

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH BÀ RỊA - V**

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

Bản án số: 40/2020/DS-PT

Ngày: 12/5/2020

“V/v: Tranh chấp hợp đồng dịch vụ”

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA - V**

***Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:***

- *Thẩm phán – chủ tọa phiên tòa:* ông Trần Minh Bắc

- *Các thẩm phán:*                    ông Trịnh Hoàng Anh  
   ông Nguyễn Minh Châu

***Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa:*** bà Phan Thị Thùy Quyên – Cán bộ  
Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - V.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – V tham gia phiên tòa:*** bà  
Bùi Thị Doan – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 07, 12 tháng 5 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - V, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 168/2019/TLPT-DS ngày 19 tháng 12 năm 2019 về: “Tranh chấp hợp đồng dịch vụ”, do bản án dân sự sơ thẩm số 50/2019/DS-ST ngày 24/9/2019 của Tòa án nhân dân thành phố V bị kháng cáo; theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 19/2020/QĐ-PT ngày 13/02/2020, Quyết định hoãn phiên tòa số 30/2020/QĐ-PT ngày 04/3/2020, Thông báo V/v thay đổi thời gian xét xử phúc thẩm số 37/2020/TB-TA ngày 01/4/2020, Thông báo về thời gian, địa điểm mở lại phiên tòa số 41/2020/TB-TA ngày 17/4/2020, giữa các đương sự:

***1. Nguyên đơn:*** Công ty Đ; Địa chỉ: 203 L, Phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – V.

Đại diện theo pháp luật: ông Đồng Đức C, chức vụ: Giám đốc; địa chỉ: 17B18 T, Phường N, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - V. (vắng mặt)

Đại diện theo ủy quyền: ông Đồng Anh T, sinh năm 1973; địa chỉ: 63 Đ, Phường A, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (Theo văn bản ủy quyền ngày 02/02/2020). (có mặt)

***2. Bị đơn:*** Ông Ngô Văn C, sinh năm 1957 và bà Phùng Thị C1, sinh năm 1964; Cùng địa chỉ: 791/11 B, Phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – V. (có mặt)

Đại diện theo ủy quyền: ông Trần Anh D, sinh năm 1985; địa chỉ: 138 Đ, Phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – V (Theo văn bản ủy quyền ngày 23/4/2019). (có mặt)

**Người kháng cáo:** nguyên đơn Công ty Đ; bị đơn ông Ngô Văn C, bà Phùng Thị C1.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

### **1. Trong đơn khởi kiện đề ngày 16/01/2019 và quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, đại diện của nguyên đơn trình bày:**

Ngày 06/8/2016, Công ty Đ (sau đây gọi là Công ty Đ) và ông Ngô Văn C, bà Phùng Thị C1 ký kết “Hợp đồng dịch vụ” và “Giấy cam kết”, với nội dung: Ông C và bà C1 đồng ý giao cho Công ty Đ đại diện cho ông C, bà C1 liên hệ các C1 quan Nhà nước có thẩm quyền để giải quyết hồ sơ đền bù giải tỏa dự án tái định cư 10 ha trong 58 ha tại đường L, phường A, thành phố V đối với diện tích đất 5.382,1m<sup>2</sup> của ông C, bà C1 và khoảng 1.200m<sup>2</sup> ông C, bà C1 nhận chuyển nhượng của ông Đào Kim T1.

Ngày 05 tháng 7 năm 2017, Ủy ban nhân dân thành phố V ban hành Quyết định số 3285/QĐ-UBND về việc thu hồi và phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ cho hộ ông (bà) Ngô Văn C (Cần) – Phùng Thị C1 diện tích thu hồi 5.382,1m<sup>2</sup> với tổng số tiền chênh lệch giá trị đất mà Công ty Đ được hưởng là 3.497.610.000 đồng, trong đó có 936.450.000 đồng giá trị đất ở và 2.561.160.000 đồng giá trị đất nông nghiệp. Ông C, bà C1 không thực hiện cam kết trả tiền theo thỏa thuận nên Công ty Đ đã khởi kiện. Theo nội dung Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2018/DSST ngày 08/01/2018 và Bản án dân sự phúc thẩm số 40/2018/DS-PT ngày 11/5/2018 đã chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty Đ, buộc ông C, bà C1 thực hiện cam kết theo hợp đồng, có nghĩa vụ trả cho Công ty Đ 3.268.110.000 đồng.

Đối với phần diện tích khoảng 1.200m<sup>2</sup> ông C, bà C1 nhận chuyển nhượng của ông Đào Kim T1 hai bên thỏa thuận ông C, bà C1 chỉ lấy 1.900.000đ/m<sup>2</sup>, còn phần chênh lệch trên 1.900.000đ/m<sup>2</sup> thì Công ty Đ được hưởng.

