| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc** |

**Quyết định giám đốc thẩm**
Số: 15/2023/KDTM-GĐT
Ngày 16/11/2023
V/v *"Tranh chấp hợp đồng hợp tác đầu tư"*

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

**ỦY BAN THẨM PHÁN**
**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG**

***- Thành phần Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia xét xử gồm:***

*Chủ tọa phiên tòa:* ông Nguyễn Văn Tào - Thẩm phán

*Các Thẩm phán:* ông Phạm Tấn Hoàng và ông Trần Quốc Cường

- ***Thư ký phiên tòa***: bà Nguyễn Thị Thúy Kiều.

- ***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa:*** Ông Lê Phước Thạnh - Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 11 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án dân sự về việc *"Tranh chấp hợp đồng hợp tác đầu tư"*; giữa:

***1. Nguyên đơn:*** Công ty TNHH T8.

Địa chỉ: số D Đ, phường L, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa.

Đại diện theo pháp luật: ông Văn Dũng C-Chủ tịch Hội đồng thành viên.

***2. Bị đơn:*** Công ty cổ phần T8.

Địa chỉ: số A (số C) đường B, phường V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa.

Đại diện theo pháp luật: ông Dương Anh S - Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

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

3.1. Ông Võ Hải H; địa chỉ: A nhà F, phường B, quận H, Thành phố Hà Nội.

3.2. Ông Mai Quang H1; địa chỉ: B Đường B, phường V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa.

Và 158 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**** Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và người đại diện ủy quyền của nguyên đơn trình bày:***

Công ty Cổ phần T8 (Công ty K) là chủ đầu tư dự án "Tòa nhà Hỗn hợp Trung tâm Thương mại - Nhà ở Q". Dự án được thực hiện tại địa chỉ: D đường B, phường V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa.

Để triển khai hoạt động quảng bá, phân phối sản phẩm bất động sản (các căn hộ thuộc dự án), Công ty T8 đã lựa chọn Công ty TNHH T8 (Công ty T8) làm đơn vị môi giới. Hai bên (Công ty T8 và Công ty T8) đã tiến hành ký kết các hợp đồng và tiến hành triển khai như sau:

Ngày 18/12/2017, hai bên ký Hợp đồng Hợp tác Đầu tư phát triển dự án số 18/HĐHTĐTPTDA-ST-NTR. Mục đích của Hợp đồng được nêu tại khoản 4.1 Điều 4: "nhằm củng cố năng lực thực hiện dự án, phân công trách nhiệm công việc của mỗi bên cho dự án được phát triển và hoàn thành". Nội dung hợp tác được hai bên phân công tại khoản 4.2 Điều 4.

Cùng với Hợp đồng, các bên còn ký các Phụ lục 01, Phụ lục 02, Phụ lục 03, Phụ lục 04, Phụ lục 05.

Ngày 03/01/2018, hai bên ký "Thỏa thuận ghi nhớ". Tại văn bản này, hai bên xác định giá bán của 3 đợt. Đồng thời, tại văn bản này, Công ty T8 cũng cam kết "ký Hợp đồng mua bán cho khách hàng không quá 120 ngày kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc mua căn hộ của khách hàng" và "thời gian hoàn thiện nghiệm thu phần móng và hoàn tất thủ tục ký hợp đồng mua bán cho khách hàng cam kết là 01/06/2018. Quá thời hạn trên Chủ đầu tư phải bồi thường 200% tổng giá trị khách hàng thanh toán đặt cọc và 200% tổng chi phí đầu tư của đơn vị phát triển dự án đã đầu tư".

Tại Điều 3 của "Thỏa thuận ghi nhớ", các bên đã thỏa thuận về thời gian thực hiện: Quá thời hạn bán được quy định (chi tiết theo tiến độ xây dựng và quy định thời gian bán hàng của Công ty T8) mà Công ty T8 chưa thực hiện bán hết số căn hộ được giao cho thì toàn bộ tiền đặt cọc của Bên B (Công ty T8) sẽ không được hoàn trả mà sẽ được chuyển thành tiền mua căn hộ đứng tên sở hữu của Công ty T8. Trong trường hợp Công ty T8 chậm trễ tiến độ thi công và bàn giao theo như tiến độ thanh toán, làm ảnh hưởng đến Công ty T8 thì Công ty T8 sẽ chịu phạt 150% theo lãi suất quá hạn ngân hàng.

3.2. Định kỳ vào buổi chiều từ 17h đến 18h mỗi thứ 7 cuối tuần, Công ty T8 phải báo cáo cho Công ty T8 về số lượng khách hàng đã đặt mua".

Theo Phụ lục 2 Hợp đồng và Điều 2 "Thỏa thuận ghi nhớ", Công ty T8 sẽ ký quỹ 5.000.000.000 đồng (năm tỷ đồng) nhưng được giữ lại 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng) để thực hiện công tác truyền thông, M...Thực hiện thỏa thuận này, Công ty T8 đã thực hiện việc ký quỹ cho Công ty T8 như sau:

Ngày 28/01/2018, Công ty T8 ký quỹ 2.000.000.000 đồng (Hai tỷ đồng) cho Công ty T8. Cụ thể, đại diện hai bên đã mở tài khoản chung sau:

+ Số tài khoản: 8020103752008 tại Ngân hàng TMCP S2 (S3), Quỹ tiết kiệm X, chi nhánh H7, Hà Nội.

+ Chủ tài khoản: Võ Hải H + Mai Quang H1 (Đại diện Công ty T8) và Văn Dũng C (đại diện Công ty T8).

Ngày 19/3/2018, Công ty T8 tiếp tục đóng 2.000.000.000 VND (hai tỷ đồng) tiền ký quỹ bằng tiền mặt. Ông Võ Hải H (Tổng Giám đốc - Đại diện theo pháp luật của Công ty T8 đã ký nhận).

Tiếp tục triển khai Hợp đồng trên, ngày 12/01/2018, Công ty T8 gửi văn bản số 12/CV-NTR/2018 tới Công ty T8 "v/v *thông báo đề nghị các hạng mục liên quan đến phát triển dự án"*. Tại văn bản này, Công ty T8 đề nghị Công ty T8:

+ Bổ sung văn bản về việc ủy quyền cho Công ty T8 là đơn vị phát triển dự án để làm công tác giới thiệu, tư vấn, kết nối kinh doanh với các cá nhân và tổ chức đang quan tâm đến dự án.

+ Cung cấp các file cứng và mềm đã được duyệt để xây dựng bộ nhận diện thương hiệu nhằm giới thiệu dự án.

+ Thống nhất xây dựng tên thương mại dự án: CAO ỐC K-HOMES.

+ Thực hiện đúng tiến độ dự án đã cam kết.

Ngày 13/01/2018, Công ty T8 gửi Công ty T8 Văn bản số 02/CV-NTR/2018 "v/v *đề xuất triển khai phát triển dự án"*

Ngày 15/01/2018, Công ty T8 có Văn bản số 1501/2018/CV-UQ "v/v ủy quyền phát triển dự án". Tại văn bản này, Công ty T8 đã "ủy quyền" cho Công ty T8 "là đơn vị phát triển dự án làm công tác giới thiệu, tư vấn, kết nối kinh doanh với các cá nhân và tổ chức đang quan tâm đến dự án"; phạm vi ủy quyền là: "trong phạm vi các hợp đồng, phụ lục, thỏa thuận ghi nhớ giữa hai bên đã ký"; thời hạn ủy quyền: "đến khi kết thúc thời gian thực hiện các hợp đồng, phụ lục, thỏa thuận ghi nhớ giữa hai bên đã ký hoặc khi có thỏa thuận khác".

Cùng ngày 15/01/2018, Công ty T8 còn có Văn bản số 1501/2018/CV-TL "v/v: trả lời công văn". Tại văn bản này, Công ty T8 xác định "thống nhất nội dung đề xuất của đơn vị phát triển dự án tại 02 công văn (Công văn 12/CV-NTR/2018 và 02/CV-NTR/2018)".

Ngày 16/3/2018, Công ty T8 gửi e-mail tới ông Võ Hải H- Tổng Giám đốc, đại diện theo pháp luật của Công ty T8 kèm các văn bản sau:

(1) Công văn về triển khai bán hàng Giai đoạn 1;

(2) Kế hoạch kinh doanh và Chính sách bán hàng;

(3) Bảng giá Giai đoạn 1 và Giai đoạn 2;

(4) Proposal (đề xuất) cơ bản về Lễ Công bố dự án ngày 31/03/2018;

(5) Bản đăng ký nguyện vọng;

(6) Thỏa thuận ký quỹ.

