

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

Bản án số: 51/2018/KDTM-PT
Ngày: 24, 26/4/2018
V/v: tranh chấp hợp đồng dịch vụ

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

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Thành phần hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Đình Tiến

Các Thẩm phán: Ông Hoàng Ngọc Thành

Bà Ngô Thị Hạnh

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Lê Thị Giang- Thư ký Tòa án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hương- Kiểm sát viên.

Trong ngày 24 và 26/4/2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 93/2017/KTPT ngày 09/10/2017 về việc tranh chấp hợp đồng dịch vụ theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 81/2018/QĐ-PT ngày 09/3/2018 giữa:

** Nguyên đơn:* Công ty cổ phần địa ốc H;

Địa chỉ: Số nhà 86A đường D, phường 2, quận B, thành phố Hồ Chí Minh;

Người đại diện theo pháp luật là ông Lê Hồng S- Chức vụ: Giám đốc;

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Trần Thị M, sinh năm 1993; Địa chỉ: phòng 15, V2, HomeCity, số 177 Trung K, phường Yên H, quận C G, thành phố Hà Nội; Bà Trần Tú N, sinh năm 1981; Địa chỉ: F212 Võ T S, phường T N, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai. (Giấy ủy quyền ngày 28/12/2017); Bà M, bà N có mặt tại phiên tòa.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Bà Đinh Thị H- Luật sư Công ty luật TNHH H H và cộng sự, Đoàn luật sư thành phố Hà Nội- Có mặt tại phiên tòa, vắng mặt lúc tuyên án.

** Bị đơn:* Công ty cổ phần phần địa ốc D (nay là Công ty cổ phần đầu tư Nhà Đ)

Địa chỉ: Tầng 3, tòa nhà CEO khu đô thị Mễ Trì H, đường P H, quận N T, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Quốc H- Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Nguyễn Văn H (Giấy ủy quyền ngày 30/1/2018); Ông H có mặt tại phiên tòa.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Ông Nguyễn Đức T- Luật sư Công ty luật TNHH H V, Đoàn luật sư thành phố Hà Nội- Có mặt tại phiên tòa, vắng mặt lúc tuyên án.

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:*

Công ty cổ phần bất động sản xây lắp D

Địa chỉ: Lầu 6, tòa nhà PSG số 11Bis Nguyễn G T, phường 6, Quận 3, thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ mới: Cao ốc P V Landmark, đường Mai Chí T, phường An P, quận 2, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lương Đình T- Giám đốc; Vắng mặt tại phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện đề ngày 20/09/2013 và các lời khai tiếp theo trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là Công ty cổ phần địa ốc H trình bày:

Ngày 08/4/2011, Công ty cổ phần đầu tư thương mại dịch vụ H (nay là Công ty cổ phần địa ốc H, viết tắt là Công ty H) ký hợp đồng môi giới và tiếp thị độc quyền số 110/2011/HĐTTMG-PVL với Công ty cổ phần bất động sản Điện Lực D (nay là Công ty cổ phần địa ốc d, viết tắt là Công ty D) về việc tiếp thị và môi giới các căn hộ thuộc Block C, block D dự án căn hộ Petro Việt Nam Landmark, Quận 2 thành phố Hồ Chí Minh. Theo Điều 1.1 của hợp đồng môi giới là 139 căn, nhưng sau đó theo phụ lục 1 của hợp đồng thì bên bị đơn là Công ty D giao cho Công ty H môi giới để bán tổng số căn hộ là 86 căn.

Sau khi ký kết hợp đồng, Công ty H đã thực hiện nghiêm các điều khoản đã ký kết và đã môi giới thành công bán được 54 căn hộ. Tuy nhiên, ngày 21/9/2011 Công ty D đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng thể hiện tại công văn số 854/PVL-CV, nội dung công văn số 854/PVL-CV yêu cầu công ty H tạm dừng mọi hoạt động đang thực hiện theo hợp đồng môi giới số 110/2011/HĐTTMG-PVL với Công ty cổ phần bất động sản Điện Lực D với lý do để phục vụ công tác điều chỉnh phương án kinh doanh của doanh nghiệp.

Sau ngày 21/9/2011, phía nguyên đơn đã nhiều lần gửi công văn yêu cầu Công ty D thanh lý hợp đồng số 110/2011/HĐTTMG-PVL ngày 08/4/2011 nhưng phía bên Công ty D không trả lời. Sau khi gửi công văn tạm dừng thì Công ty D đã tự đứng ra chào bán các căn hộ còn lại của hợp đồng với giá 15.330.000 đồng/m² thấp hơn so với Công ty H môi giới cho khách hàng mà không thông qua các sàn giao dịch của Công ty H mặc dù chưa hết hạn của hợp đồng. Tài liệu thể hiện trên bài báo VN Express ngày 11/11/2011.

Từ sau ngày 21/9/2011, nguyên đơn khẳng định không môi giới và bán thêm bất cứ một căn hộ nào theo hợp đồng. Việc bị đơn cho rằng Công ty H vẫn tiếp tục môi giới bán cho nhiều khách hàng là không có căn cứ, bởi: Công ty H không môi giới cho khách hàng là Vũ Thị Ngọc H (không có trong bảng theo dõi 54 căn hộ mà Công ty H đã thu phí môi giới); đối với 08 khách hàng (danh sách do bị đơn đưa ra: Trần Đức H, Phan Văn T, Lương Ngọc H, Mai Thu H, Hồ Nhật V, Nguyễn Kim C, Nguyễn Hoàng M) còn lại nằm trong số các căn hộ đã đặt cọc tiền trước chứ không phải những giao dịch mới do Công ty H môi giới sau ngày 21/9/2011.