Ngày 28/12/2018 Ủy ban nhân dân thành phố V ra Quyết định số 9176/QĐ-UBND về việc thu hồi 1.128,8m<sup>2</sup> đất của hộ ông (bà) Ngô Văn C (Cần) – Phùng Thị C1 tại phường A để xây dựng công trình khu tái định cư 10 ha trong 58 ha, phường A, thành phố V và Quyết định số 9187/QĐ-UBND ngày 28/12/2018 về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ cho hộ ông C 766,5m<sup>2</sup> đất nông nghiệp, phần diện tích 362,3m<sup>2</sup> đất nông nghiệp không được bồi thường (vì nằm ngoài diện tích đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; ngoài diện tích đất kê khai đăng ký; thuộc diện đất Nhà nước quản lý). Đơn giá bồi thường 766,5m<sup>2</sup> đất nông nghiệp do ông C nhận chuyển nhượng của ông Đào Kim T1 là 2.648.257.500m<sup>2</sup> (3.455.000 đồng/m<sup>2</sup>). Tuy diện tích đất được bồi thường nhỏ hơn so với diện tích đất thực tế Công ty Đ chấp nhận chỉ nhận kết quả công việc tương ứng với diện tích đất do nhà nước bồi thường là 766,5m<sup>2</sup>.

Như vậy, theo thỏa thuận thì Công ty Đ sẽ được hưởng toàn bộ số tiền chênh lệch giá theo thỏa thuận là 766,5m<sup>2</sup> x (3.455.000đ-1.900.000đ) = 1.191.907.500đ (Một tỷ, một trăm chín mươi một triệu, chín trăm lẻ bảy ngàn, năm trăm đồng).

Sau khi có Quyết định về việc xét duyệt đền bù giải tỏa thửa đất của ông C, bà C1, Công ty Đ đã liên hệ mời ông C, bà C1 tới làm việc. Tuy nhiên, phía ông C, bà C1 không có thiện chí và dùng những lời lẽ xúc phạm, đe dọa tới ông để nhằm mục đích trốn tránh trách nhiệm thanh toán nghĩa vụ theo hợp đồng.

Do đó, ông yêu cầu ông Ngô Văn C, bà Phùng Thị C1 có nghĩa vụ trả 1.191.907.500đ (Một tỷ, một trăm chín mươi một triệu, chín trăm lẻ bảy ngàn, năm trăm đồng) cho Công ty Đ theo thỏa thuận của hợp đồng. Trường hợp ông C, bà C1 có thiện chí hòa giải, ông đồng ý giảm bớt cho ông C, bà C1 491.907.500 đồng, ông chỉ yêu cầu ông C, bà C1 có nghĩa vụ trả cho Công ty Đ 700.000.000 đồng. Trường hợp ông C, bà C1 không hợp tác, ông yêu cầu Tòa giải quyết theo quy định pháp luật.

## **2. Tại Bản tự khai đề ngày 13/4/2019, bị đơn ông Ngô Văn C, bà Phùng Thị C1 trình bày:**

Ngày 06/8/2016, ông bà và Công ty Đ có ký “Hợp đồng dịch vụ” và “Giấy cam kết”. Kể từ ngày ký hợp đồng, ông C không thực hiện công việc gì liên quan đến việc Nhà nước bồi thường khi thu hồi đất cho gia đình ông bà mà mọi công việc đều do gia đình ông bà liên hệ với các C1 quan có thẩm quyền. Như vậy, Công ty Đ đã không thực hiện được công việc theo nội dung của Điều 1; Điều 2; Điều 3 của Hợp đồng. Theo nội dung hợp đồng bên A (Công ty Đ) có nghĩa vụ liên hệ với Ủy ban nhân dân phường A, Ủy ban nhân dân thành phố V, Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - V, Trung tâm Phát triển Quỹ đất thành phố V để giải quyết hồ sơ đền bù giải tỏa, phải đứng ra làm toàn bộ các công việc liên quan đến thửa đất đền bù giải tỏa với các ban ngành trong khi thực tế các công việc trên đều do ông, bà thực hiện. Khi Ủy ban nhân dân thành phố V ban hành Quyết định 9176/QĐ-UBND ngày 28/12/2018 về việc thu hồi 1.128,8m<sup>2</sup> đất và Quyết định số 9187/QĐ-UBND ngày 28/12/2018 về phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, ông bà đã tự làm đơn khiếu nại yêu cầu Ủy ban nhân dân thành phố V xem xét bồi thường, hỗ trợ bổ sung diện tích đất còn thiếu và các khoản hỗ trợ khác theo quy định pháp luật.

