

Bản án số: 22/2019/DS-ST.
Ngày: 27 – 6 – 2019
V/v Tranh chấp hợp đồng hứa thưởng.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ SA ĐÉC - TỈNH ĐỒNG THÁP

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

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

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Nguyễn Văn Minh

Bà Ngô Thị Mỹ Lợi

Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Kim Kiều – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Sa Đéc, Đồng Tháp.

Đại diện Viện Kiểm sát Nhân dân Thành phố Sa Đéc tham gia phiên tòa:
Ông Nguyễn Văn Trung - Kiểm sát viên.

Trong ngày 27 tháng 6 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Sa Đéc, tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 633/2018/TLST-DS, ngày 03/12/2018 về việc “*Tranh chấp hợp đồng hứa thưởng*”, theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 24/2019/QĐXXST-DS ngày 09 tháng 5 năm 2019; Quyết định hoãn phiên tòa số 14/2019/QĐXXST-DS ngày 06 tháng 6 năm 2019 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông B, sinh năm 1951

Địa chỉ: ấp L, xã P, huyện C, Đồng Tháp

2. *Bị đơn:* 1. Anh C, sinh năm 1977

2. Chị H, sinh năm 1977

Cùng địa chỉ: Khóm F, Phường O, thành phố S, Đồng Tháp

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

3.1. Ông L, sinh năm 1942

3.2. Bà N, sinh năm 1944

Cùng địa chỉ: Rạch U, khóm T, phường A, thành phố S, Đồng Tháp.

Có mặt nguyên đơn, bị đơn anh C. Vắng mặt chị H, ông L, bà N (có đơn xin vắng).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, bản tự khai, các biên bản lấy lời khai trong quá trình giải quyết cũng như tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn ông B trình bày:

Ông B là người làm môi giới cò đất, vào ngày 28/5/2017, thông qua ông H1, ông B biết được gia đình ông L, bà N (cha mẹ vợ anh C) và chị H (vợ anh C) có nhu cầu chuyển nhượng đất. Do đó, ông H1 có đưa ông B đến nhà của ông L và bà N để trao đổi giới thiệu người mua đất. Tại nhà ông L có mặt ông B, ông H1, vợ chồng ông L, vợ chồng anh C. Các bên thỏa thuận, nếu ông B tìm được người mua đất, thì anh C, chị H, ông L và bà N sẽ cho ông B tiền huê hồng là 1% trên tổng giá trị hợp đồng. Sau đó, gia đình vợ anh C có đưa cho ông B 03 bản phôi tờ giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất (trong đó 01 giấy CNQSD đất do chị H đứng tên, 01 giấy CNQSDĐ đất do ông L đứng tên và 01 giấy CNQSH nhà ở và CNQSD đất do ông L và bà N đứng tên). Do ông H có quen biết với gia đình anh C, nên việc thỏa thuận hứa cho tiền huê hồng bán đất giữa các bên chỉ thỏa thuận miệng, không có làm giấy tờ.

Sau đó, ông B biết được ông T có nhu cầu mua đất, ông B mới đến nhà ông L thông báo cho ông L biết, ông L nói đã ủy quyền cho anh C đi lo các thủ tục chuyển nhượng đất nên ông B mới điện thoại nói cho anh C biết. Qua thông tin từ phía ông N, ông B biết phần đất gia đình ông L chuyển nhượng cho ông NH có giá trị là 13.000.000.000đ. Như vậy tiền hoa hồng ông B được hưởng là 130.000.000đ.

Tuy nhiên, sau khi đã nhận được tiền đặt cọc từ ông NH (ba tỷ đồng), mà ông L, bà N, anh C và chị H vẫn chưa trả tiền hoa hồng cho ông B như đã thỏa thuận, nên ông B có mời anh C và chị H đến nhà ông H để trao đổi. Tại nhà ông Hạnh, vợ chồng anh C nói để nhận xong số tiền chuyển nhượng còn lại sẽ tính toán cho ông B. Việc anh C, chị H nói sau khi nhận đủ số tiền còn lại sẽ thanh toán tiền hoa hồng môi giới đất cho ông B không có làm giấy tờ nhưng có sự chứng kiến của ông H và ông N.

