

Bản án số: 750/2023/KDTM-PT

Ngày: 18/7/2023

V/v Tranh chấp hợp đồng
dịch vụ kinh doanh bất động sản

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 Lưu Thị Đoan Trang

Các Thẩm phán: Bà Hoàng Thị Bích Thảo

Bà Phùng Thị Như Mai

- Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thị Thu Hiền – Thư ký Tòa án nhân dân
Thành phố Hồ Chí Minh.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia
phiên tòa:** Ông Nguyễn Văn Lâm - Kiểm sát viên.

Vào các ngày 06 và 18 tháng 7 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 44/2023/TLPT-KDTM ngày 20 tháng 3 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng dịch vụ kinh doanh bất động sản”.

Do bản án sơ thẩm số 60/2022/KDTM-ST ngày 17 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2213/2023/QĐPT-KDTM ngày 22/5/2023, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 7680/2023/QĐ-PT ngày 14/6/2023 giữa:

- Nguyên đơn: Công ty Cổ phần V

Địa chỉ trụ sở: 70 đường T, phường T, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện ủy quyền: Bà N (Có mặt);

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty Cổ phần V là ông T - Luật sư thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt);

- Bị đơn: Công ty TNHH H

Địa chỉ trụ sở: 34/1A Quốc lộ Q, phường T, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện ủy quyền: Ông R và ông L (Có mặt);

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1./ Công ty cổ phần P

Địa chỉ trụ sở: 369 đường T, Phường G, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện ủy quyền: Ông D (Có mặt);

2./ Công ty TNHH C (Vắng mặt)

Địa chỉ trụ sở: 163 Đường T, Tổ E, Khu phố E, phường T, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người kháng cáo: Công ty Cổ phần V.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

[1] Tóm tắt nội dung vụ án và quyết định của bản án sơ thẩm như sau:

Trong đơn khởi kiện đề ngày 20/5/2019, Đơn sửa đổi nội dung khởi kiện, các bản tự khai, các biên bản làm việc và hòa giải trong quá trình điều tra và tại phiên tòa nguyên đơn Công ty Cổ phần V (Đại diện ủy quyền: Bà N) trình bày:

Ngày 13/02/2017, Công ty Cổ phần V (gọi tắt là “Công ty V”) và Công ty TNHH H (gọi tắt là “Công ty H”) đã cùng ký kết Hợp đồng dịch vụ tiếp thị và phân phối độc quyền số 01/2017/HĐ-TT&PP của Dự án Chung cư Hoa Phượng tại địa chỉ số 34/1A Quốc lộ 1A, Phường Thới An, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh với một số nội dung cơ bản như sau:

Công ty H đồng ý giao cho Công ty V thực hiện việc tiếp thị và phân phối độc quyền sản phẩm căn hộ (gồm căn hộ nhà ở xã hội với tổng diện tích sàn thông thủy là 27.092 m² và căn hộ thương mại với diện tích sàn thông thủy là 6.272,52 m²) thuộc dự án căn hộ nhà ở xã hội Chung cư Hoa Phượng (bản Danh sách chi tiết diện tích sàn từng căn hộ sẽ được bàn giao cụ thể tại Phụ lục 1 và Phụ lục 2 của Hợp đồng).

Theo đó, Công ty V có trách nhiệm thực hiện công việc tiếp thị và phân phối độc quyền toàn bộ sản phẩm của dự án căn hộ nhà ở xã hội Chung cư Hoa Phượng mà Công ty H đã giao theo Phụ lục Hợp đồng.

Về tiền đặt cọc: Để đảm bảo thực hiện Hợp đồng, Công ty V đặt cọc cho Công ty H số tiền đặt cọc là 10.000.000.000 đồng (mười tỷ đồng) cho 27.092 m² diện tích sàn căn hộ nhà ở xã hội mà Công ty V nhận tiếp thị và phân phối (số tiền đặt cọc trên mỗi mét vuông là 369.123 đồng). Số tiền đặt cọc sẽ được xử lý như sau:

Khi giao dịch thành công (khi khách hàng do Bên B giới thiệu ký kết hợp đồng mua bán/ cho thuê căn hộ - Hợp đồng đặt cọc, Hợp đồng mua bán/ cho thuê căn hộ - với Công ty H và thanh toán đủ 20% trên giá trị căn hộ) thì Công ty H sẽ hoàn lại tiền đặt cọc cho Công ty V tương ứng với diện tích sàn căn hộ nhà ở xã hội đã giao dịch thành công đó.

Khi Công ty V hoàn thành 80% diện tích sàn căn hộ nhà ở xã hội thì Công ty H có trách nhiệm hoàn toàn bộ số tiền mà Công ty V đã đặt cọc.