“Hợp đồng dịch vụ” ngày 06/8/2016 là dịch vụ pháp lý, không phải là hợp đồng dịch vụ thông thường, không phải là hợp đồng hứa thưởng, vì Công ty Đ nhận đứng ra làm toàn bộ các công việc cho ông bà liên quan đến việc đền bù giải tỏa của thửa đất, liên hệ các C1 quan chức năng để giải quyết hồ sơ, cụ thể là tư vấn pháp luật, đại diện ngoài tổ tụng cho khách hàng và dịch vụ pháp lý khác. Tuy nhiên, Công ty Đ không đủ điều kiện hoạt động liên quan đến lĩnh vực pháp lý, không đăng ký các ngành nghề dịch vụ như mô tả trong hợp đồng, không đáp ứng đủ điều kiện kinh doanh, không được phép thực hiện hợp đồng dịch vụ ngày 06/8/2016 nên hợp đồng dịch vụ này bị hủy bỏ do không có khả năng thực hiện theo quy định tại Điều 425 Bộ luật Dân sự năm 2015 vì ông C là đại diện Công ty không có chứng chỉ hành nghề Luật sư nên không được thực hiện các dịch vụ liên quan đến pháp luật. Hơn nữa, thời gian thực hiện hợp đồng dịch vụ ngày 06/8/2018, chính ông C tự viết “thời gian hợp đồng là 01 năm sau 1 năm chưa xong thì hai bên thống nhất chốt lại”. Hết thời hạn 01 năm hai bên không thỏa thuận gia hạn hợp đồng và thực tế

Công ty Đ không thực hiện bất kỳ công việc gì cho ông bà. Với những lý do trên, ông C, bà C1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Công ty Đ.

Ngoài ra, ông C, bà C1 đề nghị Tòa án tạm đình chỉ giải quyết vụ án để chờ kết quả giải quyết khiếu nại của Ủy ban nhân dân thành phố V liên quan đến các Quyết định số 9176/QĐ-UBND ngày 28/12/2018 về việc thu hồi 1.128,8m<sup>2</sup> đất và Quyết định số 9187/QĐ-UBND ngày 28/12/2018 về phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ cho ông, bà.

**Tại bản án dân sự sơ thẩm số 50/2019/DS-ST ngày 24/9/2019,** Tòa án nhân dân thành phố V áp dụng các Điều 518, 524 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 31/12/2016 về án phí, lệ phí tòa án, tuyên xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông C, bà C1 trả cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại-Thiết kế và Xây dựng Đ 715.144.500 đồng (Bảy trăm mười lăm triệu một trăm bốn mươi bốn nghìn năm trăm đồng).

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo, quyền yêu cầu thi hành án, lãi suất do chậm thi hành án theo luật định.

Ngày 15/10/2019, bị đơn Ngô Văn C, Phùng Thị C1 kháng cáo một phần bản án dân sự sơ thẩm số 50/2019/DS-ST ngày 24/9/2019 của Tòa án nhân dân thành phố V, vì cho rằng phán quyết của cấp sơ thẩm chưa khách quan, không có C1 sở pháp lý, gây thiệt hại cho ông bà; đề nghị sửa án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên “Hợp đồng dịch vụ” và “Giấy cam kết” ngày 06/8/2016 ký kết giữa nguyên đơn và bị đơn vô hiệu toàn bộ, bị đơn không phải thanh toán bất kỳ khoản tiền nào cho nguyên đơn; đề nghị xem xét miễn án phí cho bị đơn vì thuộc diện người cao tuổi.

Ngày 21/10/2019, nguyên đơn Công ty Đ kháng cáo một phần bản án dân sự sơ thẩm số 50/2019/DS-ST ngày 24/9/2019 của Tòa án nhân dân thành phố V, vì phán quyết của cấp sơ thẩm chưa thỏa đáng, gây thiệt hại cho nguyên đơn; đề nghị sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn 1.191.907.500 đồng theo thỏa thuận.

Tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo, bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; các đương sự không cung cấp thêm tài liệu chứng cứ nào khác liên quan, và không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

#### **Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm tại phiên tòa phúc thẩm:**

*Về tố tụng:* Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, và những người tham gia tố tụng đã công khai thực hiện đúng trình tự, thủ tục tố tụng, các quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

