TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số:1193/2018/DS-PT
Ngày: 25-12-2018
V/v tranh chấp về hứa thưởng.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Hồng Giảng

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Huyền

Bà Phạm Thị Thảo.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trương Nguyễn Thu Trang - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Lê Trọng Long – Kiểm sát viên.

Trong ngày 25 tháng 12 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 559/DSPT ngày 08 tháng 11 năm 2018 về việc "Tranh chấp về hứa thưởng".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 504/2018/DS-ST ngày 26/9/2018 của Tòa án nhân dân Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo;

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 5845/2018/QĐXXPT-DS ngày 26 tháng 11 năm 2018, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Phạm Thị Phương K, sinh năm: 1961 (có mặt).

Địa chỉ: NQ, khu phố 2, phường HP, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn: Bà Đặng Thị H, sinh năm: 1972.

Địa chỉ: G Đình PP, khu phố 1, phường TNP B, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo uỷ quyền có ông Lê Minh Đ, sinh năm: 1985 (có mặt).

(Văn bản uỷ quyền ngày 15/8/2017)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Bà Nguyễn Thị Thu P, sinh năm: 1966 (có mặt).

Địa chỉ: số x đường y, khu phố 2, PL B, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh.

2/ Ông Đỗ Văn T, sinh năm: 1966 (có mặt).

Địa chỉ: G Đình PP, khu phố 1, phường TNP B, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện nộp ngày 14/7/2017, các tài liệu có trong hồ sơ, nguyên đơn bà Phạm Thị Phương K trình bày:

Vợ chồng bà Đặng Thị H và ông Đỗ Văn T có phần đất tại phường Phước Long B, Quận 9 cần bán nên bà H nhờ bà tìm người mua với thoả thuận nếu có người mua thì bà được hưởng 1% trên tổng giá trị chuyển nhượng. Bà gặp và nói với bà Nguyễn Thị Thu P chuyện thoả thuận giữa bà và bà H. Trong khi bà chưa tìm được khách mua thì bà P giới thiệu ông Lương Thanh Tr là người có nhu cầu thuê đất. Bà là người đưa ông Tr đến gặp vợ chồng bà H. Sau khi thoả thuận, ông Tr chính thức ký hợp đồng thuê đất của vợ chồng bà H và vợ chồng bà H đã trả tiền môi giới cho bà P vì ông Tr là khách của bà P. Bà P đã nhận số tiền 26.000.000 đồng sau đó chia cho bà 13.000.000 đồng. Trong quá trình cho ông Tr thuê đất, vợ chồng bà H vẫn tiếp tục muốn bán nên bà vẫn tìm khách đến mua. Sau đó một thời gian ông Tr gọi điện thoại cho bà P nói đã đặt cọc để mua đất của ông T, ông Tr nói bà P và bà đến lấy tiền huê hồng. Tuy nhiên, khi bà liên hệ với bà H để lấy tiền huê hồng trong việc môi giới bán đất cho ông T thì bà H không đồng ý giao vì cho rằng ông T không đồng ý trả tiền môi giới hai lần. Bà đồng ý trả lại cho bà H số tiền môi giới cho thuê trước đây và yêu cầu bà H phải thanh toán tiền môi giới bán đất cho bà là 1% tương đương số tiền là 145.160.500 đồng nhưng trừ 26.000.000 đồng tiền môi giới thuê đất đã trả, số tiền còn lại buộc bà H phải trả là 119.160.500 đồng. Do bà H hứa với bà nên bà chỉ yêu cầu bà H thực hiện, không yêu cầu ông T cùng tham gia trả số tiền nêu trên.

