

Bản án số: 06/2025/KDTM-PT

Ngày: 19.3.2025

V/v “Tranh chấp hợp đồng dịch vụ”.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán chủ tọa phiên tòa: Bà Hà Thị Phương Thanh

Các Thẩm phán: Bà Phan Thị Hồng Dung

Bà Nguyễn Thị Thùy Trang

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Trí Khương – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa: ông Lương Sơn Bá - Kiểm sát viên.

Vào ngày 19 tháng 3 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử công khai vụ án thụ lý số 23/2024/TLPT-KDTM ngày 09 tháng 12 năm 2024 về “Tranh chấp hợp đồng dịch vụ”.

Do Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 06/2024/KDTM-ST ngày 29 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân quận Bình Thủy bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 01/2025/QĐPT-KDTM ngày 06 tháng 01 năm 2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Công ty Cổ phần D. Nay đổi tên thành Công ty Cổ phần C. Địa chỉ: Số A, T, phường A (nay là phường T), quận N, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện hợp pháp cho nguyên đơn: Ông Đỗ Công N, sinh năm 1989 – Giám đốc Đầu tư- Phát triển dự án cao cấp - Văn bản ủy quyền số 048/2023/UQ-DXMT/HCNS ngày 29/9/2023. (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn:

1. Luật sư Trần Thanh P – Văn phòng luật sư Trần Thanh P - Đoàn Luật sư thành phố C. (có mặt)

2. Luật sư Đinh Thị Khánh V – Văn phòng L - Đoàn Luật sư Thành phố H. (có mặt)

3. Luật sư Nguyễn Văn H – Văn phòng L - Đoàn Luật sư Thành phố H. (có mặt)

- *Bị đơn*: Công ty Cổ phần T4. Địa chỉ: Số C, C, phường B, quận B, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện hợp pháp cho bị đơn: Bà Võ Thanh T, sinh năm 1976; Địa chỉ: Số B đường H, KDC H, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ - Văn bản ủy quyền ngày 31/12/2023. *(có mặt)*

- *Người kháng cáo*:

1. Công ty Cổ phần C là nguyên đơn.
2. Công ty Cổ phần T4 là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Nguyên đơn Công ty cổ phần C trình bày và yêu cầu khởi kiện như sau: Công ty Cổ phần T4 (Gọi tắt là Công ty T4) và Công ty Cổ phần C (gọi tắt là Công ty C1) đã ký kết Hợp đồng dịch vụ tiếp thị và phân phối độc quyền số 22/2018/HĐDV-TTTPĐQ/DXTNB-HT ngày 29/11/2018 (Gọi tắt là hợp đồng) đính kèm phụ lục 01, phụ lục 02 ký ngày 14/3/2019 và phụ lục 03 ngày 15/3/2023 về việc tiếp thị và phân phối dự án “Khu dân cư H” tại quận N, thành phố Cần Thơ do Công ty T4 là chủ đầu tư. Theo thỏa thuận: Công ty T4 giao cho Công ty C1 thực hiện dịch vụ tiếp thị và phân phối độc quyền 45 nền đất (Phụ lục 01, phụ lục 02) với tổng diện tích sản phẩm là 8.517,74 m². Tổng giá trị gốc của hợp đồng mà Công ty T4 giao cho Công ty C1 thực hiện dịch vụ là: 201.141.990.000 đồng *(Hai trăm lẻ một tỷ một trăm bốn mươi một triệu chín trăm chín mươi nghìn đồng)*.

Phí dịch vụ tiếp thị và phân phối (Phí TT&PP) mà các bên thỏa thuận tại khoản 1 Điều 5 hợp Đồng là: Phí TT&PP = (Đơn giá thực tế – Đơn giá gốc) x Diện tích sản phẩm bán được. Đơn giá gốc của 45 nền đất theo phụ lục 01 là 24.000.000 đồng/m², đơn giá gốc của 05 nền bổ sung theo phụ lục 02 là 22.500.000 đồng/m². Để đảm bảo thực hiện hợp đồng, Công ty C1 đã đặt cọc cho Công ty T4 số tiền đặt cọc theo đúng quy định tại khoản 1 Điều 4 hợp Đồng và Điều 3 Phụ lục 02 với tổng tiền đặt cọc là: 10.000.000.000 đồng *(Mười tỷ đồng)*. Tuy nhiên, ngày 15/03/2023, Công ty T4 và Công ty C1 ký kết Phụ lục 03 đính kèm hợp đồng nhằm điều chỉnh khoản tiền đặt cọc, Công ty T4 đã chuyển khoản lại số tiền mà Công ty C1 đã đặt cọc 2.000.000.000 đồng *(Hai tỷ đồng)*. Như vậy, số tiền mà Công ty C1 đã đặt cọc theo đúng quy định tại Điều 1 Phụ lục 03 với tổng số tiền đặt cọc là: 8.000.000.000 đồng *(Tám tỷ đồng)*. Theo các thỏa thuận và thống nhất trong hợp đồng, Công ty C1 đã thực hiện đầy đủ dịch vụ giới thiệu, tư vấn và cung cấp cho khách hàng các thông tin liên quan đến dự án và mang lại cho chủ đầu tư là Công ty T4 những khách hàng tiềm năng. Tuy nhiên, đến thời điểm hiện tại, Công ty T4 đã vi phạm hợp đồng với Công ty C1. Cụ thể vi phạm của Công ty T4 như sau:

1. Vi phạm cam kết về tiến độ thực hiện pháp lý dự án quy định tại khoản 10, 11 Điều 7 hợp đồng. Căn cứ vào tình hình triển khai thực tế, đến thời điểm hiện tại, đã quá thời gian cam kết trong hợp đồng nhưng Công ty T4 vẫn chưa hoàn thành tất cả các nghĩa vụ nêu trên.

Theo điều khoản phạt vi phạm tại khoản 2 Điều 10 hợp Đồng thì Công ty T4 phải chịu phạt vi phạm với lãi suất 0,05%/ngày trên giá trị gói vi phạm đến ngày 25/9/2023, tạm tính 7.836.000.000 đồng (*Bảy tỷ tám trăm ba mươi sáu triệu đồng*).

Theo khoản 3 Điều 10 hợp Đồng, Công ty T4 vi phạm quy định tại khoản 10, khoản 11 Điều 7 mà không khắc phục trong thời hạn 45 ngày, do đó, Công ty T4 phải trả lại khoản tiền Công ty C1 đã đặt cọc là 8.000.000.000 đồng (*Tám tỷ đồng*) và đồng thời chịu phạt một khoản tiền tương ứng là 8.000.000.000 đồng.

2. Vi phạm chậm thanh toán Phí TT&PP: Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 5 hợp Đồng, Công ty C1 đã gửi hồ sơ đối chiếu phí TT&PP, đồng thời, Công ty C1 đã xuất hóa đơn VAT hợp lệ cho Công ty T4, do đó, tổng phí TT&PP còn lại Công ty T4 có nghĩa vụ phải thanh toán cho Công ty C1 nhưng chậm thanh toán là 451.461.150 đồng (*Bốn trăm năm mươi một triệu bốn trăm sáu mươi một nghìn một trăm năm mươi đồng*). Theo điều khoản phạt vi phạm tại khoản 6 Điều 10 hợp Đồng thì Công ty T4 phải chịu khoản tiền lãi phạt phát sinh theo lãi suất nợ quá hạn của Ngân hàng C2 đến ngày 25/9/2023, tạm tính là 373.080.421 đồng. Tổng số tiền nguyên đơn yêu cầu là 24.660.541.571 đồng.

* Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty C1, công ty T4 có ý kiến và phản tố như sau: Công ty T4 là chủ đầu tư dự án khu dân cư H, quận N, thành phố Cần Thơ. Ngày 29/11/2018, Công ty T4 và Công ty C1 có ký kết hợp đồng dịch vụ tiếp thị và phân phối độc quyền số 22/2018/HĐDV-TTPPDQ/DXTNB-HT, phụ lục 01 đính kèm hợp đồng cùng ký ngày 29/11/2018 và các phụ lục 02 ngày 14/03/2019 và phụ lục 03 ngày 15/03/2023. Công ty T4 ký hợp đồng với Công ty C1 để giao Công ty C1 phân phối độc quyền 45 sản phẩm tại dự án khu dân cư H nêu trên. Tại thời điểm Công ty T4 và Công ty C1 ký kết hợp đồng thì Công ty T4 đã hoàn thiện các cơ sở hạ tầng, phân lô nền và đang hoàn thiện cơ sở pháp lý của dự án. Ngày 30/01/2019 UBND quận N đã ban hành Quyết định số 994 về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu dân cư H (Khu B) thuộc phường H, quận N, thành phố Cần Thơ. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, khoảng nửa đầu tháng 9/2019, Công ty C1 chỉ bán được cho Công ty T4 04 sản phẩm/45 sản phẩm cam kết, cho 04 khách hàng: Ông Nguyễn Hoàng H1; Ông Ngô Văn T2; Ông Nguyễn Trần K và ông Phạm Minh K1. Tổng số tiền thu về 14.079.070.350 đồng (Tương đương 90% giá trị hợp đồng). Tổng số tiền chênh lệch giá mà hợp đồng gọi là phí tiếp thị và phân phối mà Công ty C1 đã nhận từ Công ty T4 của 04 hợp đồng nêu trên là: 4.063.150.350 đồng (tương đương 90% phí dịch vụ theo thỏa thuận). Trong đó, trường hợp khách hàng ông Nguyễn Hoàng H1 (Hợp đồng nguyên tắc ký kết ngày 03/04/2019) đã được Tòa án hai cấp xét xử. Tại Bản án phúc thẩm số 461/2023/DS-PT ngày 15/11/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ đã tuyên hủy hợp đồng nguyên tắc ký kết giữa Công ty T4 và ông Nguyễn Hoàng H1; Buộc Công ty T4 trả cho ông H1 tiền gốc là 3.872.850.750 đồng và tiền lãi 788.125.127 đồng. Theo chứng từ, trong số tiền gốc mà Công ty T4 nhận từ ông H1 thì Công ty C1 đã thu 1.192.290.000 đồng.