Tính đến ngày 21/09/2011, Công ty H đã môi giới được 54 căn hộ cho Công ty D với tổng số tiền là 127.458.886.067 đồng. Tổng số tiền Công ty H thu được của khách đợt 1 là 18.066.146.805 đồng. Trong đó khấu trừ hoa hồng, Công ty H đã được nhận tiền môi giới là 12.745.888.607 đồng. Số tiền còn lại là: 5.320.258.138 đồng. Thực tế Công ty H đã chuyển cho Công ty D số tiền

3.772.698.359 đồng, số tiền còn lại 1.547.559.839 đồng giữ lại để khấu trừ nghĩa vụ bồi thường hợp đồng của Công ty D như quy định tại khoản 5.4 của Hợp đồng tiếp thị môi giới độc quyền.

Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Công ty D phải bồi thường hợp đồng bằng 10% giá trị của 80 căn hộ theo như cam kết tại khoản 5.4 của hợp đồng tiếp thị môi giới số 110/2011/HĐTTMG-PVL với Công ty D. Căn cứ vào 86 căn hộ theo phụ lục 1 của hợp đồng, trừ đi 06 căn hộ có diện tích lớn nhất (bao gồm các căn hộ có mã số 1102C, 1402C 1602C, 1402D, 1602D, 1606D) để lấy 80 căn hộ còn lại làm cơ sở buộc Công ty D phải bồi thường cho nguyên đơn: Tổng diện tích và giá trị của 80 căn hộ còn lại là $7.994.64\text{m}^2$; Đơn giá tính bồi thường là 23,8 triệu đồng/ $\text{m}^2 \times 7.994.64\text{m}^2 = 190.272.432.000\text{đ} \times 10\%$ giá trị của 80 căn hộ là 19.027.243.200 đồng; Trả lại cho Công ty H 100.000.000 (một trăm triệu) đồng tiền đặt cọc và bồi thường 100.000.000 (Một trăm triệu) đồng tiền đặt cọc.

Về yêu cầu phản tố của bị đơn Công ty H có ý kiến: Công ty H không giữ 100% giá trị của ông Hoàng Văn D và Đặng Văn P mà cụ thể là: Khách hàng Hoàng Văn D, Công ty H giữ 1.341.429.574 đồng; khách hàng Đặng Văn P, Công ty H giữ 1.298.460.424 đồng. Tổng số 2 căn là 2.639.889.998 đồng. Đối với số tiền này sau khi nhận được công văn 854 ngày 21/9/2011 của Công ty D, Công ty H đã nhiều lần có văn bản yêu cầu tổ chức cuộc họp hai bên giải quyết việc thanh lý và thu tiền của khách hàng nhưng phía bị đơn không phản hồi. Việc thu trước 100% do Công ty D chỉ định. Đối với yêu cầu này của bị đơn, nguyên đơn chấp nhận thanh toán số tiền cần trừ môi giới còn dư và số tiền thu của hai khách hàng Đặng Văn D và Hoàng Văn P tổng là 4.187.451.689 đồng sau khi đã đối trừ nghĩa vụ với nguyên đơn.

Bị đơn Công ty cổ phần phân địa ốc D (nay là Công ty cổ phần đầu tư Nhà D) trình bày:

Bị đơn công nhận Công ty cổ phần bất động sản Điện Lực D (nay là Công ty cổ phần địa ốc d, viết tắt là Công ty D) và Công ty cổ phần đầu tư thương mại dịch vụ H (Nay là Công ty cổ phần địa ốc H, viết tắt là Công ty H) thỏa thuận ký Hợp đồng tiếp thị và môi giới độc quyền khu căn hộ (Block C & D) dự án căn hộ PetroVIETNam Landmark HĐ số 110/2011/HĐTTMG-PVL (viết tắt là Hợp đồng số 110) như nguyên đơn trình bày là đúng. Bị đơn không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn với 3 lý do:

- Thứ nhất: Theo Công văn số 854 ngày 21/9/2011 Công ty D chỉ đề nghị Công ty H tạm dừng mọi hoạt động liên quan đến việc bán hàng theo Hợp đồng 110 chứ không tuyên bố đơn phương chấm dứt hợp đồng.

+ Ngày 21/9/2011, Công ty H ban hành công văn số 50 về việc phúc đáp công văn 854 của Công ty D, nội dung của công văn thể hiện Công ty H sẵn sàng hỗ trợ để Công ty d thực hiện công tác điều chỉnh phương án kinh doanh.

+ Công văn số 55 ngày 10/1/2012 Công ty H vẫn khẳng định là mọi hoạt động liên quan đến công tác bán hàng theo hợp đồng 110 đã tạm dừng.

- Thứ hai: Sau khi có công văn 854 Công ty H vẫn tiếp tục bán 08 căn hộ và trực tiếp thu tiền nhưng chưa hoàn lại toàn bộ số tiền bán căn hộ cho Công ty D.

- Thứ ba: Do Công ty H vi phạm hợp đồng về việc tự ý thu 100% số tiền của khách hàng. Công ty D đã rất nhiều lần thông báo cho Công ty H về việc hoàn trả số tiền đã thu của khách hàng Đặng Văn P và Hoàng Văn D nhưng Công ty H không chịu chuyển trả nên bị đơn mới đơn phương chấm dứt hợp đồng thể hiện tại Công văn số 759 ngày 11/12/2012.

Và nếu thực hiện đúng hợp đồng môi giới (mục 2.1.2) thì Công ty H phải môi giới thành công cho bị đơn được 86 căn hộ trong vòng 6 tháng kể từ ngày hoàn tất các công việc nêu tại điều 2.1.1 của hợp đồng môi giới. Nhưng trên thực tế thì phía bên nguyên đơn mới chỉ môi giới được cho bên bị đơn là 54 căn. Từ những lý do trên phía bị đơn khẳng định không vi phạm hợp đồng nên không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

Ngoài ra bị đơn có yêu cầu phản tố, đề nghị Tòa án buộc nguyên đơn thanh toán số tiền căn trừ hoa hồng còn dư là 1.547.561.691 đồng và số tiền thu của hai khách hàng Hoàng Văn D là 1.341.429.574 đồng; khách hàng Đặng Văn P là 1.298.460.424 đồng. Tổng số 2 căn là 2.639.889.998 đồng. Tổng số tiền yêu cầu nguyên đơn thanh toán cho bị đơn là 4.187.451.689 đồng

