

Bản án số: 17/2019/KDTM-ST
Ngày: 19/11/2019
V/v “*Tranh chấp hợp đồng dịch vụ*”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ T

- ***Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:***

Thẩm phán – chủ tọa phiên tòa: Bà **Đào Dương Thị Phương Dung**

Các Hội thẩm nhân dân: Ông **Nguyễn Đức Đẹp**

Ông **Trần Huy Liên**

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà **Nguyễn Thị Thủy** – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố T

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố T tham gia phiên tòa:*** Ông **Nguyễn
Giỏi Mạnh Phi** - Kiểm sát viên

Hôm nay, ngày 19 tháng 11 năm 2019 tại Trụ sở Tòa án nhân dân thành phố T mở phiên tòa để xét xử sơ thẩm công khai vụ án Kinh doanh thương mại thụ lý số 29/2018/TLST-KDTM ngày 25/6/2018 về việc “*Tranh chấp hợp đồng dịch vụ*”, theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 34/2019/QĐST-KDTM ngày 05/11/2019 giữa các đương sự sau:

- **Nguyên đơn:** Công ty cổ phần dịch vụ bất động sản **ĐX**

Địa chỉ: Tầng 8 Toà nhà S, 76 đường T, thành phố T

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn. Ông **Võ Xuân C** – Chức vụ: Cán bộ pháp chế; địa chỉ: 2W đường K, phường 25, Quận T, thành phố M – Là đại diện theo ủy quyền. (Theo Giấy uỷ quyền số 13/2019/UQ-ĐXNTB/PNS, ngày 06/11/2019)

Có mặt

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư **Ngô Viết Quốc T** – Văn phòng Luật sư V – thuộc Đoàn luật sư thành phố M

Có mặt

- **Bị đơn:** Công ty TNHH Một thành viên đầu tư xây dựng và địa chất **U**

Địa chỉ: 26C đường D, phường 4, Quận B, Tp. M

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn. Bà **Nguyễn Thị H** – Sinh năm 1960; địa chỉ: 4A đường Đ, phường T, thành phố T – Là đại diện theo ủy quyền. (Theo Giấy uỷ quyền số 28-8/QĐUQ/2018 ngày 22/8/2018)

Có mặt

- **Người làm chứng:** Ông **Bùi Quang H**

Địa chỉ: 311 đường P, thành phố T

Văng mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản hòa giải và lời khai tại phiên toà sơ thẩm, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:*

Ngày 18/01/2017, Công ty cổ phần dịch vụ bất động sản ĐX (trước đây là Công ty cổ phần ĐX) và Công ty TNHH MTV Đầu tư xây dựng và địa chất U ký hợp đồng phân phối độc quyền cho dự án Khu đô thị Hoàng Long, hợp đồng số 01/HĐPPĐQ/2017/UPGC-ĐXNT. Trong đó, Công ty cổ phần dịch vụ bất động sản ĐX nhận thực hiện dịch vụ phân phối độc quyền đất biệt thự và liền kề thuộc dự án. Theo đó, Công ty cổ phần dịch vụ bất động sản ĐX phải ký quỹ số tiền 20.000.000.000 đồng và phải cam kết giao dịch thành công tối thiểu 65% số lượng sản phẩm được giao của từng đợt thì Công ty TNHH MTV Đầu tư xây dựng và địa chất U mới tiếp tục giao sản phẩm theo kế hoạch kinh doanh của đợt tiếp theo cho Công ty cổ phần dịch vụ bất động sản ĐX phân phối. Trường hợp, số lượng giao dịch thành công không đạt 65% chỉ tiêu của từng đợt đã giao thì Công ty TNHH MTV Đầu tư xây dựng và địa chất U có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng trước thời hạn mà không phải chịu bất kỳ trách nhiệm bồi thường thiệt hại nào cho Công ty cổ phần dịch vụ bất động sản ĐX. Ngược lại, Công ty TNHH MTV Đầu tư xây dựng và địa chất U phải có nghĩa vụ thanh toán phí dịch vụ phân phối độc quyền, hoàn trả tiền ký quỹ và phải thực hiện các nghĩa vụ khác của Chủ đầu tư theo quy định tại hợp đồng.

Thực hiện đúng thỏa thuận trong hợp đồng, Công ty cổ phần dịch vụ bất động sản ĐX đã chuyển số tiền ký quỹ cho Công ty TNHH MTV Đầu tư xây dựng và địa chất U, hoàn thành các nghĩa vụ trong việc thực hiện dịch vụ phân phối độc quyền và đã cung cấp đầy đủ hồ sơ yêu cầu Công ty TNHH MTV Đầu tư xây dựng và địa chất U thanh toán phí dịch vụ, hoàn trả tiền ký quỹ.