Ngày 28/03/2018, Công ty T8 gửi Công ty T8 Văn bản số 2803/CV2018 "v/v Triển khai công bố và nhận đặt chỗ dự án". Tại văn bản này, Công ty T8 nhắc lại việc đã gửi e-mail cho Công ty K về việc "đề xuất triển khai công bố dự án K Giai đoạn 1" với nội dung:

- Công ty T8 ra thông báo trực tiếp đến Đơn vị phát triển dự án (Công ty T8) chính thức thực hiện công bố dự án và nhận tiền đặt chỗ kể từ ngày 31/03/2018 (đính kèm rổ hàng chính thức từ tầng 03 đến tầng 19 theo Bảng giá số 01/BGKH đã được duyệt ngày 19/03/2018).

- Công ty T8 đồng ý duyệt Quy trình triển khai đặt chỗ theo các bước:

Bước 1: Khách hàng có nhu cầu mua, điền vào Phiếu đăng ký thông tin yêu cầu tư vấn thông tin.

Bước 2: Dựa vào rổ hàng từ tầng 03 đến tầng 19, chính sách và bảng giá đã có xác nhận của Chủ đầu tư cung cấp cho Đơn vị phát triển dự án, khách hàng tiến hành chọn căn hộ. Tiền cọc căn hộ là 50 triệu đồng (số tiền 50 triệu đồng của khách hàng được ghi nhận là tiền đặt cọc, và được xem là khoản tiền ứng trước hoa hồng môi giới của Đơn vị phát triển dự án). Chủ đầu tư xác nhận lock (khóa) căn với Khách hàng.

Bước 3: Trong vòng 10 ngày sau cọc, Khách hàng thanh toán 20% Giá trị căn hộ (không trừ cọc) theo hình thức gửi tiết kiệm tại Ngân hàng S3 theo mục đích thanh toán tiền căn hộ, sổ tiết kiệm được phong tỏa cho đến khi dự án đủ điều kiện hoàn thành xong móng và ký Hợp đồng mua bán. Đồng thời Khách hàng ký Thỏa thuận đặt chỗ.

Bước 04: Dự án hoàn thành xong móng, Khách hàng thanh toán 10% Giá trị căn hộ (trừ tiền cọc 50 triệu đồng) đồng thời toàn bộ số tiền 20% Giá trị căn hộ trong sổ tiết kiệm được huỷ phong toả giải ngân vào tài khoản chủ đầu tư → Khách hàng thanh toán đủ 30% Giá trị căn hộ → Ký hợp đồng mua bán và thanh toán theo tiến độ bình thường.

Thống nhất duyệt kế hoạch bán hàng và các chính sách có liên quan theo văn bản đính kèm.

- Đơn vị phát triển dự án và ngân hàng bảo lãnh dự án cùng thống nhất, hỗ trợ nhau và phối hợp với chủ đầu tư dự án hoàn tất các thủ tục cần thiết cho việc thanh toán sổ tiết kiệm cho Khách hàng đăng ký đặt chỗ căn hộ dự án K.

Kèm theo văn bản trên còn có các văn bản "Kế hoạch bán hàng và các chính sách có liên quan" nêu rõ số lượng căn hộ từ tầng 03 đến tầng 19 cùng tiến độ và tỷ lệ thanh toán, chính sách chiết khấu...

Các văn bản trên đã được Công ty T8 chấp thuận bằng Văn bản số 25/CV/VTNN K-HOMES ngày 29/03/2018. Trước đó, ngày 19/03/2018, Công ty T8 công bố bảng giá bán lần 1.

Trên cơ sở các Hợp đồng, Phụ lục hợp đồng, các văn bản chấp thuận của Công ty T8, bảng giá của Công ty T8... Công ty T8 đã thực hiện các hoạt động

truyền thông, marketing với chi phí 1.420.575.000 đồng (Một tỷ bốn trăm hai mươi triệu năm trăm bảy mươi lăm ngàn đồng). Chi phí này được hai bên xác nhận bằng "Biên bản nghiệm thu Công việc" ngày 18/05/2018.

Ngày 31/03/2018, Công ty T8 tổ chức lễ công bố giới thiệu dự án tại Khách sạn I (số H H, L, Thành phố N, Khánh Hòa). Tham dự Lễ công bố này có ông Dương Anh S - Chủ tịch HĐQT và ông Võ Hải H-Tổng giám đốc Công ty T8 (đính kèm hình ảnh).

Ngày 5/4/2018, Công ty T8 xác nhận (bằng e-mail) 80% số lượng căn hộ (rổ hàng) của Công ty T8 phân phối và 20% số lượng căn hộ còn lại do Công ty T8 tự phân phối.

Ngày 9/4/2018, Công ty T8 gửi Văn bản số 0804/CVĐC/2018 "v/v Điều chỉnh giá căn hộ Chung cư hỗn hợp thương mại và N ở Q".

Ngày 11/04/2018, Công ty T8 và Công ty T8 đối chiếu và ký kết "Biên bản nghiệm thu xác nhận hoàn thành thủ tục ký quỹ" với số lượng 197 căn hộ được ký quỹ (kèm theo là ký hiệu căn hộ và mã số sổ tiết kiệm của khách hàng). Cũng ngày 11/04/2018, hai bên ký bản "Đối chiếu những căn đã tư vấn thành công đợt 1". Tại biên bản này, hai bên xác nhận Công ty T8 đã môi giới thành công 197 căn hộ và phí môi giới mà Công ty T8 phải thanh toán cho Công ty T8 là 8.681.106.381 đồng (Tám tỷ sáu trăm tám mươi mốt triệu một trăm lẻ sáu ngàn ba trăm tám mươi mốt đồng).

Ngày 26/10/2018, Công ty K gửi Thông báo "về thời gian ký kết hợp đồng mua bán căn hộ". Theo thông báo này Công ty T8 sẽ ký hợp đồng mua bán căn hộ với Khách hàng vào ngày 20/11/2018.

Ngày 26/11/2018, Công ty T8 gửi văn bản số 2611/01/TB- K.Homes "thông báo điều chỉnh (tăng) giá bán căn hộ". Lý do tăng giá được Công ty T8 giải thích trong văn bản là do "tình hình thực tế thi công cũng như việc cân đối chi phí phát sinh". Kèm theo văn bản này là bảng giá mới.

Sau khi nhận được văn bản tăng giá trên, khách hàng và Công ty T8 rất bức xúc nên phản đối, không chấp nhận việc tăng giá. Trước việc phản đối của Công ty T8 và Khách hàng, ngày 18/12/2018, Công ty T8 ban hành Văn bản số 57/CV/2018 tuyên bố "chấm dứt các Hợp đồng" với Công ty T8 vì 3 lý do:

1) Công ty T8 chưa thực hiện nghĩa vụ ký quỹ;

2) Công ty T8 mở bán, thu tiền chênh lệch môi giới trái với quy định của pháp luật;

3) Vi phạm Luật kinh doanh Bất động sản.

Công ty T8 nhận thấy việc tuyên bố chấm dứt hợp đồng theo Văn bản số 57/CV/2018 nêu trên là vô căn cứ, xâm phạm nghiêm trọng đến quyền, lợi ích của Công ty T8 và Khách hàng. Cụ thể, 03 lý do mà Công ty T8 nêu ra là bịa đặt. ***Thứ nhất,*** Công ty T8 đã đóng tiền ký quỹ như trình bày trên; ***Thứ hai,*** *về* việc mở bán Công ty T8 đều thực hiện theo ủy quyền và được sự chấp thuận bằng văn bản của

Công ty T8 như đã nêu trên. Thậm chí, nếu việc triển khai chậm Công ty T8 còn bị phạt theo Thỏa thuận ghi nhớ. Đối với "thu tiền chênh lệch môi giới" là không có, có chăng là việc thu trước tiền của khách hàng và là khoản tiền ứng trước tiền hoa hồng môi giới như thỏa thuận của 2 bên tại Văn bản số 2803/CV/2018 ngày 28/03/2018 của Công ty T8 và được Công ty T8 chấp thuận tại Văn bản 25/CV/VTNN K-HOMES ngày 29/03/2018. ***Thứ ba,*** về lý do "Vi phạm Luật kinh doanh Bất động sản" là một lý do chung chung, không có căn cứ cụ thể.