Như vậy, 45 sản phẩm mà Công ty C1 nhận phân phối độc quyền trong vòng 06 tháng sau đó gia hạn thêm 04 tháng từ cuối năm 2018 cho đến nay là gần 05 năm chỉ bán ra được 04 sản phẩm. Từ tháng 6/2019 cho đến nay Công ty C1 không thực hiện bán sản phẩm của Công ty T4 nhưng vẫn giữ vai trò độc quyền phân phối nên toàn bộ dự án khu dân cư H của Công ty T4 hiện không bán được sản phẩm nào.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Bị đơn đồng ý chấm dứt Hợp đồng dịch vụ tiếp thị và phân phối độc quyền số 22/2018/HĐDV-TTPPDQ/DXTNB-HT ngày 29/11/2018 và các phụ lục đính kèm phụ lục 01, phụ lục 02 ngày 14/03/2019 và phụ lục 03 ngày 15/03/2023 giữa Công ty T4 và Công ty C1. Tuy nhiên, là do Công ty C1 đã vi phạm nghĩa vụ bên cung ứng dịch vụ bán hàng theo điểm b (ii) khoản 7 Điều 6 hợp đồng, khoản 2.3 Điều 2 Phụ lục 03, tức là Công ty C1 không tiến hành các hoạt động tiếp thị chào bán, phân phối sản phẩm của Công ty T4 từ sau tháng 6/2019 cho đến thời điểm hiện nay và không bán được các sản phẩm mà Công ty C1 đã nhận phân phối độc quyền từ Công ty T4. Công ty C1 vi phạm các cam kết tại Điều 6, Điều 8 của hợp đồng nên căn cứ khoản 3 Điều 10 hợp đồng Công ty C1 chịu mất cọc. Do đó, Công ty C1 yêu cầu hoàn tiền cọc, bồi thường tiền cọc và phạt vi phạm thì công ty T4 không đồng ý.

Đối với tiền phí TT & PP: Theo 04 Hợp đồng nguyên tắc đã ký giữa Công ty T4 với 04 khách nêu trên thì số tiền còn lại Công ty T4 và Công ty C1 chưa nhận được từ khách hàng do chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 1.564.341.150 đồng (*Một tỷ năm trăm sáu mươi bốn triệu ba trăm bốn mươi một nghìn một trăm năm mươi đồng*) (Tương đương 10% tổng giá trị các hợp đồng), trong đó, có số tiền mà Công ty C1 chưa nhận được từ 04 hợp đồng là 451.461.150 đồng (Tương đương 10% giá tiền tiếp thị và phân phối còn lại của Công ty C1). Quá trình thực hiện Hợp đồng, khi 04 khách hàng ký Hợp đồng nguyên tắc với Công ty T4 xong sẽ giao tiền cho Công ty C1 thu hộ và chuyển vào tài khoản chung đồng sở hữu. Sau đó cả hai bên cùng rút tiền ra và phân chia các khoản theo thỏa thuận. Tại thời điểm phân chia của 04 hợp đồng nêu trên, Công ty C1 đã đồng ý không nhận 10% khoản tiền này vì khách hàng chưa thanh toán nên Công ty C1 đã để cho Công ty T4 nhận về. Công ty T4 cũng thông cảm, sẽ chia với Công ty C1 nên đã giảm cho Công ty C1 2.000.000.000 đồng (*Hai tỷ đồng*) tiền cọc. Việc Công ty C1 chưa nhận được 451.461.150 đồng là do Công ty C1 tự nguyện vì thời điểm đó tiền do Công ty C1 nhận và chỉ định chuyển vào tài khoản đồng sở hữu chứ không phải chuyển về tài khoản của Công ty T4. Hiện nay, Hợp đồng nguyên tắc của ông H1 đã bị Tòa án hủy bỏ nên khoản tiền 10% phí dịch vụ còn lại của hợp đồng ông H1 không có cơ sở để chi trả. Riêng 03 hợp đồng còn lại, khi khách hàng thanh toán đầy đủ số tiền 10% còn lại thì Công ty T4 sẽ trả phí dịch vụ 10% còn lại cho Công ty C1 nên yêu cầu trả gốc và lãi chậm trả của số tiền 451.461.150 đồng thì Công ty T4 không chấp nhận và yêu cầu phản tố như sau: Tuyên bố Công ty C1 mất toàn bộ số tiền đặt cọc 8.000.000.000 đồng; buộc Công ty C1 trả lại cho Công ty T4 các

khoản tiền liên quan đến hợp đồng nguyên tắc của ông Nguyễn Hoàng H1 như sau:

- Trả tiền gốc: 1.192.290.000 đồng (*Một tỷ một trăm chín mươi hai triệu hai trăm chín mươi nghìn đồng*)

- Trả tiền lãi: 343.975.881 đồng theo lãi suất 0,05%/ngày tính từ ngày 13/06/2022 theo Bản án phúc thẩm số 461/2023/DSPT ngày 15/11/2023 đến ngày 10/01/2024, tổng số ngày 577 ngày. Tổng số tiền phải trả là: 1.536.265.881 đồng.

* Vụ việc hòa giải không thành nên được đưa ra xét xử công khai. Tại Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 06/2024/KDTM-ST ngày 29 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân quận Bình Thủy xét xử và quyết định như sau:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty CP D (Nay là Công ty CP C) đối với bị đơn Công ty CP T4.

1.1. Tuyên bố chấm dứt Hợp đồng dịch vụ tiếp thị và phân phối độc quyền số 22/2018/HĐDV-TTPPDQ/DXTNB-HT ngày 29/11/2018, đính kèm phụ lục 01, phụ lục 02 ngày 14/3/2019 và phụ lục 03 ngày 15/3/2023 giữa Công ty CP D1 (Đổi tên thành Công ty CP D, nay là Công ty CP C) và Công ty CP T4.

1.2. Công ty CP T4 có trách nhiệm hoàn lại cho Công ty CP D (Nay là Công ty CP C) số tiền đặt cọc 8.000.000.000 đồng (Tám tỷ đồng).

1.3. Công ty CP T4 có trách nhiệm trả cho Công ty CP D (Nay là Công ty CP C) tiền phí dịch vụ tiếp thị và phân phối là 451.461.150 đồng (Bốn trăm năm mươi một triệu bốn trăm sáu mươi một nghìn một trăm năm mươi đồng).

Kể từ ngày bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật (Đối với 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 án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

1.4. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn đối với bị đơn về yêu cầu trả tiền lãi phạt 373.080.421 đồng, yêu cầu phạt cọc 8.000.000.000 đồng và phạt vi phạm 7.836.000.000 đồng.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn đối với nguyên đơn về việc yêu cầu nguyên đơn mất tiền cọc 8.000.000.000 đồng, yêu cầu hoàn trả lại phí dịch vụ 1.192.290.000 đồng và tiền lãi 343.975.881 đồng.

* Ngày 10/9/2024, nguyên đơn công ty C1 kháng cáo một phần bản án sơ thẩm yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử sửa án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về tiền phạt vi phạm hợp đồng 7.836.000.000 đồng, tiền phạt cọc 8.000.000.000 đồng, tiền lãi chậm trả của phí tiếp thị 373.080.421 đồng.

*Ngày 04/9/2024, bị đơn công ty T4 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử sửa án sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

* Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và kháng cáo vì bị đơn đã vi phạm thỏa thuận trong hợp đồng là đến nay vẫn chưa hoàn thiện về pháp lý dự án nên bị đơn phải chịu phạt cọc và phạt vi phạm. Đối với phí tiếp thị và lãi buộc bị đơn trả theo thỏa thuận trong hợp đồng.

- Bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố và kháng cáo với lý do bị đơn không vi phạm nghĩa vụ, qua các văn bản của cơ quan có thẩm quyền thì việc bị đơn chưa nộp tiền sử dụng đất là do chưa tính được giá đất là sự kiện bất khả kháng quy định tại Điều 156 Bộ luật Dân sự và thỏa thuận trong hợp đồng. Phía nguyên đơn mới là người vi phạm trong khi cam kết bán hàng mà đã ngưng từ tháng 6/2019, bán chỉ được 4/45 sản phẩm trong khi nguyên đơn giữ vai trò độc quyền phân phối các sản phẩm. Do bị đơn vi phạm nên phải mất cọc và sản phẩm nguyên đơn bán được cũng đã lấy lại cọc 2.000.000.000đồng, nên tiền cọc còn lại bị mất. Đối với số tiền phí của kháng hàng H1 thì theo bản án phúc thẩm 461 đã bị hủy nên nguyên đơn phải trả lại cho bị đơn cùng với lãi. Tiền phí tiếp thị nguyên đơn yêu cầu thì do khách hàng chưa thanh toán 10% còn lại nên không có căn cứ buộc bị đơn trả, đề nghị chấp nhận phản tố và kháng cáo của bị đơn.