Bị đơn bà Đặng Thị H có ông Lê Minh Đ là người đại diện theo uỷ quyền trình bày: Vợ chồng bà H có phần đất cần bán nên có nhờ bà K tìm khách. Tuy nhiên, bà K chưa tìm được khách thì bà Nguyễn Thị Thu P giới thiệu ông Lương Thanh Tr đến thuê đất. Khi giao dịch thuê đất giữa ông Tr và vợ chồng bà H đã hoàn tất thì bà H trả tiền huê hồng cho bà P vì ông Tr là khách của bà P. Trong quá trình cho ông T thuê đất thì có khách đến hỏi mua phần đất này nên vợ chồng bà H quyết định bán đất đồng thời thông báo cho ông Tr để thanh lý hợp đồng thuê mà vợ chồng bà H đã ký với ông Tr. Tuy nhiên, tại buổi làm việc để giải quyết việc thanh lý hợp đồng thuê đất thì ông Tr mới quyết định mua và đặt cọc ngay cho ông T số tiền 1.000.000.000 đồng. Ông T đồng ý bán cho ông Tr với giá thấp hơn bán cho người khác vì cho rằng dù sao ông Tr cũng là người đang thuê đất, hơn nữa không phải mất tiền môi giới. Sau khi biết ông Tr đã đặt cọc để mua đất của vợ chồng bà H thì bà K và bà P yêu cầu bà H phải trả tiền môi giới bán đất. Ông T và bà H không đồng ý nên yêu cầu ông Tr giải quyết vấn đề môi giới xong mới ký hợp đồng bán, nếu ông Tr không giải quyết xong thì ông T chấp nhận bồi thường tiền cọc cho ông Tr để huỷ hợp đồng đặt cọc. Chính ông Tr là người mời bà P đến nhà ông T để giải quyết rắc rối. Tại nhà bà H, bà P đã nói với bà H sẽ không đòi hỏi gì, bà H cho bao nhiêu lấy bấy nhiêu và đề nghị để ông Tr được mua phần đất mà ông Tr đã đặt cọc. Sau khi mọi rắc rối đã giải quyết xong, bà H có cho bà P và bà K mỗi người 5.000.000 đồng, bà P đã nhận 5.000.000

đồng, bà K thì không đến nhận. Nay bà K yêu cầu buộc bà H phải thanh toán tiền huê hồng về việc bán đất là không có cơ sở.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Văn T trình bày: Mọi việc bắt nguồn từ việc vợ chồng ông có nhu cầu bán đất nên nhờ bà K tìm khách. Tuy nhiên, người giới thiệu ông Lương Thanh Tr cho vợ chồng ông là bà Nguyễn Thị Thu P nhưng tại thời điểm bà P giới thiệu thì ông Tr chỉ có nhu cầu cần thuê đất. Khi việc thuê đất giữa vợ chồng ông và ông Tr hoàn tất thì ông đã trực tiếp chi tiền huê hồng cho bà P bằng một tháng tiền thuê là 26.000.000 đồng. Trong quá trình cho thuê, vợ chồng ông vẫn có nhu cầu bán, ông Tr cũng biết nhưng không đồng ý mua với giá ông đưa ra. Sau đó, ông tìm được khách đến mua và mời ông Tr đến giải quyết hợp đồng thuê vợ chồng ông đã ký với ông Tr trước đó. Trong khi vợ chồng ông thoả thuận về việc thanh lý hợp đồng thuê thì ông Tr mới quyết định mua và đặt cọc ngay cho vợ chồng ông số tiền 1.000.000.000 đồng. Trong khi chuẩn bị ký hợp đồng mua bán với ông Tr thì xảy ra rắc rối giữa bà H và bà K, bà P. Ông đã yêu cầu ông Tr giải quyết vấn đề môi giới rồi mới ký hợp đồng mua bán vì ông bán cho ông Tr giá thấp hơn một chút so với người khác đồng thời không phải mất tiền môi giới. Ông đã nói với ông Tr nếu không giải quyết được rắc rối với bà P, bà K thì ông chấp nhận trả lại tiền đặt cọc và phạt cọc cho ông Tr. Ông Tr có nói với ông để ông Tr giải quyết rắc rối này. Sau đó ông Tr mời bà P đến nhà ông và tại nhà ông, bà P có nói vợ chồng ông muốn cho bao nhiêu thì cho chứ không đòi hỏi gì. Đồng thời, muốn vợ chồng ông để ông Tr được mua phần đất mà ông Tr đã đặt cọc. Sau đó, vợ ông có thưởng cho mỗi người 5.000.000 đồng, bà P đã nhận, mọi việc đã xong nhưng nay bà K yêu cầu bà H phải trả tiền môi giới là không có cơ sở. Ông không đồng ý.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thu P trình bày: Bà, bà Phạm Thị Phương K và vợ chồng bà Đặng Thị H, ông Đỗ Văn T là chỗ làm ăn quen biết nhau trong việc môi giới mua bán đất và thường hợp tác với nhau rất nhiều lần. Bà Đặng Thị H có phần đất muốn bán nên đã gặp bà Phạm Thị Phương K nhờ tìm người giới thiệu, sau đó bà K nói lại với bà. Ông Lương Thanh Tr là khách của bà giới thiệu, không phải khách của bà K nhưng bà K là người trực tiếp đưa ông Lương Thanh Tr đến gặp bà H. Tuy nhiên, tại thời điểm bà giới thiệu thì ông Tr chỉ có nhu cầu thuê đất và giữa ông Tr với vợ chồng bà H đã hoàn tất việc thuê đất, đồng thời bà H đã trả cho bà tiền huê hồng bằng một tháng tiền thuê đất và bà đã nhận số tiền 26.000.000 đồng từ vợ chồng bà H, sau đó có chia cho bà K 13.000.000 đồng. Trong quá trình cho ông Tr thuê thì vợ chồng bà H vẫn có nhu cầu bán đất nhưng giữa ông Tr và vợ chồng bà H chưa thống nhất được giá. Khi ông T đề nghị ông Tr thanh lý hợp đồng thuê để ông T bán đất cho người khác thì ông Tr đồng ý mua và sau khi ông Tr đặt cọc cho ông T xong có gọi điện cho bà đến lấy tiền huê hồng. Tuy nhiên, giữa bà và bà H không có thoả thuận việc môi giới nên khi ông Tr mời bà đến nhà bà H thì bà nói cho bao nhiêu cũng được và bà đã nhận của bà H số tiền 5.000.000 đồng gọi là tiền vợ chồng bà H mời cà phê. Do bà H không trực tiếp hứa với bà nên mặc dù ông Tr là khách của bà nhưng bà không thể đòi bà H. Bà H đã hứa với bà K

