

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN EAH'LEO
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 38/2020/DS-ST
Ngày: 25/8/2020
“V/v: *Kiến tranh chấp hợp đồng
dịch vụ*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN EAH'LEO

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông Đỗ Xuân Cường.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Võ Ánh Sửu

2. Ông Hoàng Tuyển

Thư ký phiên toà: Ông Nguyễn Năng Quân - Cán bộ Toà án nhân dân huyện E.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện E: Không tham gia phiên tòa.

Ngày 25 tháng 8 năm 2020. Tại phòng xử án - Toà án nhân dân huyện E xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 101/2020/TLST-DS, ngày 26 tháng 4 năm 2020 về “*Tranh chấp hợp đồng dịch vụ*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 43/2020/QĐST-DS, ngày 15/02/2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 47/2020/QĐST-DS, ngày 06 ngày 8 tháng 2020, giữa:

Nguyên đơn: Công ty TNHH M. Địa chỉ: Đường Tô hiệu, tổ dân phố B, phường A, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Vạn D, sinh năm 1984, chức vụ: Giám đốc.

Bị đơn: Ông Đỗ Văn B, sinh năm 1974 và bà Lê thị N, sinh năm 1975. Trú tại: Tổ dân phố A, thị trấn Ea D, huyện E, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Anh Đỗ N C và anh Đỗ Văn T

Cùng trú tại: Tổ dân phố A, thị trấn Ea D, huyện E, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án đại diện hợp pháp của Công ty TNHH M nguyên đơn ông Lê Vạn D trình bày:

Ngày 20/02/2020 vợ chồng ông Đỗ Văn B và bà Lê Thị N có nhờ công ty TNHH M bán 01 mảnh đất tại tổ dân phố A, thị trấn Ea D, GCNQSDĐ số AQ 281643, diện tích là 273,5 m². Hai bên có ký kết một hợp đồng ký gửi độc quyền số 422/2020/HĐKG với nội dung chính như sau: Bên ký gửi (ông B, bà N) phải thanh toán phí mua giới cho bên công ty số tiền là 60.000.000 đồng, trong T hợp đất của bên ký gửi bán được trong thời hạn là 06 tháng. Phía công ty đã đăng công khai khu đất và giá chuyển nhượng để khách hàng biết mà giao dịch.

Đến ngày 17/03/2020 ông B, bà N đã chuyển nhượng được lô đất trên cho khách hàng. Nhưng không thanh toán số tiền mua giới 60.000.000 đồng theo hợp đồng đã ký kết với công ty, hợp đồng ký gửi độc quyền số 422/2020/HĐKG, ngày 20/02/2020.

Nay công ty yêu cầu ông B và bà N phải trả cho công ty TNHH địa ốc Mê Công số tiền 60.000.000 đồng và lãi xuất chậm trả theo quy định của pháp luật.

Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Đỗ Văn B trình bày:

Tôi công nhận chứng cứ mà công ty cung cấp là đúng sự thật. Thừa nhận chữ ký trong hợp đồng ký gửi độc quyền số 422/2020/HĐKG, ngày 20/02/2020 là của tôi và vợ tôi ký, tuy nhiên thời điểm ký tôi không hiểu hết nội dung của hợp đồng mà chỉ nghĩ nêu công ty kiếm được khách hàng để tôi chuyển nhượng đất của gia đình tôi với giá 1.000.000.000 đồng thì gia đình tôi sẽ trả thù lao cho công ty là 60.000.000 đồng. Vì ông D tự soạn và đọc qua cho vợ chồng tôi, vợ chồng tôi ký vào hợp đồng và yêu cầu 1 bản (nói đi photo rồi mang lên ngay) nhưng 4 ngày sau ông D mới đưa cho tôi. Sau khi tôi đã hiểu nội dung của hợp đồng và yêu cầu hủy hợp đồng thì ông D không đồng ý hủy. Nhưng sau đó gia đình tôi tự đứng ra bán lô đất trên và không biết nội dung của hợp đồng có ghi là bất kỳ ai giao dịch với gia đình tôi đều là khách hàng của công ty.

