

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CẦN GIUỘC
TỈNH LONG AN

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

Bản án số: 56/2025/DS-ST
Ngày 04-6-2025
V/v tranh chấp hợp đồng dịch vụ

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CẦN GIUỘC, TỈNH LONG AN

- *Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:*

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Tuyền

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Nguyễn Thanh An

Ông Đặng Văn Vững

- *Thư ký phiên tòa:* Ông Trương Quang Khải – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An tham gia phiên tòa:* Bà Trần Thị Thu Uyên – Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 6 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 319/2024/TLST-DS ngày 16 tháng 10 năm 2024 về tranh chấp hợp đồng dịch vụ theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 60/2025/QĐXXST-DS ngày 16 tháng 4 năm 2025 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1970. Địa chỉ cư trú: A P, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Minh P, sinh năm 1992. Địa chỉ cư trú: Ấp T, xã P, huyện C, tỉnh Long An (theo Văn bản ủy quyền ngày 07/8/2023, có mặt).

- *Bị đơn:* Công ty TNHH P1. Địa chỉ trụ sở chính: Số B, Tổ B, HL B, Ấp C, xã T, huyện C, tỉnh Long An.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lâm Sơn H – Giám đốc (vắng mặt).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* 1. Ông Đặng Châu Minh T1, sinh năm 1988. Địa chỉ cư trú: Số C, Quốc lộ E, Tổ A, Khu phố C, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T và lời trình bày trong

quá trình giải quyết vụ án của ông Trần Minh P là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có nội dung như sau:

Thông qua một số bạn bè giới thiệu về dịch vụ nhà đất, do có nhu cầu thực hiện một số thủ tục liên quan đến đất đai nên ông Nguyễn Văn T có nhờ ông Đặng Châu Minh T1 làm thủ tục. Khi đó ông T1 giới thiệu là Giám đốc chi nhánh của Công ty TNHH P1 Chi nhánh C.

Ngày 11/12/2017, ông T và ông T1 (với tư cách Giám đốc chi nhánh của Công ty TNHH P1 Chi nhánh C) ký Hợp đồng dịch vụ chuyển mục đích sử dụng đất đối với các thửa đất số 197, 212 và 230, cùng tờ bản đồ số 17, đất tại ấp T, xã M, huyện C, tỉnh Long An. Giá thực hiện dịch vụ là 241.000.000đ, thỏa thuận thanh toán 03 đợt, thời hạn 06 tháng. Thực hiện hợp đồng, ông T đã giao cho ông T1 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và số tiền 170.000.000đ (nhận làm 02 đợt, đợt 1 đã nhận đủ sau khi ký hợp đồng, đợt 2 đã nhận đủ ngày 13/3/2018). Tuy nhiên hết thời hạn, ông T1 và Công ty TNHH P1 Chi nhánh C vẫn không thực hiện được. Ngày 17/01/2022 ông T1 viết giấy cam kết (dưới trang 3 của hợp đồng) hẹn đến ngày 31/12/2022 sẽ thực hiện xong, tuy nhiên đến nay ông T1 cũng như Công ty TNHH P1 Chi nhánh C vẫn không thực hiện được.

Do đó ông T có đơn khởi kiện yêu cầu: Huỷ hợp đồng dịch vụ ngày 11/12/2017 giữa ông Nguyễn Văn T và Công ty TNHH P1 (Chi nhánh C). Buộc ông Đặng Châu Minh T1 liên đới với Công ty TNHH P1 hoàn trả cho ông Nguyễn Văn T số tiền 170.000.000đ đã nhận. Ngoài ra ông T không có yêu cầu nào khác nữa.

Bị đơn Công ty TNHH P1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đặng Châu Minh T1 đã được Tòa án triệu tập họp lệ nhưng vẫn vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án và cũng không có ý kiến trình bày.

Tại phiên tòa,

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xác định lại chỉ khởi kiện đối với Công ty TNHH P1, không khởi kiện đối với ông Đặng Châu Minh T1, lý do ông T1 ký hợp đồng với tư cách Công ty chứ không phải cá nhân nên ông T chỉ khởi kiện Công ty, các nội dung khác vẫn giữ nguyên.

Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt không lý do.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cần Giuộc phát biểu ý kiến:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng những quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng pháp luật.

