

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG**

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

Bản án số: 47/2020/KDTM - PT  
Ngày: 20 – 7 – 2020  
V/v 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 THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Cao Văn Hiếu;

*Các Thẩm phán:* Ông Trần Hoài Sơn

Bà Trần Thị Bé

***Thư ký phiên tòa:*** Ông Bùi Duy Đức, Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng.

***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng tham gia phiên tòa:*** bà Nguyễn Thị Trâm - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 17 và 20 tháng 7 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 24/2020/TLPT-DS ngày 19 tháng 3 năm 2020 về “*Yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu*” và “*Tranh chấp hợp đồng hợp tác tiếp thị cho thuê bất động sản*”;

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 02/2020/DS – ST ngày 10 tháng 02 năm 2020 của Tòa án nhân dân quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng bị kháng cáo và bị kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 24/2020/QĐXXPT – DS ngày 19 tháng 5 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 42/2020/QĐPT – DS ngày 19 tháng 6 năm 2020, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ B.

Địa chỉ: đường H, phường B, quận H, thành phố Đà Nẵng.

*Người đại diện theo pháp luật:* Ông Huỳnh Đức P, chức vụ: Giám đốc Công ty. Có mặt.

*Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn:* Ông Nguyễn Thanh V, Luật sư của Văn phòng Luật sư T; địa chỉ: đường L, quận T, thành phố Đà Nẵng, thuộc Đoàn Luật sư thành phố Đà Nẵng. Có mặt

2. *Bị đơn:* Bà Trần Thị P, sinh năm 1985. Có mặt  
Địa chỉ: đường L, phường T, quận T, thành phố Đà Nẵng.

*Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bị đơn:* Ông Đinh Đức Đ, Văn phòng Luật sư N; Địa chỉ: đường N, phường T, quận T, thành phố Hồ Chí Minh, thuộc Đoàn Luật sư thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* NLQ 1.  
Địa chỉ trụ sở: đường T, phường T, quận T, thành phố Đà Nẵng.  
Địa chỉ liên lạc: đường N, thành phố Đà Nẵng.

*Người đại diện theo pháp luật:* Ông Nguyễn Tuấn H; chức vụ: Tổng Giám đốc. Xin xét xử vắng mặt

4. *Người làm chứng:* NLC; địa chỉ: đường T, quận T, thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt.

5. *Người kháng cáo:* Bị đơn Bà Trần Thị P.

6. *Cơ quan kháng nghị:* Viện Kiểm sát nhân dân quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*\* Nguyên đơn Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ B (gọi tắt là Công ty B). Tại đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, đại diện hợp pháp Công ty B là ông Huỳnh Đức P trình bày:*

Công ty B (Bên B) và Bà Trần Thị P, NLC (Bên A) có ký kết Hợp đồng môi giới tiếp thị cho thuê cơ sở ngày 03-11-2017 với nội dung: Bên B đồng ý giao cho bên A làm nhiệm vụ tiếp thị cho thuê Lô H Khu dân cư số 5 đường N, nay là đường N, phường K, quận C, TP Đà Nẵng. Bên B thanh toán cho bên A phí dịch vụ hợp tác tiếp thị là 18,529% trên tổng giá trị hợp đồng nếu bên A tiếp thị giao kết thành công, theo thời gian thanh toán của bên thuê cơ sở của bên B. Tỷ lệ 18,529% chưa khấu trừ thuế thu nhập cá nhân và loại thuế khác nếu có do bên A chịu, phương thức thanh toán là chuyển qua tài khoản ngân hàng.

Ngày 20-11-2017, các bên gồm: Đại diện Công ty B, đại diện Công ty M và Bà Trần Thị P đã ký kết "*Hợp đồng thuê cơ sở làm trường học*". Sau đó,

Công ty B với Bà Trần Thị P, NLC ký kết Phụ lục hợp đồng bổ sung Điều 2 của Hợp đồng môi giới tiếp thị về diện tích và tỷ lệ hoa hồng môi giới cho từng hạng mục cụ thể tại "*Hợp đồng thuê cơ sở làm trường học*". Công ty B đã thanh toán cho Bà P hai lần tiền hoa hồng môi giới tiếp thị theo Phiếu chi số CM088/11 ngày 27-11-2017 là 174.000.000đ, Phiếu chi số CM080/11 ngày 23-11-2018 là 141.000.000đ, tổng cộng là 315.000.000đ. Ngoài ra, Công ty B đã trích, kê khai và nộp vào Ngân sách 10% thuế thu nhập cá nhân của Bà P là 35.010.000đ.

