TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ THỦ DẦU MỘT** **TỈNH BÌNH DƯƠNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 85/2024/DS-ST
Ngày: 10-7-2024
V/v tranh chấp hợp đồng dịch vụ

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ THỦ DẦU MỘT, TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thúy Hằng.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Nguyễn Văn Du.

2. Nguyễn Thị Mỹ Dung.

***- Thư ký phiên tòa*:** Ông Hoàng Văn Quyết – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Dầu Một *tham gia phiên tòa:* Bà Lưu Kim Hằng – Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 7 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 224/2024/TLST-DS ngày 01 tháng 4 năm 2024 về việc "tranh chấp hợp đồng dịch vụ" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 120/2024/QĐXXST-DS ngày 20 tháng 6 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Đình M, sinh năm 1988; địa chỉ: Số A, đường L, khu phố B, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có mặt.

2. Bị đơn: Công ty Cổ phần X; trụ sở: Số G, đường L, khu phố B, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Hà Công C, sinh năm 1989; địa chỉ: Số A, đường số I, tổ A, khu phố H, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 22 tháng 4 năm 2024, có mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Công ty TNHH H, trụ sở: Số B, khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Ông Thân Văn T, sinh năm 1982; địa chỉ: Số B, khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương; chức vụ giám đốc, là người đại diện theo pháp luật, có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn

Đình M trình bày:

Ngày 28 tháng 4 năm 2021, ông M và Công ty Cổ phần X ký Hợp đồng dịch vụ tư vấn bất động sản, nội dung: Công ty Cổ phần X sẽ tư vấn để ông M nhận chuyển nhượng đất từ chủ đầu tư là Công ty TNHH H, số tiền môi giới là 192.500.000 đồng, theo thỏa thuận tại hợp đồng thì sau khi khách hàng được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì Công ty Cổ phần X mới được sở hữu số tiền môi giới là 192.500.000 đồng. Sau khi ký hợp đồng dịch vụ thì ông M đã giao cho Công ty Cổ phần X số tiền 192.500.000 đồng.

Phần đất Công ty Cổ phần X sẽ môi giới cho ông M để nhận chuyển nhượng đất từ chủ đầu tư Công ty TNHH H là diện tích đất 65m^2 thuộc thửa đất lô D, ô số 56, đường số D tại dự án Khu đô thị G thuộc Dự án Khu nhà ở P tại phường C, thị xã (nay là thành phố) B, tỉnh Bình Dương. Sau khi ký kết hợp đồng dịch vụ, cùng ngày 28 tháng 4 năm 2021, ông M và Công ty TNHH H ký kết Hợp đồng thỏa thuận bất động sản dự án Phương Toàn Phát số 699/2020/HĐ-PTP; đối tượng chuyển nhượng là diện tích đất 65m^2 thuộc thửa đất lô D, ô số 56, đường số D tại dự án Khu đô thị G thuộc Dự án Khu nhà ở P tại phường C, thị xã (nay là thành phố) B, tỉnh Bình Dương; giá chuyển nhượng là 552.500.000 đồng. Do Công ty TNHH H chưa đảm bảo về thủ tục pháp lý đối với phần đất thỏa thuận chuyển nhượng cho ông M, không thực hiện đúng thời gian ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông M; giữa ông M và Công ty TNHH H có phát sinh tranh chấp và đã được giải quyết tại Quyết định công nhận kết quả hòa giải thành tại Tòa án số 70/2024/QĐST-DS ngày 22 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Cát.

Công ty Cổ phần X vi phạm Hợp đồng dịch vụ tư vấn bất động sản ngày 28 tháng 4 năm 2021, không thực hiện xong công việc, đến nay ông M chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất thỏa thuận nhận chuyển nhượng của Công ty TNHH H. Tại Hợp đồng dịch vụ tư vấn bất động sản ngày 28 tháng 4 năm 2021, ông M và Công ty Cổ phần X đã thỏa thuận Công ty Cổ phần X chỉ được toàn quyền sở hữu số tiền dịch vụ 192.500.000 đồng sau khi ông M và Công ty TNHH H ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chính thức. Nếu giữa ông M và Công ty TNHH H không ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì Công ty Cổ phần X có nghĩa vụ trả lại số tiền dịch vụ đã nhận cho ông M.