- Về việc giải quyết vụ án:

Căn cứ các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của nguyên đơn trong quá trình giải quyết vụ án, có cơ sở xác định ngày 11/12/2017 Công ty TNHH P1 Chi nhánh C đã ký hợp đồng dịch vụ chuyển mục đích sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn T đối với các thửa 197, 212 và 230, cùng tờ bản đồ số 17, đất tại

ấp T, xã M, huyện C, tỉnh Long An, giá trị hợp đồng 241.000.000đ, thời hạn hợp đồng 06 tháng. Công ty TNHH P1 Chi nhánh C đã nhận của ông T 170.000.000đ. Hết thời hạn thỏa thuận, Công ty vẫn không thực hiện được thỏa thuận, phía dưới Hợp đồng dịch vụ, ông Đặng Châu Minh T1 là giám đốc Công ty TNHH P1 Chi nhánh C viết cam kết hẹn đến ngày 31/12/2022 sẽ thực hiện xong, nếu không sẽ hoàn trả lại số tiền đã nhận. Tuy nhiên hết ngày 31/12/2022 thì Công ty vẫn không thực hiện, do đó Công ty đã vi phạm nghĩa vụ, ông T khởi kiện yêu cầu hủy Hợp đồng dịch vụ và trả số tiền đã nhận là có cơ sở nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Về thủ tục tố tụng:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả số tiền đã nhận để thực hiện dịch vụ chuyển mục đích sử dụng đất. Do đó, căn cứ Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án nhân dân huyện Cần Giuộc xác định quan hệ tranh chấp là tranh chấp hợp đồng dịch vụ. Hợp đồng được ký kết và thực hiện tại huyện C nên căn cứ Điều 35 và Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án nhân dân huyện Cần Giuộc có thẩm quyền thụ lý giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[2] Về xác định tư cách tham gia tố tụng của đương sự: Xét thấy theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn có đơn khởi kiện đối với ông Đặng Châu Minh T1 và Công ty TNHH P1, tuy nhiên, tại phiên tòa, nguyên đơn xác định chỉ khởi kiện đối với Công ty TNHH P1. Do đó căn cứ Điều 68 và Điều 73 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử xác định lại tư cách tham gia tố tụng của ông Đặng Châu Minh T1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

[3] Về việc vắng mặt bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Xét thấy bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không lý do nên căn cứ Điều 227 và Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án xét xử vắng mặt những người này.

Về việc giải quyết vụ án:

[4] Theo Hợp đồng dịch vụ ngày 11/12/2017 giữa ông Nguyễn Văn T với Công ty TNHH P1 Chi nhánh C thể hiện: Ông T và Công ty TNHH P1 Chi nhánh C thỏa thuận Công ty TNHH P1 Chi nhánh C thực hiện dịch vụ chuyển mục đích sử dụng đất đối với các thửa đất số 197, 212 và 230, cùng tờ bản đồ số 17, đất tại ấp T, xã M, huyện C, tỉnh Long An cho ông T. Giá thực hiện dịch vụ là 241.000.000đ, thỏa thuận thanh toán 03 đợt, đợt 1 thanh toán 70.000.000đ khi ký hợp đồng, đợt 2 thanh toán 100.000.000đ, đợt 3 thanh toán 71.000.000đ sau khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thời hạn thực hiện dịch vụ 06 tháng kể từ ngày ký hợp đồng.

[5] Thực hiện hợp đồng: Phía ông T trình bày đã giao cho Công ty C1 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của 03 thửa 197, 212 và 230, đã thanh

toán đợt 1 số tiền 70.000.000đ và đợt 2 số tiền 100.000.000đ, tổng cộng 170.000.000đ. Đến hết ngày 11/6/2018 là hết thời hạn thỏa thuận thực hiện hợp đồng nhưng Công ty TNHH P1 Chi nhánh C vẫn không thực hiện được việc chuyển mục đích sử dụng đất của các thửa đất trên, ông T liên hệ thì ngày 17/01/2022, ông Đặng Châu Minh T1 là Giám đốc Công ty TNHH P1 Chi nhánh C viết cam kết hứa đến hết ngày 31/12/2022 sẽ hoàn thành thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất, nếu không sẽ trả tiền và trả bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lại cho ông T. Tuy nhiên đến hết ngày 31/12/2022 Công ty TNHH P1 Chi nhánh C vẫn chưa thực hiện được việc chuyển mục đích sử dụng đất cho ông T.

[6] Hội đồng xét xử xét thấy lời trình bày của phía nguyên đơn về thời gian và số tiền thanh toán hợp đồng phù hợp với nội dung thể hiện tại mục 2 Điều 2 và phía dưới trang 3 của Hợp đồng dịch vụ ngày 11/12/2017 do nguyên đơn cung cấp, tất cả đều có chữ ký của ông T1. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã triệu tập Công ty TNHH P1 cũng như ông T1 nhiều lần nhưng Công ty TNHH P1 và ông T1 vẫn vắng mặt không có lý do và cũng không cung cấp cho Tòa án văn bản thể hiện việc phản đối yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cũng như các tài liệu, chứng cứ để chứng minh.

