TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN TÂN BÌNH
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Bản án số: 80/2018/KDTM - ST
Ngày: 06 - 9 - 2018
V/v tranh chấp hợp đồng dịch vụ.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN TÂN BÌNH – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Tiến Quang.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Lương

2. Ông Vũ Trung Kiên

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Hoàng Phi Yến – Thư ký Tòa án nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh

Trong ngày 06 tháng 9 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Tân Bình xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 40/2018/DSST ngày 04 tháng 5 năm 2018 về "Tranh chấp hợp đồng dịch vụ" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 71/2018/QĐXXST- DS ngày 31 tháng 7 năm 2018 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Công ty TNHH CM.

Địa chỉ: Đường T, Quận M, Tp. Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền:

Ông Đỗ Hữu Minh T, sinh năm 1996 , Giấy ủy quyền ngày 18/4/2018, chấm dứt ủy quyền ngày 11/7/2018.

Bà Vũ Thị H, Sinh năm 1994, Giấy ủy quyền ngày 11/7/2018 (có mặt)

Địa chỉ : Đường T, Phường T quận P, Tp. Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Ông Phùng Anh C - Luật sư của Công ty TNHH MTV A, thuộc đoàn luật sư Tp. Hồ Chí Minh

2. Bị đơn: Công ty TNHH K

Địa chỉ: Đường H, Phường B, quận T,Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo pháp luật: Bà Võ Thùy Lan H (vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày 18/4/2018, bản tự khai ngày 15/6/2018 của ông Đỗ Hữu Minh T - đại diện ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 01/11/2015 Công ty Công ty TNHH CM (sau đây gọi tắt là *Công ty* CM) có ký thỏa thuận phí dịch vụ môi giới bất động sản với Công ty TNHH K(sau đây gọi tắt là Công ty K) với nội dung thỏa thuận như sau:

Công ty CM sẽ giới thiệu khách thuê tại khu vực cho thuê để bán lẻ tại khu đường P, Phường H, quận T cho Công ty K (Bên Công ty K có đầy đủ giấy tờ pháp lý để có thể hoạt động và cho thuê lại).

Về phí dịch vụ:

Mỗi khi Công ty CM giới thiệu thành công một khách hàng cho Công ty K và khách hàng ký hợp đồng thuê đất của Công ty K thì Công ty K sẽ trả cho Công ty CM khoản phí dịch vụ bằng tiền thuê bình quân hàng tháng trong suốt thời gian thuê + phí quản lý/dịch vụ (Phí dịch vụ chưa bao gồm VAT).

Thời hạn thuê từ 3 năm đến 5 năm = 100% phí của một tháng tiền thuê thuần.

Thời hạn thuê từ 5 năm đến 10 năm = 150% phí của một tháng tiền thuê thuần.

Thời hạn thuê từ 10 năm trở lên = 200% phí của một tháng tiền thuê thuần.

Tiền thuê thuần là tiền khách hàng trả hàng tháng không bao gồm phí quản lý, phí dịch vụ và thuế VAT.

100% phí dịch vụ sẽ được thanh toán trong hạn 14 ngày sau khi Công ty K và khách hàng ký hợp đồng và Công ty K nhận được tiền thuê đợt 1 từ khách thuê.

Trong quá trình thực hiện thỏa thuận phí dịch vụ môi giới bất động sản, Công ty CM đã giới thiệu cho Công ty K khách hàng là Công ty TNHH ô tô Đ thuê tầng trệt và tầng 1 của tòa nhà do Công ty K là chủ đầu tư xây dựng trên khu đất tại sân vận động quân khu 7 mà Công ty K đầu tư để cho thuê lại.

Ngày 28/2/2017 Công ty CM đã gửi giấy xác nhận phí môi giới và đề nghị Công ty K thanh toán tiền phí môi giới là 420.085.916đ. Ngày 06/3/2017 Công ty CM đã xuất hóa đơn giá trị gia tăng số 0000446 cho Công ty K. Sau nhiều lần Công ty CM nhắc nợ, đến ngày 19/10/2018 Công ty K đã trả cho Công ty CM số tiền 231.047.254đ, số tiền còn lại là 231.047.254đ.

Nay Công ty CM yêu cầu Tòa án buộc Công ty K phải thanh toán cho Công ty CM số tiền gồm: nợ gốc là 231.047.254đ; nợ lãi tạm tính từ ngày 06/3/2017 đến ngày 12/4/2018 là 23.220.249đ; tổng số tiền mà Công ty K phải trả là 254.267.503đ.

