TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN LÂM HÀ** **TỈNH LÂM ĐỒNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 45/2023/DS-ST
Ngày: 26-5-2023
V/v: *"Tranh chấp hợp đồng dịch vụ".*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN LÂM HÀ, TỈNH LÂM ĐỒNG

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

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

Các hội thẩm nhân dân: Ông Hà Thanh T

Bà Trần Thị Thanh V=.

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Đàm Thị Thu Duy là thư ký Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa:*** Không.

Ngày 26 tháng 5 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 15/2023/TLST-DS ngày 12/01/2023 về việc: *"Tranh chấp hợp đồng dịch vụ"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 57/2023/QĐXXST-DS ngày 10 tháng 5 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Công ty TNHH Bất động sản R.

Trụ sở: D30 T, phường P, thành phố P, tỉnh B.

Người đại diện theo pháp luật: bà Trần Thị T – Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: chị Phạm Huyền T, sinh năm 2000.

Địa chỉ: thôn H, xã N, huyện L, tỉnh L. Tham gia tố tụng theo văn bản ủy quyền lập ngày 06/01/2023. Có mặt tại phiên tòa.

2. Bị đơn: chị Nguyễn Thanh T, sinh năm 1995.

Địa chỉ: tổ dân phố T, thị trấn N, huyện L, tỉnh L. Vắng mặt tại phiên tòa và có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung đơn khởi kiện và bản tự khai của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thì:

Xuất phát từ hợp đồng đặt cọc giữa chị Nguyễn Thanh T và chị Nguyễn Thị H Trang, sinh năm: 1993; địa chỉ: khu chợ Thăng Long, thị trấn Nam Ban, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng với ông Lê Quang Dũng đối với diện tích đất 7594m^2 thuộc thửa đất số 129, tờ bản đồ số 8 đất tọa lạc tại thôn 5, xã Gia Lâm, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng đã được UBND huyện Lâm Hà cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 807687 ngày 08/01/2007. Vào ngày 18/01/2022, Công ty TNHH Bất động sản R (sau đây gọi tắt là công ty) có ký kết hợp đồng dịch vụ môi giới Bất động sản với chị Nguyễn Thanh T để phân phối 07 lô đất được tách thửa từ diện tích đất trên.

Tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc thì chị T và bà Trang là người ký hợp đồng đặt cọc có công chứng để nhận chuyển nhượng diện tích đất trên tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Tuyết theo thông tin chị T gửi cho công ty.

Giữa công ty và chị T có mối quan hệ làm ăn nhiều lần với nhau nên có sự tin tưởng trong cách làm việc. Vì vậy khi vừa có Hợp đồng đặt cọc công chứng mua diện tích đất trên nên công ty và chị T có ký với nhau hợp đồng dịch vụ môi giới bất động sản. Công ty đã chuyển tiền ký quỹ bán hàng với số tiền là: 210.000.000đ (hai trăm mười triệu đồng) cho chị T vào ngày 17/01/2022 do bà Trần Thị Thiết là đại diện chuyển tiền cho chị T từ tài khoản cá nhân. Sau đó ngày 10/02/2022, công ty tiếp tục chuyển khoản cho chị T số tiền 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng). Tổng số tiền công ty chuyển cho chị Thuý là: 410.000.000đ (bốn trăm mười triệu đồng) và hai bên đã thống nhất với nhau đây là số tiền được chuyển thành tiền đặt cọc cho 04 lô đất sau khi tách thửa thành công từ diện tích đất nêu trên. Qua nhiều tháng thủ tục tách thửa tại huyện Lâm Hà có biến động dẫn đến chậm quy trình tách thửa. Nhưng chị T có cam kết với công ty là chắc chắn sẽ tách được và xin hỗ trợ thêm thời gian. Khi thấy việc làm các thủ tục đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của huyện Lâm Hà nói riêng và tỉnh Lâm Đồng nói chung rất khó khăn nên công ty chấp nhận đợi thêm.

Đến tháng 6/2022, công ty mới phát hiện ra diện tích đất 7594m^2 thuộc thửa đất số 129, tờ bản đồ số 8 đất tọa lạc tại thôn 5, xã Gia Lâm, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng thuộc quyền sở hữu của chị Nguyễn Thị Hạnh T. Thời điểm công chứng chuyển nhượng đối với diện tích trên vào tháng 3/2022, chị T rút vốn không còn góp vốn chung nữa, không có đất nhưng chị T vẫn nhận tiền đặt cọc của công ty.

Công ty đã rất nhiều lần yêu cầu chị T hoàn trả lại tiền cọc nhưng chị T hẹn nhiều lần đến nay vẫn chưa trả lại tiền và không xác định được thời gian cụ thể trả lại cho công ty.

Đến nay các bên không tự thương lượng được với nhau được vì vậy để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình, Công ty TNHH Bất động sản R đã làm đơn đề

nghị Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà giải quyết những vấn đề sau:

Tuyên hủy hợp đồng dịch vụ môi giới bất động sản giữa Công ty TNHH Bất động sản R và chị Nguyễn Thanh T lập ngày 18/01/2022.