Ông M nhiều lần liên hệ yêu cầu Công ty Cổ phần X hoàn trả số tiền 192.500.000 đồng (một trăm chín mươi hai triệu năm trăm nghìn đồng) nhưng Công ty Cổ phần X không đồng ý nên ông M khởi kiện yêu cầu Công ty Cổ phần X hoàn trả số tiền 192.500.000 đồng (một trăm chín mươi hai triệu năm trăm nghìn đồng).

Bị đơn Công ty Cổ phần X do ông Nguyễn Hà Công C là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 28 tháng 4 năm 2021, Công ty Cổ phần X và ông Nguyễn Đình M có ký Hợp đồng dịch vụ tư vấn bất động sản, nội dung: Công ty Cổ phần X sẽ tư vấn cho ông M để nhận chuyển nhượng diện tích đất 65m^2 thuộc thửa đất lô D, ô số 56, đường số D tại dự án Khu đô thị G thuộc Dự án Khu nhà ở P tại phường C, thị xã (nay là thành phố) B, tỉnh Bình Dương; đất do Công ty TNHH H làm chủ đầu tư. Số tiền môi giới là 192.500.000 đồng.

Thời hạn thực hiện hợp đồng là đến khi ông M ký kết hợp đồng với chủ đầu tư Công ty TNHH H.

Việc Công ty Cổ phần X và ông M ký kết Hợp đồng dịch vụ tư vấn bất động sản ngày 28 tháng 4 năm 2021 là hoàn toàn tự nguyện, đúng ý chí của các bên.

Sau khi ký hợp đồng dịch vụ, Công ty Cổ phần X đã nhận của ông M số tiền 192.500.000 đồng theo phiếu thu ngày 28 tháng 4 năm 2021. Ngoài ra, Công ty Cổ phần X có nhận thay tiền nhận chuyển nhượng đất là 497.250.000 đồng mà ông M phải thanh toán cho Công ty TNHH H theo phiếu thu số 0000573 ngày 28 tháng 4 năm 2021, số tiền này Công ty Cổ phần X đã bàn giao cho Công ty TNHH H.

Căn cứ theo hợp đồng dịch vụ ngày 28 tháng 4 năm 2021 thì Công ty Cổ phần X chỉ có nhiệm vụ tư vấn về đầu tư, tạo lập, kinh doanh bất động sản; tư vấn về tài chính bất động sản; tư vấn về giá bất động sản; tư vấn về hợp đồng mua bán, chuyển nhượng bất động sản đối với diện tích đất 65m^2 thuộc thửa đất lô D, ô số 56, đường số D tại dự án Khu đô thị G thuộc Dự án Khu nhà ở P tại phường C, thị xã (nay là thành phố) B, tỉnh Bình Dương. Thời hạn thực hiện hợp đồng là đến khi ông M và Công ty TNHH H ký kết hợp đồng.

Sau khi ký kết hợp đồng dịch vụ với ông M thì trong cùng ngày 28 tháng 4 năm 2021, ông M và Công ty TNHH H ký kết Hợp đồng thỏa thuận bất động sản dự án Phương Toàn Phát số 699/2020/HĐ-PTP; đối tượng chuyển nhượng là diện tích đất 65m^2 thuộc thửa đất lô D, ô số 56, đường số D tại dự án Khu đô thị G thuộc Dự án Khu nhà ở P tại phường C, thị xã (nay là thành phố) B, tỉnh Bình Dương; giá chuyển nhượng là 552.500.000 đồng. Như vậy, căn cứ theo Điều 3 của hợp đồng dịch vụ thì công việc của Công ty Cổ phần X đã hoàn thành. Ông M cho rằng Công ty Cổ phần X không thực hiện xong công việc theo thỏa thuận tại hợp đồng dịch vụ là không đúng.

Hiện nay, Công ty Cổ phần X được biết dự án mà Công ty TNHH H làm chủ đầu tư đang thực hiện một số giấy tờ về thủ tục pháp lý, do đó Công ty TNHH H chưa thể ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Đình M.

