

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ LẠNG SƠN
TỈNH LẠNG SƠN**

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

Bản án số: 07/2022/DS-ST

Ngày 22 - 4 - 2022

V/v Tranh chấp đòi lại tiền
môi giới đất

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

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ LẠNG SƠN, TỈNH LẠNG SƠN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Minh Huyền.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Dương Đình Tuấn;

Bà Dương Thị Thu Thủy.

- Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Hồng Hạnh - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn tham gia phiên tòa: Bà Dương Thu Hải - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 4 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 70/2021/TLST-DS ngày 01/11/2021 về việc tranh chấp đòi tài sản (tiền) từ việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 07/2022/QĐXXST-DS ngày 25 tháng 3 năm 2022 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Bùi Thị L, sinh năm 1965; địa chỉ: Số 73 (61 cũ), đường M, khối 9, phường V, thành phố S, tỉnh Lạng Sơn; có mặt.

- *Bị đơn:* Anh Nguyễn Hải H, sinh năm 1983; địa chỉ: Số 2A, ngõ 28, đường B, khối 9, phường Đ, thành phố S, tỉnh Lạng Sơn; có mặt.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:* Chị Lưu Thanh T và anh Ngô Văn Đ; cùng địa chỉ: Số 179B, khu N, thị trấn B, huyện B, tỉnh Lạng Sơn. Chị Lưu Thanh T vắng mặt, anh Ngô Văn Đ có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của chị Lưu Thanh T: Anh Ngô Văn Đ; địa chỉ: Số 179B, khu N, thị trấn B, huyện B, tỉnh Lạng Sơn (văn bản ủy quyền ngày 22/11/2021); có mặt.

- Người làm chứng:

1. Anh Nguyễn Đình Đ, sinh năm 1972; địa chỉ: Số 83, khu C3, thị trấn B, huyện B, tỉnh Lạng Sơn; có mặt.

2. Bà Lương Thị N, sinh năm 1967

3. Anh Nguyễn Xuân Q, sinh năm 1992

Cùng địa chỉ: Khu N, thị trấn B, huyện B, tỉnh Lạng Sơn; đều vắng mặt.

4. Ông Nguyễn Đức P, địa chỉ: Số 73 (61 cũ), đường M, khối 9, phường V, thành phố S, tỉnh Lạng Sơn; vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn bà Bùi Thị L trình bày:

Thửa đất số 189, tờ bản đồ 52, diện tích 97,6m², địa chỉ: Khu N, thị trấn B, huyện B, tỉnh Lạng Sơn theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số bìa CD 188305, số vào sổ CH-01657 do UBND huyện B, tỉnh Lạng Sơn cấp ngày 16/12/2016 mang tên bà Lương Thị N. Ngày 20/8/2018 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B, tỉnh Lạng Sơn xác nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà Lương Thị N cho bà Bùi Thị L theo hồ sơ số 000341.CN.001.

Năm 2019, bà Bùi Thị L quen biết anh Nguyễn Hải H và biết anh H mua bán bất động sản. Khoảng cuối tháng 9/2020, bà đã liên hệ với anh Nguyễn Hải H để hỏi có nhu cầu mua không. Sau đó anh Nguyễn Hải H đến nhà bà để xem giấy tờ của mảnh đất đó. Bà Bùi Thị L đưa ra giá 800.000.000đ (tám trăm triệu đồng) đồng thời gửi ảnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất qua ứng dụng Zalo sang cho Nguyễn Hải H. Sau đó anh Nguyễn Hải H đã điện thoại cho bà L nói "Chị đề cho em đất đó", bà L trả lời "Chị thu 800.000.000đ về, còn các khoản chi phí khác thì em phải chịu", anh Nguyễn Hải H đồng ý.

Sáng ngày 05/10/2020, bà Bùi Thị L được anh Nguyễn Hải H gọi điện thông báo đã lo đủ tiền, giục làm thủ tục chuyển nhượng và thông tin sẽ để đứng tên bên nhận chuyển nhượng là người khác.