Đến ngày 26/12/2017, ông B biết được ông NH sẽ giao tiếp số tiền khoảng 200.000.000đ còn lại cho gia đình anh C tại cửa hàng xe Thanh Nhã, nên ông B có đến gặp anh C yêu cầu đưa tiền. Sau khi nhận xong tiền tại cửa hàng xe Thanh Nhã, thì vợ chồng anh C, chị H có đến nhà ông H1 đưa cho ông B 10.000.000đ và ông H1 10.000.000đ (không có làm giấy tờ) rồi ngưng luôn đến nay.

Sau đó, ông B có điện thoại cho anh C nhiều lần đề nghị trả tiếp số tiền còn lại 120.000.000đ, nhưng anh C cứ hứa hẹn hoài mà không thực hiện nên ông B mới làm đơn khiếu nại đến UBND Phường O, nhiều lần phường mời hòa giải nhưng gia đình anh C không đến, vì vậy ông B mới gửi đơn đến Tòa án. Nay ông B yêu cầu anh C, chị H, ông L và bà N cùng liên đới trả cho ông B số tiền đã hứa thưởng là 120.000.000đ. Ngoài ra, ông B không còn yêu cầu gì khác.

** Bị đơn anh C và chị H trình bày:*

Vào năm 2017, ông L, bà N (cha mẹ vợ anh C) và chị H (vợ anh C) có nhu cầu bán đất (đất do cha L, mẹ N và phần đất do vợ H đứng tên). Do ông NH cũng ở

gần nhà ông L và bà N nên có biết việc bên gia đình ông L bán đất vì vậy ông NH có trực tiếp đến để thỏa thuận việc chuyển nhượng. Quá trình thỏa thuận chuyển nhượng đất với ông NH, phía gia đình ông L cũng không có nghe ông NH nói gì đến ông B.

Phần đất bên gia đình ông L chuyển nhượng cho ông NH gồm thửa 223 tờ bản đồ 12 và tài sản gắn liền với đất; Thửa 11, tờ bản đồ 12; Thửa 225 tờ bản đồ 12 do ông L đứng tên và Thửa 221, 222 tờ bản đồ 12 do H đứng tên. Tổng số tiền chuyển nhượng theo hợp đồng là 2.000.000.000đ (trong đó phần đất do chị H đứng tên chuyển nhượng là 550.000.000đ. Ngoài ra, gia đình ông L và ông NH không còn thỏa thuận gì khác. Trong thời gian gia đình ông L và ông NH làm thủ tục chuyển nhượng sang tên, thì ông H có điện thoại cho anh C, mời anh C đến nhà uống cà phê (quán nhà ông H). Tại đây anh C có gặp ông B, ông B mới nói ông B là người môi giới cho ông NH mua phần đất của gia đình ông L, chị H và ông B yêu cầu anh C trả tiền huê hồng, nhưng anh C không đồng ý.

Đến khoảng tháng 10 - 11/2017, khi ông NH giao tiếp số tiền còn lại khoảng 100.000.000đ tại cửa hàng xe ông NH. Ông B yêu cầu ông NH không được giao tiếp số tiền còn lại cho gia đình ông L, mà phải giao cho ông B. Anh C không đồng ý nên các bên có cự cãi, anh C có nói nếu ông NH không giao tiền cho tôi thì đề nghị công an giải quyết, vì vậy ông NH mới giao tiền cho anh C.

Anh C, chị H xác định không có quen biết gì với ông B, không có thỏa thuận hứa cho ông B tiền huê hồng nếu như ông B tìm được người mua đất. Ông B cũng không có đến nhà cha mẹ chị H để thỏa thuận tiền huê hồng bán đất. Ngoài ra, anh C và chị H cũng không có đưa cho ông B và ông H1 mỗi người 10.000.000đ như ông B trình bày.

