

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH KHÁNH HÒA**

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

Bản án số: 02/2020/KDTM-PT

Ngày 21/02/2020

V/v Tranh chấp hợp đồng dịch vụ

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH KHÁNH HÒA

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Trần Thị Kim Hải**

Các Thẩm phán: Ông **Võ Đình Phương**

Bà **Lê Thị Hiền**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Ngọc Ánh** – Cán bộ Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa: Ông **Nguyễn Đình Nhật** - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 02 năm 2020, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 12/2019/TLPT-KDTM ngày 27 tháng 12 năm 2019; về việc “*Tranh chấp hợp đồng dịch vụ*”.

Do bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 14/2019/KDTM-ST ngày 21 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố N, tỉnh Khánh Hòa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 01/2020/QĐXXPT-KDTM ngày 03 tháng 02 năm 2020 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Công ty cổ phần bất động sản G.

Địa chỉ: Phường X, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa.

Người đại diện theo pháp luật: Bà **Nguyễn Thị Thu Th**, chức vụ: Tổng giám đốc công ty.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Nguyễn Minh Đ**, chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị (theo giấy ủy quyền số 115/2019/GUQ ngày 11/5/2019). Địa chỉ: Phường L, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa. (Có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông **Nguyễn Châu H**, là luật sư Công ty luật trách nhiệm hữu hạn một thành viên C và cộng sự thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. Địa chỉ: Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt)

- Bị đơn: Công ty trách nhiệm hữu hạn L.

Địa chỉ: Phường V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa.

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Trần Quang D**, chức vụ: Giám đốc. Địa chỉ: Phường V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa. (Có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông **Trần Quốc T**, là luật sư Văn phòng luật sư Quốc T thuộc Đoàn luật sư tỉnh Khánh Hòa. Địa chỉ: Phường P, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa. (Vắng mặt)

- Người kháng cáo: Bị đơn Công ty trách nhiệm hữu hạn L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản hoà giải và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Minh Đ trình bày:***

Ngày 02/4/2017, Công ty cổ phần bất động sản G (sau đây gọi tắt là Công ty G) ký với Công ty trách nhiệm hữu hạn L (sau đây gọi tắt là Công ty L) Hợp đồng “Đại lý tiếp thị và phân phối sản phẩm dự án tổ hợp khách sạn căn hộ C” tại địa chỉ phường V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa.

Theo hợp đồng, Công ty L là chủ đầu tư dự án căn hộ khách sạn C tại địa chỉ phường V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa. Công ty L giao cho Công ty G thực hiện các dịch vụ tiếp thị và phân phối sản phẩm là căn hộ của Công ty L bao gồm: 209 sản phẩm căn hộ - kết cấu từ tầng 12 cho tới tầng 30. Thời hạn của hợp đồng: từ khi ký kết cho đến ngày 31/12/2017. Phí dịch vụ cho toàn bộ sản phẩm mà Công ty L phải trả cho Công ty G là 5%/sản phẩm.

Cách thức tiếp thị và phân phối sản phẩm của Công ty G: Khách hàng nào đồng ý mua căn hộ sẽ ký vào Phiếu xác lập thỏa thuận quyền ưu tiên. Phiếu xác lập thỏa thuận quyền ưu tiên mua căn hộ được khách hàng ký với chủ đầu tư gồm 3 liên, chủ đầu tư giữ liên trắng, khách hàng giữ liên hồng, Công ty G giữ liên xanh. Khách hàng nào đồng ý ký vào phiếu xác lập thỏa thuận quyền ưu tiên, nếu tiếp tục thanh toán tiền mua căn hộ thì được coi là giao dịch thành công. Căn cứ vào phiếu xác lập thỏa thuận quyền ưu tiên có chữ ký của chủ đầu tư trên đây thì Công ty G đã giới thiệu bán thành công được 138 căn hộ. Căn cứ điều 3 của Hợp đồng thì Công ty G được thanh toán như sau:

Thứ nhất: 138 người mua đã nộp tiền đợt 1 (nộp 12% giá trị căn hộ). Theo mục 3.2 Điều 3 của hợp đồng, khi khách hàng nộp tiền đợt 1 thì Công ty G được thanh toán 40% phí dịch vụ trên tổng phí 5%. Vậy số tiền Công ty L phải thanh toán cho Công ty G của đợt này là: Tạm tính: 138 căn x Giá trị căn hộ sau chiết khấu x 40% chi phí môi giới x 5% phí dịch vụ môi giới = 4.853.245.723 đồng.