Trước và khi hai bên ký kết "*Hợp đồng v/v môi giới tiếp thị cho thuê cơ sở*" nêu trên, Công ty B đã yêu cầu NLC và Bà Trần Thị P xuất trình Chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản và hai bà cam kết sẽ cung cấp bản sao Chứng chỉ này. Nhưng sau đó, chỉ có NLC thừa nhận không có chứng chỉ hành nghề nên hai bên đã đồng ý thanh lý hợp đồng vào ngày 25-12-2018. Còn Bà P không phản hồi lại cho Công ty biết có chứng chỉ hành nghề hay không. Việc Bà P không cung cấp cho Công ty bản sao chứng chỉ hành nghề thể hiện Bà P không có nhưng vẫn thực hiện việc ký kết "*Hợp đồng v/v môi giới tiếp thị cho thuê cơ sở*" với Công ty B là hành vi kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản trái pháp luật. Công ty B khởi kiện Bà Trần Thị P yêu cầu Tòa án:

- Tuyên bố "*Hợp đồng v/v môi giới tiếp thị cho thuê cơ sở*" ngày 03-11-2017 và Phụ lục hợp đồng ngày 20-11-2017 giữa Công ty B với Bà Trần Thị P là vô hiệu do Bà P có hành vi kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản vi phạm điều cấm của pháp luật.

- Giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu: Tuyên buộc Bà Trần Thị P phải hoàn trả lại cho Công ty B số tiền 315.000.000đ đã nhận.

Đối với yêu cầu phản tố của Bà Trần Thị P thì Công ty B có ý kiến:

Công ty B với Bà Trần Thị P, NLC có ký kết "*Hợp đồng hợp tác tiếp thị cho thuê*" ngày 03-11-2017. Tuy nhiên, do tên hợp đồng chưa sát với thực tế, phí dịch vụ quá cao, hai bên đã thống nhất ký lại hợp đồng là "*Hợp đồng v/v môi giới tiếp thị cho thuê cơ sở*" và phí dịch vụ được tính bằng 90% của 20,588 = 18,529%. "*Hợp đồng hợp tác tiếp thị cho thuê*" đã được hủy bỏ. Ngày 20-11-2017, hai bên đã ký kết Phụ lục hợp đồng thay đổi diện tích và tỷ lệ hoa hồng môi giới cho từng hạng mục cụ thể tại hợp đồng cho thuê cơ sở..." và Công ty B đã chi trả cho Bà P, NLC theo tỷ lệ đã thay đổi. Cụ thể: chi lần thứ nhất: Tổng thu ngày 01-7-2018 đến ngày 30-9-2018: 2.087.991.000đ x 18,529% - 10% thuế TNCN = 348.000.000đ (cho NLC và Bà P), chi lần thứ hai: Tổng thu ngày 01-

10-2018 đến ngày 31-12-2018: 2.006.109.000đ x 17,45% - 10% thuế TNCN = 315.000.000đ (cho NLC và Bà P).

*\* Bị đơn Bà Trần Thị P: Tại đơn phản tố và trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, đại diện hợp pháp của Bà P trình bày:*

Tôi và NLC có ký "Hợp đồng hợp tác tiếp thị cho thuê" ngày 03-11-2017 với Công ty B, với phí hợp tác là 20,588236% trên tổng giá trị hợp đồng. Đây không phải là môi giới bất động sản mà là hợp tác tiếp thị, do đó không bắt buộc phải có Chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản. Ngày 20-11-2017, tôi và Công ty B, Công ty CP đầu tư giáo dục Mudd Harvey Việt Nam (gọi tắt là NLQ 1) cùng ký Hợp đồng thuê cơ sở làm trường học giữa 03 bên. Tổng giá trị hợp đồng này là 220.170.872.160đ, thời hạn thuê 20 năm, phương thức thanh toán tiền cho thuê được chia làm 24 đợt. Công ty B đã thanh toán cho tôi 02 lần phí dịch vụ hợp tác tiếp thị lần 1 và lần 2 với số tiền là 315.000.000đ.

