

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH KIÊN GIANG

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

Bản án số: 232/2024/DS-PT

Ngày: 19/9/2024

V/v: “Đòi lại tài sản từ hợp đồng dịch vụ môi giới bất động sản”.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH KIÊN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đặng Thị Bích Vân

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Trâm Anh

Bà Nguyễn Diệu Hiền

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Thu Vân - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang tham gia phiên tòa:** Bà Đào Thị Ngọc T - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 153/2024/TLPT-DS, ngày 16 tháng 7 năm 2024, về: “Đòi lại tài sản từ hợp đồng dịch vụ môi giới bất động sản”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 12/2024/DS-ST ngày 29/01/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 206/2024/QĐ-PT ngày 01 tháng 8 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Công ty cổ phần Đ.

Địa chỉ: Số G, đường "Đường số C, Khu D, phường A, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

- **Người đại diện theo pháp luật:** Ông Thái Ngọc Q - Chức vụ: Tổng Giám đốc. Vắng mặt.

- **Người đại diện theo ủy quyền:** Ông Phạm Nhật N - Giám đốc điều hành (Theo văn bản ủy quyền ngày 28/8/2023). Có mặt.

Địa chỉ liên hệ: Số A N, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang.

2. Bị đơn: Ông Trương Văn T1, sinh năm 1979. Vắng mặt.

Địa chỉ liên hệ: Số F đường T, Khu phố G, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

- *Người đại diện theo ủy quyền của ông T1 là:* Ông Đào Quốc V, sinh năm 1978. (Theo hợp đồng ủy quyền ngày 29/8/2024) Có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

HKTT: Khu phố A, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

Địa chỉ liên hệ: Số G đường L, Khu phố A, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Bà Bùi Thị H, sinh năm 1967. Có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

Địa chỉ: Thôn Đ, xã C, huyện L, tỉnh Hòa Bình.

Địa chỉ liên hệ: Lô C, Khu định cư, "Tái Đ, Khu phố A, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

4. Người kháng cáo: Ông Trương Văn T1 - là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Theo nguyên đơn Công ty cổ phần Đ – người đại diện theo ủy quyền trình bày:* Ngày 02/12/2021 Công ty cổ phần Đ (Công ty cổ phần Đ, sau đây được gọi là Công ty) do ông Thái Ngọc Q làm đại diện, có xác lập hợp đồng dịch vụ số 001/HDDV/2021/NPĐ với ông Trương Văn T1, bà Bùi Thị H về việc phân phối môi giới bất động sản. Ông T1, bà H có 02 thửa đất gồm: Thửa đất số 4, tờ bản đồ số 20, diện tích 5.543,7m², theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CS 173553, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K cấp ngày 11/5/2021. Thửa đất số 14, tờ bản đồ số 20, diện tích 32.702,2m², theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CS 170700, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Kiên Giang cấp ngày 07/4/2020, đều tọa lạc tại ấp B, xã C, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

Bên Công ty ký quỹ cho ông T1 số tiền 5.000.000.000đ, ông T1 cam kết trong 15 ngày sẽ tách thửa theo hiện trạng có đường đi ở giữa. Mục đích để Công ty làm môi giới hưởng hoa hồng 12%. Tuy nhiên, khi giao tiền cho ông T1 khoảng 02 tháng nhưng ông T1 không thực hiện các thủ tục pháp lý cần thiết để tách thửa, giao lại đất cho Công ty chuyển nhượng theo hợp đồng. Khoảng 8 tháng sau thì ông T1 tách thửa nhưng thửa đất rất lớn, bán giá rất cao, không đúng với hợp đồng hai bên giao kết. Công ty yêu cầu ông T1 hoàn lại tiền ký quỹ nhưng ông T1 không thực hiện trả tiền, nhiều lần né tránh gây thiệt hại đến quyền lợi của Công ty.