Về phí dịch vụ: Công ty H có trách nhiệm thanh toán phí cho Công ty V theo mức phí như sau: Giá bán – Giá gốc. Trong đó:

Giá bán là giá do Công ty V quyết định theo quy định của cơ quan nhà nước và được ghi trong hợp đồng mua bán (giá bán này Công ty H cam kết bảo đảm giá bán ra thị trường sẽ được cơ quan nhà nước phê duyệt là 14,500,000 đồng/m²).

Giá gốc: là giá căn hộ được xác định là 13,380,000 đồng/ m² x Diện tích thương phẩm.

Sau khi ký hợp đồng, Công ty V đã thực hiện nghiêm chỉnh nội dung của hợp đồng, bao gồm:

- Thực hiện thanh toán đầy đủ tiền đặt cọc cho Công ty H theo đúng tiến độ đã thống nhất trong hợp đồng là 10,000,000,000 đồng (mười tỷ đồng) cho 27.092 m² diện tích sàn căn hộ nhà ở xã hội mà Công ty V nhận tiếp thị và phân phối (số tiền đặt cọc trên mỗi mét vuông là 369.123 đồng), theo các chứng từ:

- + Sổ phụ kèm phiếu báo nợ/có của Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam ngày 18/02/2017, với số tiền đặt cọc là 5,000,000,000 đồng (năm tỷ đồng);

- + Ủy nhiệm chi ngày 28/02/2017, với số tiền đặt cọc là 5,000,000,000 đồng (năm tỷ đồng);

- Thực hiện dịch vụ tiếp thị và phân phối độc quyền Dự án Chung cư Hoa Phượng đạt tỷ lệ 100 % số lượng căn hộ đã giao dịch thành công. Các giao dịch thành công được Công ty V thể hiện rõ trong các bảng kê đính kèm và đã gửi đến Công ty H. Theo nội dung tại Hợp đồng, định kỳ vào ngày 25 hàng tháng Công ty V sẽ gửi bảng kê cho Công ty H và sau 03 (ba) ngày làm việc kể từ ngày Công ty H nhận được bảng kê và không có bất kỳ sự phản hồi nào thì xem như Công ty H đã đồng ý với nội dung trong bảng kê. Tuy nhiên, đa phần các bảng kê mà Công ty V đã gửi qua nhưng không nhận được phản hồi nào từ Công ty H và theo quy định của Hợp đồng thì Công ty H đã đồng ý với nội dung bảng kê và Công ty H có trách nhiệm thanh toán tiền phí cho Công ty V.

Sau khi cân trừ các khoản tiền mà Công ty H đã thanh toán cho Công ty V thì tổng số tiền Công ty H còn phải thanh toán cho Công ty V là 10,426,068,836

đồng (mười tỷ, bốn trăm hai mươi sáu triệu, không trăm sáu mươi tám nghìn, tám trăm ba mươi sáu đồng), trong đó:

- Tiền hoàn tiền đặt cọc: 5,000,000,000 đồng (năm tỷ đồng)

- Phí môi giới: 5,426,068,836 đồng (năm tỷ bốn trăm hai mươi sáu triệu, không trăm sáu mươi tám nghìn tám trăm ba mươi sáu đồng).

Để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty V, Công ty V yêu cầu Tòa án nhân dân Quận S giải quyết các vấn đề sau:

- Buộc Công ty H thanh toán cho Công ty V số tiền phí dịch vụ phí tiếp thị và phân phối còn lại là: 5,426,068,836 đồng (năm tỷ bốn trăm hai mươi sáu triệu không trăm sáu mươi tám nghìn tám trăm ba mươi sáu đồng).

- Buộc Công ty H hoàn trả số tiền đặt cọc còn lại cho Công ty V là: 5,000,000,000 đồng (năm tỷ đồng).

- Buộc Công ty H thanh toán số tiền lãi phát sinh do chậm thanh toán cho đến ngày thực tế thanh toán, tạm tính đến ngày 10/8/2020 số tiền là 2.867.467.709 đồng (hai tỷ tám trăm sáu mươi bảy triệu bốn trăm sáu mươi bảy nghìn bảy trăm lẻ chín đồng).

Đến ngày 03/11/2020 Công ty V có đơn bổ sung nội dung khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc Công ty H phải thanh toán cho Công ty V số tiền phạt do Công ty H vi phạm hợp đồng là 660.096.948 đồng (sáu trăm sáu mươi triệu không trăm chín mươi sáu nghìn chín trăm bốn mươi tám đồng); rút một phần yêu cầu khởi kiện trong nội dung phí dịch vụ phí tiếp thị và phân phối với số tiền là 789.353.600 đồng.

