

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ BẾN CÁT
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 43/2021/DS-ST
Ngày 20-12-2021
Tranh chấp hợp đồng dịch vụ
(môi giới bất động sản)

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ BẾN CÁT, TỈNH BÌNH DƯƠNG

- 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:

Bà Nguyễn Thị Thắm;

Bà Nguyễn Kim Lý.

- Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Thị Nga – Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thị xã Bến Cát tham gia phiên tòa: Ông Trần Hoàng Anh - Kiểm sát viên.

Trong ngày 20 tháng 12 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương mở phiên tòa xét xử công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 287/2020/TLST-DS ngày 01 tháng 8 năm 2020 về việc: “Tranh chấp hợp đồng dịch vụ (môi giới chuyển nhượng bất động sản)” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 69/QĐXXST-DS ngày 05 tháng 7 năm 2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số 25/2021/QĐST-DS ngày 04 tháng 10 năm 2021 và Thông báo mở lại phiên tòa số 77/TB-TA ngày 01/12/2021 của Tòa án nhân dân thị xã Bến Cát, giữa:

Nguyên đơn: Ông Trần Ngọc N, sinh năm 1983. Địa chỉ: K4, thị trấn CT, huyện CT, tỉnh BP; địa chỉ liên hệ: S82, đ9, K DA, K NĐ 2, phường DA, thành phố DA, tỉnh BD.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Võ Tấn Tr, sinh năm 1994. Địa chỉ: Xã TL, huyện TP, tỉnh QN; địa chỉ liên hệ: S82 đ9, K DA, K 2, phường DA, thành phố DA, tỉnh BD.

Hoặc bà Nguyễn Thị Thùy L, sinh năm 1996. Địa chỉ: Thôn LS, xã MH, huyện TH, tỉnh QB; địa chỉ liên hệ: S82 đ9, K DA, K 2, phường DA, thành phố DA, tỉnh BD. Có mặt.

Giấy ủy quyền ngày 24 tháng 4 năm 2020.

Bị đơn: Công ty Trách nhiệm hữu hạn đầu tư và phát triển địa ốc ĐX. Trụ sở: S34, đ NA3, k 7, phường CPH, thị xã BC, tỉnh BD.

Người đại diện hợp pháp: Ông Phạm Văn Ch – Chức vụ: Giám đốc. Vắng mặt.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Đinh Công N, sinh năm 1970. Địa chỉ: T18, k 4, phường MP, thị xã BC, tỉnh BD. Có mặt.

2. Bà Trần Thị Hồng Y, sinh năm 1971. Địa chỉ: T 18, k 4, MP, thị xã BC, tỉnh BD. Có mặt.

3. Bà Trần Thị Ngọc D, sinh năm 1985. Địa chỉ: S3, Đ D2, KTĐC CN, t 36, k 5, phường CN, thành phố TDM, tỉnh BD. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản lấy lời khai, người đại diện theo ủy quyền của Ng đơn trình bày:

Bà Trần Thị Ngọc D là chủ sở hữu hợp pháp thửa đất số 1499, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại ấp 10, xã Minh Hưng, huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước.

Ngày 03 tháng 6 năm 2019, bà D ký hợp đồng ủy quyền có xác nhận của Văn phòng công chứng HQ, tỉnh Bình Phước, ủy quyền cho ông thay mặt bà Đinh đoạt đối với thửa đất nói trên. Sau đó, ông Ng liên hệ nhờ Công ty TNHH Đầu tư phát triển địa ốc ĐX (gọi tắt là công ty ĐX) làm môi giới để bán thửa đất trên với giá 510.000.000 đồng, có thể bán giá tùy ý nếu bán giá cao hơn, phần chênh lệch công ty ĐX được hưởng, xem như chi phí môi giới, việc môi giới không lập thành văn bản mà chỉ nói miệng. Sau khi công ty ĐX môi giới và chuyển nhượng được thửa đất, thu tiền từ khách hàng là vợ chồng ông Đinh Công N và bà Trần Thị Hồng Y thì không chịu thanh toán lại cho ông Ng số tiền 510.000.000 đồng như thỏa thuận.

Ông Ng khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc công ty ĐX thanh toán lại cho ông Ng số tiền 510.000.000 đồng.

Bị đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn đầu tư và phát triển địa ốc ĐX (công ty ĐX) vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng, không nộp bản tự khai và cung cấp bất cứ tài liệu nào để bảo vệ quyền lợi của mình.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Bà Trần Thị Ngọc D vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng, không nộp bản tự khai và cung cấp bất cứ tài liệu nào để bảo vệ quyền lợi của mình.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Đinh Công N và bà Trần Thị Hồng Y trình bày: Ông N và bà Y là vợ chồng, có nhận chuyển nhượng thửa đất số 1499, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại ấp 10, xã Minh Hưng huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước của bà Trần Thị Ngọc D, thông qua bên môi giới là công ty ĐX, giá chuyển nhượng là 680.000.000 đồng, hợp đồng chuyển nhượng số công chứng 04602 ngày 17 tháng 12 năm 2019, tại Văn phòng công chứng HQ. Ông N, bà Y đã giao tiền cho công ty ĐX thành 02 lần, lần 1 (đặt cọc) ngày 26 tháng 11 năm 2019, số tiền 50.000.000 đồng; lần 2 ngày 17 tháng 12 năm 2019, số tiền 630.000.000 đồng ngay sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng.