Chiều ngày 05/10/2020, tại Văn phòng Công chứng Nông Thu H, bà Bùi Thị L đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với chị Lưu Thanh T, sau khi giao kết, chị Lưu Thanh T đã thanh toán tiền mặt cho bà Bùi Thị L số tiền 1.500.000.000đồng (một tỷ năm trăm triệu đồng). Khi đếm tiền, thấy số tiền lớn hơn thỏa thuận ban đầu với Nguyễn Hải H nên bà đã gọi tất cả mọi người về nhà bà để nói chuyện. Tại nhà bà Bùi Thị L, bà có nói với vợ chồng chị Lưu Thanh T, anh Nguyễn Hải H là căn nhà vừa chuyển nhượng bà đã đồng ý bán cho anh Nguyễn Hải H với giá 800.000.000 đồng nên chỉ lấy đúng như đã thỏa thuận, số tiền 700.000.000 đồng còn lại bà giao cho anh Nguyễn Hải H, không ai có ý kiến gì nên anh Nguyễn Hải H cầm số tiền trên đi. Quá trình giao tiền, thỏa thuận không phản ánh trên giấy tờ, hợp đồng gì. Sau khi nhận tiền bà Bùi Thị L nhắn tin qua Zalo đến anh Nguyễn Hải H nội dung: "Hôm nay ngày 05/10/2020 Hà đã môi giới thành công thửa đất tại số 120 đường đi M khu N, thị trấn B, huyện B, tỉnh Lạng Sơn, số tiền chị Liễu nhận về theo thỏa thuận là 800.000.000đ (tám trăm triệu) số tiền bán thửa đất còn lại là 700.000.000đ (bảy trăm triệu đồng) Hà đã nhận đủ rồi nhé" và anh Nguyễn Hải H cũng đã nhắn tin xác nhận lại "Em Nguyễn Hải H đã nhận 700tr là tiền hoa hồng môi giới thửa đất".

Chị Lưu Thanh T nộp hồ sơ để sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B thì được biết có đơn ngăn chặn nên không làm được thủ tục. Ngày 13/11/2020, chị Lưu Thanh T, bà Bùi Thị L đến Văn phòng công chứng Nông Thu H ký Hợp đồng hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/10/2020. Ngay sau khi hợp đồng hủy,

bà Bùi Thị L đã chuyển khoản trả chị Lưu Thanh T số tiền 800.000.000 đồng.

Sau đó, chị Lưu Thanh T tố cáo bà Bùi Thị L đến Cơ quan điều tra Công an tỉnh Lạng Sơn. Bà đã thỏa thuận với chị Lưu Thanh T để bà tạm ứng 300.000.000 đồng để chị Lưu Thanh T rút đơn tố cáo.

Bà Bùi Thị L không yêu cầu Tòa án xem xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Hợp đồng hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Bùi Thị L và chị Lưu Thanh T và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Bùi Thị L và bà Lương Thị N, không yêu cầu Tòa án xem xét nhà đất bà Lương Thị N tại thửa đất số 189, tờ bản đồ 52, tại Khu N, thị trấn B, huyện B, tỉnh Lạng Sơn.

Quá trình giải quyết vụ án, tại phiên hòa giải tại Tòa án và tại phần thủ tục bắt đầu phiên tòa, bà Bùi Thị L thiện chí thỏa thuận chỉ yêu cầu anh Nguyễn Hải H phải hoàn trả lại bà số tiền 400.000.000 đồng, tuy nhiên anh Nguyễn Hải H không đồng ý. Do đó, bà Bùi Thị L vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu anh Nguyễn Hải H phải trả cho bà số tiền 700.000.000 đồng đã nhận ngày 05/10/2020 liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và chị Lưu Thanh T, không yêu cầu anh Nguyễn Hải H trả tiền lãi phát sinh.