Theo đó, Công ty V xác định lại yêu cầu khởi kiện như sau:

Đề nghị Tòa án buộc Công ty TNHH H hoàn trả cho Công ty V tổng số tiền tạm tính đến ngày vụ án được đưa ra xét xử (17/8/2022) là: 16,695,591,101 đồng, bao gồm:

- Phí dịch vụ tiếp thị và phân phối còn phải trả là: 4.636.715.236 đồng.

- Tiền phạt do vi phạm hợp đồng là 660.096.948 đồng.

- Tiền cọc chưa hoàn trả là: 5.000.000.000 đồng.

- Tiền lãi phát sinh do chậm thanh toán đến ngày thực tế thanh toán, tạm tính đến ngày vụ án được đưa ra xét xử (17/8/2022) là 6.398.778.917 đồng. Cụ thể:

Lãi chậm thanh toán đối với tiền phí tiếp thị và phân phối, tạm tính từ ngày 28/12/2018 đến ngày 17/08/2022 (1.328 ngày x mức lãi 0,05%/ ngày) x 4.636.715.236 đồng = 3.078.778.917 đồng.

Lãi chậm trả đối với tiền cọc, tạm tính từ ngày 28/12/2018 đến ngày 17/08/2022 (1.328 ngày x mức lãi 0,05%/ ngày) x 5.000.000.000 đồng = 3.320.000.000 đồng.

** Bị đơn Công ty TNHH H (gọi tắt là Công ty H) (Đại diện ủy quyền ông R, ông L) tại Đơn phản tố ngày 07/02/2020, bản tự khai, các biên bản làm việc, hòa giải trong quá trình điều tra và tại phiên tòa trình bày:*

Công ty TNHH H không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện, cũng như Đơn khởi kiện bổ sung của Công ty Cổ phần V vì Công ty Cổ phần V đã vi phạm hợp đồng đã ký kết với Công ty TNHH H (đã trình bày cụ thể tại Bản tự khai ngày 04/7/2019), đồng thời Công ty TNHH H yêu cầu Tòa án buộc Công ty Cổ phần V phải trả cho Công ty TNHH H số tiền phạt vi phạm hợp đồng tương đương số tiền đặt cọc là 10.000.000.000đ (mười tỷ đồng).

Công ty Cổ phần V đã vi phạm việc độc quyền trong phân phối sản phẩm và thu cao hơn số tiền quy định, có sự chênh lệch trong hợp đồng đã ký kết.

Ngày 01/12/2020 Tòa án nhân dân Quận S có nhận được Đơn bổ sung nội dung khởi kiện của Công ty TNHH H, yêu cầu Tòa án buộc Công ty Cổ phần V phải trả cho Công ty TNHH H số tiền phạt vi phạm hợp đồng tương đương số tiền đặt cọc là 10.000.000.000 đồng (mười tỷ đồng) (Yêu cầu phản tố ngày 24/02/2020).

Ngày 24/5/2022 Công ty TNHH H có Đơn rút một phần yêu cầu phản tố về việc yêu cầu Tòa án buộc Công ty Cổ phần V phải trả cho Công ty TNHH H số tiền phạt vi phạm hợp đồng tương đương số tiền đặt cọc là 10.000.000.000 đồng (mười tỷ đồng), chỉ yêu cầu Công ty Cổ phần V mất số tiền đặt cọc là 10.000.000.000 đồng (mười tỷ đồng), toàn bộ số tiền đặt cọc 10.000.000.000đ (mười tỷ đồng) thuộc về Công ty TNHH H.

** Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty Cổ phần V là ông T - Luật sư thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh trình bày:*

Ông thống nhất với ý kiến và yêu cầu của đại diện ủy quyền Công ty Cổ phần V, đề nghị Tòa án Quận S chấp nhận yêu cầu của Công ty Cổ phần V.

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Công ty cổ phần P (Đại diện ủy quyền ông D) trình bày:*

Trước đây Công ty cổ phần P và Công ty Cổ phần V có ký kết hợp đồng môi giới số 30/HĐMG-SLK/CÔNG TY V-PV ngày 13/4/2017 và các phụ lục hợp đồng có liên quan với Công ty Cổ phần V để thực hiện việc môi giới các sản phẩm của Dự án chung cư nhà ở xã hội Hoa Phượng và Công ty Cổ phần V phải thanh toán phí môi giới cho Công ty cổ phần P.