Vào ngày 12/12/2022 ông T1 và Công ty đã thanh lý hợp đồng dịch vụ ngày 02/12/2021, ông T1 cam kết hoàn trả tiền nhưng cũng không thực hiện.

Tại phiên tòa sơ thẩm, trình bày: Công ty có nhiều lần liên hệ tạo điều kiện để ông T1 hoàn trả tiền nhưng ông T1 cố tình chiếm dụng số tiền trên của Công ty mà không chịu trả lại, gây ảnh hưởng rất lớn đến hoạt động của Công ty. Theo hợp đồng có ghi tên bà Bùi Thị H, thực tế bà H không tham gia thỏa thuận giao kết hợp đồng, không có ủy quyền của bà H cho ông T1, do ông T1

yêu cầu ghi tên bà H, Công ty không biết bà H là ai, tiền ký quỹ Công ty chỉ giao cho ông T1 qua tài khoản số 75310008599999, tại Ngân hàng Đ1 (B).

Nay yêu cầu hủy bỏ toàn bộ Hợp đồng số 001/HĐDV/2021/NPD ngày 02/12/2021 giữa Công ty do ông Thái Ngọc Q làm đại diện xác lập với ông Trương Văn T1, bà Bùi Thị H về việc phân phối môi giới bất động sản. Buộc ông T1 trả lại số tiền là 5.000.000.000đ và trả lãi suất 10%/năm, tính từ ngày 12/12/2022 đến ngày xét xử sơ thẩm 29/01/2024, nhưng đồng ý làm tròn 13 tháng là đến ngày 12/01/2024 là 539.500.000đ, tổng cộng 5.539.500.000đ.

- Theo bị đơn như sau: Quá trình Tòa án sơ thẩm thụ lý vụ án, đã thực hiện tổng đạt hợp lệ các thủ tục tố tụng cho ông Trương Văn T1 nhưng ông T1 nhiều lần vắng mặt, không phản hồi ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không cung cấp tài liệu chứng cứ.

- Theo người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, bà Bùi Thị H trình bày: Bà H không quan hệ họ hàng với ông Trương Văn T1, khoảng năm 2021 có hùn vốn với ông T1 cùng nhận chuyển nhượng 02 thửa đất gồm: Thửa số 04, tờ bản đồ số 20, diện tích 5.543,7m² và thửa đất số 14, tờ bản đồ số 20, diện tích 32.302,2m² tại ấp B, xã C, thành phố P hai bên đã tách quyền sử dụng đất theo thỏa thuận, hiện không liên quan gì quyền lợi với nhau. Vào ngày 02/12/2021 ông Trương Văn T1 và Công ty có giao kết hợp đồng dịch vụ về việc phân phối môi giới bất động sản số 001/HĐDV-2021/NPD liên quan đến 02 thửa đất nêu trên, trong hợp đồng có nêu tên bà Bùi Thị H cùng là bên A, bà H hoàn toàn không biết đến hợp đồng này, không cùng ký xác lập, cũng không có bất kỳ thỏa thuận gì giữa ông T1 với Công ty.

Nay trong vụ án, bà H xác định không có quyền lợi và nghĩa vụ gì, không tham gia thỏa thuận giao kết hợp đồng, không nhận tiền của Công ty nên việc Công ty kiện ông T1 hủy bỏ hợp đồng và đòi lại tiền thì Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Ngoài ra không yêu cầu gì khác.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 244/2023/DS-ST ngày 27/6/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang đã xét xử, quyết định:

1- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty cổ phần Đ về việc hủy toàn bộ hợp đồng dịch vụ số: 001/HĐDV/2021/NPD ngày 02-12-2021 và phụ lục hợp đồng giữa ông Trương Văn T1 xác lập với Công ty cổ phần Đ về việc phân phối môi giới bất động sản là 02 thửa đất gồm: Thửa số 04, tờ bản đồ số 20, diện tích 5.543,7m² và thửa đất số 14, tờ bản đồ số 20, diện tích 32.302,2m² tại ấp B, xã C, thành phố P.

