

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 670/2019/KDTM-PT

Ngày: 30/7/2019.

Về việc Tranh chấp Hợp đồng tiếp thị
và phân phối độc quyền.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

- *Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Bà Trần Thị Thương.

- *Các Thẩm phán*

Bà Phạm Thị Thảo.

Ông Nguyễn Ngọc Tài.

Thư ký phiên tòa: Ông Danh Đồi – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Bà Phùng Thị Lan
- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 16/7, 24/7 và 30/7/2019, tại Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 65/2019/KDTM-PT ngày 24/5/2019 về việc “Tranh chấp Hợp đồng tiếp thị và phân phối độc quyền”.

Do Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 14/2019/KDTM-ST ngày 11/4/2019 và Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án số 84/2019/QĐ-SCBSBA ngày 10/6/2019 của Tòa án nhân dân quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2656/2019/QĐ-PT ngày 17/6/2019 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* **IDE.**

Địa chỉ trụ sở chính: Khu dân cư Đô thị Vĩnh Lộc, phường Bình Hưng Hòa B, quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên lạc: Lô 25, Khu Công viên phần mềm Quang Trung, phường Tân Chánh Hiệp, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật là ông Hwang Byung Lak, sinh năm 1950; chức vụ: Tổng Giám đốc (Có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền, gồm:

+ Bà Phan Thị H, sinh năm 1986.

Địa chỉ thường trú: 160 đường TCH10, phường Tân Chánh Hiệp, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt).

+ Bà Vũ Thị D, sinh năm 1989.

Địa chỉ thường trú: Tổ 14, Khu phố 1, phường Xuân Thanh, huyện Long Khánh, tỉnh Đồng Nai (Có mặt).

Cùng địa chỉ liên lạc: Lô 25, Khu Công viên phần mềm Quang Trung, phường Tân Chánh Hiệp, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh, theo văn bản ủy quyền số 23918/UQ/IDE-TAND.BT ngày 27/12/2018.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Lê Song T – Luật sư Văn phòng Luật sư T L, Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. Địa chỉ: 201/56/2 đường N X, Phường 26, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt).

- Bị đơn: **Đ N B**.

Địa chỉ trụ sở chính: C1/17+18 Khu quy hoạch nhà ở, Khu phố 1, phường Long Bình Tân, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Huỳnh Trung D; chức vụ Tổng Giám đốc (Vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền, gồm các ông, bà:

+ Bà Thân Hồng Nh, sinh năm 1986 (Có mặt);

+ Bà Hoàng Hồ Hương G, sinh năm 1986 (Có mặt);

+ Ông Cao Văn Tr, sinh năm 1983 (Có mặt);

Cùng địa chỉ: C1/17+18 Khu quy hoạch nhà ở, Khu phố 1, phường Long Bình Tân, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, theo văn bản ủy quyền số 36/ĐXĐNB-UQ ngày 27/12/2018.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp, gồm:

+ Ông Lê Minh Nh (Có mặt);

+ Ông Nguyễn Đức Thắng Y (Có mặt);

Cùng là Luật sư của Công ty Luật Trách nhiệm hữu hạn T Q, Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. Địa chỉ: 453 đường Kinh Dương Vương, phường An Lạc, quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh.

+ Ông Huỳnh Văn N - Luật sư của Công ty Luật Trách nhiệm hữu hạn S H, Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: L3-31.OTL3-31.OT05 Vinhomes Central Park, 720A đường Điện Biên Phủ, Phường 22, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt).

+ Ông Dương Tuấn L - Luật sư của Công ty Luật Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên V P, Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: Lầu 3, số 101 đường Điện Biên Phủ, phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* **Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh (HD Bank).**

Địa chỉ trụ sở chính: Số 25Bis đường Nguyễn Thị Minh Khai, phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Hải Đ, sinh năm 1987.

Địa chỉ: 25Bis đường N T M K, phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, theo văn bản ủy quyền số 2899/2018/QĐ-TGD ngày 20/9/2018 (Có Đơn xin xét xử vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn - IDE.

- *Người kháng nghị:* Viện Trưởng Viện kiểm sát nhân dân quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung Đơn khởi kiện, Đơn yêu cầu phản tố, các bản khai, biên bản hòa giải trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm, các bên thống nhất trình bày:

Ngày 01/12/2016, IDE (sau đây gọi là IDE) và Đ N B (sau đây gọi là Đ N B) ký kết Hợp đồng Dịch vụ Tiếp thị và Phân phối độc quyền số 01122016/HĐDV-TT&PPĐQ/IDE-ĐXĐNB (sau đây gọi là Hợp đồng dịch vụ) có nội dung: IDE đồng ý giao và Đ N B đồng ý nhận thực hiện dịch vụ tiếp thị và phân phối độc quyền đối với 1.082 sản phẩm (là các căn hộ) của Dự án Green Hills (sau đổi tên là Green Town), tọa lạc tại Khu dân cư đô thị Vĩnh Lộc, phường Bình Hưng Hoà B, quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh do IDE làm chủ đầu tư; dự án bao gồm

04 Block nhà: B1, B2, B3 và B4, có tổng diện tích sàn thương phẩm căn hộ là 70.932,07m²; đơn giá làm cơ sở xác định nghĩa vụ của các bên theo Hợp đồng dịch vụ (Đơn giá gốc) là 14.500.000 đồng/m²; tương đương tổng giá trị của Hợp đồng dịch vụ là 1.028.515.000.812 (*Một nghìn không trăm hai mươi tám tỷ năm trăm mười lăm triệu tám trăm mười hai*) đồng. Đồng thời, các bên có ký các Phụ lục 1 (danh sách căn hộ), Phụ lục 2 (đơn giá và tiến độ thanh toán cọc), Phụ lục 3 (quy định về “Thỏa thuận tư vấn”).

Ngày 21/12/2016, IDE và Đ N B ký xác lập Bản thỏa thuận quản lý tài khoản số 10116/IDE-DX-HDBank, thống nhất mở một tài khoản tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Phú Nhuận (HDBank.CN Phú Nhuận) với nội dung: Tên tài khoản là Công ty TNHH IDE Việt Nam; số tài khoản: 002704070012229; chủ tài khoản là ông Hwang Byung Lak. Nội dung các bên thỏa thuận thống nhất dùng tài khoản này để đảm bảo quản lý dòng tiền liên quan đến việc thực hiện nghĩa vụ của các bên tại Hợp đồng dịch vụ nêu trên.

Liên quan đến các khoản tiền trong quá trình thực hiện Hợp đồng dịch vụ trên, hai bên trình bày:

Tổng số tiền mà Đ N B đã chuyển vào tài khoản của IDE là 71.840.000.000 (*Bảy mươi một tỷ tám trăm bốn mươi triệu*) đồng. Trong đó, số tiền đặt cọc là 57.200.000.000 (*Năm mươi bảy tỷ hai trăm triệu*) đồng (Tiền đặt cọc cho Block B3, B4 là 30.000.000.000 đồng; tiền đặt cọc cho Block B1, B2 là 27.200.000.000 đồng) và số tiền thu của khách hàng đặt cọc cho Block B2 là 14.640.000.000 (*Mười bốn tỷ sáu trăm bốn mươi triệu*) đồng.

Tổng số tiền mà IDE chuyển trả cho Đ N B là 63.840.000.000 (*Sáu mươi ba tỷ tám trăm bốn mươi triệu*) đồng. Trong đó, tiền hoàn cọc cho Block B3, B4 là 20.000.000.000 đồng; tiền hoàn cọc Block B1, B2 là 7.200.000.000 đồng (trả ngày 19/4/2018); tiền thu của khách hàng đặt cọc cho Block B2 là 14.640.000.000 đồng và 22.000.000.000 (*Hai mươi hai tỷ*) đồng (tiền chuyển trả ngày 23/11/2018).

- Về nội dung và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Nguyên đơn – IDE cho rằng, Hợp đồng dịch vụ mà hai bên ký kết nói trên có nhiều thỏa thuận không đúng quy định của pháp luật cũng như trong quá trình thực hiện, Đ N B đã có những sai phạm. Cụ thể:

- Hợp đồng vi phạm điều cấm của pháp luật về kinh doanh bất động sản không đủ điều kiện theo quy định của Luật kinh doanh bất động sản. Cụ thể, tại Điều 8.1 của Hợp đồng dịch vụ có nội dung “*Bên B là Bên duy nhất được quyền xây dựng giá*

bán sản phẩm, các chính sách bán hàng và được toàn quyền chủ động bán căn hộ theo kế hoạch của Bên B". Quy định nêu trên là không phù hợp với quy định của Luật Kinh doanh bất động sản, vì luật quy định chỉ chủ đầu tư dự án mới có quyền bán nhà ở hình thành trong tương lai và việc bán nhà ở hình thành trong tương lai phải đáp ứng đủ các điều kiện và được thực hiện theo quy định của pháp luật.