Công ty cổ phần P đã thực hiện xong nghĩa vụ môi giới cho Công ty Cổ phần V nhưng Công ty Cổ phần V không thanh toán phí môi giới cho Công ty cổ phần P nên Công ty cổ phần P đã khởi kiện Công ty Cổ phần V, không liên quan đến việc tranh chấp giữa Công ty Cổ phần V và Công ty TNHH H .

Về việc tranh chấp giữa Công ty Cổ phần V và Công ty TNHH H thì Công ty cổ phần P không có ý kiến gì và đề nghị Tòa án giải quyết vụ kiện theo quy định pháp luật.

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH C vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ kiện nên Tòa án không ghi nhận ý kiến.*

Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 60/2022/KDTM-ST ngày 17 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Quận S đã tuyên xử:

1./ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty Cổ phần V.

Buộc Công ty TNHH H phải thanh toán cho Công ty Cổ phần V số tiền phí dịch vụ tiếp thị và phân phối còn lại là 4.636.715.236 đồng (bốn tỷ sáu trăm ba mươi sáu triệu bảy trăm mười lăm nghìn hai trăm ba mươi sáu đồng) và tiền lãi chậm thanh toán đối với tiền phí tiếp thị và phân phối, tính từ ngày 28/12/2018 đến ngày 17/08/2022 là 3.078.778.917 đồng, tổng cộng là 7.715.494.153 đồng (bảy tỷ bảy trăm mười lăm triệu bốn trăm chín mươi bốn nghìn, một trăm năm mươi ba) đồng.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần V về việc yêu cầu Công ty TNHH H phải hoàn trả lại số tiền đặt cọc 5.000.000.000 đồng (năm tỷ đồng) và tiền lãi chậm trả đối với tiền cọc tính từ ngày 28/12/2018 đến ngày 17/08/2022 là 3.320.000.000 đồng (ba tỷ ba trăm hai mươi triệu đồng).

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần V về việc yêu cầu Công ty TNHH H phải thanh toán phạt do vi phạm hợp đồng là 660.096.948 đồng (Sáu trăm sáu mươi triệu không trăm chín mươi sáu nghìn chín trăm bốn mươi tám) đồng.

2./ Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Công ty TNHH H: Buộc Công ty Cổ phần V phải mất khoản tiền đã đặt cọc là 10.000.000.000đ (Mười tỷ đồng) cho Công ty H. Vì Công ty H đã hoàn lại cho Công ty V số tiền là 5.000.000.000đ, còn giữ lại 5.000.000.000đ nên buộc Công ty V phải thanh toán cho Công ty H thêm số tiền là 5.000.000.000đ (Năm tỷ đồng), căn trừ vào số tiền mà Công ty H phải thanh toán cho Công ty V là 7.715.494.153đ, thì Công ty H phải thanh toán cho Công ty V số tiền còn lại là 2.715.494.153đ (Hai tỷ bảy trăm mười lăm triệu, bốn trăm chín mươi bốn nghìn, một trăm năm mươi ba) đồng ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Đình chỉ giải quyết yêu cầu phản tố của Công ty H về việc yêu cầu Tòa án buộc Công ty V phải trả cho Công ty H số tiền phạt vi phạm hợp đồng tương đương số tiền đặt cọc là 10.000.000.000 (Mười tỷ đồng).

Kể từ ngày Công ty Cổ phần V có đơn yêu cầu thi hành án, nếu Công ty TNHH H chưa thanh toán số tiền trên, thì Công ty TNHH H còn phải trả thêm cho Công ty Cổ phần V số tiền lãi đối với số tiền chậm trả cho đến khi thi hành án xong bản án.

2./ Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:

- Công ty V phải chịu án phí là 359.803.878đ, được căn trừ vào số tiền 59.213.034đ theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2019/0000346 ngày 11/6/2019, số tiền 44.674.677đ theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2019/0105021 ngày 18/8/2020, số tiền 15.201.939đ theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2019/0105476 ngày 09/11/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận S, Tp.HCM. Công ty V phải đóng thêm số tiền án phí là 240.714.228đ (Hai trăm bốn mươi triệu bảy trăm mười bốn nghìn hai trăm hai mươi tám) đồng.

- Công ty H phải chịu án phí là 206.212.293đ, căn trừ vào số tiền 59.000.000đ theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2019/0108528 ngày 24/02/2020 và số tiền 59.000.000đ theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2019/0105634 ngày 02/12/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận S, Tp.HCM. Công ty H phải đóng thêm số tiền án phí là: 88.212.293đ (Tám mươi tám triệu hai trăm mười hai nghìn hai trăm chín mươi ba) đồng.