2- Buộc Trương Văn T1 trả cho Công ty cổ phần Đ số tiền tổng cộng 5.539.500.000đ (năm tỷ, năm trăm ba mươi chín triệu, năm trăm nghìn đồng).

Ngoài ra bản án còn quyết định về án phí, lãi suất chậm trả và báo quyền kháng cáo cho đương sự theo quy định pháp luật.

Ngày 05/4/2024 bị đơn ông Trương Văn T1 có đơn kháng cáo với nội dung: Tòa án P đã giải quyết vụ án mà không thực hiện việc cấp, tổng đạt, thông

báo các văn bản tố tụng như: Thông báo phiên họp công khai chứng cứ, đối chất, quyết định xét xử, kể cả giấy báo, giấy triệu tập, giấy mời trong tố tụng dân sự cũng không gửi cho ông. Bản án, quyết định của Tòa án và các văn bản tố tụng khác mà pháp luật quy định ông cũng chưa được tổng đạt hợp lệ. Yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét chấp nhận kháng cáo sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Nếu xét thấy có vi phạm thủ tục tố tụng nghiêm trọng thì đề nghị hủy án sơ thẩm để giải quyết lại vụ án đúng quy định.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- *Nguyên đơn trình bày:* Từ năm 2021 đến khi khởi kiện thì ông T1 không có nhà ở và cũng không có sinh sống ở ấp S. Cấp sơ thẩm có vi phạm tố tụng thì ông cũng biết, tuy nhiên việc ông T1 cố tình vắng mặt là muốn kéo dài thời gian trả nợ.

- *Bị đơn trình bày:* Tại cấp phúc thẩm người đại diện theo ủy quyền của ông T1 có văn bản yêu cầu được rút lại một phần nội dung đơn kháng cáo về việc sửa bản án sơ thẩm. Nay chỉ kháng cáo yêu cầu xem xét về trình tự thủ tục tố tụng của Tòa án cấp sơ thẩm và hủy bản án sơ thẩm nêu trên.

Đồng thời, trình bày như sau: Trong suốt quá trình Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc giải quyết vụ án, ông T1 chỉ nhận được một cuộc điện thoại của Thẩm phán phân công giải quyết vụ án cho biết về việc Công ty khởi kiện và được Tòa án thụ lý. Ngoài ra, ông không nhận được bất cứ văn bản hay cuộc gọi nào khác từ Tòa án về việc mời tham gia vụ án trong suốt quá trình tố tụng, kể cả khi quyết định đưa vụ án ra xét xử và bản án sơ thẩm ông cũng hoàn toàn không biết. Đến ngày 01/4/2024 ông nhận được thông báo của Chi cục Thi hành án thành phố Phú Quốc thì thời điểm này ông mới biết là vụ án đã được Tòa án đưa ra xét xử. Đến ngày 02/4/2024 ông trực tiếp đến liên hệ thì được ông Hồ X là cán bộ Tòa án cung cấp bản án số 12/2024/DS-ST. Trong bản án sơ thẩm nhận định ông vắng mặt hợp lệ trong quá trình thụ lý, xét xử vụ án...là không đúng. Bởi vì, sau khi ông nhận được bản án thì ông đã làm đơn kháng cáo quá hạn. Sau đó Chánh án Tòa án thành phố P đã làm việc với ông Huỳnh Công V1 là Phó Ban nhân dân ấp Suối Lớn theo Biên bản làm việc ngày 04/5/2024, thì ông V1 đã xác nhận vào ngày 19/02/2024 ông Phù Tền G là cán bộ tổng đạt của Tòa án Phú Quốc tiến hành niêm yết bản án, nhưng ông G không niêm yết tại nhà ông mà chỉ nhờ Ban N1 ký biên bản niêm yết và ra về. Theo đó, ông V1 xác nhận người thực hiện thủ tục niêm yết là ông Phù Tền G nhưng người ký biên bản niêm yết là ông Hồ X là chưa đúng quy định. Các biên bản niêm yết ngày 10/7/2023 (BL 43), 15/9/2023 (BL 51), 06/10/2023 (BL 55), 07/10/2023 (BL 60), 25/12/2023 (BL 78), 10/01/2024 (BL 86) đều cùng một thể thức, nội dung và thực tế cán bộ tổng đạt của Tòa án không thực hiện đúng quy định về thủ tục tổng đạt bao gồm việc không niêm yết tại nơi cư trú của ông và người niêm yết và người ký tên trên biên bản là 2 người khác nhau. Mặt khác, tại quyết định chấp nhận việc kháng cáo quá hạn số 09/2024/QĐ-PT, ngày 15/5/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang cũng nhận định việc thực hiện thủ tục niêm yết của

