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: 65/2018/DS-PT
Ngày: 17/01/2018
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 HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Hiền

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Minh Quang

Bà Phan Thị Tú Oanh

- Thư ký phiên tòa: Bà Hồ Thị Yến Khanh - 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 Phạm Hoàng Lâm – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 11 và 17 tháng 01 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: 502/2017/DSPT ngày 19 tháng 10 năm 2017 về việc "Tranh chấp hợp đồng dịch vụ".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 1043/2017/DS-ST ngày 07/09/2017 của Tòa án nhân dân Quận X – Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2666/2017/QĐ-PT ngày 17 tháng 11 năm 2017, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Công ty Cổ phần Phát triển nhà V ; Trụ sở: số 35 Đường N, Phường B, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Tiến T - đại diện theo pháp luật tham gia tố tụng (*có mặt tại phiên tòa*).

2. Bị đơn: Bà Thái Thị D, sinh năm 1937; Cư ngụ: số 382/25 (số cũ 382/21) Đường M, Phường K, Quận X,Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bà D: Ông Nguyễn Sỹ T sinh năm: 1964, địa chỉ: 968 Đường N, Phường B, Quận K, đại diện tham gia tố tụng theo hợp đồng ủy quyền ngày 27/6/2017 lập tại Văn phòng Công chứng Quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh (*có mặt tại phiên tòa*).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1 Bà Trần Thị Thúy N, sinh năm 1969; Thường trú: 1/52 C , Phường V, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh; Cư ngụ: số 41 Đường N, Phường B, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh *(có mặt tại phiên tòa)*

3.2 Ông Vũ Kim P, sinh năm 1960; Địa chỉ: số 41 Đường N, Phường B, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh *(có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt ngày 07/07/2017)*;

Người kháng cáo: Bà Thái Thị D – Bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện nộp tại Tòa án ngày 01/6/2017 và các lời khai tại Tòa án, nguyên đơn - Công ty Cổ phần Phát triển nhà Vinh Quang do ông Nguyễn Tiến Trung là người đại diện theo pháp luật trình bày:

Vào ngày 20/05/2017, PCông ty Cổ phần Phát triển nhà V (sau đây gọi tắt là công ty V) và Bà Thái Thị D có ký hợp đồng dịch vụ với nội dung: Bị đơn đồng ý giao cho nguyên đơn thực hiện dịch vụ môi giới bất động sản là căn nhà số 382/25 (số cũ 382/21) Đường M, Phường K, Quận X, Tp. Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu của bị đơn theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, hồ sơ gốc số 379/96 do UBND Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 03/01/1996, đăng ký thay đổi ngày 26/02/2013 để bán với giá là 24 tỷ đồng, nếu giao dịch thành công bị đơn hứa thưởng cho nguyên đơn số tiền là 240.000.000 đồng.

Thực hiện hợp đồng, qua sự giới thiệu của nguyên đơn, Bà Trần Thị Thúy N và Ông Vũ Kim P đã đồng ý mua căn nhà trên với giá là 24 tỷ đồng, nên ngày 20/5/2017 bên bán nhà là Bà Thái Thị D và bên mua nhà là Bà Trần Thị Thúy N đã ký hợp đồng đặt cọc mua nhà với số tiền là 500.000.000 đồng tại Văn phòng Công chứng S . Đến ngày 22/5/2017, tại Văn phòng Công chứng S, bị đơn và ông P, bà N đã ký hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở căn nhà trên.

Tuy nhiên khi giao dịch thành công phía bị đơn đã không trả tiền như đã thỏa thuận trong hợp đồng. Do đó, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Bà Thái Thị D phải trả cho công ty V số tiền hứa thưởng là 240.000.000 đồng. Trả một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Tại các bản tự khai và biên bản hòa giải, bị đơn - Bà Thái Thị D do ông Nguyễn Sỹ Tính đại diện trình bày:

Căn nhà số 382/25 (số cũ 382/21) Đường M, Phường K, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu của bị đơn.

Vào ngày 20/5/2017, bị đơn có ký hợp đồng dịch vụ với công ty V về việc môi giới bán căn nhà trên như nguyên đơn đã trình bày.

