

Bản án số: **47/2020/DS-ST**  
Ngày: 21/09/2020  
V/v: Tranh chấp Hợp đồng dịch vụ.

**NHÂN DANH**  
**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN ĐÔNG ĐA**

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

- Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: **Bà Lê Thị Phương Thảo**
- Các hội thẩm nhân dân: **Bà Nguyễn Quỳnh Thơ**

**Ông Phạm Xuân Đệ**

- *Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên toà:* **Bà Nguyễn Thị Bình** - Cán bộ Tòa án nhân dân quận Đống Đa, T phố Hà Nội.

*Viện kiểm sát nhân dân Quận Đống Đa không tham gia phiên tòa.*

Ngày 21 tháng 09 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Đống Đa, xét xử sơ thẩm vụ án dân sự thụ lý số 176/2019/TLST- DS ngày 30 tháng 12 năm 2019; Về việc Tranh chấp Hợp đồng dịch vụ theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 138/QĐST-DS ngày 15 tháng 07 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 124/2020/QĐST-DS ngày 31/8/2020, giữa các đương sự:

*Nguyên đơn:* Công ty cổ phần H; Địa chỉ: số 15, tổ 44, phường Trung Tự, quận Đống Đa, Hà Nội; Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Duy Hà- Tổng giám đốc. (Có mặt).

*Bị đơn:* Ông Phạm T, sinh năm: 1975; địa chỉ: Số 6A Hoàng Cầu mới, 73 tổ 3, phường Trung Liệt, quận Đống Đa, T phố Hà Nội. (Vắng mặt).

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

\*Trong đơn khởi kiện đề ngày 02/08/2019 và bản tự khai tại tòa nguyên đơn là Công ty cổ phần H do ông Nguyễn Duy Hà- Tổng giám đốc trình bày như sau: Ngày 11/04/2019, chủ nhà số 6A Hoàng Cầu, tổ 73, Phường Trung Liệt, Quận Đống Đa, T phố Hà Nội có ký thỏa thuận Hợp đồng cam kết trả phí môi giới hoa hồng cho Công ty cổ phần H do ông Nguyễn Duy Hà làm giám đốc là 01(một) tháng tiền thuê nhà.

Ngày 21/05/2019, khách hàng do bên Công ty tư vấn đã ký Hợp đồng thuê nhà tầng 1+2 với chủ nhà ông Phạm T tại Văn phòng công chứng Nguyễn Toàn số công chứng 182.2019/HĐTN với giá thuê là 338m2 x 23.300 đồng/m2/tháng = 78.800.000đồng/tháng.

Công ty đã nhiều lần liên lạc gọi điện, nhắn tin đề nghị ông Phạm T chủ nhà 6A, Hoàng Cầu thanh toán phí môi giới nhưng ông T cố tình không trả, thậm chí

còn thách thức đe dọa dùng vũ lực khiến tôi rất lo lắng nên đã phải ra Công an Phường Trung Liet gặp anh Nam – Công an phụ trách khu vực làm đơn trình báo phòng ngừa tội phạm.

Vì vậy, chúng tôi làm đơn khởi kiện yêu cầu ông Phạm T thanh toán số tiền dịch vụ môi giới là 78.800.000 đồng và số tiền phạt chậm trả lãi theo lãi suất của Vietcombank từ ngày 21/05/2019 cho đến ngày 30/12/2019.

\* Bị đơn là ông Phạm T, Tòa án đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho ông T, nhưng ông T không có văn bản ghi ý kiến của mình về việc khởi kiện của nguyên đơn gửi Tòa án cũng như không đến Tòa án, nên Tòa án không tiến hành hòa giải được.