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày: Ngày 28/12/2010, giữa Công ty cổ phần bất động sản xây lắp d và Công ty cổ phần bất động sản điện lực d (nay là Công ty cổ phần địa ốc D) ký hợp đồng mua bán căn hộ số 96, đối tượng của hợp đồng là 139 căn hộ thuộc Block C, block D dự án căn hộ Petro Việt Nam Landmark, Quận 2 thành phố Hồ Chí Minh. Sau khi ký hợp đồng các bên đã thực hiện quyền và nghĩa vụ của các bên và khẳng định các căn hộ Công ty D mua và có quyền sở hữu chính là các căn hộ thuộc hợp đồng môi giới 110 trong vụ án này. Nay có việc khởi kiện của Công ty H đối với Công ty D, người liên quan không có ý kiến gì về nội dung vụ án chỉ đề nghị Tòa án sớm giải quyết dứt điểm vụ án để phân tiếp theo của dự án được hoàn tất các thủ tục.

Tại Bản án sơ thẩm số 04/2017/KDTM-ST ngày 10-13/7/2017 của Tòa án nhân dân quận Nam Từ Liêm đã xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là Công ty cổ phần địa ốc H. Buộc Công ty cổ phần địa ốc D phải bồi thường và trả cho Công ty cổ phần địa ốc H các khoản tiền sau:

Bồi thường 15.221.794.000 (Mười lăm tỷ, hai trăm hai mươi một triệu, bảy trăm chín tư nghìn) đồng do vi phạm hợp đồng và 100.000.000 (Một trăm triệu) đồng tiền giá trị tương đương tiền đặt cọc; Trả 100.000.000 (Một trăm triệu) đồng

tiền đặt cọc. Tổng cộng: 15.421.794.000đ (*Mười lăm tỷ, bốn trăm hai mươi một triệu, bảy trăm chín tư nghìn*) đồng.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn: Buộc Công ty cổ phần địa ốc H phải trả cho Công ty cổ phần địa ốc D các khoản tiền sau: 1.547.561.691 (*Một tỷ, năm trăm bốn bảy triệu, năm trăm sáu một nghìn, sáu trăm chín một*) đồng tiền cần trừ hoa hồng còn dư; 2.639.889.998 (*Hai tỷ, sáu trăm ba chín triệu, tám trăm tám chín nghìn, chín trăm chín tám*) đồng tiền đã thu còn lại của hai khách hàng Đặng Văn D và Hoàng Văn P. Tổng cộng là 4.187.451.689 (*Bốn tỷ, một trăm tám bảy triệu, bốn trăm năm một nghìn, sáu trăm tám chín*) đồng.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Không đồng ý với án sơ thẩm, ngày 26/7/2017 bị đơn là Công ty cổ phần địa ốc D (nay là Công ty cổ phần đầu tư Nhà D) có đơn kháng cáo cho rằng Hội đồng xét xử sơ thẩm trong quá trình xét xử đã nhận định và đi đến tuyên án không đúng với sự thật khách quan, việc áp dụng pháp luật chưa đúng với tinh thần của điều luật mà HĐXX áp dụng dẫn đến bản án chưa đánh giá đúng tính chất của vụ án, cụ thể:

- Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại bản án theo hướng tuyên buộc Công ty H cũng vi phạm các điều khoản 4.2; điểm i, viii điều khoản 6.2 để xác định lỗi vi phạm Hợp đồng của Công ty H, phần phản tố của bị đơn đã được HĐXX sơ thẩm và nguyên đơn thừa nhận tức là Công ty H đã vi phạm điểm i, viii khoản 6.2 của Hợp đồng nhưng HĐXX sơ thẩm chưa đề cập đến sự vi phạm này của Công ty H. Vì vậy đề nghị HĐXX phúc thẩm tuyên buộc Công ty H vi phạm điều khoản này của hợp đồng làm căn cứ bồi thường được chính xác.

- Ghi nhận Công ty D ban hành công văn số 854 ngày 21/9/2011 chỉ là Công văn trao đổi đề xuất đối với Công ty H không phải là công văn chấm dứt hợp đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố, yêu cầu kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát trình bày ý kiến về việc giải quyết vụ án như sau:

- * *Về tố tụng:* Đơn kháng cáo của bị đơn làm trong thời hạn luật định. Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội thụ lý và giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền và thời hạn theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Ngày 09/10/2017, Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội đã thụ lý vụ án. Ngày 09/3/2018 ban hành Quyết định đưa vụ án ra xét xử. Thời hạn chuẩn bị xét xử còn kéo dài quá quy định tại điều 286 BLTTDS.

** Về nội dung:*

- Xét hợp đồng môi giới và tiếp thị độc quyền số 110 ngày 08/4/2011: Hợp đồng 110 được các bên ký kết trên cơ sở hoàn toàn tự nguyện, do các cá nhân có đầy đủ tư cách đại diện cho doanh nghiệp, đầy đủ năng lực hành vi dân sự tham gia ký kết. Nội dung và các điều khoản trong hợp đồng không trái với các quy định của pháp luật, được các bên thừa nhận nên xác định Hợp đồng 110 có hiệu lực thi hành đối với các bên.

Tuy nhiên sau khi ký kết Hợp đồng 110 các bên ký đã thống nhất thực hiện theo Giấy ủy quyền số 393 ngày 24/4/2011 với nội dung: Công ty D ủy quyền cho Công ty H thu tiền của các khách hàng mua căn hộ đợt 1 tương đương với 15% giá trị hợp đồng mua bán; Thời hạn ủy quyền từ 01/5/2011 đến khi kết thúc thời hạn Hợp đồng 110. Việc các bên thực hiện ủy quyền đó là vi phạm về việc ủy quyền quy định tại điều 143 BLDS 2005 (pháp nhân ủy quyền cho pháp nhân). Do quan hệ ủy quyền không hợp pháp nên việc Công ty H thay mặt Công ty D thu tiền đợt 1 của các khách hàng mua căn hộ là vi phạm khoản 3 điều 44 Luật kinh doanh BĐS 2006 (*DN môi giới không được là 1 bên thực hiện giao dịch về kinh doanh bất động sản*). Đây là lỗi của cả hai bên.

