

Bản án số: 20/2025/DS-ST
Ngày 31-7-2025
V/v Tranh chấp hợp đồng dịch vụ

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 17 – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Sô.

Các Hội thẩm nhân dân:

- Ông Nguyễn Thanh Cần;
- Bà Võ Thị Hồng Tươi.

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Minh Trường, Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 17 – Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Khu vực 17 – Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Phạm Văn Giáp - Kiểm sát viên.

Vào ngày 31 tháng 7 năm 2025, tại trụ sở, Tòa án nhân dân Khu vực 17 - Thành phố Hồ Chí Minh xét xử công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số: 44/2025/TLST-DS ngày 20 tháng 01 năm 2025, về việc “Tranh chấp hợp đồng dịch vụ” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 101/2025/QĐXXST-DS ngày 16 tháng 6 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 07/2025/QĐST-ST, ngày 07 tháng 7 năm 2025, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Ngọc T, sinh năm 1965; thường trú: Khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh B, (nay là phường A, Thành phố H).

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thanh Th, sinh năm 2004; thường trú: Tổ 3, ấp A, xã P, thành phố B, tỉnh B, (nay là phường P, Thành phố H).

Văn bản ủy quyền ngày 22/11/2024. Có mặt.

Bị đơn: Công ty TNHH Bất động sản M, địa chỉ: Thửa đất số 386, tờ bản đồ số 02, tổ 2, khu phố 5, phường H, thành phố T, tỉnh B, (nay là phường B, Thành phố H).

Người đại diện theo pháp luật: Bà Hồ Thị M – Chức vụ: Giám đốc (đã chết năm 2023).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Hồ Thị M:

- Ông Dương Văn L, sinh năm 1966; (quan hệ là chồng); địa chỉ: Tổ 2, khu phố 5, phường H, thành phố T, tỉnh B, (nay là phường B, Thành phố H).
- Ông Dương Chí Th, sinh năm 1996; địa chỉ: Tổ 2, khu phố 5, phường H,

thành phố T, tỉnh B, (nay là phường B, Thành phố H).

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Hoàng Vũ Ân, sinh năm 1979; địa chỉ: Số 42 đường Đoàn Thị Liên, phường P, thành phố T, tỉnh B, (nay là phường P, Thành phố H). Có đơn xin vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và lời khai trong quá trình tố tụng, nguyên đơn trình bày:

Do có nhu cầu làm thủ tục nhập thửa, làm đường, chuyển mục đích sử dụng đất và cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Th qua người quen, ngày 10/01/2022, tại Công ty TNHH Bất động sản M (gọi tắt là Công ty M), bà Nguyễn Ngọc T và bà Hồ Thị M là người đại diện theo pháp luật của Công ty M đã ký 02 Hợp đồng dịch vụ có nội dung:

Hợp đồng thứ nhất: Công ty M thực hiện dịch vụ đo đạc lại diện tích, cấp đổi sổ mới, làm chủ trương SKC cho bà Nguyễn Ngọc T với giá trọn gói là 1.100.000.000 đồng. Ngay khi ký hợp đồng, bà Hương đã nhận trước của bà T số tiền 600.000.000 đồng, còn lại sẽ thanh toán khi bà Hương giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T.

Hợp đồng thứ hai: Công ty M làm dịch vụ nhập thửa, nhập đường, giá trọn gói là 350.000.000 đồng, ngay khi ký hợp đồng bà T đã giao đủ số tiền cho bà Hương.

Cả hai lần giao tiền, bà T đều giao tiền mặt có sự chứng kiến của ông Nguyễn Hoàng Vũ Ân, người quen của bà T và bà Hương.

Sau đó, bà Hương yêu cầu bà T chuyển khoản thêm 170.000.000 đồng. Do không biết chuyển khoản nên bà T đưa tiền mặt nhờ ông Nguyễn Hoàng Vũ Ân chuyển khoản cho bà Hương. Ông Ân dùng số tài khoản 916220279 của mình chuyển khoản cho bà Hương theo số tài khoản 106801286838 Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam số tiền 170.000.000 đồng vào ngày 20/7/2022.

Tổng số tiền bà T đã thanh toán cho Công ty M là 1.120.000.000 đồng.

Tuy nhiên, từ khi ký kết Hợp đồng cho đến ngày bà Hương mất, bà Hương không tiến hành các công việc như đã thỏa thuận. Ngày 18/11/2024 bà T gửi thông báo chấm dứt hợp đồng, yêu cầu Công ty M hoàn trả số tiền 1.120.000.000 đồng nhưng Công ty M không có ý kiến phản hồi.