Tòa án cấp sơ thẩm là chưa đúng quy định. Ông T1 không có nhà ở tại ấp S, mà ông T1 có Công ty tại số F T, Khu phố G, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang và có nhà ở tại số Ô, Lô S Khu T, TM5 ấp Đ, xã D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang nêu quan điểm về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán và những người tham gia tố tụng trong vụ án từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm nghị án tại phiên tòa phúc thẩm đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án và hướng đề nghị giải quyết: Do cấp sơ thẩm thực hiện thủ tục thông báo, niêm yết cho ông T1 không đúng quy định, làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi và nghĩa vụ của ông T1. Tại cấp phúc thẩm không thể khắc phục được nên đề nghị hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2024/DS-ST, ngày 29/01/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang. Giao hồ sơ về cho cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra và công bố công khai tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh luận, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ của nguyên đơn, bị đơn và người tham gia tố tụng khác.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] *Về thủ tục tố tụng:* Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa đã được Tòa án triệu tập hợp lệ, có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] *Xét kháng cáo của ông Trương Văn T1, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm nhận thấy như sau:* Vào ngày 27/6/2023 Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc thụ lý vụ án tranh chấp hợp đồng dịch vụ giữa nguyên đơn Công ty Cổ phần Đ với bị đơn ông Trương Văn T1. Sau khi thụ lý, cấp sơ thẩm đã tiến hành niêm yết Thông báo thụ lý vụ án (BL 34, 35) và đến ngày 18/12/2023 thì tổng đạt trực tiếp cho ông T1 (BL 36). Trong suốt quá trình tố tụng tiếp theo, thì các văn bản thủ tục đều được niêm yết cho ông Trương Văn T1. Lý do niêm yết là: "*khi cán bộ Tòa án đến nhà ông Trương Văn T1 để tiến hành tổng đạt văn bản tố tụng nhưng ông T1 thường xuyên vắng mặt*". Địa điểm niêm yết gồm: Nơi cư trú của ông Trương Văn T1, Trụ sở ban N1 và Ủy ban nhân dân xã D

Tuy nhiên, Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ theo Điều 179 Bộ luật TTDS quy định các địa điểm niêm yết như sau: Niêm yết tại Trụ sở Tòa án, Ủy ban nhân dân cấp xã nơi cư trú (nơi cư trú cuối cùng), nơi cư trú của cá nhân (nơi cư trú cuối cùng). Mặc dù cấp sơ thẩm có niêm yết nhưng không niêm yết tại Trụ sở Tòa án là chưa đầy đủ. Hơn nữa, cấp sơ thẩm thực hiện thủ tục niêm yết tại ấp S, nhưng không lập biên bản xác minh ông Trương Văn T1 có nơi cư trú tại ấp S hay không, từ đó không có đủ cơ sở xác định nơi cư trú của ông T1. Theo các Biên bản: "*Về việc không tổng đạt được văn bản tố tụng*" của Tòa án

cấp sơ thẩm đều ghi rõ lý do: *không tổng đạt được là do khi cán bộ Tòa án đến nhà ông T1, nhưng ông T1 thường xuyên vắng mặt*. Tuy nhiên, trên thực tế ông T1 không có nhà và cũng không sinh sống tại ấp S. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn cũng xác nhận từ năm 2021 đến thời điểm khởi kiện thì ông T1 không có nhà và không có sinh sống ở ấp S. Đại diện Ban Lãnh đạo ấp Suối Lớn không cung cấp rõ thông tin về việc ông T1 không có nhà và không thường xuyên sinh sống ở ấp S mà vẫn xác nhận vào biên bản niêm yết, dẫn đến việc Tòa án niêm yết bị vi phạm.