Yêu cầu chị Nguyễn Thanh T phải hoàn trả lại toàn bộ số tiền đã nhận cọc của Công ty TNHH Bất động sản R số tiền là: 410.000.000đ (bốn trăm mười triệu đồng).

Tranh chấp giữ công ty và chị T không liên quan gì đến ông Lê Quang Dũng ở thôn 4, xã Biển Hồ, thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai nên chị đề nghị Tòa án không đưa ông Dũng vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Ngoài ra, công ty không yêu cầu gì thêm.

Bị đơn chị Nguyễn Thanh T trình bày tại bản tự khai ghi ngày 07/4/2023 thì: ngày 18/01/2022, chị có ký hợp đồng dịch vụ môi giới bất động sản khu đất phân lô: Pine View Farmsaty (Gia Lâm, Lâm Hà, Lâm Đồng) số 01/2022/HĐMG với Công ty TNHH Bất động sản R để thực hiện các công việc theo nội dung của hợp đồng cụ thể như sau: Bên A (bên chị T) giao cho bên B (bên công ty) toàn quyền việc tiếp thị và môi giới độc quyền các sản phẩm đất nền thuộc Pine View Farmsaty, bao gồm việc tìm kiếm, giới thiệu, tiếp xúc và hướng dẫn khách hàng có nhu cầu mua bán các sản phẩm nêu trên; bên A giao cho bên B thực hiện quảng cáo, tiếp thị cho sản phẩm, bên B sẽ tự trả chi phí cho các hoạt động quảng cáo, tiếp thị, bán hàng môi giới của khu đất trong suốt thời gian đảm nhiệm việc phân phối; các thông tin sản phẩm bất động sản như: số lượng, kí hiệu bất động sản, diện tích, giá … sẽ được hai bên ký kết phụ lục 01 đính kèm hợp đồng này. Thời gian thực hiện môi giới từ ngày 18/01/2022 đến hết ngày 28/02/2022 (bao gồm cả ngày lễ và ngày nghỉ cuối tuần). Về thời hạn hoàn thành pháp lý: bên A có trách nhiệm hoàn thành pháp lý tách thửa đất ra sổ trong vòng 03 tháng kể từ ngày 18/01/2022, bao gồm hai giai đoạn là ra trích lục và tách thửa. Chị đã nhận tổng số tiền là 410.000.000đ để thực hiện các công việc nêu trên. Tuy nhiên, do thay đổi về quy hoạch và quy định tách thửa đất nên tôi không thực hiện được các công việc ủy quyền nêu trên như đã cam kết. Qua yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH Bất động sản R thì chị đồng ý hủy hợp đồng dịch vụ môi giới bất động sản giữa Công ty TNHH Bất động sản R và chị lập ngày 18/01/2022; chị đồng ý trả lại cho công ty số tiền là 410.000.000đ. Việc ký kết hợp đồng dịch vụ với Công ty TNHH Bất động sản R và việc nhận tiền thực hiện dịch vụ không liên quan gì đến ông Lê Quang Dũng ở thôn 4, xã Biển Hồ, thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai nên chị đề nghị Tòa án không đưa ông Dũng vào tham gia tố tụng trong vụ án. Ngoài ra, chị T không trình bày gì thêm.

Tòa án đã tiến hành mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải theo quy định của pháp luật nhưng bị đơn chị Nguyễn Thanh T vắng mặt nên không tiến hành hòa giải được.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng dịch vụ môi giới bất động sản giữa Công ty TNHH Bất động sản R và chị Nguyễn Thanh T lập ngày 18/01/2022; yêu cầu chị Nguyễn Thanh T phải hoàn trả lại toàn bộ số tiền đã

nhận cọc của Công ty TNHH Bất động sản R số tiền là: 410.000.000đ (bốn trăm mười triệu đồng).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] *Về thủ tục tố tụng*:

Tại phiên tòa, bị đơn chị Nguyễn Thanh T vắng mặt tại phiên tòa lần thứ nhất và có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt nên nên áp dụng khoản 1 Điều 227; khoản 1 Điều 228 của Bộ luật tố tụng Dân sự , Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án theo thủ tục chung là phù hợp.

[2] *Về xác định quan hệ tranh chấp và thẩm quyền:*

Công ty TNHH Bất động sản R và chị Nguyễn Thanh T có ký đồng dịch vụ môi giới bất động sản khu đất phân lô: Pine View Farmsaty (Gia Lâm, Lâm Hà, Lâm Đồng) số 01/2022/HĐMG lập ngày 18/01/2022 để thực hiện việc môi giới bất động sản. Công ty đã giao cho chị T tổng số tiền là 410.000.000đ để chị T thực hiện các nội dung theo hợp đồng. Tuy nhiên, hết thời hạn thực hiện hợp đồng, chị T không thực hiện các thỏa thuận theo hợp đồng nên công ty khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng dịch vụ môi giới bất động sản giữa Công ty TNHH Bất động sản R và chị Nguyễn Thanh T lập ngày 18/01/2022; yêu cầu chị Nguyễn Thanh T phải hoàn trả lại toàn bộ số tiền đã nhận cọc của Công ty TNHH Bất động sản R số tiền là: 410.000.000đ (bốn trăm mười triệu đồng). Do vậy, nên căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự xác định quan hệ pháp luật là: *"Tranh chấp hợp đồng dịch vụ"* giữa nguyên đơn Công ty TNHH Bất động sản R với bị đơn chị Nguyễn Thanh T, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng.