* Tại phiên tòa:

Người đại diện theo ủy quyền của Ng đơn trình bày: Giữ Ng ý kiến trình bày trong quá trình tố tụng và trình bày bổ sung: Hợp đồng ủy quyền giữa ông Ng và bà D thực chất là hợp đồng chuyển nhượng, ông Ng và bà D đã hoàn thành quyền và nghĩa vụ với nhau trong việc chuyển nhượng.

Ngày 17 tháng 12 năm 2019, tại văn phòng công chứng Hón Quán, khi ông Trần Ngọc Ng ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông Nam và bà Yên, có mặt của công ty ĐX, ông N và bà Y giao số tiền còn lại 630.000.000 đồng cho công ty ĐX (trước đó ngày 26 tháng 11 năm 2019, ông N, bà Y đã đặt cọc cho công ty ĐX số tiền 50.000.000 đồng), ông Ng có yêu cầu công ty ĐX giao tiền lại cho ông Ng nhưng công ty ĐX không giao lại như thỏa thuận. Ng đơn xác định chỉ yêu cầu công ty ĐX giao lại cho Ng đơn số tiền 510.000.000 đồng, không yêu cầu tính lãi.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Đinh Công N và bà Trần Thị Hồng Y trình bày: Giữ Ng ý kiến trong quá trình tố tụng, không yêu cầu Tòa án xem xét đối với việc chuyển nhượng giữa ông N, bà Y với bà D.

Ý kiến của Kiểm sát viên về việc tuân theo pháp luật: Việc thụ lý vụ án, thu thập chứng cứ là đúng theo quy định, kể từ khi thụ lý cho đến khi đưa vụ án ra xét xử Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng và đầy đủ về quyền lợi và nghĩa vụ của mình. Tòa án cần rút kinh nghiệm về thời hạn xét xử đối với vụ án.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ng đơn

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và được thẩm tra, tranh

tụng tại phiên tòa Hội đồng xét xử, xét thấy:

[1]. Về tố tụng

[1.1] Quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Ng đơn và bị đơn tranh chấp dân sự về hợp đồng dịch vụ (môi giới chuyển nhượng đất động sản), việc môi giới đã hoàn tất và ông Ng chỉ yêu cầu công ty TNHH đầu tư phát triển địa ốc ĐX giao lại số tiền 510.000.000 đồng. Công ty TNHH đầu tư phát triển địa ốc ĐX có trụ sở tại phường Chánh Phú Hòa, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương. Căn cứ khoản 14 Điều 26, Điều 35, Điều 36, Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015, Hội đồng xét xử xác định quan hệ tranh chấp của các bên là “Tranh chấp hợp đồng dịch vụ (môi giới chuyển nhượng bất động sản)” và vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương.

[1.2] Về sự vắng mặt của người tham gia tố tụng:

Bị đơn Công ty TNHH đầu tư và phát triển địa ốc ĐX và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Ngọc D đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ 2 tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt không có lý do, căn cứ khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt Công ty TNHH đầu tư phát triển địa ốc ĐX và bà Trần Thị Ngọc D.

[1.3] Về thời gian mở phiên tòa

Ngày 05/7/2021, Tòa án ra quyết định định đưa vụ án ra xét xử, thời gian mở phiên tòa là ngày 26/7/2021, thời gian này do dịch bệnh COVID-19 trên địa bàn tỉnh Bình Dương bùng phát, tỉnh áp dụng biện pháp giãn cách xã hội theo Chỉ thị 15 và Chỉ thị 16 của Thủ tướng chính phủ nên phiên tòa hoãn xét xử và kéo dài là vi phạm thời hạn xét xử, Tuy nhiên, đây là Ng nhân khách quan.

[2] Về chứng cứ

Tại phiên tòa, Người đại diện ủy quyền của Ng đơn đồng ý sử dụng chứng cứ đã cung cấp cho Tòa án và chứng cứ do Tòa án thu thập theo biên bản kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận và công khai chứng cứ ngày 05 tháng 7 năm 2021. Đối với các đương sự vắng mặt, quá trình tố tụng Tòa án đã tổng đạt kết quả công khai chứng cứ nhưng không ai có ý kiến thắc mắc, không cung cấp thêm chứng cứ và cũng không đề nghị Tòa án thu thập thêm chứng cứ coi như đồng ý sử dụng chứng cứ được công khai ngày 05 tháng 7 năm 2021 để làm căn cứ giải quyết vụ án.

[3]. Về nội dung tranh chấp

Quá trình tố tụng bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Ngọc D cố tình vắng mặt, Tòa án đã tổng đạt (bằng hình thức niêm yết) thông báo thụ lý, thông báo công khai chứng cứ và hòa giải, kết quả công khai chứng cứ, quyết định đưa vụ án ra xét xử và quyết định hoãn phiên tòa nhưng bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Ngọc D cố tình vắng mặt không có lý,

coi như từ bỏ quyền tự bảo vệ đối với lợi ích hợp pháp của mình và phải chịu hậu quả cho việc vắng mặt theo quy định pháp luật.