- Hợp đồng vi phạm điều cấm của pháp luật về sử dụng vốn huy động sai mục đích. Điều khoản 4.2.1 của Hợp đồng dịch vụ có nội dung: *"Tài khoản đồng sở hữu là tài khoản duy nhất nhận các khoản tiền đặt cọc của Bên B cho Bên A; nhận các khoản tiền thanh toán mua sản phẩm của khách hàng để đảm bảo cho việc thanh toán đúng tiến độ qui định tại Phụ lục 2"*. Như vậy, các khoản tiền thanh toán mua sản phẩm của khách hàng chính là tiền thanh toán mua căn hộ của khách hàng theo những hợp đồng mua bán căn hộ chung cư mà IDE đã ký với khách hàng. Điều 4.2 của Hợp đồng dịch vụ có nội dung: *"Khoản tiền trong tài khoản đồng sở hữu sẽ được thực hiện theo thứ tự ưu tiên thanh toán như sau: Thanh toán cho nhà thầu xây dựng; thanh toán hoàn vốn đầu tư cho Bên A và hoàn cọc cho Bên B; thanh toán phí tiếp thị và phân phối cho Bên B; ..."*. Quy định nêu trên thể hiện mục đích và dẫn tới hậu quả là các bên sẽ sử dụng tiền thanh toán của khách hàng mua căn hộ (là tiền huy động vốn) để thanh toán hoàn vốn đầu tư cho IDE và thanh toán phí tiếp thị và phân phối cho Đ N B, việc này là vi phạm điều cấm của pháp luật về việc sử dụng sai mục đích nguồn vốn huy động.

- Đ N B không thực hiện đúng thỏa thuận về việc đặt tiền cọc. Theo quy định tại Phụ lục 2, thì ngay sau khi IDE khởi công Block B1, B2, Đ N B phải thực hiện thanh toán tiền đặt cọc Đợt 1 của Block B1, B2 cho IDE là 40.000.000.000 (*Bốn mươi*) đồng. Tuy nhiên, ngày 24/3/2017 IDE đã có Công văn số 05317/CV/IDE/ĐXĐNB thông báo ngày khởi công Block B1, B2 là ngày 10/4/2017 nhưng cho đến ngày 24/5/2017, Đ N B chỉ mới chuyển số tiền là 27.200.000.000 (*Hai mươi bảy tỷ hai trăm triệu*) đồng.

- Mặc dù các sản phẩm của Block B1, B2 chưa đủ điều kiện đưa ra bán, chưa có sự ủy quyền của IDE nhưng Đ N B vẫn tự ý thực hiện việc phân phối và nhận tiền cọc của khách hàng; tự ý chuyển số tiền này vào tài khoản đồng sở hữu và tự ý rút số tiền trên. Hành vi này của Đ N B là vi phạm việc mua bán sản phẩm không đủ điều kiện và sử dụng vốn huy động của khách hàng sai mục đích theo quy định của pháp luật.

Nhận thấy được những sai sót nêu trên, ngày 01/11/2017, IDE đã có Công văn số 019617/CV/IDE-ĐXĐNB yêu cầu Đ N B cùng chỉnh sửa lại nội dung của Hợp đồng dịch vụ. Tuy nhiên, IDE không nhận được phản hồi nên ngày 07/11/2017 đã

khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên Hợp đồng Dịch vụ Tiếp thị và Phân phối độc quyền số 01122016/HĐDV-TT&PPĐQ/IDE-ĐXĐNB vô hiệu.

Liên quan đến hậu quả của việc Hợp đồng dịch vụ trên vô hiệu, IDE cho rằng, trong quá trình thực hiện Hợp đồng, tổng số tiền cọc mà IDE nhận của Đ N B là 57.200.000.000 đồng, IDE đã hoàn lại 49.200.000.000 đồng, nên chỉ phải thanh toán số tiền còn lại là 8.000.000.000 đồng. Đối với việc Đ N B đã giới thiệu các khách hàng mua căn hộ cho IDE ký hợp đồng mua bán, IDE xác định số tiền thù lao hoa hồng mà Đ N B được hưởng là 25.000.000.000 (*Hai mươi lăm tỷ*) đồng, đây là chi phí hợp lý và phù hợp với thực tế vụ việc. Do đó, tổng số tiền mà IDE đồng ý hoàn trả và thanh toán cho Đ N B là 33.000.000.000 (*Ba mươi ba tỷ*) đồng.

Về ý kiến phản bác và yêu cầu phản tố của bị đơn – Đ N B:

Bị đơn – Đ N B cho rằng, trong quá trình thực hiện Hợp đồng dịch vụ, Đ N B luôn hoàn thành tốt nhất nghĩa vụ của mình là thực hiện việc tiếp thị và phân phối sản phẩm của dự án một cách hiệu quả nhất. Bằng thương hiệu, uy tín lâu năm trong ngành bất động sản cũng như đầu tư một cách nghiêm túc cho hoạt động tiếp thị, phân phối, chỉ trong thời gian chưa đến 6 tháng, Đ N B đã phân phối thành công 427 căn hộ của Block B3, B4 và đạt được thỏa thuận tư vấn với khách hàng 369 căn hộ của Block B1, B2, đồng thời tạo ra hiệu ứng tốt cho dự án trên thị trường bất động sản.

Tuy nhiên, trong suốt quá trình thực hiện Hợp đồng, phía IDE luôn vi phạm những nghĩa vụ mà các bên đã thỏa thuận như: Không thông báo tiến độ thực hiện dự án; không phát hành và ký kết hợp đồng với khách hàng mà Đ N B chuyển danh sách qua; không thực hiện việc hoàn cọc đúng thời hạn thỏa thuận; không thanh toán phí tiếp thị, phân phối; tự ý chấm dứt Hợp đồng; tự ý phân phối, chuyển nhượng sản phẩm của dự án; thu tiền của khách hàng vào tài khoản khác;...Do đó, trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Đ N B không đồng ý về việc nguyên đơn cho rằng Hợp đồng dịch vụ giữa hai bên vô hiệu; trước những sai phạm trên của nguyên đơn, Đ N B đề nghị Tòa án tuyên chấm dứt Hợp đồng dịch vụ nói trên do các lỗi vi phạm của nguyên đơn. Đồng thời, yêu cầu Tòa án buộc nguyên đơn thanh toán cho Đ N B các khoản tiền như sau:

- *Trả lại tiền cọc đối với 427 căn hộ đã giao dịch thành công, thuộc Block B3, B4 là 4.540.229.885 đồng và trả tiền lãi chậm thanh toán số tiền trên tạm tính từ ngày 13/11/2017 đến ngày 05/4/2019 là 1.042.635.805 đồng. Cụ thể:*

Ngày 12/9/2017, IDE xác nhận đã có 337 căn hộ giao dịch thành công, đã đạt ít nhất 50% số lượng căn hộ của Block B3, B4 nên thời điểm này phát sinh trách

nhiệm hoàn cọc của IDE theo Điều 4.3 Hợp đồng. Theo Công văn 20417/CV/IDE-ĐXĐNB ngày 13/11/2017, IDE xác nhận “*đến nay vẫn còn tồn đọng 95 căn hộ chưa bán*” và tuyên bố khóa 95 căn hộ còn lại đồng nghĩa với việc xác nhận rằng đã có 427 căn hộ giao dịch thành công. Do đó, IDE có nghĩa vụ phải hoàn cọc đối với 427 căn hộ Block B3, B4 cho Đ N B số tiền là: $30.000.000.000 \text{ đồng} : 522 \times 427 = 24.540.229.885$ (*Hai mươi bốn tỷ năm trăm bốn mươi triệu hai trăm hai mươi chín nghìn tám trăm tám mươi lăm*) đồng.

Ngày 30/11/2017, IDE đã hoàn cọc 20.000.000.000 (*Hai mươi tỷ*) đồng nên số tiền cọc còn lại là: $24.540.229.885 - 20.000.000.000 = 4.540.229.885$ (*Bốn tỷ năm trăm bốn mươi triệu hai trăm hai mươi chín nghìn tám trăm tám mươi lăm*) đồng.

Đồng thời, yêu cầu IDE trả lãi do chậm hoàn cọc của Block B3, B4 đối với số tiền nêu trên tính từ ngày 13/11/2017 (Ngày IDE có Công văn số 20417/CV/IDE-ĐXĐNB) đến ngày xét xử sơ thẩm (05/4/2019) là 508 ngày, theo lãi suất quá hạn trung bình của 3 ngân hàng Vietcombank, Vietinbank, Agribank là 16,5%/năm. Tổng số tiền lãi do chậm thanh toán là: $(4.540.229.885 \text{ đồng} \times 16,5\% \times 508) : 365 \text{ ngày} = 1.042.635.805$ (*Một tỷ không trăm bốn mươi hai triệu sáu trăm ba mươi lăm nghìn tám trăm lẻ năm*) đồng.