*Về nội dung:* Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của công ty TNHH Đ yêu cầu vợ chồng ông C, bà C1 thực hiện nghĩa vụ thanh toán

trong Hợp đồng dịch vụ theo bản hợp đồng và Giấy cam kết đã lập ngày 06/8/2016 là có căn cứ và phù hợp với quy định của pháp luật, vì thỏa thuận giữa hai bên là hợp đồng dịch vụ thông thường trong đời sống xã hội chứ không phải hợp đồng dịch vụ pháp lý, có đối tượng thỏa thuận không thực hiện được như nội dung trình bày và kháng cáo của bị đơn ông C, bà C1. Tuy nhiên, tỉ lệ xác định công ty Đ đã thực hiện 60% công việc nên được hưởng 60% giá trị theo thỏa thuận là chưa phù hợp; đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn công ty Đ, chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông C bà C1, sửa một phần nội dung quyết định án sơ thẩm đã tuyên, theo hướng chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn công ty Đ, buộc ông C bà C1 có trách nhiệm thanh toán cho công ty Đ 40% giá trị theo thỏa thuận và cam kết lập ngày 06/8/2016; đồng thời đề nghị xem xét miễn án phí cho ông C là người cao tuổi, có yêu cầu xin miễn án phí theo quy định.

Sau khi nghiên cứu hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, quan điểm giải quyết vụ án của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – V;

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Đơn kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn đúng theo quy định pháp luật và trong thời hạn luật định, nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm. Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xét thấy:

#### *[1.] Về thẩm quyền giải quyết vụ án:*

Nguyên đơn Công ty Đ khởi kiện bị đơn Ngô Văn C, Phùng Thị C1 (thường trú tại 791/11 B, Phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – V) về nghĩa vụ thanh toán trong Hợp đồng dịch vụ. Tòa án nhân dân thành phố V thụ lý giải quyết vụ án Tranh chấp hợp đồng dịch vụ là đúng 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. Nguyên đơn và bị đơn kháng cáo đối với bản án dân sự sơ thẩm số 50/2019/DS-ST ngày 24/9/2019 của Tòa án nhân dân thành phố V. Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 38, các Điều 270, 271, 273, 293 Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền xem xét, giải quyết theo trình tự phúc thẩm của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – V.

#### *[2.] Về nội dung:*

Công ty Đ (gọi tắt là công ty Đ) khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông Ngô Văn C, bà Phùng Thị C1 thanh toán 1.191.907.500 đồng là khoản chênh lệch giá bồi thường đền bù giải tỏa phần đất khoảng 1.200m<sup>2</sup> đất ông C, bà C1 nhận chuyển nhượng của ông Đào Kim T1, thuộc Dự án tái định cư 10 ha trong 58 ha tại đường L, phường A, thành phố V, căn cứ hợp đồng dịch vụ và giấy cam kết hai bên đã giao kết ngày 06/8/2016. Theo đó, ông C bà C1 cam kết chỉ nhận bồi thường 1.900.000đ/m<sup>2</sup> và công ty Đ được hưởng phần chênh lệch trên 1.900.000đ/m<sup>2</sup>. Ông C, bà C1 không đồng ý thanh toán vì cho rằng công ty Đ không có tư cách chủ thể

ký kết hợp đồng dịch vụ pháp lý là loại hình kinh doanh có điều kiện, và không thực hiện các công việc dịch vụ được giao.

Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của công ty Đ, buộc ông C, bà C1 thanh toán cho công ty Đ 715.144.500 đồng. Công ty Đ kháng cáo, yêu cầu chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện. Ông C, bà C1 kháng cáo yêu cầu bác yêu cầu của bị đơn vì “Hợp đồng dịch vụ” và “Giấy cam kết” ngày 06/8/2016 vô hiệu toàn bộ nên ông bà không phải thanh toán bất kỳ khoản tiền nào cho công ty Đ, đồng thời ông C đề nghị miễn án phí vì ông là người cao tuổi.

*[3.] Về nguồn luật nội dung áp dụng giải quyết tranh chấp trong vụ án:*

Hợp đồng dịch vụ được ký kết ngày 06/8/2016 giữa nguyên đơn và bị đơn là thời điểm Bộ luật Dân sự 2005 đang có hiệu lực pháp luật. Tuy vậy, giao dịch Dân sự vẫn đang được thực hiện, có nội dung và hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật Dân sự 2015, nay phát sinh tranh chấp thì áp dụng các quy định của Bộ luật Dân sự 2005 để giải quyết vụ án theo quy định về Điều khoản chuyển tiếp quy định tại điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015.

*[4.] Xét kháng cáo của các đương sự:*

*[4.1.] Về Hợp đồng dịch vụ ký kết giữa Công ty Đ và ông C, bà C1 ngày 06/8/2016:*

*[4.1.1.]* Từ Điều 1 đến Điều 3 của Hợp đồng dịch vụ ngày 06/8/2016 ghi nhận nội dung công việc: Ông C, bà C1 đồng ý để Công ty Đ liên hệ với các C1 quan Nhà nước có thẩm quyền để giải quyết hồ sơ đền bù, giải tỏa dự án tái định cư 10 ha trong 58 ha tại Phường A, thành phố V. Công ty Đ đứng ra làm toàn bộ các công việc liên quan đến thửa đất đền bù giải tỏa với các ban ngành, cam kết đơn giá và đất tái định cư theo quy định của pháp luật, liên hệ với UBND phường A thành phố V, UBND thành phố V, UBND tỉnh Bà Rịa - V, Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố V để giải quyết hồ sơ đền bù giải tỏa cho ông C, bà C1. Thù lao dịch vụ tính theo chênh lệch giá đất tại Điều 3 Hợp đồng.