Ngoài ra, bản án còn quyết định về nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 25/8/2022, nguyên đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải hoàn trả 5.000.000.000 đồng tiền cọc còn lại, 3.320.000.000 đồng là tiền lãi phát sinh do chậm thanh toán, tiền phạt do bị đơn vi phạm hợp đồng là 660.096.948 đồng, đồng thời không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, buộc nguyên đơn phải mất 10.000.000.000 đồng tiền cọc theo hợp đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn không rút yêu cầu kháng cáo, bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử thực hiện đúng các quy định của pháp luật trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa đổi với quyết định phần án phí sơ thẩm của bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 60/2022/KDTM-ST ngày 17 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân Quận S đối với phần quyết định về lãi suất chậm thanh toán.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đã được thẩm tra công khai tại phiên tòa, xét yêu cầu kháng cáo của Công ty cổ phần V, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng:

- Căn cứ vào đơn khởi kiện thì nguyên đơn khởi kiện bị đơn về việc tranh chấp hợp đồng tiếp thị và phân phối độc quyền về lĩnh vực kinh doanh bất động sản, thuộc tranh chấp vụ án kinh doanh thương mại. Căn cứ vào trụ sở của bị đơn, Tòa án nhân dân Quận S đã thụ lý giải quyết theo trình tự thủ tục sơ thẩm là đúng thẩm quyền. Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn kháng cáo nên thẩm quyền giải quyết thuộc thẩm quyền của Tòa Kinh tế - Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh căn cứ theo Điều 30 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Công ty TNHH C đã được Toà án niêm yết Quyết định đưa vụ án ra xét xử nhưng vẫn vắng mặt nên căn cứ khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự. Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt Công ty C.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn đối với yêu cầu phản tố của bị đơn, buộc nguyên đơn phải mất 10.000.000.000 đồng theo hợp đồng.

Ngày 13/12/2017, Công ty TNHH H và Công ty Cổ phần V thoả thuận ký hợp đồng dịch vụ tiếp thị và phân phối độc quyền số 01/2017/HĐ-TT&PP của dự án chung cư Hoa Phượng tại địa chỉ số 34/1A Quốc lộ 1A, Phường Thới An, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh. Nội dung của hợp đồng thể hiện nguyên đơn Công ty V được bị đơn Công ty H giao thực hiện công việc tiếp thị và phân phối độc quyền sản phẩm căn hộ thuộc dự án căn hộ nhà ở xã hội tại địa điểm như đã nêu trên. Ngoài việc quy định nội dung công việc, các bên còn thoả thuận các điều khoản về quyền và nghĩa vụ của các bên, điều khoản phạt và bồi thường thiệt hại do vi phạm hợp đồng. Hợp đồng được ký trên cơ sở tự nguyện giữa các bên, sau khi ký hợp đồng và các phụ lục hợp đồng, không bên nào phản đối các điều khoản đã quy định nên hợp đồng đã phát sinh hiệu lực và có giá trị buộc các bên phải thực hiện quyền và nghĩa vụ theo hợp đồng.

Tại phiên toà, trình bày ý kiến phản đối yêu cầu phản tố của bị đơn, nguyên đơn cho rằng công ty không vi phạm nội dung độc quyền vì nội dung hợp đồng quy định việc độc quyền chỉ áp dụng đối với bị đơn, không phải áp dụng cho phía nguyên đơn. Theo đó, bị đơn giao cho nguyên đơn phân phối toàn bộ dự án thì bị đơn không được giao việc phân phối này cho bất kỳ bên thứ ba nào khác ngoài nguyên đơn. Ngược lại bên bị đơn đã vi phạm hợp đồng khi đã tự ý giữ lại 11 căn hộ nhà ở xã hội trong số 430 căn hộ đã bàn giao nguyên đơn. Do đó, nguyên đơn khẳng định không vi phạm hợp đồng như bị đơn đã phản tố.

Xét lời trình bày của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy:

- Căn cứ vào Hợp đồng môi giới số 40/HĐMG-SLK/VH- CT ngày 25/11/2017 được ký kết giữa Công ty V và Công ty TNHH C về việc môi giới dự án Khu chung cư nhà ở xã hội Hoa Phượng, đính kèm theo Hợp đồng môi giới trên là Phụ lục số 01 ngày 25/11/2017; Hợp đồng môi giới số 30/HĐMG-SLK/VH- PV ngày 13/4/2017 được ký kết giữa Công ty V và Công ty TNHH Đầu tư PV (PV INVEST) về việc môi giới dự án Khu chung cư nhà ở xã hội Hoa Phượng, đính kèm theo hợp đồng môi giới trên Phụ lục số 01 ngày 13/4/2017, Phụ lục số 02 ngày 14/01/2018; Phụ lục số 3 ngày 01/7/2018.

