

Bản án số: 212/2025/DS-PT
Ngày 10-9-2025
“*V/v tranh chấp hợp đồng dịch vụ*”

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

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thế Hạnh

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Hải Âu và ông Dương Hà Ngân

Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Tú - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa: Bà Vương Thị Bắc - Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 9 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng cơ sở 02 (Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông cũ), xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 192/2025/TLPT-DS ngày 12 tháng 8 năm 2025 về việc “*Tranh chấp hợp đồng dịch vụ*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 09/2025/DS-ST ngày 29 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông (nay là Tòa án nhân dân khu vực 6 - Lâm Đồng) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 414/2025/QĐ-PT ngày 25-8-2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Bá Q; địa chỉ: Thôn P, xã Đ, thành phố G, tỉnh Đắk Nông (nay là phường Đ, tỉnh Lâm Đồng) – Có mặt.

2. Bị đơn: Ông Đào Văn T; địa chỉ: Thôn N, xã Đ, thành phố G, tỉnh Đắk Nông (nay là phường Đ, tỉnh Lâm Đồng) – Có mặt.

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

3.1. Ông Phùng Văn T1 và bà Nguyễn Thị H; địa chỉ: Tổ dân phố 4, phường N, thành phố Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông (nay là phường Đông Gia Nghĩa, tỉnh Lâm Đồng) - Có đơn xét xử vắng mặt.

3.2. Ông Nguyễn Văn Dũng; địa chỉ: Thôn Nghĩa Thuận, xã Đắk Nia, thành phố G, tỉnh Đắk Nông (nay là phường Đ, tỉnh Lâm Đồng) - Có đơn xét xử vắng mặt.

3.3. Bà Trịnh Thị T (vợ ông Đào Văn T); địa chỉ: Thôn N, xã Đ, thành phố G, tỉnh Đắk Nông (nay là phường Đ, tỉnh Lâm Đồng) - Có đơn xét xử vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Nguyễn Bá Q.

NỘI DUNG VỤ ÁN

1. Theo đơn khởi kiện đề ngày 01-12-2024 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn Bá Q trình bày: Năm 2024, ông Đào Văn T thỏa thuận với ông Nguyễn Bá Q về việc tìm người mua (môi giới) 04 thửa đất, gồm: Thửa số 60, tờ bản đồ số 150, diện tích 4.364m²; thửa đất số 76, tờ bản đồ số 28, diện tích 2090m²; thửa đất số 73, tờ bản đồ số 28, diện tích 780m² và thửa đất số 154, tờ bản đồ số 28, diện tích 2020m²; cùng địa chỉ: Bon S, xã Đ, thành phố G, tỉnh Đắk Nông (nay là phường Đ, tỉnh Lâm Đồng). 04 thửa đất nêu trên do của ông Nguyễn Văn D, ông T và ông N (không rõ tên) góp tiền nhận chuyển nhượng chung. Ông T cam kết sẽ trích 2% giá trị chuyển nhượng đất cho ông Q nếu ông Q môi giới được người mua đất. Hai bên chỉ thỏa thuận miệng và không lập thành văn bản.

Từ ngày 11-7-2024 đến ngày 01-10-2024, ông Q đã nhiều lần gửi thông tin và tư vấn cho ông Phùng Văn T1 nhận chuyển nhượng 04 thửa đất nêu trên của ông T. Đến ngày 29-10-2024, ông Q phát hiện ông T1 và ông T đã trao đổi, nhận chuyển nhượng 04 lô đất ông Q đã giới thiệu với giá chuyển nhượng là 2.800.000.000 đồng. Sau đó, ông Q yêu cầu ông T thanh toán tiền môi giới như thỏa thuận nhưng ông T không thực hiện. Vì vậy, ngày 01-12-2024 nguyên đơn ông Nguyễn Bá Q khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc ông T phải thanh toán tiền môi giới cho ông Q với số tiền 56.000.000 đồng (2% giá trị thửa đất chuyển nhượng)

2. Bị đơn ông Đào Văn T trình bày: Ông không có đất để chuyển nhượng và không thuê ông Q làm dịch vụ môi giới. Việc chuyển nhượng đất là giữa ông Phùng Văn T1 và ông Nguyễn Văn D, hoàn toàn không liên quan đến ông T.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phùng Văn T1 trình bày: Ông nhận chuyển nhượng 04 thửa đất trực tiếp từ ông Nguyễn Văn D (khoảng 01ha với giá 566.000.000đ), không thông qua môi giới, không thỏa thuận gì với ông Qt và ông T.

4. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn D trình bày: Ông chuyển nhượng 04 thửa đất cho ông Phùng Văn T1, không thông qua môi giới, không liên quan đến ông T và ông Q.

