

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 122/2022/DS-PT

Ngày: 14/7/2022

V/v “*Tranh chấp hợp
đồng dịch vụ*”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Y Phi Kbuôr

Các Thẩm phán: Ông Vũ Văn Tú và bà Lưu Thị thu Hương

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thúy Hằng - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đăk Lăk

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đăk Lăk tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Xuân Linh Byă - Chức vụ: Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 7 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đăk Lăk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 101/2022/TLPT- DS về việc: “*Tranh chấp hợp đồng dịch vụ*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 16/2022/DS - ST ngày 31/3/2022 của Tòa án nhân dân huyện Krông Búk, tỉnh Đăk Lăk bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 107/2022/QĐPT- DS ngày 21 tháng 6 năm 2022 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Công ty T;

Đại diện theo pháp luật: Ông Lê Vạn D – Giám đốc Công ty;

Địa chỉ: Tổ dân phố T, phường A, thị xã B, tỉnh Đăk Lăk, có mặt.

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Đ;

Địa chỉ: Thôn 01, xã E, huyện K, tỉnh Đăk Lăk, có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Cao Hùng C; Địa chỉ: Thôn 01, xã E, huyện K, tỉnh Đăk Lăk, có mặt.

- Người làm chứng:

+ Ông Phạm Đức H;

Địa chỉ: TDP 12, Phường A, thị xã B, tỉnh Đăk Lăk, vắng mặt

+ Ông Lê Văn T1, bà Nguyễn Tú U;

Địa chỉ: TDP 5, thị trấn K, huyện R, tỉnh Đăk Lăk.

+ Ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị Kiều T;

Địa chỉ: Số 44 H, phường A, thị xã B, tỉnh Đăk Lăk.

Những người làm chứng đều vắng mặt.
Do có kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Đ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện, quá trình tham gia tố tụng nguyên đơn ông Lê Văn D trình bày:

Vào ngày 02/3/2020, bà Nguyễn Thị Đ có ký hợp đồng dịch vụ với Công ty T bán một căn nhà ở hẻm đường B, tổ dân phố 12, phường A, thị xã B. Sau khi gặp gỡ trao đổi, hai bên thống nhất làm hợp đồng ký gửi độc quyền số 232 ngày 02/3/2020. Theo hợp đồng dịch vụ thì bên B (bên ký gửi) phải thanh toán phí môi giới cho bên A (bên công ty T) là 80.000.000 đồng nếu bên B bán được nhà trong 04 tháng.

Vào ngày 29/4/2020 bên B đã làm hợp đồng mua bán với khách hàng mà theo hợp đồng thì bất kỳ ai mua căn nhà trong hợp đồng và trong thời gian ký gửi đều là khách của bên A như đã thỏa thuận. Mặc dù bên A (công ty T) đã nhiều lần liên hệ để được chi trả phí môi giới nhưng không được bên B chi trả.

Vì vậy, Công ty T làm đơn khởi kiện, yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Krông Búk buộc gia đình bà Nguyễn Thị Đ và ông Cao Hùng C phải thanh toán số tiền 80.000.000 đồng (tám mươi triệu đồng) là tiền phí môi giới theo hợp đồng đã ký.

- Quá trình tham gia tố tụng bị đơn bà Nguyễn Thị Đ trình bày:

Vợ chồng bà Đ (Cao Hùng C và Nguyễn Thị Đ) không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Công ty T, không đồng ý trả cho Công ty số tiền 80.000.000 đồng, vì những lý do sau:

Bà Đ không tự nguyện ký kết hợp đồng với phía Công ty, trong thời gian gia đình bà Đ bán nhà thì phía Công ty (anh Phạm Đức H là nhân viên của công ty) có đến nhà mời chào và hẹn bà Đ ra quán cà phê E để thỏa thuận hợp đồng, thời gian thỏa thuận hợp đồng khoảng 30 phút đến 45 phút, nội dung của hợp đồng bà Đ không nắm rõ mà chỉ nghe anh D là giám đốc công ty và anh H tư vấn nên bà Đ hoàn toàn không biết việc có chi phí môi giới bán nhà là 80.000.000 đồng. Sau đó, khi vợ chồng bà Đ bán nhà hoàn toàn là khách hàng của vợ chồng bà Đ, Công ty không hề có liên quan đến việc vợ chồng bà Đ bán nhà. Khi ký hợp đồng dịch vụ với công ty chỉ có mình bà Đ ký, chồng bà Đ là ông Cao Hùng C không ký và không ủy quyền cho bà Đ ký hợp đồng dịch vụ với Công ty.