Vì không được bồi thường thiệt hại đầy đủ và Công ty B không cung cấp được cho tôi văn bản chấm dứt Hợp đồng thuê cơ sở làm trường học với NLQ 1 vào ngày 01-01-2019 và trên thực tế trường học vẫn đang hoạt động nên tôi không đồng ý thanh lý chấm dứt Hợp đồng hợp tác tiếp thị cho thuê đã ký vào ngày 03-11-2017. Vì thế hợp đồng này vẫn có giá trị pháp lý ràng buộc các bên phải có nghĩa vụ thực hiện. Yêu cầu khởi kiện của Công ty B là không có cơ sở, đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

Về yêu cầu phản tố: Công ty B phải có nghĩa vụ thanh toán cho tôi phí hợp tác tiếp thị cho thuê lần 3 vào ngày 30-12-2018 và lần 4 vào ngày 30-3-2019 nhưng đã quá thời hạn nêu trên Công ty B không thực hiện nghĩa vụ. Do đó, tôi có yêu cầu Tòa án:

- Buộc Công ty B phải có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện Hợp đồng hợp tác tiếp thị cho thuê mà các bên đã thỏa thuận và ký kết vào ngày 03-11-2017.

- Buộc Công ty B phải có nghĩa vụ thanh toán cho tôi phí hợp tác tiếp thị lần 3 và lần 4 với tổng số tiền là 322.410.386đ.

*\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan NLQ 1 có văn bản gửi Tòa án trình bày:*

Do việc đưa tên Bà P vào bên C tại hợp đồng thuê cơ sở làm trường học ngày 20-11-2017 là không đúng, nên ngày 25-01-2018, Công ty B và NLQ 1 đã ký lại hợp đồng chính thức để thực hiện.

Việc Bà P làm môi giới cho thuê cơ sở là việc Bà P ký hợp đồng môi giới với Công ty B chứ NLQ 1 không liên quan. NLQ 1 đề nghị Tòa án không tiến hành triệu tập NLQ 1 để tham gia các phiên hòa giải hoặc tham gia làm việc khác liên quan đến vụ khởi kiện nêu trên. Đồng thời, nếu Tòa án đưa vụ án ra xét xử theo trình tự sơ thẩm, phúc thẩm (nếu có) cho phép chúng tôi được vắng mặt, đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt NLQ 1.

*\* Người làm chứng NLC có văn bản gửi Tòa án trình bày:*

Tôi và Bà Trần Thị P có ký Hợp đồng hợp tác tiếp thị ngày 03-11-2017 với Công ty B v/v Tiếp thị để NLQ 1 thuê khu đất tại 458 Nguyễn Hữu Thọ, phường Khuê Trung, TP Đà Nẵng. Nhưng sau khi ký hợp đồng, chúng tôi phát hiện hợp đồng có một số điều khoản quy định không rõ ràng, khó thực hiện nên chiều cùng ngày, tôi và Bà P đồng ý ký lại Hợp đồng v/v môi giới tiếp thị cho thuê cơ sở để thay cho Hợp đồng hợp tác tiếp thị đã ký. Ngày 20-11-2017, ký bổ sung thêm Phụ lục kèm theo Hợp đồng môi giới tiếp thị với Công ty B. Về tỷ lệ hoa hồng môi giới, thực hiện theo hợp đồng là 18,529% nhưng sau khi diện tích xây dựng xong có sự thay đổi nên tính lại theo quy định tại Phụ lục Hợp đồng là 17,45% tôi và Bà P thống nhất tính lại và tôi đã nhận tổng cộng số tiền là 315.000.000đ cho 02 lần thanh toán của Công ty B. Tôi đã thanh lý 50% hợp đồng phần của tôi với Công ty B vào ngày 24-12-2018.

*\* Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Thanh Khê, TP Đà Nẵng phát biểu:*

"Hợp đồng hợp tác tiếp thị cho thuê" và "Hợp đồng v/v môi giới tiếp thị cho thuê cơ sở" ký kết giữa Bà P với Công ty B không vô hiệu nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu giải quyết hợp đồng vô hiệu của Công ty B về việc yêu cầu buộc Bà Trần Thị P phải hoàn trả lại số tiền 315.000.000đ, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, buộc Công ty B phải thanh toán phí dịch vụ môi giới cho Bà P số tiền 322.410.386đ.