Sau khi hoàn thành bán hàng đợt 1 và đối chiếu kết quả bán hàng thì Công ty cổ phần dịch vụ bất động sản ĐX đã yêu cầu Công ty TNHH MTV Đầu tư xây dựng và địa chất U thanh toán các khoản phí dịch vụ phân phối độc quyền và hoàn trả tiền ký quỹ

Tuy nhiên sau nhiều lần Công ty cổ phần dịch vụ bất động sản ĐX yêu cầu thanh toán thì Công ty TNHH MTV Đầu tư xây dựng và địa chất U vẫn không chịu thực hiện nghĩa vụ thanh toán giá trị còn lại cho Công ty cổ phần dịch vụ bất động sản ĐX. Công ty TNHH MTV Đầu tư xây dựng và địa chất U chỉ mới hoàn trả lại 20.000.000.000 đồng tiền ký quỹ và một phần dịch vụ phân phối độc quyền. Khoản tiền phí dịch vụ còn lại tương ứng 7.400.000.000 đồng, cho đến nay Công ty TNHH MTV Đầu tư xây dựng và địa chất U vẫn chưa thanh toán cho Công ty cổ phần dịch vụ bất động sản ĐX. Công ty cổ phần dịch vụ bất động sản ĐX không đồng ý với ý kiến trừ đi 19 trường hợp mà Công ty TNHH MTV Đầu tư xây dựng và địa chất U đã thanh lý hợp đồng vì đó là do Công ty TNHH MTV Đầu tư xây dựng và địa chất U tự ý thanh lý mà không báo cho Công ty cổ phần dịch vụ bất động sản ĐX biết. Công ty cổ phần dịch vụ bất động sản ĐX có hồ trợ gọi điện thúc khách hàng đóng tiền

nhưng họ có đóng hay không thì Công ty cổ phần dịch vụ bất động sản ĐX không biết vì khách đóng vào tài khoản của Công ty TNHH MTV Đầu tư xây dựng và địa chất U.

Vì vậy, Công ty cổ phần dịch vụ bất động sản ĐX yêu cầu Toà án giải quyết:

- Yêu cầu tuyên bố chấm dứt hợp đồng phân phối độc quyền số 01/HĐPPĐQ/2017/UPGC-ĐXNT ngày 18/01/2017 giữa U và ĐX

- Buộc Công ty TNHH MTV Đầu tư xây dựng và địa chất U phải thanh toán toàn bộ phí dịch vụ cho Công ty cổ phần dịch vụ bất động sản ĐX với số tiền 7.400.000.000 đồng.

- Buộc Công ty TNHH MTV Đầu tư xây dựng và địa chất U thanh toán lãi chậm trả phí dịch vụ trên theo mức lãi suất 13,5%/năm tính từ ngày 31/10/2017 cho đến ngày 08/01/2018 cho Công ty cổ phần dịch vụ bất động sản ĐX là 346.340.822 đồng.

Công ty cổ phần dịch vụ bất động sản ĐX yêu cầu thanh toán số tiền trên một lần ngay sau khi Tòa án xét xử.

** Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Nguyễn Thị Hoa trình bày tại bản tự khai, biên bản hoà giải và tại phiên tòa:*

Tôi xác định giữa Công ty TNHH MTV Đầu tư xây dựng và địa chất U và Công ty cổ phần dịch vụ bất động sản ĐX (trước đây là Công ty cổ phần ĐX) có ký hợp đồng phân phối độc quyền cho dự án Khu đô thị Hoàng Long, hợp đồng số 01/HĐPPĐQ/2017/UPGC-ĐXNT ngày 18/01/2017.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, ngay sau khi bị đơn giao gói sản phẩm cho nguyên đơn bán hàng ra thị trường, nguyên đơn đã có một số hành vi vi phạm hợp đồng như:

- Quảng cáo thương hiệu trên các pano quảng cáo, báo điện tử và báo giấy không ghi tên chủ đầu tư mà chỉ ghi tên Công ty cổ phần Địa ốc ĐX bên cạnh phối cảnh 3D dự án khiến nhiều khách hàng lầm tưởng là Công ty cổ phần Địa ốc ĐX là chủ đầu tư.

- Nhân viên môi giới chưa qua đào tạo chính quy, không có chuyên môn bán hàng dẫn đến nhiều trường hợp tranh giành khách hàng, nhân viên cãi nhau gây mất an ninh trật tự, tư vấn không đúng nội dung chủ đầu tư cung cấp cho đơn vị phân phối độc quyền nên đã bị báo Khánh Hòa phản ánh là “*Chợ bất động sản Hoàng Long*”

- Khách hàng phản ánh việc nhân viên Công ty cổ phần Địa ốc ĐX giới thiệu sản phẩm trong Khu đô thị Hoàng Long sai sự thật về chủ đầu tư cũng như hồ sơ pháp lý dự án, việc này đại diện Công ty cổ phần Địa ốc ĐX đã gọi điện xin lỗi khách hàng và chấn chỉnh lại phong cách làm việc của nhân viên.

- Việc quảng cáo sai sự thật đã ảnh hưởng đến uy tín Công ty TNHH MTV Đầu tư xây dựng và địa chất U còn được thể hiện cụ thể tại biên bản làm việc ngày 13/4/2017 của Phòng an ninh kinh tế - công an tỉnh Khánh Hòa.

- Phía Công ty cổ phần Địa ốc ĐX không đôn đốc, thông báo cho khách hàng đóng tiền các đợt còn lại cho đến khi thanh toán hết 90% giá trị hợp đồng.

Hậu quả của những hành vi vi phạm nghĩa vụ nêu trên Công ty cổ phần ĐX đã khiến chủ đầu tư phải chịu trách nhiệm trước cơ quan chính quyền địa phương. Công ty TNHH MTV Đầu tư xây dựng và địa chất U buộc phải khắc phục hậu quả, trong

đó có việc phải hoàn trả lại số tiền cho 19 trường hợp khách hàng do vi phạm về thời gian quy định trong các đợt đóng tiền tiếp theo.