* Các luật sư bảo vệ quyền lợi cho nguyên đơn phát biểu quan điểm: Bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ là chưa nộp tiền sử dụng đất, chưa được cấp giấy đất theo như thỏa thuận trong hợp đồng tại khoản 10, 11 Điều 7, khi không được cấp giấy đúng theo tiến độ thì bị đơn cũng không thông báo cho nguyên đơn biết, do đó, căn cứ khoản 2 Điều 10 bị đơn phải chịu phạt vi phạm theo quy định. Nguyên đơn đã gửi công văn 076 ngày 18/11/2022 về thanh toán nợ và khoản phạt vi phạm hợp đồng, nhưng bị đơn không thực hiện, phía bị đơn đã vi phạm và không thông báo cho nguyên đơn nên bị đơn phải bị phạt cọc. Việc ngưng tiếp thị phân phối sản phẩm của nguyên đơn là có cơ sở vì nếu như bán mà khách hàng không ký được hợp đồng chuyển nhượng thì quyền lợi cho khách hàng không được đảm bảo. Bên cạnh đó, phụ lục 03 đã xác định không có vi phạm xảy ra, nghĩa vụ bán hàng của nguyên đơn sẽ tiếp tục sau khi bị đơn đã được cấp giấy đất. Ngoài ra, dự án chưa đủ điều kiện mà đưa ra bán là vi phạm pháp luật đất đai và các luật có liên quan. Đối với phí dịch vụ thì thỏa thuận khi khách hàng thanh toán 90% là nguyên đơn được nhận toàn bộ phí theo Điều 5 của Hợp đồng. Về lãi chậm trả phí dịch vụ thì nguyên đơn đã gửi văn bản cho bị đơn nhưng bị đơn không thanh toán nên phải chịu lãi theo quy định. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

* Đại diện Viện kiểm sát phát biểu tại phiên tòa phúc thẩm:

- Về tố tụng: Người tham gia tố tụng và người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

- Về nội dung: Qua tranh tụng tại phiên tòa cùng với các chứng cứ có trong hồ sơ, xét thấy, các bên ký kết hợp đồng dịch vụ tiếp thị phân phối sản phẩm là các lô nền nhưng dự án vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là vô hiệu thì các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Tại bản án phúc thẩm số 461 xác định lỗi là của bị đơn, nguyên đơn cũng có lỗi nên không phạt cọc. Đề nghị giữ nguyên án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Về tố tụng: Đại diện theo pháp luật của nguyên đơn và bị đơn vắng mặt nhưng có người đại diện theo ủy quyền nên tiến hành xét xử vắng mặt người đại diện theo pháp luật của nguyên đơn và bị đơn theo quy định Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn:

[2.1] Về yêu cầu tiền lãi phạt 373.080.421 đồng của phí tiếp thị và phân phối.

[2.1.1] Để có cơ sở xác định tiền lãi của phí tiếp thị và phân phối thì trước tiên cần phải xác định phí tiếp thị và phân phối cũng đồng nghĩa với yêu cầu kháng của bị đơn về việc không chấp nhận trả phí tiếp thị còn lại cho nguyên đơn: Căn cứ vào các Điều 5, 6, 7 và 8 của hợp đồng thì thể hiện hai bên thỏa thuận nguyên đơn thực hiện công việc tiếp thị, phân phối, giới thiệu nhằm bán sản phẩm của dự án cho bị đơn và bị đơn phải trả phí dịch vụ cho nguyên đơn. Thỏa thuận phí dịch vụ là khoản tiền chênh lệch giữa giá bán – giá gốc của sản phẩm giao dịch thành công. Bị đơn đã giới thiệu cho nguyên đơn tổng cộng 04/45 sản phẩm của dự án cho 04 khách hàng, đã nhận được phí dịch vụ 4.063.150.350 đồng (Tương ứng 90% phí dịch vụ), còn lại phí dịch vụ chưa nhận 451.461.150 đồng (Tương ứng 10% còn lại) cụ thể số tiền còn lại của từng khách hàng: Ông Nguyễn Hoàng H1 là 132.476.750 đồng; Ông Ngô Văn T3 là 122.650.000 đồng; Ông Nguyễn Trần K là 61.474.400 đồng và ông Phạm Đăng K2 là 134.860.000 đồng. Phía bị đơn cũng xác định nguyên đơn chưa nhận phí dịch vụ còn lại 451.461.150 đồng do 04 khách hàng nêu trên chưa trả 10% giá trị hợp đồng còn lại, trong đó có hợp đồng với ông H1 đã bị hủy theo bản án số 461 của Tòa án. Thấy rằng, phí dịch vụ còn lại của từng khách hàng nêu trên phù hợp với các Bảng kê doanh thu dịch vụ dự án khu dân cư H mà bị đơn đã ký xác nhận gồm: Bảng kê số 004.3-2019/BK-ĐXTNB ngày 24/4/2019; số 004.2-2019/BK-ĐXTNB ngày 12/4/2019; số 004.1-2019/BK-ĐXTNB ngày 08/4/2019; số 013-2019/BK-ĐXTNB ngày 25/5/2019; số 017-2019/BK-ĐXTNB ngày 25/6/2019; số 021-2019/BK-ĐXTNB ngày 25/7/2019 và số 029-2019/BK-ĐXTNB ngày 24/8/2019. Đồng thời nguyên đơn đã xuất 04 hóa đơn giá trị gia tăng số 0000070 ngày 08/4/2019; 0000071 ngày 12/4/2019; 0000075 ngày 24/4/2019 và 0000091 ngày 25/5/2019 và theo văn bản yêu cầu xác nhận của bị đơn ngày 30/6/2023, bị đơn đã xác nhận còn nợ của nguyên đơn số tiền 451.161.150 đồng. Do đó, cấp sơ thẩm xác định và buộc bị đơn trả cho nguyên đơn là có căn cứ đủ rằng khách hàng chưa thanh toán 10% giá trị hợp đồng còn lại nhưng căn cứ vào khoản 2 Điều 5 của hợp đồng thì trường hợp khách hàng