Nội dung hai hợp đồng nêu trên thể hiện nguyên đơn đã giao cho bên thứ ba là Công ty TNHH C và Công ty TNHH Đầu tư PV để hai công ty này nhận cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản của dự án chung cư Hoa Phượng. Việc nguyên đơn giao lại quyền tiếp thị và bán căn hộ như trên đã vi phạm hợp đồng tại mục 2 Điều 8 của hợp đồng quy định về nghĩa vụ của Công ty V như sau: *“2.13. Bảo mật tất cả các thông tin, kế hoạch bán sản phẩm, chiến dịch khuyến mãi, số liệu bán hàng và không được tiết lộ, cung cấp một phần hay toàn bộ thông tin đến bên thứ ba làm phương hại đến lợi ích của bên A”* và mục 2 Điều 9 của hợp đồng *“2.5. Không được chuyển nhượng bất kỳ quyền và nghĩa vụ nào theo hợp đồng này cho tổ chức, cá nhân nào khác khi chưa được sự chấp thuận bằng văn bản của bên A”*.

- Căn cứ các Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số 1011/2018/HĐ-CCHP/Zen Tower được ký kết giữa Công ty H và ông bà Phạm Ngọc D, Nguyễn Thị Thanh T, Phiếu thu ngày 07/02/2018, Biên bản ghi nhận sự việc vào ngày 16/3/2019 giữa Công ty H và bà Nguyễn Thị Thanh T về việc phản ánh Công ty V thu thêm tiền tư vấn, giới thiệu mua căn hộ; Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số 1120/2018/HĐ-CCHP/Zen Tower được ký kết giữa Công ty H và ông bà Trần Đức T, Vương Thị Bé H, Phiếu thu ngày 28/02/2018, Biên bản ghi nhận sự việc vào ngày 10/01/2019 giữa Công ty H và bà Vương Thị Bé H về việc phản ánh Công ty V thu thêm tiền tư vấn, giới thiệu mua căn hộ;

Căn cứ Hợp đồng dịch vụ tư vấn số 74/2017/HĐDVTV/VH-QT ngày 22/5/2017, Phiếu thu ngày 27/11/2017 giữa Công ty V và ông Võ Quốc T;

Căn cứ các Hợp đồng dịch vụ tư vấn hỗ trợ mua căn hộ của Công ty TNHH C gồm: Hợp đồng số 47/2017 ngày 17/11/2017 và Phiếu thu ngày 17/11/2017 với bà Lê Thị Bích T; Hợp đồng số 80/2017 và Phiếu thu với bà Nguyễn Thị L; Hợp đồng số 10/2017 và Phiếu thu ngày 16/11/2017 với bà Lê Thị Bích T; Hợp đồng số 49/2017 ngày 15/11/2017 và Phiếu thu ngày 15/11/2017 với bà Bành Thị Mỹ N.

Các hợp đồng và phiếu thu nêu trên thể hiện nguyên đơn và Công ty C đã thu thêm phí tư vấn trực tiếp từ khách hàng nên đã vi phạm hợp đồng được quy định tại mục 2 Điều 9 về cam kết của bên B (Công ty V) như sau: *“2.6. Không được đứng tên ký kết hợp đồng góp vốn hoặc mua bán với khách hàng hay thay mặt bên A trong bất kỳ hợp đồng hay thỏa thuận nào, và không được nhận tiền trực tiếp từ khách hàng hay bất kỳ hình thức nào khác (ngoài khoản bên B thu hộ tiền đặt cọc, tiền giữ chỗ)”*.

- Tại phiên toà, Công ty tư vấn đầu tư PV cũng đã xác nhận có ký hợp đồng môi giới với nguyên đơn nhằm để thực hiện phân phối lại các căn hộ nhà ở xã hội thuộc dự án của bị đơn và công ty PV hưởng phí dịch vụ môi giới trực tiếp từ phía nguyên đơn. Về phía nguyên đơn cũng xác định giữa nguyên đơn và bị đơn cũng không có văn bản nào để thoả thuận cho nguyên đơn phân phối lại cho bên thứ ba. Nguyên đơn trình bày Công ty PV và Công ty C là hai đơn vị cộng tác, liên kết với nguyên đơn nhằm phân phối các sản phẩm dự án mà nguyên đơn đang có. Công ty bị đơn đã biết rõ các đơn vị liên kết với nguyên đơn nhưng không có văn bản, ý kiến phản đối. Do đó, bản án sơ thẩm nhận định nguyên đơn vi phạm hợp đồng là không hợp lý và chính đáng.