Do đó, đối với yêu cầu của nguyên đơn buộc thanh toán số tiền 7.400.000.000 đồng và tiền lãi, bị đơn chỉ chấp nhận một phần là 7.400.000.000 đồng – 4.170.901.083 đồng (của 19 trường hợp thanh lý) = 3.229.098.917 đồng, không chấp nhận khoản lãi chậm trả.

** Người làm chứng ông Bùi Quang H trình bày tại bản tự khai ngày 19/4/2019:* Tháng 5/2017 tôi có mua lô đất A3-12 thuộc dự án Khu đô thị Hoàng Long. Chính tôi đã trực tiếp đến văn phòng Công ty TNHH MTV Đầu tư xây dựng và địa chất U để đặt cọc mua đất và ký hợp đồng mua đất. Tôi không biết Công ty cổ phần ĐX là ai. Tôi đã đóng tiền 2 đợt. Tuy nhiên, đợt đóng tiền tiếp theo tôi không thực hiện đúng theo hợp đồng và Công ty TNHH MTV Đầu tư xây dựng và địa chất U không có bất kỳ văn bản nào gửi cho tôi về việc chưa nộp tiền. Do vậy, ngày 24/10/2017 Công ty TNHH MTV Đầu tư xây dựng và địa chất U đã gọi điện cho tôi đến văn phòng công ty để thanh lý hợp đồng. Tại công ty tôi đã ký đơn đề nghị thanh toán hợp đồng và đã nhận lại toàn bộ số tiền đã nộp cho Công ty TNHH MTV Đầu tư xây dựng và địa chất U và lô đất A3-12 Công ty TNHH MTV Đầu tư xây dựng và địa chất U đã bán cho người khác. Tôi không còn liên quan đến lô đất này nữa. Tôi chịu trách nhiệm về lời khai của mình.

Phát biểu tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Tp T đã nêu: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự và đề nghị: chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

*** Về thủ tục tố tụng:**

Việc Công ty cổ phần dịch vụ bất động sản ĐX khởi kiện yêu cầu Công ty TNHH MTV Đầu tư xây dựng và địa chất U trả số tiền dịch vụ theo hợp đồng đã ký. Đây là tranh chấp về kinh doanh, thương mại nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo khoản 1 Điều 30 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Bị đơn có yêu cầu phản tố theo đơn ngày 25/6/2019 và đơn sửa đổi, bổ sung yêu cầu phản tố gửi đến Tòa án ngày 02/10/2019 về việc yêu cầu nguyên đơn bồi thường số tiền 19.668.525.663 đồng. Ngày 07/10/2019 Tòa án đã tổng đạt hợp lệ cho bị đơn thông báo nộp tiền tạm ứng án phí. Tuy nhiên, quá thời hạn nhưng bị đơn vẫn không nộp biên lai đóng tạm ứng án phí về yêu cầu phản tố cho Tòa án. Ngày 22/10/2019, Tòa án đã ban hành Thông báo trả lại đơn yêu cầu phản tố, không thụ lý yêu cầu phản tố của bị đơn.

*** Về nội dung:**

[1]. Công ty cổ phần dịch vụ Bất động sản ĐX có các yêu cầu sau:

- Yêu cầu tuyên bố chấm dứt hợp đồng phân phối độc quyền số 01/HĐPPĐQ/2017/UPGC-ĐXNT ngày 18/01/2017 giữa U.P.G.C và DXNT

- Buộc Công ty TNHH MTV Đầu tư xây dựng và địa chất U phải thanh toán toàn bộ phí dịch vụ cho Công ty cổ phần dịch vụ bất động sản Đất Xanh Nam Trung Bộ với số tiền 7.400.000.000 đồng.

- Buộc Công ty TNHH MTV Đầu tư xây dựng và địa chất U thanh toán lãi chậm trả phí dịch vụ trên theo mức lãi suất 13,5%/năm tính từ ngày 31/10/2017 cho đến ngày 08/01/2018 cho Công ty cổ phần dịch vụ bất động sản ĐX là 346.340.822 đồng

Tại phiên tòa, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn cho rằng Công ty cổ phần dịch vụ bất động sản ĐX đã hoàn thành việc môi giới của mình theo hợp đồng các bên đã ký. Công ty TNHH MTV Đầu tư xây dựng và địa chất U đã cho khách hàng nộp tiền vào tài khoản khác với tài khoản quy định trong hợp đồng. Điều này đã vi phạm sự thỏa thuận của các bên. Công ty TNHH MTV Đầu tư xây dựng và địa chất U khi thanh lý hợp đồng với 19 khách hàng đã không có sự bàn bạc thỏa thuận với Công ty cổ phần dịch vụ bất động sản ĐX. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Xét:

Hợp đồng phân phối độc quyền cho dự án Khu đô thị Hoàng Long số 01/HĐPPĐQ/2017/UPGC-ĐXNT ngày 18/01/2017 được ký giữa Công ty cổ phần địa ốc ĐX (nay là Công ty cổ phần dịch vụ bất động sản ĐX) và Công ty TNHH MTV Đầu tư xây dựng và địa chất U dựa trên sự tự nguyện cam kết, thỏa thuận, nội dung không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội có hiệu lực thực hiện đối với các bên.

Ngày 14/3/2017 Công ty TNHH MTV Đầu tư xây dựng và địa chất U đã ban hành quyết định số 08/QĐ-UPGC-2017 về việc phê duyệt bảng hàng và giá bán đợt 1 cho Công ty cổ phần địa ốc ĐX kèm theo danh sách 169 lô để Công ty cổ phần địa ốc ĐX tiến hành chào bán.

