Lạt - tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Lạt: Bà Cao Thị Bích Hợp – Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 211/2022/TLST- DS ngày 31 tháng 10 năm 2022 về việc *"Tranh chấp hợp đồng dịch vụ"* theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 83/2022/QĐXXST-DS ngày 10/8/2023; Quyết định hoãn phiên toà số: 86/2023/QĐST-DS ngày 06 tháng 09 năm 2023 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Trương Quang Th, sinh năm: 1963. Địa chỉ: số XXX, đường NAT, phườngTMT, Quận 12, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: Trần Thái D, sinh năm 1993. Địa chỉ: số X, đường X, phường BTĐB, Quận BT, thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt tại phiên toà.

- *Bị đơn:* Công ty cổ phần kinh doanh bất động sản XT. Địa chỉ: số ABC, đường GA, Phường E, thành phố Đà lạt, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo pháp luật: ông Cao XT – Giám đốc. Vắng mặt tại phiên toà.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ghi ngày 19/8/2022, và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Trần Thái D trình bày: Vào ngày 01/8/2020, ông Th đã ký kết hợp đồng dịch vụ với Công ty cổ phần kinh doanh bất động sản XT do ông

Cao XT, chức vụ Giám đốc là đại diện, nội dung hợp đồng là Công ty cổ phần kinh doanh bất động sản XT có trách nhiệm thực hiện các thủ tục để chuyển mục đích sử dụng đất đối với diện tích 300m^2 đất thuộc một phần thửa 552 tờ bản đồ số 9(C49-I-72c) tại Phường 11 thành phố Đà Lạt từ đất nông nghiệp thành đất ở đô thị cho ông Th; ông Th có nghĩa vụ thanh toán cho công ty XT tổng số tiền phí dịch vụ là 900.000.000đ (*Chín trăm triệu đồng*). Sau khi ký kết hợp đồng, ông Th đã ứng trước cho công ty XT số tiền 450.000.000đ (*Bốn trăm năm mươi triệu đồng*) bằng hình thức chuyển khoản vào tài khoản số 050004447678 tại ngân hàng Sacombank chi nhánh Lâm Đồng của ông Cao XT, công ty XT cũng đã ghi nhận theo giấy nhận tiền ngày 25/9/2021.

Sau khi ký kết hợp đồng dịch vụ và nhận tiền ứng trước thì công ty XT không thực hiện được dịch vụ chuyển mục đích sử dụng đất cho ông Th, đến ngày 09/11/2021, công ty XT và ông Th đã thanh lý hợp đồng dịch vụ ghi trên, đối với số tiền 450.000.000đ đã nhận của ông Th thì công ty XT cam kết sẽ hoàn trả trong thời hạn 60 (*sáu mươi*) ngày kể từ ngày 09/11/2021, nếu chậm thanh toán sẽ phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất do Ngân hàng nhà nước quy định. Sau khi thanh lý hợp đồng, công ty XT đã trả cho ông Th số tiền 100.000.000đ (*một trăm triệu đồng*) vào ngày 30/01/2022 và số tiền 100.000.000đ (*một trăm triệu đồng*) vào ngày 25/3/2022, tổng cộng là 200.000.000đ (*Hai trăm triệu đồng*), số tiền còn lại là 250.000.000đ (*Hai trăm năm mươi triệu đồng*) ông Th đã đòi nhiều lần nhưng công ty XT vẫn không thanh toán.

Nay ông Th yêu cầu Tòa án giải quyết buộc Công ty cổ phần kinh doanh bất động sản XT phải trả cho ông Th số tiền còn lại là 250.000.000đ (*hai trăm năm mươi triệu đồng*) và số tiền lãi dự tính là 30.000.000đ (*ba mươi triệu đồng*), tổng cộng là 280.000.000đ (*hai trăm tám mươi triệu đồng*).

Đối với bị đơn là công ty cổ phần kinh doanh bất động sản XT: Tòa án đã triệu tập hợp lệ theo nơi đăng ký địa chỉ trụ sở chính của công ty để bị đơn biết và tham gia phiên họp công khai chứng cứ, phiên hòa giải nhưng bị đơn vắng mặt không có lý do nên Tòa án lập biên bản không tiến hành hòa giải được để làm cơ sở giải quyết vụ việc theo quy định của pháp luật.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không thành do bị đơn vắng mặt nhiều lần không có lý do.