Nay ông M khởi kiện Công ty Cổ phần X yêu cầu Công ty Cổ phần X trả lại số tiền môi giới 192.500.000 đồng đã nhận thì Công ty Cổ phần X chỉ đồng ý với điều kiện Công ty TNHH H đã trả xong số tiền chuyển nhượng đất đã nhận của ông Nguyễn Đình M. Lý do: Để giảm thiểu trường hợp rủi ro cho Công ty Cổ phần X vì trên thực tế có trường hợp đã xảy ra là chủ đầu tư (người chuyển nhượng

đất) hủy bỏ giao dịch với khách hàng và người môi giới phải trả lại tiền môi giới đã nhận của khách hàng (người nhận chuyển nhượng đất); sau đó chủ đầu tư và khách hàng ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nhau, lúc này người môi giới không có một khoản tiền môi giới nào từ việc chuyển nhượng đất. Nếu ông M cho rằng Công ty TNHH H và ông M đã thỏa thuận hủy bỏ giao dịch chuyển nhượng đất và Công ty TNHH H đồng ý trả lại toàn bộ tiền chuyển nhượng đất đã nhận cho ông M thì Công ty Cổ phần X đề nghị ông M cung cấp chứng cứ chứng minh Công ty TNHH H đã hoàn thành nghĩa vụ trả tiền cho ông M.

Do ông M chưa chứng minh được Công ty TNHH H đã hoàn thành nghĩa vụ trả tiền cho ông M nên Công ty Cổ phần X không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH H do ông Thân Văn T là người đại diện theo pháp luật trình bày:

Công ty TNHH H là chủ đầu tư dự án Khu đô thị G thuộc Dự án Khu nhà ở P tại phường C, thành phố B, tỉnh Bình Dương.

Công ty Cổ phần X và ông M có ký kết Hợp đồng dịch vụ tư vấn bất động sản ngày 28 tháng 4 năm 2021 để môi giới cho ông M nhận chuyển nhượng diện tích đất 65m^2 thuộc thửa đất lô D, ô số 56, đường số D tại dự án Khu đô thị G thuộc Dự án Khu nhà ở P tại phường C, thị xã (nay là thành phố) B, tỉnh Bình Dương.

Hiện nay, dự án Khu đô thị G thuộc Dự án Khu nhà ở P tại phường C, thị xã (nay là thành phố) B, tỉnh Bình Dương đang được Công ty TNHH H làm chủ đầu tư thực hiện một số giấy tờ về thủ tục pháp lý, đóng thuế cho Nhà nước, hoàn thiện các thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với dự án. Hiện nay, Công ty TNHH H đã hoàn tất 95% cơ sở hạ tầng của dự án, chỉ chờ để cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó, Công ty TNHH H thực hiện thủ tục tách thửa đất thì mới có thể ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông M. Do ông M không chờ đợi được nên đã thỏa thuận chấm dứt việc chuyển nhượng với Công ty TNHH H bằng Quyết định công nhận kết quả hòa giải thành tại Tòa án số 70/2024/QĐST-DS ngày 22 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Cát.

Nay ông M khởi kiện yêu cầu Công ty Cổ phần X trả lại số tiền môi giới 192.500.000 đồng đã nhận thì Công ty TNHH H không có ý kiến vì tranh chấp về hợp đồng dịch vụ giữa ông M và Công ty Cổ phần X không liên quan đến Công ty TNHH H.

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và trình bày: Hợp đồng dịch vụ tư vấn bất động sản ngày 28 tháng 4 năm 2021 được ký kết giữa ông M và Công ty Cổ phần X, không liên quan đến Công ty TNHH H; việc Công ty Cổ phần X đề nghị được gặp ba bên gồm ông M, Công ty Cổ phần X và Công ty TNHH H để giải quyết về số tiền dịch vụ 192.500.000 đồng mà Công ty Cổ phần X đã nhận