Cùng ngày 20/5/2017, bị đơn và ông P, bà N đã ký hợp đồng đặt cọc mua nhà tại Văn phòng Công chứng S và đến ngày 22/5/2017 hai bên đã ký hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở căn nhà trên. Ngân

hàng TMCP N - chi nhánh Sài gòn đã có thư bảo lãnh thanh toán cho bên bán sau khi hoàn tất làm thủ tục đăng bộ sang tên.

Vì lý do khách quan nên ngày 27/5/2017 bị đơn cùng bên mua nhà là bà Trần Thị Thúy N và Ông Vũ Kim P đã thỏa thuận hủy việc mua bán nhà, hai bên đã làm đơn xin rút hồ sơ tại Chi cục thuế Quận X. Ngày 28/6/2017, bị đơn cùng bà N và ông P đã ra Văn phòng Công chứng S ký hủy bỏ hợp đồng đặt cọc và hợp đồng mua bán nhà, bị đơn đồng ý trả lại tất cả tiền cọc cho bên mua là bà N và ông P.

Bị đơn nhận thấy việc mua bán nhà đã bị hủy bỏ nên việc nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bà D phải trả đủ 240.000.000 đồng tiền hứa thưởng là vô lý. Mặt khác, ngày ký hợp đồng dịch vụ giữa nguyên đơn và bị đơn, ông Tính cũng có mặt tại đó nhưng không được đọc hợp đồng (ông là cháu rể của bà D) trong khi đó bà D tuổi đã cao, đọc rất chậm nhưng nguyên đơn lại không đưa cho ai đọc cho bà D nghe nhằm mục đích để bà D ký hợp đồng dịch vụ với những điều khoản bất lợi cho bà D. Từ những lý do trên bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại bản tự khai, biên bản hòa giải tại Tòa án, Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là Ông Vũ Kim P và Bà Trần Thị Thúy N cùng trình bày:

Qua sự giới thiệu của ông T đại diện công ty V (ông T là hàng xóm) nên ông bà đã đồng ý mua căn nhà số 382/25 Đường M, Phường K, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh của Bà Thái Thị D.

Vào ngày 20/5/2017, ông bà và bà D đã ký hợp đồng đặt cọc và ngày 22/5/2017 hai bên ký hợp đồng mua bán tại Văn phòng Công chứng S. Sau đó, ông bà đã ra Chi cục Thuế Quận X đê nộp hồ sơ thực hiện nghĩa vụ đóng thuế. Trong thời gian chờ Chi cục Thuế ra quyết định số tiền thuế phải đóng, ông bà phát hiện ra chiều rộng căn nhà không giống như sổ hồng. Do đó, ông bà và bà D đã nhất trí hủy việc mua bán và làm đơn xin rút hồ sơ ở Chi cục Thuế Quận X (đơn rút hồ sơ ngày 27/5/2017). Sau đó, hai bên đã làm đầy đủ thủ tục hủy hợp đồng mua bán và hợp đồng đặt cọc. Vì vậy, hiện nay ông bà không còn liên quan gì đến việc mua bán căn nhà 382/25 Đường M, Phường K, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh nữa, do đó đối với vụ kiện này ông bà không có ý kiến và cũng không có yêu cầu gì.

Tòa án nhân dân Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh đã đưa vụ án ra xét xử và quyết định tại Bản án sơ thẩm số 1043/2017/DS-ST ngày 07/09/2017 như sau:

"1. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn Công ty Cổ phần Phát triển nhà V .

Buộc Bà Thái Thị D có trách nhiệm trả cho Công ty Cổ phần Phát triển nhà V số tiền là 240.000.000đồng (hai trăm bốn mươi triệu đồng). Thực hiện trả ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật."

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn giải quyết về án phí, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 15/09/2017, bị đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Các bên đương sự không thỏa thuận được về việc giải quyết vụ án. Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu bà D thanh toán đủ số tiền hứa thưởng theo hợp đồng dịch vụ đã ký. Ông T cũng trình bày ông được biết bà D treo bảng bán nhà đã lâu, ông đã liên hệ với bà D về việc môi giới bán nhà và bà D đồng ý. Trước ngày 20/05/2017 khoảng một tuần, ông đã dẫn vợ chồng bà N, ông P đến xem nhà và thương lượng mua bán. Sau khi các bên đã thỏa thuận xong, ngày 20/05/2017 khi các bên ký hợp đồng đặt cọc thì Công ty V và bà D mới ký hợp đồng dịch vụ môi giới để làm cơ sở cho các thỏa thuận trước đó giữa ông T và bà D. Đến ngày 22/05/2017, các bên ký hợp đồng mua bán và được Văn phòng Công chứng chứng thực thì việc cung ứng dịch vụ môi giới của công ty ông cũng hoàn thành. Bà D chưa thanh toán tiền cho ông vì nói rằng sẽ trả sau. Công ty ông cũng giúp khách hàng thực hiện thủ tục sang tên đăng bộ nhưng chỉ mang tính hỗ trợ chứ không phải là nghĩa vụ thỏa thuận trong hợp đồng dịch vụ môi giới.