Ngày 10/6/2017 giữa Công ty TNHH MTV Đầu tư xây dựng và địa chất U và Công ty cổ phần ĐX đã cùng lập danh sách 47 lô Công ty cổ phần ĐX chưa bán hết trong danh sách đã được giao, có chữ ký và đóng dấu xác nhận của Tổng giám đốc 2 bên công ty. Đối chiếu theo quy định tại Điều 3 của hợp đồng thì Công ty cổ phần ĐX đã hoàn thành đúng thời hạn và doanh số là không dưới 65% trong thời hạn 3 tháng.

Công ty cổ phần địa ốc ĐX đã chào bán được 123 lô, 3 lô khách đặt cọc nhưng không ký hợp đồng. Tổng số tiền dịch vụ Công ty TNHH MTV Đầu tư xây dựng và địa chất U phải thanh toán cho Công ty cổ phần ĐX là 26.275.395.343 đồng. Công ty TNHH MTV Đầu tư xây dựng và địa chất U đã thanh toán được 18.497.890.069 đồng. Điều này đã được cả nguyên đơn và bị đơn thừa nhận. Số tiền phí còn lại là 7.854.680.273 đồng. Tuy nhiên, Công ty cổ phần ĐX chỉ yêu cầu Công ty TNHH MTV Đầu tư xây dựng và địa chất U thanh toán số tiền 7.400.000.000 đồng. Bị đơn thừa nhận vẫn chưa thanh toán hết phí dịch vụ cho nguyên đơn nhưng không thống nhất với số tiền phí nguyên đơn yêu cầu 7.400.000.000 đồng. Vì vậy, có thể khẳng định rằng bị đơn vẫn còn nợ nguyên đơn tiền phí dịch vụ là đúng.

Về yêu cầu tuyên bố chấm dứt hợp đồng phân phối độc quyền số 01/HĐPPĐQ/2017/UPGC-ĐXNT ngày 18/01/2017 giữa U.P.G.C và DXNT, cả nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất hợp đồng này nguyên đơn đã thực hiện trong thời hạn quy định của hợp đồng và doanh số chào bán đạt yêu cầu, cả hai bên đều

không có nguyện vọng tiếp tục thực hiện hợp đồng nên chấp nhận yêu cầu này của nguyên đơn.

[2] Bị đơn không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn vì cho rằng:

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, ngay sau khi bị đơn giao gói sản phẩm cho nguyên đơn chào bán hàng ra thị trường, nguyên đơn đã có một số hành vi vi phạm hợp đồng như:

- Quảng cáo thương hiệu trên các pano quảng cáo, báo điện tử và báo giấy không ghi tên chủ đầu tư mà chỉ ghi tên Công ty cổ phần ĐX bên cạnh phối cảnh 3D dự án khiến nhiều khách hàng lầm tưởng là Công ty cổ phần ĐX là chủ đầu tư.

- Nhân viên môi giới chưa qua đào tạo chính quy, không có chuyên môn bán hàng dẫn đến nhiều trường hợp tranh giành khách hàng, nhân viên cãi nhau gây mất an ninh trật tự, tư vấn không đúng nội dung chủ đầu tư cung cấp cho đơn vị phân phối độc quyền nên đã bị báo H phản ánh là “Chợ bất động sản Hoàng Long”

- Khách hàng phản ánh việc nhân viên Công ty cổ phần ĐX giới thiệu sản phẩm trong Khu đô thị Hoàng Long sai sự thật về chủ đầu tư cũng như hồ sơ pháp lý dự án, việc này đại diện Công ty cổ phần ĐX đã gọi điện xin lỗi khách hàng và chấn chỉnh lại phong cách làm việc của nhân viên.

- Việc quảng cáo sai sự thật đã ảnh hưởng đến uy tín Công ty TNHH MTV Đầu tư xây dựng và địa chất U còn được thể hiện cụ thể tại biên bản làm việc ngày 13/4/2017 của Phòng an ninh kinh tế - công an tỉnh H.

- Phía Công ty cổ phần ĐX không đôn đốc, thông báo cho khách hàng đóng tiền các đợt còn lại cho đến khi thanh toán hết 90% giá trị hợp đồng.

Hậu quả của những hành vi vi phạm nghĩa vụ nêu trên Công ty cổ phần ĐX đã khiến chủ đầu tư phải chịu trách nhiệm trước cơ quan chính quyền địa phương. Công ty TNHH MTV Đầu tư xây dựng và địa chất U buộc phải khắc phục hậu quả, trong đó có việc phải hoàn trả lại số tiền cho 19 trường hợp khách hàng do vi phạm về thời gian quy định trong các đợt đóng tiền tiếp theo.

Do đó, đối với yêu cầu của nguyên đơn buộc thanh toán số tiền 7.400.000.000 đồng và tiền lãi, bị đơn chỉ chấp nhận một phần là 7.400.000.000 đồng – 4.170.901.083 đồng (của 19 trường hợp thanh lý) = 3.229.098.917 đồng, không chấp nhận khoản lãi chậm trả.