Bị đơn anh Nguyễn Hải H trình bày:

Năm 2017, anh có thành lập Công ty TNHH Thương Mại Dịch Vụ An Phúc Tín, là loại hình công ty TNHH một thành viên, do anh là người đại diện theo pháp luật, công ty đăng ký kinh doanh về lĩnh vực bất động sản và môi giới bất động sản, tuy nhiên đến nay anh chưa được cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà Bùi Thị L, anh không đồng ý vì các lý do sau: Đầu tháng 10/2020 bà L gửi hình ảnh thông tin về thửa đất cần bán trên Zalo, không đưa cho anh bản gốc. Tại nhà bà Bùi Thị L, bà Bùi Thị L nói miệng giá chuyển nhượng là 1.500.000.000 đồng, bà Bùi Thị L chỉ lấy 800.000.000 đồng, còn tiền công giới thiệu là 700.000.000 đồng, không có ai chứng kiến, không lập văn bản. Sau đó anh Nguyễn Hải H đăng tải hình ảnh trên Zalo thì có anh Chiến nhà Đình Lập (anh không biết họ tên, địa chỉ cụ thể) giới thiệu anh Nguyễn Đình Đ, anh Nguyễn Đình Đ liên hệ giữa anh và vợ chồng anh Ngô Văn Đ, chị Lưu Thanh T là người mua. Khi ký hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng, bà Bùi Thị L cũng biết việc này. Giữa anh và bà Bùi Thị L là thực hiện việc môi giới đất, không có việc mua bán đất. Ngày 05/10/2020, anh Nguyễn Hải H, anh Chiến ở ngoài xe chờ, chỉ có bà Bùi Thị L và vợ chồng anh Ngô Văn Đ, Lưu Thanh T vào Văn phòng công chứng bàn bạc, ký hợp đồng chuyển nhượng. Khi ký hợp đồng, bà Bùi Thị L biết giá và nhận trực tiếp tiền chuyển nhượng thửa đất là 1.500.000.000 đồng, các bên không làm văn bản giao nhận tiền.

Sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng xong với chị Lưu Thanh T, bà Bùi Thị L, anh Nguyễn Hải H, anh Ngô Văn Đ, chị Lưu Thanh T, anh Nguyễn Đình Đ cùng về nhà bà Bùi Thị L, tại đây bà Bùi Thị L đưa cho anh 700.000.000 đồng tiền mặt đúng như thỏa thuận. Sau khi nhận tiền, anh đã tiêu sài cá nhân hết và cho một số anh em cùng đăng tải hình ảnh nhưng do thời gian đã lâu anh không nhớ rõ và không cung cấp chứng cứ cụ thể cho Tòa án được.

Do không làm được thủ tục sang tên, bà Bùi Thị L, anh Ngô Văn Đ, chị Lưu Thanh T có gọi điện thông tin cho anh là đã hủy hợp đồng chuyển nhượng và yêu cầu anh trả lại số tiền 700.000.000 đồng đã nhận, anh không đồng ý vì anh không nhận tiền trực tiếp từ vợ chồng anh Ngô Văn Đ, chị Lưu Thanh T. Đây là tiền môi giới thành công giữa anh và bà Bùi Thị L đã thỏa thuận. Trước khi đăng tải đề giới thiệu thửa đất thì anh có hỏi bà Bùi Thị L sổ đỏ có vấn đề gì không thì bà Bùi Thị L nói rõ là không có vấn đề gì, sổ đỏ đang đứng tên bà Bùi Thị L rồi. Việc môi giới giữa anh và bà Bùi Thị L đã thành công khi giới thiệu được khách mua đất cho bà Bùi Thị L và các bên đã thực hiện ký kết hợp đồng chuyển nhượng, giao nhận tiền đầy đủ thì anh đã thực hiện việc môi giới thành công, còn những sự cố xảy ra không sang tên được thì lỗi của người bán đất là bà Bùi Thị L. Do đó, anh không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Bùi Thị L.

Anh không yêu cầu Tòa án xem xét nhà đất của bà Lương Thị N tại thửa đất số 189, tờ bản đồ 52, tại Khu N, thị trấn B, huyện B, tỉnh Lạng Sơn; không yêu cầu Tòa án xem xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Hợp đồng hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Bùi Thị L và chị Lưu Thanh T và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Bùi Thị L và bà Lương Thị N.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Ngô Văn Đ đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của chị Lưu Thanh T trình bày:

Do biết vợ chồng anh chị có nhu cầu mua nhà, ngày 04/10/2020 anh được anh Nguyễn Đình Đ giới thiệu có một nhà đất sát nhà mẹ vợ anh đang ở là nhà bà Lương Thị N đã bán cho bà Bùi Thị L người thành phố S với giá 1.600.000.000 đồng và gửi anh Ngô Văn Đ hình ảnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đồng thời thông tin là nhà đất này của bà Bùi Thị L nhưng bà Bùi Thị L đang nợ tiền anh Nguyễn Hải H nên anh Nguyễn Hải H đang cầm giấy tờ nhà đất. Sau khi bàn bạc, anh có mặc cả thì thống nhất giá nhà đất là 1.500.000.000 đồng thông qua anh Nguyễn Đình Đ để chốt giá mua bán. Anh không biết anh Nguyễn Hải H là ai, không trao đổi mua bán với gì với anh Nguyễn Hải H.

Sáng ngày 05/10/2020, vợ chồng anh đi đến thành phố S để giao dịch mua bán đất. Tại quán cà phê, anh Nguyễn Hải H đưa ông Nguyễn Hữu Phát (chồng bà L) đến, ông Nguyễn Hữu Phát đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản gốc cho vợ chồng anh xem, giấy tờ đứng tên bà Bùi Thị L nên vợ chồng anh đồng ý mua và hẹn đến 15 giờ ngày 05/10/2020 cùng nhau ra Văn phòng công chứng Nông Thu H ký hợp đồng chuyển nhượng. Khi đó, anh Nguyễn Hải H có nói với vợ chồng anh chiều trả tiền mặt cho bà Bùi Thị L để anh Nguyễn Hải H lấy tiền 700.000.000 đồng bà Bùi Thị L nợ, còn nợ thế nào anh không biết.

Chiều ngày 05/10/2020 tại Văn phòng công chứng Nông Thu H có mặt vợ chồng anh, bà Bùi Thị L, anh Nguyễn Hải H, Nguyễn Đình Đ. Vợ anh, chị Lưu Thanh T là người ký hợp đồng mua nhà đất với bà Bùi Thị L số công chứng 2350, quyển 02 TP/CC-SCC/HĐGD, đối với thửa đất số 189, tờ bản đồ 52, tại Khu N, thị trấn B, huyện B, tỉnh Lạng Sơn trên đất có nhà 02 tầng, diện tích 97,6m². Sau khi công chứng xong, anh đưa tiền mặt cho bà L 1.500.000.000 đồng, bà L nhận và cùng anh Nguyễn Hải H đếm đủ, các bên không làm giấy tờ giao nhận tiền. Bà Bùi Thị L cầm 800.000.000 đồng và nhờ anh đưa sang ngân hàng Liên Việt tại Phú Lộc 4 gửi vào ngân hàng. Sau đó anh và bà Bùi Thị L quay lại

Văn phòng công chứng đón mọi người về nhà bà Bùi Thị L. Tại nhà bà Bùi Thị L gồm vợ chồng anh, anh Nguyễn Hải H, anh Nguyễn Đình Đ và bà Bùi Thị L. Anh yêu cầu bà Bùi Thị L còn giấy tờ gì liên quan thì đưa nốt, bà Bùi Thị L đưa Giấy thuê nhà của bà Lương Thị N với bà Bùi Thị L, sau đó bà Bùi Thị L đưa 700.000.000 đồng cho anh Nguyễn Hải H và bảo anh Nguyễn Hải H "chú cầm tiền 700.000.000 đồng rồi thì có trách nhiệm giao nhà cho vợ chồng anh Đ".

Ngày hôm sau, tại Văn phòng đăng ký đất đai huyện B cho biết đang có đơn tranh chấp của gia đình bà Lương Thị N, anh có hỏi thì bà Lương Thị N nói bị lừa, chưa được bán nhà đất cho bà Bùi Thị L, anh thấy sự việc phức tạp nên gọi cho anh Nguyễn Hải H, anh Nguyễn Hải H nói miệng sẽ có trách nhiệm bàn giao nhà và sang tên cho anh, nhưng do thấy vướng mắc nên vợ chồng anh đề nghị bà Bùi Thị L hủy hợp đồng mua bán, anh cũng có nói với Nguyễn Hải H về việc này thì anh Nguyễn Hải H nói anh cứ đòi tiền bà Bùi Thị L đi, còn số tiền 700.000.000 đồng anh Nguyễn Hải H đã nhận là việc riêng giữa anh Nguyễn Hải H và bà Bùi Thị L.