- *Thanh toán phí tiếp thị, phân phối và tiền lãi do chậm thanh toán*: Theo thỏa thuận giữa hai bên, phí tiếp thị và phân phối = giá bán (bao gồm VAT) - giá gốc (bao gồm VAT). IDE xác nhận giao dịch thành công 337/522 căn hộ Block B3, B4 nên căn cứ theo Điều 5.3.2 Hợp đồng dịch vụ thì phát sinh nghĩa vụ thanh toán phí tiếp thị và phân phối của IDE đối với Đ N B. Theo Công văn 20417/CV/IDE-ĐXĐNB nói trên và xác nhận của Ngân hàng, xác định ngày 13/11/2017 đã giao dịch thành công 427 căn hộ với giá bán thực tế là 496.614.871.628 đồng (Giá gốc của 427 căn hộ là 393.841.460.000 đồng), do đó tổng số tiền phí tiếp thị và phân phối do mà Đ N B đạt được là: $496.614.871.628 \text{ đồng} - 393.841.460.000 \text{ đồng} = 102.773.411.628 \text{ đồng}$. Tuy nhiên, căn cứ Điều 5.3.2 Hợp đồng dịch vụ, số tiền phí tiếp thị và phân phối được tính theo tiến độ thanh toán của khách hàng nên số tiền Đ N B yêu cầu IDE phải trả tính đến ngày 13/11/2017 là 50.637.568.917 (*Năm mươi tỷ sáu trăm ba mươi bảy triệu năm trăm sáu mươi tám nghìn chín trăm mười bảy*) đồng.

Ngày 22/11/2018, IDE đã hoàn trả số tiền trên cho Đ N B được 22.000.000.000 đồng, do đó IDE còn phải thanh toán số tiền còn lại là $50.637.568.917 \text{ đồng} - 22.000.000.000 \text{ đồng} = 28.637.568.917$ (*Hai mươi tám tỷ sáu trăm ba mươi bảy triệu năm trăm sáu mươi tám nghìn chín trăm mười bảy*) đồng.

Đối với tiền lãi do IDE chậm thanh toán phí tiếp thị và phân phối Block B3, B4 được chia thành 02 (hai) giai đoạn như sau:

+ Giai đoạn 1: Tính từ ngày 13/11/2017 đến ngày 22/11/2018 (ngày IDE chuyển số tiền 22.000.000.000 đồng) là 375 ngày, số tiền lãi được tính là: $(50.637.568.917 \text{ đồng} \times 16,5\% \times 375 \text{ ngày}) : 365 \text{ ngày} = 8.584.108.430$ (Tám tỷ năm trăm tám mươi bốn triệu một trăm lẻ tám nghìn bốn trăm ba mươi) đồng.

+ Giai đoạn 2: Tính từ ngày 23/11/2018 đến ngày xét xử sơ thẩm (05/4/2019) là 132 ngày, số tiền lãi được tính là: $(28.637.568.917 \text{ đồng} \times 16,5\% \times 132 \text{ ngày}) : 365 \text{ ngày} = 1.708.839.044$ (Một tỷ bảy trăm lẻ tám triệu tám trăm ba mươi chín nghìn không trăm bốn mươi bốn) đồng.

=> Tổng tiền lãi mà IDE phải thanh toán cho Đ N B là: 8.584.108.430 đồng + 1.708.839.044 đồng = 10.292.947.474 (Mười tỷ hai trăm chín mươi hai triệu chín trăm bốn mươi bảy nghìn bốn trăm bảy mươi bốn) đồng.

- Yêu cầu bồi thường khoản lợi lẽ ra được hưởng còn lại của 427 căn hộ Block B3, B4. Cụ thể:

Tính đến ngày 13/11/2017, Đ N B đã tiếp thị và phân phối thành công 427 căn hộ Block B3, B4 nhưng Đ N B không hưởng hết phí tiếp thị và phân phối mà hưởng theo tiến độ thanh toán tiền của khách hàng với số tiền 50.637.568.917 đồng đã yêu cầu như trên. Trong trường hợp IDE và Đ N B tiếp tục thực hiện Hợp đồng dịch vụ thì khi khách hàng thanh toán đến 100%, IDE phải có trách nhiệm thanh toán phí tiếp thị và phân phối trên 427 căn hộ giao dịch thành công, tương đương số tiền 102.773.411.628 đồng. Nhưng do hành vi đơn phương chấm dứt Hợp đồng của IDE đã làm Đ N B mất đi lợi ích đáng ra được hưởng. Do đó, Đ N B đề nghị IDE bồi thường khoản lợi đáng ra Đ N B được hưởng nếu tiếp tục thực hiện Hợp đồng dịch vụ với số tiền: $102.773.411.628 \text{ đồng} - 50.637.568.917 \text{ đồng} = 52.135.842.711$ (Năm mươi hai tỷ một trăm ba mươi lăm triệu tám trăm bốn mươi hai nghìn bảy trăm mười một) đồng.

- Yêu cầu trả tiền cọc còn lại của 95 căn hộ của Block B3, B4. Cụ thể:

Đ N B đã chuyển 30.000.000.000 (Ba mươi tỷ) đồng đặt cọc cho IDE để đảm bảo được thực hiện việc quyền tiếp thị và phân phối 522 căn hộ của Block B3, B4. Tuy nhiên, ngày 13/11/2017, IDE đã khóa 95 sản phẩm còn lại của Block B3, B4 không cho Đ N B tiếp tục tiếp thị và phân phối. Do đó, IDE có nghĩa vụ trả lại tiền đặt cọc của 95 căn hộ này, tương đương số tiền 30.000.000.000 đồng - 24.540.229.885 đồng (cọc của 427 căn) = 5.459.770.115 (Năm tỷ bốn trăm năm mươi chín triệu bảy trăm bảy mươi nghìn một trăm mười lăm) đồng.

- Yêu cầu bồi thường khoản lợi đáng ra được hưởng của 95 căn hộ Block B3, B4 chưa giao dịch. Cụ thể:

Đối với 95 căn hộ còn lại, Đ N B đã xác lập các phiếu thỏa thuận tư vấn của khách hàng và cũng như thỏa thuận về giá giao kết hợp đồng. Nếu các bên tiếp tục

Hợp đồng dịch vụ thì Đ N B đã giới thiệu thành công 95 căn hộ này để IDE ký kết hợp đồng mua bán và thanh toán phí tiếp thị. Nhưng do IDE đơn phương chấm dứt Hợp đồng dịch vụ nên đã làm Đ N B mất đi khoản lợi ích đáng ra được hưởng của 95 căn hộ này tương đương số tiền: Giá bán (giá ghi trên 95 phiếu thỏa thuận tư vấn) – Giá gốc = Lợi ích đáng ra được hưởng của 95 căn hộ là 117.352.454.118 đồng – 93.339.255.000 đồng = 24.013.199.118 (*Hai mươi bốn tỷ không trăm mười ba triệu một trăm chín mươi chín nghìn một trăm mười tám*) đồng.

- *Yêu cầu hoàn trả lại tiền cọc của Block B1, B2. Cụ thể:*

Đ N B đặt cọc để đảm bảo thực hiện Hợp đồng tiếp thị và phân phối 560 căn hộ thuộc Block B1, B2. Theo quy định tại Phụ lục 02, mặc dù IDE chưa đủ điều kiện để Đ N B đặt cọc nhưng bằng trách nhiệm và hỗ trợ đối tác, Đ N B vẫn chuyển 27.200.000.000 đồng tiền cọc cho IDE. Tuy nhiên, mặc dù đã nhận tiền cọc nhưng đến ngày 18/7/2017, IDE đã thông báo không cho Đ N B triển khai công tác tiếp thị, phân phối đối với Block B1, B2. Do đó, IDE phải có trách nhiệm trả lại tiền đặt cọc cho Đ N B.

Ngày 19/4/2017, IDE đã hoàn trả cọc số tiền 7.200.000.000 (*Bảy tỷ hai trăm triệu*) đồng nên số tiền còn lại phải hoàn trả là: 27.200.000.000 đồng - 7.200.000.000 đồng = 20.000.000.000 (*Hai mươi tỷ*) đồng.

- *Yêu cầu bồi thường thiệt hại về khoản lợi lẽ ra được hưởng đối với 369 căn hộ Block B1, B2. Cụ thể:*

Đ N B đã tiếp thị và giới thiệu được khách hàng đối với 369 căn hộ (trong đó có 149 căn hộ của Block B1 và 220 căn hộ của Block B2). Nếu các bên tiếp tục Hợp đồng dịch vụ thì Đ N B sẽ giới thiệu thành công 369 căn hộ này để IDE ký kết Hợp đồng mua bán với khách hàng và Đ N B được trả phí tiếp thị như thỏa thuận. Nhưng do IDE đơn phương chấm dứt Hợp đồng dịch vụ đã làm Đ N B mất đi khoản lợi ích đáng ra được hưởng của 369 căn hộ này. Theo bảng kê với khách hàng đặt chỗ, thỏa thuận tư vấn mua căn hộ, thể hiện tổng số tiền của 369 căn hộ mà Đ N B được phép chủ động trong việc quyết định giá bán là: 474.218.924.538 (*Bốn trăm bảy mươi bốn tỷ hai trăm mười tám triệu chín trăm hai mươi bốn nghìn năm trăm ba mươi tám*) đồng (giá gốc của 369 căn hộ là 350.588.540.000 đồng), như vậy khoản bồi thường mà IDE phải trả cho Đ N B được tính là: 474.218.924.538 đồng - 350.588.540.000 đồng = 123.630.384.538 (*Một trăm hai mươi ba tỷ sáu trăm ba mươi triệu ba trăm tám mươi bốn nghìn năm trăm ba mươi tám*) đồng.