Đối với việc ông B trình bày có giữ bản phô tô giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất của ông L, bà N, chị H là do trước đó, anh C có nói với ông H1 về việc gia đình bên cha mẹ của chị H đang có nhu cầu bán đất và anh C có phô tô đưa cho ông H1 xem để ông H1 giới thiệu người mua đất dùm. Theo anh C, chị H thì có thể ông H1 đã đưa bản phô tô giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cho B.

Nay anh C và chị H không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông L và bà N trình bày:

Trong năm 2017, ông L và bà N có thỏa thuận chuyển nhượng phần đất do ông L, bà N đứng tên cho ông NH với số tiền khoảng 1.450.000.000đ. Ông L, bà N xác định không có quen biết ông B, không có thỏa thuận gì với ông B về việc trả tiền hoa hồng khi giới thiệu người mua đất. Trong quá trình thỏa thuận chuyển nhượng đất chỉ có gia đình ông L với ông NH.

Nay ông L và bà N không đồng ý cùng anh C, chị H liên đới trả cho ông B số tiền 120.000.000đ. Do điều kiện sức khỏe, nên ông L và bà N xin vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án. Mọi ý kiến, ông L và bà N đã trình bày đầy đủ trong bản tự khai và biên bản ghi lời khai của Tòa án. Ông L, bà N không có ý kiến hay yêu cầu gì.

*** Ý kiến của Viện kiểm sát tại phiên tòa:**

- Về việc chấp hành pháp luật tố tụng: Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến khi xét xử và tại phiên tòa hôm nay, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa cũng như các đương sự đều thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về việc giải quyết vụ án: Xét thấy việc gia đình ông L chuyển nhượng đất cho ông NH là có thật. Tuy nhiên việc thỏa thuận tiền huê hồng mua bán đất giữa ông B với gia đình ông L không rõ ràng, không có giấy tờ chứng minh. Mặt khác phía anh C và chị H cũng không có thừa nhận việc đưa cho ông B số tiền 10.000.000đ như ông B trình bày. Ngoài ra, quá trình thỏa thuận chuyển nhượng đất giữa ông NH với gia đình ông L cũng không có mặt ông B để thỏa thuận việc tiền huê hồng môi giới bán đất.

Người làm chứng NH cũng không có chứng kiến việc thỏa thuận chi tiền huê hồng 1% môi giới bán đất giữa ông B và gia đình ông L. Về phía người làm chứng H1 cho rằng có chứng kiến việc thỏa thuận việc hứa thưởng của các bên gia đình ông L có hứa cho ông B 1% tiền huê hồng khi ông B tìm được người mua đất và có chứng kiến việc anh C, chị H đưa ông B 10.000.000đ. Nhưng lời trình bày của ông H1 không được anh C và chị H thừa nhận, phía người làm chứng không có gì chứng minh cho lời trình bày của mình là có căn cứ. Do đó lời khai của người làm chứng chỉ mang tính chất tham khảo, không có căn cứ xem xét. Từ những phân tích trên đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Về án phí: Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1 Về thủ tục tố tụng: Tại phiên tòa, bị đơn chị H; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông L và bà N có đơn xin xét xử vắng mặt. Xét thấy trường hợp vắng mặt của bị đơn; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không thuộc trường hợp phải hoãn phiên tòa. Do đó, căn cứ Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt.

[2] Xét yêu cầu của ông B yêu cầu H, ông L và bà N trả số tiền hứa trả 120.000.000đ.