Hơn nữa, giả sử Công ty T8 có vi phạm thì theo quy định tại khoản 10.3, Điều 10 Hợp đồng Hợp tác Đầu tư phát triển dự án số 18/HĐHTĐTPTDA-ST-NTR thì "một trong hai bên đơn phương chấm dứt hợp đồng trong trường hợp một trong hai bên vi phạm bất cứ nghĩa vụ nào quy định tại Hợp đồng này và vi phạm đó không khắc phục trong vòng 30 (ba mươi) ngày làm việc kể từ ngày Bên còn lại ra thông báo yêu cầu khắc phục vi phạm". Công ty T8 chưa thông báo để Công ty T8 khắc phục vi phạm (nếu có) mà đã thông báo chấm dứt hợp đồng là vi phạm nghiêm trọng thỏa thuận tại điều khoản trên.

Vì những lý do trên, Công ty TNHH T8 khởi kiện Công ty CP T8 ra Tòa án nhân dân thành phố Nha Trang, yêu cầu Toà án buộc Công ty Cổ phần T8:

1) Buộc Công ty CP T8 phải tiếp tục thực hiện, hợp đồng với Công ty TNHH T8.

2) Trả cho Công ty TNHH T8 tiền hoa hồng môi giới là 8.681.106.381 VND (Tám tỷ sáu trăm tám mươi mốt triệu một trăm lẻ sáu ngàn ba trăm tám mươi mét đồng), số tiền Công ty TNHH T8 đã ứng trước thông qua tiền đặt cọc của Khách hàng là 9.550.000.000 VNĐ (Chín tỷ năm trăm năm mươi triệu đồng chẵn) nên số tiền còn lại Công ty T8 đang giữ là 868.893.619đ (T trăm sáu mươi tám triệu tám trăm chín mươi ba ngàn sáu trăm mười chín đồng).

3) Chi phí Triển khai truyền thông và bán hàng dự án N Real thực hiện 1.420.575.000 đồng (Một tỷ, bốn trăm hai mươi triệu, năm trăm bảy mươi lăm ngàn đồng).

4) Trả cho Công ty TNHH T8 số tiền phạt do vi phạm thời hạn về ký hợp đồng và thời hạn hoàn thiện nghiệm thu phần móng theo khoản 1.9, Điều 1 "Thỏa thuận ghi nhớ" ngày 03/01/2018 là: (4.1) 9.550.000.000 VND x 200% = 19.100.000.000 đồng (Mười chín tỷ một trăm triệu đồng) (Tiền đặt cọc Khách hàng đã thanh toán): (4.2) (4.000.000.000 đồng + 1.420.575.000 đồng) x 200% = 10.841.150.000 đồng (Mười tỷ tám trăm bốn mươi mốt triệu một trăm năm mươi ngàn đồng chẵn).

Tổng cộng là: 19.100.000.000đ+ 10.841.150.000đ = 29.941.150.000đ(Hai mươi chín tỷ, chín trăm bốn mươi mốt triệu, một trăm năm mươi ngàn đồng).

5) Trả cho Công ty TNHH T8 số tiền phạt do chậm trễ tiến độ thi công và bàn giao theo như tiến độ thanh toán theo khoản 3.1, Điều 3 "Thỏa thuận ghi nhớ"

ngày 03/01/2018 là (4.000.000.000 đong +1.420.575.000 đồng) * 150% * 0.83%/tháng * 7 tháng =472.403.111 đồng (Bốn trăm bảy mươi hai triệu bốn trăm lẻ ba ngàn một trăm mười một đồng).

6) Trả cho Công ty TNHH T8 số tiền ký quỹ là: 4.000.000.000 đồng (Bốn tỷ đồng).

Như vậy, tổng số tiền mà Công ty T8 phải trả cho Công ty T8 là: 420.575.000đ + 29.941.150.000đ + 472.403.111đ + 4.000.000.000đ-868.893.619đ= 33.965.234.492đồng *(Ba mươi ba tỷ, chín trăm sáu mươi lăm triệu, hai trăm ba mươi bốn ngàn, bốn trăm chín mươi hai đồng)*.

**Tại phiên tòa, nguyên đơn đã sửa đổi một số yêu cầu khởi kiện sau:**

- Vì hợp đồng không thể thực hiện được, nên đề nghị Tòa án tuyên chấm dứt hợp đồng từ ngày **18/12/2018**, mà không đề nghị tuyên tiếp tục thực hiện hợp đồng.

- Thay đổi số tiền phạt hợp đồng do vi phạm thời hạn về ký hợp đồng và thời hạn hoàn thiện nghiệm thu phần móng từ 29.941.150.000đồng, thành số tiền 694.488.510 đồng.

- Thay đổi số tiền phạt hợp đồng do chậm trễ tiến độ thi công và bàn giao theo như tiến độ thanh toán từ 472.403.111 đồng, thành 2.464.270.000 đồng.

Các nội dung khác giữ nguyên yêu cầu. Tổng cộng nguyên đơn yêu cầu bị đơn thanh toán số tiền là: 17.260.439.891 đồng.

**2.** ***Theo đơn phản tố và quá trình giải quyết vụ án, bị đơn trình bày:***

Ngày 18/12/2017, Công ty T8 (do ông Võ Hải H đại diện) và Công ty TNHH T8 do ông Văn Dũng C đại diện (gọi tắt là T8) đã ký kết Hợp đồng hợp tác đầu tư phát triển dự án số 18/HĐHTDDTPTDA-ST-NTR (sau đây gọi tắt là Hợp đồng) và 05 Phụ lục, gồm: PL01. Giá bán, danh sách sản phẩm và chính sách chiết khấu, bán hàng; PL02: Ký quỹ dự án và phát triển dự án; PL03: Phí dịch vụ và các văn bản liên quan; PL04. Cam kết tiến độ thực hiện giữa các bên và PL05: Danh mục vật tư, vật liệu hoàn thiện căn hộ nâng cấp.

Ngày 03/01/2018, Công ty T8 ký kết Thỏa thuận ghi nhớ số 01/2018/TTHĐPTDA (sau đây gọi tắt là Thỏa thuận ghi nhớ);

Quá trình thực hiện Hợp đồng, Nha Trang R đã có hành vi vi phạm nghiêm trọng các nghĩa vụ được quy định trong Hợp đồng và thỏa thuận ghi nhớ mà hai bên đã ký kết, cụ thể:

1. Vi phạm quy định của pháp luật về việc ký quỹ, không thực hiện nghĩa vụ ký quỹ để đảm bảo thực hiện các nội dung theo Hợp đồng đã ký kết.

Để đảm bảo Hợp đồng giữa các bên đã ký kết được thực hiện, Công ty K và Công ty T8 đã ký kết Thỏa thuận ghi nhớ số 01/2018/ TTHĐPTDA ngày 03/01/2018 với nội dung: "Để tiến tới việc phân phối chính của dự án, Bên B cam

kết sẽ ký quỹ cho Bên A số tiền 5.000.000.000 đồng (Năm tỷ đồng) để phân phối độc quyền 80% số lượng sản phẩm thuộc dự án và triển khai công tác truyền thông, PR, marketing cho chiến lược bán hàng dự án. Bên A và Bên B sẽ mở một tài khoản đồng chủ tài khoản có hưởng lãi (Sau đây gọi là "Tài Khoản Ký Quỹ) tại Ngân hàng. Theo các quy định của Hợp đồng, Bên B sẽ chuyển một khoản tiền Đ tương đương với 5.000.000.000 đồng (Năm tỷ đồng) vào Tài Khoản Ký Quỹ tại Ngân hàng ("Khoản tiền ký quỹ"). Việc Bên B thực hiện đứng việc ký quỹ cho Bên A là điều kiện cần và đủ để Hợp đồng có hiệu lực, từ đó mới phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên.

