

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN GÒ CÔNG ĐÔNG
TỈNH TIỀN GIANG**

Bản án số: 81/2023/HNGĐ-ST
Ngày: 31-3-2023
V/v tranh chấp “Hợp đồng môi
giới bất động sản”

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

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN GÒ CÔNG ĐÔNG, TỈNH TIỀN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Nguyên

Các Hội thẩm nhân dân:

+ Ông Nguyễn Văn Tâm

+ Bà Võ Thị Lệ

- Thư ký phiên tòa: Bà Bùi Hồng Duyên - Thư ký Tòa án nhân dân
huyện Gò Công Đông.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Gò Công Đông: Bà Trần Thị
Ngọc Tuyền – Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 3 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Gò Công
Đông xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 230/2022/TLST-HNGĐ ngày 26
tháng 10 năm 2022 về tranh chấp “Hợp đồng môi giới bất động sản” theo Quyết
định đưa vụ án ra xét xử số: 85/2023/QĐXXST-DS ngày 08 tháng 3 năm 2023
và Quyết định hoãn phiên tòa số: 100/2023/QĐST-DS ngày 24 tháng 3 năm
2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Võ Thị N, sinh năm xxxx

Địa chỉ: Ấp H, xã L, huyện G, tỉnh T.

Võ Thị H, sinh năm xxxx

Địa chỉ: Ấp X, xã T, huyện G, T.

Người đại diện theo ủy quyền: **Lê Trường X**, sinh năm xxxx;

Địa chỉ: số 147/11/6 T, phường X, thành phố M, tỉnh T.

- Bị đơn: Trương Hoàng D, sinh năm: xxxx;

Địa chỉ: Ấp 1, xã G, huyện G, tỉnh T.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Đoàn Thanh Trường K, sinh
năm 1974;

Địa chỉ: Ấp X, xã T, huyện G, T.

(Anh X, anh D có mặt, anh K xin vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Theo đơn khởi kiện, bản tự khai của nguyên đơn bà Võ Thị N, bà Võ Thị H và trong quá trình tố tụng người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà N, bà H là anh X trình bày:** Bà N, bà H (là chị em ruột) có nhờ anh D môi giới bán phần đất ngang 21,7m và dài 45m tại ấp 1, xã G, huyện G, tỉnh T. Phần đất này là do bà Võ Thị H, sinh năm xxxx ngụ Ấp X, xã T, huyện G, tỉnh T đứng tên. Anh D giới thiệu chuyển nhượng phần đất này cho anh Đoàn Thanh Trường K, sinh năm xxxx ngụ Ấp X, xã T, huyện G, tỉnh T với giá là 1.800.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận đặt cọc là 100.000.000 đồng. Bà N, bà H đã trả tiền môi giới cho anh D là 36.000.000 đồng, anh D đã nhận đủ tiền tại nhà anh K. Sau đó hai bên không làm thủ tục sang tên được nên bà N, bà H và anh K không chuyển nhượng quyền sử dụng đất được, nên bà N, bà H trả lại anh K số tiền cọc 100.000.000 đồng. Do không thực hiện hợp đồng chuyển nhượng với anh K được nên bà N, bà H yêu cầu anh D trả lại số tiền 36.000.000 đồng nhưng anh D không đồng ý trả. Nay bà N, bà H khởi kiện yêu cầu anh D trả lại bà N, bà H số tiền 36.000.000 đồng, thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

*** Bị đơn Trương Hoàng D trình bày:** Anh có nhận số tiền môi giới là 36.000.000 đồng tại nhà anh K, anh đã chia số tiền này ra là 03 phần gồm anh nhận 15.0000.000 đồng, chị Hương nhận số tiền 15.000.000 đồng và anh Vũ nhận số tiền 6.000.000 đồng (anh không rõ họ tên, năm sinh, địa chỉ của chị Hương và anh Vũ) vì chị Hương và anh Vũ cùng làm cò đất chung với anh cùng giới thiệu bán thửa đất này cho bà N và bà H. Nay bà N và bà H yêu cầu anh trả lại tiền môi giới với số tiền 36.000.000 đồng thì anh không đồng ý do bà N, bà H tự thỏa thuận chuyển nhượng với anh K diện tích như thế nào anh hoàn toàn không biết, anh chỉ ngồi ngoài, chỉ biết giá chuyển nhượng là 1.800.000.000 đồng nên anh chỉ nhận tiền hoa hồng cho việc môi giới từ bà N và bà H số tiền là 36.000.000 đồng. Phần đất này bà N và bà H sau đó đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người khác.