- Quá trình thực hiện hợp đồng:

+ Các bên đều thừa nhận trước ngày 21/9/2011, việc thực hiện HĐ số 110 là đúng như thoả thuận quy định. Công ty H đã thực hiện môi giới bán thành công 54 căn hộ và đã căn trừ đủ tiền môi giới, tiếp thị theo đúng hợp đồng.

Ngày 21/9/2011, Công ty D có văn bản 854 đề nghị Công ty H tạm dừng thực hiện hợp đồng 110. Theo nội dung công văn số 854 thì đây chưa phải là văn bản tuyên bố đơn phương chấm dứt hợp đồng số 110 của PVL.

+ Sau ngày 21/9/2011, khi các bên chưa có sự thống nhất về việc chấm dứt, thanh lý HĐ số 110. Về phía nguyên đơn: Công ty H đã trực tiếp thu tiền đợt 2, 3 đối với 02 khách hàng là Hoàng Văn D và Đặng Văn P, thu tiền đợt 2 đối với khách hàng Lương Ngọc H là vi phạm khoản 3 điều 44 Luật kinh doanh BĐS và thoả thuận tại điểm 6.2 của Hợp đồng 110 nên cần xác định HTP cũng có vi phạm khi các bên chưa thống nhất chấm dứt Hợp đồng số 110.

Nguyên đơn cho rằng việc thu tiền 90% giá trị căn hộ của khách hàng D và P là theo yêu cầu từ phía Bị đơn, nhưng tại cấp sơ thẩm và tại phiên toà hôm nay, Nguyên đơn không có tài liệu nào chứng minh. Còn Bị đơn không có ý kiến gì về việc thu 100% hay 90% giá trị căn hộ của 2 khách hàng này, mà chỉ yêu cầu xác định việc nguyên đơn trực tiếp thu số tiền còn lại của 2 khách hàng này là không đúng thoả thuận, vi phạm điểm 6.2 của Hợp đồng số 110.

Như vậy cấp sơ thẩm không xác định Công ty H có vi phạm hợp đồng là ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty D. Nội dung kháng cáo của bị đơn là có cơ sở để chấp nhận.

Về phía bị đơn: sau ngày 21/9/2011, bị đơn đã có hành vi trực tiếp bán căn hộ còn lại không thông qua sàn giao dịch của nguyên đơn, cụ thể là căn hộ số 1404D theo HĐ số 1404D/HĐMB ngày 25/11/2011 với khách hàng là ông Trần Thanh Hải. Như vậy, bị đơn đã vi phạm điều 1.1 và 6.1 của HĐ. Cấp sơ thẩm xác định bị đơn vi phạm HĐ số 110 là có cơ sở.

Tuy nhiên, do cấp sơ thẩm xác định sai mối quan hệ pháp luật tranh chấp nên đã xác định là “tranh chấp hợp đồng dịch vụ” để áp dụng điều 301 Luật thương mại với mức phạt 8%/ giá trị của 80 căn hộ là không đúng. Trong vụ án này thì quan hệ tranh chấp về môi giới, tiếp thị độc quyền bán căn hộ là tranh chấp về “Hợp đồng dịch vụ kinh doanh bất động sản” thuộc sự điều chỉnh của Luật kinh doanh BĐS nên mức phạt sẽ được áp dụng theo quy định của BLDS và theo thỏa thuận của các bên trong hợp đồng.

Ngoài ra bản án chấp nhận yêu cầu phản tố nhưng không tuyên bồi trừ vào số tiền mà Công ty Dầu khí phải trả cho Công ty H là chưa rõ ràng, xác định mức lãi suất chậm thi hành án theo mức lãi suất cơ bản là chưa đúng quy định tại Điều 357, 468 BLDS 2015.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội đề nghị HĐXX căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 BLTTDS năm 2015: Chấp nhận kháng cáo của bị đơn theo hướng Sửa án sơ thẩm: Áp dụng Luật kinh doanh BĐS, Bộ luật dân sự; Xác định cả Công ty D và Công ty H đều có lỗi trong việc thực hiện Hợp đồng số 110; Việc xử lý tiền đặt cọc, phạt cọc và bồi thường theo quy định của BLDS và theo thỏa thuận của các bên trong hợp đồng theo mức độ vi phạm của các bên. Về án phí kinh doanh thương mại đề nghị theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên toà, sau khi nghe các bên đương sự tranh tụng, trình bày và tranh luận, quan điểm của Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

*** Về tố tụng:** Đơn kháng cáo của bị đơn là Công ty cổ phần địa ốc D (nay là Công ty cổ phần đầu tư Nhà D) làm trong thời hạn luật định và đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm là hợp lệ.

*** Về nội dung:** Ngày 08/4/2011, Công ty cổ phần đầu tư thương mại dịch vụ H (sau đây gọi tắt là Công ty H) và Công ty cổ phần bất động sản Điện lực D (sau đổi Công ty cổ phần phân địa ốc D, nay là Công ty cổ phần đầu tư Nhà D-sau đây gọi tắt là Công ty D) thỏa thuận ký Hợp đồng số 110/2011/HĐTTMG-PVL (viết tắt là hợp đồng số 110) và 3 phụ lục hợp đồng tiếp thị và môi giới độc quyền khu căn hộ (Block C & D) dự án căn hộ PetroVietnam Landmark quận 2, thành phố Hà Chí Minh. Theo các điều khoản của hợp đồng thì Công ty H được Công ty D giao cho môi giới bán 139 căn hộ của dự án nêu trên. Thời hạn của hợp đồng là 6 tháng kể từ ngày 04/5/2011, kết thúc ngày 04/11/2011. Chủ thể ký kết hợp đồng có đủ năng lực pháp lý, đối tượng của hợp đồng là việc môi giới bán căn hộ khu căn hộ (Block C & D) dự án căn hộ PetroVietnam Landmark, quận 2, thành phố Hồ Chí Minh. Các căn hộ này thuộc quyền sở hữu của bị đơn theo hợp đồng mua bán số 96/HĐ/PVC LAND-PVL ngày 28/12/2010 được ký giữa bên bán là Công ty cổ phần bất động sản xây lắp d, bên mua là Công ty d.