- *Yêu cầu bồi thường khoản lợi lẽ ra được hưởng của 191 căn hộ còn lại của Block B1, B2. Cụ thể:*

Căn cứ Điều 2.2; Điều 6.5 và Điều 8.14 của Hợp đồng dịch vụ, Đ N B là đơn vị độc quyền tiếp thị và phân phối các sản phẩm căn hộ của dự án nên Đ N B chắc chắn sẽ tiếp thị, phân phối thành công đối với 191 căn hộ còn lại. Trong

trường hợp không tiếp thị thành công thì khi Hợp đồng dịch vụ kết thúc, Đ N B nhận mua tất cả các căn hộ chưa bán được và tiến hành phân phối lại. Căn cứ vào bảng kê 369 căn hộ đã có phiếu yêu cầu tư vấn, phiếu đặt chỗ, xác định mức giá Đ N B được phép chủ động trong việc quyết định giá bán thấp nhất là 17.856.342 đồng/m² (giá thấp nhất trong 369 căn hộ có phiếu giữ chỗ), Đ N B xem đây là giá để tính lợi ích được hưởng đối với 191 căn hộ còn lại của Block B1, B2. Tổng số tiền theo giá bán chủ động của 191 căn hộ là 235.677.644.141 đồng (giá gốc là: 191.378.830.000 đồng) nên khoản bồi thường lợi ích đáng ra được hưởng của 191 căn hộ này là: 235.677.644.141 đồng – 191.378.830.000 đồng = 44.298.814.141 (*Bốn mươi bốn tỷ hai trăm chín mươi tám triệu tám trăm mười bốn nghìn một trăm bốn mươi một*) đồng.

Như vậy, tổng số tiền mà Đ N B phản tố yêu cầu IDE phải thanh toán, hoàn trả là: 314.051.392.704 (*Ba trăm mười bốn tỷ không trăm năm mươi một triệu ba trăm chín mươi hai nghìn bảy trăm lẻ bốn*) đồng.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh có ông Nguyễn Hải Đăng là người đại diện theo ủy quyền có bản khai trình bày:

HDBank.CN Phú Nhuận chỉ đóng vai trò là ngân hàng mở tài khoản và thực hiện lệnh chuyển tiền theo các nội dung thỏa thuận giữa IDE và Đ N B được thể hiện tại Bản thỏa thuận quản lý tài khoản. Ngày 19/7/2018, IDE khởi kiện HDBank.CN Phú Nhuận tại Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh yêu cầu thực hiện chuyển tiền thanh toán cho nhà thầu xây dựng. Tuy nhiên, đến ngày 23/11/2018, IDE đã rút đơn khởi kiện và Tòa án đã đình chỉ giải quyết vụ án. Nhận thấy toàn bộ số dư trong tài khoản đã được IDE và Đ N B thống nhất giải quyết và HDBank.CN Phú Nhuận đã thực hiện chuyển tiền hoàn tất theo thỏa thuận của các bên, tài khoản đồng sở hữu sau đó cũng đã được đóng theo đúng thủ tục quy định nên ngân hàng không có bất kỳ liên quan nào đến tranh chấp giữa IDE và Đ N B tại Hợp đồng dịch vụ và tiếp thị phân phối độc quyền nêu trên. Do đó, ngân hàng không có ý kiến gì liên quan đến vụ án, đồng thời có đơn xin vắng mặt trong quá trình tố tụng tại Tòa án.

- Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 14/2019/KDTM-ST ngày 11/4/2019 của Tòa án nhân dân quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn – IDE về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng Dịch vụ Tiếp thị và Phân phối độc quyền do IDE và Đ N B xác lập ngày 01/12/2016 đối với dự án Green Town, tọa lạc tại Khu dân cư đô thị Vĩnh Lộc, phường Bình Hưng Hoà B, quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh là vô hiệu.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn - Đ N B: Xác định việc chấm dứt thực hiện Hợp đồng Dịch vụ Tiếp thị và Phân phối độc quyền số 01122016/HĐDV-

TT&PPĐQ/IDE-ĐXĐNB ngày 01/12/2016 do lỗi của Công ty Trách nhiệm hữu hạn IDE Việt Nam đã đơn phương chấm dứt hợp đồng; Buộc IDE phải thanh toán cho Đ N B tổng số tiền là 313.079.800.000 đồng (*Ba trăm mười ba tỷ không trăm bảy mươi chín triệu tám trăm nghìn*) đồng. Thi hành tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày Đ N B có đơn yêu cầu thi hành án trở đi, hàng tháng IDE còn phải trả lãi theo mức lãi suất nợ quá hạn trung bình trên thị trường tương ứng với số tiền và thời gian chậm thanh toán.

3. Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 02/2018/QĐ-BPKCTT ngày 22/01/2018 và Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 15/2018/QĐ-BPKCTT ngày 27/8/2018 của Tòa án nhân dân quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh cho đến khi thi hành xong thì hủy bỏ.

Hủy bỏ Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 15/2018/QĐ-BPBD ngày 14/11/2018 của Tòa án nhân dân quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh. Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Công ty Đ N B được quyền liên hệ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Thương Tín – Phòng giao dịch An Lạc, Thành phố Hồ Chí Minh để nhận lại số tiền bảo đảm là 100.000.000 (*Một trăm triệu*) đồng từ tài khoản số 060198747737.

Hủy bỏ Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 05/2018/QĐ-BPBD ngày 03/7/2018 của Tòa án nhân dân quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh. Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Công ty Đ N B được quyền liên hệ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông – Chi nhánh Phú Lâm – Phòng giao dịch Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh để nhận lại số tiền bảo đảm là 200.000.000 (*Hai trăm triệu*) đồng từ tài khoản số 0112100002885007.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về án phí và thời hạn kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 24/4/2019, nguyên đơn kháng cáo toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm.

Ngày 26/4/2019, Viện Trưởng Viện kiểm sát nhân dân quận Bình Tân kháng nghị một phần nội dung bản án sơ thẩm theo Quyết định kháng nghị số 01/QĐKNPT-VKS-KDTM.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- *Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:*

+ Vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện: Yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng Dịch vụ Tiếp thị và Phân phối độc quyền số 01122016/HĐDV-TT&PPĐQ/IDE-ĐXĐNB ký kết ngày 01/12/2016 giữa IDE và Đ N B vô hiệu; không chấp nhận tất cả các yêu cầu phản tố của bị đơn.

+ Giữ nguyên yêu cầu kháng cáo: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, tuyên hủy bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân quận Bình Tân, giao xét xử sơ thẩm lại theo quy định của pháp luật.

- *Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:*

+ Vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố, đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn: tuyên chấm dứt Hợp đồng Dịch vụ Tiếp thị và Phân phối độc quyền số 01122016/HĐDV-TT&PPĐQ/IDE-ĐXĐNB ký kết ngày 01/12/2016 giữa IDE và Đ N B do lỗi của IDE đã đơn phương chấm dứt Hợp đồng; tuyên IDE phải thanh toán, hoàn trả cho Đ N B tổng số tiền là: 314.051.392.704 (*Ba trăm mười bốn tỷ không trăm năm mươi một triệu ba trăm chín mươi hai nghìn bảy trăm lẻ bốn*) đồng. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án của Tòa án cấp sơ thẩm.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh trình bày kháng nghị:* Vẫn giữ nguyên nội dung kháng nghị theo Quyết định kháng nghị số 01/QĐKNPT-VKS-KDTM ngày 26/4/2019 của Viện Trưởng Viện kiểm sát nhân dân quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày:*

Qua quá trình tham gia tố tụng và căn cứ nội dung bản án sơ thẩm, cho thấy Tòa án cấp sơ thẩm đã có những sai sót trong việc giải quyết vụ án như sau:

+ Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc tuyên Hợp đồng dịch vụ vô hiệu mặc dù Hợp đồng dịch vụ mà các bên ký kết có nhiều thỏa thuận, điều khoản không phù hợp với quy định, vi phạm điều cấm của pháp luật;

+ Chỉ đơn thuần căn cứ vào tên gọi của hợp đồng để xác định quan hệ, bản chất là Hợp đồng dịch vụ về tiếp thị và phân phối sản phẩm từ đó áp dụng quy định của Luật Thương mại để xem xét giải quyết vụ án, trong khi bản chất của Hợp đồng dịch vụ nói trên là giao dịch dân sự về kinh doanh bất động sản, chịu sự điều chỉnh của pháp luật dân sự và pháp luật về kinh doanh bất động sản;

+ Tuyên chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc chấm dứt Hợp đồng dịch vụ và cho rằng nguyên đơn có lỗi do đã đơn phương chấm dứt hợp đồng, trong khi bị đơn cũng là bên vi phạm nhiều thỏa thuận, nhiều điều khoản của hợp đồng và đồng thời không có thiện chí tiếp tục hợp tác với nguyên đơn;

+ Tuyên chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc buộc nguyên đơn bồi thường các khoản tiền thiệt hại chỉ dựa vào dự đoán, suy đoán chủ quan mà không dựa trên thiệt hại thực tế xảy ra;

+ Không thu thập tài liệu, chứng cứ theo đúng quy định của pháp luật; không triệu tập tham gia tố tụng, lấy ý kiến của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là các khách hàng mua căn hộ là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Từ những căn cứ trên, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, tuyên hủy bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 14/2019/KDTM-ST ngày 11/4/2019 của Tòa án nhân dân quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày:

Qua quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm, nhận thấy bản chất của vụ việc tranh chấp trong vụ án này xuất phát từ việc IDE thấy được Đ N B đã có được khoản “lợi nhuận” tương đối lớn từ việc phân phối sản phẩm dự án của mình nên đã cố tình thực hiện nhiều hành vi nhằm chấm dứt Hợp đồng dịch vụ đã ký kết giữa hai bên, đỉnh điểm là việc IDE có văn bản đơn phương yêu cầu Đ N B tăng giá trị Hợp đồng lên 150.000.000.000 (Một trăm năm mươi tỷ) đồng, khi không đạt được thỏa thuận thì tiếp tục đơn phương ban hành văn bản thông báo chấm dứt Hợp đồng dịch vụ cũng như khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng dịch vụ trên vô hiệu.