Ngày 13/11/2020 vợ anh là chị Lưu Thanh T đã ký Hợp đồng hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại văn phòng công chứng Nông Thu H. Khi ký hợp đồng hủy bỏ thì bà L trả lại chị Lưu Thanh T số tiền 800.000.000 đồng. Còn 700.000.000 đồng thì bà Bùi Thị L nói cùng nhau đòi, vợ chồng anh không đồng ý nên đã làm đơn tố cáo lên công an tỉnh Lạng Sơn. Ngày 02/7/2021, bà Bùi Thị L trả tiếp cho vợ chồng anh 300.000.000 đồng. Tổng bà Bùi Thị L đã trả lại cho vợ chồng anh 1.100.000.000 đồng.

Anh không yêu cầu Tòa án xem xét nhà đất của bà Lương Thị N tại thửa đất số 189, tờ bản đồ 52, tại Khu N, thị trấn B, huyện B, tỉnh Lạng Sơn; không yêu cầu Tòa án xem xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Hợp đồng hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Bùi Thị L, chị Lưu Thanh T và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Bùi Thị L, bà Lương Thị N. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà Bùi Thị L anh không liên quan nên không có ý kiến gì. Nay, anh xác định anh và chị Lưu Thanh T không yêu cầu gì trong vụ án.

Người làm chứng anh Nguyễn Đình Đ trình bày: Khoảng tháng 10/2020, anh được anh Chiến ở thị trấn Đình Lập (không rõ địa chỉ cụ thể) giới thiệu có một mảnh đất ở khu N thị trấn B cần bán nên anh đã gọi điện cho anh Ngô Văn Đ hỏi và đồng ý mua. Sau đó thông qua anh Chiến, anh gặp và thực hiện giao dịch thống nhất giá chuyển nhượng trực tiếp với anh Nguyễn Hải H. Khoảng 14 giờ ngày 05/10/2020, tại Văn phòng công chứng Nông Thu H, hai bên mua bán làm thủ tục ký kết hợp đồng. Khoảng 16 giờ cùng ngày thì hoàn thành thủ tục, sau đó anh và anh Ngô Văn Đ, chị Lưu Thanh T, chị Bùi Thị L, anh Nguyễn Hữu Phát, anh Nguyễn Hải H cùng về nhà bà Bùi Thị L. Tại nhà bà Bùi Thị L, anh được chứng kiến bà Bùi Thị L đưa cho anh Nguyễn Hải H 700.000.000 đồng tiền mặt, lý do đưa tiền anh không rõ. Khi giới thiệu mua bán đất xong, vợ chồng anh Ngô Văn Đ cho anh 46.000.000 đồng tiền hoa hồng. Tuy nhiên, sau khi vợ chồng anh Ngô Văn Đ không làm được sổ đỏ, anh đã hoàn trả lại anh Ngô Văn Đ, chị Lưu Thanh T toàn bộ số tiền trên.

Người làm chứng ông Nguyễn Hữu Phát trình bày: Quá trình thỏa thuận, mua bán giữa vợ ông là bà Bùi Thị L, anh Nguyễn Hải H và chị Lưu Thanh T đối

với thửa đất số 189, tờ bản đồ 52, tại Khu N, thị trấn B, huyện B, tỉnh Lạng Sơn ông không tham gia, không được biết và không có ý kiến gì, đó là tài sản riêng của bà Bùi Thị L. Chiều ngày 05/10/2020, ông được chứng kiến bà Bùi Thị L giao cho anh Nguyễn Hải H số tiền 700.000.000 đồng là số tiền nằm trong khoản tiền 1.500.000.000 đồng mà chị Lưu Thanh T trả để mua thửa đất với vợ ông. Ông khẳng định không liên quan gì đến số tiền 700.000.000 đồng mà bà Bùi Thị L đã giao cho anh Nguyễn Hải H. Ông đề nghị Tòa án không đưa ông vào tham gia tố tụng và xin giải quyết vắng mặt.