Nội dung chính của hợp đồng và các phụ lục như sau:

Bên A (Công ty d) chấp thuận cho bên B (Công ty H) là nhà môi giới

độc quyền và duy nhất để thay mặt bên A tiếp thị và môi giới sản phẩm 139 căn hộ, được qui định tại phụ lục 1 đính kèm, thuộc dự án Petro Vietnam Landmark tại quận 2, thành phố Hồ Chí Minh. Tiến độ thanh toán giá trị căn hộ là 8 lần (lần 1 ngay khi ký hợp đồng 15%). Phí môi giới là 10% tổng giá trị căn hộ.

Biện pháp bảo đảm thực hiện hợp đồng điều 5:

5.1. Bên B đặt cọc cho bên A số tiền 100.000.000đ.

5.3 ... trong trường hợp bên B không thực hiện hợp đồng, vi phạm hợp đồng hoặc đơn phương chấm dứt hợp đồng, bên B sẽ bị mất cọc. Đồng thời, Bên B sẽ bị phạt số tiền tương đương 10% tổng giá trị 80 căn hộ (tính theo giá bình quân 23,8 triệu đồng/ m²/căn).

5.4 ... trong trường hợp bên A không thực hiện hợp đồng, vi phạm hợp đồng, hoặc đơn phương chấm dứt hợp đồng, bên A sẽ trả lại cho bên B số tiền bên B đã đặt cọc. Đồng thời, bên A sẽ bồi thường cho Bên B một khoản tiền tương đương số tiền bên B đã đặt cọc và 10% tổng giá trị 80 căn hộ (tính theo giá bình quân 23,8 triệu đồng/ m²/căn). Bên cạnh đó Bên A tự chịu trách nhiệm trước khách hàng đối với số căn hộ mà khách hàng đã thanh toán.

Điều 6 Trách nhiệm của các bên:

6.1. Trách nhiệm của bên A:

iv. Không để cho bất cứ đối tượng nào, bao gồm cả nhân viên của Bên A, có hành vi cản trở, gây bất lợi cho Bên B trong việc tiếp thị, môi giới các căn hộ ...

6.2. Trách nhiệm của bên B:

viii. Bên B có trách nhiệm nộp tiền trực tiếp vào tài khoản của Bên A ngay sau khi nhận được tiền của khách hàng hoặc hướng dẫn khách hàng nộp tiền mua căn hộ vào tài khoản của bên A ngay sau khi khách hàng ký hợp đồng mua bán...

Ngày 29/04/2011, Bị đơn đã lập văn bản uỷ quyền số 393/UQ-PVL uỷ quyền cho nguyên đơn thu tiền đợt 1 tương đương 15% giá trị căn hộ từ khách hàng và sau đó chuyển lại cho bị đơn.

Quá trình thực hiện hợp đồng, tính đến ngày 21/9/2011 Công ty H đã tiến hành môi giới thành công được 54 căn hộ (Môi giới thành công là sau khi khách hàng thanh toán đợt 1 với giá trị 15 % căn hộ). Điều này thể hiện tại các phiếu thu tiền của khách hàng có trong hồ sơ.

Ngày 21/9/2011, Công ty D ban hành công văn số 854 với nội dung: để phục vụ công tác điều chỉnh phương án kinh doanh của Doanh nghiệp. Công ty Dầu khí đề nghị Công ty H tạm dừng mọi hoạt động đang thực hiện theo hợp đồng 110 liên quan đến bán hàng dự án Petro Vietnam Landmark.

Cùng ngày 21/09/2011, Công ty H có công văn số 50 phúc đáp công văn số 854 của Công ty Dầu khí với nội dung: việc yêu cầu H tạm dừng mọi hoạt động

đang thực hiện theo HĐ 110 là Điện lực D đang đơn phương chấm dứt hợp đồng theo điều 5.4.

Ngày 05/10/2011, Công ty H lại tiếp tục có công văn số 52 trả lời công văn số 854 ngày 21/09/2011 về việc dừng mọi hoạt động đang thực hiện theo hợp đồng được hiểu là Công ty D đơn phương chấm dứt HĐ 110 và đề nghị hai bên gặp nhau làm việc giải quyết.

Ngày 10/01/2012, Nguyên đơn có công văn số 55/CV-HTP gửi bị đơn khẳng định: Theo công văn 854/PVL-CV mọi hoạt động liên quan đến công tác bán hàng theo hợp đồng tiếp thị và môi giới độc quyền đã tạm dừng theo yêu cầu của bị đơn và được hiểu bị đơn đang đơn phương chấm dứt hợp đồng. Tuy nhiên khi hai bên chưa kí bất kì một văn bản nào liên quan đến thanh lí hợp đồng nêu trên thì giá trị hiệu lực của hợp đồng vẫn còn.

Ngày 29/08/2012, Bị đơn có công văn số 458/CV-PVL gửi nguyên đơn yêu cầu nguyên đơn gửi lại cho bị đơn 02 hợp đồng các căn hộ số 701 và 901 thuộc Blok D và xác nhận số tiền mà khách hàng đã đóng cho Công ty H. Liên quan đến hợp đồng 110 đã kí giữa hai bên đề nghị hai bên đàm phán thanh lí hợp đồng. Phúc đáp công văn này, ngày 04/09/2012 nguyên đơn có công văn số 10/CV-HTP gửi bị đơn với nội dung: để giải quyết việc thanh lí hợp đồng đề nghị có cuộc họp chính thức hai bên vào hồi 14h00 ngày 13/09/2012. Đối với 02 căn hộ 701 và 901 block D là Công ty H sẽ đối chiếu và xác nhận khi hai bên tiến hành thanh lí hợp đồng.