Người kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và ông Tính đại diện bị đơn trình bày: Bà D kháng cáo yêu cầu hủy hợp đồng dịch vụ do bị lừa dối. Diễn biến sự việc mua bán nhà và hủy hợp đồng mua bán nhà như các bên đã trình bày. Tuy nhiên, khi ký hợp đồng dịch vụ thì ông (là cháu bà D) không được xem trước nội dung hợp đồng nên khi bà D đã ký tên thì ông không thể thay đổi nội dung gì được. Bà N xin hủy hợp đồng mua bán, bà D đồng ý và không phạt cọc vì lòng nhân từ và không muốn ép người mua. Gia đình bà D cũng có báo lại cho ông T về việc hủy hợp đồng mua bán và đề nghị thanh toán tiền công môi giới là 100.000.000đ nhưng ông T không đồng ý.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà Trần Thị Thúy N trình bày: Bà là hàng xóm của ông T nên hoàn toàn tin tưởng ông T môi giới giúp bà mua một căn nhà như yêu cầu, tuy nhiên ông T đã không kiểm tra kỹ giúp bà diện tích nhà đất thực tế so với bản vẽ. Do vậy, sau khi đã ký hợp đồng mua bán xong bà mới cầm giấy tờ nhà đi hỏi, khi đó mới biết nhà bà D có diện tích không đúng giấy chủ quyền và không phù hợp với yêu cầu mua nhà của mình, vì vậy bà có gặp chủ nhà để xin hủy hợp đồng và hai bên đã làm thủ tục công chứng hủy các hợp đồng mua bán, hợp đồng đặt cọc. Sau đó, bà và bên bà D có thương lượng về việc trả phần nào công chi phí dịch vụ môi giới cho ông T nhưng không thỏa thuận được. Bà đề nghị xem xét cho bà D chi trả phí dịch vụ hợp lý vì bà D thiệt thòi khi không bán được nhà nhưng vẫn phải chịu tiền phí môi giới.

Vị đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm của Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh:

Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án cho đến thời điểm kết thúc phần tranh luận tại phiên tòa phúc thẩm trước khi nghị án, những người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung kháng cáo: Kháng cáo của bị đơn về việc hủy hợp đồng dịch vụ do bị lừa dối là không có cơ sở, tuy nhiên bà D thuộc người cao tuổi theo quy định tại Luật Người cao tuổi năm 2009 nên được miễn toàn bộ án phí sơ thẩm theo quy định tại Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo, sửa bản án sơ thẩm về án phí.

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,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về hình thức: Kháng cáo của bị đơn trong thời hạn luật định và bị đơn đã tạm nộp tạm ứng án phí phúc thẩm theo quy định nên được chấp nhận xem xét lại bản án sơ thẩm theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung kháng cáo: Bị đơn kháng cáo không đồng ý trả tiền phí môi giới do cho rằng giao dịch môi giới nhà không thành công.

Xét thấy, theo Điều 2 của Hợp đồng dịch vụ quy định "Bên B (bà D) hứa thưởng 240.000.000 VNĐ (Hai trăm bốn mươi triệu Việt Nam đồng) bán bất động sản cho Bên A (công ty V) khi Bên A giao dịch thành công".

Theo Khoản 3.3. Điều 3 của Hợp đồng "Giao dịch được coi là thành công khi khách hàng ký hợp đồng mua bán Bất động sản (hoặc hợp đồng đặt cọc, hợp đồng góp vốn, giấy thỏa thuận mua bán hoặc ký bất kỳ loại hợp đồng, giấy thỏa thuận nào khác có liên quan đến bất động sản) do Bên A thực hiện hoạt động môi giới."