Người làm chứng anh Nguyễn Xuân Q trình bày: Mẹ anh là bà Lương Thị N đang đi làm ở Hà Nội, anh và bà Lương Thị N đã nhận được Giấy triệu tập của Tòa án nhân dân thành phố Lạng Sơn tham gia tố tụng, anh xác định mẹ con anh không có quyền lợi nghĩa vụ liên quan gì đến vụ án, không biết và không cung cấp lời khai, từ chối tham gia tố tụng, đề nghị Tòa án không triệu tập anh và bà Lương Thị N.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Lạng Sơn phát biểu ý kiến:

Về việc tuân theo pháp luật của Tòa án trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý đến thời điểm xét xử, Toà án đã thu thập chứng cứ, xây dựng hồ sơ vụ án đúng thủ tục, tuân thủ pháp luật; Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân theo đúng quy định của pháp luật, đương sự đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ luật định.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ, lời khai của các đương sự, người làm chứng xác định: Bà Bùi Thị L liên hệ với anh Nguyễn Hải H để bán thửa đất số 189, tờ bản đồ 52, tại Khu N, thị trấn B, huyện B, tỉnh Lạng Sơn trên đất có nhà 02 tầng với giá 1.500.000.000 đồng, trong đó bà Bùi Thị L thỏa thuận bà L cầm 800.000.000 đồng, anh Nguyễn Hải H cầm 700.000.000 đồng tiền môi giới. Ngày 05/10/2020 anh Nguyễn Hải H đưa bà Lưu Thanh T đến và đề nghị bà Bùi Thị L làm thủ tục chuyển nhượng với bà Lưu Thanh T, các bên ký kết hợp đồng và nhận tiền đúng như thỏa thuận, bà Bùi Thị L và anh Nguyễn Hải H đã nhắn tin xác nhận việc nhận tiền môi giới. Do không thực hiện được thủ tục sang tên cho bà Lưu Thanh T, nên bên bán và bên mua đã hủy hợp đồng chuyển nhượng. Xét thấy anh Nguyễn Hải H bà Bùi Thị L đều không thỏa thuận rõ ràng về môi giới và trách nhiệm, nghĩa vụ của các bên khi thực hiện dịch vụ môi giới, xác minh thông tin môi giới, đăng thông tin môi giới, chưa có chứng chỉ môi giới, không lập thành văn bản môi giới theo quy định pháp luật và chưa cung cấp đúng, trung thực thông tin tài sản chuyển nhượng dẫn đến hậu quả việc chuyển nhượng đất với bà Lưu Thanh T không thực hiện được, do đó nguyên đơn và bị đơn đều có lỗi tương đương nhau trong vụ án. Đề nghị chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Bùi Thị L, buộc anh Nguyễn Hải H phải trả cho bà Bùi Thị L một phần số tiền tương đương lỗi các bên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[2] Về quyền khởi kiện, quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết của Tòa án: Bà Bùi Thị L khởi kiện yêu cầu anh Nguyễn Hải H phải trả lại

số tiền 700.000.000 đồng, việc đòi tiền xuất phát từ thỏa thuận môi giới chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bị đơn anh Nguyễn Hải H có đăng ký hộ khẩu tại số 2A, ngõ 28, đường B, khối 9, phường Đ, thành phố S, tỉnh Lạng Sơn. Vì vậy xác định quan hệ pháp luật trong vụ án là Tranh chấp đòi lại tiền môi giới đất và vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Lạng Sơn theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a, khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[3] Về việc vắng mặt đương sự: Tại phiên tòa người làm chứng vắng mặt không rõ lý do, không ảnh hưởng đến nội dung vụ án. Do đó, căn cứ khoảng 2 Điều 229 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt.