Theo nội dung đơn khởi kiện ngày 25/12/2018: Buộc Công ty T8 phải trả cho Công ty T8 khoản tiền phạt (4.000.000.000 đồng +c1.420.575.000 đồng) x 200% = 10.841.150.000 đồng (Mười tỷ, tám trăm bốn mươi mốt triệu, một trăm năm mươi ngàn đồng). Trên thực tế, lợi dụng nội dung thỏa thuận và ký quỹ mà hai bên đã cam kết, ông Văn Dũng C đã trực tiếp lập sổ tiết kiệm tại Ngân hàng có trị giá 2.000.000.000 đồng (Hai tỷ đồng) và đơn vị/người thụ hưởng là các cá nhân: Võ Hải H - Mai Quang H1 - Văn Dũng C với nội dung. "Văn Dũng C đại diện N Real đơn vị phát triển dự án căn hộ Q chuyển tiền ký quỹ đợt 1 theo văn bản thỏa Thuận ghi nhớ số 01/2018/TTHĐPTDA. Điều đáng lưu ý và nhấn mạnh rằng: Ông Mai Quang H1 chưa bao giờ làm việc cho Công ty T8 nên không thể là Phó Tổng Giám đốc của Công ty T8 và Công ty T8 hoàn toàn không biết một chút thông tin nào về người có tên là Mai Quang H1. Mặt khác, nếu cho rằng số tiền này là tiền ký quỹ của Công ty T8 thì ông Mai Quang H1 không có tư cách người thụ hưởng vì ông H1 không phải là đại diện hợp pháp của Công ty T8. Người thụ hưởng phải là đồng sở hữu của Công ty T8 do ông Võ Hải H làm đại diện và Công ty T8 do ông Văn Dũng C làm đại diện chứ không phải các cá nhân như nội dung được thể hiện trên sổ tiết kiệm. Tính đến ngày 27/11/2019, số tiền này đã được ông Văn Dũng C rút ra khỏi Ngân hàng.

Tiếp đó, ngày 19/3/2018, ông Võ Dũng C1 tiếp tục chỉ đạo Công ty T8 lập chứng từ chi tiền mặt với số tiền 2.000.000.000 đồng (Hai tỷ đồng), với nội dung "Chi tiền giai đoạn 2 theo thoả thuận ghi nhớ 01/2018/TTHĐPTDA"; người nhận là ông Võ Hải H-Tổng giám đốc Công ty T8. Liên quan đến số tiền này, ông Võ Hải H đã khai nhận tại Cơ quan điều tra Công an tỉnh K (PC03) là ông H và ông C1 đã sử dụng vào mục đích riêng của các nhân mà không có bất kỳ sự liên quan đến Công ty T8.

Tính đến hết ngày 27/11/2018, tài khoản của Công ty T8 tại Ngân hàng S3 chỉ phát sinh duy nhất một khoản tiền 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng) mà ông Văn Dũng C đã khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Nha Trang buộc Công ty T8 phải trả nợ theo Hợp đồng vay tài sản số 185/2018/HĐVT ngày 18/05/2018 giữa ông Văn Dũng C và Công ty K (Đại diện: ông Võ Hải H -Tổng Giám đốc công ty). Vụ việc này đã được Tòa án nhân dân thành phố Nha Trang

thụ lý, giải quyết tại Bản án số 26/2019/DS-ST ngày 20/09/2019: "Buộc bị đơn là Công ty cổ phần T8 phải thanh toán cho ông Văn D Chinh số tiền là 1.000.000.000 đồng nợ gốc và nợ lãi tính đến hết ngày 20/09/2019 là 130.300.000 đồng. Tổng cộng cả nợ gốc và nợ lãi là 1.130.300.000 đồng (Một tỷ, một trăm ba mươi triệu, ba trăm ngàn đồng). Ngoài khoản tiền nêu trên, Công ty T8 không nhận được bất kỳ khoản tiền nào khác của Công ty T8. Điều này chứng minh việc Công ty T8 chưa thực hiện nghĩa vụ ký quỹ theo thỏa thuận giữa hai bên và theo các quy định của pháp luật, vì vậy, chưa phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên nên Hợp đồng hợp tác đầu tư và Thỏa thuận ghi nhớ của hai bên là vô hiệu.

Như vậy, có thể khẳng định:

Thứ nhất: Công ty T8 không thực hiện đúng nghĩa vụ ký quỹ theo cam kết để tiến tới việc thực hiện hợp đồng, vi phạm nghiêm trọng các thoả thuận mà các bên đã cam kết và vi phạm nghiêm trọng các quy định về việc ký quỹ theo quy định của pháp luật.

Thứ hai: Ông Văn Dũng C đã lợi dụng việc thực hiện nghĩa vụ ký quỹ để lập hồ sơ, chứng từ giả nhằm minh chứng cho việc Công ty T8 đã thực hiện xong nghĩa vụ ký quỹ rồi thực hiện các nội dung theo Hợp đồng đã ký kết với Công ty T8 để thu giữ tiền đặt cọc/giữ chỗ, tiền ký quỹ của khách hàng và hưởng tiền hoa hồng môi giới bất động sản của Công ty T8 (đã ứng trước thông qua tiền đặt cọc của khách hàng là: 9.550.000.000đồng và hiện đang khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc Công ty T8 phải trả cho Công ty T8 số tiền là 8.681.106.381 đồng) là hành vi: Dùng thủ đoạn gian dối để chiếm đoạt tài sản thuộc quyền sở hữu hợp pháp của khách hàng và của Công ty T8 là hành vi có dấu hiệu phạm tội lừa đảo chiếm đoạt tài sản theo quy định của Bộ luật Hình sự.

Thứ ba: Nguy hiểm hơn, ngày 25/12/2018, ông Văn Dũng C làm đơn khởi kiện và cung cấp các hồ sơ, tài liệu do ông Văn Dũng C tự lập ra gửi Tòa án nhân dân thành phố Nha Trang yêu cầu Tòa án buộc công ty T8 phải trả cho Công ty T8 số tiền ký quỹ 4.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Bốn tỷ đồng chẵn) cùng khoản tiền phạt 4.000.000.000 đồng * 200% = 8.000.000.000 đồng (Tám tỷ đồng). Điều đó chứng minh ông Văn Dũng C là người rất am hiểu pháp luật nên đã lập hồ sơ khởi kiện lừa dối cơ quan tiến hành tố tụng, lợi dụng các quy định của pháp luật để chiếm đoạt tài sản thuộc quyền sở hữu hợp pháp của Công ty T8. Đó là hành vi: Dùng các thủ đoạn gian dối để chiếm đoạt tài sản của Công ty T8 và là hành vi có dấu hiệu phạm tội lừa đảo chiếm đoạt tài sản theo quy định của Bộ luật Hình sự.

2. Vi phạm nghiêm trọng các thỏa thuận được ký kết giữa các bên và vi phạm nghiêm trọng các quy định của pháp luật trong việc đưa bất động sản hình thành trong tương lai vào kinh doanh.

Căn cứ các quy định của Luật Nhà ở năm 2014 và Luật Kinh doanh bất động năm 2014, ngày 23 tháng 10 năm 2018, Sở Xây dựng tỉnh K đã ra Công văn số 4109 "V/v chấn chỉnh hoạt động kinh doanh nhà ở hình thành trong tương lai tại một số dự án đầu tư xây dựng nhà ở, khu đô thị" với nội dung:

"III. Đối với dự án chưa được Sở Xây dựng thông báo đủ điều kiện đưa bất động sản hình thành trong tương lai vào kinh doanh; chưa có Quyết định của UBND tỉnh quy định cụ thể khu vực được thực hiện chuyển quyền sử dụng đất đã đầu tư hạ tầng cho người dân xây dựng nhà ở theo Nghị định số 11/2013/NĐ- CP ngày 14 của Chính phủ yêu cầu Chủ đầu tư thực hiện:

Dừng ngay việc ký kết hợp đồng mua bán, nhận tiền cọc, giữ chỗ của khách hàng mua nhà ở hình thành trong tương lai (nếu có) vì chưa đáp ứng được các điều kiện được đưa bất động sản hình thành trong tương lai vào kinh doanh, nhất là trường hợp nhà ở hình thành trong tương lai của dự án đang thế chấp".

Tính đến hết ngày 28/11/2019, Sở Xây dựng tỉnh K vẫn chưa có văn bản xác nhận Dự án Tòa nhà hỗn hợp Trung tâm thương mại nhà ở Q (gọi tắt là Dự án) của Công ty T8 đã đủ điều kiện để mở bán theo quy định của pháp luật.

Là đơn vị tư vấn, Công ty T8 phải biết rõ các quy định của pháp luật về điều kiện để đưa bất động sản hình thành trong tương lai vào kinh doanh và có trách nhiệm phải tham mưu cho Chủ đầu tư về các quy định của pháp luật và chủ trương chỉ đạo của các cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền khi tham gia hoạt động kinh doanh bất động sản để đảm bảo quyền lợi của chủ đầu tư và khách hàng.