Tại phiên tòa hôm nay:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà N, bà H là anh X vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu anh D trả lại bà N, bà H số tiền 36.000.000 đồng, thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

Bị đơn anh D không đồng ý trả lại số tiền 36.000.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan xin vắng mặt.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Gò Công Đông có ý kiến:

- Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký đã tuân thủ theo đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự từ

khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay các đương sự đã thực hiện đúng theo pháp luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung vụ án: Xét yêu cầu của bà N, bà H yêu cầu anh D trả lại bà N, bà H số tiền 36.000.000 đồng là có cơ sở chấp nhận một phần. Buộc anh D có trách nhiệm trả lại cho bà Võ Thị N và bà Võ Thị H số tiền 18.000.000 đồng, thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa. Căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa trên cơ sở xem xét toàn diện chứng cứ và ý kiến của các đương sự, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Bà N, bà H khởi kiện về việc yêu cầu anh D trả lại số tiền môi giới chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên Hội đồng xét xử xác định quan hệ tranh chấp là tranh chấp hợp đồng môi giới bất động sản.

Bị đơn D trú tại ấp 1, xã G, huyện G, tỉnh Tiền Giang. Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự nên thẩm quyền giải quyết vụ án là của Tòa án nhân dân huyện Gò Công Đông.

[2] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Đoàn Thanh Trường K có đơn xin xét xử vắng mặt. Do đó, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt anh K theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Xét yêu cầu của nguyên đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy: Bà N, bà H khởi kiện yêu cầu anh D trả lại số tiền 36.000.000 đồng do phát sinh từ quan hệ thỏa thuận dịch vụ môi giới chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N, bà H và anh D thuộc trường hợp quy định tại Điều 513 Bộ luật Dân sự và các Điều 60 đến Điều 68 Luật kinh doanh bất động sản năm 2014. Số tiền bà N, bà H yêu cầu anh D trả từ việc anh D môi giới chuyển nhượng phần đất ngang 21,7m và dài 45m tại ấp 1, xã G, huyện G, tỉnh T. Quá trình thu thập chứng cứ nhận thấy giữa các bên thỏa thuận nhờ môi giới chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ nói miệng không lập văn bản, do đó về nội dung dịch vụ; yêu cầu và kết quả dịch vụ; phí dịch vụ, thù lao, hoa hồng dịch vụ; quyền và nghĩa vụ của các bên... đều không được bà N, bà H và anh D xác định cụ thể, rõ ràng. Sau khi thỏa thuận, bà N, bà H ký kết hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất phần đất nêu trên với giá chuyển nhượng là 1.800.000.000 đồng cho anh K, anh K đã đặt cọc số tiền 100.000.000 đồng, sau đó bà N là người trực tiếp đưa cho anh D số tiền môi giới là 36.000.000 đồng. Điều này anh D, bà N, bà H đều thừa nhận. Do đó, Hội đồng xét xử xác định bà N, bà H đã đưa cho anh D số tiền 36.000.000 đồng là tiền môi giới chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tại đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa hôm nay phía nguyên đơn bà N, bà H cho rằng, tuy bà N, bà H và anh K đã thỏa thuận

chuyển nhượng nhưng không làm thủ tục sang tên được do thỏa thuận chưa lại phần đất có căn nhà chị Võ Thị Nhạn, sinh năm 1968 (chị ruột bà N, bà H) ngang 6m dài 45m, nếu như chuyển nhượng trọn thửa đất (ngang 27,7m và dài 45m) thì mới sang tên được nhưng anh K không đủ tiền để chuyển nhượng trọn thửa. Do đó hai bên không chuyển nhượng được, nên bà N, bà H đã trả lại anh K số tiền cọc 100.000.000 đồng nên việc môi giới chưa thành công. Phía bị đơn anh D cho rằng, phần đất này là của bà N, bà H, hiện bà H là người có tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhờ anh môi giới, việc thực hiện dịch vụ môi giới của anh đã thành công khi giữa bà N và anh K ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao nhận tiền cọc. Anh Danh đã nhận số tiền 36.000.000 đồng và đã chi tiêu cá nhân hết nên nay anh không có trách nhiệm phải trả lại cho bà N.