Xét thấy lời trình bày như trên của nguyên đơn là không có cơ sở, bởi căn cứ theo thoả thuận tại hợp đồng, khi chưa có sự đồng ý của bị đơn thì nguyên đơn không được quyền thực hiện bất kỳ hình thức nào để giao quyền tiếp thị, phân phối cho bên thứ ba. Nhận định của Toà án cấp sơ thẩm về việc vi phạm hợp đồng của nguyên đơn tại Điều 8 và mục 2 Điều 9 tại bản án sơ thẩm là có căn cứ.

Hội đồng xét xử sơ thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc đề nghị Toà án tuyên buộc nguyên đơn mất toàn bộ số tiền đặt cọc 10.000.000.000 đồng và số tiền này thuộc về bị đơn là có căn cứ và đúng theo sự thoả thuận của các bên tại mục 3 Điều 3 của hợp đồng *“3.1 Khi bên B thực hiện công việc không đúng thời hạn theo từng đợt tiến độ mà bên B tiếp thị và phân phối nêu trên, vi phạm một trong những điều khoản, nghĩa vụ tại hợp đồng này thì bên B bị mất toàn bộ khoản tiền đặt cọc, tiền đặt cọc thuộc về Bên A”*.

[2.2] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền 8.980.096.948 (Tám tỷ chín trăm tám mươi triệu không trăm chín mươi sáu nghìn chín trăm bốn mươi tám) đồng gồm các khoản tiền như sau:

- Tiền đặt cọc còn lại cho nguyên đơn là 5.000.000.000 đồng.
- Tiền lãi phát sinh do chậm thanh toán tiền hoàn cọc từ ngày 28/12/2018 đến khi thực hiện thanh toán, tạm tính đến ngày 17/8/2022 là 3.320.000.000 đồng.
- Tiền phạt do nguyên đơn vi phạm hợp đồng trên số căn hộ chưa bán (vi phạm do chậm thanh toán quá 45 ngày) là 660.096.948 đồng.

Như đã nhận định tại phần [2.1], do nguyên đơn là bên vi phạm hợp đồng về các điều khoản bảo mật thông tin và các cam kết về nghĩa vụ của bên B của Hợp đồng dịch vụ tiếp thị và phân phối độc quyền số 01/2017/HĐ-TT&PP ngày 13/02/2017 nên Tòa án Quận S không chấp nhận các yêu cầu về việc buộc trả tiền đặt cọc, tiền lãi phát sinh do chậm thanh toán là có căn cứ.

Đối với yêu cầu về phạt vi phạm trên số căn hộ chưa bán, căn cứ Phụ lục số 2 và Phụ lục sửa đổi số 2 của hợp đồng thì bị đơn đã đồng ý giao cho nguyên đơn 84 căn hộ thương mại với tổng diện tích (sàn thông thủy) là 6.272,52 m² và 430 căn hộ nhà ở xã hội tương đương 27.136,96 m². Tại phụ lục số 1 danh sách căn hộ đính kèm hợp đồng, bị đơn đã lập danh sách cụ thể số lượng căn hộ giao cho nguyên đơn là 430 căn, ngoài số lượng căn hộ này thì bị đơn đã giữ lại 06 căn hộ tại tầng 16 và tầng 3. Các phụ lục nêu trên đều đã được những người có thẩm quyền của các công ty ký thoả thuận.

Như vậy, giữa hai công ty đã có sự thoả thuận về số lượng căn hộ trong dự án để giao lại cho nguyên đơn tiếp thị và phân phối nên nguyên đơn cho rằng bị đơn tự ý giữ lại 11 căn hộ không giao cho bị đơn là không có cơ sở. Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận đối với yêu cầu kháng cáo này của nguyên đơn.

Từ những nhận định như trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

[3]. Về án phí:

- Án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm: Xét thấy cách tính án phí của bản án sơ thẩm là chưa đúng theo quy định tại khoản 4, 5 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án nên Hội đồng xét xử phúc thẩm quyết định sửa án phí sơ thẩm phải chịu đối với nguyên đơn và bị đơn.

- Án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm nên đơn không phải chịu án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm, căn cứ theo quy định tại Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

Vì các lẽ trên,

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

QUYẾT ĐỊNH:

- Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Công ty Cổ phần V.

- Sửa một phần bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 60/2022/DS-KDTM ngày 17 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh đối với quyết định về án phí.

Áp dụng các Điều 30, 38, 148 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 306 Luật Thương mại năm 2005; Khoản 4, 5 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án; điểm b khoản 1 Điều 13 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11 tháng 01 năm 2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm.