Tuy nhiên, Công ty T8 vẫn tùy ý thực hiện các hoạt động quảng bá và mở bán sản phẩm của Dự án đưa bất động sản hình thành trong tương lai vào kinh doanh khi chưa được Sở Xây dựng tỉnh K thông báo đủ điều kiện và tổ chức thu tiền đặt cọc của khách hàng mà không cần được sự đồng ý, cho phép của Công ty T8 và chính quyền địa phương.

Công ty T8 cho rằng Công ty T8 phải có trách nhiệm với những thỏa thuận, cam kết của Công ty T8 với khách hàng nhưng theo quy định tại Mục 4.2.2 của Hợp đồng: "Bên B chịu trách nhiệm về sự tư vấn của mình với khách hàng và không buộc Bên A chịu trách nhiệm trên những hứa hẹn hay những tính toán mà Bên B cung cấp cho khách hàng". Vì vậy, những ý kiến tư vấn hay các thỏa thuận của Công ty T8 với khách hàng đều không thuộc trách nhiệm của Công ty T8.

Từ các phân tích trên, có thể khẳng định: Công ty T8 đã vi phạm nghiêm trọng những điều khoản mà các bên đã thỏa thuận và vi phạm nghiêm trọng quy định của pháp luật trong việc đưa bất động sản hình thành trong tương lai vào kinh doanh. Các hành vi vi phạm này xâm hại đến quyền, lợi ích hợp pháp và gây thiệt hại nghiêm trọng về tài sản đối với khách hàng và Công ty T8, ảnh hưởng nghiêm trọng đến hình ảnh và uy tín của Công ty T8.

3) Tổ chức thu phí môi giới và các khoản tiền khác của khách hàng trái với quy định của Chủ đầu tư, vi phạm các quy định của pháp luật.

Ngày 26/11/2018, Công ty T8 phát hành Công văn số 26.11/CV-K Homes gửi Công ty T8 với nội dung:

"Căn cứ Thỏa thuận ghi nhớ số 01/2018/TTHĐPTDA ngày 03/01/2018 giữa hai bên, trong đó công ty TNHH T8 (Nha Trang R) đã cam kết:

- Khách hàng không phải trả bất cứ chi phí phát sinh nào khác ngoài tiền

mua căn hộ theo đúng đơn giá được Chủ đầu tư công bố;

- Không được cung cấp bất kỳ thông tin sai lệch về dự án cũng như thông tin có khả năng gây ảnh hưởng uy tín và lợi ích của Chủ Đầu tư.

Căn cứ các thông tin thực tế thị trường phản ánh với Chủ đầu tư, bằng văn bản này, Công ty T8 khẳng định không cho phép cũng như không liên quan đến tất cả các khoản thu phí bất hợp pháp của Nha Trang R đối với khách hàng có nhu cầu đăng ký mua căn hộ của Dự án Q, đồng thời yêu cầu Nha Trang R có trách nhiệm giải quyết với khách hàng và chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật với những khoản thu bất hợp lý (nếu có)".

Trong quá trình mở bán các căn hộ của Dự án cho khách hàng, Công ty T8 đã tổ chức thu tiền môi giới, thu tiền chênh lệch của khách hàng trái quy định của pháp luật mà không được sự đồng ý của Chủ đầu tư. Để thực hiện, Công ty T8 đã đưa ra những thông tin sai lệch, không đúng sự thật; tự ý đưa ra các chính sách bán hàng mà không cần được sự đồng ý của Chủ đầu tư nhằm lừa dối khách hàng để thu các khoản tiền chênh lệch, tiền ký quỹ, tiền đặt cọc rồi chiếm đoạt để sử dụng vào mục đích riêng. Việc làm này đã vi phạm nghiêm trọng các thỏa thuận được ghi nhận tại Phụ lục 03 của Hợp đồng mà các bên đã ký kết dẫn đến hàng trăm khách hàng gửi đơn phản ảnh với Công ty T8 về hành vi vi phạm các nội dung mà Chủ đầu tư đã cam kết với khách hàng, gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty T8.

Hành vi của Công ty T8 có dấu hiệu của tội lừa đảo chiếm đoạt tài sản của khách hàng nên Công ty T8 đã có Đơn tố giác tội phạm gửi đến Cơ quan điều tra để yêu cầu xử lý nghiêm những vi phạm của Công ty T8.

4. Vi phạm nghiêm trọng các thỏa thuận, cam kết của các bên và các quy định của pháp luật trong việc hưởng hoa hồng môi giới bất động sản.

Theo quy định tại khoản 1 Điều 65 Luật kinh doanh bất động sản: "Doanh nghiệp, cá nhân kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản được hưởng hoa hồng môi giới khi khách hàng ký hợp đồng mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản". Như vậy, điều kiện để Công ty T8 được hưởng hoa hồng môi giới bất động sản là khi Công ty T8 ký Hợp đồng mua bán căn hộ với khách hàng. Nội dung này được các bên thỏa thuận và ghi cụ thể và chi tiết tại mục 2 Phụ lục 03 Hợp đồng.

Sau khi tổ chức thu giữ các khoản tiền đặt chỗ/đặt cọc, ký quỹ của Khách hàng, Công ty T8 tự ý khấu trừ, chiếm giữ hoa hồng đối với số tiền mà Công TNHH Thương mại và Đầu tư T8 đã ứng trước thông qua tiền đặt cọc của khách hàng là 9.550.000.000 đồng *(Chín tỷ năm trăm năm mươi triệu đồng)* theo nội dung Đơn khởi kiện ngày 25/12/2018 của Công ty T8.

Tuy nhiên, cho đến thời điểm hiện tại, Công ty T8 không nhận được bất kỳ một khoản tiền đặt cọc nào của khách hàng và không ký kết bất kỳ một Hợp đồng mua bán nào với khách hàng về việc mua bán các căn hộ của Dự án. Việc khấu trừ

và chiếm giữ hoa hồng của Công ty T8 đã vi phạm nghiêm trọng những nội dung thỏa thuận mà các bên đã cam kết, vi phạm.

Căn cứ các hành vi vi phạm nghiêm trọng các điều khoản mà hai bên đã thỏa thuận, cam kết và các hành vi vi phạm nghiêm trọng các quy định của pháp luật của Công ty T8, Công ty T8 đã tiến hành đơn phương chấm dứt Hợp đồng theo quy định tại Điều 428 Bộ luật Dân sự 2015.

Ngày 25/12/2018, Công ty T8 làm đơn khởi kiện gửi Tòa án nhân dân thành phố Nha Trang với nội dung: Buộc Công ty T8 phải tiếp tục thực hiện hợp đồng với Công ty T8. Trả cho Công ty T8 tiền hoa hồng môi giới là 8.681.106.381 đồng *(Tám tỷ sáu trăm tám mươi mốt triệu một trăm lẻ sáu ngàn ba trăm tám mươi mốt đồng),* chi phí triển khai truyền thông và bán dự án Nha Trang R thực hiện là: 420.575.000 đồng *(Bốn trăm hai mươi triệu, năm trăm bảy mươi lăm nghìn đồng);* Trả cho Công ty T8 các khoản tiền phạt (bao gồm cả khoản tiền ký quỹ bốn tỷ đồng) với tổng số tiền là: 29.965.243.492 đồng *(Hai mươi chín tỷ chín trăm sáu mươi lăm triệu hai trăm bốn mươi ba nghìn bốn trăm chín mươi hai đồng).*

**Do đó, Công ty T8 nhận thấy:**

Thứ nhất: Các nội dung khởi kiện của Công ty T8 hoàn toàn không có căn cứ bởi việc Công ty T8 đơn phương chấm dứt Hợp đồng là do Công ty T8 không thực hiện nghĩa vụ ký quỹ đã cam kết để làm cơ sở tiến tới việc thực hiện các thỏa thuận theo nội dung Hợp đồng đã ký kết giữa các bên.

Thứ hai: Khi Hợp đồng chưa có hiệu lực thực hiện, Công ty T8 đã tự ý thực hiện hàng loạt các hành vi vi phạm Hợp đồng và vi phạm pháp luật gây thiệt hại nghiêm trọng cho Công ty T8.