Đối với nội dung khởi kiện và nội dung kháng của nguyên đơn, người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn có ý kiến như sau:

+ Đ N B xác định trước khi ký kết hợp đồng, hai bên đã thương thảo rất kỹ lưỡng về các điều khoản của Hợp đồng dịch vụ theo thỏa thuận thống nhất của hai bên cũng như trên cơ sở các quy định của pháp luật, do đó toàn bộ thỏa thuận, điều khoản của Hợp đồng dịch vụ này là có căn cứ và phù hợp quy định pháp luật. Quan hệ trong hợp đồng này là quan hệ về xúc tiến thương mại thông thường được quy định tại Khoản 10 Điều 3 Luật Thương mại 2005, đó là hoạt động thúc đẩy, tìm kiếm cơ hội mua bán hàng hoá và cung ứng dịch vụ, bao gồm hoạt động khuyến mại, quảng cáo thương mại, trưng bày, giới thiệu hàng hoá, dịch vụ và hội chợ, triển lãm thương mại.

Đối với một dự án bất động sản thời điểm trước khi được bán nhà ở hình thành trong tương lai, chủ đầu tư buộc phải thực hiện rất nhiều công việc như: từng bước hoàn thiện thủ tục pháp lý, thiết kế tổng quan, thiết kế công trình, kiến trúc phối cảnh, xây dựng,... trong đó hoạt động xúc tiến thương mại theo hợp đồng này là một trong số công việc đó. Pháp luật hiện hành không cấm và cũng không hạn chế hoạt động xúc tiến thương mại đối với dự án xây dựng và kinh doanh nhà ở trong bất kỳ giai đoạn nào của việc thực hiện dự án. Các bên mà đặc biệt là Đ N B

đã thực hiện Hợp đồng bằng các hoạt động mà pháp luật không cấm, tức là chỉ thực hiện xúc tiến thương mại và mang khách hàng về cho IDE ký hợp đồng mua bán qua đó nhận thù lao từ hiệu quả công việc của mình, đó là hành vi hoàn toàn hợp pháp. Do vậy, Hợp đồng dịch vụ trên không thể bị vô hiệu như yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

+ Đ N B xác định bản chất của Hợp đồng dịch vụ này không phải là việc kinh doanh bất động sản, đây đơn thuần chỉ là hợp đồng về hoạt động xúc tiến thương mại thông thường; tất cả các hành vi của Đ N B thực hiện trong khuôn khổ hợp đồng đã thỏa thuận và pháp luật cho phép. Do vậy, Hợp đồng dịch vụ hoàn toàn không vi phạm điều cấm của pháp luật về hoạt động kinh doanh bất động sản không đủ điều kiện kinh doanh theo luật định.

Việc điều khoản trong Hợp đồng dịch vụ có quy định về việc Đ N B có nghĩa vụ mua lại các sản phẩm chưa giao dịch thành công dưới hình thức ký hợp đồng mua bán các sản phẩm đó với IDE theo giá gốc 14.500.000 đồng/m² tại thời điểm các căn hộ này đã được xây dựng xong và đủ điều kiện bàn giao, khi đó Đ N B thực hiện nghĩa vụ như khách hàng thông thường, đây là hình thức thỏa thuận bao tiêu sản phẩm, thỏa thuận này là một thỏa thuận mua bán có điều kiện và hoàn toàn hợp pháp.

+ Các vi phạm của IDE trong quá trình thực hiện Hợp đồng với Đ N B mà trong quá trình xét xử đề nghị Hội đồng xét xử cần xem xét. Cụ thể:

Thứ nhất, IDE vi phạm về việc sử dụng tiền đặt cọc: Về bản chất, tiền đặt cọc là nhằm bảo đảm việc thực hiện nghĩa vụ tiếp thị và phân phối của Đ N B đối với IDE theo thỏa thuận trong Hợp đồng dịch vụ; nó không nhằm mục đích thanh toán khoản tiền nào cho IDE và IDE không có quyền sử dụng khoản tiền này vào việc đầu tư, xây dựng, phát triển dự án. Tuy nhiên, thực tế cũng như trong suốt quá trình tố tụng tại Tòa án, IDE liên tục nhấn mạnh lý do huỷ Hợp đồng dịch vụ là vì Đ N B không đặt cọc đúng tiến độ nên IDE không có vốn để tiếp tục thực hiện dự án. Điều này gián tiếp khẳng định IDE đã sử dụng tiền đặt cọc của Đ N B sai mục đích thỏa thuận của hai bên.

Thứ hai, IDE vi phạm việc hoàn cọc và thanh toán phí tiếp thị: Theo thỏa thuận của Hợp đồng dịch vụ thể hiện: *“Khi Dự án đủ điều kiện bán hàng theo từng giai đoạn tương ứng, và khi số lượng sản phẩm giao dịch thành công đạt ít nhất 50% tổng số lượng căn hộ của từng giai đoạn, khi đó Bên A thực hiện hoàn lại cho Bên B toàn bộ khoản tiền đã đặt cọc đối với sản phẩm đã giao dịch thành công mà Bên B đã đặt cọc cho Bên A”*. Như vậy, tính đến thời điểm ngày 12/9/2017, IDE đã

xác nhận đã có 337 căn hộ giao dịch thành công (chiếm hơn 50% tổng số lượng căn hộ của Block B3, B4) nên IDE có trách nhiệm hoàn cọc cho Đ N B. Tuy nhiên, IDE đã không thực hiện nghĩa vụ hoàn cọc cũng như không thanh toán phí tiếp thị, phân phối đúng như thỏa thuận.

Thứ ba, IDE có hành vi đơn phương chấm dứt hợp đồng không có căn cứ pháp luật: Xét về bản chất, tất cả các văn bản của IDE đều có nội dung và mục đích buộc Đ N B phải chấm dứt việc tiếp thị, phân phối sản phẩm, do đó hành vi này phải được xác định là hành vi đơn phương chấm dứt hợp đồng không có căn cứ pháp luật. Cụ thể: Đ N B đề nghị xuất Hợp đồng mua bán cho 25 căn nhưng IDE không chấp nhận; có văn bản yêu cầu thỏa thuận lại về giá gốc của sản phẩm; có văn bản yêu cầu tăng giá trị Hợp đồng dịch vụ; có văn bản thông báo đơn phương chấm dứt Hợp đồng dịch vụ. Đồng thời, quá trình tham gia tố tụng, IDE trình bày quan điểm chỉ đồng ý tiếp tục thực hiện Hợp đồng dịch vụ tiếp thị và phân phối độc quyền với điều kiện là “*thỏa thuận lại đơn giá gốc của Hợp đồng*”. IDE viện dẫn lý do để huỷ Hợp đồng dịch vụ là do các sản phẩm của Block B1, B2 chưa đủ điều kiện giao dịch và Đ N B không chấp nhận việc tăng giá của Công ty IDE. Cả hai lý do này đều không có căn cứ bởi việc tiếp thị sản phẩm không phụ thuộc vào việc dự án có đủ điều kiện kinh doanh hay chưa; đồng thời IDE yêu cầu tăng giá là hành vi đơn phương sửa đổi Hợp đồng mà không có căn cứ để chứng minh việc điều chỉnh tăng giá gốc là phù hợp.

Với những ý kiến và nhận định trên, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn; tuyên giữ nguyên bản án của Tòa án cấp sơ thẩm.

Đối với nội dung kháng nghị của Viện Trưởng Viện kiểm sát nhân dân quận Bình Tân, người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn có ý kiến như sau:

- Đối với nội dung kháng nghị cho rằng, Đ N B chưa tiến hành giao dịch thành công nên không thể yêu cầu IDE thanh toán phí tiếp thị và phân phối đối với 95 căn hộ của Block B3, B4; 369 căn hộ của Block B1, B2 và khoản lợi lỗ ra được hưởng của 191 căn hộ còn lại Block B1, B2.