Tại phiên tòa,

Ông Trần Thái D là người đại diện theo ủy quyền của ông Trương Quang Th đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết buộc bị đơn là công ty cổ phần kinh doanh bất động sản XT phải trả cho ông Th tổng số tiền 290.721.918đ (*hai trăm*

chín mươi triệu bảy trăm hai mươi mốt nghìn chín trăm mười tám đồng), trong đó:

+ Tiền nợ gốc 250.000.000đ (*Hai trăm năm mươi triệu đồng*);

+ Tiền lãi đối với số tiền 450.000.000đ (*bốn trăm năm mươi triệu đồng*) kể từ ngày 10/01/2022 đến ngày 30/01/2022 là 2.219.178đ (*hai triệu hai trăm mười chín nghìn một trăm bảy mươi tám đồng*).

+ Tiền lãi đối với số tiền 350.000.000đ (*ba trăm năm mươi triệu đồng*) kể từ ngày 31/01/2022 đến ngày 25/3/2022 là 4.660.274đ (*bốn triệu sáu trăm sáu mươi nghìn hai trăm bảy mươi bốn đồng*).

+ Tiền lãi đối với số tiền 250.000.000đ (*hai trăm năm mươi triệu đồng*) kể từ ngày 26/3/2022 đến ngày 25/9/2023 là 33.842.466đ (*ba mươi ba triệu tám trăm bốn mươi hai nghìn bốn trăm sáu mươi sáu đồng*).

Bị đơn công ty cổ phần kinh doanh bất động sản XT: vắng mặt tại phiên tòa sơ thẩm lần thứ 2 không có lý do.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Lạt tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, các đương sự và Hội đồng xét xử trong quá trình giải quyết vụ án. Đồng thời đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trương Quang Th, buộc công ty cổ phần kinh doanh bất động sản XT phải trả cho ông Trương Quang Th số tiền nợ là 250.000.000đ (*Hai trăm năm mươi triệu đồng*) và khoản tiền lãi tính từ ngày vi phạm nghĩa vụ đến ngày 25/9/2023 theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp: Xuất phát từ việc vi phạm nghĩa vụ thanh toán sau khi thanh lý hợp đồng dịch vụ được ký kết ngày 01/8/2020 giữa ông Trương Quang Th và Công ty cổ phần kinh doanh bất động sản XT (*nơi đăng ký địa chỉ trụ sở chính của công ty: số 17 đường Gio An, Phường 5, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng*) do ông Cao XT, chức vụ Giám đốc là đại diện, ngày 23/8/2022 ông Trương Quang Th đã nộp đơn khởi kiện yêu cầu Công ty cổ phần kinh doanh bất động sản XT phải trả cho ông số tiền còn nợ sau khi thanh lý hợp đồng là 250.000.000đ (*Hai trăm năm mươi triệu đồng*) và khoản tiền lãi tính từ ngày vi phạm nghĩa vụ thanh toán.

Đối chiếu với quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự, xác định quan hệ tranh chấp là

"Tranh chấp hợp đồng dịch vụ", vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Đà Lạt.

[2] Về việc xét xử vắng mặt của bị đơn:

Người đại diện theo ủy quyền cho nguyên đơn có mặt tại phiên tòa;