Thứ ba: Căn cứ để Công ty T8 đơn phương chấm dứt Hợp đồng là do Công ty T8 đã vi phạm nghiêm trọng các thỏa thuận, cam kết theo nội dung của Hợp đồng. Vì vậy, việc Công ty T8 đơn phương châm dứt Hợp đồng với Công ty T8 là hoàn toàn đúng theo các quy định của pháp luật.

Công ty T8 đề nghị Tòa án giải quyết các nội dung sau:

1. Bác toàn bộ các nội dung khởi kiện của Công ty TNHH T8.

2. Buộc Công ty TNHH T8 phải bồi thường các thiệt hại cho Công ty cổ phần T8 do hành vi không thực hiện đúng nghĩa vụ trong hợp đồng, cụ thể:

a. Thiệt hại do bốn hàng không đúng tiến độ: 21.440.413.085 đồng.

b. Tiền trả lãi vốn vay Ngân hàng để triển khai thực hiện dự án: 1.888.050.000 đồng

c. Tiền lương chi trả cho cán bộ nhân viên để duy trì hoạt động: 1.800.000.000 đồng.

d. Chi trả dịch vụ pháp lý để giải quyết vụ việc: 110.000.000 đồng.

e. Bù đắp tổn thất về uy tín bị xâm phạm: 14.900.000 đồng.

Tổng số tiền yêu cầu bồi thường là 25.253.363.085 đồng.

**Tại *Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 02/KDTM-ST ngày 16/3/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Nha Trang, quyết định:***

Căn cứ Điều 301 Luật Thương mại; Điều 60, Điều 61, Điều 62, Điều 63, Điều 64, Điều 65, Điều 66 và Điều 67 Luật Kinh doanh bất động sản; Nghị quyết 326/2016 của Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án, tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty TNHH T8 đối với Công ty cổ phần T8.

1.1.Tuyên chấm dứt Hợp đồng hợp tác đầu tư và phát triển số 18/HĐHTĐTPTDA-ST-NTR giữa Công ty cổ phần T8 với Công ty TNHH T8 kể từ ngày 18/12/2018.

1.2. Buộc bị đơn phải thanh toán số tiền hoa hồng môi giới là: 8.681.106.381 đồng *(Tám tỷ sáu trăm tám sáu mươi mốt triệu, một trăm lẻ sáu nghìn ba trăm tám mươi mốt đồng).*

1.3. Buộc bị đơn phải thanh toán tiền chi phí triển khai truyền thông và bán hàng 1.420.575.000đ*(Một tỷ bốn trăm hai mươi triệu năm trăm bảy mươi lăm nghìn đồng).*

1.3. Buộc bị đơn phải thanh toán số tiền phạt do bị đơn vi phạm hợp đồng là 694.488.510 đồng + 320.000.000 đồng = 1.014.488.510 đồng *(Một tỷ không trăm mười bốn triệu bốn trăm tám mươi tám nghìn năm trăm mười nghìn đồng).*

1.4. Buộc bị đơn phải trả lại số tiền ký quỹ là: 4.000.000.000đ *(Bốn tỷ đồng).*

Tổng cộng buộc bị đơn Công ty cổ phần T8 phải thanh toán cho nguyên đơn Công ty TNHH T8 số tiền 16.116.169.891 đồng *(Mười sáu tỷ, một trăm mười sáu triệu, một trăm sáu mươi chín ngàn, tám trăm chín mươi mốt đồng).*

2. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn Công ty TNHH T8 về việc buộc Công ty Cổ phần T8 phải thanh toán khoản tiền bồi thường thiệt hại 1.144.270.000 đồng *(Một tỷ, một trăm bốn mươi bốn triệu, hai trăm bảy mươi ngàn đồng).*

3. Không chấp nhận các yêu cầu phản tố của bị đơn là 25.253.363.085đ; gồm:

3.1. Thiệt hại do bán hàng không đúng tiến độ: 21.440.413.085 đồng.

3.2. Tiền trả lãi vốn vay Ngân hàng để triển khai thực hiện dự án:1.888.050.000đ

3.3.Tiền lương chi trả cho cán bộ nhân viên để duy trì hoạt động:1.800.000.000đ

3.4. Chi trả dịch vụ pháp lý để giải quyết vụ việc: 110.000.000 đồng.

3.5. Bù đắp tổn thất về uy tín bị xâm phạm: 14.900.000 đồng.

Tổng số tiền yêu cầu bồi thường là 25.253.363.085đ*(Hai mươi lăm tỷ, hai trăm năm mươi ba triệu, ba trăm sáu mươi ba nghìn, không trăm tám mươi lăm đồng).*

Ngoài ra, án sơ thẩm còn quyết định đình chỉ yêu cầu độc lập của các ông, bà: Nguyễn Đình H2, Tôn Thất H3, Phạm Thị Thu G, Nguyễn Hoàng Q, Lê Thị Minh N1, Đàm Bảo H4, Võ Thị N2, Phan Thúy P, Phạm Văn Anh T1, Lê Văn Q1, Phạm Văn N3, Võ Thị Thúy D1 và ông Phan Ngọc Q2.

Đình chỉ một phần yêu cầu độc lập của các ông, bà: Huỳnh Thanh H5, Võ Thị Thúy V, Lê Thị Thùy D2, Nguyễn Thành C2, Đoàn Lưu H6 và ông Lê Văn B.

Không chấp nhận yêu cầu độc lập của các ông, bà: Dương Hoàng L, Huỳnh Thanh T2, Trần T3, Võ Thị Thúy V, Nguyễn Thành C2, Đoàn Lưu H6, Nguyễn Văn T4, Đặng Văn T5, Lê Văn B1, Mai Tuấn T6, Trương Thị Mỹ T7, bà Nguyễn Thị Thu S1, bà Lê Thị Thùy D2, ông Võ Duy Ả, ông Kiều Quốc Đ1.

Quyết định về án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định.

Ngày 29/3/2022, Công ty cổ phần T8 có đơn kháng cáo đối với toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 29/3/2022, ngày 04/5/2022, ông Lê Văn B và ông Dương Hoàng L có đơn kháng cáo đối với bản án sơ thẩm về phần không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các Ông. Ngày 10/8/2022, ông Lê Văn B và ông Dương Hoàng L có đơn rút đơn kháng cáo và yêu cầu độc lập.

Ngoài ra, ông Mai Tuấn T6 và ông Đoàn Lưu H6 có Đơn kháng cáo ngày 28/3/2022, nhưng không nộp tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm

***Tại Bản án kinh doanh thương mại phúc thẩm số 08/2022/DS-PT ngày 30/11/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hoà đã quyết định:***

Căn cứ vào điểm b khoản 1 Điều 299; khoản 1, khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự,

1. Hủy một phần Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 02/2022/KDTM-ST ngày 16/3/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Nha Trang và đình chỉ giải quyết vụ án đối với yêu cầu độc lập của ông Lê Văn B và ông Dương Hoàng L; yêu cầu phản tố của Công ty T8.

2. Không chấp nhận kháng cáo của Công ty cổ phần T8.

3. Sửa bản án sơ thẩm như sau:

Áp dụng Điều 301; Điều 306 Luật Thương mại; Điều 60, Điều 61, Điều 62, Điều 63, Điều 64, Điều 65, Điều 66 và Điều 67 Luật Kinh doanh bất động sản; Nghị quyết 326/2016 của Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án. *Tuyên xử:*

3.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty TNHH T8.

3.1.1. Tuyên chấm dứt Hợp đồng hợp tác đầu tư và phát triển số 18/HĐHTĐTPTDA-ST-NTR giữa Công ty cổ phần T8 với Công ty TNHH T8 kể từ ngày 18/12/2018.