Thứ hai: Trong 138 căn mà khách hàng đã nộp tiền đợt 1, có 117 căn đã nộp tiền đợt 2 thì Công ty L phải thanh toán tiếp 30% phí dịch vụ trên tổng phí 5% cho Công ty G như sau: Tạm tính: 117 căn x Giá trị căn hộ sau chiết khấu x 30% phí môi giới x 5% phí dịch vụ môi giới = 3.639.934.292 đồng.

Thứ ba: Trong số 117 căn đã nộp tiền đợt 2 đã có 35 căn đã nộp tiền đợt 3. Đối với các căn hộ khách hàng đã nộp tiền đợt 3 thì Công ty L phải thanh toán tiếp 30% phí dịch vụ trên tổng phí 5% cho Công ty G như sau: Tạm tính: 35 căn x Giá trị căn hộ sau chiết khấu x 30% phí môi giới x 5% phí dịch vụ môi giới = 938.509.689 đồng.

Căn cứ vào mục 3.2 Điều 3 của hợp đồng, căn cứ vào Công văn số 271/CV ngày 14/12/2017 và file chứa số liệu căn hộ của công ty L gửi cho công ty G thì Công ty L phải thanh toán cho công ty G tổng số phí môi giới là 9.431.689.704 đồng.

Tuy nhiên, đến nay Công ty L vẫn không thanh toán chi phí môi giới theo hợp đồng đã ký.

Tại phiên tòa, Công ty G cho biết sau khi tính toán, kiểm tra lại thì số tiền mà Công ty L phải thanh toán cho Công ty G là 8.955.163.832 đồng, chứ không

phải là 9.431.689.704 đồng như đã đề cập trong đơn khởi kiện. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận buộc Công ty L phải thanh toán cho Công ty G số tiền 8.955.163.832 đồng. Đồng thời, Công ty G yêu cầu Công ty L phải bồi thường cho Công ty G số tiền phạt chậm thanh toán trên số tiền phải trả, lãi suất 10%/năm, thành tiền là 1.230.000.000 đồng. Ngoài ra, Công ty G xác nhận còn giữ số tiền tạm ứng của Công ty L là 2.802.000.000 đồng. Công ty G tự nguyện căn trừ vào số tiền mà Công ty L phải trả.

Như vậy, số tiền mà Công ty L phải thanh toán cho Công ty G là $8.955.163.832 \text{ đồng} + 1.230.000.000 \text{ đồng} - 2.802.000.000 \text{ đồng} = 7.383.163.832 \text{ đồng}$.

Đối với yêu cầu Tòa án buộc Công ty L cung cấp số liệu khách hàng đóng tiền đợt 2 và đợt 3 (của 138 căn hộ) để làm căn cứ tiếp tục thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho Công ty G. Tại phiên tòa, nguyên đơn đã rút yêu cầu này.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn, luật sư Nguyễn Châu H đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận các yêu cầu của nguyên đơn, đồng thời đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận các yêu cầu phản tố của bị đơn. Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn đồng ý với quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn.

**** Theo đơn khởi phản tố, bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa, người đại diện theo pháp luật bị đơn Công ty trách nhiệm hữu hạn L trình bày:***

Công ty L thừa nhận ngày 02/4/2017 Công ty G ký với Công ty L Hợp đồng “Đại lý tiếp thị và phân phối sản phẩm dự án tổ hợp khách sạn căn hộ C” tại địa chỉ số phường V, thành Phố N, tỉnh Khánh Hòa. Theo hợp đồng Công ty L là chủ đầu tư dự án căn hộ khách sạn C tại địa chỉ phường V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa.