Tôi không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn. Vì mức phí của công ty đưa ra là quá cáo, vì khách hàng mua trực tiếp miếng đất của tôi là do tự họ tìm đến và thương lượng với gia đình tôi, không liên quan gì đến công ty TNHH địa ốc Mê Công, quá trình chuyển nhượng công ty cũng không giúp đỡ gì về mặt pháp lý khi chuyển nhượng. Vì vậy, ông B đồng ý trả phí cho công ty TNHH địa ốc Mê Công 5.000.000 đồng.

Hơn nữa đây là tài sản chung của gia đình, nhưng chỉ có vợ tôi và tôi ký trong hợp đồng ký gửi độc quyền. Hai con tôi là Đỗ N C và Đỗ Văn T không ký, nên đề nghị hủy hợp đồng ký gửi độc quyền.

Giá trị lô đất mà gia đình tôi ký gửi là 1.000.000.000 đồng, tuy nhiên tôi chỉ chuyển nhượng lô đất trên với giá 100.000.000 đồng. Không đúng với thỏa thuận trong cam kết của hợp đồng.

**Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn bà Lê Thị N quan trình bày:*

Bà Lê Thị N thống nhất với lời trình bày của chồng mình là ông Đỗ Văn B, không bổ sung vấn đề gì thêm.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Đỗ Văn T trình bày:

Ngày 20/02/2020 bố mẹ tôi có ký hợp đồng kí gửi với công ty TNHH địa ốc Mê Công để chuyển nhượng lô đất của gia đình. Sau 05 ngày tôi đi làm xa về có nghe bố tôi kể lại và bố tôi đã gọi điện cho ông Lê Văn D nói giao hợp đồng cho bố tôi. Sau khi tôi đọc hợp đồng không đồng ý với những nội dung sau:

Thửa đất là tài sản chung của hộ gia đình, hiện gia đình tôi có 02 con là trên 18 tuổi, bố mẹ tôi là người ký hợp đồng, tôi và Đỗ N C chưa ký vào hợp đồng nên hợp đồng ký gửi trên chưa có hiệu lực pháp luật.

Theo hợp đồng thể hiện thì hợp đồng được lập thành 02 bản, mỗi bên giữ một bản. Nhưng sau khi bố mẹ tôi ký vào hợp đồng thì 05 ngày sau ông D mới đem 01 bản photo của hợp đồng, như vậy là sai với nội dung của hợp đồng.

Theo hợp đồng thì lô đất của gia đình bán được 1.000.000.000 đồng thì mới trả phí mua giới cho công ty là 60.000.000 đồng mà gia đình tôi chỉ chuyển nhượng được 100.000.000 đồng nên không trả phí cho ông D theo thỏa thuận.

Từ những nội dung trên tôi đề nghị Tòa án bác đơn khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Đỗ N C trình bày: Lời trình bày cơ bản giống với lời trình bày của anh Đỗ Văn T. Không bổ sung gì thêm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

1. Về tố tụng: Việc Tòa án nhân dân huyện E xác định là đây là quan hệ “*Tranh chấp hợp đồng ký gửi*” và thụ ý giải quyết vụ kiện là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

2. Về nội dung:

[1] Ngày 20/02/2020 công ty TNHH M (gọi tắt là công ty Mê Công) và vợ chồng ông Đỗ Văn B và bà Lê Thị N ký kết hợp đồng ký gửi độc quyền số 422/2020/HĐKG để bán 01 lô đất tại tổ dân phố A, thị trấn Ea D, GCNQSDĐ số AQ 281643, diện tích là 273,5 m². Hai bên thỏa thuận như sau: Bên ký gửi (ông B, bà N) phải thanh toán phí mua giới cho bên công ty số tiền là 60.000.000 đồng, trong T hợp đất của bên ký gửi chuyển nhượng được trong thời hạn là 06 tháng. Vì vậy, cần chấp nhận hình thức hợp đồng ký gửi đã được xác lập giữa công ty TNHH M và ông Đỗ Văn B, bà Lê Thị N là phù hợp với khoản 1 Điều 119 Bộ luật dân sự.