3.1.2. Buộc Công ty cổ phần T8 phải thanh toán cho Công ty TNHH T8 các khoản tiền sau:

- Tiền hoa hồng môi giới là 8.681.106.381 đồng (*Tám tỷ, sáu trăm tám sáu mươi mốt triệu, một trăm lẻ sáu nghìn ba trăm tám mươi mốt đồng).*

- Chi phí Triển khai truyền thông và bán hàng là 1.420.575.000 đồng *(Một tỷ*

*bốn trăm hai mươi triệu, năm trăm bảy mươi lăm ngàn đồng).*

- Tiền phạt do vi phạm hợp đồng là 1.014.488.510 đồng *(Một tỷ, không trăm mười bốn triệu, bốn trăm tám mươi tám nghìn, năm trăm mười nghìn đồng).*

- Trả lại số tiền ký quỹ là 4.000.000.000 đồng *(Bốn tỷ đồng).*

Tổng cộng Công ty cổ phần T8 phải thanh toán cho Công ty TNHH T8 15.116.169.000đ (Lấy tròn) (*Mười lăm tỷ, một trăm mười sáu triệu, một trăm sáu mươi chín ngàn đồng).*

Ngày 23/02/2023, Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng nhận được đơn đề nghị kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm của Công ty cổ phần T8 yêu cầu xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Bản án kinh doanh thương mại phúc thẩm số 08/2022/DS-PT ngày 30/11/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa và Bản án sơ thẩm số 02/2022/KDTM-ST ngày 16/3/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa.

Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 65/QĐ-VKS-KDTM ngày 29/9/2023, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng kháng nghị giám đốc thẩm đối với Bản án kinh doanh thương mại phúc thẩm số 08/2022/DS-PT ngày 30/11/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa, đề nghị Ủy ban thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng: Hủy toàn bộ Bản án kinh doanh thương mại phúc thẩm số 08/2022/DS-PT ngày 30/11/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa và Bản án số 02/2022/KDTM-ST ngày 16/3/2022 của Toà án nhân dân thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hoà, giao hồ sơ vụ án về cho Toà án nhân dân thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hoà xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm; với nhận định:

Bản án kinh doanh thương mại phúc thẩm số 08/2022/DS-PT ngày 30/11/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa và Bản án số 02/2022/KDTM-ST ngày 16/3/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Nha Trang đã đánh giá các tài liệu, chứng cứ và nội dung vụ án không khách quan, toàn diện, áp dụng không đúng pháp luật kinh doanh bất động sản để giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Cụ thể:

Bản án phúc thẩm nhận định: *"Hợp đồng hợp tác đầu tư phát triển dự án số 18/HĐHTĐTPTDA-ST-NTR ngày 18/12/2017 cùng 5 phụ lục kèm theo và Thỏa thuận ghi nhớ số 01 ngày 03/01/2018 thực chất là hợp đồng dịch vụ môi giới bất động sản hình thành trong tương lai theo quy định tại khoản 2 Điều* 3, *khoản 1 Điều 61 Luật Kinh doanh bất động sản"* là đúng. Tuy nhiên, khi xét xử cả hai cấp Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa không áp dụng Luật Kinh doanh bất động sản (Luật nội dung) để giải quyết là không đúng pháp luật.

Tại Điều 55 Luật kinh doanh bất động sản năm 2014 quy định về điều kiện của bất động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh như sau:

*"1. Có giấy tờ về quyền sử dụng đất, hồ sơ dự án, thiết kế bản vẽ thi công đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt, Giấy phép xây dựng đối với trường hợp*

*phải có Giấy phép xây dựng, giấy tờ về nghiệm thu việc hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật tương ứng theo tiến độ dự án; trường hợp là nhà chung cư, tòa nhà hỗn hợp có mục đích để ở hình thành trong tương lai thì phải có biên bản nghiệm thu đã hoàn thành xong phần móng của tòa nhà đó.*

2. *Trước khi bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai, chủ đầu tư phải có văn bản thông báo cho cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh về việc nhà ở đủ điều kiện được bán, cho thuê mua.*

*Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được thông báo, cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh có trách nhiệm trả lời bằng văn bản cho chủ đầu tư về nhà ở đủ điều kiện được bán, cho thuê mua; trường hợp không đủ điều kiện phải nêu rõ lý do."*

Như vậy, các điều kiện khi mở bán bất động sản hình thành trong tương lai được pháp luật quy định rất cụ thể. Nhưng tại thời điểm ông Võ Hải H (Tổng Giám đốc Công ty T8) ký các thỏa thuận, văn bản cho phép ông Văn Dũng C (Giám đốc Công ty T8) triển khai bán các căn hộ tại Dự án Trung tâm thương mại - ở Q khi Dự án này chưa đủ các điều kiện như: Chưa có Biên bản nghiệm thu hoàn thành xong phần móng (theo chủ đầu tư thì ngày 15/11/2018 thì công ty T8 và nhà thầu là công ty L1 mới ký biên bản nghiệm thu phần móng); không có văn bản đề nghị của chủ đầu tư và văn bản chấp thuận của cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh (Sở Xây dựng tỉnh K) là trái quy định pháp luật.

Thực hiện các thỏa thuận và theo Biên bản nghiệm thu ngày 11/4/2018, xác nhận và đối chiếu đã tư vấn, môi giới thành công 197 căn hộ (từ tầng 3 đến tầng 19). Phí môi giới Công ty T8 phải trả cho Công ty T8 là: 8.681.106.381 đồng. Biên bản nghiệm thu này trái với nội dung hai bên đã thỏa thuận tại Phụ lục 3 quy định: *"Mức phí dịch vụ là 5%/giao dịch thành công. Chỉ được thanh toán lần 1 là 80% hoa hồng sau khi khách hàng thanh toán đợt 1 và ký hợp đồng đặt cọc; 20% còn lại khi ký hợp đồng mua bán".*

Trong quá trình xem xét đơn giải quyết theo trình tự giám đốc thẩm Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đã làm việc với ông Văn Dũng C, ông C thừa nhận tổng số tiền đã thu của 197 căn hộ là 9.850.000.000 đồng. Công ty T8 đã giữ lại và sử dụng số tiền này từ khi khách hàng nộp (Tháng 3/2018), không thực hiện chuyển số tiền này (trong vòng 3 ngày) vào tài khoản đảm bảo của khách hàng mở tại Ngân hàng do chủ đầu tư chỉ định như thỏa thuận tại P.

Theo tài liệu do Phòng Cảnh sát kinh tế Công an tỉnh K cung cấp thì ông Văn Dũng C cũng thừa nhận trong quá trình giao dịch bán căn hộ, nhân viên của Công ty T8 tự ý thu thêm tiền chênh lệch của 191 khách hàng đã đặt mua căn hộ với số tiền là 15.520.000.000 đồng. Việc làm này của Công ty T8 đã vi phạm thỏa thuận giữa hai bên được quy định tại điểm 3.3, Điều 3 - Thỏa thuận ghi nhớ số 01 ngày 03/01/2018.

Theo Công ty T8, hiện nay Dự án đang tạm dừng do vướng các tranh chấp

và chủ đầu tư chưa thực hiện ký hợp đồng bán căn hộ cho cá nhân nào.

Từ sự phân tích trên, thấy rằng việc triển khai bán và thu tiền, phí môi giới, tiền chênh lệch của Công ty T8 với Công ty T8 đối với Dự án Trung tâm thương mại - Nhà ở Q khi chưa đủ điều kiện mở bán là trái pháp luật kinh doanh bất động sản. Việc mua bán căn hộ hình thành trong tương lai không thành, đơn vị môi giới tự ý giữ lại tiền đặt chỗ sử dụng và vi phạm những thỏa thuận do hai bên ký kết... nhưng vẫn được Tòa án hai cấp tỉnh Khánh Hòa tuyên buộc Công ty T8 phải trả khoản tiền mua giới là 8.681.106.381 đồng là không khách quan, trái pháp luật, gây thiệt hại cho bị đơn.

2. Về khoản tiền ký quỹ 4.000.000.000 đồng (bốn tỷ đồng), thấy rằng:

Việc ký quỹ Dự án được hai bên thỏa thuận thống nhất tại Điều 2 Thỏa thuận ghi nhớ số 01 ngày 03/01/2018 và Phụ lục 02 kèm theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 18/HĐHTĐTPTDA-ST-NTR ngày 18/12/2017. Tuy nhiên, quá trình thực hiện ký quỹ các bên không tuân thủ theo các nội dung đã thỏa thuận là phải mở tài khoản ký quỹ tại ngân hàng bảo lãnh cho dự án và chuyển tiền ký quỹ vào tài khoản này như quy định tại phụ lục 2. Việc ông Văn Dũng C (Công ty T8) thỏa thuận, thống nhất với ông Võ Hải H (Công ty K) thực hiện việc ký quỹ theo như nội dung nguyên đơn trình bày trong đơn khởi kiện và được 02 bản án sơ thẩm, phúc thẩm nhận định đó là khoản tiền ký quỹ của Công ty T8 với Công ty T8 là không đúng quy định do các bên thỏa thuận về ký quỹ và quy định của pháp luật đối với việc ký quỹ, ký cược.

