

**FDVN LAW FIRM**

Tài liệu nghiệp vụ

## THÔNG BÁO

Rút kinh nghiệm vụ án kinh doanh, thương mại  
"Tranh chấp Hợp đồng dịch vụ tiếp thị và phân phối độc quyền"

Thông qua công tác kiểm sát việc giải quyết theo thủ tục giám đốc thẩm vụ án kinh doanh, thương mại "Tranh chấp Hợp đồng dịch vụ tiếp thị và phân phối độc quyền" giữa nguyên đơn Công ty TNHH IDE Việt Nam (viết tắt là Công ty IDE) với bị đơn là Công ty cổ phần dịch vụ và đầu tư Đất Xanh Đông Nam Bộ (viết tắt là Công ty Đất Xanh ĐNB); Viện kiểm sát nhân dân tối cao thấy đây là vụ án có nhiều vi phạm của 03 cấp Tòa án về xác định tính chất, mức độ lỗi, hậu quả của việc chấm dứt hợp đồng và trách nhiệm bồi thường thiệt hại, thấy nên thông báo để rút kinh nghiệm chung trong toàn Ngành như sau:

### I. NỘI DUNG VỤ ÁN

Ngày 01/12/2016, Công ty IDE (Hàn Quốc), chủ đầu tư (bên A) và Công ty Đất Xanh ĐNB (bên B) ký Hợp đồng dịch vụ tiếp thị và phân phối độc quyền số 01122016/HĐDV - TT&PPĐQ/IDE - ĐXĐNB (gọi tắt là Hợp đồng), nội dung: bên A đồng ý giao cho bên B thực hiện "dịch vụ tiếp thị và phân phối độc quyền" 1.082 sản phẩm căn hộ (hình thành trong tương lai) của 04 block nhà (B1, B2, B3 và B4) thuộc dự án Green Town tại phường Bình Hưng Hòa B, quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh; đơn giá gốc là 14.500.000đồng/m<sup>2</sup>. Để bảo đảm thực hiện dịch vụ tiếp thị và phân phối độc quyền, bên B phải đặt cọc cho bên A theo từng đợt quy định tại phụ lục Hợp đồng, bên B được quyền tiếp thị quảng bá sản phẩm và là "bên duy nhất được quyền xây dựng giá bán sản phẩm" (khoản 8.1 Điều 8 Hợp đồng), bên A ký hợp đồng bán sản phẩm. Nếu sản phẩm không bán được, thì bên B phải mua lại các sản phẩm đó của bên A theo giá gốc nêu trên (khoản 8.14 Điều 8 Hợp đồng)...

Ngày 12/02/2017, Công ty IDE khởi công xây dựng công trình. Đến ngày 30/5/2017, Sở Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh có Thông báo số 7510, nội dung: 522 căn hộ thuộc khối (block) B3, B4 của Công ty IDE đủ điều kiện được bán nhà ở hình thành trong tương lai.

Quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty Đất Xanh ĐNB đã tiến hành đặt cọc theo từng đợt, triển khai các hoạt động tiếp thị, quảng bá sản phẩm, đến khi giao dịch thành công 427 căn hộ thì phát sinh tranh chấp. Ngày 07/11/2017, Công ty IDE khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật. Công ty Đất Xanh ĐNB yêu cầu phân tố buộc nguyên đơn thanh toán 314.051.392.704đ (ba trăm mười bốn tỷ không trăm năm mươi một triệu ba trăm chín mươi hai nghìn bảy trăm lẻ bốn đồng), gồm các khoản bồi thường thiệt hại, trả lại tiền cọc, tiền lãi, phí tiếp thị, phân phối ...

## II. QUÁ TRÌNH GIẢI QUYẾT CỦA TÒA ÁN

Bản án sơ thẩm số 14/2019/KDTM-ST ngày 11/4/2019 của Tòa án nhân dân quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh quyết định (tóm tắt):

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - Công ty IDE về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng tiếp thị và phân phối độc quyền là vô hiệu.

2. Chấp nhận yêu cầu phân tố của bị đơn - Công ty Đất Xanh ĐNB: Xác định việc chấm dứt thực hiện Hợp đồng tiếp thị và phân phối độc quyền do lỗi của Công ty I đã đơn phương chấm dứt hợp đồng. Buộc Công ty IDE phải thanh toán cho Công ty Đất Xanh ĐNB tổng số tiền là 313.079.800.000 đồng...

Công ty IDE kháng cáo yêu cầu hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 26/4/2019, Viện trưởng VKSND quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 01/QĐKNGĐT-VKS-KDTM đối với Bản án sơ thẩm số 14/2019/KDTM-ST nêu trên đề nghị sửa bản án sơ thẩm do bản án này tính cả yêu cầu bồi thường đối với các sản phẩm giao dịch chưa thành công và những sản phẩm chưa giao dịch, chưa có thiệt hại thực tế xảy ra là không đúng, vi phạm về tuyên lãi...