Tại cấp phúc thẩm ông T1 cung cấp địa chỉ nơi thường xuyên sinh sống và làm việc của ông T1 là tại số F T, Khu phố G, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang và có nhà ở tại số Ô, Lô SS32 Khu vực "Thương Mại TM4, TM5 ấp Đ, xã D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang. Địa chỉ này chưa được xác minh và chưa được cung cấp thông tin nên thủ tục niêm yết được thực hiện chưa đúng quy định.

Ngoài ra, căn cứ theo Biên bản làm việc với ông Huỳnh Công V1 là Phó Ban nhân dân ấp Suối Lớn ngày 04/5/2024 khai rằng: Bản án sơ thẩm là do ông Phù Tền G là cán bộ tổng đạt của Tòa án Phú Quốc niêm yết nhưng không niêm yết tại nhà ông T1 mà chỉ nhờ Ban N1 ký biên bản niêm yết rồi ra về (BL 117). Như vậy, cán bộ niêm yết là ông Phù Tền G nhưng ông Hồ X là người ký tên vào biên bản là không phù hợp. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn cũng thừa nhận từ trước năm 2021 thì ông T1 có ở ấp S, nhưng từ năm 2021 đến nay thì ông T1 không còn sinh sống ở ấp S nữa. Như vậy, ông T1 không còn cư trú ở địa phương trước khi nguyên đơn khởi kiện, nhưng chưa được xác minh đầy đủ mà vẫn niêm yết tại địa chỉ cũ, nên thủ tục niêm yết chưa được bảo đảm, từ đó làm ảnh hưởng đến quyền lợi và nghĩa vụ của ông T1 do không được tham gia tố tụng.

[3] Từ những cơ sở nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy do thủ tục niêm yết cho ông T1 không đúng quy định, nên ông T1 không có ý kiến phản bác, phản tố đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Hơn nữa, tại cấp phúc thẩm ông T1 chỉ kháng cáo về thủ tục tố tụng và không cung cấp chứng cứ gì khác nên cấp phúc thẩm không đủ cơ sở để xem xét về nội dung vụ án. Do xét thấy, thủ tục niêm yết không đúng quy định đã làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông T1; tại cấp phúc thẩm ông T1 có yêu cầu hủy bản án sơ thẩm do vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Vì vậy, HĐXX cấp phúc thẩm thống nhất với đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát về việc hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2024/DS-ST, ngày 29/01/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

[4] Về án phí dân sự:

- *Án phí dân sự sơ thẩm*: Sẽ được xem xét khi vụ án được giải quyết lại.
- *Về án phí dân sự phúc thẩm*: Ông Trương Văn T1 được hoàn trả lại tạm ứng án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: khoản 3 Điều 308, 310 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

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.

Chấp nhận kháng cáo của ông Trương Văn T1.

Tuyên xử: Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2024/DS-ST, ngày 29/01/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

- *Án phí dân sự sơ thẩm:* Sẽ được xem xét khi vụ án được giải quyết lại.

- *Về án phí dân sự phúc thẩm:* Hoàn trả lại cho ông Trương Văn T1 tạm ứng án phí với số tiền là 300.000đ theo biên lai thu số 0000204, ngày 15/5/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Kiên Giang;
- TAND Tp. Phú Quốc;
- THA dân sự Tp. Phú Quốc;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án./.

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

Đặng Thị Bích Vân