*[4.1.2.]* Thỏa thuận giữa hai bên trên C1 sở tự nguyện, bình đẳng về việc thực hiện một công việc dịch vụ thông thường có thể thực hiện được, không bị pháp luật cấm, không trái đạo đức xã hội theo quy định tại Điều 519 Bộ luật Dân sự 2005, phù hợp quy định tại Điều 7 Luật Doanh nghiệp. Công ty Đ cũng đã thực hiện được công việc như nội dung hợp đồng đã thỏa thuận.

*[4.1.3.]* Việc ông C, bà C1 cho rằng Hợp đồng hai bên là hợp đồng dịch vụ pháp lý là loại hình kinh doanh có điều kiện về chủ thể thực hiện nên Công ty Đ không có khả năng, không được phép thực hiện hợp đồng là không có căn cứ.

*[4.2.] Về thời gian thực hiện hợp đồng:*

*[4.2.1.]* Điều 3 Hợp đồng quy định: “Thời gian hoàn thành theo tiến độ của UBND tỉnh thực hiện dự án”. Điều 5 Hợp đồng quy định: “Hợp đồng này có hiệu

lực pháp lý kể từ ngày ký cho đến khi công việc hoàn thành”. Cuối bản hợp đồng, ông Đồng Đức C có ghi thêm: “Thời gian hợp đồng là 1 năm sau 1 năm chưa xong thì hai bên thống nhất chốt lại”.

[4.2.2.] Ngày 06/8/2016, hai bên ký kết hợp đồng. Vì thế theo thỏa thuận thì hợp đồng phải được thống nhất chốt lại trước ngày 06/8/2017. Vì hai bên không xuất trình được chứng cứ nào về việc bàn bạc, chốt lại hợp đồng nên các bên đã mặc nhiên thừa nhận thời hạn thực hiện hợp đồng theo Điều 3 và Điều 5.

[4.2.3.] Ông C, bà C1 trình bày đã hai lần (vào ngày 09/9/2017 và ngày 20/9/2017) gửi thông báo về việc hủy bỏ, chấm dứt hợp đồng cho Công ty Đ nhưng không nhận được phản hồi. Công ty Đ khẳng định không hề nhận được các văn bản nêu trên. Ông C, bà C1 không xuất trình được chứng cứ về việc đã gửi thông báo nên không có C1 sở để xem xét nội dung trình bày này của phía bị đơn. Hơn nữa, Điều 4 Hợp đồng quy định “Trong thời gian thực hiện nếu bên B hủy bỏ, đơn phương chấm dứt hợp đồng thì bên A vẫn được hưởng tất cả các quyền lợi theo Điều 3 của hợp đồng này”. Vì vậy, nếu có việc gửi thông báo như ông C, bà C1 trình bày thì cũng không được chấp nhận bởi trái với thỏa thuận giao kết.

[4.3.] *Về thỏa thuận và kết quả thực hiện công việc theo thỏa thuận tại Hợp đồng:*

[4.3.1.] Theo “Hợp đồng dịch vụ” và “Giấy cam kết” ký kết ngày 06/8/2016 giữa hai bên, thì: ông C và bà C1 đồng ý giao cho công ty Đ đại diện liên hệ các C1 quan Nhà nước có thẩm quyền để giải quyết hồ sơ đền bù giải tỏa dự án tái định cư 10 ha trong 58 ha tại đường L, phường A, thành phố V đối với diện tích đất 5.382,1m<sup>2</sup> của ông C, bà C1 và khoảng 1.200m<sup>2</sup> ông C, bà C1 nhận chuyển nhượng của ông Đào Kim T1. Cụ thể:

+ Phần đất 5.382,1 m<sup>2</sup> thuộc tờ bản đồ số 21, thửa đất số 64 + 31 tọa lạc tại đường L, phường A, thành phố V: ông C, bà C1 chỉ lấy đúng số tiền đền bù theo đơn giá 1.700.000 đồng/m<sup>2</sup>; còn phần chênh lệch đền bù trên 1.700.000 đồng/m<sup>2</sup> thì công ty Đ được hưởng.