Ngày 18/10/2012, Bị đơn có văn bản số 511/PVL nội dung khẳng định nguyên đơn đã vi phạm nội dung uỷ quyền số 393 ngày 29/04/2011 về việc nguyên đơn chỉ được bị đơn uỷ quyền thu tiền đợt 15% giá trị căn hộ của khách hàng khi thu 100% giá trị căn hộ số 701 block D của khách hàng Đặng Văn P và căn hộ số 901 block D của khách hàng Hoàng Văn D; thu tiền đợt 2 căn hộ số 806 block D của khách hàng Lương Ngọc H và đề nghị Công ty H hoàn trả số tiền thu trái phạm vi uỷ quyền cho khách hàng.

Ngày 05/11/2012, nguyên đơn có công văn số 12/CV-HTP gửi bị đơn đề nghị thanh lí hợp đồng khẳng định số tiền thu của khách hàng chưa chuyển cho bị đơn sẽ được giải quyết khi hai bên tiến hành thanh lí hợp đồng.

Ngày 11/12/2012, bị đơn có công văn số 579/PVL do ông Hoàng Ngọc S tổng giám đốc kí gửi nguyên đơn nêu nội dung: Công ty Điện lực D nhận được nhiều ý kiến khách hàng về việc Công ty H yêu cầu khách hàng thanh toán 100% giá trị căn hộ trực tiếp cho Công ty H là vi phạm hợp đồng mặc dù bị đơn nhiều lần yêu cầu khắc phục trả cho khách hàng nhưng không khắc phục. Công ty d đơn phương chấm dứt hợp đồng 110 kể từ ngày Công ty H vi phạm các nội dung giấy uỷ quyền số 393 ngày 29/04/2011...

Hội đồng xét xử nhận thấy rằng: hợp đồng tiếp thị và môi giới độc quyền

giữa nguyên đơn và bị đơn được kí kết bởi những người có thẩm quyền trên cơ sở tự nguyện nên có hiệu lực bắt buộc đối với các bên. Hợp đồng đã được thực hiện một phần và nguyên đơn đã môi giới thành công 54 căn hộ và đã nhận được phí môi giới cho 54 căn hộ như đã thoả thuận. Sau khi môi giới thành công số căn hộ trên thì giữa hai bên đã phát sinh mâu thuẫn tranh chấp. Nguyên đơn đã khởi kiện tại Toà án nhân dân huyện Từ Liêm (nay là quận Nam Từ Liêm) vào ngày 21/09/2013 là trong thời hiện khởi kiện. Quan hệ pháp luật trong vụ án này là tranh chấp hợp đồng môi giới kinh doanh bất động sản được điều chỉnh bởi Luật kinh doanh bất động sản và các văn bản hướng dẫn thi hành, cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật là tranh chấp hợp đồng dịch vụ theo qui định của Luật Thương Mại và xác định mức phạt hợp đồng là 8% theo Luật Thương Mại là xác định sai quan hệ pháp luật dẫn đến áp dụng pháp luật không đúng. Luật kinh doanh bất động sản qui định mức phí môi giới và mức phạt do các bên thoả thuận trong hợp đồng và không có qui định không chế mức tối đa.

Trong vụ án này, xem xét quan điểm trong các công văn trao đổi giữa các bên và đến nay thì cả hai bên đều có quan điểm về việc chấm dứt hợp đồng, tuy nhiên các bên còn có quan điểm khác nhau về việc xác định lỗi vi phạm hợp đồng dẫn đến hợp đồng bị chấm dứt. Hội đồng xét xử thấy cần tuyên bố chấm dứt hợp đồng môi giới và tiếp thị độc quyền số 110/2011/HĐTTMG-PVL ngày 08/04/2011 giữa nguyên đơn và bị đơn và giải quyết hậu quả của việc hợp đồng bị chấm dứt hợp đồng theo cách xác định đánh giá có hay không lỗi của từng bên.

- Xét quan điểm của nguyên đơn cho rằng với công văn 854 của bị đơn yêu cầu nguyên đơn tạm dừng mọi hoạt động môi giới liên quan đến hợp đồng 110 là hành vi đơn phương chấm dứt hợp đồng và ngoài ra trong thời gian tạm dừng theo công văn 854 thì bị đơn đã có các hành vi quảng cáo, đăng tin trên phương tiện truyền thông, tự quảng cáo, giảm giá và kí kết mua bán căn hộ trực tiếp không thông qua sàn bất động sản của nguyên đơn là vi phạm điều khoản 5.4 của hợp đồng và phải bồi thường cho nguyên đơn số tiền 10% giá trị của 80 căn hộ và phải chịu phạt tiền cọc. Thấy rằng: nội dung công văn 854 ngày 21/09/2011 của bị đơn chỉ có nội dung yêu cầu nguyên đơn tạm dừng các hoạt động môi giới liên quan đến hợp đồng 110 để bị đơn sắp xếp lại phương án kinh doanh mà không có nội dung nào về việc đơn phương chấm dứt hợp đồng. Việc nguyên đơn cho rằng nội dung công văn yêu cầu tạm dừng việc môi giới mua bán căn hộ theo Hợp đồng 110 được hiểu là hành vi đơn phương chấm dứt hợp đồng là không có căn cứ (nội dung các công văn của nguyên đơn). Tuy nhiên, yêu cầu tạm dừng mọi hoạt động liên quan đến bán hàng theo hợp đồng số 110 là việc bên A đã cản trở việc thực hiện hợp đồng của bên B, cũng như việc tự tiếp thị quảng cáo trên phương tiện truyền thông đại chúng hoặc bán căn hộ không qua sàn giao dịch khi chưa tiến hành thanh lý hợp đồng là trái với các qui định tại điểm 6.1 (điểm iii và điểm iv) Điều 6 của Hợp đồng 110. Đối chiếu với thoả thuận về các biện pháp đảm bảo

thực hiện hợp đồng thì bị đơn phải chịu theo các quy định tại điều 5.4 của hợp đồng là phải bồi thường 10% tổng giá trị của 80 căn hộ (tính theo giá bình quân 23,8 triệu đồng/m²/căn hộ) và tiền tương đương tiền cọc mà nguyên đơn đã đặt là 100.000.000đ.