thanh toán từ đủ 90% giá trị hợp đồng thì nguyên đơn được thanh toán một lần phí dịch vụ = giá bán – giá gốc.

[2.1.2] Phạt lãi chậm trả phí dịch vụ: Căn cứ vào khoản 6 Điều 10 của hợp đồng thì bên có nghĩa vụ trả nợ phải thanh toán trong vòng 05 ngày kể từ ngày nhận được văn bản yêu cầu của bên kia. Căn cứ khoản 1 Điều 12 của hợp đồng thì bất kỳ thông báo nào gửi cho bị đơn (Bên A) được xem hợp lệ nếu giao bằng tay tại trụ sở của bị đơn và có ký nhận của đại diện bị đơn. Đại diện nguyên đơn cho rằng đã thông báo yêu cầu thanh toán nợ cho bị đơn theo Công văn số 076/2022/CV/ĐXMT ngày 18/11/2022. Chứng cứ giao thông báo yêu cầu thanh toán do nguyên đơn cung cấp là văn bản của dấu của dịch vụ V1 nhưng không có xác nhận của bị đơn nên không thỏa mãn điều kiện hợp lệ theo khoản 1 Điều 12 của hợp đồng. Mặc khác, tại văn bản yêu cầu xác nhận của nguyên đơn ngày 30/6/2023 thì nguyên đơn đã xác nhận văn bản này không phải là văn bản yêu cầu thanh toán, đối chiếu thực tế thì văn bản này xác nhận để phục vụ việc kiểm toán. Vì vậy, bị đơn chưa vi phạm thời hạn thanh toán đối với nguyên đơn theo thỏa thuận tại khoản 6 Điều 10 của Hợp đồng nên yêu cầu tính phạt lãi chậm trả trên số tiền phí dịch vụ là chưa có căn cứ để Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.2] Về yêu cầu phạt vi phạm:

[2.3.1] Đại diện nguyên đơn cho rằng bị đơn vi phạm khoản 10, khoản 11 Điều 7 hợp đồng để chiếu theo khoản 2 Điều 10 hợp đồng buộc phạt vi phạm và khoản 3 Điều 10 hợp đồng buộc bị đơn phải chịu phạt cọc. Thực tế, đến nay, đại diện bị đơn xác định bị đơn vẫn chưa nộp tiền sử dụng đất nên chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cũng như chưa có văn bản cho phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo tiến độ hợp đồng, xét qua các bản bản của cơ quan có thẩm quyền cụ thể tại công văn số 2572 ngày 31/7/2024 của Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C xác định “Sở Tài nguyên có tiếp nhận hồ sơ đề nghị cấp giấy của bị đơn, Sở T5 có văn bản số 766 ngày 18/3/2024 đến Sở Tài nguyên xác định các khoản thu bổ sung được trừ vào tiền sử dụng đất và Sở Tài nguyên cũng đang phối hợp với Ủy ban nhân dân N và các đơn vị có liên quan để cung cấp đến Sở T5, chưa có giá thu tiền nên chưa đủ cơ sở để Sở T lập phiếu chuyển thông tin để bị đơn hoàn thành nghĩa vụ tài chính...”. Do đó, có thể khẳng định, việc bị đơn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không phải do lỗi của bị đơn. Đây được xác định là sự kiện bất khả kháng theo Điều 156 Bộ luật dân sự năm 2015 và phù hợp với thỏa thuận của các bên tại điểm b khoản 1 Điều 11 của Hợp đồng “do phải thực hiện quyết định của cơ quan có thẩm quyền...”. Đồng thời, bị đơn đã có thông báo số 05 ngày 07/6/2019 đến nguyên đơn, ngoài ra, bị đơn còn có các thông báo đến các khách hàng đã ký kết, nguyên đơn thừa nhận có biết các thông báo này nên xem như bị đơn đã làm tròn nghĩa vụ thông báo theo thỏa thuận tại khoản 3 Điều 11. Tại phiên tòa sơ thẩm (bút lục 359), nguyên đơn xác định có biết các thông báo của bị đơn nhưng từ sau khi có các thông báo thì các bên cũng chưa thỏa thuận lại việc bị đơn chưa hoàn thành các thủ tục pháp lý cũng như việc tiếp thị của nguyên đơn, vì vậy, nguyên đơn vẫn phải có nghĩa vụ tiếp thị và phân phối sản phẩm cho bị đơn. Ngoài ra, theo như hồ sơ nguyên đơn cung cấp cụ thể bảng kê về phí dịch