Bằng thương hiệu, uy tín trên thị trường cũng như sự quyết tâm của tất cả cán bộ, công nhân viên của công ty, sau khi ký kết Hợp đồng dịch vụ, Đ N B đã thực hiện nghiêm túc, có trách nhiệm nghĩa vụ của mình trong việc tiếp thị, giới thiệu, phân phối sản phẩm là toàn bộ các căn hộ của dự án đến khách hàng. Hiệu ứng từ công tác truyền thông, marketing của Đ N B đã mang thông tin dự án tiếp cận với thị trường rộng khắp; bên cạnh đó nhu cầu mua căn hộ ở khu vực Bình Tân mà tập

trung là khu vực Vĩnh Lộc tăng cao do cư dân ở các tỉnh khác tập trung khu vực này rất lớn. Sau khi IDE từ chối không cho Đ N B tiếp thị và phân phối, thì lượng khách hàng quan tâm đến việc mua căn hộ của dự án này rất tốt; thể hiện việc IDE sau khi chấm dứt Hợp đồng dịch vụ với Đ N B đã thực hiện việc mua bán các căn hộ còn lại của Block B3, B4 với giá giao dịch từ 24.000.000 đồng/m² đến 28.000.000 đồng/m². Trong trường hợp không tiếp thị thành công mà khi Hợp đồng dịch vụ kết thúc, Đ N B nhận mua tất cả các căn hộ chưa bán được và tiến hành phân phối lại theo đúng thỏa thuận.

Đ N B tin rằng với uy tín và hiệu quả trong khâu bán hàng thì bảo đảm đủ khả năng để bán hết các sản phẩm trên. Thực tế, trong quá trình thực hiện hợp đồng, Đ N B đã xác lập các phiếu thỏa thuận tư vấn của khách hàng, phiếu thỏa thuận về giá mua bán, phiếu đặt chỗ căn hộ. Nếu các bên tiếp tục thực hiện Hợp đồng dịch vụ thì Đ N B đã giới thiệu thành công 95 căn hộ của Block B3, B4 cũng như tiến hành thực hiện tiếp các thủ tục, giao dịch của các căn hộ thuộc Block B1, B2 đúng như lộ trình và kết quả thực hiện đối với các căn hộ thuộc Block B3, B4. Nhưng do IDE đơn phương chấm dứt thực hiện Hợp đồng dịch vụ đã làm Đ N B mất đi khoản lợi ích đáng ra được hưởng của 95 căn hộ thuộc Block B3, B4 (24.013.199.118 đồng); của 369 căn hộ của Block B1, B2 (123.630.384.538 đồng) và 191 căn hộ còn lại của Block B1, B2 (44.298.814.141 đồng) nên Đ N B yêu cầu IDE phải thanh toán các khoản tiền này là phù hợp và có cơ sở. Viện Trưởng Viện kiểm sát nhân dân quận Bình Tân kháng nghị cho rằng vì các căn hộ này chưa tiến hành giao dịch thành công nên không thể yêu cầu thanh toán phí tiếp thị, phân phối là chưa phù hợp. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận nội dung kháng nghị này.

- Đối với những nội dung kháng nghị còn lại, người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn không có ý kiến, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét theo quy định của pháp luật.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh trình bày kháng nghị, phát biểu ý kiến:*

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

+ Về nội dung: Lời trình bày của nguyên đơn và của người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn cho rằng Hợp đồng dịch vụ nói trên vi phạm các điều cấm của pháp luật, vi phạm các quy định về kinh doanh nhà ở hình thành trong tương lai theo Luật Kinh doanh bất động sản nên yêu cầu Tòa án tuyên Hợp đồng

vô hiệu là không có cơ sở; bởi lẽ bản chất của Hợp đồng dịch vụ này là hợp đồng về dịch vụ tiếp thị và phân phối, bên tiếp thị hoàn toàn không phải là bên trực tiếp thực hiện việc mua bán các sản phẩm là nhà ở hình thành trong tương lai mà chỉ là bên thực hiện dịch vụ và nhận thù lao theo thỏa thuận. Liên quan đến các chứng cứ là các phiếu đặt chỗ, phiếu tư vấn giới thiệu căn hộ với khách hàng là những bản photo copy, đây là những tài liệu thể hiện việc bị đơn có thực hiện hoạt động tiếp thị và phân phối, trong suốt quá trình giải quyết ở Tòa án cấp sơ thẩm nguyên đơn cũng không có ý kiến gì đối với các tài liệu này nên không cần thiết phải thực hiện thủ tục đối chiếu theo yêu cầu của người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn. Do đó, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn; chấp nhận nội dung kháng nghị của Viện Trưởng Viện kiểm sát nhân dân quận Bình Tân, căn cứ Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, tuyên sửa Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 14/2019/KDTM-ST ngày 11/4/2019 của Tòa án nhân dân quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh theo nội dung kháng nghị.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1]. Về hình thức: Nguyên đơn nộp đơn kháng cáo và Biên lai thu tạm ứng án phí phúc thẩm đúng thời hạn quy định tại khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên được chấp nhận.

Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 01/QĐKNPT-VKS-KDTM ngày 26/4/2019 của Viện Trưởng Viện kiểm sát nhân dân quận Bình Tân được ban hành đúng thời hạn luật định và đúng theo quy định tại khoản 1 Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên được chấp nhận.

Về thủ tục tố tụng xét xử vắng mặt đương sự: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh có người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Hải Đăng có Đơn yêu cầu xét xử vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định của pháp luật.

Về ý kiến của người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử tạm đình chỉ để chờ kết quả giải quyết khiếu nại của Tòa án liên quan đến việc nguyên đơn khiếu nại Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án số 84/2019/QĐ-SCBSBA ngày 10/6/2019 của Tòa án nhân dân quận Bình Tân. Hội

đồng xét xử xét thấy, liên quan đến khiếu nại trên Tòa án nhân dân quận Bình Tân đã có Công văn số 044/TA-TABT ngày 19/7/2019 trả lời khiếu nại; đồng thời xét đây không thuộc các trường hợp Tòa án Tạm đình chỉ theo quy định tại Điều 214 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, do đó Hội đồng xét xử vẫn tiếp tục tiến hành xét xử vụ án theo quy định pháp luật.

[2]. Xét nội dung kháng cáo của nguyên đơn:

[2.1]. Về nội dung kháng cáo cho rằng Hợp đồng dịch vụ ký kết giữa hai bên vô hiệu do có nhiều sai sót như: vi phạm điều cấm của pháp luật về việc kinh doanh bất động sản không đủ điều kiện, sử dụng vốn huy động của khách hàng sai mục đích. Hội đồng xét xử xét thấy:

- Về hình thức, Hợp đồng dịch vụ được ký kết tự nguyện bởi hai người đại diện hợp pháp của hai doanh nghiệp, do đó chủ thể ký kết phù hợp với quy định của pháp luật; Đ N B là doanh nghiệp có chức năng và đủ điều kiện hoạt động kinh doanh bất động sản theo quy định pháp luật.

Về nội dung, hợp đồng có tên gọi là Hợp đồng Dịch vụ Tiếp thị và Phân phối độc quyền. Theo đó, IDE đồng ý giao và Đ N B đồng ý nhận thực hiện dịch vụ tiếp thị và phân phối độc quyền đối với 1.082 căn hộ là sản phẩm của dự án, có tổng diện tích sàn thương phẩm căn hộ là 70.932.07m². Từ tên gọi và nội dung trên cho thấy bản chất của hợp đồng là cung ứng dịch vụ, đây là hoạt động thương mại mà theo đó bên cung ứng dịch vụ có nghĩa vụ thực hiện dịch vụ và nhận thanh toán; bên sử dụng dịch vụ có nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận. - Bản chất của Hợp đồng dịch vụ là sự thống nhất giữa hai bên trong việc thỏa thuận làm một công việc nhất định (tiếp thị và phân phối sản phẩm là các căn hộ) và nhận thù lao theo thỏa thuận (Phí tiếp thị và phân phối = giá bán - giá gốc).

Như vậy, giao dịch giữa các bên là loại hình cung ứng dịch vụ nên quyền và nghĩa vụ của các bên được điều chỉnh theo quy định của Luật Thương mại về cung ứng dịch vụ.

- Về điều kiện theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản: Tại thời điểm ký kết Hợp đồng, Dự án Green Town của IDE đã có các loại giấy tờ: Quyết định số 370/QĐ-UBND ngày 27/01/2015 của Ủy ban nhân dân quận Bình Tân về việc điều chỉnh Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị 1/500; Quyết định số 3829/QĐ-UBND ngày 26/7/2016 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc chấp thuận đầu tư dự án; Giấy phép xây dựng số 198/GPXD ngày 24/10/2016 của Sở xây dựng thành phố; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A0746419 do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 21/7/2009. Như vậy, căn cứ Điều 9

Luật Kinh doanh bất động sản thì dự án trên đủ điều kiện để đưa vào kinh doanh theo quy định của pháp luật.

- Về việc sử dụng nguồn tiền trong tài khoản: IDE thừa nhận đã sử dụng nguồn tiền trong tài khoản chung, trong đó có tiền huy động từ khách hàng để chi trả cho các chi phí khác không phải là để thực hiện dự án. Xét thấy, nguồn tiền trong tài khoản được hình thành từ nhiều nguồn khác nhau, trong đó có cả nguồn tiền mà Đ N B đặt cọc và các nguồn tiền khác. Việc IDE lấy nguồn tiền trong tài khoản trên để chi trả chi phí dịch vụ về hoạt động tiếp thị, phân phối sản phẩm cho Đ N B là phù hợp với quy định. Mặt khác, đối chiếu quy định của pháp luật về hợp đồng dịch vụ thì không có quy định việc sử dụng nguồn tiền sai mục đích sẽ làm cho hợp đồng dịch vụ giữa các bên vô hiệu.