Bản án dân sự sơ thẩm số: 09/2025/DS-ST ngày 29-4-2025 của Tòa án nhân dân thành phố Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 6 - Lâm Đồng) đã căn cứ Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 91, Điều 227, Điều 228, của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 61 của Luật kinh doanh bất động sản năm 2023; Điều 513 của Bộ luật Dân sự năm 2015, quyết định: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Q về việc buộc ông T phải trả cho ông Q số tiền là 56.000.000 đồng. Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 13-5-2025, nguyên đơn ông Nguyễn Bá Q kháng cáo yêu cầu Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng phát biểu ý kiến:

- *Về tố tụng*: Trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm và tại phiên toà phúc thẩm, người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- *Về nội dung*: Sau khi phân tích các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự: Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Bá Q, giữ nguyên Bản án sơ thẩm số: 09/2025/DS-ST ngày 29-4-2025 của Tòa án nhân dân thành phố Gia Nghĩa và buộc ông Q phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên toà, kết quả tranh tụng tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Q trong hạn luật định và đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên được Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét.

[2]. Về nội dung: Xét kháng cáo của ông Nguyễn Bá Q:

[2.1]. Nguyên đơn ông Nguyễn Bá Q thừa nhận không có chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản, không hành nghề trong doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ sàn giao dịch bất động sản hoặc doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản. Vì vậy, ông Q không đủ điều kiện hành nghề môi giới bất động sản theo quy định tại khoản 2 Điều 61 của Luật kinh doanh bất động sản năm 2023, quy định: *“Cá nhân hành nghề môi giới bất động sản phải đáp ứng các điều kiện sau đây: Có chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản; phải hành nghề trong một doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ sàn giao dịch bất động sản hoặc một doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản”*.

[2.2]. Mặt khác, ông Q cho rằng có thỏa thuận miệng với ông Đào Văn T về việc ông Q cung cấp dịch vụ môi giới để ông T chuyển nhượng 04 thửa đất (số 60, tờ bản đồ 150, diện tích 4.364m²; số 76, tờ bản đồ 28, diện tích 2.090m²; số 73, tờ bản đồ 28, diện tích 780m²; số 154, tờ bản đồ 28, diện tích 2.020m²), tại Bon S, xã Đ, thành phố G, tỉnh Đắk Nông (nay là phường Đ, tỉnh Lâm Đồng), nếu môi giới thành công, ông T sẽ trả tiền môi giới cho ông Q bằng 2% giá trị chuyển nhượng. Sau đó, ông Q đã môi giới cho ông Phùng Văn T1 nhận chuyển nhượng với giá 2.800.000.000 đồng, nhưng ông T không trả tiền môi giới cho ông Q nên ông mới khởi kiện. Tuy nhiên, lời trình bày của ông Q không được bị đơn Đào Văn T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phùng Văn T1 (người nhận chuyển nhượng đất) và ông Nguyễn Văn D (người chuyển nhượng) thừa nhận. Ông T, ông T1, ông D đều khẳng định việc ông T1 nhận chuyển nhượng 04 thửa đất nêu trên là của ông D, không thông qua môi giới, không liên quan đến ông T và ông Q. Ngoài ra, ông Q cung cấp cho Tòa án một số tin nhắn Zalo và file ghi âm giữa ông Q với ông T và ông T1. Tuy nhiên, nội dung tin nhắn và file ghi âm không ghi nhận việc ông T thỏa thuận thuê ông Q môi giới, công việc ông Q phải thực hiện và số tiền cụ thể phải trả.

[2.3]. Từ những phân tích và nhận định trên, xét thấy: Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Q là có căn cứ, đúng pháp luật. Do đó,

Hội đồng xét xử phúc thẩm không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Bá Q, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 09/2025/DS-ST ngày 29-4-2025 của Tòa án nhân dân thành phố Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 6 - Lâm Đồng).

[3]. Về án phí phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên ông Nguyễn Bá Q phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

1. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Bá Q, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 09/2025/DS-ST ngày 29-4-2025 của Tòa án nhân dân thành phố Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 6 - Lâm Đồng).

1.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Bá Q về việc buộc ông Đào Văn T phải trả cho ông Nguyễn Bá Q số tiền là 56.000.000đ (*Năm mươi sáu triệu đồng*).

1.2. *Về án phí:* Buộc ông Nguyễn Bá Q phải chịu 2.800.000đ (*Hai triệu tám trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền 1.400.000đ (*Một triệu bốn trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo Biên lai số 0007599 ngày 12-02-2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Gia Nghĩa (Nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 6 – Lâm Đồng). Ông Nguyễn Bá Q còn phải nộp số tiền 1.400.000đ (*Một triệu bốn trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

2. Về án phí phúc thẩm: Căn cứ khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự: Ông Nguyễn Bá Q phải chịu 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số 0007350 ngày 29-5-2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Gia Nghĩa (Nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 6 – Lâm Đồng).

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

Nơi nhận:

- TANDTC (Vụ II);
- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- TAND khu vực 6- Lâm Đồng;
- Phòng THADS khu vực 6 - Lâm Đồng;
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ, TDS.

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

(đã ký)

Nguyễn Thế Hạnh