Xét: Trong quá trình thực hiện hợp đồng, ngày 06/6/2017, hai bên đã lập biên bản về việc đánh giá kết quả hợp tác phân phối sản phẩm đợt 1 Khu đô thị Hoàng Long. Theo biên bản, các bên đánh giá doanh số đạt chỉ tiêu tối thiểu chủ đầu tư đặt ra cho đơn vị phân phối. Biên bản có nêu một số vấn đề tồn tại như nhà phân phối do công ty mới thành lập nên còn hạn chế, nhân viên bán hàng chưa qua đào tạo chính quy đã tiếp thị không đúng nội dung chủ đầu tư cung cấp, sự việc bị khách hàng phản ánh và Phòng an ninh kinh tế H mời chủ đầu tư lên làm việc. Báo chí đăng tải phản ánh chợ bất động sản tại khu đô thị Hoàng Long để lãnh đạo tỉnh phải nhắc nhở. Khi quảng cáo đã có những thiếu sót làm khách hàng hiểu lầm chủ đầu tư đã bán dự án cho Công ty cổ phần địa ốc ĐX. Tuy nhiên sau khi nghe phản ánh Công ty cổ phần ĐX đã cho điều chỉnh lại đúng với thực tế. Phía chủ đầu tư cũng có vấn đề cần khắc phục đó là hạ tầng cơ sở kỹ thuật chưa liên thông toàn tuyến, chưa nộp tiền sử dụng đất và hợp đồng ký dưới hình thức góp vốn đầu tư ảnh hưởng đến tâm lý khách hàng ảnh hưởng đến kết quả kinh doanh. Tuy nhiên cả hai bên đều thống nhất là dù ban đầu có một số trục trặc nhỏ nhưng từ tháng 5/2017 sự phối hợp tương đối tốt, không

để xảy ra những sự việc đáng tiếc nào để khách hàng phải phàn nàn. Hai bên đã thống nhất, Công ty cổ phần ĐX tuy mới thành lập đã mạnh dạn phân phối sản phẩm Khu đô thị Hoàng Long. Trong quá trình thực hiện có những hạn chế nhưng sau khi nhận được phản ánh Công ty cổ phần ĐX đã cho điều chỉnh, xử lý ngay không để xảy ra những sự việc lớn, làm ảnh hưởng đến uy tín và danh dự của các bên. Biên bản này có chữ ký của Tổng giám đốc 2 công ty và có đóng dấu của Công ty TNHH MTV Đầu tư xây dựng và địa chất U.

Trong biên bản trên cả hai phía nguyên đơn và bị đơn đều không đề cập đến vấn đề yêu cầu Công ty cổ phần ĐX phải bồi thường do những vi phạm mà bị đơn đã trình bày ở trên là bao nhiêu mà chỉ nêu “ Những tồn tại các bên coi đây là bài học cần rút kinh nghiệm khắc phục trong thời gian tới kiểm tra đối chứng chứng từ và thanh toán toàn bộ giá trị hoa hồng đợt 1 cho Công ty cổ phần ĐX trước khi triển khai ký kết hợp đồng phân phối đợt 2 ...” . Như vậy, có thể khẳng định rằng cả hai bên đều có phần lỗi của mình trong quá trình thực hiện hợp đồng.

Trong các hợp đồng Công ty TNHH MTV Đầu tư xây dựng và địa chất U ký với khách hàng, tại phần Quyền và nghĩa vụ của bên B (tức là khách hàng) đều có nêu: “ Bên B có nghĩa vụ góp vốn đầy đủ cho bên A đúng thời hạn đã nêu ở Điều 3 của hợp đồng này. Nếu bên B góp vốn trễ 01 tháng so với quy định sẽ chịu tiền lãi ngắn hạn theo lãi suất ... Nếu bên B trễ hạn góp vốn 02 tháng so với quy định ... bên A có toàn quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng ... Bên A sẽ hoàn trả lại giá trị góp vốn của bên B và bên B chịu phạt 15% giá trị tổng hợp đồng góp vốn đã ký.” Công ty TNHH MTV Đầu tư xây dựng và địa chất U cho rằng 19 trường hợp khác hàng trễ hạn góp vốn là do lỗi Công ty cổ phần ĐX không đốc thúc khách hàng nộp tiền đúng hạn theo quy định tại Điều 10.13 hợp đồng. Công ty cổ phần ĐX cho rằng họ chỉ phối hợp để đốc thúc khách hàng đóng tiền còn việc khách đóng được bao nhiêu họ không biết do khách đóng tiền vào tài khoản của Công ty TNHH MTV Đầu tư xây dựng và địa chất U. Tại Điều 10.14 hợp đồng có nêu: “Có trách nhiệm phối hợp với bên A giải quyết những trường hợp khách hàng vi phạm hợp đồng hay không thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền đúng thời hạn quy định”. Như vậy, giữa 2 bên không có sự phối hợp với nhau về việc giải quyết 19 trường hợp này. Khi Công ty TNHH MTV Đầu tư xây dựng và địa chất U thanh lý hợp đồng với khách hàng cũng không bàn bạc với Công ty cổ phần ĐX, đây là lỗi của Công ty TNHH MTV Đầu tư xây dựng và địa chất U. Việc Công ty TNHH MTV Đầu tư xây dựng và địa chất U trả lại toàn bộ tiền đã đóng cho khách là do sự tự nguyện của Công ty TNHH MTV Đầu tư xây dựng và địa chất U. Do đó ý kiến của bị đơn là không có cơ sở.