vụ gửi nguyên đơn đối với khách hàng Phạm Đăng K2 (bút lự 274) thì ngày lập bảng kê là 25/7/2019, nhưng nguyên đơn xác định ngưng tiếp thị cho bị đơn từ tháng 6/2019, nghĩa là tiền phí tiếp thị vẫn yêu cầu bị đơn thanh toán, chứng minh các bên vẫn đang thực hiện hợp đồng mà nguyên đơn ngưng việc tiếp thị bán hàng cho bị đơn là đã vi phạm nghĩa vụ của mình. Do đó, nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải chịu phạt vi phạm là không có căn cứ.

[2.3.2] Về tiền phạt cọc: Như đoạn trên phân tích, bị đơn không có lỗi trong việc chậm trễ nộp tiền sử dụng đất cũng như các nghĩa vụ khác để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho dự án nên không có căn cứ phạt cọc đối với bị đơn.

[3] Về kháng cáo của bị đơn:

[3.1] Đối với yêu cầu buộc nguyên đơn phải mất cọc: Như trên nhận định tại đoạn [2.3.1] và [2.3.2], sự việc tới nay bị đơn vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho dự án không phải do lỗi của bị đơn, mà có việc vi phạm của nguyên đơn ngừng tiếp thị. Và tuy nguyên đơn cho rằng nếu như phía bị đơn không được cấp giấy thì việc tiếp thị của nguyên đơn nếu cứ tiếp diễn sẽ ảnh hưởng đến quyền lợi khách hàng nên ngưng thực hiện việc tiếp thị. Về vấn đề này thấy rằng, theo hợp đồng thì phía nguyên đơn có nghĩa vụ là phải tìm kiếm khách hàng cho bị đơn, còn việc bị đơn chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không giao cho khách hàng thì bị đơn có nghĩa vụ với khách hàng đã được các bên thỏa thuận tại khoản 14 Điều 7 của Hợp đồng và thực tế tại Bản án phúc thẩm số 461/2023/DSPT ngày 15/11/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ đã tuyên buộc bị đơn chịu trách nhiệm thanh lý hợp đồng cho khách hàng và tiền phạt. Tại khoản 3 Điều 10 quy định bên B (nguyên đơn) vi phạm phải chịu phạt và mất cọc, cấp sơ thẩm nhận định nguyên đơn mất cọc trong trường hợp chưa nộp tiền cọc theo thỏa thuận chứ không phải nguyên đơn không tiếp thị là mâu thuẫn theo thỏa thuận trong hợp đồng đã viện dẫn trên. Phía nguyên đơn xác định đơn phương chấm dứt hợp đồng không tiếp thị từ tháng 6/2019 nhưng cũng không thông báo cho bị đơn biết và việc không thông báo là vi phạm khoản 2 Điều 428 BLDS. Đến ngày 15/3/2023 lại ký phụ lục hợp đồng 03 là chưa thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của mình, xem qua nội dung thỏa thuận của phụ lục 03 cũng không làm thay đổi nội dung thỏa thuận ban đầu bởi từ tháng 6/2019 bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ, tại phiên tòa sơ thẩm (bút lự 360) nguyên đơn xác định phụ lục 3 không phải thỏa thuận lại cũng như không có gia hạn thời gian tiếp thị sản phẩm. Do đó, có căn cứ xác định nguyên đơn vi phạm nghĩa vụ tiếp thị phân phối sản phẩm cho bị đơn nên phải chịu mất cọc. Kháng cáo của bị đơn có căn cứ chấp nhận.