Đối với bị đơn là Công ty cổ phần kinh doanh bất động sản XT: căn cứ thông tin về theo nơi đăng ký địa chỉ trụ sở chính của công ty thể hiện tại hợp đồng dịch vụ được ký kết ngày 01/8/2020 giữa ông Trương Quang Th và Công ty cổ phần kinh doanh bất động sản XT và kết quả xác minh do Phòng đăng ký kinh doanh – Sở kế hoạch và đầu tư tỉnh Lâm Đồng cung cấp. Tòa án đã thực hiện việc niêm yết các văn bản tố tụng tại địa chỉ số 17 đường Gio An, Phường 5, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng để bị đơn biết và tham gia phiên tòa sơ thẩm nhưng người đại diện theo pháp luật của Công ty cổ phần kinh doanh bất động sản XT vẫn vắng mặt tại phiên tòa lần thứ 2 không có lý do và không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan. Căn cứ khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vụ án vắng mặt bị đơn theo thủ tục chung.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Vào ngày 01/8/2020, ông Th đã ký kết hợp đồng dịch vụ với Công ty cổ phần kinh doanh bất động sản XT do ông Cao XT, chức vụ Giám đốc là đại diện, nội dung hợp đồng là Công ty cổ phần kinh doanh bất động sản XT có trách nhiệm thực hiện các thủ tục để chuyển mục đích sử dụng đất đối với diện tích 300m^2 đất thuộc một phần thửa 552 tờ bản đồ số 9(C49-I-72c) tại Phường 11 thành phố Đà Lạt từ đất nông nghiệp thành đất ở đô thị cho ông Th; ông Th có nghĩa vụ thanh toán cho công ty XT tổng số tiền phí dịch vụ là 900.000.000^đ (*Chín trăm triệu đồng*). Sau khi ký kết hợp đồng, ông Th đã ứng trước cho công ty XT số tiền 450.000.000^đ (*Bốn trăm năm mươi triệu đồng*) bằng hình thức chuyển khoản vào tài khoản số 050004447678 tại ngân hàng Sacombank chi nhánh Lâm Đồng của ông Cao XT, công ty XT cũng đã ghi nhận theo giấy nhận tiền ngày 25/9/2021.

Sau khi ký kết hợp đồng dịch vụ và nhận tiền ứng trước thì công ty XT không thực hiện được dịch vụ chuyển mục đích sử dụng đất cho ông Th, đến ngày 09/11/2021, công ty XT và ông Th đã thanh lý hợp đồng dịch vụ ghi trên, đối với số tiền 450.000.000^đ đã nhận của ông Th thì công ty XT cam kết sẽ hoàn trả trong thời hạn 60 (*sáu mươi*) ngày kể từ ngày 09/11/2021, nếu chậm thanh toán sẽ phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất do Ngân hàng nhà nước quy định. Sau khi thanh lý hợp đồng, công ty XT đã trả cho ông Th số tiền 100.000.000^đ (*một trăm triệu đồng*) vào ngày 30/01/2022 và số tiền 100.000.000^đ (*một trăm triệu đồng*) vào ngày 25/3/2022, tổng cộng là 200.000.000^đ (*Hai trăm triệu*

đồng), số tiền còn lại là 250.000.000đ (*Hai trăm năm mươi triệu đồng*) ông Th đã đòi nhiều lần nhưng công ty XT vẫn không thanh toán.

Nay ông Th yêu cầu Tòa án giải quyết buộc Công ty cổ phần kinh doanh bất động sản XT phải trả cho ông Th số tiền còn lại là 250.000.000đ (*hai trăm năm mươi triệu đồng*) và số tiền lãi theo mức lãi suất 09%/năm. Cụ thể:

+ Tiền nợ gốc 250.000.000đ (*Hai trăm năm mươi triệu đồng*);

+ Tiền lãi đối với số tiền 450.000.000đ (*bốn trăm năm mươi triệu đồng*) kể từ ngày 10/01/2022 đến ngày 30/01/2022 là 2.219.178đ (*hai triệu hai trăm mười chín nghìn một trăm bảy mươi tám đồng*).

+ Tiền lãi đối với số tiền 350.000.000đ (*ba trăm năm mươi triệu đồng*) kể từ ngày 31/01/2022 đến ngày 25/3/2022 là 4.660.274đ (*bốn triệu sáu trăm sáu mươi nghìn hai trăm bảy mươi bốn đồng*).

+ Tiền lãi đối với số tiền 250.000.000đ (*hai trăm năm mươi triệu đồng*) kể từ ngày 26/3/2022 đến ngày 25/9/2023 là 33.842.466đ (*ba mươi ba triệu tám trăm bốn mươi hai nghìn bốn trăm sáu mươi sáu đồng*).

Tổng cộng là 290.721.918đ (*hai trăm chín mươi triệu bảy trăm hai mươi mốt nghìn chín trăm mười tám đồng*).