[4] Về xác định tư cách người tham gia tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đều không đề nghị Tòa án đưa thêm người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, người làm chứng tham gia tụng. Tòa án đã triệu tập và ban hành quyết định ủy thác thu thập tài liệu chứng cứ đối với bà Lương Thị N và anh Nguyễn Xuân Q, tuy nhiên phía bà Lương Thị N không có ý kiến, anh Nguyễn Xuân Q từ chối tham gia tố tụng, xét thấy việc giải quyết vụ án không ảnh hưởng, xâm phạm đến quyền lợi của họ, họ cũng không phải thực hiện nghĩa vụ gì, do đó bà Lương Thị N và anh Nguyễn Xuân Q không phải là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan mà xác định họ với trò người làm chứng.

[5] Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại số tiền 700.000.000 đồng do phát sinh từ quan hệ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thỏa thuận dịch vụ môi giới giữa nguyên đơn và bị đơn 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 nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả, thuộc một phần tiền nguyên đơn nhận được từ việc chuyển nhượng thửa đất số 189, tờ bản đồ 52, địa chỉ thửa đất: Khu N, thị trấn B, huyện B, tỉnh Lạng Sơn với chị Lưu Thanh T được công chứng tại Văn phòng công chứng Nông Thu H ngày 05/10/2020. Bà Bùi Thị L cho rằng không thỏa thuận môi giới đất với bị đơn mà bán đất cho bị đơn, tuy nhiên nguyên đơn lại ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bên mua là chị Lưu Thanh T, sau khi bàn giao tiền, nguyên đơn nhấn tin xác nhận nội dung môi giới với bị đơn, như vậy là đã có sự tự thừa nhận từ phía nguyên đơn. Hội đồng xét xử thấy rằng, việc nguyên đơn liên hệ nhờ bị đơn thực hiện dịch vụ môi giới bán đất là tự nguyện. Quá trình thu thập chứng cứ nhận thấy giữa các bên thỏa thuận nhờ môi giới bán 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 nguyên đơn và bị đơn xác định cụ thể, rõ ràng. Sau khi thỏa thuận, ngày 05/10/2020 bà Bùi Thị L ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất nêu trên cho chị Lưu Thanh T với số tiền 1.500.000.000 đồng, bà Bùi Thị L đã cầm 800.000.000 đồng theo thỏa thuận với anh Nguyễn Hải H trước đó, số tiền 700.000.000 đồng còn lại đưa cho anh Nguyễn Hải H. Điều này bị đơn, nguyên đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đều thừa nhận (bút lục 41, 54, 61, 62, 273). Do đó, Hội đồng xét xử xác định bà Bùi Thị L đã đưa cho anh Nguyễn Hải H số tiền 700.000.000 đồng là tiền môi giới đất.

[7] Tại đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn cho rằng, tuy bà và chị Lưu Thanh T đã ký hợp đồng chuyển nhượng có công chứng, các bên đã giao nhận tiền đầy đủ, tuy nhiên quá trình thực hiện thủ tục sang tên giữa người bán cho người mua có phát sinh tranh chấp đối với chủ đất cũ nên giữa bà và bên mua chị Lưu Thanh T đã ký hợp đồng hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng ngày 13/11/2020 và đến nay bà đã hoàn lại số tiền cho người mua Lưu Thanh T là 1.100.000.000 đồng. Do đó, việc môi giới chưa thành công. Phía bị đơn anh Nguyễn Hải H cho rằng, bà Bùi Thị L 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 Bùi Thị L và chị Lưu Thanh T ký hợp đồng chuyển nhượng và giao nhận tiền đầy đủ, bên cạnh đó bà Bùi Thị L cũng đã nhắn tin cho anh xác nhận nội dung Hà đã môi giới thành công thửa đất, đã nhận 700.000.000 đồng và anh cũng đã nhắn tin xác nhận lại đã nhận đủ tiền hoa hồng môi giới thửa đất, số tiền anh nhận được đã chi trả cho một số cá nhân anh nhờ đăng tải trên mạng xã hội Zalo, Facebook và chi tiêu cá nhân hết nên nay anh không có trách nhiệm phải trả lại cho bà Bùi Thị L.

[8] Hội đồng xét xử thấy rằng thực tế anh Nguyễn Hải H đã nhận từ bà Bùi Thị L tổng số tiền 700.000.000 đồng, sau khi nhận tiền của bà Bùi Thị L, anh Nguyễn Hải H không chứng minh được đã chi trả cho các cá nhân giúp anh đăng tải hình ảnh như thế nào 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 Bùi Thị L và anh Nguyễn Hải H chỉ thực hiện bằng miệng 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.