*\* Với nội dung vụ án như trên, Bản án dân sự sơ thẩm số: 02/2020/DS – ST ngày 10 tháng 02 năm 2020 của Tòa án nhân dân quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng đã quyết định:*

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 63, 147, 227, 228, 229, 235, 266 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 116, 117, 122, 123, 131, 132, 133, 357 Bộ luật dân sự; Khoản 2 Điều 3, các Điều 61, 62, 63, 66, 67, 68 Luật Kinh doanh bất động sản.

Căn cứ Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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:**

**I.** Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ B về yêu cầu tuyên bố "Hợp đồng v/v Môi giới tiếp thị cho thuê cơ sở" và Phụ lục hợp đồng kèm theo vô hiệu, giải quyết hậu quả.

1. Tuyên bố: "Hợp đồng v/v Môi giới tiếp thị cho thuê cơ sở" lập ngày 03-11-2017 và Phụ lục hợp đồng lập ngày 20-11-2017 giữa Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ B với Bà Trần Thị P là vô hiệu.

2. Giải quyết hậu quả: Bà Trần Thị P phải hoàn trả lại cho Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ B số tiền 315.000.000đ (*ba trăm mười lăm triệu đồng*).

Trách nhiệm do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền được thực hiện theo Điều 357 Bộ luật Dân sự.

**II.** Không chấp nhận yêu cầu phản tố của Bà Trần Thị P về tranh chấp "Hợp đồng Hợp tác tiếp thị cho thuê".

**III.** Án phí sơ thẩm:

1. Bà Trần Thị P phải chịu án phí đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là 15.750.000đ và án phí đối với yêu cầu phản tố là 16.121.000đ; tổng cộng 31.871.000đ nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 8.060.000đ theo Biên lai thu số 0004893 ngày 24-6-2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Thanh Khê. Bà P còn phải nộp là 23.811.000đ (*hai mươi ba triệu, tám trăm mười một nghìn đồng*).

2. Hoàn trả cho Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ B số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 7.875.000đ (*bảy triệu, tám trăm bảy mươi lăm nghìn đồng*) theo Biên lai thu số 0004736 ngày 14-5-2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Thanh Khê.

Ngoài ra, bản án còn quyết định quyền kháng cáo của các đương sự.

\* Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 24 tháng 02 năm 2020, Bà Trần Thị P có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm số: 02/2020/DS-ST ngày 10/02/2020 của Tòa án nhân Quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm: không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty B. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà buộc Công ty B phải có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện

Hợp đồng hợp tác tiếp thị cho thuê mà các bên đã thỏa thuận và ký kết vào ngày 03-11-2017 và Công ty B phải có nghĩa vụ thanh toán cho bà phí hợp tác tiếp thị lần 3 và lần 4 với tổng số tiền là 322.410.386đ.

\* Ngày 25 tháng 02 năm 2020, Viện Kiểm sát nhân dân quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng ban hành Quyết định kháng nghị số: 01/QĐKNPT-VKS-ND, đề nghị Toà án nhân dân thành phố Đà Nẵng xét xử phúc thẩm vụ án theo hướng sửa toàn bộ bản án sơ thẩm: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty B về việc tuyên bố hợp đồng “Hợp đồng v/v môi giới tiếp thị cho thuê cơ sở ” kí kết ngày 03/11/2017 là vô hiệu, buộc Bà P phải hoàn trả lại cho Công ty số tiền 315.000.000 đồng đã nhận; chấp nhận yêu cầu phản tố của Bà Trần Thị P buộc Công ty B phải thanh toán phí hợp tác tiếp thị lần 3, lần 4 là 322.410.386 đồng cho Bà P. Vì những lý do, cụ thể:

Tại thời điểm ký hợp đồng mặc dù Bà P không cung cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản nhưng Công ty B vẫn đồng ý tiến hành ký kết hợp đồng với Bà P. “Hợp tác tiếp thị cho thuê ” và “ Hợp đồng v/v môi giới tiếp thị cho thuê cơ sở ” ký kết ngày 03/11/2017 là hợp đồng được xác lập trên cơ sở tự nguyện, xuất phát từ nhu cầu hợp tác kinh doanh của các bên.