Tại phiên Tòa, bị đơn vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn - ông Phùng Anh C trình bày: Đề Nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn, buộc bị đơn phải thanh toán tiền gốc còn thiếu là 231.047.254đ và tiền lãi tính từ ngày 06/3/2017 đến ngày 06/9/2018 là 31.191.379đ, tổng số tiền mà Công ty K phải trả là 262.238.633đ. Lý do, nguyên đơn yêu cầu bị đơn thanh toán tiền lãi từ ngày 06/3/2017, vì ngày 06/3/2017 là ngày nguyên đơn xuất hóa đơn cho bị đơn.

Thời hạn thanh toán, ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Bà Vũ Thị H không có ý kiến bổ sung.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thẩm quyền: Nguyên đơn khởi kiện bị đơn - Công ty TNHH K có trụ sở tại địa chỉ Đường H, Phường B, quận T,Thành phố Hồ Chí Minh, nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Tân Bình theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về quan hệ tranh chấp: Theo đơn khởi kiện "Về việc tranh chấp hợp đồng dịch vụ" ngày 18/4/2018 của nguyên đơn, Tòa án nhân dân quận Tân Bình thụ lý quan hệ tranh chấp là "tranh chấp hợp đồng dịch vụ". Tòa án xét thấy: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn thanh toán số tiền còn thiếu xuất phát từ thỏa thuận phí dịch vụ môi giới bất động sản, do bị đơn không chịu thanh toán tiền còn thiếu, nên nguyên đơn khởi kiện. Như vậy quan hệ tranh chấp trong vụ án này được xác định là "Tranh chấp về hợp đồng dịch vụ" được quy định tại Điều 518 bộ luật dân sự năm 2005.

[3] Về thủ tục tố tụng: Tòa án đã tống đạt giấy triệu tập bà Võ Thùy Lan H là người đại diện theo pháp luật của bị đơn tham gia phiên Tòa 2 lần, lần thứ nhất 14 giờ 00 ngày 20/8/2018; lần thứ hai: 14 giờ 00 phút ngày 06/9/2018 nhưng bà H đều vắng mặt. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn.

[4] Xét yêu cầu của nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải thanh toán số tiền còn thiếu theo thỏa thuận phí dịch vụ môi giới bất động sản và giấy xác nhận ngày 13/8/2018 của bà Võ Thị Lan H, Tòa án nhận thấy:

Theo các tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn cung cấp cho Tòa án gồm:

Thỏa thuận phí dịch vụ ngày 01/11/2015 giữa Công ty TNHH CM và Công ty TNHH K;

Hợp đồng thuê mặt bằng số 01/2016/HĐTM ngày 28/7/2016 giữa Công ty TNHH Kvà Công ty TNHH ô tô Đ;

Giấy xác nhận phí môi giới ngày 28/2/2017 của Công ty TNHH Kdo ông Phan Văn H ký xác nhận còn thiếu 420.085.916đ tiền dịch vụ mà Công ty TNHH CM đã giới thiệu cho Công ty K, khách hàng là Công ty TNHH ô tô Đ;

Bản sao Giấy cam kết thanh toán ngày 13/8/2018 của Công ty K do bà Võ Thị Lan H ký xác nhận số tiền còn thiếu Công ty TNHH CM từ việc môi giới là 231.047.254 và sẽ thanh toán trong tháng 09 và tháng 10/2018.

Căn cứ vào những chứng cứ nêu trên, Tòa án xác định tính đến ngày 06/3/2017 Công ty K còn nợ Công ty TNHH CM 231.047.254đ như yêu cầu của nguyên đơn là có cơ sở, nên chấp nhận.

[5] Xét yêu cầu của nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải thanh toán tiền lãi do chậm thanh toán từ ngày 06/3/2017 đến ngày 06/9/2018 là 31.191.379đ theo lãi suất cơ bản của ngân hàng là 9%/năm, Tòa án xét thấy:

Điều 306 Luật thương mại quy định: Trường hợp bên vi phạm hợp đồng chậm thanh toán tiền hàng hay chậm thanh toán thù lao dịch vụ và các chi phí hợp lý khác thì bên bị vi phạm hợp đồng có quyền yêu cầu trả tiền lãi trên số tiền chậm trả đó theo lãi suất nợ quá hạn trung bình trên thị trường tại thời điểm thanh toán tương ứng với thời gian chậm trả, trừ trường hợp có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác.