Bà Nguyễn Ngọc T khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên xử:

- Hủy 02 hợp đồng dịch vụ, cùng ngày 10/01/2022, giữa bà Nguyễn Ngọc T và Công ty TNHH Bất động sản M do vô hiệu;

- Buộc Công ty TNHH Bất động sản M hoàn trả số tiền 1.120.000.000 đồng đã nhận của bà Nguyễn Ngọc T.

Bị đơn Công ty TNHH Bất động sản M, do bà Hồ Thị M là người đại diện theo pháp luật, chết năm 2023. Người thừa kế theo pháp luật là ông Dương Văn L và ông Dương Chí Th đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng ông L và ông Thông cố tình vắng mặt và không gửi ý kiến trình bày đối với yêu cầu

khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Hoàng Vũ Ân trình bày: Ông có mối quan hệ quen biết với bà T và bà Hương. Ngày 20/7/2022, bà T có nhờ ông chuyển khoản cho bà Hương theo số tài khoản 106801286838 Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam, số tiền 170.000.000 đồng để thanh toán tiền làm hồ sơ đất mà bà T và bà Hương đã thỏa thuận trước đó. Đồng thời, ông Ân làm đơn xin vắng mặt.

Tại phiên tòa:

Người đại diện ủy quyền của nguyên đơn trình bày, giữ nguyên ý kiến trình bày trong quá trình tố tụng, yêu cầu Tòa án tuyên bố 02 hợp đồng dịch vụ cùng ngày 10/01/2022 giữa bà Nguyễn Ngọc T và Công ty TNHH Bất động sản M là vô hiệu, do hợp đồng có điều khoản thỏa thuận không rõ ràng, không thể thực hiện được.

- Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 17 – Thành phố Hồ Chí Minh.

Về thủ tục tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Căn cứ vào chứng cứ do nguyên đơn giao nộp, chứng cứ Tòa án đã thu thập có trong hồ sơ vụ án, lời khai của đương sự và kết quả diễn biến tại phiên tòa, có căn cứ chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các chứng cứ có tại hồ sơ đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả diễn biến tại phiên tòa, Tòa án nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Nguyên đơn bà Nguyễn Ngọc T khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng dịch vụ và buộc bị đơn Công ty TNHH Bất động sản M phải trả lại số tiền tạm ứng 1.120.000.000 đồng đã nhận. Công ty TNHH Bất động sản M có địa chỉ trụ sở tại phường Bình Cơ, Thành phố Hồ Chí Minh. Hội đồng xét xử xác định đây là vụ án dân sự và quan hệ tranh chấp là “Tranh chấp hợp đồng dịch vụ”, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Khu vực 17 – Thành phố Hồ Chí Minh 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 năm 2015.

[2] Về xác định tư cách tham gia tố tụng của ông Dương Văn L và ông Dương Chí Th:

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và Điều lệ hoạt động của Công ty TNHH Bất động sản M, thì chỉ có bà Hồ Thị M – Giám đốc là người đại diện theo pháp luật, không có thành viên nào khác. Bà Hương mất năm 2023, tại khoản 3 Điều 78 Luật doanh nghiệp quy định “Trường hợp chủ sở hữu công ty là cá nhân chết thì người thừa kế theo di chúc hoặc theo pháp luật là chủ sở hữu công ty”. Căn cứ kết quả xác minh ngày 20/3/2025, do Công an phường Hội Nghĩa cung cấp thì hàng thừa kế thứ nhất của bà Hương có ông Dương Văn L (quan hệ là chồng) và ông Dương Chí Th (quan hệ là con). Do đó, Tòa án xác định ông Dương Văn L và ông Dương

Chí Th là người thừa kế theo pháp luật của bà Hồ Thị M và đưa vào tham gia tố tụng theo quy định.

[3] Về sự vắng mặt của các đương sự:

Ông Nguyễn Hoàng Vũ Ân có đơn xin vắng mặt; ông Dương Văn L và ông Dương Chí Th đã được Tòa án triệu hợp lệ nhưng cố tình vắng mặt. Căn cứ Điều 227; khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án xét xử vắng mặt các đương sự này.

[4] Về chứng cứ giải quyết vụ án:

Các tài liệu chứng cứ do nguyên đơn cung cấp và do Tòa án thu thập đã được công khai tại phiên họp về việc giao nộp và tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải ngày 16/6/2025. Các đương sự vắng mặt đã được Tòa án tổng đạt kết quả phiên họp và không ai khiếu nại hay thắc mắc đối với chứng cứ bên còn lại cung cấp và chứng cứ do Tòa án thu thập nên Tòa án sử dụng các chứng cứ đã công khai tại phiên họp ngày 16/6/2025 để làm căn cứ giải quyết vụ án.