[3] *Về nội dung vụ án*:

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty TNHH Bất động sản R, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Việc Công ty TNHH Bất động sản R và chị Nguyễn Thanh T ký đồng dịch vụ môi giới bất động sản khu đất phân lô: Pine View Farmsaty (Gia Lâm, Lâm Hà, Lâm Đồng) số 01/2022/HĐMG lập ngày 18/01/2022 để thực hiện việc môi giới bất động sản. Công ty đã giao cho chị T tổng số tiền là 410.000.000đ để chị T thực hiện các nội dung theo hợp đồng. Nội dung này, bị đơn chị T đã thừa nhận trong bản tự khai viết tại Tòa án nên đây là tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Mặc dù đã được gia hạn thực hiện hợp đồng, nhưng chị T vẫn không thực hiện được các thỏa thuận đã ký kết tại đồng dịch vụ môi giới bất động sản khu đất phân lô: Pine View Farmsaty (Gia Lâm, Lâm Hà, Lâm Đồng) số 01/2022/HĐMG lập ngày 18/01/2022 nên phát sinh tranh chấp. Nhận thấy, việc chị T không thực hiện được các thỏa thuận trong hợp đồng là do thay đổi quy hoạch sử dụng đất, về điều kiện phân lô

tách thửa của cơ quan có thẩm quyền, đây là yếu tố khách quan. Nay chị T thống nhất đồng ý hủy đồng dịch vụ môi giới bất động sản khu đất phân lô: Pine View Farmsaty (Gia Lâm, Lâm Hà, Lâm Đồng) số 01/2022/HĐMG lập ngày 18/01/2022 với công ty Công ty TNHH Bất động sản R, đồng ý trả lại cho công ty Công ty TNHH Bất động sản R số tiền đã nhận là 410.000.000đ. Do vậy, Hội đồng xét xử cần tuyên hủy đồng dịch vụ môi giới bất động sản khu đất phân lô: Pine View Farmsaty (Gia Lâm, Lâm Hà, Lâm Đồng) số 01/2022/HĐMG lập ngày 18/01/2022 giữa Công ty TNHH Bất động sản R và chị Nguyễn Thanh T; buộc chị Nguyễn Thanh T phải trả lại cho Công ty TNHH Bất động sản R số tiền là 410.000.000đ là phù hợp với quy định của pháp luật.

[4] *Về án phí:* Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên buộc bị đơn chị Nguyễn Thanh T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu tuyên hủy hợp đồng dịch vụ là 300.000đ và tiền án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền phải trả cho Công ty TNHH Bất động sản R 410.00.000đ theo quy định của pháp luật, được tính như sau: 20.000.000đ + 4% x 10.000.000đ = 20.400.000đ. Tổng cộng, buộc chị Nguyễn Thanh T phải chịu 20.700.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm.

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 2 Điều 147; khoản 1 Điều 227; khoản 1 Điều 228; khoản 2 Điều 266 của Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015;

- Căn cứ các Điều 513, 514, 515, 516, 517, 520 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 26 Luật thi hành án dân sự.

- Căn cứ 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 và lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Chấp nhận đơn khởi kiện của Công ty TNHH Bất động sản R về việc: "*Tranh chấp hợp đồng dịch vụ*" với bị đơn chị Nguyễn Thanh T.

Hủy đồng dịch vụ môi giới bất động sản khu đất phân lô: Pine View Farmsaty (Gia Lâm, Lâm Hà, Lâm Đồng) số 01/2022/HĐMG lập ngày 18/01/2022 giữa Công ty TNHH Bất động sản R và chị Nguyễn Thanh T.

Buộc chị Nguyễn Thanh T phải trả lại cho TNHH Bất động sản Riva Homes số tiền là 410.000.000đ *(bốn trăm mười triệu đồng)*.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Về án phí: Buộc bị đơn chị Nguyễn Thanh T phải chịu 20.700.000đ *(hai mươi triệu bảy trăm ngàn đồng)* tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho Công ty TNHH Bất động sản R 10.200.000đ *(mười triệu hai trăm ngàn đồng)* tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0012439 ngày 12/01/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lâm Hà.

Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (26/5/2023); đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử phúc thẩm.

Trường hợp bản án 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, 7a, 7b 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 Lâm Đồng (02);
- VKSND huyện Lâm Hà;
- Chi cục THADS huyện Lâm Hà;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, BP.

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký)

Nguyễn Thị H