[7] Do đó có căn cứ xác định ông T đã giao cho Công ty TNHH P1 Chi nhánh C tổng số tiền là 170.000.000đ để làm dịch vụ chuyển mục đích sử dụng đất. Do Công ty TNHH P1 Chi nhánh C không hoàn thành công việc theo thỏa thuận là đã vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ trong hợp đồng, Công ty TNHH P1 Chi nhánh C là đơn vị phụ thuộc và không có tư cách pháp nhân theo quy định tại Điều 44 Luật Doanh nghiệp năm 2020 và Điều 84 Bộ luật Dân sự năm 2015 nên ông T khởi kiện yêu cầu hủy Hợp đồng dịch vụ ngày 11/12/2017, buộc Công ty TNHH P1 hoàn trả số tiền 170.000.000đ là có căn cứ theo quy định tại Điều 423, 424, 427, 516 và 517 Bộ luật Dân sự năm 2015 nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[8] Về án phí sơ thẩm: Căn cứ Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và Điều 26 Nghị quyết 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, buộc Công ty TNHH P1 phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm đối với tranh chấp về dân sự không có giá ngạch đối với yêu cầu hủy hợp đồng và phải chịu 8.500.000đ án phí dân sự sơ thẩm đối với tranh chấp về dân sự có giá ngạch trên số tiền 170.000.000đ phải trả cho ông T. H1 lại cho ông T số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 271, 273 và 483 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng các Điều 357, 468, 423, 424, 427, 516 và 517 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 26 Nghị quyết 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 yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T về tranh chấp hợp đồng dịch vụ đối với bị đơn Công ty TNHH P1.

- Hủy Hợp đồng dịch vụ ngày 11/12/2017 giữa ông Nguyễn Văn T với Công ty TNHH P1 Chi nhánh C.

- Buộc Công ty TNHH P1 phải trả cho ông Nguyễn Văn T số tiền 170.000.000đ (một trăm bảy mươi triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được 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 năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Về án phí sơ thẩm:

- Buộc Công ty TNHH P1 phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm đối với tranh chấp về dân sự không có giá ngạch và 8.500.000đ (tám triệu năm trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm đối với tranh chấp về dân sự có giá ngạch.

- Hoàn trả cho ông Nguyễn Văn T tiền tạm ứng án phí 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) đã nộp theo Biên lai thu số 0013463 và 4.250.000đ (bốn triệu, hai trăm năm mươi nghìn đồng) đã nộp theo Biên lai thu số 0013464, cùng ngày 11/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cần Giuộc.

3. Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

4. 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 qui định tại Điều 6, 7, 7a 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 Long An;
- VKSND huyện Cần Giuộc;
- CCTHADS huyện Cần Giuộc;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Thanh Tuyền

CÁC HỘI THẨM NHÂN DÂN

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Công Danh – Nguyễn Thị Mỹ Phương

Nguyễn Thị Thanh Tuyền

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Long An;
- VKSND huyện Cần Giuộc;
- CC THADS huyện Cần Giuộc;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Thanh Tuyên

CÁC HỘI THẨM NHÂN DÂN

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Thị Bạch Huệ - Phạm Hoàng Diễm Trang

Trần Tấn Quốc

[3] Các đương sự thống nhất được các nội dung theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự như sau:

[4] - Tài sản tranh chấp yêu cầu chia thừa kế và chia tài sản chung gồm:

[5] QSDĐ thửa 147, loại đất thổ, diện tích 913m^2 (đo đạc thực tế là 913m^2), tờ bản đồ số 3; thửa 1687, loại đất lúa, diện tích 2.085m^2 (đo đạc thực tế là 1.950m^2), tờ bản đồ số 2; đều tọa lạc tại xã P, huyện C, tỉnh Long An.

Các tài sản khác gồm công trình xây dựng (nhà 1, mái che 3, hồ tròn di chuyển được, giếng nước), tài sản trong nhà đã qua sử dụng (chăn dài, ghế dài, bộ ghế salon, tủ thờ, chạn thờ, tủ tivi, tủ áo, đi-văng, tủ nhỏ, giường, chạn tròn), xe máy đã qua sử dụng (xe Honda city) và cây trồng trên đất (mai vàng): Hiện do ông B đang quản lý sử dụng.

- Theo Mảnh trích đo địa chính số 853-2020 do Công ty TNHH Đ vẽ ngày 30/9/2020, được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại huyện C ký duyệt ngày 05/10/2020 và bản vẽ phân khu ngày 06/4/2022 của Công ty TNHH Đ1 (đính kèm bản án này); Chứng thư thẩm định giá số Vc 20/12/04/TS-LA ngày 07/12/2020 của Công ty Cổ phần thông tin và Thẩm định giá miền N.