[3]. Đối với 19 trường hợp khách hàng Công ty TNHH MTV Đầu tư xây dựng và địa chất U đã thanh lý hợp đồng:

Theo quy định tại Điều 1.7 của hợp đồng: “Giao dịch thành công có nghĩa là khách hàng do bên B giới thiệu đã ký kết hợp đồng đặt cọc lô đất liền kề, biệt thự với bên A và đã thanh toán đợt 1 theo hợp đồng hai bên đã ký”

Theo quy định tại Điều 7.1 của hợp đồng: “ Bên B được hưởng phí dịch vụ tiếp thị và phân phối khi giao dịch thành công với mức phí cố định là 15% tổng giá trị sản phẩm”

Và mức phí dịch vụ này được nêu rõ hơn đối với khách hàng đóng tiền theo đợt tại Điều 7.3 của hợp đồng: “ Lần 1: 8% tiền phí dịch vụ khi khách hàng ký hợp đồng góp vốn và đóng tiền đợt 1.

Lần 2: 4% tiền phí dịch vụ khi khách hàng ký hợp đồng góp vốn và đóng tiền đợt 2.

Lần 3: 3% tiền phí dịch vụ khi khách hàng ký hợp đồng góp vốn và đóng tiền đợt 3.

Đối với khách hàng đóng tiền 1 đợt (90% giá trị hợp đồng), Bên A thanh toán đầy đủ 100% phí dịch vụ cho bên B”

Trong 19 trường hợp khách hàng Công ty TNHH MTV Đầu tư xây dựng và địa chất U đã thanh lý hợp đồng, Tòa án đã triệu tập họp lệ nhưng hầu như tất cả đều không đến nên Tòa án chỉ lấy được lời khai của ông Bùi Quang H. Ông H thừa nhận có ký hợp đồng mua dự án khu đô thị Hoàng Long và đã đóng tiền được 2 đợt nhưng vì chậm thanh toán nên Công ty TNHH MTV Đầu tư xây dựng và địa chất U đã gọi điện cho ông đến văn phòng công ty để thanh lý hợp đồng. Tại công ty ông đã ký đơn đề nghị thanh toán hợp đồng và đã nhận lại toàn bộ số tiền đã nộp cho Công ty TNHH MTV Đầu tư xây dựng và địa chất U và lô đất A3-12 Công ty TNHH MTV Đầu tư xây dựng và địa chất U đã bán cho người khác. Công ty Cổ phần dịch vụ Bất động sản ĐX trình bày chỉ biết được một số khách hàng đóng được 3 đợt còn hầu như không biết khách hàng đã đóng được bao nhiêu tiền. Công ty TNHH MTV Đầu tư xây dựng và địa chất U đã nộp chứng cứ chứng minh đã thanh lý hợp đồng đối với 19 khách hàng. Theo các tài liệu bị đơn cung cấp và đối chiếu với các quy định của hợp đồng phân phối độc quyền cho dự án Khu đô thị Hoàng Long số 01/HĐPPĐQ/2017/UPGC-ĐXNT ngày 18/01/2017 thì:

- Trường hợp khách hàng Nguyễn Thị Lan A: mua lô A2-13, giá trị hợp đồng là 1.515.910.000 đồng, đã đóng 3 đợt: 15% tiền phí dịch vụ = 227.386.500 đồng.
- Trường hợp khách hàng Trần Thị T + Đinh Thị N: mua lô A2-23, giá trị hợp đồng là 1.515.910.000 đồng, đã đóng 1 đợt: 8% tiền phí dịch vụ = 121.272.800 đồng
- Trường hợp khách hàng Đỗ Phan T: mua lô A2-27, giá trị hợp đồng là 1.515.910.000 đồng, đã đóng 3 đợt: 15% tiền phí dịch vụ = 227.386.500 đồng.
- Trường hợp khách hàng Đỗ Thị T: mua lô A2-22, giá trị hợp đồng là 1.515.910.000 đồng, đã đóng 1 đợt: 8% tiền phí dịch vụ = 121.272.800 đồng
- Trường hợp khách hàng Bùi Trần Minh T: mua lô A2-14, giá trị hợp đồng là 1.515.910.000 đồng, đã đóng 3 đợt: 15% tiền phí dịch vụ = 227.386.500 đồng
- Trường hợp khách hàng Phạm Hồng Đ: mua lô A2-32, giá trị hợp đồng là 1.515.910.000 đồng, đã đóng 2 đợt: 12% tiền phí dịch vụ = 181.909.200 đồng
- Trường hợp khách hàng Trần Thị Họa M: mua lô A1-15, giá trị hợp đồng là 1.364.025.600 đồng, đã đóng 3 đợt: 15% tiền phí dịch vụ = 204.603.840 đồng
- Trường hợp khách hàng Lê Tấn Đ: mua lô A1-02, giá trị hợp đồng là 1.668.047.220 đồng, đã đóng 1 đợt: 8% tiền phí dịch vụ = 133.443.777 đồng
- Trường hợp khách hàng Nguyễn Thanh V: mua lô A1-70, giá trị hợp đồng là 1.470.000.000 đồng. Bị đơn không cung cấp được chứng cứ chứng minh khách hàng này đóng tiền được mấy đợt nên chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn thanh toán 15% phí dịch vụ đối với khách hàng này = 220.500.000 đồng
- Trường hợp khách hàng Bùi Quang H: mua lô A3-12, giá trị hợp đồng là 1.364.025.600 đồng, đã đóng 2 đợt: 12% tiền phí dịch vụ = 163.683.072 đồng
- Trường hợp khách hàng Vũ Thị Hằng P: mua lô A2-26, giá trị hợp đồng là 1.515.910.000 đồng, đã đóng 2 đợt: 12% tiền phí dịch vụ = 181.909.200 đồng