Vậy, với các điều khoản trên, bà D đã đồng ý thỏa thuận trả cho công ty V số tiền 240.000.000đ khi bà D ký hợp đồng mua bán bất động sản với người mua do công ty V giới thiệu. Thỏa thuận này phù hợp với Điều 513, 514, Khoản 2 Điều 515 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Ngày 20/5/2017, Bà Thái Thị D và bên mua nhà là Bà Trần Thị Thúy N đã ký hợp đồng đặt cọc mua nhà tại Văn phòng Công chứng S. Ngày ngày 22/5/2017, bà D và ông P, bà N đã ký hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở nhà đất số 382/25 Đường M, Phường K, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh tại Văn phòng Công chứng S. Vậy, theo thỏa thuận tại Hợp đồng dịch vụ môi giới, bà D phải trả cho công ty V số tiền 240.000.000đ ngay khi ký hợp đồng mua bán với ông P, bà N. Việc ông P, bà N từ chối tiếp tục mua nhà và việc bà D đồng ý hủy hợp đồng mua bán xảy ra sau khi đã hoàn tất thủ tục ký hợp đồng công chứng mua bán bất động sản, tức là sau khi công ty V đã hoàn thành nghĩa vụ cung ứng dịch vụ môi giới của mình. Về phía bà D, khi hủy hợp đồng mua bán với ông P, bà N đã không thông báo với công ty V một thời gian hợp lý, cũng không có sự thỏa thuận với công ty V về việc thay đổi nội dung hợp đồng dịch vụ môi giới nên không thuộc các trường hợp đơn phương chấm dứt hợp đồng dịch vụ môi giới tại Khoản 2 Điều 216 và Khoản 1 Điều 520 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Vậy, căn cứ Khoản 2 Điều 515 và Khoản 1 Điều 519 Bộ luật Dân sự năm 2015, bà D đã sử dụng dịch vụ môi giới nên phải trả tiền dịch vụ cho bên cung ứng dịch vụ theo thỏa thuận. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bà D phải trả cho công ty V số tiền 240.000.000đ là đúng quy định pháp luật.

Do kháng cáo của bị đơn là không có cơ sở, Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bị đơn là có căn cứ, nhưng xét thấy bà D sinh năm 1937, Viện Kiểm sát nhân dân đề nghị miễn toàn bộ án phí cho bà D là phù hợp quy định tại Điều 2 Luật Người cao tuổi năm 2009 và Điểm đ Khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội nên Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận quan điểm của Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Chấp nhận một phần kháng cáo, sửa một phần bản án sơ thẩm.

[3] Án phí phúc thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm nên đương sự kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm, bà D được nhận lại tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

- Điều 513, 514, Khoản 2 Điều 515 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Điều 2 Luật Người cao tuổi năm 2009;

- Điểm đ Khoản 1 Điều 12 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;

Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn .

1. Sửa Bản án sơ thẩm số 1043/2017/DS-ST ngày 07/09/2017 của Tòa án nhân dân Quận 3 như sau:

1.1. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn - Công ty Cổ phần Phát triển nhà V .

Buộc Bà Thái Thị D có trách nhiệm trả cho Công ty Cổ phần Phát triển nhà V số tiền là 240.000.000đ (Hai trăm bốn mươi triệu đồng). Thực hiện trả ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày Công ty Cổ phần Phát triển nhà V có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà D không thực hiện đúng việc thanh toán tiền thì hàng tháng bà D còn phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 Bộ Luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chậm trả.

1.2. Về án phí: Bà Thái Thị D được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả lại cho Công ty Cổ phần Phát triển nhà V số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 6.000.000đ (Sáu triệu đồng) theo biên lai thu tiền số 0003902 ngày 15/6/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận X.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 qui định tại các Điều 6, 7, 9 Luật Thi hành án Dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án Dân sự.

2. Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, bà D được nhận lại tiền tạm ứng án phí 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai số 0019325 ngày 15/09/2017 của Chi cục Thi hành án Dân sự Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:
- Toà án nhân dân tối cao;
- Tòa án nhân dân cấp cao tại TPHCM;
- Viện kiểm sát nhân dân TP.HCM;
- Tòa án nhân dân Quận X;
- Chi cục Thi hành án Dân sự Quận X;
- Các đương sự;
- Lưu VP, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Thanh Hiền