Từ những phân tích nêu trên có cơ sở xác định Hợp đồng dịch vụ tiếp thị và phân phối độc quyền giữa IDE và Đ N B là hợp pháp, sự thỏa thuận giữa các đương sự là tự nguyện, không trái pháp luật nên Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên bố Hợp đồng dịch vụ vô hiệu là có căn cứ. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm không có cơ sở chấp nhận nội dung kháng cáo nói trên của nguyên đơn.

[2.2]. Về nội dung kháng cáo cho rằng, Tòa án cấp sơ thẩm có sai lầm trong việc áp dụng pháp luật, ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn. Hội đồng xét xử xét thấy:

Như đã nhận định ở trên, nội dung và tên gọi của hợp đồng thể hiện đây là Hợp đồng dịch vụ về tiếp thị và phân phối độc quyền sản phẩm căn hộ chung cư. Bản chất của hai bên là sự thỏa thuận về cung ứng dịch vụ, đây là hoạt động thương mại mà theo đó bên cung ứng dịch vụ có nghĩa vụ thực hiện dịch vụ và nhận thanh toán; bên sử dụng dịch vụ có nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận. Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ Chương III của Luật Thương mại 2005 quy định về cung ứng dịch vụ để giải quyết vụ án là phù hợp. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm không có cơ sở chấp nhận nội dung kháng cáo nói trên của nguyên đơn.

[2.3]. Về nội dung kháng cáo cho rằng, Tòa án cấp sơ thẩm không thu thập tài liệu, chứng cứ theo đúng quy định của pháp luật cũng như không triệu tập tham gia tố tụng, lấy ý kiến của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là các khách hàng mua căn hộ là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Hội đồng xét xử xét thấy:

Trong quá trình giải quyết, Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp của các bên xuất phát từ Hợp đồng Dịch vụ Tiếp thị và Phân phối độc quyền số

01122016/HĐDV-TT&PPĐQ/IDE-ĐXĐNB, do đó việc giải quyết quyền, nghĩa vụ của các bên phải trên cơ sở các thỏa thuận, điều khoản của hợp đồng này và đây được xem là chứng cứ quan trọng nhất của vụ án. Đồng thời, để chứng minh cho các yêu cầu phản tố của mình, bị đơn cũng đã cung cấp cho Tòa án các tài liệu, chứng cứ khác liên quan đến quá trình thực hiện và kết quả của việc tiếp thị, phân phối theo như thỏa thuận tại Hợp đồng dịch vụ.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn cho rằng, tất cả các phiếu nhận tiền, phiếu đặt chỗ của khách hàng mà bị đơn cung cấp cho Tòa án đều là bản photo copy là không đúng quy định. Xét thấy, tất cả các tài liệu, chứng cứ này trong quá trình tố tụng tại cấp sơ thẩm, Tòa án đã tổ chức Phiên họp việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ; các bên đương sự đều thừa nhận các chứng cứ trong vụ án và không có ý kiến, không có khiếu nại. Đồng thời, các tài liệu này đều chứng minh cho việc Đ N B có thực hiện việc giới thiệu, tư vấn, tiếp thị, phân phối các căn hộ của IDE và trong suốt quá trình tham gia tố tụng, IDE cũng không phủ nhận về nội dung này.

Do bản chất của việc tranh chấp trong vụ án là xuất phát từ việc thực hiện Hợp đồng dịch vụ tiếp thị và phân phối độc quyền giữa IDE và Đ N B, do đó vấn đề của vụ án là giải quyết các quyền, nghĩa vụ của hai bên liên quan đến Hợp đồng dịch vụ nói trên và nội dung vụ án không liên quan cũng như không ảnh hưởng đến quyền, lợi ích của các khách hàng là những người trực tiếp ký kết hợp đồng mua bán căn hộ với IDE.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố cho rằng không cần phải thực hiện việc đối chiếu lại tài liệu là các phiếu đặt chỗ, phiếu thu tiền khách hàng cũng như không cần phải triệu tập khách hàng là những người mua căn hộ vào tham gia tố tụng theo như yêu cầu của người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là phù hợp. Do đó, nội dung kháng cáo nêu trên của nguyên đơn là không có cơ sở để chấp nhận .

[2.4]. Về nội dung kháng cáo liên quan đến các yêu cầu phản tố của bị đơn. Hội đồng xét xử xét thấy:

- Theo hồ sơ vụ án và các đương sự xác nhận, tính đến thời điểm hiện tại không có văn bản nào thể hiện các bên đồng ý chấm dứt Hợp đồng dịch vụ và đã giải quyết xong hậu quả khi hợp đồng kết thúc. Tuy nhiên, hồ sơ thể hiện ngày 13/11/2017, IDE có phát hành Công văn số 20417/CV/IDE-ĐXĐNB với nội dung thông báo cho bị đơn biết việc hợp tác của các bên sẽ không thể tiếp tục thực hiện được, đồng thời nguyên đơn sẽ khóa toàn bộ sản phẩm còn lại của Block B3, B4 để

nguyên đơn trực tiếp thực hiện quyền bán hàng và yêu cầu bị đơn không thực hiện việc mở bán và tiến hành các hoạt động liên quan đến việc chào bán sản phẩm của Block B1, B2.

Tiếp theo, ngày 29/11/2017 nguyên đơn phát hành Công văn số 21717/TB/IDE-ĐXĐNB thông báo cho bị đơn biết là nguyên đơn hủy bỏ Hợp đồng Dịch vụ Tiếp thị và Phân phối độc quyền nói trên. Ngày 14/12/2017, bị đơn đã gửi văn bản đề nghị nguyên đơn xuất hợp đồng cho 25 căn hộ nhưng nguyên đơn không chấp nhận, điều này dẫn đến bị đơn không thể tiếp tục thực hiện việc tiếp thị và phân phối được.

Với những tài liệu chứng cứ nêu trên, có cơ sở xác định IDE đã có hành vi đơn phương chấm dứt các thỏa thuận trong Hợp đồng dịch vụ nên Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, tuyên chấm dứt Hợp đồng dịch vụ do lỗi của nguyên đơn đã đơn phương chấm dứt là có cơ sở.

- Như đã phân tích, nếu không vì hành vi đơn phương chấm dứt Hợp đồng dịch vụ với Đ N B thì hợp đồng này sẽ được thực hiện cho đến khi công việc hoàn thành. Và trên thực tế tính đến ngày 13/11/2017, Đ N B là đơn vị duy nhất thực hiện việc tiếp thị toàn bộ dự án để đưa Green Town tiếp cận khách hàng.

Xét thấy, bản chất giao dịch của các bên là cung ứng dịch vụ nghĩa là sự thỏa thuận giữa các bên để nhận làm một công việc và nhận thù lao. Việc đơn phương chấm dứt Hợp đồng cung ứng dịch vụ của IDE thuộc trường hợp vi phạm cơ bản theo quy định tại Khoản 13 Điều 3 Luật Thương mại đó là: sự vi phạm hợp đồng của một bên gây thiệt hại cho bên kia đến mức làm cho bên kia không đạt được mục đích của hợp đồng. Trong các khoản tiền mà Đ N B yêu cầu, trừ yêu cầu trả cọc là đương nhiên phải hoàn lại theo thỏa thuận, còn lại các khoản bồi thường khác Hội đồng xét xử sơ thẩm nhận định là phí dịch vụ là có cơ sở. Mặt khác, cần xác định rõ giao dịch giữa IDE và Đ N B là cung ứng dịch vụ không phải là hợp đồng hợp tác kinh doanh hoặc góp vốn hoặc hợp đồng đại lý để buộc thiệt hại vật chất phải xảy ra. Các khoản chi phí này ngay từ khi giao kết hợp đồng các bên đã có thỏa thuận, việc thỏa thuận là tự nguyện phù hợp nguyên tắc kinh doanh, do đó không cần thiết phải có thiệt hại xảy ra bởi phí dịch vụ hoàn toàn có thể tính toán được dựa trên thỏa thuận của Hợp đồng dịch vụ, đó là tính trên giá trị thực tế khi IDE trực tiếp bán căn hộ với khách hàng và trừ đi giá gốc bán căn hộ, trừ các khoản thuế còn lại là phí dịch vụ.

Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử sơ thẩm chấp nhận toàn bộ các yêu cầu phản tố của bị đơn về yêu cầu trả cọc, chi phí tiếp thị và các khoản lợi

nhuận lỗ ra nếu các bên tiếp tục Hợp đồng thì Đ N B được hưởng là có cơ sở. Đồng thời, do mức lãi suất mà bị đơn yêu cầu áp dụng là 16,5%/năm là chưa phù hợp nên Tòa án cấp sơ thẩm điều chỉnh lại mức lãi suất là 14.95%/năm để áp dụng tính lãi chậm thanh toán là phù hợp.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy không có cơ sở chấp nhận nội dung kháng cáo nói trên của nguyên đơn.