Xét, thỏa thuận môi giới giữa ông Ng và công ty ĐX không được lập thành văn bản (thỏa thuận miệng) không đảm bảo theo quy định của pháp luật dân sự về chế định giao dịch hợp đồng dịch vụ. Tuy nhiên, các bên đã thực hiện xong các nội dung thỏa thuận và Ng đơn yêu cầu bị đơn thanh toán lại số tiền đã nhận từ người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 510.000.000 đồng, không yêu cầu xem xét tính pháp lý và hậu quả nếu giao dịch dân sự vô hiệu, điều này phù hợp với thực tế các bên đã thỏa thuận nên Tòa án chỉ xem xét việc yêu cầu này của Ng đơn theo quy định pháp luật.

Xét thấy, Quyền sử dụng đất diện tích 303,3m² thuộc thửa số 1499, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại ấp 10, xã Minh Hưng, huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất số BK 346041, do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 30 tháng 5 năm 2019 cho bà Trần Thị Ngọc D. Ngày 03 tháng 6 năm 2019, bà D ủy quyền cho ông Trần Ngọc Ng thực hiện việc định đoạt đối với quyền sử dụng đất nói trên theo hợp đồng ủy quyền số 01608, có xác nhận của Văn phòng công chứng HQ, tỉnh Bình Phước. Sau đó, ông Ng liên hệ và nhờ công ty ĐX môi giới để chuyển nhượng thửa đất trên với giá 510.000.000 đồng, việc môi giới không lập thành văn bản. Trường hợp công ty ĐX môi giới bán giá cao hơn thì tiền chênh lệch công ty ĐX được nhận coi như chi phí môi giới.

Theo trình bày của ông Ng đến ngày 17 tháng 12 năm 2019, công ty ĐX môi giới và ông Ng đã chuyển nhượng được thửa đất nói trên cho vợ chồng ông N và bà Y, giá chuyển nhượng là 680.000.000 đồng. Ông N, bà Y đã thanh toán tiền chuyển nhượng và công ty ĐX đứng ra nhận, viết biên nhận đặt cọc ngày 26 tháng 11 năm 2019, số tiền là 50.000.000 và 630.000.000 đồng ngay sau khi các bên ký hợp đồng chuyển nhượng (phiếu thu ngày 17 tháng 12 năm 2019). Sau khi nhận tiền từ ông N và bà Y, công ty ĐX không giao lại cho ông Ng như thỏa thuận. Lời trình bày này của ông Ng phù hợp với lời trình bày của ông Nam và bà Yến trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa, phù hợp nội dung hợp đồng ủy quyền giữa bà D và ông Ng, nội dung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ng với ông Nam và bà Yến. Như vậy, có căn cứ xác định sau khi môi giới bán thửa đất của bà D cho ông Nam, bà Yến, công ty ĐX đứng ra nhận tiền nhưng chưa giao lại cho ông Ng. Do vậy cần buộc công ty ĐX thanh toán lại cho ông Ng số tiền 510.000.000 đồng theo yêu cầu của ông Ng.

Nguyên đơn, ông Trần Ngọc Ng khởi kiện là có căn cứ chấp nhận.

[6]. Ý kiến phát biểu của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thị xã Bến Cát tại phiên tòa về tố tụng và quan điểm giải quyết vụ án là có căn cứ nên chấp nhận.

[7]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn phải chịu án phí theo quy định, Ng đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 14 Điều 26, Điều 35, Điều 36, Điều 39, Điều 266, Điều 228, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ các Điều 513, 514, 515, 516 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 26 và Điều 27 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;

- Căn cứ nghị quyết số: 01/2019/NQ-HĐTP, ngày 11 tháng 01 năm 2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm.

1. Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các Ng đơn ông Trần Ngọc Ng với bị đơn Công ty trách nhiệm hữu hạn đầu tư phát triển địa ốc DX về việc “Tranh chấp hợp đồng dịch vụ (môi giới chuyển nhượng bất động sản)”.

Buộc Công ty trách nhiệm hữu hạn đầu tư phát triển địa ốc DX thanh toán cho ông Trần Ngọc Ng số tiền 510.000.000 đồng (năm trăm mười triệu đồng).

Kể từ ngày Ng đơn có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, nếu Công ty trách nhiệm hữu hạn đầu tư phát triển địa ốc DX chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì hàng tháng, Công ty trách nhiệm hữu hạn đầu tư phát triển địa ốc DX còn phải trả thêm tiền lãi đối với số tiền chậm trả theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Công ty trách nhiệm hữu hạn đầu tư phát triển địa ốc DX phải chịu án phí là 24.400.000 (hai mươi bốn triệu bốn trăm nghìn) đồng.

3. 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 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.

4. Các đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong hạn

15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được Bản án hoặc Bản án được niêm yết công khai./.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- VKSND thị xã Bến Cát;
- Chi cục THADS thị xã Bến Cát;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, VT.

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

Nguyễn Văn Sô