+ Phần đất khoảng 1.200m<sup>2</sup> mua của ông Đào Kim T1: ông C, bà C1 chỉ lấy đúng số tiền đền bù theo đơn giá 1.900.000 đồng/m<sup>2</sup>; còn phần chênh lệch đền bù trên 1.900.000 đồng/m<sup>2</sup> thì công ty Đ được hưởng.

+ Phần đất có 150m<sup>2</sup> đất ở: ông C, bà C1 chỉ lấy tiền đền bù 4.200.000 đồng/m<sup>2</sup>; còn lại công ty Đ được hưởng phần chênh lệch đền bù.

+ Nếu được cấp 3 suất tái định cư trở xuống thì ông C, bà C1 nhận; nếu 4 suất trở lên thì công ty Đ (ông C) được nhận 01 suất và ông C phải đóng tiền.

[4.3.2.] Theo hồ sơ do Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố V cung cấp thì ngày 20/11/2016 ông Đồng Đức C đã tham gia phiên họp công bố quyết định số 2935/QĐ-UBND ngày 26/10/2016 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc phê duyệt giá đất. Ngày 22/5/2017 ông C đến Trung tâm phát triển quỹ đất nhận văn bản 524/PTQĐ ngày 19/5/2017, để gửi lại cho ông C, bà C1.

[4.3.3.] Ngày 05/7/2017, Ủy ban nhân dân thành phố V ban hành Quyết định số 3285/QĐ-UBND về việc thu hồi và phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ cho hộ ông (bà) Ngô Văn C (Cần) – Phùng Thị C1 diện tích thu hồi 5.382,1m<sup>2</sup> đất với tổng số tiền đền bù là 13.710.046.632 đồng. Căn cứ thỏa thuận và cam kết giữa hai bên, Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2018/DSST ngày 08/01/2018 của Tòa án nhân dân thành phố V và Bản án dân sự phúc thẩm số 40/2018/DS-PT ngày 11/5/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – V đã chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty Đ, buộc ông C, bà C1 thực hiện cam kết theo hợp đồng, có nghĩa vụ trả cho Công ty Đ 3.268.110.000 đồng là chênh lệch giá trị đất bồi thường công ty Đ được hưởng theo thỏa thuận các bên đã tự nguyện giao kết. Các bên đã thực hiện bản án có hiệu lực pháp luật theo quy định.

[4.3.3.] Ngày 28/12/2018, Ủy ban nhân dân thành phố V tiếp tục ban hành Quyết định số 9176/QĐ-UBND về việc thu hồi 1.128,8m<sup>2</sup> đất (là phần đất ông C, bà C1 nhận chuyển nhượng của ông Đào Kim T1) và Quyết định số 9187/QĐ-UBND về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ cho hộ ông C 766,5m<sup>2</sup> đất nông nghiệp. Phần diện tích 362,3m<sup>2</sup> đất nông nghiệp không được bồi thường vì nằm ngoài diện tích đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; ngoài diện tích đất kê khai đăng ký; thuộc diện đất Nhà nước quản lý. Đơn giá bồi thường 766,5m<sup>2</sup> đất nông nghiệp do ông C nhận chuyển nhượng của ông Đào Kim T1 là 3.455.000 đồng/m<sup>2</sup>. Tuy diện tích đất được bồi thường nhỏ hơn so với diện tích đất thực tế, nhưng công ty Đ chấp nhận chỉ nhận kết quả công việc tương ứng với diện tích đất do nhà nước bồi thường là 766,5m<sup>2</sup>. Như vậy, theo thỏa thuận thì Công ty Đ sẽ được hưởng toàn bộ số tiền chênh lệch giá theo thỏa thuận là 766,5m<sup>2</sup> x (3.455.000 đồng - 1.900.000 đồng) = 1.191.907.500 đồng.

[4.3.4.] Ông C, bà C1 cho rằng ông bà không ủy quyền cho công ty Đ nên công ty Đ không thể thực hiện được nội dung công việc theo Hợp đồng dịch vụ đã giao kết giữa hai bên là không có C1 sở, bởi lẽ trong nội dung bản Hợp đồng đã giao kết không quy định cụ thể việc thực hiện hợp đồng dịch vụ thông qua việc ủy quyền. Như vậy, bên cung cấp và thực hiện dịch vụ và bên tiếp nhận dịch vụ có thể cùng nhau phối hợp thực hiện các công việc cụ thể có liên quan đến quá trình Nhà nước thực hiện việc khảo sát, thu hồi, bồi thường đất trong Dự án, nhằm bảo đảm quyền lợi cho bên bị thu hồi đất, căn cứ mục đích các bên đặt ra trong Hợp đồng dịch vụ đã giao kết. Người bị thu hồi đất là ông C, bà C1 đương nhiên phải tham gia ký tên vào các văn bản liên quan đến việc kiểm kê, giao nhận các Thông báo, Quyết định, chi trả bồi thường, khiếu nại, .... có liên quan bởi là chủ thể có quyền lợi và nghĩa vụ trực tiếp liên quan việc Nhà nước thu hồi đất, thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng. Mục đích các bên tham gia giao kết Hợp đồng dịch vụ hướng tới đã đạt được. Bên cung cấp dịch vụ là công ty Đ đã cùng bên bị thu hồi đất là ông C bà C1 tham gia vào quá trình Nhà nước thực hiện kiểm kê hoa màu, tài sản, công khai phương án bồi thường, quyết định thu hồi đất và phê duyệt phương án bồi thường và chi trả bồi thường, tham gia các phiên họp, đối thoại và có ý kiến, kiến nghị .