Mục đích hợp đồng đã đạt được. Công ty B đã chi trả tiền phí môi giới tiếp thị như đã thỏa thuận cho Bà P. Các bên chỉ xảy ra tranh chấp khi Công ty B và Bà P ký biên bản thanh lý hợp đồng “Hợp tác tiếp thị cho thuê” và “Hợp đồng V/v môi giới tiếp thị cho thuê cơ sở” vào ngày 15/12/2018, do không thống nhất được điều khoản thanh lý hợp đồng. Ngày 29/12/2017 Bà Trần Thị P đã được Sở Xây dựng tỉnh Bến Tre cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản. Thực tế đến ngày 25/01/2018 và ngày 21/06/2018 Công ty B và NLQ 1 vẫn tiếp tục ký hợp đồng thuê cơ sở làm trường học. Như vậy, hợp đồng “ Hợp tác tiếp thị cho thuê ” và “ Hợp đồng V/v môi giới tiếp thị cho thuê cơ sở ” giữa Bà P và Công ty B không bị coi là vô hiệu và Công ty B vẫn phải trả phí dịch vụ môi giới lần thanh toán thứ 3, lần thanh toán thứ 4 cho Bà P.

\* Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn Bà Trần Thị P giữ nguyên nội dung kháng cáo. Đại diện hợp pháp của Công ty B thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện. Cụ thể: Công ty B chỉ yêu cầu tuyên bố "Hợp đồng v/v Môi giới tiếp thị cho thuê cơ sở" và Phụ lục hợp đồng kèm theo vô hiệu, rút yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu về việc buộc Bà P phải trả lại 315.000.000đ đã nhận.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng thay đổi và rút một phần Kháng nghị số: 01/QĐKNPT-VKS-ND ngày 25 tháng 02 năm 2020 của Viện Kiểm sát nhân dân quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng:

Về thủ tục tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng tại cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm.

Về nội dung vụ án: Giữa Công ty B và Bà P, NLC có ký kết 02 hợp đồng gồm “Hợp đồng hợp tác tiếp thị cho thuê” và “Hợp đồng môi giới tiếp thị cho thuê cơ sở” cùng ghi ngày 03/11/2017. Có cơ sở xác định, hợp đồng môi giới tiếp thị cho thuê cơ sở là hợp đồng được giao kết sau cùng để Công ty B, Bà P và NLC cùng thực hiện.

Tại thời điểm ký hợp đồng môi giới với Công ty B và ngày Công ty B ký hợp đồng cho thuê bất động sản với NLQ 1 thì Bà P chưa có Chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản là không đủ điều kiện để hoạt động kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản theo quy định tại khoản 2 Điều 62 Luật kinh doanh bất động sản. Do đó, giao dịch giữa Công ty B với Bà P về việc môi giới tiếp thị cho thuê bất động sản là vô hiệu theo quy định tại Điều 117, Điều 122 và Điều 123 BLDS năm 2015.

Về hậu quả pháp lý: do Bà P, NLC đã thực hiện được việc môi giới, Công ty B đã sử dụng dịch vụ môi giới (kết quả môi giới) là việc Công ty B đã ký được hợp đồng với NLQ 1 nên việc Công ty B yêu cầu Bà P phải trả lại số tiền 315.000.000đ đã nhận cho Công ty là không có cơ sở chấp nhận. Tại phiên tòa, nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện (yêu cầu xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu).

Do xác định giao dịch môi giới giữa Công ty B và Bà P là vô hiệu, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu phản tố của Bà P về việc buộc Công ty B phải trả cho bà phí hợp tác tiếp thị lần 3, lần 4 theo Hợp đồng hợp tác tiếp thị cho thuê là có cơ sở. Viện Kiểm sát nhân dân quận Thanh Khê kháng nghị không chấp nhận việc Công ty B buộc Bà P phải trả lại số tiền 315.000.000đ đã nhận là đúng nhưng lại cho rằng giao dịch môi giới bất động sản giữa Công ty B với Bà P có hiệu lực nên có căn cứ chấp nhận yêu cầu phản tố của Bà P là không đúng. Vì vậy Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng thay đổi và rút một phần kháng nghị như đã phân tích trên.