[3.2] Về yêu cầu nguyên đơn trả tiền phí và lãi trên tiền phí đối với khách hàng Nguyễn Hoàng H1: Theo quy định tại khoản 2 Điều 5 của hợp đồng thì khi nguyên đơn giới thiệu sản phẩm đến khách hàng và giao dịch thành công được quy định khoản 10 Điều 1 là khi khách hàng ký HĐCNQSDĐ/HĐNTCNQSDĐ, đồng thời, khách hàng thanh toán từ đủ 90% giá trị hợp đồng thì nguyên đơn được thanh toán một lần phí dịch vụ = giá bán – giá gốc. Do đó, khi nguyên đơn

giới thiệu thành công cho khách hàng Nguyễn Hoàng H1 thì bị đơn đã ký với khách hàng H1 và đã thanh toán 90% giá trị. Vì vậy, nguyên đơn được hưởng phí là đúng theo thỏa thuận trong hợp đồng, còn việc giữa bị đơn và khách hàng H1 bị hủy là do các bên thực hiện và cũng phù hợp theo quy định tại khoản 14 Điều 7, không liên quan đến nguyên đơn, do đó, yêu cầu kháng cáo này của bị đơn là không có căn cứ chấp nhận.

[4] Với những nhận định trên nên đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phúc thẩm là chưa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử. Cấp sơ thẩm đánh giá chứng cứ và chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc chấm dứt hợp đồng, về tiền phí tiếp thị, không chấp nhận tiền lãi phạt chậm thanh toán phí tiếp thị, về phạt vi phạm là đúng. Nhưng đối với việc xử lý tiền cọc và phạt cọc là chưa đúng nên sửa theo hướng nhận định trên. Ý kiến trình bày của Luật sư là không có căn cứ chấp nhận.

[5] Về án phí sơ thẩm và phúc thẩm:

[5.1] Án phí sơ thẩm:

- Nguyên đơn phải chịu án phí trên số tiền yêu cầu bị đơn trả nhưng không được chấp nhận: tiền phạt vi phạm 7.836.000.000đ, tiền lãi phí tiếp thị 373.080.421đ, tiền cọc 8.000.000.000đ và phạt cọc 8.000.000.000đ = 132.209.000đ.

- Bị đơn phải chịu án phí trên số tiền trả cho nguyên đơn 451.641.150đ = 22.058.446đ. Chịu án phí trên số tiền yêu cầu nguyên đơn trả không được chấp nhận 1.536.265.881đ = 58.087.976đ

[5.2] Án phí phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn không được chấp nhận nên phải chịu theo quy định. Kháng cáo bị đơn được chấp nhận một phần nên không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: - Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Điều 428, Điều 156 Bộ luật Dân sự;

- Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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;

Tuyên xử:

- Không chấp nhận kháng cáo của Công ty Cổ phần C3.

- Chấp nhận một phần kháng cáo của Công ty Cổ phần T4.

- Sửa một phần Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 06/2024/KDTM-ST ngày 29/8/2024 của Tòa án nhân dân quận Bình Thủy.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

1. 1. Tuyên bố chấm dứt Hợp đồng dịch vụ tiếp thị và phân phối độc quyền số 22/2018/HĐDV-TTPĐQ/DXTNB-HT ngày 29/11/2018, đính kèm phụ lục 01, phụ lục 02 ngày 14/3/2019 và phụ lục 03 ngày 15/3/2023 giữa Công ty CP D1 (Đổi tên thành Công ty CP D, nay là Công ty CP C) và Công ty CP T4.

1.2. Công ty CP T4 có trách nhiệm trả lại cho công ty C 451.461.150 đồng phí tiếp thị và phân phối.

Kể từ ngày bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật (Đối với 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 án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn. Công ty C bị mất cọc 8.000.000.000 đồng đã nộp cho Công ty CP T4, không phải hoàn lại.

3. Về án phí:

3.1. Kinh doanh thương mại sơ thẩm:

- Nguyên đơn phải chịu 132.209.000 đồng, được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 66.585.627 đồng theo biên lai thu số 0002277 ngày 09/11/2023 của Chi cục thi hành án dân sự quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ. Nguyên đơn phải nộp thêm 65.623.373 đồng.

- Bị đơn phải chịu án phí 80.146.422 đồng, được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 29.043.988 đồng theo biên lai thu số 0002492 ngày 26/02/2024 của Chi cục thi hành án dân sự quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ. Bị đơn phải nộp thêm 51.102.434 đồng.

3.2. Kinh doanh thương mại phúc thẩm:

- Nguyên đơn phải chịu 2.000.000 đồng, được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0002937 ngày 16/9/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự sơ thẩm quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ.

- Bị đơn được nhận lại 2.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0002927 ngày 06/9/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự sơ thẩm quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ.

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 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, 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.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND TPCT;
- TAND quận Bình Thủy;
- CCTHADS quận Bình Thủy;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Hà Thị Phương Thanh