Vì phần bồi thường vượt quá đơn giá các bên ấn định, nên công ty Đ được hưởng phần chênh lệch bồi thường theo thỏa thuận tự nguyện giữa hai bên là hoàn toàn có C1 sở. Việc ông C bà C1 tham gia vào quá trình Nhà nước thu hồi đất, thực hiện bồi thường như phân tích ở trên là đương nhiên, không có ý nghĩa loại trừ sự tham gia của công ty Đ vào quá trình làm các công việc liên quan đến thửa đất đền bù giải tỏa, giảm phần cung ứng dịch vụ và quyền lợi được hưởng của công ty Đ từ Hợp đồng dịch vụ.

[4.3.5.] Quá trình tố tụng, công ty Đ xác nhận ông C, bà C1 không đồng ý với phần diện tích đất được bồi thường là 766,5m<sup>2</sup> và đang khiếu nại yêu cầu tăng diện tích đất được bồi thường cũng như tăng giá trị đất. Tuy nhiên, công ty Đ chỉ yêu cầu ông C, bà C1 thực hiện nghĩa vụ theo diện tích đất, giá trị đất được bồi thường theo Quyết định số 9176/QĐ-UBND và Quyết định số 9187/QĐ-UBND cùng ngày 28/12/2018. Trường hợp giá trị đất và diện tích đất sau khi ông C, bà C1 khiếu nại có tăng thêm thì Công ty Đ cũng không yêu cầu ông C, bà C1 phải chi trả thêm. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông C bà C1 xác định việc khiếu nại của ông bà đã được UBND thành phố V giải quyết khiếu nại lần đầu và UBND tỉnh Bà Rịa – V giải quyết khiếu nại tiếp theo không chấp nhận khiếu nại của ông bà. Ông bà đã nhận các quyết định này và đến nay chưa khởi kiện vụ án hành chính nào liên quan các Quyết định trên.

Do đó, ông C, bà C1 yêu cầu Tòa án cấp sơ thẩm tạm đình chỉ giải quyết vụ án để chờ kết quả giải quyết khiếu nại là không có căn cứ theo quy định tại Điều 214 Bộ luật Tố tụng dân sự. Tòa án nhân dân thành phố V không chấp nhận yêu cầu này của ông C bà C1 là có C1 sở, đúng theo quy định của pháp luật.

[4.3.6.] Trong quá trình chuẩn bị xét xử phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của bị đơn có đơn yêu cầu xác minh tại Sở Kế hoạch đầu tư và Cục thuế tỉnh Bà Rịa – V về việc đăng ký kinh doanh bổ sung ngành nghề, kê khai nộp thuế thu nhập của công ty Đ, nhưng Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy việc xác minh này không cần thiết nên không chấp nhận yêu cầu này. Việc công ty Đ chưa được cấp bổ sung Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh có ngành nghề dịch vụ không làm vô hiệu Hợp đồng dịch vụ và Giấy cam kết các bên đã giao kết ngày 06/8/2016 vì doanh nghiệp được quyền tự do kinh doanh theo quy định tại Điều 7 Luật Doanh nghiệp. Tuy Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của công ty Đ chưa ghi nhận nội dung kinh doanh ngành dịch vụ, nhưng công ty Đ vẫn có quyền thực hiện kinh doanh dịch vụ và có nghĩa vụ phải tiếp tục thực hiện các thủ tục để được cấp bổ sung nội dung đăng ký kinh doanh cho phù hợp với ngành nghề hoạt động kinh doanh theo quy định tại các Điều 8, 32 Luật Doanh nghiệp.

[5.] Tòa án cấp sơ thẩm nhận định về tính chất, nội dung thỏa thuận và cam kết của các bên, xác định thỏa thuận không trái pháp luật, có giá trị pháp lý buộc các bên tham gia là đúng. Tuy nhiên cấp sơ thẩm nhận định về phần việc bị đơn tham gia thực hiện, phân định nguyên đơn và bị đơn hưởng phần chênh lệch giá trị bồi

thường đất mà bị đơn cam kết trả cho nguyên đơn, theo tỉ lệ: nguyên đơn 60%, bị đơn 40% là chưa chính xác.