Xét kháng cáo thì thấy chỉ có cơ sở chấp nhận một phần kháng cáo về việc Bà P không phải trả lại cho Công ty B số tiền phí môi giới đã nhận là



315.000.000đ. Đối với ý kiến của bà về việc Tòa án sơ thẩm vi phạm thủ tục tố tụng thấy rằng: Mặc dù NLC là người cùng ký hợp đồng với Bà P (cùng là bên A) nhưng tỷ lệ hưởng phí dịch vụ từ hợp đồng do Công ty B chi trả là 50-50, NLC đã nhận phần của mình và cũng đã thanh lý hợp đồng đối với phần của mình nên không còn liên quan đến tranh chấp giữa Công ty B với Bà P, do đó Tòa án đưa NLC vào tham gia tố tụng với tư cách là nhân chứng là phù hợp với quy định tại Điều 77 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Đối với việc chưa xác minh số tiền NLQ 1 chuyển trả tiền thuê nhà cho Công ty B: như đã nêu trên, do xác định hợp đồng môi giới tiếp thị vô hiệu nên không cần thiết phải xác minh nội dung trên.

Từ phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử:

- Đình chỉ đối với phần yêu cầu mà nguyên đơn đã rút tại phiên tòa;
- Chấp nhận kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân quận Thanh Khê (sau khi Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng đã thay đổi và rút một phần kháng nghị);

Căn cứ khoản 2 Điều 308 BLTTDS năm 2015, tuyên sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 02/2020/DS-ST ngày 10/02/2020 của Tòa án nhân dân quận Thanh Khê như phân tích trên.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về việc vắng mặt của đương sự: Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là NLQ 1 và NLC có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng Dân sự, Tòa án tiếp tục tiến hành phiên tòa xét xử vắng đối với đương sự này.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn Bà P và người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của Bà P cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm có vi phạm trong việc xác định tư cách tham gia tố tụng của đương sự, NLC là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nhưng Tòa án cấp sơ thẩm xác định NLC là người làm chứng là xác định sai tư cách tham gia tố tụng của NLC. Hội đồng xét xử xét thấy, Hợp đồng v/v môi giới tiếp thị cho thuê cơ sở và Phụ lục hợp đồng kèm theo được ký kết giữa Công ty B với Bà P và NLC. Tuy nhiên, trong quá trình thực hiện hợp đồng NLC và Công ty B đã tự thỏa thuận thanh lý phần hợp đồng của NLC và Công ty B. Tranh chấp giữa Công ty B và Bà P không còn liên quan đến quyền, nghĩa vụ của NLC, nên Tòa án cấp sơ thẩm xác định tư cách tham gia tố tụng của NLC là người làm chứng là đúng theo quy định tại Điều 77 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[2] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[2.1] Theo hồ sơ vụ án, giữa Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ B với Bà Trần Thị P và NLC có ký kết 02 Hợp đồng gồm: Hợp đồng hợp tác tiếp thị cho thuê và Hợp đồng v/v môi giới tiếp thị cho thuê cơ sở, cùng ghi ngày 03/11/2017 với cùng nội dung: Bà P có nghĩa vụ tìm đối tác cho Công ty B để cho thuê bất động sản là Lô H, Khu dân cư số 5, đường N, nay là đường N, phường K, quận C, thành phố Đà Nẵng có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số do Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng cấp cho Công ty B. Nguyên đơn cho rằng bản chất hợp đồng này là hợp đồng môi giới bất động sản, trong khi bị đơn cho rằng là Hợp đồng hợp tác tiếp thị cho thuê mới là hợp đồng có thật, có giá trị pháp lý, Hợp đồng v/v môi giới tiếp thị cho thuê cơ sở chỉ là hợp đồng giả tạo.