của ông M là không cần thiết. Nếu giữa Công ty Cổ phần X và Công ty TNHH H có tranh chấp thì có quyền khởi kiện để yêu cầu giải quyết bằng vụ án khác.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn Công ty Cổ phần X trình bày: Khi nào chủ đầu tư là Công ty TNHH H hoàn thành nghĩa vụ trả số tiền đã nhận của ông M xong thì trong vòng 1 tháng, Công ty Cổ phần X sẽ trả lại số tiền 192.500.000 đồng cho ông M. Việc ông M yêu cầu giải quyết tranh chấp Hợp đồng thỏa thuận số 699/2020/HĐ-PTP ngày 28 tháng 4 năm 2021 giữa ông M và Công ty TNHH H, tranh chấp Hợp đồng dịch vụ tư vấn bất động sản ngày 28 tháng 4 năm 2021 giữa ông M và Công ty Cổ phần X tại 02 Tòa án khác nhau mà không cho ba bên cùng làm việc để giải quyết đã làm ảnh hưởng đến quyền lợi của Công ty Cổ phần X vì trước khi khởi kiện tranh chấp tại Tòa án thì giữa ba bên đã làm việc và Công ty TNHH H đã trình bày khoản tiền dịch vụ 192.500.000 đồng mà Công ty Cổ phần X đã nhận của ông M thì Công ty TNHH H đồng ý trả lại cho ông M.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một thụ lý vụ án là đúng thẩm quyền. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã tiến hành đầy đủ các thủ tục tố tụng đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Những người tham gia tố tụng đã chấp hành đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng quy định tại Bộ luật Tố tụng dân sự. Đại diện Viện kiểm sát không có ý kiến và yêu cầu khắc phục gì thêm về tố tụng.

Về nội dung: Giữa ông M và Công ty Cổ phần X trình bày thống nhất các bên có ký kết Hợp đồng dịch vụ tư vấn bất động sản ngày 28 tháng 4 năm 2021 để Công ty Cổ phần X tư vấn cho ông M nhận chuyển nhượng của Công ty TNHH H diện tích đất 65m^2 thuộc thửa đất lô D, ô số 56, đường số D tại dự án Khu đô thị G thuộc Dự án Khu nhà ở P tại phường C, thị xã (nay là thành phố) B, tỉnh Bình Dương; Công ty Cổ phần X đã nhận số tiền dịch vụ là 192.500.000 đồng. Hợp đồng dịch vụ đã phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên, tuy nhiên tại thời điểm ký kết hợp đồng dịch vụ thì Công ty TNHH H vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 65m^2 thuộc thửa đất lô D, ô số 56; như vậy công việc mà Công ty Cổ phần X thỏa thuận thực hiện cho ông M là không thể thực hiện được. Giữa ông M và Công ty TNHH H có tranh chấp Hợp đồng thỏa thuận bất động sản dự án Phương Toàn Phát số 699/2020/HĐ-PTP ngày 28 tháng 4 năm 2021 và đã được giải quyết tại Quyết định công nhận kết quả hòa giải thành tại Tòa án số 70/2024/QĐST-DS ngày 22 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Cát. Hợp đồng dịch vụ tư vấn bất động sản ngày 28 tháng 4 năm 2021 được ký kết giữa Công ty Cổ phần X và ông M nên ông M khởi kiện yêu cầu Công ty Cổ phần X trả lại số tiền 192.500.000 đồng là có căn cứ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, qua ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định.

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật: Nguyên đơn ông M khởi kiện yêu cầu Công ty Cổ phần X trả lại số tiền môi giới đã nhận theo Hợp đồng dịch vụ tư vấn bất động sản ngày 28 tháng 4 năm 2021 nên Tòa án xác định quan hệ pháp luật trong vụ án là "tranh chấp hợp đồng dịch vụ" theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự, Điều 513 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[1.2] Về thẩm quyền giải quyết vụ án:

Bị đơn Công ty Cổ phần X có trụ sở tại thành phố T, tỉnh Bình Dương; theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

[1.3] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH H có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt. Căn cứ quy định tại các Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành giải quyết vụ án vắng mặt Công ty TNHH H.