Nguyên đơn và bị đơn ký kết hợp đồng dịch vụ, cam kết khi đạt kết quả trong việc bồi thường đất thu hồi trong Dự án, nguyên đơn được hưởng phần chênh lệch giá bồi thường với giá do hai bên xác định. Nguyên đơn là bên cung cấp dịch vụ đã thực hiện các công việc được yêu cầu và có kết quả như hai bên mong muốn đặt ra, nên nguyên đơn được hưởng quyền lợi theo thỏa thuận là thỏa đáng, không phụ thuộc vào số lượng đầu việc cụ thể đã thực hiện.

[6.] Vì vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm quyết định không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, sửa quyết định của bản án sơ thẩm, buộc ông C bà C1 thực hiện nghĩa vụ thanh toán giá trị chênh lệch phần đất được bồi thường cho công ty Đ theo thỏa thuận tại Hợp đồng dịch vụ và Giấy cam kết ngày 06/8/2016. Cụ thể là:  $766,5\text{m}^2 \times (3.455.000 \text{ đồng} - 1.900.000 \text{ đồng}) = 1.191.907.500 \text{ đồng}$  (Một tỷ một trăm chín mươi một triệu chín trăm lẻ bảy nghìn năm trăm đồng).

[7.] *Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch:*

[7.1.] Ông Ngô Văn C, bà Phùng Thị C1 phải nộp án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch tính trên số tiền phải trả cho nguyên đơn 1.191.907.500 đồng. Cụ thể là:  $36.000.000 \text{ đồng} + (1.191.907.500 \text{ đồng} - 800.000.000 \text{ đồng}) \times 3\% = 47.757.225 \text{ đồng}$ .

Vì ông C là người cao tuổi thuộc đối tượng được miễn án phí và có đơn xin miễn án phí theo quy định nên được miễn án phí dân sự có giá ngạch phần ông phải chịu là  $47.757.225 \text{ đồng} : 2 = 23.878.612,5 \text{ đồng}$ .

Bà C1 phải nộp 23.878.612,5 đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

[7.2.] Công ty Đ không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

[8.] *Án phí dân sự phúc thẩm:*

Ông C, bà C1 và Công ty Đ kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự,

## **QUYẾT ĐỊNH:**

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Ngô Văn C, bà Phùng Thị C1; chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại – Thiết kế và Xây dựng Đ, sửa quyết định bản án dân sự sơ thẩm số 50/2019/DS-ST ngày 24/9/2019 của Tòa án nhân dân thành phố V, tỉnh Bà Rịa – V.

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, điểm b khoản 1 Điều 38, các Điều 270, 271, 273, 293, 147, 148, 313 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng các Điều 513, 515, điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 14, khoản 6 Điều 15, Điều 26, Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 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 và lệ phí Tòa án;

***Tuyên xử:***

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại – Thiết kế và Xây dựng Đ.

Buộc ông Ngô Văn C, bà Phùng Thị C1 trả cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại – Thiết kế và Xây dựng Đ 1.191.907.500 đồng (Một tỷ một trăm chín mươi một triệu chín trăm lẻ bảy nghìn năm trăm đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải trả cho bên được thi hành án khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

2. *Án phí dân sự sơ thẩm:*

Miễn án phí cho ông Ngô Văn C.

Bà Phùng Thị C1 nộp 23.878.612 đồng (Hai mươi ba triệu tám trăm bảy mươi tám nghìn sáu trăm mười hai đồng) án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại – Thiết kế và Xây dựng Đ được nhận lại 23.800.000 đồng (Hai mươi ba triệu tám trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố V, theo biên lai thu số 0010426 ngày 17/01/2019.

3. *Án phí dân sự phúc thẩm:*

Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại – Thiết kế và Xây dựng Đ, ông Ngô Văn C, bà Phùng Thị C1 không phải nộp.

Ông Ngô Văn C, bà Phùng Thị C1 được nhận lại 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố V, theo biên lai thu số 0002390 ngày 22/10/2019.

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.

Bản án có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (12/5/2020).

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM  
THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

***Nơi nhận:***

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Tòa án nhân dân cấp cao tại TP.HCM;
- Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – V;
- Tòa án nhân dân thành phố V;
- Viện Kiểm sát nhân dân thành phố V;
- Chi cục Thi hành án dân sự thành phố V;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ (3): NV, Tòa Dân sự, hồ sơ.

**Trần Minh Bắc**