Hiện ông B, bà N đã bán được lô đất trên nhưng chưa thanh toán phí mua giới 60.000.000 đồng. Nay công ty Mê Công khởi kiện yêu cầu ông B, bà N phải trả số tiền 60.000.000 đồng và tiền lãi suất chậm trả theo quy định của pháp luật. Ông B, bà N không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Chỉ đồng ý trả cho Công ty Mê Công 5.000.000 đồng tiền phí mua giới.

[2] Hội đồng xét xử xét thấy: Trong quá trình giải quyết vụ án ông B, bà N đều thừa nhận có ký kết hợp đồng ký gửi độc quyền với công ty Mê Kông, nên phù hợp với khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự *“Một bên đương sự thừa nhận hoặc không phản đối những tình tiết, sự kiện, tài liệu, văn bản, kết luận của cơ quan chuyên môn mà bên đương sự kia đưa ra thì bên đương sự đó không phải chứng N”*.

Về việc ông B, bà N cho rằng tự đứng ra bán lô đất trên và không biết nội dung của hợp đồng có ghi “Đồng ý rằng bất kỳ giao dịch nào trong thời gian ký gửi đều là khách hàng của bên A”. Hội đồng xét xử nhận thấy việc giao kết hợp đồng ký gửi giữa các bên là tự nguyện, không ai ép buộc, phù hợp với quy định của pháp luật, không trái với đạo đức xã hội. Tại thời điểm giao kết hợp đồng ông D đã đọc lại hợp đồng và đưa hợp đồng cho ông B, bà N xem lại để ký. Khi giao kết hợp đồng bị đơn tỉnh táo, bình thường để có thể nhận thức được các quyền và nghĩa vụ ghi trong nội dung của hợp đồng thể hiện ở phần ghi bên ký gửi trong hợp đồng có ghi “Tôi đã đọc và hiểu”. Nên ý kiến của ông B, bà N là không có căn cứ.

Về việc ông B, bà N cho rằng giá trị lô đất ký gửi là 1.000.000.000 đồng, tuy nhiên chỉ chuyển nhượng lô đất trên với giá 100.000.000 đồng. Không đúng với thỏa thuận trong cam kết trong hợp đồng và cho rằng phí mua giới mà nguyên đơn yêu cầu 60.000.000 đồng là quá cao, chỉ đồng ý trả phí mua giới là 5.000.000 đồng. Hội đồng xét xử nhận thấy giá trị lô đất ký gửi là 1.000.000.000 đồng nhưng hợp đồng chuyển nhượng thể hiện 100.000.000 đồng đây là giao dịch dân sự, ông B, bà N đã tự đứng ra giao kết và thỏa thuận việc chuyển nhượng nên không trái với thỏa thuận trong hợp đồng ký gửi. Thời gian thực hiện mua giới là từ ngày 20/02 đến 20/8/2020, đến ngày 17/3/2020 ông B, bà N đã chuyển nhượng được lô đất trên nên ý kiến trên của ông B, bà N là không có căn cứ.

Tại Điều 117 Bộ luật Dân sự quy định điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự:

1. Giao dịch dân sự có hiệu lực khi có đủ các điều kiện sau đây:

a) Chủ thể có năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự phù hợp với giao dịch dân sự được xác lập;

b) Chủ thể tham gia giao dịch dân sự hoàn toàn tự nguyện;

c) Mục đích và nội dung của giao dịch dân sự không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội.

Về ý kiến đây là tài sản chung của gia đình, nhưng chỉ có ông B, bà N ký trong hợp đồng ký gửi độc quyền. Hai con tôi là Đỗ N C và Đỗ Văn T không ký. Nhận thấy đây là hợp đồng ký gửi không phải là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nên chưa làm phát sinh, thay đổi các quyền C hữu, sử dụng, định đoạt liên quan đến bất động sản là lô đất trên nên không làm ảnh hưởng đến các thành viên còn lại trong hộ gia đình.