Việc làm không đúng nêu trên đã tạo sơ hở để ông Võ Hải H (Tổng Giám đốc Công ty T8) lợi dụng chức vụ sử dụng số tiền 4.000.000.000 đồng của Công ty T8 vào mục đích cá nhân, không nộp vào tài khoản công ty (tài liệu thu thập được từ Công an tỉnh K và Công ty T8 trong giai đoạn giám đốc thẩm). Khoản tiền 4.000.000.000 đồng của Công ty T8 không thực hiện việc ký quỹ theo đúng quy định là do lỗi của công ty T8. Đồng thời, hiện nay hồ sơ vụ án cũng không có lời khai của ông Võ Hải Hoàng liên q đến việc sử dụng số tiền này như thế nào? Tòa án hai cấp tỉnh Khánh Hòa chưa làm rõ nội dung này đã tuyên buộc Công ty T8 phải trả cho Công ty T8 là không có căn cứ, gây thiệt hại cho bị đơn.

Về khoản tiền phạt do vi phạm hợp đồng: Do việc tuyên xử không có căn cứ, trái pháp như phân tích tại mục 1 và 2 nêu trên nên khoản tiền phạt do vi phạm hợp đồng 1.014.488.510 đồng cũng không có căn cứ vững chắc do chưa xác định lỗi của các bên trong quá trình thực hiện.

Tại phiên tòa giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Đối với nội dung kháng nghị khi Công ty T8 và Công ty T8 ký Hợp đồng hợp tác đầu tư phát triển dự án số 18/HĐHTĐTPTDA-ST-NTR ngày 18/12/2017 (Sau đây gọi tắt là Hợp đồng) chưa đủ các điều kiện như: chưa có Biên bản nghiệm thu hoàn thành xong phần móng (theo chủ đầu tư thì ngày 15/11/2018 thì công ty T8 và nhà thầu là công ty L1 mới ký biên bản nghiệm thu phần móng); không có văn bản đề nghị của chủ đầu tư và văn bản chấp thuận của cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh (Sở Xây dựng tỉnh K); xét thấy:

- Ngày 18/12/2017, giữa Công ty cổ phần T8 với Công ty TNHH T8 ký Hợp đồng hợp tác đầu tư và phát triển số 18/HĐHTĐTPTDA-ST-NTR;

- Ngày 28/3/2018, Công ty TNHH T8 có Văn bản số 2803/CV/2018, về triển khai công bố và nhận đặt chỗ dự án gửi Công ty cổ phần T8, kèm theo Kế hoạch bán hàng và các chính sách có liên quan;

- Ngày 29/3/2018, Công ty cổ phần T8 có Văn bản số 257/CV/VTNN-HOMES, thống nhất Kế hoạch bán hàng và các chính sách có liên quan của Công ty TNHH T8 đã đề xuất; trong Kế hoạch này quy định: " Đầu tiên chỉ ký Phiếu yêu cầu tư vấn thông tin; đặt cọc giữ chỗ. Khi thi công xong phần móng mới ký hợp đồng góp vốn/mua bán".

Như vậy, việc Công ty cổ phần T8 và Công ty TNHH T8 ký Hợp đồng hợp tác đầu tư và phát triển số 18/HĐHTĐTPTDA-ST-NTR ngày 18/12/2017 không vi phạm Điều 55 Điều  Luật kinh doanh bất động sản năm 2014.

[2] Đối với nội dung liên quan đến phí môi giới; xét thấy:

- Ngày 11/04/2018, Công ty T8 và Công ty T8 tiến hành "Đối chiếu những căn đã tư vấn thành công đợt 1". Tại biên bản này, Công ty T8 xác nhận Công ty T8 đã môi giới thành công 197 căn hộ và phí môi giới mà Công ty T8 phải thanh toán cho Công ty T8 là 8.681.106.381 đồng. Văn bản này đã được người có thẩm quyền của hai Bên ký xác nhận nên có giá trị pháp lý. Theo thỏa thuận của các Bên tại mục 2 Phụ lục 03 Hợp đồng, thì Công ty T8 được hưởng 8.681.106.381 đồng tiền phí môi giới khi giao dịch thành công.

- Đối với việc Công ty T8 đã thu chênh lệch của 191 căn hộ với số tiền 15.520.000.000 đồng là quan hệ dân sự khác và các khách hàng có quyền khởi kiện yêu cầu Công ty T8 trả lại số tiền trên bằng vụ án khác.

Do đó, Toà án cấp phúc thẩm tuyên buộc Công ty K -K phải thanh toán cho Công ty T8 số tiền này là có căn cứ.

[3]. Về số tiền ký quỹ 4.000.000.000 đồng; xét thấy:

- Theo yêu cầu của ông Võ Hải H - Tổng giám đốc Công ty cổ phần T8, Công ty T8 đã chuyển đủ số tiền ký quỹ vào Tài khoản do ông H chỉ định.

- Mặt khác, tại Biên bản nghiệm thu xác nhận hoàn thành thủ tục ký quỹ (BL 148) do 02 bên xác nhận tại mục 4 nội dung nghiệm thu: Số lượng căn hộ hoàn thành thủ tục đóng 20% giá trị của Hợp đồng (đã VAT), đồng thời mở sổ tiết kiệm

và ký Thoả thuận ký quỹ đến 12:00 ngày 11/4/2018 là 191 căn, đính kèm phụ lục 1. Do đó, xác định Công ty T8 đã hoàn thành thủ tục ký quỹ.

- Đối với nội dung kháng nghị cho rằng ông Võ Hải H-Tổng giám đốc Công ty cổ phần T8 đã lợi dụng chức vụ để sử dụng số tiền ký quỹ này vào mục đích cá nhân. Nội dung này không liên quan và không thuộc phạm vi trách nhiệm của Công ty T8. Trường hợp có căn cứ xác định ông Võ Hải H lợi dụng chức vụ để sử dụng số tiền ký quỹ này vào mục đích cá nhân, thì Công ty T8 có quyền yêu cầu Cơ quan có thẩm quyền xử lý theo quy định của pháp luật.

Do đó, Toà án cấp phúc thẩm tuyên buộc Công ty K -Homes phải hoàn trả tiền ký quỹ cho Công ty T8 số tiền này là có căn cứ.

[4]. Về khoản tiền do vi phạm hợp đồng với số tiền 1.014.488.510 đồng; xét thấy:

Theo "Thỏa thuận ghi nhớ" ngày 03/01/2018 giữa Công ty T8 và Công ty T8, các bên đã thống nhất về thời điểm, về tiến độ thi công, thời gian nghiệm thu phần móng, thời gian ký hợp đồng mua bán căn hộ và mức phạt vi phạm. Do Công ty T8 vi phạm bản "Thỏa thuận ghi nhớ", nên Tòa án cấp phúc thẩm buộc Công ty T8 bị phạt vi phạm hợp đồng là có căn cứ.

Từ các phân tích trên, Hội đồng xét xử giám đốc thẩm xét thấy không có căn cứ chấp nhận Quyết định kháng nghị số 65/QĐ-VKS-KDTM ngày 29/9/2023, của Viện trưởng viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

*Vì các lẽ trên;*

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 337, khoản 1 Điều 343, Điều 348 và Điều 349 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, xử:

1. Không chấp nhận Quyết định kháng nghị số 65/QĐ-VKS-KDTM ngày 29/9/2023, của Viện trưởng viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng và giữ nguyên Bản án kinh doanh thương mại phúc thẩm số 08/2022/DS-PT ngày 30/11/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hoà.

2. Bản án kinh doanh thương mại phúc thẩm số 08/2022/DS-PT ngày 30/11/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hoà tiếp tục được thi hành.

3. Quyết định giám đốc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày Hội đồng giám đốc thẩm ra Quyết định.

**Nơi nhận:**
- Toà án nhân dân tối cao;
- Viện VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hoà;
- Tòa án nhân dân thành phố Nha Trang;
- Chi cục THADS thành phố Nha Trang (để thi hành);
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: Phòng lưu trữ; Phòng GĐKT về DS-LĐ-KDTM và hồ sơ vụ án.

**TM. ỦY BAN THẨM PHÁN**
**THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊNTÒA**

**(Đã ký)**

**Nguyễn Văn Tào**