[3]. Xét nội dung kháng nghị của Viện Trưởng Viện kiểm sát nhân dân quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh:

[3.1]. Đối với nội dung kháng nghị cho rằng, Đ N B chưa tiến hành giao dịch thành công nên không thể yêu cầu phí tiếp thị và phân phối theo Hợp đồng đối với 95 căn hộ của Block B3, B4 là 24.013.199.118 đồng; đối với 369 căn hộ của Block B1, B2 là 123.630.384.538 đồng và khoản lợi lỗ ra được hưởng của 191 căn hộ còn lại Block B1, B2 là 44.298.814.141 đồng. Hội đồng xét xử xét thấy:

Như đã nhận định ở phần [2.4], xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố nêu trên của bị đơn là có cơ sở. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm không có cơ sở chấp nhận nội dung kháng nghị này của Viện Trưởng Viện kiểm sát nhân dân quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh.

[3.2]. Đối với nội dung kháng nghị liên quan đến phân tuyên về tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng Biện pháp khẩn cấp tạm thời số 02/2018/QĐ-BPKCTT ngày 22/01/2018 và Quyết định áp dụng Biện pháp khẩn cấp tạm thời số 15/2018/QĐ-BPKCTT ngày 27/8/2018; phân tuyên về lãi suất chậm trả thi hành án, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy có cơ sở nên được chấp nhận.

Với những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của IDE về việc tuyên Hợp đồng dịch vụ Tiếp thị và Phân phối độc quyền số 01122016/HĐDV-TT&PPĐQ/IDE-ĐXĐNB ký ngày 01/12/2016 vô hiệu; chấp nhận yêu cầu phản tố của Đ N B về việc tuyên chấm dứt Hợp đồng dịch vụ nói trên do lỗi của IDE đơn phương chấm dứt hợp đồng và buộc IDE hoàn trả, thanh toán các khoản bồi thường chi phí tiếp thị, phân phối là có cơ sở. Do đó, không có cơ sở để chấp nhận nội dung kháng cáo của nguyên đơn.

Nội dung kháng nghị của Viện Trưởng Viện kiểm sát nhân dân quận Bình Tân về tố tụng và phân tuyên về lãi suất chậm thi hành án là có cơ sở, nên đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm là có cơ sở chấp nhận.

[4] Xét lời trình bày của những người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp:

- Xét lời trình bày của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn không phù hợp với ý kiến phân tích của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

- Xét lời trình bày của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn là phù hợp với ý kiến phân tích của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Với những phân tích và nhận định ở trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy nội dung kháng cáo của nguyên đơn là không có cơ sở để chấp nhận; chấp nhận một phần nội dung kháng nghị của Viện Trưởng Viện kiểm sát nhân dân quận Bình Tân. Cần sửa một phần bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 14/2019/KDTM-ST ngày 11/4/2019 của Tòa án nhân dân quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh.

[5] Về án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm: Do bản án sơ thẩm bị sửa nên đương sự không phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 74; Điều 78; Điều 82; Điều 86; Điều 302; điều 306 Luật Thương mại 2005;

Căn cứ Điều 3; Điều 9; Điều 10 Luật Kinh doanh bất động sản 2014;

Căn cứ Án lệ số 09/2016/AL về xác định lãi suất nợ quá hạn trung bình trên thị trường và việc trả lãi trên số tiền phạt vi phạm bồi thường thiệt hại;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án và Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định về lãi, lãi suất, phạt vi phạm;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự,

Sửa Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 14/2019/KDTM-ST ngày 11/4/2019 và Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án số 84/2019/QĐ-SCBSBA ngày 10/6/2019 của Tòa án nhân dân quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn – IDE về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng Dịch vụ Tiếp thị và Phân phối độc quyền số 01122016/HĐDV-TT&PPĐQ/IDE-ĐXĐNB ký ngày 01/12/2016 giữa IDE và Đ N B đối với dự án

Green Town, tọa lạc tại Khu dân cư đô thị Vĩnh Lộc, phường Bình Hưng Hoà B, quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh là vô hiệu.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn - Đ N B: Xác định việc chấm dứt thực hiện Hợp đồng Tiếp thị và Phân phối độc quyền số 01122016/HĐDV-TT&PPĐQ/IDE-ĐXĐNB ngày 01/12/2016 do lỗi của Công ty Trách nhiệm hữu hạn IDE đã đơn phương chấm dứt hợp đồng.

Buộc IDE phải thanh toán cho Đ N B tổng số tiền là 313.079.800.000 đồng (*Ba trăm mười ba tỷ không trăm bảy mươi chín triệu tám trăm nghìn*) đồng. Bao gồm:

- Tiền cọc đối với việc đã giao dịch thành công 427 căn hộ thuộc Block B3 – B4 mà Công ty IDE phải trả lại cho Công ty Đ N B là: 4.540.229.885 đồng và lãi suất phát sinh đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 11/4/2019) tổng cộng là: 955.849.000 đồng.

- Về phí tiếp thị và phân phối 427 căn hộ mà Công ty Đ N B đã giao dịch thành công của Block B3 – B4 mà Công ty IDE còn phải trả là 28.637.568.917 đồng và lãi suất phát sinh là 9.408.141.666 đồng.

- Bồi thường khoản lợi lẽ ra được hưởng: Lợi ích lẽ ra được hưởng của 427 căn hộ đã giao dịch thành công theo tiến độ thanh toán: 52.135.842.711 đồng.

- Bồi thường khoản lợi đáng ra được hưởng của 95 căn hộ chưa giao dịch: 24.013.199.118 đồng.

- Trả tiền cọc của 95 căn hộ còn lại của Block B3 – B4: 5.459.770.115 đồng.

- Trả tiền cọc Block B1, B2: 20.000.000.000 đồng;

- Bồi thường thiệt hại về khoản lợi lẽ ra được hưởng đối với 369 căn hộ là 123.630.384.538 đồng;

- Bồi thường khoản lợi lẽ ra được hưởng của 191 căn hộ là 44.298.814.141 đồng.

3. Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn - Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Công ty Đ N B đối với khoản lãi, số tiền 1.059.529.370 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

4. Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 02/2018/QĐ-BPKCTT ngày 22/01/2018 và Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 15/2018/QĐ-BPKCTT ngày 27/8/2018 của Tòa án nhân dân quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh để bảo đảm thi hành án.

Hủy bỏ Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 15/2018/QĐ-BPBD ngày 14/11/2018 của Tòa án nhân dân quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh.

Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Công ty Đ N B được quyền liên hệ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Thương Tín – Phòng Giao dịch An Lạc, Thành phố Hồ Chí Minh để nhận lại số tiền bảo đảm là 100.000.000 (*Một trăm triệu*) đồng từ tài khoản số 060198747737.

Hủy bỏ Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 05/2018/QĐ-BPBD ngày 03/7/2018 của Tòa án nhân dân quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh. Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Công ty Đ N B được quyền liên hệ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông – Chi nhánh Phú Lâm – Phòng Giao dịch Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh để nhận lại số tiền bảo đảm là 200.000.000 (*Hai trăm triệu*) đồng từ tài khoản số 0112100002885007.

5. Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm: IDE phải chịu án phí là 424.079.800 đồng (*Bốn trăm hai mươi bốn triệu không trăm bảy mươi chín nghìn tám trăm*) đồng, được trừ vào tiền tạm ứng án phí mà IDE đã nộp là 3.000.000 (*Ba triệu*) đồng theo biên lai tạm ứng án phí số AA/2017/0001708 ngày 22/11/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh. IDE còn phải chịu số tiền 421.079.800 đồng (*Bốn trăm hai mươi một triệu không trăm bảy mươi chín nghìn tám trăm*) đồng.

Đ N B phải chịu án phí là 43.785.881 đồng (*Bốn mươi ba triệu bảy trăm tám mươi lăm nghìn tám trăm tám mươi một*) đồng, được trừ vào các khoản tiền tạm ứng án phí mà Đ N B đã nộp gồm: 82.500.439 (*Tám mươi hai triệu năm trăm nghìn bốn trăm ba mươi chín*) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2017/0043205 ngày 03/01/2018; 58.745.312 (*Năm mươi tám triệu bảy trăm bốn mươi lăm nghìn ba trăm mười hai*) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2017/0043350 ngày 24/01/2018; 189.558.951 (*Một trăm tám mươi chín triệu năm trăm năm mươi tám nghìn chín trăm năm mươi một*) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2018/0029148 ngày 03/5/2018; 300.000 (*Ba trăm nghìn*) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2018/0008256 ngày 22/02/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh. Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Công ty Đ N B được nhận lại số tiền là 287.318.821 đồng (*Hai trăm tám mươi bảy triệu ba trăm mười tám nghìn tám trăm hai mươi một*) đồng.

Thi hành tại Chi cục thi hành án dân sự có thẩm quyền khi bản án có hiệu lực pháp luật.

6. Về án phí dân sự phúc thẩm:

IDE không phải chịu án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm, hoàn lại tiền án phí tạm nộp là 2.000.000 (*Hai triệu*) đồng theo Biên lai thu tiền số AA/2018/0013588 ngày 24/4/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a 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 năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- TAND Cấp cao tại Tp.HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân Tp.HCM;
- Cục THADS Tp.HCM;
- Chi cục THADS quận Bình Tân, Tp.HCM;
- Tòa án nhân dân quận Bình Tân, Tp.HCM;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án. (20).

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

Trần Thị Thương