\* Ý kiến của người làm chứng: bà Lê Thu Hằng- Giáo viên mầm non cho biết: Tháng 05/2019, tôi đi tìm mặt bằng để mở trường mầm non và tôi được giới thiệu Công ty cổ phần H là đơn vị môi giới nhà đất và được gặp trực tiếp ông Phạm T để ký kết thuê nhà tại văn phòng công chứng Nguyễn Toàn (số công chứng 754 Quyền số 01 SCT/BS ký ngày 21/05/2019) Số công chứng 182.2019/HĐTN, Quyền số 01 TP/CC- SCC/HĐGD. Cũng tại thời điểm đó, tôi xác nhận Công ty cổ phần H có ký kết môi giới với ông Phạm T phí dịch vụ môi giới là 01 tháng tiền nhà (tương đương 78.700.000 đồng). Hiện tại tôi đã thanh toán 08 tháng tiền nhà và 02 tháng cọc cho ông T, còn việc hai bên đã thanh toán cho nhau hay chưa tôi không nắm rõ, nhưng tôi xác nhận ngày 18/07/2019 khi tôi ký phụ lục với ông T thì bên Công ty cổ phần H có đề nghị thanh toán phí môi giới nhưng ông T từ chối. Đến nay do ông T đã vi phạm Hợp đồng thuê nhà giữa tôi và ông T nên tôi cho dừng hoạt động để giải quyết vi phạm của ông T (Lý do chưa có giấy cấp phép Phòng cháy chữa cháy như thỏa thuận dẫn đến việc tôi không xin được Giấy cấp phép hoạt động). Đối với yêu cầu khởi kiện của Công ty cổ phần H đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Việc tôi và ông T ký Hợp đồng và ông T có vi phạm hợp đồng là việc giải quyết riêng giữa tôi và ông T không liên quan đến vụ án này.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không T.

Tại phiên tòa hôm nay phía nguyên đơn có đơn yêu cầu: Ông Phạm T thanh toán cho Công ty cổ phần H số tiền phí dịch vụ là 78.000.000 đồng; Tiền lãi theo mức lãi suất đã thỏa thuận (10,5%) từ 20/06/2019 đến nay là 15 tháng; Tiền chi phí phát sinh do việc thu phí dịch vụ gây ra. Tổng cộng là 106.700.000 đồng.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

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

[1] Về tố tụng:

**Về quan hệ pháp luật:** Căn cứ yêu cầu khởi kiện và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật trong vụ án Dân sự này là “Tranh chấp hợp đồng dịch vụ” quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng Dân sự.

Tại phiên tòa hôm nay, bị đơn đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt lần thứ 2. Do vậy, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt là phù hợp với quy định tại Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về hợp đồng và các vấn đề liên quan đến quan hệ pháp luật phát sinh tranh chấp:

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ, đã được công khai chứng cứ và thẩm tra tại phiên tòa, có cơ sở xác định như sau:

Công ty cổ phần H, mã số doanh nghiệp: 0106681905; Đăng ký lần đầu ngày 04/11/2014; Địa chỉ trụ sở: Số 15, tổ 44, phường trung Tự, Quận Đống Đa, T phố Hà Nội; Người đại diện theo pháp luật: ông Nguyễn Duy Hà- Tổng giám đốc; Ngành nghề kinh doanh: Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất (hoạt động môi giới bất động sản).....

Ông Phạm T, sinh năm 1975 có Hộ khẩu thường trú tại số 73, tổ 3, Phường Trung Liệt, Quận Đống Đa, T phố Hà Nội là người đại diện theo ủy quyền của ông Phùng Mạnh Hùng và bà Nguyễn Thị Huyền cùng hộ khẩu thường trú tại: Tổ 2, Đồng Tiến, T phố hòa Bình, Tỉnh Hòa Bình theo Hợp đồng ủy quyền số công chứng: 2046/2015/HĐUQ, quyển số: 03-TP/CC-SCC/HĐGD được Công chứng viên Văn phòng công chứng Hưng Vương T phố Hà Nội chứng nhận ngày 05/10/2015. Phạm vi ủy quyền: ...được toàn quyền thay mặt ...làm việc với các cơ quan Nhà Nước, cá nhân....để: ...Quản lý, sử dụng, cho thuê, cho mượn....về nhà đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại địa chỉ: 6A, ngõ 218, phố Thái Hà, Phường Trung Liệt, Quận Đống Đa, T phố Hà Nội....