- Trường hợp khách hàng Nguyễn Thị Hồng A: mua lô A1-38, giá trị hợp đồng là 1.364.025.600 đồng, đã đóng 1 đợt: 8% tiền phí dịch vụ = 109.122.048 đồng
 - Trường hợp khách hàng Lê Quý N: mua lô A1-25, giá trị hợp đồng là 1.364.025.600 đồng, đã đóng 1 đợt: 8% tiền phí dịch vụ = 109.122.048 đồng
 - Trường hợp khách hàng Nguyễn Thị Kim V: mua lô A1-61, giá trị hợp đồng là 1.543.500.000 đồng, đã đóng 1 đợt: 8% tiền phí dịch vụ = 123.480.000 đồng
 - Trường hợp khách hàng Bùi Thị V: mua lô A8-31, giá trị hợp đồng là 1.039.257.600 đồng, đã đóng 2 đợt: 12% tiền phí dịch vụ = 124.710.912 đồng
 - Trường hợp khách hàng Đặng Minh S: mua lô A2-15, giá trị hợp đồng là 1.515.910.000 đồng, đã đóng 3 đợt: 15% tiền phí dịch vụ = 227.386.500 đồng
 - Trường hợp khách hàng Trần Mạnh H + Trần Việt H: mua lô A2-17, giá trị hợp đồng là 1.515.910.000 đồng, đã đóng 2 đợt: 12% tiền phí dịch vụ = 181.909.200 đồng
 - Trường hợp khách hàng Nguyễn Vương V – Công ty CP TVXD KĐ Miền T: mua lô A1-42, giá trị hợp đồng là 1.470.000.000 đồng, đã đóng 3 đợt: 15% tiền phí dịch vụ = 220.500.000 đồng
 - Trường hợp khách hàng Nguyễn Thị C: mua lô A2-29, giá trị hợp đồng là 1.515.910.000 đồng, đã đóng 2 đợt: 12% tiền phí dịch vụ = 181.909.200 đồng
- Tổng tiền phí dịch vụ 19 trường hợp khách hàng trên là: 3.288.894.097 đồng
- Tổng tiền phí dịch vụ 19 trường hợp khách hàng trên Công ty Cổ phần dịch vụ Bất động sản ĐX yêu cầu thanh toán là: 4.170.901.083 đồng. Cụ thể:
- Trường hợp khách hàng Nguyễn Thị Lan A: mua lô A2-13, giá trị hợp đồng là 1.515.910.000 đồng: 15% tiền phí dịch vụ = 227.386.500 đồng.
 - Trường hợp khách hàng Trần Thị T + Đinh Thị N: mua lô A2-23, giá trị hợp đồng là 1.515.910.000 đồng: 15% tiền phí dịch vụ = 227.386.500 đồng.
 - Trường hợp khách hàng Đỗ Phan T: mua lô A2-27, giá trị hợp đồng là 1.515.910.000 đồng: 15% tiền phí dịch vụ = 227.386.500 đồng.
 - Trường hợp khách hàng Đỗ Thị T: mua lô A2-22, giá trị hợp đồng là 1.515.910.000 đồng: 15% tiền phí dịch vụ = 227.386.500 đồng.
 - Trường hợp khách hàng Bùi Trần Minh T: mua lô A2-14, giá trị hợp đồng là 1.515.910.000 đồng: 15% tiền phí dịch vụ = 227.386.500 đồng
 - Trường hợp khách hàng Phạm Hồng Đ: mua lô A2-32, giá trị hợp đồng là 1.515.910.000 đồng: 15% tiền phí dịch vụ = 227.386.500 đồng.
 - Trường hợp khách hàng Trần Thị Họa M: mua lô A1-15, giá trị hợp đồng là 1.364.025.600 đồng: 15% tiền phí dịch vụ = 204.603.840 đồng
 - Trường hợp khách hàng Lê Tấn Đ: mua lô A1-02, giá trị hợp đồng là 1.668.047.220 đồng: 15% tiền phí dịch vụ = 250.207.083 đồng
 - Trường hợp khách hàng Nguyễn Thanh V: mua lô A1-70, giá trị hợp đồng là 1.470.000.000 đồng: 15% phí dịch vụ = 220.500.000 đồng
 - Trường hợp khách hàng Bùi Quang H: mua lô A3-12, giá trị hợp đồng là 1.364.025.600 đồng: 15% tiền phí dịch vụ = 204.603.840 đồng
 - Trường hợp khách hàng Vũ Thị Hằng P: mua lô A2-26, giá trị hợp đồng là 1.515.910.000 đồng: 15% tiền phí dịch vụ = 227.386.500 đồng
 - Trường hợp khách hàng Nguyễn Thị Hồng A: mua lô A1-38, giá trị hợp đồng là 1.364.025.600 đồng: 15% tiền phí dịch vụ = 204.603.840 đồng

- Trường hợp khách hàng Lê Quý N: mua lô A1-25, giá trị hợp đồng là 1.364.025.600 đồng: 15% tiền phí dịch vụ = 204.603.840 đồng

- Trường hợp khách hàng Nguyễn Thị Kim V: mua lô A1-61, giá trị hợp đồng là 1.543.500.000 đồng: 15% tiền phí dịch vụ = 231.525.000 đồng

- Trường hợp khách hàng Bùi Thị V: mua lô A8-31, giá trị hợp đồng là 1.039.257.600 đồng: 15% tiền phí dịch vụ = 155.888.640 đồng