- Xét quan điểm của bị đơn:

+ Đối với việc Công ty Dầu khí cho rằng sau ngày 21/9/2011 Công ty H vẫn tiếp tục môi giới cho 08 khách hàng là không có căn cứ, vì Công ty D không đưa ra được các tài liệu chứng cứ chứng minh cho việc Công ty H bán căn hộ cho bà Vũ Thị H, còn 07 khách hàng còn lại là: Trần Đức H, Phan Văn T, Lương Ngọc H, Mai Thu H, Hồ Nhật V, Nguyễn Kim C, Nguyễn Hoàng M, các tài liệu chứng từ có trong hồ sơ thể hiện Công ty H đã môi giới và nhận tiền đặt cọc trước ngày 21/9/2011. Vì vậy không chấp nhận ý kiến của bị đơn.

+ Công ty Dầu khí cho rằng: Do Công ty H vi phạm hợp đồng về việc tự ý thu 100% số tiền của khách hàng. Công ty D đã rất nhiều lần thông báo cho Công ty H về việc hoàn trả số tiền đã thu của khách hàng Đặng Văn P và Hoàng Văn D nhưng H không chịu chuyển trả nên Công ty điện lực D mới đơn phương chấm dứt hợp đồng thể hiện tại Công văn số 579 ngày 11/12/2012. Công ty H thừa nhận đã giữ 1.342.429.574 đồng của ông D và 1.298.460.424 đồng của ông P nhưng việc giữ hai khoản tiền này theo các chứng từ Công ty H cung cấp thể hiện sau ngày Công ty điện lực D ban hành công văn 854.

Như trên đã phân tích, không có cơ sở cho rằng nội dung công văn 854 của bị đơn được hiểu là đơn phương chấm dứt hợp đồng, hơn nữa trong công văn số 55/CV-HTP Ngày 10/01/2012 Nguyên đơn gửi bị đơn khẳng định: ... “Tuy nhiên khi hai bên chưa ký bất kỳ một văn bản nào liên quan đến thanh lý hợp đồng nêu trên thì giá trị hiệu lực của hợp đồng vẫn còn”. Như vậy Nguyên đơn khẳng định giá trị hiệu lực của hợp đồng vẫn còn nhưng lại tiến hành thu 100% giá trị 02 căn hộ của ông Hoàng Văn D (vào các ngày 21/09/2011 số tiền 850.000.000đ, ngày 27/10/2011 số tiền 550.000.000đ và ngày 09/12/2011 số tiền 791.429.574đ) và ông Đặng Văn P (vào các ngày 21/09/2011 số tiền 850.000.000đ, 27/10/2011 số tiền 550.000.000đ và 03/12/2011 số tiền 748.460.424đ) cũng như tiến hành thu tiền đợt hai của bà Lương Ngọc H ngày 17/10/2011 số tiền 234.812.539đ. Nguyên đơn lý giải việc thu tiền của hai hộ ông D và ông P là theo đề nghị miệng của ông S- Tổng giám đốc của bị đơn thời điểm đó cho phép khách hàng nộp 100% để được giảm giá và yêu cầu nguyên đơn thu hộ. Nhưng nguyên đơn không có tài liệu chứng cứ nào về đề nghị này của ông S nên không có cơ sở cho rằng lý giải này của nguyên đơn là có căn cứ. Mặt khác trong công văn số 579/PVL ngày 11/12/2012 của bị đơn do chính ông S tổng giám đốc ký gửi nguyên đơn đã nêu yêu cầu rất rõ việc nguyên đơn thu tiền 100% căn hộ của ông D và ông P là vượt quá phạm vi uỷ quyền 393 và trái thoả thuận của các bên.

Việc làm này của nguyên đơn rõ ràng là trái thoả thuận của các bên về việc uỷ quyền số 393 bị đơn uỷ quyền cho nguyên đơn thu đợt 1 là 15% giá trị căn hộ vi phạm thoả thuận của các bên nêu trong hợp đồng (điều 6 khoản 2 điểm viii). Việc thu tiền tất cả các đợt và thu 100% giá trị căn hộ là thuộc phạm vi thực hiện hợp đồng và vi phạm qui định của luật kinh doanh bất động sản về việc: đơn vị môi giới không được đồng thời là nhà môi giới vừa là một bên thực hiện hợp đồng trong một giao dịch kinh doanh bất động sản theo khoản 3 điều 44 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2006. Như vậy, nguyên đơn cũng có lỗi vi phạm hợp đồng và chính lỗi này khiến bị đơn đã ra văn bản số 579 ngày 11/12/2012 tuyên bố đơn phương chấm dứt hợp đồng. Căn cứ theo thoả thuận của các bên về vi phạm hợp đồng Điều 5.3 đối với bên B (nguyên đơn) thì mức phạt 10% tổng giá trị 80 căn hộ (tính giá bình quân 23,8 triệu đồng/ m²/căn) và mất tiền cọc.

Tóm lại trong vụ án này, cả nguyên đơn và bị đơn đều có lỗi vi phạm hợp đồng mà chiếu theo các điều khoản hợp đồng các bên thoả thuận về phạt và bồi thường qui định tại các điểm 5.3 đối với nguyên đơn và 5.4 đối với bị đơn thì mức phạt và bồi thường của hai bên là bằng nhau. Đối trừ nghĩa vụ phải thực hiện do bị phạt của nguyên đơn và mức bồi thường của bị đơn thì không bên nào còn phải thanh toán cho bên nào và cũng không bên nào phải chịu phạt tiền cọc. Do cả hai cùng có lỗi vi phạm hợp đồng ngang nhau. Cấp sơ thẩm không xem xét lỗi vi phạm hợp đồng của nguyên đơn là không phù hợp thực tế khách quan của vụ án.