[9] Xét về nguồn gốc nhà đất chuyển nhượng: Nguyên đơn bà Bùi Thị L có một phần lỗi chủ quan khi biết việc chuyển nhượng giữa bà và bà Lương Thị N phát sinh từ việc vay tiền giữa bà Lương Thị N và bà Bùi Thị L (bút lục 63), khi anh Nguyễn Hải H hỏi "sô đỏ" được hiểu là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã đăng ký biến động sang tên bà Bùi Thị L có vấn đề gì không, bà Bùi Thị L khẳng định không có vấn đề gì. Anh Nguyễn Hải H không kiểm tra thông tin thực tế đã thực hiện đăng tải trên ứng dụng Zalo, Facebook để tìm kiếm người mua, từ đó mới dẫn đến hậu quả người nhận chuyển nhượng tiếp theo là vợ chồng chị Lưu Thanh T không làm được thủ tục sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bị người nhà bà Lương Thị N có đơn ngăn chặn, tố cáo. Như vậy, trên cơ sở tài liệu chứng cứ thu thập được, thấy rằng việc chuyển nhượng từ bà Lương Thị N sang bà Bùi Thị L nhằm che dấu cho việc vay tiền, do hợp đồng gốc chính là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vi phạm quy định pháp luật nên các thỏa thuận phụ phát sinh là môi giới cũng không có hiệu lực. Về phía bị đơn anh Nguyễn Hải H 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 Bùi Thị L cung cấp, ngồi trên ô tô chụp ảnh thực trạng tài sản môi giới, chưa tự tìm hiểu, xác minh đối tượng môi giới, đăng thông tin môi giới. Mặt khác, tại phiên tòa bị đơn xuất trình tài liệu thể hiện có đăng ký kinh doanh về lĩnh vực bất động sản, môi giới bất động sản nhưng bị đơn không tuân thủ quy định của pháp luật về số lượng người đăng ký 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.

[10] Từ những phân tích, đánh giá nêu trên, Hội đồng xét xử thấy rằng, số tiền 700.000.000 đồng anh Nguyễn Hải H nhận từ bà Bùi Thị L 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 700.000.000 đồng. Do đó, có căn cứ chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn anh Nguyễn Hải H phải hoàn trả lại 350.000.000 đồng cho nguyên đơn là tiền xuất phát từ thỏa thuận môi giới chuyển nhượng quyền sử dụng đất là phù hợp, bị đơn không phải trả lãi phát sinh do nguyên đơn không có yêu cầu.

[11] Về nghĩa vụ chịu 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.

[12] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[13] 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.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Bùi Thị L, buộc anh Nguyễn Hải H có trách nhiệm hoàn trả bà Bùi Thị L 350.000.000 đồng (ba trăm năm mươi triệu đồng). Bị đơn không phải trả lãi chậm trả do nguyên đơn không có yêu cầu.

Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Bùi Thị L về việc yêu cầu anh Nguyễn Hải H hoàn trả số tiền 350.000.000 đồng (ba trăm năm mươi triệu đồng).

2. Về án phí:

Anh Nguyễn Hải H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch 17.500.000 đồng (mười bảy triệu năm trăm nghìn đồng) sung ngân sách Nhà nước;

Bà Bùi Thị L phải chịu án phí sơ thẩm có giá ngạch 17.500.000 đồng (mười bảy triệu năm trăm nghìn đồng), xác nhận bà Bùi Thị L đã nộp tạm ứng 16.000.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0000660 ngày 29/10/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn, sau khi khấu trừ bà Bùi Thị L còn phải nộp 1.500.000 đồng (một triệu năm trăm nghìn đồng) sung ngân sách Nhà nước.

3. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự người phải thi hành án dân sự, người được 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 quy định tại điều 6, 7, 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 Lạng Sơn;
- VKSND tỉnh Lạng Sơn;
- VKSND TP. Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn;
- Các đương sự;
- CCTHADS TP. Lạng Sơn, T. Lạng Sơn;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Minh Huyền