Vì những lý do trên bà Đ không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Công ty T, đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

- *Quá trình tham gia tố tụng ông Cao Hùng C trình bày:*

Ông Cao Hùng C không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Công ty T, không đồng ý trả cho Công ty số tiền 80.000.000 đồng vì:

Ông C không liên quan gì đến Công ty T và không biết gì về nội dung ký kết hợp đồng mua bán giữa vợ ông là bà Nguyễn Thị Đ với Công ty T. Ông C khẳng định nhà đất chính chủ là ông C nên ông có quyền quyết định. Ông C không bán nhà cho khách hàng của Công ty T và công ty cũng không mua nhà của ông C. Ông C không cho phép bất cứ ai ký kết hợp đồng hoặc mua bán tài sản của ông C khi chưa được sự đồng ý của ông. Do đó, ông đề nghị Tòa án xem xét giải quyết không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty T.

- *Quá trình tham gia tố tụng, anh Phạm Đức H khai:*

Anh H làm công việc dịch vụ. Hiện tại, anh H không còn làm việc cho Công ty T. Anh H có quen biết ông Lê Văn D, ông Cao Hùng C và bà Nguyễn Thị Đ và không có quan hệ họ hàng gì với 3 người này. Anh H có chứng kiến việc Công ty T Hợp đồng ký gửi độc quyền với bà Nguyễn Thị Đ vào ngày 02/3/2020. Người trực tiếp ký hợp đồng là ông Lê Văn D với bà Nguyễn Thị Đ. Về nội dung chi tiết trong hợp đồng thì anh H không biết vì anh H không phải là người lập hợp đồng. Anh H được biết sau khi ký hợp đồng, phía công ty đã rao bán nhà của ông C, bà Đ bằng nhiều hình thức như mạng xã hội, tờ rơi, quảng cáo bằng miệng. Khi ông Cao Hùng C và bà Nguyễn Thị Đ bán nhà đất thì phía công ty không biết, chỉ nắm được thông tin nhà ông C, bà Đ đã bán sau khi ký hợp đồng khoảng 45 ngày. Đối với yêu cầu khởi kiện của Công ty T thì anh H không có ý kiến gì.

- Tại biên bản xác minh và biên bản làm việc với bà Chu Thị T2 (bà T2 là mẹ đẻ của chị Nguyễn Thị Kiều T) thể hiện: Chị T có đăng ký hộ khẩu thường trú tại thôn N, xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Hiện nay chị T đang sinh sống và làm việc tại thành phố F, địa chỉ cụ thể của chị T thì địa phương và bà T không nắm rõ. Về việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của chị T với vợ chồng ông Cao Hùng C, bà Nguyễn Thị Đ thì bà T2 được biết vào khoảng tháng 4/2020 chị T có nhận chuyển nhượng đất của ông C, bà Đ. Chị T nhận chuyển nhượng thay cho ông Lê Văn T1, bà Nguyễn Tú U (là bà con thông gia với gia đình bà T2). Việc chị T nhận chuyển nhượng đất với ông C, bà Đ có thông qua Công ty T hay không thì bà không biết. Hiện nay, lô đất đó đã được chị T sang tên quyền sử dụng đất cho ông T1, bà U.