Giao dịch ký ngày 11/04/2019 giữa ông Phạm T và Công ty cổ phần H (Do ông Nguyễn Duy Hà ký) với cam kết: *Khách hàng đồng ý để Công ty cổ phần H cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản theo nhu cầu và thông tin (Nhà mặt phố tại 6A Hoàng Cầu mới, diện tích 250m<sup>2</sup>- 320m<sup>2</sup>, số tầng 01-08, khoảng giá 10-12\$/m<sup>2</sup>.tháng). Khách hàng đồng ý trả phí dịch vụ cho Công ty ngay sau khi ký hợp đồng và khách hàng thanh toán tiền với mức phí dịch vụ là một tháng thuê nhà tầng 1+ tầng lửng diện tích 320m<sup>2</sup>. Thanh toán phí môi giới làm hai đợt. Đợt 1: tạm ứng 20% khi đặt cọc. Đợt 2: Số tiền còn lại khi KH chuyển đủ tiền thuê đợt 01 và ký HĐ thuê. Khách hàng sẽ thanh toán phí dịch vụ cho Công ty chậm nhất là 05 ngày sau khi giao dịch T công. Nếu quá thời hạn nêu trên mà khách hàng chưa thanh toán thì Công ty sẽ thu thêm tiền lãi theo lãi suất phạt trả chậm của Ngân hàng Vietcombank tại thời điểm đó và các chi phí phát sinh do việc thu phí dịch vụ*

*gây ra.* Đây là Hợp đồng dịch vụ. Các bên đủ tư cách ký hợp đồng, thỏa thuận với nhau công việc có thể thực hiện được, không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội.

Giao dịch các bên thực hiện vào ngày 11/04/2019 nên áp dụng Bộ luật dân sự năm 2015 và các văn bản quy phạm pháp luật liên quan để giải quyết.

[3] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Về số tiền gốc: Căn cứ vào Hợp đồng thuê nhà ở số công chứng 182.2019/HĐTN, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/05/2019 tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Toàn và lời khai của người làm chứng là bà Lê Thị Hằng xác nhận hiệu lực của Hợp đồng dịch vụ giữa ông Phạm T và Công ty cổ phần H đã hoàn T. Các bên có nghĩa vụ thực hiện. Việc ông T không thanh toán phí dịch vụ cho Công ty cổ phần H, lỗi vi phạm là do phía ông T nên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty cổ phần H. Buộc ông T phải thanh toán trả Công ty cổ phần H số tiền phí dịch vụ là 78.000.000 đồng (*Bảy mươi tám triệu đồng*).

Về số tiền lãi Công ty cổ phần H yêu cầu tính từ 20/06/2019 đến nay là 15 tháng theo mức lãi suất 10,5%/năm (*Lãi xuất phạt trả chậm của Ngân hàng Vietcombank như trong thỏa thuận của Hợp đồng*) không vượt quá quy định pháp luật nên chấp nhận. Số tiền lãi là: 10.237.500 đồng.

Về số tiền chi phí phát sinh do việc thu phí dịch vụ gây ra:

106.700.000 đồng – 78.000.000 đồng - 10.237.500 đồng = 18.462.500 đồng.

Số tiền này phía nguyên đơn không đưa ra được các tài liệu, chứng cứ chứng minh hợp pháp nên không chấp nhận.

Bác các yêu cầu khác của đương sự.

[4] Về các vấn đề khác của vụ án:

Về án phí: Ông Phạm T phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Công ty cổ phần H phải chịu án phí đối với phần yêu cầu không được chấp nhận.

Các đương sự được quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào điều 26, 35, 36, 39, 144, 147, , 227, 228, 271, 273, 278, 280 Bộ luật tố tụng dân sự.

Điều 513, 515, 519 Bộ luật dân sự.

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. Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án. Luật thi hành án dân sự.

Xử:

1- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty cổ phần H đối với ông Phạm T.

2- Buộc ông Phạm T phải thanh toán cho Công ty cổ phần H số tiền là **88.237.500 đồng**. Trong đó, số tiền nợ gốc là 78.000.000 đồng (*Bảy mươi tám triệu đồng*), số tiền lãi là 10.237.500 đồng.

3- Về án phí: Ông Phạm T phải chịu 4.411.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Công ty cổ phần H phải chịu 923.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Công ty cổ phần H đã nộp 1.967.000 đồng (Một triệu, chín trăm sáu mươi bảy ngàn đồng) nay được nhận lại 1.044.00 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009720 ngày 27/12/2019 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Đống Đa, T phố Hà Nội.

4- Án xử công khai, các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

5- Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, ông Phạm T còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. Khoản nợ lãi không phải trả lãi cho đến khi thi hành án xong.

6- Trong trường hợp quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự, 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 6,7,9 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:**

- Các đương sự;
- VKSND quận Đống Đa;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Lê Thị Phương Thảo**