[2] Về nội dung:

[2.1] Ông M và Công ty Cổ phần X trình bày thống nhất giữa các bên đã tự nguyện ký kết Hợp đồng dịch vụ tư vấn bất động sản ngày 28 tháng 4 năm 2021 với nội dung: Công ty Cổ phần X có trách nhiệm tư vấn về hợp đồng mua bán, chuyển nhượng bất động sản đối với diện tích đất 65m^2 thuộc thửa đất lô D, ô số 56, đường số D tại dự án Khu đô thị G thuộc Dự án Khu nhà ở P tại phường C, thị xã (nay là thành phố) B, tỉnh Bình Dương do Công ty TNHH H làm chủ đầu tư.

Giá dịch vụ 192.500.000 đồng.

Thời hạn thực hiện hợp đồng đến khi bên B (ông M) ***chính thức*** ký kết Hợp đồng với chủ đầu tư và khi đó hai bên thống nhất dịch vụ tư vấn của Công ty Cổ phần X cho ông M đã hoàn thành.

Công ty Cổ phần X có trách nhiệm thanh toán 100% tiền dịch vụ đã nhận của ông M cho ông M nếu chủ đầu tư không ký kết hợp đồng mua bán chuyển nhượng bất động sản với ông M trong khi ông M đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ với Công ty Cổ phần X theo thỏa thuận.

Sau khi ký kết hợp đồng dịch vụ thì ông M đã giao cho Công ty Cổ phần X số tiền 192.500.000 đồng theo phiếu thu ngày 28 tháng 4 năm 2021.

[2.2] Mặc dù tại Hợp đồng dịch vụ tư vấn bất động sản ngày 28 tháng 4 năm 2021 thể hiện công việc Công ty Cổ phần X chỉ là "tư vấn" về hợp đồng mua bán, chuyển nhượng bất động sản đối với diện tích đất 65m^2 thuộc thửa đất lô D, ô số 56, đường số D; tuy nhiên thực tế Công ty Cổ phần X không chỉ thực hiện việc tư vấn mà còn nhận thay tiền nhận chuyển nhượng đất là 497.250.000 đồng từ ông M và giao lại cho Công ty TNHH H; ngoài ra, tại Điều 3 của Hợp đồng dịch vụ tư vấn bất động sản ngày 28 tháng 4 năm 2021 thể hiện đến khi nào ông M và Công ty TNHH H ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì

công việc của Công ty Cổ phần X mới hoàn thành. Như vậy, công việc mà Công ty Cổ phần X phải thực hiện không chỉ là tư vấn mà đến khi nào ông M thực hiện các thủ tục ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xong thì công việc của Công ty Cổ phần X mới hoàn thành.

[2.3] Thực hiện công việc cho ông M, Công ty Cổ phần X đã tư vấn và ông M đã ký kết với Công ty TNHH H Hợp đồng thỏa thuận số 699/2020/HĐ-PTP ngày 28 tháng 4 năm 2021. Nội dung:

Ông M nhận chuyển nhượng của Công ty TNHH H diện tích đất 65m^2 thuộc thửa đất lô D, ô số 56, đường số D tại dự án Khu đô thị G thuộc Dự án Khu nhà ở P tại phường C, thị xã (nay là thành phố) B, tỉnh Bình Dương.

Giá chuyển nhượng 552.500.000 đồng.

Phương thức thanh toán:

Sau khi ký kết hợp đồng, ông M thanh toán 497.250.000 đồng.

Khi Công ty TNHH H hoàn thiện cơ sở hạ tầng thì Công ty TNHH H sẽ thông báo cho ông M để các bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và ông M thanh toán số tiền còn lại là 45.250.000 đồng (giữ lại 10.000.000 đồng để lấy sổ). Thời hạn ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 6-8 tháng tính từ ngày ký kết Hợp đồng thỏa thuận số 699/2020/HĐ-PTP ngày 28 tháng 4 năm 2021.