[2.2] Xét nội dung hai hợp đồng và quá trình thực hiện hợp đồng thì thấy: Về tên của hợp đồng, một hợp đồng là v/v môi giới tiếp thị cho thuê cơ sở, một hợp đồng là Hợp đồng hợp tác tiếp thị cho thuê nhưng nội dung cơ bản của cả hai hợp đồng thì không có gì khác, chỉ khác về phí hoa hồng Bà P, NLC được hưởng. Cụ thể, Công ty B là chủ sở hữu, sử dụng bất động sản là Lô H, Khu dân cư số 5, đường N, nay là đường N, phường K, quận C, thành phố Đà Nẵng giao cho Bà P, NLC thực hiện việc tiếp thị, tìm đối tác đáp ứng các điều kiện của Công ty B để cho thuê, đồng thời Bà P, NLC nhận được một khoản phí dịch vụ khi giao dịch thành công. Tại hợp đồng hợp tác, phí dịch vụ là 20,588236% còn tại hợp đồng môi giới phí dịch vụ là 18,529%. Bà P, NLC không phải là bên cùng đóng góp tài sản vào để hình thành bất động sản để cho thuê, cùng hưởng lợi và cùng chịu trách nhiệm trong quá trình thực hiện hợp đồng. Theo tài liệu, chứng cứ các bên đương sự cung cấp, trình bày thống nhất của các bên đương sự, người làm chứng thì sau khi các bên ký hợp đồng hợp tác tiếp thị cho thuê, nhận thấy có một số điều khoản trong hợp đồng không rõ ràng, khó thực hiện nên các bên đã thống nhất ký lại hợp đồng môi giới tiếp thị cho thuê với phí dịch vụ môi giới là 18,529%, nhưng do có sự thay đổi về diện tích cho thuê sau khi xây dựng xong nên các bên tính lại phí dịch vụ môi giới là 17,45% theo Phụ lục hợp đồng ký ngày 20/11/2017. Thực tế các bên đã thực hiện theo thỏa thuận này và Bà P, NLC đã hưởng phí dịch vụ là 17,45% với 02 đợt, mỗi người là 315.000.000đ. Như vậy, có cơ sở xác định hai hợp đồng dù có tên gọi khác nhau nhưng cũng chỉ là về việc môi giới tiếp thị cho thuê bất động sản là Lô H, khu dân cư số 5, đường N của Công ty B và Hợp đồng v/v môi giới tiếp thị cho thuê cơ sở ngày 03/11/2017 và Phụ lục hợp đồng ký ngày 20/11/2017 là được giao kết sau, được các bên thống nhất thực hiện.

[2.3] Theo quy định khoản 1 Điều 8, khoản 2 Điều 62 của Luật kinh doanh bất động sản thì chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản là điều kiện bắt buộc để cá nhân kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản. Tuy nhiên, khi ký kết hợp đồng với Công ty B Bà P, NLC không có chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, NLC đã tự nguyện thỏa thuận thanh lý hợp đồng đối với phần của mình với Công ty B. Tại biên bản về việc thanh lý hợp đồng ngày 15/12/2018 với Công ty B Bà P cũng không cung cấp được chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản và thống nhất thanh lý hợp đồng nhưng với điều kiện Công ty B phải bồi thường cho bà. Do vậy, nguyên đơn cho rằng Bà P không có chứng chỉ môi giới bất động sản vào thời điểm ký kết hợp đồng là vi phạm điều cấm của Luật Kinh doanh bất động sản là có cơ sở. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, tuyên vô hiệu đối với Hợp đồng về việc môi giới tiếp thị cho thuê cơ sở ký kết ngày 03/11/2017 và Phụ lục hợp đồng ngày 20-11-2017 Bà P ký kết với Công ty B là đúng theo quy định tại Điều 117, Điều 122 và Điều 123 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[3] Về yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu của nguyên đơn: Theo quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự 2015 về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu thì: không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập; các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận; bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường. Trong vụ án này, tại thời điểm ký hợp đồng môi giới, Công ty B biết Bà P không có chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản nhưng vẫn giao kết hợp đồng, nên hai bên cùng có lỗi trong việc dẫn đến hợp đồng vô hiệu. Mặc dù, hợp đồng vô hiệu nhưng kết quả Bà P đã thực hiện được nội dung thỏa thuận tại hợp đồng đã ký, Công ty B đã ký được hợp đồng với NLQ 1, hưởng lợi từ kết quả môi giới của Bà P và trả phí dịch vụ môi giới cho Bà P lần 1 và lần 2 là 315.000.000đ, nên việc Công ty B yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu buộc Bà P phải trả lại số tiền 315.000.000đ đã nhận cho Công ty là không có cơ sở. Bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu này của nguyên đơn buộc Bà P trả lại số tiền đã nhận 315.000.000đ là không đúng quy định pháp luật. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện hợp pháp của Công ty B rút lại yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, buộc Bà P trả lại số tiền hoa hồng môi giới đã nhận 315.000.000đ. Việc rút yêu cầu của nguyên đơn về yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là tự nguyện, không trái pháp luật, không trái đạo đức xã hội, bị đơn đồng ý với việc rút yêu cầu này, nên HĐXX đình chỉ

đối với yêu cầu này của nguyên đơn theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 299 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[4] Về yêu cầu phản tố của bị đơn: Bà P có yêu cầu phản tố về việc yêu cầu Công ty B phải trả cho bà phí hợp tác tiếp thị lần 3, lần 4 theo Hợp đồng hợp tác tiếp thị cho thuê với số tiền là 322.410.386đ: Như đã phân tích ở phần [2] Hợp đồng môi giới tiếp thị cho thuê cơ sở và Phụ lục hợp đồng là hợp đồng được giao kết sau, các bên thống nhất thực hiện, nhưng đã bị vô hiệu theo quy định tại Điều 117, Điều 122 và Điều 123 BLDS năm 2015. Do đó, bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu phản tố này của Bà P là có cơ sở.