Sau khi ký kết Hợp đồng 110, ngày 24/4/2011 hai bên ký Giấy uỷ quyền số 393 với nội dung: Công ty D uỷ quyền cho Công ty H thu tiền của các khách hàng mua căn hộ đợt 1 tương đương với 15% giá trị hợp đồng mua bán. Thời hạn uỷ quyền từ 01/5/2011 đến khi kết thúc thời hạn Hợp đồng 110. Việc Công ty dầu khí uỷ quyền cho Công ty H thu đợt 1 = 15% giá trị căn hộ khi bán được là vi phạm về việc uỷ quyền quy định tại điều 143 BLDS 2005 (pháp nhân uỷ quyền cho pháp nhân). Do quan hệ uỷ quyền không hợp pháp nên việc Công ty H thay mặt Công ty dầu khí thu tiền đợt 1 của các khách hàng mua căn hộ là vi phạm khoản 3 điều 44 Luật kinh doanh Bất động sản 2006 (Doanh nghiệp môi giới không được là 1 bên thực hiện giao dịch về kinh doanh bất động sản).

Như vậy, xác định Công ty H và Công ty D đều có lỗi vi phạm trong việc thực hiện hợp đồng 110. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn phải bồi thường thiệt hại 08% giá trị (theo Luật Thương mại) của 80 căn hộ là 15.221.794.000đ và bồi thường 100 triệu tiền đặt cọc là chưa phù hợp cần phải sửa án sơ thẩm.

Đối với số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng Công ty H đã giao cho Công ty Dầu khí cần buộc bị đơn phải trả lại cho Công ty H là phù hợp với qui định tại điểm 5.2 Điều 5 của Hợp đồng.

** Đối với yêu cầu của phản tố của bị đơn: buộc nguyên đơn thanh toán tiền thừa*

của phí môi giới 54 căn hộ là 1.547.561.691 đồng và số tiền thu của hai khách hàng là Đặng Văn D và Hoàng Văn P là 2.639.889.998 đồng.

Phía nguyên đơn cũng thừa nhận số tiền này và chấp nhận thanh toán trả cho bị đơn sau khi đối trừ công nợ. Do vậy, HĐXX chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn buộc nguyên đơn phải thanh toán cho bị đơn tổng số tiền là 4.187.451.689 đồng.

* Đối với những người mua căn hộ như ông Hoàng văn D, ông Đặng Văn P và 08 khách hàng bị đơn đưa ra, xét thấy quyền lợi của họ không bị xâm phạm, họ cũng không phải thực hiện nghĩa vụ gì. Do đó không cần thiết phải đưa họ vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

- Về án phí: Do xác định đối trừ nghĩa vụ và không bên nào phải chịu phạt hoặc bồi thường cho bên nào nên cả hai bên không phải chịu án phí khinh doanh thương mại cho yêu cầu chấm dứt hợp đồng.

Nguyên đơn phải chịu án phí sơ thẩm số tiền phải thanh toán cho bị đơn do yêu cầu phản tố của bị đơn được chấp nhận cụ thể 112.187.452 đồng. Bị đơn không phải chịu án phí phúc thẩm và được hoàn trả tạm ứng án phí đã nộp.

Bởi các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: khoản 1 Điều 30, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 147, Điều 271 và Điều 273, Điều 308, Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Điều khoản 3 Điều 44, Điều 45, 46, 47, 48 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2006;

Điều 358, khoản 2 Điều 476, khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Xác định Hợp đồng môi giới và tiếp thị độc quyền số 110/2011/HĐTTMG-PVL ngày 08/04/2011 kể từ ngày bị đơn có công văn số 579 ngày 11/12/2012 xác định cả nguyên đơn và bị đơn đều có lỗi ngang nhau dẫn đến Hợp đồng bị chấm dứt không bên nào phải bồi thường hoặc chịu phạt theo hợp đồng cho bên nào.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là Công ty cổ phần địa ốc H. Theo hợp đồng môi giới và tiếp thị độc quyền số 110/HĐTTMG -PVL ngày 08/04/2011.

Buộc Công ty cổ phần địa ốc D (nay là Công ty cổ phần đầu tư Nhà Đ) phải trả cho Công ty cổ phần địa ốc H số tiền 100.000.000 (Một trăm triệu) đồng tiền đặt cọc.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn:

- Buộc Công ty cổ phần địa ốc H phải trả cho Công ty cổ phần địa ốc D (nay là Công ty cổ phần đầu tư Nhà Đ) các khoản tiền sau: 1.547.561.691 (*Một tỷ, năm trăm bốn bảy triệu, năm trăm sáu một nghìn, sáu trăm chín một*) đồng tiền cần trừ hoa hồng còn dư; 2.639.889.998 (*Hai tỷ, sáu trăm ba chín triệu, tám trăm tám chín nghìn, chín trăm chín tám*) đồng tiền đã thu còn lại của hai khách hàng Đặng Văn D và Hoàng Văn P. Tổng cộng là 4.187.451.689 (*Bốn tỷ, một trăm tám bảy triệu, bốn trăm năm một nghìn, sáu trăm tám chín*) đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án dân sự 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 qui định tại khoản 2 điều 468 Bộ Luật dân sự 2015.

3. Về án phí kinh doanh thương mại:

- Án phí sơ thẩm:

Công ty cổ phần địa ốc D (nay là Công ty cổ phần đầu tư Nhà Đ) phải chịu tiền án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm số tiền là 5.000.000 (Năm triệu) đồng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 57.154.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai số 0003709 ngày 20/4/2016 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Nam Từ Liêm.

Công ty cổ phần địa ốc H phải chịu 112.187.452 tiền án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm được trừ vào số tiền 63.613.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0002295 ngày 29/10/2013 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Từ Liêm (nay là Chi cục thi hành án dân sự quận Nam Từ Liêm).

- Án phí phúc thẩm:

Công ty cổ phần địa ốc D (nay là Công ty cổ phần đầu tư Nhà Đ) không phải chịu án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm, được hoàn trả 2.000.000 (Hai triệu) đồng số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai số 07187 ngày 01/8/2017 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Nam Từ Liêm.

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 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 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 là ngày 26/04/2018.

Nơi nhận:

- Đương sự;
- VKSND TP Hà Nội;
- TAND quận Nam Từ Liêm;
- Chi Cục THA DS quận Nam Từ Liêm;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Đình Tiến