Căn cứ vào Hợp đồng dịch vụ ký kết ngày 01/8/2020 và Biên bản thanh lý hợp đồng ngày 09/11/2021 giữa ông Trương Quang Th và Công ty cổ phần kinh doanh bất động sản XT do ông Cao XT, chức vụ Giám đốc là đại diện; căn cứ các tài liệu chứng cứ do nguyên đơn giao nộp, xác định việc giao dịch ký kết hợp đồng dịch vụ giữa ông Th và Công ty cổ phần kinh doanh bất động sản XT là có trong thực tế, sau khi thanh lý hợp đồng thì Công ty cổ phần kinh doanh bất động sản XT còn nợ ông Th 450.000.000đ, đồng thời công ty XT cam kết sẽ hoàn trả trong thời hạn 60 (*sáu mươi*) ngày kể từ ngày 09/11/2021, nếu chậm thanh toán sẽ phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất do Ngân hàng nhà nước quy định. Tuy nhiên, đến ngày 30/01/2022, công ty XT mới chuyển trả cho ông Th số tiền 100.000.000đ (*một trăm triệu đồng*) và ngày 25/3/2022 trả thêm cho ông Th số tiền 100.000.000đ (*một trăm triệu đồng*), tổng cộng số tiền đã trả là 200.000.000đ (*Hai trăm triệu đồng*), số tiền còn lại là 250.000.000đ (*Hai trăm năm mươi triệu đồng*) đến nay Công ty cổ phần kinh doanh bất động sản XT vẫn chưa trả cho ông Th.

Với những nhận định trên, yêu cầu khởi kiện của ông Trương Quang Th đối với Công ty cổ phần kinh doanh bất động sản XT về việc yêu cầu Công ty cổ phần kinh doanh bất động sản XT trả cho ông Th số tiền còn nợ và số tiền lãi do vi phạm nghĩa vụ thanh toán là có cơ sở chấp nhận.

[4] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; Điều 91; Điều 147; khoản 3 Điều 228; Điều 266 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 385; Điều 422; Điều 429; Điều 513Bộ luật dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 26 Luật thi hành án dân sự;

- Căn 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 khởi kiện của nguyên đơn ông Trương Quang Th: buộc Công ty cổ phần kinh doanh bất động sản XT phải có trách nhiệm trả cho ông Trương Quang Th số tiền 290.721.918đ (*hai trăm chín mươi triệu bảy trăm hai mươi mốt nghìn chín trăm mười tám đồng*), trong đó:

+ Tiền nợ gốc 250.000.000đ (*Hai trăm năm mươi triệu đồng*);

+ Tiền lãi đối với số tiền 450.000.000đ (*bốn trăm năm mươi triệu đồng*) kể từ ngày 10/01/2022 đến ngày 30/01/2022 là 2.219.178đ (*hai triệu hai trăm mười chín nghìn một trăm bảy mươi tám đồng*).

+ Tiền lãi đối với số tiền 350.000.000đ (*ba trăm năm mươi triệu đồng*) kể từ ngày 31/01/2022 đến ngày 25/3/2022 là 4.660.274đ (*bốn triệu sáu trăm sáu mươi nghìn hai trăm bảy mươi bốn đồng*).

+ Tiền lãi đối với số tiền 250.000.000đ (*hai trăm năm mươi triệu đồng*) kể từ ngày 26/3/2022 đến ngày 25/9/2023 là 33.842.466đ (*ba mươi ba triệu tám trăm bốn mươi hai nghìn bốn trăm sáu mươi sáu đồng*).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành có đơn yêu cầu 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.

2- Về án phí:

- Công ty cổ phần kinh doanh bất động sản XT phải chịu 14.536.096đ (*mười bốn triệu năm trăm ba mươi sáu nghìn không trăm chín mươi sáu đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

- Căn cứ biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002364 ngày 31/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng:

hoàn trả cho ông Trương Quang Th số tiền 7.000.000đ (*bảy triệu đồng*) tạm ứng án phí đã nộp.

Trong hạn 15 (*mười lăm*) ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo lên Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng để yêu cầu xét xử phúc thẩm. Đối với đương sự vắng mặt tại phiên tòa, trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết công khai theo quy định của pháp luật có quyền kháng cáo để yêu cầu Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử phúc thẩm.

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 các 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:
- TAND tỉnh Lâm Đồng (02);
- VKSND Tp.Đà Lạt;
- Chi cục THADS Tp.Đà Lạt;
- Các đương sự;
- Lưu AV - HS.

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

Chu Văn Bình

Hội thẩm nhân dân **Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa**

Trương Minh Thọ - Mai Phú **Chu Văn Bình**