Tuyên xử:

[1] Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty Cổ phần V. Buộc Công ty TNHH H phải thanh toán cho Công ty Cổ phần V số tiền phí dịch vụ tiếp thị và phân phối còn lại là 4.636.715.236 (bốn tỷ sáu trăm ba mươi sáu triệu bảy trăm mười lăm nghìn hai trăm ba mươi sáu) đồng và tiền lãi chậm thanh toán đối với tiền phí tiếp thị và phân phối, tính từ ngày 28/12/2018 đến ngày 17/08/2022 là 3.078.778.917 (ba tỷ không trăm bảy mươi tám nghìn bảy trăm bảy mươi tám nghìn chín trăm mười bảy) đồng, tổng cộng là 7.715.494.153 (bảy tỷ bảy trăm mười lăm triệu bốn trăm chín mươi bốn nghìn một trăm năm mươi ba) đồng. Thi hành tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của Công ty Cổ phần V cho đến khi thi hành xong, Công ty TNHH H còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất nợ quá hạn trung bình trên thị trường tại thời điểm thanh toán tương ứng thời gian chậm trả quy định tại Điều 306 Luật Thương mại 2005.

[2] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần V về việc yêu cầu Công ty TNHH H phải hoàn trả lại số tiền đặt cọc 5.000.000.000 (năm tỷ đồng) và tiền lãi chậm trả đối với tiền cọc tính từ ngày 28/12/2018 đến ngày 17/08/2022 là 3.320.000.000 (ba tỷ ba trăm hai mươi triệu) đồng.

[3] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần V về việc yêu cầu Công ty TNHH H phải thanh toán phạt do vi phạm hợp đồng là 660.096.948 (Sáu trăm sáu mươi triệu, không trăm chín mươi sáu nghìn, chín trăm bốn mươi tám) đồng.

[4] Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Công ty TNHH H: Buộc Công ty Cổ phần V phải mất khoản tiền đã đặt cọc là 10.000.000.000 (mười tỷ) đồng cho Công ty H. Vì Công ty H đã hoàn lại cho Công ty V số tiền là 5.000.000.000 đồng, còn giữ lại 5.000.000.000 đồng nên buộc Công ty V phải thanh toán cho Công ty H thêm số tiền là 5.000.000.000 (năm tỷ) đồng, căn trừ vào số tiền mà Công ty H phải thanh toán cho Công ty V là 7.715.494.153 đồng, thì Công ty H phải thanh toán cho Công ty V số tiền còn lại là 2.715.494.153 (hai tỷ bảy trăm mười lăm triệu bốn trăm chín mươi bốn nghìn một trăm năm mươi ba) đồng ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

[5] Đình chỉ giải quyết yêu cầu phản tố của Công ty H về việc yêu cầu Tòa án buộc Công ty V phải trả cho Công ty H số tiền phạt vi phạm hợp đồng tương đương số tiền đặt cọc là 10.000.000.000 (mười tỷ đồng).

[6] Về án phí:

[6.1] Án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:

- Công ty Cổ phần V phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là 126.980.097 (một trăm hai mươi sáu triệu chín trăm tám mươi nghìn không trăm chín mươi bảy) đồng nhưng được căn trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 59.213.034 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2019/0000346 ngày 11/6/2019, số tiền 44.674.677 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2019/0105021 ngày 18/8/2020, số tiền 15.201.939 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2019/0105476 ngày 09/11/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận S. Công ty Cổ phần V còn phải nộp thêm 7.890.447 (bảy triệu tám trăm chín mươi nghìn bốn trăm bốn mươi bảy) đồng.

- Công ty TNHH H phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là 115.715.494 (một trăm mười lăm triệu bảy trăm mười lăm nghìn bốn trăm chín mươi bốn) đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 59.000.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2019/0108528 ngày 24/02/2020 và số tiền 59.000.000đ theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2019/0105634 ngày 02/12/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận S; nay được hoàn lại 2.284.506 (hai triệu hai trăm tám mươi bốn nghìn năm trăm lẻ sáu) đồng.

[2.2] Án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm: Công ty Cổ phần V không phải chịu án phí phúc thẩm, được hoàn lại tiền tạm ứng án phí phúc thẩm

2.000.000 (hai triệu) đã nộp theo biên lai thu số AA/2021/0023858 ngày 26/8/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, 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, 7b 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 sửa đổi, bổ sung năm 2014.

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

CÁC THẨM PHÁN

CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Hoàng Thị Bích Thảo

Phùng Thị Như Mai

Lưu Thị Đoan Trang