Hội đồng xét xử xét thấy: Ông B là người môi giới và thông qua người làm chứng H1, ông B biết được gia đình ông L có nhu cầu chuyển nhượng đất. Nên ông B có đến nhà ông L để thỏa thuận, nếu ông B tìm được người mua đất thì gia đình ông L sẽ trả cho ông B 1% trên giá trị hợp đồng chuyển nhượng và ông L có giao cho ông B bản phô tô Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất. Sau đó, ông B có giới thiệu cho ông NH biết và ông NH đã chuyển nhượng phần đất của gia đình ông L số tiền là 13.000.000.000đ. Như vậy số tiền huê hồng mà ông B được hưởng là 130.000.000đ. Sau đó, anh C và chị H có trả cho ông B được 10.000.000đ, còn lại 120.000.000đ đến nay chưa trả. Về phía bị đơn cũng như người liên quan cho rằng không biết ông B là ai, không có thỏa thuận cho ông B tiền môi giới khi giới thiệu người mua đất, không đưa bản phô tô Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cho ông B.

Qua xác minh thu thập chứng cứ từ phía người làm chứng là ông NH, xác định việc ông NH mua được đất của gia đình ông L, bà N và chị H là do phía ông B giới thiệu. Đồng thời giấy tờ đất mà ông NH có được cũng do nguyên đơn ông B đưa cho ông NH. Về phía anh C cho rằng không có nhờ người môi giới, không có đưa giấy tờ liên quan đến phần đất chuyển nhượng cho ông B mà là đưa cho ông H1, sau đó có thể ông H1 đã đưa cho nguyên đơn ông B là không có căn cứ. Bởi vì qua xác minh ông H1 không có thừa nhận sự việc như lời trình bày của bị đơn anh C. Như vậy, qua lời trình bày của những người làm chứng có cơ sở xác định việc ông B cho rằng phía bị đơn anh C có nhờ ông B môi giới bán đất là có thật.

Tuy nhiên, ông B không có chứng cứ gì chứng minh việc anh C, chị H, ông L, bà N có hứa thưởng và mức thưởng cụ thể là 1% trên thành tiền là 130.000.000đ. Đối với việc ông B cho rằng anh C, chị H có đưa cho ông B số tiền hứa thưởng là 10.000.000đ, còn lại 120.000.000đ nhưng cũng không có giấy tờ gì chứng minh, về phía anh C, chị H cũng không thừa nhận sự việc này. Hơn nữa trong quá trình làm việc cũng như tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn ông B xác định phần đất mà gia đình ông L chuyển nhượng cho ông NH là tài sản riêng của chị H và cha mẹ chị H. Anh C chỉ là con rể, đứng ra đại diện gia đình thỏa thuận giao dịch, chứ anh C không có bất cứ quyền lợi gì trong khối tài sản này.

Do đó, việc nguyên đơn khởi kiện yêu cầu anh C, chị H, ông L và bà N cùng liên đới trả số tiền hứa thưởng 120.000.000đ là không có căn cứ chấp nhận.

Về án phí: Do yêu cầu của ông B không được chấp nhận, nên ông B phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm. Tuy nhiên, ông B là người cao tuổi nên thuộc trường hợp được miễn nộp án phí theo quy định tại Điểm đ, Khoản 1, Điều 12 Nghị quyết 326 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Đối với ý kiến của Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các vào Điều 26; khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 570 Bộ luật dân sự

- Căn cứ 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 và quản lý án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông B về việc yêu cầu anh C, chị H, ông L và bà N liên đới trả số tiền hứa thưởng là 120.000.000đ.

* Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Miễn nộp toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho ông B. Ông B được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 3.000.000đ (ba triệu đồng) theo biên lai thu số 0003479 ngày 03/12/2018 Chi cục thi hành án dân sự thành phố S, Đồng Tháp.

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 thoả 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, 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 sửa đổi bổ sung năm 2014.

Các đương sự có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng bị đơn (chị H); Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (ông L và bà N vắng mặt) có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết.

Nơi nhận:

- Đương sự (04 bản);
- Tòa án Tỉnh Đồng Tháp (01 bản)
- Viện Kiểm sát nhân dân TP. Sa Đéc (02 bản);
- Chi cục Thi hành án Dân sự TP. Sa Đéc (01 bản)
- Lưu hồ sơ vụ án, văn phòng (04 bản);

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

(đã ký)

Nguyễn Thị Thủy