Công ty L giao cho Công ty G thực hiện các dịch vụ tiếp thị và phân phối của Công ty L bao gồm: 209 sản phẩm căn hộ - kết cấu từ tầng 12 cho tới tầng 30. Tuy nhiên, căn cứ Luật kinh doanh bất động sản và luật dân sự thì Hợp đồng “Đại lý tiếp thị và phân phối sản phẩm dự án tổ hợp khách sạn căn hộ C” là vô hiệu vì khi ký kết hợp đồng tiếp thị và phân phối sản phẩm thì chưa có giấy phép xây dựng là vi phạm điều kiện của bất động sản hình thành trong tương lai, vi phạm nghiêm trọng điều cấm của luật quy định. Đồng thời, sau khi Sở xây dựng nắm bắt được thông tin 2 công ty có ký kết hợp đồng tiếp thị sản phẩm trên đã có thông báo 1560/TB-SXD ngày 15/5/2017 nghiêm cấm 2 công ty thực hiện giao dịch và yêu cầu dừng các hoạt động đưa sản phẩm của dự án vào kinh doanh không phù hợp với quy định của pháp luật và các sản giao dịch, đơn vị kinh doanh dịch vụ bất động sản tự rao bán, đặt chỗ sản phẩm bất động sản của dự án. Theo luật kinh doanh bất động sản quy định tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản có ít nhất 2 người có chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản nhưng Công ty G không có chứng chỉ hành nghề môi giới tại thời điểm giao dịch nên Công ty L không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Công ty G số tiền 9.431.689.704 đồng, tại phiên tòa xác định lại là 8.955.163.832 đồng, cũng như không chấp nhận về tiền phạt mà Công ty G yêu cầu.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn đề nghị Tòa án tuyên Hợp đồng “Đại lý tiếp thị và phân phối sản phẩm dự án Tổ hợp khách sạn C” số 01/2017/HĐHT ngày 02/04/2017 vô hiệu vì vi phạm điều cấm của pháp luật, không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn đề nghị Tòa án tuyên Hợp đồng “Đại lý tiếp thị và phân phối sản phẩm dự án Tổ hợp khách sạn C” bị vô hiệu, vì quá trình thực hiện hợp đồng, nguyên đơn vừa môi giới, vừa tiếp thị và bán sản phẩm là căn hộ và thu tiền đặt cọc của khách hàng, trong khi đó, tại thời điểm nguyên đơn thực hiện giao dịch này thì đối tượng của hợp đồng tức là các căn hộ chưa được phép kinh doanh, chưa được Sở Xây dựng tỉnh Khánh Hòa cấp phép cho bị đơn thực hiện xây dựng, nguyên đơn là Công ty G hoàn toàn biết điều đó, nhưng vẫn thực hiện. Do đó, căn cứ vào Điều 55 của Luật kinh doanh bất động sản thì việc kinh doanh, tức là bán hàng của nguyên đơn bị pháp luật cấm. Ngoài ra, nguyên đơn vi phạm nghĩa vụ không thanh toán tiền ký quỹ cho bị đơn, nên theo khoản 8.1 Điều 8 của Hợp đồng thì Hợp đồng này vô hiệu.

Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn cho rằng: Các bên chưa chốt được số liệu cụ thể ai là người bán hàng đối với 138 căn hộ, nên nguyên đơn chưa đủ điều kiện để khởi kiện vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ yêu cầu của nguyên đơn. Người đại diện hợp pháp của bị đơn đồng ý với ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn.

*** Ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa sơ thẩm:** Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc Công ty trách nhiệm hữu hạn L phải thanh toán cho Công ty cổ phần bất động sản G số tiền 6.153.163.832 đồng, không chấp yêu cầu về phần bồi thường số tiền phạt chậm thanh toán là 1.230.000.000 đồng và bác yêu cầu phản tố của bị đơn về hợp đồng vô hiệu.

Tại Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 14/2019/KDTM-ST ngày 21 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố N, tỉnh Khánh Hòa đã căn cứ các Điều 3, 8, 61, 62 Luật kinh doanh bất động sản và Điều 150 Luật thương mại 2005 quyết định:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty cổ phần bất động sản G đối với bị đơn Công ty trách nhiệm hữu hạn L.

- + Buộc bị đơn Công ty trách nhiệm hữu hạn L phải thanh toán cho nguyên đơn Công ty cổ phần bất động sản G số tiền là 6.153.163.832 đồng (Sáu tỷ một trăm năm mươi ba triệu một trăm sáu mươi ba nghìn tám trăm ba mươi hai đồng).

- + Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện bổ sung đối với số tiền 1.230.000.000 đồng (Một tỷ hai trăm ba mươi triệu đồng) vì vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu. Nguyên đơn có quyền khởi kiện bằng một vụ án dân sự khác theo quy định của pháp luật.

- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Công ty trách nhiệm hữu hạn L đối với nguyên đơn Công ty cổ phần bất động sản G về việc tuyên Hợp

đồng đại lý tiếp thị và phân phối sản phẩm dự án tổ hợp khách sạn căn hộ C số 01/2017/HĐHT ngày 02/4/2017 là vô hiệu.

- Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu Tòa án buộc Công ty trách nhiệm hữu hạn L cung cấp số liệu khách hàng đóng tiền đợt 2 và đợt 3 (của 138 căn hộ) để làm căn cứ tiếp tục thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho Công ty cổ phần bất động sản G.

- Ngoài ra bản án còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 28/10/2019, bị đơn Công ty trách nhiệm hữu hạn L có đơn kháng cáo với nội dung không chấp nhận nội dung bản án sơ thẩm đã tuyên.

*** Tại phiên tòa phúc thẩm:**

- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Minh Đ và người đại diện theo pháp luật của bị đơn ông Trần Quang D tự nguyện thỏa thuận với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án như sau:

Công ty trách nhiệm hữu hạn L thanh toán cho Công ty cổ phần bất động sản G số tiền 4.246.000.000 đồng và trả số tiền này cho Công ty cổ phần bất động sản G bằng 02 căn hộ có mã căn hộ là C0612A (1211) và D0319 (1906) tại Dự án C, địa chỉ: Phường V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa.

Công ty cổ phần bất động sản G và Công ty trách nhiệm hữu hạn L mỗi bên chịu 50% án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa tham gia phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Đơn kháng cáo của bị đơn Công ty trách nhiệm hữu hạn L còn trong hạn luật định nên hợp lệ.

[2] Về nội dung:

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Minh Đ và người đại diện theo pháp luật của bị đơn ông Trần Quang D tự nguyện thỏa thuận với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án như sau:

Công ty trách nhiệm hữu hạn L thanh toán cho Công ty cổ phần bất động sản G số tiền 4.246.000.000 đồng và trả số tiền này cho Công ty cổ phần bất động sản G bằng 02 căn hộ có mã căn hộ là C0612A (1211) và D0319 (1906) tại Dự án C, địa chỉ: Phường V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa.

Công ty cổ phần bất động sản G và Công ty trách nhiệm hữu hạn L mỗi bên chịu 50% án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy: Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Minh Đ và người đại diện theo pháp luật của bị đơn ông Trần Quang D thỏa thuận là tự nguyện, phù hợp với quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử phúc thẩm công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

[3] Về án phí:

- Án phí sơ thẩm: Công ty cổ phần bất động sản G và Công ty trách nhiệm hữu hạn L mỗi bên phải chịu 50% án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

- Án phí phúc thẩm: Công ty trách nhiệm hữu hạn L phải chịu án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 300, khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;
- Căn cứ các Điều 3, 8, 61, 62 Luật kinh doanh bất động sản và Điều 150 Luật thương mại 2005;

- Căn cứ Nghị quyết số 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:

1. Sửa bản án sơ thẩm; Công nhận sự thỏa thuận của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Minh Đ và người đại diện theo pháp luật của bị đơn ông Trần Quang D.

2. Công ty trách nhiệm hữu hạn L thanh toán cho Công ty cổ phần bất động sản G số tiền 4.246.000.000đ (*bốn tỷ hai trăm bốn mươi sáu triệu đồng*) và trả số tiền này cho Công ty cổ phần bất động sản G bằng 02 căn hộ có mã căn hộ là C0612A (1211) và D0319 (1906) tại Dự án C, địa chỉ: Phường V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa.

3. Án phí:

- Công ty cổ phần bất động sản G phải nộp 56.123.000 đồng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm nhưng được trừ đi số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 58.716.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2016/0009605 ngày 31/7/2018 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố N. Như vậy, Công ty cổ phần bất động sản G đã nộp đủ án phí và được hoàn lại 2.593.000đ (*hai triệu năm trăm chín mươi ba nghìn đồng*).

- Công ty trách nhiệm hữu hạn L phải nộp 56.123.000 đồng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm và 2.000.000 đồng án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm nhưng được trừ đi số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2016/0010525 ngày 07/01/2019, 300.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2016/0015574 ngày 07/11/2019 và 1.700.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2016/0015620 ngày 29/11/2019 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố N. Như vậy, Công ty trách nhiệm hữu hạn L còn phải nộp số tiền án phí là 55.823.000đ (*năm mươi năm triệu tám trăm hai mươi ba nghìn đồng*).

*** Quy định:** *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 của người được thi hành án cho đến khi thi hành án 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 năm 2015.*

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, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành

án theo các Điều 6, 7 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.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Khánh Hòa;
- TAND TP. N;
- Chi cục THADS TP. N;
- Lưu VP, hồ sơ vụ án.

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

Trần Thị Kim Hải