- Tại biên bản ghi lời khai của ông Lê Văn T1, bà Nguyễn Tú U khai: Ông T1, bà U không có mối quan hệ gì với chị T, ông C, bà Đ, ông D – Giám đốc Công ty T. Vào ngày 20/5/2020, ông T1, bà U có lập hợp đồng chuyển nhượng

quyền sử dụng đất với bà Nguyễn Thị Kiều T đối với quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Giấy CNQSDĐ số BU 090030, thửa đất số 91, tờ bản đồ số 21, diện tích 135,9m², địa chỉ thửa đất tại phường A, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk. Việc bà T2 là mẹ đẻ của chị T cho biết chị T đứng ra ký hợp đồng chuyển nhượng với ông C, bà Đ thay cho ông T1, bà U là không đúng. Ông T1, bà U không biết giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị T với ông Cường, bà Đ là bao nhiêu tiền, không biết chị T ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông C, bà Đ có thông qua môi giới của Công ty T hay không và cũng không biết việc bà Đ ký hợp đồng ủy quyền độc quyền “về việc ký gửi nhà đất” cho Công ty T được quyền thay mặt ông C, bà Đ bán diện tích đất nói trên. Ông T1, bà U không có ý kiến gì về việc khởi kiện của Công ty T.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 16/2022/DSST ngày 31/3/2022 của Tòa án nhân dân huyện Krông Búk, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 463, Điều 466 của Bộ luật dân sự 2015. Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/UBTVQH 12 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty T, buộc bị đơn bà Nguyễn Thị Đào phải trả cho Công ty T tổng số tiền 80.000.000 đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc 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 xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn giải quyết về án phí, tuyên quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 14/4/2022, bị đơn bà Nguyễn Thị Đ kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty T.

Tại cấp phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và bị đơn giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo, các bên không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu quan điểm giải quyết vụ án: Do đơn kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn

Thị Đ không có căn cứ pháp lý nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Đ, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2022/DSST ngày 31/3/2022 của Tòa án nhân dân huyện Krông Búk, tỉnh Đắk Lắk.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu được thu thập có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời trình bày của các bên đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Đ là hợp lệ nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

Xét yêu cầu khởi kiện của Công ty T và đơn kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Đ, thấy rằng:

Hợp đồng ký gửi độc quyền (số 232/2020/HĐKG – V/v ký gửi nhà đất) ngày 02/3/2020 giữa Công ty T (Bên A) và vợ chồng ông Cao Hùng C, bà Nguyễn Thị Đ (Bên B), khi ký hợp đồng ông C không có mặt và không ký hợp đồng. Tại Điều 1 của hợp đồng về thông tin bất động sản ký gửi, thể hiện: Bên B (tức bà Nguyễn Thị Đ) đồng ý giao độc quyền Bên A (tức Công ty T) bán bất động sản theo thông tin là quyền sử dụng đất số BU 090030, thửa đất số 91, tờ bản đồ số 21, địa chỉ phường A, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk, diện tích cần bán 135,9m², loại đất 40m² thổ cư, tài sản gắn liền cần bán là 01 nhà lầu, 1 tầng xây năm 2018; Tại Điều 3 của hợp đồng quy định về Phí môi giới và phương thức thanh toán có ghi: “Bên B đồng ý thanh toán cho bên A phí môi giới độc quyền trên giá bán ký gửi với số tiền là 80.000.000 đồng, phí môi giới được Bên B thanh toán cho Bên A một lần bằng tiền mặt khi nhận tiền cọc từ khách hàng; đồng thời tại mục 5.2 Điều 5 của hợp đồng ký gửi độc quyền được ký giữa các bên quy định về quyền và nghĩa vụ của Bên B ghi rõ: “Đồng ý rằng bất kỳ ai giao dịch trong thời hạn ký gửi đều là khách hàng của Bên A”. Vào ngày 29/4/2020, ông Cao Hùng C, bà Nguyễn Thị Đ đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất số BU 090030, thửa đất số 91, tờ bản đồ số 21, địa chỉ phường A, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk, diện tích 135,9m² cho bà Nguyễn Thị Kiều T là trong thời hạn thực hiện môi giới của hợp đồng quy định tại Điều 4 của hợp đồng là từ ngày 02/3/2020 đến ngày 02/6/2020. Như vậy, theo quy định tại mục 5.2 Điều 5 của hợp đồng, ngay cả khi bà T không phải là khách hàng của công ty T nhưng khi giao dịch chuyển nhượng đất giữa ông C, bà Đ với bà T là nằm trong thời hạn ký gửi nên là khách hàng của Bên A là công ty T.