Hội đồng xét xử thấy rằng thực tế anh Danh đã nhận từ bà N, bà H số tiền 36.000.000 đồng, sau khi nhận tiền anh Danh không chứng minh được đã chi trả cho các cá nhân giúp anh giới thiệu chuyển nhượng phần đất của bà N, bà H nên không có cơ sở xem xét. Theo quy định tại khoản 2 Điều 61 Luật Kinh doanh bất động sản "Hợp đồng kinh doanh dịch vụ bất động sản phải được lập thành văn bản" và tại khoản 2 Điều 62 Luật Kinh doanh bất động sản quy định: "Cá nhân có quyền kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản độc lập nhưng phải có chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản và đăng ký nộp thuế theo quy định của pháp luật về thuế". Xét thấy, thỏa thuận dịch vụ môi giới bất động sản giữa bà N, bà H với anh D chỉ thực hiện bằng miệng, anh D không có chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản đã vi phạm quy định về mặt hình thức nên thỏa thuận môi giới đó đã vi phạm điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự theo quy định tại Điều 117, 407 Bộ luật Dân sự. Tuy nhiên, để giải quyết thấu đáo, cần xác định nguồn gốc, nguyên nhân cũng như xem xét lỗi giữa các bên để đánh giá và giải quyết triệt để vụ án.

Nguyên đơn bà N, bà H có một phần lỗi chủ quan là thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N, bà H và anh K không đủ điều kiện chuyển nhượng nên các thỏa thuận phụ phát sinh là môi giới cũng không có hiệu lực. Về phía bị đơn anh D trong quá trình thực hiện công việc môi giới cũng chưa thực hiện hết trách nhiệm, nghĩa vụ của bên môi giới, chỉ xem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà N cung cấp, không xem thực trạng tài sản môi giới, chưa tự tìm hiểu, xác minh đối tượng môi giới, đăng thông tin môi giới. Anh D không có đăng ký kinh doanh về lĩnh vực bất động sản, môi giới bất động sản, không có chứng chỉ hành nghề môi giới được cấp có thẩm quyền cấp là không thực hiện đúng quy định pháp luật về việc hành nghề môi giới nên không phải là chủ thể được thực hiện môi giới được pháp luật bảo hộ.

Từ những phân tích, đánh giá nêu trên, Hội đồng xét xử thấy rằng, số tiền 36.000.000 đồng anh D nhận từ bà N, bà H là chi phí từ việc môi giới chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tuy nhiên do các bên đều chưa thỏa thuận rõ ràng, trách nhiệm và không tuân thủ quy định của pháp luật trong việc giao kết hợp đồng và hủy hợp đồng dân sự, vì vậy đánh giá nguyên đơn và bị đơn đều có lỗi

ngang nhau, tự chịu trách nhiệm với 1/2 lỗi đối với 36.000.000 đồng. Do đó, có căn cứ chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc anh D phải hoàn trả lại 18.000.000 đồng khi án có hiệu lực pháp luật cho bà N, bà H là tiền xuất phát từ thỏa thuận môi giới chuyển nhượng quyền sử dụng đất là phù hợp, anh D không phải trả lãi phát sinh do bà N, bà H không có yêu cầu.

[4] Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận đề nghị của Viện kiểm sát.

[5] Về án phí: Căn cứ Điều 147 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; khoản 4 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, buộc nguyên đơn và bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch tương ứng với số tiền Tòa án không chấp nhận và được chấp nhận của số tiền 350.000.000 đồng.

[6] Các đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định tại Điều 271, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; khoản 2 Điều 229; Điều 271; khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; Căn cứ vào các Điều 117, 407, 513 Bộ luật Dân sự;

Căn cứ vào các Điều 4, 5, 6, từ Điều 60 đến Điều 68 Luật kinh doanh bất động sản năm 2014;

Căn cứ vào Khoản 4 Điều 26, Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Xử:

[1] Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Võ Thị N và bà Võ Thị H.

Buộc anh Trương Hoàng D có trách nhiệm hoàn trả bà Võ Thị N và bà Võ Thị H số tiền 18.000.000 đồng. Thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Võ Thị N và bà Võ Thị H về việc yêu cầu anh Trương Hoàng D hoàn trả số tiền 18.000.000 đồng.

Kể từ ngày bà N, bà H có đơn yêu cầu thi hành án, nếu anh D không chịu trả số tiền nêu trên, thì hàng tháng anh D còn phải trả số tiền lãi đối với số tiền

chậm trả tương ứng thời gian chậm thi hành án. Lãi suất phát sinh tiền chậm trả thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

[2] Về án phí: Anh Trương Hoàng D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 900.000 đồng.

Bà Võ Thị N và bà Võ Thị H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 900.000 đồng. Được trừ vào tạm ứng án phí đã nộp là 900.000 đồng theo biên lai thu số 0028172 ngày 25/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Gò Công Đông nên bà N và bà H đã nộp xong án phí.

Các đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án này trong hạn 15 ngày kể từ ngày tòa tuyên án. Đối với các đương sự vắng mặt được tính từ ngày nhận tổng đạt hoặc niêm yết bản án hợp lệ.

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.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tỉnh TG;
- VKSND huyện Gò Công Đông;
- Chi cục THADS huyện Gò Công Đông;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

Nguyễn Văn Nguyễn