- Trường hợp khách hàng Đặng Minh S: mua lô A2-15, giá trị hợp đồng là 1.515.910.000 đồng: 15% tiền phí dịch vụ = 227.386.500 đồng

- Trường hợp khách hàng Trần Mạnh H + Trần Việt H: mua lô A2-17, giá trị hợp đồng là 1.515.910.000 đồng: 15% tiền phí dịch vụ = 227.386.500 đồng

- Trường hợp khách hàng Nguyễn Vương V – Công ty CP TVXD KĐ Miền T: mua lô A1-42, giá trị hợp đồng là 1.470.000.000 đồng: 15% tiền phí dịch vụ = 220.500.000 đồng

- Trường hợp khách hàng Nguyễn Thị C: mua lô A2-29, giá trị hợp đồng là 1.515.910.000 đồng: 15% tiền phí dịch vụ = 227.386.500 đồng

Tổng số tiền dịch vụ Công ty Cổ phần dịch vụ Bất động sản ĐX yêu cầu là 7.400.000.000 đồng – 4.170.901.083 đồng (19 trường hợp với mức phí 15% mà Công ty Cổ phần dịch vụ Bất động sản ĐX yêu cầu) = 3.229.098.917 đồng.

Số tiền dịch vụ Hội đồng xét xử chấp nhận là: 3.229.098.917 đồng + 3.288.894.097 đồng = 6.517.993.014 đồng

Số tiền phí dịch vụ nguyên đơn yêu cầu không được chấp nhận là: 7.400.000.000 đồng - 6.517.993.014 đồng = 882.006.986 đồng

Đối với số tiền lãi buộc Công ty TNHH MTV Đầu tư xây dựng và địa chất U thanh toán lãi chậm trả phí dịch vụ trên theo mức lãi suất 13,5%/năm tính từ ngày 31/10/2017 cho đến ngày 08/01/2018 cho Công ty cổ phần dịch vụ bất động sản ĐX là 346.340.822 đồng: số tiền lãi này được tính trên số tiền gốc là 7.400.000.000 đồng.

Hội đồng xét xử chấp nhận phần tiền lãi dựa trên số tiền gốc được chấp nhận là 6.517.993.014 đồng theo lãi suất 13,5%/năm tính từ ngày 31/10/2017 cho đến ngày 08/01/2018 là 163.931.988 đồng.

Số tiền lãi nguyên đơn yêu cầu không được chấp nhận là: 346.340.822 đồng - 163.931.988 đồng = 182.408.834 đồng.

Về án phí:

Công ty TNHH MTV Đầu tư xây dựng và địa chất U phải chịu án phí Kinh doanh thương mại sơ thẩm là 114.681.925 đồng.

Công ty cổ phần dịch vụ bất động sản ĐX phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 43.932.475 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 1 Điều 30, khoản 1 Điều 35, Điều 264, Điều 266, Điều 267, Điều 273 Bộ luật tố tụng Dân sự 2015;

- Căn cứ Điều 280, Điều 385, Điều 422 Bộ luật dân sự 2015;

- Căn cứ 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.

Tuyên xử:

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

- Tuyên bố chấm dứt hợp đồng phân phối độc quyền số 01/HĐPPĐQ/2017/UPGC-ĐXNT ngày 18/01/2017 giữa U.P.G.C và DXNT

- Công ty TNHH MTV Đầu tư xây dựng và địa chất U có nghĩa vụ thanh toán cho Công ty cổ phần dịch vụ bất động sản ĐX số tiền 6.517.993.014 đồng và tiền lãi là 163.931.988 đồng, tổng là 6.681.925.002 đồng (*sáu tỷ sáu trăm tám mươi một triệu chín trăm hai mươi lăm nghìn không trăm lẻ hai đồng*) thanh toán một lần ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày Công ty cổ phần dịch vụ bất động sản ĐX có đơn yêu cầu thi hành án, nếu Công ty TNHH MTV Đầu tư xây dựng và địa chất U không thi hành khoản tiền trên thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015.

Trong trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, 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, 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.

Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là số tiền phí dịch vụ 882.006.986 đồng và số tiền lãi 182.408.834 đồng.

2. Về án phí:

Công ty TNHH MTV Đầu tư xây dựng và địa chất U phải nộp 114.681.925 đồng (*một trăm mười bốn triệu sáu trăm tám mươi một nghìn chín trăm hai mươi lăm đồng*) án phí Kinh doanh thương mại sơ thẩm.

Công ty cổ phần dịch vụ bất động sản ĐX phải nộp 43.932.475 đồng án phí Kinh doanh thương mại sơ thẩm. Công ty cổ phần dịch vụ bất động sản ĐX (trước đây là Công ty cổ phần ĐX) đã nộp 58.108.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền số AA/2016/0009305 ngày 19/6/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T. Hoàn lại cho Công ty cổ phần dịch vụ bất động sản ĐX số tiền 14.175.525 đồng (*mười bốn triệu một trăm bảy mươi lăm nghìn năm trăm hai mươi lăm đồng*) tạm ứng án phí kinh doanh thương mại đã nộp.

Nguyên đơn, bị đơn có mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm.

TM HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nơi nhân:

- Tòa án nhân dân tỉnh H;
- Viện kiểm sát nhân dân Tp. T;
- Chi cục thi hành án Dân sự Tp. T;
- Dương sự;
- Lưu hồ sơ.

Đào Dương Thị Phương Dung