Sau khi ký hợp đồng ký gửi, công ty T đã thực hiện nghĩa vụ của mình là quảng cáo rao bán quyền sử dụng đất nêu trên trong trang FaceBook “Nhà Đất Buôn Hồ” của công ty T vào ngày 03/3/2020, có đóng phí quảng cáo. Do đó, việc Bên B là bà Đ sau khi bán được đất cho bà T mà không thanh toán cho bên A là công ty T phí môi giới độc quyền trên giá bán ký gửi với số tiền 80.000.000 đồng là vi phạm nghĩa vụ của hợp đồng ký gửi độc quyền (số 232/2020/HĐKG – V/v ký gửi nhà đất). Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận đơn khởi kiện của công ty T để buộc bà Đ thanh toán cho công ty 80.000.000 đồng là có căn cứ.

Xét kháng cáo của bà Nguyễn Thị Đ không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Công ty T, vì bà cho rằng khi ký hợp đồng, bà Đ không nắm rõ nội dung của hợp đồng mà chỉ nghe ông Lê Vạn D là giám đốc công ty và ông Phạm Đức H tư vấn nên bà Đ hoàn toàn không biết việc có chi phí môi giới bán nhà là 80.000.000 đồng là không có cơ sở, bởi trước khi ký tên trong hợp đồng bà Đ còn ghi thêm nội dung “*Tôi đã đọc và hiểu và chịu mọi trách nhiệm thay chồng*” và việc ký kết hợp đồng ký gửi độc quyền, bà Đ không bị ép buộc, trên cơ sở tự nguyện. Do đó, không có căn cứ chấp nhận ý kiến trình bày cũng như đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị Đ, mà cần giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2022/DSST ngày 31/3/2022 của Tòa án nhân dân huyện Krông Búk, tỉnh Đắk Lắk là phù hợp với quy định của pháp luật.

[3] Về thiếu sót của Tòa án cấp sơ thẩm: Tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn đã rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với phần nghĩa vụ của ông Cao Hùng C và Tòa án cấp sơ thẩm đã nhận định trong bản án. Tuy nhiên, tại phần quyết định của bản án không đề cập đến và xét thấy thiếu sót này không ảnh hưởng đến quyền lợi của các đương sự nên cần bổ sung và Tòa án cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

[4] Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn vợ chồng ông C, bà Đ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Yêu cầu kháng cáo của bà Đ không được chấp nhận nên bà Đ phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[5] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

[1] Căn cứ khoản 1 Điều 308, khoản 1 Điều 217, khoản 1 Điều 218, khoản 2 Điều 219, khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự:

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Đ, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm 16/2022/DSST ngày 31/3/2022 của Tòa án nhân dân huyện Krông Búk, tỉnh Đắk Lắk.

Tuyên xử:

[2] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty T.

Buộc bị đơn bà Nguyễn Thị Đ phải trả cho Công ty T (người đại diện theo pháp luật là ông Lê Văn D, Giám đốc Công ty T) với số tiền là 80.000.000 đồng (tám mươi triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, hàng tháng 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 và Điều 468 của Bộ luật dân sự, tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

[3] Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với phần nghĩa vụ của ông Cao Hùng C do nguyên đơn rút yêu cầu.

[4] Về án phí:

[4.1] Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bị đơn bà Nguyễn Thị Đ phải chịu 4.000.000đ (bốn triệu đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Hoàn trả lại cho Công ty T số tiền 2.000.000đ (hai triệu đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai số AA/2019/0009545 ngày 17/7/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự thị xã B, tỉnh Đắk Lắk.

[4.2] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn bà Nguyễn Thị Đ phải chịu 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) tiền án phí dân sự phúc thẩm. Được khấu trừ vào 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) mà bà Nguyễn Thị Đ đã nộp tạm ứng theo biên lai thu số 0008584 ngày 13/4/2022 tại Chi cục thi hành án huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

[5] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo kháng nghị.

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, 7a 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.

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

Nơi nhận:

- TAND Tối Cao;
- TAND cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện Krông Búk;
- Chi cục THADS huyện K;

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

(Đã ký)

- Các đương sự;
- Lưu: VT, HS.

Y Phi Kbuôr