Điểm 2.3 mục 2 của thỏa thuận phí dịch vụ môi giới bất động sản ký ngày 01/11/2015 giữa Công ty CM và Công ty K quy định: "100% phí dịch vụ sẽ được thanh toán trong vòng 14 ngày sau khi bên B (Công ty K) và khách thuê ký hợp đồng và bên B nhận được tiền thuê đợt 1 từ khách thuê". Ngày Công ty Phan ký hợp đồng cho Công ty TNHH ô tô Đ thuê mặt bằng là ngày 28/7/2016. Do đó, ngày Công ty K phải thanh toán cho Công ty CM sau 14 ngày kể từ ngày 28/7/2016 là ngày 12/8/2016).

Theo bảng cập nhật lãi suất tiền gửi tháng 9/2018 của Ngân hàng TMCP Á Châu thì mức lãi suất là 6,60%/năm; Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam là 6,50%/năm; Ngân hàng TMCP Đông Á là 7.20%/năm. Như vậy, lãi suất bình quân là 6.76%/năm, lãi suất quá hạn: 10,15%/năm.

Quá trình khởi kiện và tại phiên tòa nguyên đơn yêu cầu tính lãi suất 9%/năm và tiền lãi tính từ ngày 06/3/2017 là ngày nguyên đơn xuất hóa đơn cho bị đơn là không trái luật và có lợi cho bị đơn nên chấp nhận.

Tiền lãi của bị đơn được tính như sau:

Tiền lãi được tính từ ngày 06/3/2017 đến ngày 06/9/2018 là 18 tháng.

231.047.254 x 9%/năm x 18 tháng = 31.191.379đ

Như vậy Công ty TNHH K phải thanh toán cho Công ty CM các khoản sau:

Tiền nợ gốc: 231.047.254đ

Tiền lãi: 31.191.379đ

Tổng cộng: 262.238.633đ

Về thời hạn thanh toán: Nguyên đơn yêu cầu bị đơn thanh toán ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật là không trái luật, nên chấp nhận.

Về án phí: Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội ban hành ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, Công ty TNHH K phải chịu án phí sơ thẩm là 13.111.932đ. Hoàn lại Công ty TNHH CM số tiền 6.363.908đ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 30; Điều 35; điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 271; Điều 273; Điều 278; Điều 280 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 518, Điều 524 Bộ Luật Dân sự năm 2005;

Căn cứ Điều 85 và 306 Luật Thương mại;

Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội ban hành ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án,

Căn cứ Điều 6,7,7a,7b, 9, 26, 30, 31, 32 Luật Thi hành án dân sự.

1. Chấp nhận yêu cầu của Công ty TNHH CM đối với Công ty TNHH K.

a. Công ty TNHH K có trách nhiệm thanh toán cho Công ty TNHH CM số tiền còn thiếu theo thỏa thuận phí dịch vụ môi giới bất động sản ngày 01/11/2015 giữa Công ty TNHH CM với Công ty TNHH K và Giấy xác nhận nợ ngày 13/8/2018 của Công ty TNHH K là 231.047.254đ (hai trăm ba mươi mốt triệu không trăm bốn mươi bảy ngàn hai trăm năm mươi bốn đồng) và 31.191.379đ (ba mươi mốt triệu một trăm chín mươi mốt ngàn ba trăm bảy mươi chín đồng) tiền lãi do chậm thanh toán, tổng cộng 262.238.633đ (hai trăm sáu mươi hai triệu hai trăm ba mươi tám ngàn sáu trăm ba mươi ba đồng).

b. Thời hạn thanh toán: Ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án của nguyên đơn nếu bị đơn chưa thanh toán xong các khoản nêu trên thì hàng tháng còn phải chịu thêm tiền lãi theo mức lãi suất nợ quá hạn trung bình trên thị trường tại thời điểm thanh toán tương ứng với thời gian chậm thanh toán, trừ trường hợp có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác.

2. Về án phí Kinh doanh thương mại sơ thẩm: Công ty TNHH K phải chịu 13.111.932đ (mười ba triệu một trăm mười một ngàn chín trăm ba mươi hai đồng), hoàn lại Công ty TNHH CM 6.363.908đ (sáu triệu ba trăm sáu mươi ba ngàn chín trăm lẻ tám đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0008261 ngày 27/04/2018 của Chi cục thi hành án dân sự quận Tân Bình.

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.

3. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên Tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tống đạt hợp lệ.

Nơi nhận:
- TAND TPHCM
- VKSND Quận T
- Chi cục THADS Quận T
- Các đương sự
- Lưu VP, Hồ sơ (…)

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

Trần Tiến Quang