Ông B, bà B, bà N có yêu cầu xem xét hủy hợp đồng ký độc quyền số 422/2020/HĐKG, ngày 22/02/2020. Nhưng ông B đã có đơn xin rút yêu cầu trên nên không đề cập xem xét.

Trong quá trình giải quyết công ty TNHH M cung cấp các chứng cứ thể hiện công ty, cộng tác viên của công ty có đăng công khai trên mạng xã hội thông tin thửa đất, vị trí và giá chuyển nhượng lô đất được ký gửi. Như vậy, đã thể hiện công ty đã thực hiện công việc theo hợp đồng ký gửi các bên đã ký kết.

Từ những phân tích trên, có đủ căn cứ pháp lý xác định ngày ngày 20/02/2020 công ty TNHH M và vợ chồng ông Đỗ Văn B và bà Lê Thị N ký kết hợp đồng ký gửi độc quyền số 422/2020/HĐKG để bán 01 lô đất là có thật. Hai bên thỏa thuận ông B, bà N phải thanh toán phí mua giới cho bên công ty số tiền là 60.000.000 đồng, trong T hợp đất của bên ký gửi bán được trong thời hạn là 06 tháng trên cơ sở tự nguyện thỏa thuận là phù hợp với quy định của pháp luật và không trái với đạo đức xã hội, đã làm phát sinh các quyền và nghĩa vụ của các bên. Đây là hợp “Hợp đồng dịch vụ” được quy định tại Điều 513 Bộ luật dân sự là phù hợp, bên cung ứng dịch vụ đã thực hiện dịch vụ theo hợp đồng, nhưng bên sử dụng dịch vụ chưa trả tiền dịch vụ đã làm ảnh hưởng đến lợi ích hợp pháp của nguyên đơn. Vì vậy, cần buộc ông B, bà N phải trả cho công ty TNHH M 60.000.000 đồng.

[3] Về lãi suất: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn ông B, bà N phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại Điều 357 Bộ luật dân sự.

Thời hạn chậm trả từ 17/3/2020 đến ngày 25/8/2020 là 05 tháng 08 ngày.

$60.000.000 \text{ đồng} \times 0,8\%/\text{tháng} \times 05 \text{ tháng } 08 \text{ ngày} = 2.528.000 \text{ đồng}$

[4] Về án phí: Ông Đỗ Văn B và bà Lê Thị N phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm. Tuy nhiên, hộ gia đình ông B, bà N là hộ cận nghèo được chính quyền đại phương xác nhận nên miễn toàn bộ án phí DSST cho ông B, bà N.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng các Điều 26, 35 và 39 Bộ luật tố Tụng dân sự;

Áp dụng các Điều 116, 117, 119, 357, 515, 515, 519 của Bộ luật Dân sự;

Áp dụng điểm d khoản 1 Điều A Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng A năm 2016 của Quốc Hội.

Tuyên xử: Chấp nhận đơn khởi kiện của công ty TNHH M. Buộc ông Đỗ Văn B và bà Lê Thị N phải trả cho công ty TNHH M tổng số tiền 62.528.000 đồng (Sáu mươi hai triệu năm hai mươi tám nghìn 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 cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng ông Đỗ Văn B và bà Lê Thị N còn phải chịu tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

Về án phí: Ông Đỗ Văn B và bà Lê Thị N được miễn nộp số tiền 3.A6.000 đồng án phí DSST.

Trả lại cho công ty TNHH M số tiền 1.500.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ea H'Leo theo biên lai số 0008721 ngày 27/4/2020.

Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết bản án.

T 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 quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Viện KSND huyện EaH'leo;
- Thi hành án huyện EaH'leo;
- Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Đỗ Xuân Cường