Sau khi ký chuyển nhượng xong thì khoảng 45-90 ngày kể từ ngày ký chuyển nhượng, ông M sẽ nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đây chỉ là thỏa thuận các nội dung về chuyển nhượng quyền sử dụng đất chứ không phải là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vì tại thời điểm thỏa thuận ngày 28 tháng 4 năm 2021 cho đến nay, Công ty TNHH H chưa được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Theo thỏa thuận giữa ông M và Công ty TNHH H thì chậm nhất đến cuối tháng 3 năm 2022 ông M sẽ được cấp quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 65m^2 thuộc thửa đất lô D, ô số 56, đường số D tại dự án Khu đô thị G thuộc Dự án Khu nhà ở P tại phường C, thị xã (nay là thành phố) B, tỉnh Bình Dương. Ông M đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán số tiền 497.250.000 đồng cho Công ty TNHH H nhưng cho đến nay Công ty TNHH H vẫn chưa thực hiện thủ tục ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thực hiện thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho ông M. Lý do là Dự án Khu nhà ở P tại phường C, thị xã (nay là thành phố) B, tỉnh Bình Dương chưa đủ điều kiện để Công ty TNHH H đưa vào mua bán, chuyển nhượng; việc Công ty TNHH H tự ý chuyển nhượng một phần dự án khu đô thị P mà không đảm bảo yêu cầu và điều kiện theo quy định đã bị Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương xử lý vi phạm hành chính theo Quyết định xử phạt vi phạm hành chính số 1635/QĐ-XPHC ngày 23 tháng 6 năm 2023.

Ông M là người thỏa thuận nhận chuyển nhượng đất của Công ty TNHH H nhưng việc chuyển nhượng không thực hiện được, ông M có tranh chấp và đã

được giải quyết theo Quyết định công nhận kết quả hòa giải thành tại Tòa án số 70/2024/QĐST-DS ngày 22 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Cát. Nội dung quyết định:

- Hủy bỏ Hợp đồng thỏa thuận số 699/2020/HĐ-PTP ngày 28 tháng 4 năm 2021 giữa ông M và Công ty TNHH H.

- Công ty TNHH H có nghĩa vụ trả lại cho ông M số tiền 497.250.000 đồng và tiền phạt là 64.587.500 đồng.

[2.4] Như vậy giữa ông M và Công ty TNHH H không thể ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chính thức, Công ty TNHH H không thể hoàn thành các thủ tục để ông M được cấp quyền sử dụng đất theo đúng thời gian đã thỏa thuận với ông M. Từ đó dẫn đến công việc tư vấn của Công ty Cổ phần X là chưa hoàn thành.

Theo thỏa thuận tại các Điều 3 và 4 Hợp đồng dịch vụ tư vấn bất động sản ngày 28 tháng 4 năm 2021, Công ty Cổ phần X có nghĩa vụ trả lại số tiền dịch vụ 192.500.000 đồng đã nhận của ông M.

[3] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu khởi kiện của ông M là có căn cứ, đúng quy định tại các Điều 3, 513 và 514 Bộ luật Dân sự năm 2015 nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa sơ thẩm là có căn cứ.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Công ty Cổ phần X phải chịu án phí có giá ngạch đối với số tiền phải trả cho ông M.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 266 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 2 Điều 9 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014;

Căn cứ các Điều 3, 513 và 514 Bộ luật Dân sự năm 2015;

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.

Căn cứ Điều 26 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, lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Đình M đối với bị đơn Công ty Cổ phần X.

Tuyên chấm dứt Hợp đồng dịch vụ tư vấn bất động sản ngày 28 tháng 4 năm 2021 giữa ông Nguyễn Đình M và Công ty Cổ phần X.

Buộc bị đơn Công ty Cổ phần X có nghĩa vụ trả lại cho nguyên đơn ông Nguyễn Đình M số tiền 192.500.000 đồng (một trăm chín mươi hai triệu năm trăm nghìn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại các Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Đình M không phải chịu. Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một trả lại cho Nguyễn Đình M 4.813.000 đồng (bốn triệu tám trăm mười ba nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002232 ngày 22 tháng 3 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

Công ty Cổ phần X phải chịu 9.625.000 đồng (chín triệu sáu trăm hai mươi lăm nghìn đồng).

Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

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 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.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND thành phố Thủ Dầu Một;
- Chi cục THADS thành phố Thủ Dầu Một;
- Đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, VP.

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

Nguyễn Thị Thúy Hằng