thì phải thực hiện lời nói đó vì bà và bà K là chỗ hợp tác nhau nên khách của bà giới thiệu cũng là khách của bà K.

Bản án dân sự sơ thẩm số 504/2018/DS-ST ngày 26/9/2018 của Tòa án nhân dân Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

- Áp dụng khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 271, 273, 278, 280 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015;

- Áp dụng các Điều 590, 592 Bộ Luật dân sự 2005;

- Áp dụng các Điều 688 Bộ Luật dân sự 2015;

- Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/122016 về án phí, lệ phí Toà án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bà Đặng Thị H phải trả số tiền huê hồng là 119.160.500 đồng (Một trăm mười chín triệu một trăm sáu mươi ngàn năm trăm đồng).

2. Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Phạm Thị Phương K phải nộp số tiền là 5.958.025 đồng (Năm triệu chín trăm năm mươi tám ngàn không trăm hai mươi lăm đồng) nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.979.012 đồng theo biên lai thu tiền số AA/2016/0003065 ngày 20/7/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 9. Bà K còn phải nộp thêm số tiền là 2.979.013 đồng (Hai triệu chín trăm bảy mươi chín ngàn không trăm mười ba đồng).

Trường hợp bản án, quyết định 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 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.

Ngoài ra bản án còn tuyên về nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 10/10/2018 nguyên đơn Phạm Thị Phương K có đơn kháng cáo với nội dung: Kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, lý do bản án tuyên không đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhận xét và phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng và việc giải quyết kháng cáo của đương sự như sau:

Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật. Các đương sự đã được đảm bảo thực hiện đầy đủ quyền, nghĩa vụ theo quy định. Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án được đảm bảo.

Về nội dung: Bị đơn đã thực hiện đúng lời hứa chi trả tiền thưởng khi đã có khách hàng thuê đất. Việc bị đơn chuyển nhượng đất cho ông Tr phát sinh sau này, không có tài liệu chứng cứ nào chứng minh việc bị đơn có hứa thưởng cho bà K khi thực hiện giao dịch chuyển nhượng đất cho ông Tr. Kháng cáo của nguyên đơn là không có cơ sở chấp nhận, đề nghị căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ

luật tố tụng dân sự không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Đơn kháng cáo của nguyên đơn đảm bảo đúng quy định về thời hạn và thủ tục kháng cáo. Quan hệ pháp luật có tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án, cấp sơ thẩm đã xác định đúng. Về người tham gia tố tụng trong vụ án, cấp sơ thẩm đã tống đạt các văn bản tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Nguyên đơn yêu cầu bị đơn thực hiện việc hứa thưởng. Xét thấy: Trong suốt quá trình giải quyết tại giai đoạn sơ thẩm, bị đơn xác định có tuyên bố hứa thưởng với nội dung nếu có người môi giới để bị đơn cho thuê được đất thì sẽ được chi cho số tiền trị giá 1 tháng tiền thuê, nếu môi giới để bị đơn chuyển nhượng đất sẽ được hưởng số tiền giá trị 1% trên giá chuyển nhượng. Thực tế, bà P là người giới thiệu ông Tr thuê đất của bị đơn. Thực hiện việc hứa, bị đơn đã chi số tiền bằng một tháng tiền thuê đất cho bà P. Giữa bà K và bà P đã tự phân chia số tiền này, mỗi người hưởng 13.000.000 đồng. Như vậy giao dịch về hứa thưởng đã được thực hiện xong.

Sau 4 tháng kể từ thời điểm ông Tr thuê đất thì mới phát sinh giao dịch chuyển nhượng đất giữa bị đơn với ông Tr. Nguyên đơn không chứng minh được ở giao dịch này bị đơn có hứa thưởng. Quá trình tố tụng tại cấp sơ thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm, bà P, ông T và đại diện bị đơn đều xác định ông Tr là người thuê đất và sau này là người mua đất, là do bà P là người giới thiệu cho bị đơn. Các đương sự cũng thừa nhận người mua là ông Tr tự thỏa thuận với bị đơn về giao dịch chuyển nhượng đất. Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, chính bà K cũng thừa nhận thời điểm bà K biết việc ông Tr mua đất của bị đơn sau khi ông Tr đã đặt cọc. Việc nguyên đơn đã nhận tiền từ việc giới thiệu người thuê đất tức là việc hứa thưởng của bị đơn đã được thực hiện xong, nay nguyên đơn lại yêu cầu đòi tiền thưởng từ việc bị đơn bán được đất mà không chứng minh được việc hứa thưởng cũng như việc thực hiện công việc hứa thưởng, là không có cơ sở để chấp nhận, như bản án sơ thẩm giải quyết là đúng. Do đó yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn là không có cơ sở để chấp nhận, như đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa.

[3] Do không chấp nhận kháng cáo và giữ nguyên bản án sơ thẩm nên người kháng cáo phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Áp dụng các Điều 590, 592 Bộ Luật dân sự 2005;

- Áp dụng các Điều 688 Bộ Luật dân sự 2015;

- Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/122016 về án phí, lệ phí Toà án.

Không chấp nhận kháng cáo của bà Phạm Thị Phương K; Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 504/2018/DS-ST ngày 26/9/2018 của Tòa án nhân dân Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bà Đặng Thị H phải trả số tiền huê hồng là 119.160.500 đồng (Một trăm mười chín triệu một trăm sáu mươi ngàn năm trăm đồng).

2. Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Phạm Thị Phương K phải nộp số tiền là 5.958.025 đồng (Năm triệu chín trăm năm mươi tám ngàn không trăm hai mươi lăm đồng) nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.979.012 đồng theo biên lai thu tiền số AA/2016/0003065 ngày 20/7/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 9. Bà K còn phải nộp thêm số tiền là 2.979.013 đồng (Hai triệu chín trăm bảy mươi chín ngàn không trăm mười ba đồng).

Án phí phúc thẩm: Bà Phạm Thị Phương K phải nộp 300.000 đồng, trừ vào số tiền đã nộp tạm ứng 300.000 đồng (Biên lai AA/2017/0039800 ngày 12/10/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 9).

Trường hợp bản án, quyết định 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 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.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật.

Nơi nhận:
- TAND Cấp cao tại TPHCM;
- TAND Tối cao;
- VKSND TP.HCM;
- Cục THADS TPHCM;
- Chi cục THADS Quận 9, TPHCM;
- TAND Quận 9, TPHCM;
- Các đương sự;
- Lưu HS; (20)

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

Phạm Hồng Giảng