[5] Từ những phân tích nhận định trên, Hội đồng xét xử chấp nhận Kháng nghị số: 01/QĐKNPT-VKS-ND ngày 25 tháng 02 năm 2020 của Viện Kiểm sát nhân dân quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng đã được đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng thay đổi và rút một phần tại phiên tòa phúc thẩm; không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Bà Trần Thị P, sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số: 02/2020/DS – ST ngày 10 tháng 02 năm 2020 của Tòa án nhân dân quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng.

[6] Về án phí:

[6.1] Án phí sơ thẩm: Bà Trần Thị P phải chịu án phí đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về tuyên hợp đồng vô hiệu được chấp nhận là 300.000đ và đối với yêu cầu phản tố không được chấp nhận là 16.121.000đ, theo quy định tại khoản 1 Điều 147 Bộ luật TTDS, khoản 2, 5 Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/NQ-UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

[6.2] Án phí phúc thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm nên Bà Trần Thị P không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000đ theo quy định tại khoản 2 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/NQ-UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào:

- Khoản 1 Điều 147, khoản 2 Điều 148, khoản 3 Điều 296, điểm b, khoản 1 Điều 299, khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Các Điều 117, Điều 122, Điều 123, Điều 131 BLDS năm 2015;
- Các điều 8, 9, 62, 63, 65, 66, 67 Luật Kinh doanh bất động sản.

- Khoản 2, 5 Điều 26, khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/NQ-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;

Chấp nhận Kháng nghị số: 01/QĐKNPT-VKS-ND ngày 25 tháng 02 năm 2020 của Viện Kiểm sát nhân dân quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng đã được đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng thay đổi và rút một phần tại phiên tòa phúc thẩm.

Không chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn Bà Trần Thị P.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số: 02/2020/DS – ST ngày 10 tháng 02 năm 2020 của Tòa án nhân dân quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng.

**Xử:**

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ B về yêu cầu "Hợp đồng v/v môi giới tiếp thị cho thuê cơ sở" lập ngày 03-11-2017 và Phụ lục hợp đồng lập ngày 20-11-2017 giữa Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ B với Bà Trần Thị P là vô hiệu.

2. Đình chỉ yêu cầu giải quyết hậu quả giao dịch vô hiệu của Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ B về việc buộc Bà Trần Thị P phải hoàn trả lại cho Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ B số tiền 315.000.000đ đã nhận.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của Bà Trần Thị P về yêu cầu buộc Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ B phải có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện Hợp đồng hợp tác tiếp thị cho thuê ký kết vào ngày 03/11/2017 và buộc Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ B phải có nghĩa vụ thanh toán cho Bà Trần Thị P phí hợp tác tiếp thị lần 3 và lần 4 với tổng số tiền là 322.410.386đ.

**4. Về Án phí dân sự:**

**a. Án phí sơ thẩm:**

Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ B không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ B số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp là 7.875.000đ theo Biên lai thu số 004736 ngày 14/5/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng.

Bà Trần Thị P phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 16.421.000đ, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 8.060.000đ theo Biên lai thu số 0004893 ngày 24/6/2019 của Chi cục thi hành án dân sự quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng. Bà P còn phải nộp số tiền là 8.361.000đ.

**b. Về án phí phúc thẩm:**

Bà Trần Thị P không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại cho Bà P số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000đ theo Biên lai thu số 001801 ngày 24/02/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng.

**5. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án**

**6. 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, người phải thi hành án có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại 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;
- TAND quận Thanh Khê;
- Chi cục THA DS quận Thanh Khê;
- VKSND Tp. Đà Nẵng;
- Lưu: Hồ sơ vụ án (1b), Tổ nghiệp vụ
- Văn phòng (1b).

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

**Cao Văn Hiếu**