[5] Về nội dung tranh chấp:

[5.1] Về yêu cầu hủy 02 hợp đồng dịch vụ ngày 10/01/2022.

Xét thấy, 02 hợp đồng dịch vụ cùng ngày 10/01/2022, được xác lập giữa bà Nguyễn Ngọc T và Công ty M không tuân thủ các điều kiện có hiệu lực theo quy định tại Điều 117 của Bộ luật dân sự. Cụ thể, đối tượng của hợp đồng các bên thỏa thuận là Công ty M thực hiện dịch vụ đo đạc lại diện tích, cấp đổi sổ mới, làm chủ trương SKC; nhập thửa, nhập đường nhưng không thể hiện thửa đất số mấy, tờ bản đồ nào, tọa lạc tại đâu; nhập thửa đất nào, làm đường nào; thời gian thực hiện hợp đồng; quyền và nghĩa vụ của các bên khi tham gia giao kết hợp đồng nên hợp đồng không thể thực hiện được và vô hiệu theo quy định tại Điều 129 Bộ luật dân sự.

[5.2] Về yêu cầu trả lại số tiền 1.120.000.000 đồng.

Theo trình bày của phía nguyên đơn, sau khi ký 02 hợp đồng bà T đã thanh toán cho bà Hương số tiền 1.120.000.000 đồng. Trong đó, giao tiền mặt 950.000.000 đồng ngay khi ký hợp đồng và chuyển khoản cho bà Hương 170.000.000 đồng thông qua số tài khoản của ông Nguyễn Hoàng Vũ ân. Việc giao nhận 950.000.000 đồng không làm biên bản giao nhận. Tuy nhiên, tại Mục nội dung của 02 hợp đồng thể hiện; bên A là bà Hương đã nhận trước của bên B bà T số tiền 600.000.000 đồng (của hợp đồng thứ nhất) và 350.000.000 đồng (của hợp đồng thứ hai). Như vậy, có căn cứ xác định bà Hồ Thị M là người đại diện theo pháp luật của Công ty M đã nhận của bà T số tiền 1.120.000.000 đồng. Do 02 hợp đồng vô hiệu nên cần buộc Công ty M hoàn trả số tiền này bà Nguyễn Ngọc T theo quy định Điều 131 Bộ luật dân sự.

Từ những phân tích trên có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Ngọc T đối với bị đơn Công ty TNHH Bất động sản M.

[6] Quan điểm giải quyết vụ án của Đại diện Viện kiểm sát là phù hợp nên

Hội đồng xét xử chấp nhận.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn không phải chịu án phí sơ thẩm;

Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy Ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, 227, 228, 271 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ các Điều 117; 129 và 131 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy Ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Ngọc T đối với bị đơn Công ty TNHH Bất động sản M về việc “Tranh chấp hợp đồng dịch vụ”.

Tuyên hủy 02 hợp đồng dịch vụ cùng ngày 10/01/2022, được xác lập giữa bà Nguyễn Ngọc T và Công ty TNHH Bất động sản M.

Buộc Công ty TNHH Bất động sản M trả lại cho bà Nguyễn Ngọc T số tiền 1.120.000.000 đồng (*một tỷ, một trăm hai mươi triệu đồng*).

Kể từ ngày người được yêu cầu thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không thi hành thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu mức lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự tương ứng thời gian chậm thi hành án.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Công ty TNHH Bất động sản M phải chịu 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Trả lại cho bà Nguyễn Ngọc T số tiền 24.000.000 đồng (*hai mươi bốn triệu đồng*) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0004932 ngày 17/01/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương, nay là Phòng Thi hành án Dân sự Khu vực 17- Thành phố Hồ Chí Minh).

3. Về quyền kháng cáo:

Nguyên đơn có mặt được quyền kháng cáo Bản án trong hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn; người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt được quyền kháng cáo Bản án trong hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được Bản án hoặc kể từ ngày Bản án được tổng 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 bị cưỡng chế thi hành án theo quy 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 quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự./.

Nơi nhận:

- TAND Tp. Hồ Chí Minh (01);
- VKSND Tp. Hồ Chí Minh (01);
- VKSND KV 17 – TP.Hồ Chí Minh (01);
- Phòng THADS KV 17 – TP.Hồ Chí Minh (01);
- Các đương sự (02);
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án (02).

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

Nguyễn Văn Sô