Bản án phúc thẩm số 670/2019/KDTM-PT ngày 30/07/2019, TAND Thành phố Hồ Chí Minh quyết định (tóm tắt): Sửa bản án sơ thẩm: ... Chấp nhận một phần yêu cầu phân tố của bị đơn: Xác định việc chấm dứt thực hiện Hợp đồng tiếp thị và phân phối độc quyền số 01122016/HDDV-TT&PPĐQ/IDE-ĐXĐNB ngày 01/12/2016 do lỗi của Công ty IDE đã đơn phương chấm dứt hợp đồng.

Công ty IDE thanh toán cho Công ty Đất Xanh ĐNB 313.079.800.000 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 Đất Xanh ĐNB là: 4.540.229.885 đồng và lãi phát sinh đến ngày xét xử sơ thẩm tổng cộng là: 955.849.000 đồng.

- Về phí tiếp thị và phân phối 427 căn hộ mà Công ty Đất Xanh ĐNB đã giao dịch thành công của block B3-B4 mà Công ty IDE còn phải trả là 28.637.568.917 đồng và lãi phát sinh là 9.408.141.666 đồng.

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

- Bồi thường thiệt hại khoản lợi đáng ra được hưởng của những căn hộ chưa giao dịch: 191.942.397.797 đồng...

Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 259/QĐKNGĐT-VKS-KDTM ngày 20/11/2019 của Viện trưởng VKSND cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh yêu cầu hủy bản án sơ thẩm, phúc thẩm nêu trên, vì hợp đồng bị vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật.

Quyết định giám đốc thẩm số 01/2020/KDTM-GĐT ngày 03/01/2020, Ủy ban Thẩm phán TAND cấp cao tại Thành Hồ Chí Minh tuyên: *Không chấp nhận kháng nghị giám đốc thẩm của VKSND cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh; giữ nguyên bản án KDTM phúc thẩm.*

Ngày 31/7/2020, Chánh án Tòa án nhân dân tối cao ban hành Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 21/2020/KN-KDTM đối với Quyết định giám đốc thẩm số 01/2020/KDTM-GĐT nêu trên.

Quyết định giám đốc thẩm số 01/2021/KDTM-GĐT ngày 23/3/2021 của Hội đồng Thẩm phán TAND tối cao tuyên: *Chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 21/2020/KN-KDTM ngày 31/7/2020 của Chánh án TAND tối cao, hủy toàn bộ quyết định giám đốc thẩm của TAND cấp cao, bản án phúc thẩm và bản án sơ thẩm nêu trên để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.*

### III. VẤN ĐỀ CẦN RÚT KINH NGHIỆM

#### 1. Về việc xác định lỗi của các bên dẫn đến việc chấm dứt Hợp đồng

Theo Hợp đồng các bên thỏa thuận về phạt vi phạm và bồi thường thiệt hại do lỗi của các bên (Điều 10). Tòa án cấp sơ thẩm, phúc thẩm chưa xác minh, làm rõ về lỗi của mỗi bên theo Hợp đồng và căn cứ các quy định pháp luật để xác định nghĩa vụ tương ứng với mức độ lỗi của từng bên, mà chỉ xác định lỗi hoàn toàn thuộc nguyên đơn là chưa khách quan, toàn diện.

#### 2. Việc giải quyết hậu quả của việc đơn phương chấm dứt Hợp đồng và trách nhiệm bồi thường thiệt hại

Đối với các căn hộ đã giao dịch thành công: Gồm 427 căn hộ thuộc block B3, B4 được Công ty IDE giao dịch thành công với khách hàng. Theo Điều 5 của Hợp đồng thì bị đơn được hưởng phí dịch vụ bằng giá bán (bao gồm VAT) trừ đi giá gốc (bao gồm VAT), nếu bị đơn không vi phạm Điều 10 của hợp đồng (về

phạt vi phạm). Tòa án cấp sơ thẩm, phúc thẩm, giám đốc thẩm (cấp cao) chưa làm rõ vấn đề này đã chấp nhận yêu cầu phân tố của bị đơn là chưa đủ căn cứ.

*Đối với các căn hộ chưa giao dịch thành công:* Do hợp đồng bị chấm dứt nửa chừng nên chưa giao dịch được. Tòa án cấp sơ thẩm, phúc thẩm, giám đốc thẩm (cấp cao) chưa xác minh, làm rõ mức độ lỗi của các bên và thiệt hại thực tế xảy ra, nhưng lại buộc nguyên đơn phải bồi thường gần như toàn bộ, cả những sản phẩm chưa bán được là không đúng với nguyên tắc về bồi thường thiệt hại trong hợp đồng.

Tòa án cấp sơ thẩm, phúc thẩm, giám đốc thẩm (cấp cao) không xem xét, đánh giá toàn diện vụ án, không xác định đúng mức độ lỗi của các bên dẫn đến việc chấm dứt hợp đồng mà tuyên bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận phần lớn các yêu cầu (phần tố) của bị đơn, thậm chí còn chấp nhận cả yêu cầu bồi thường căn hộ chưa bán được là không đúng. Vụ án này có nhiều vi phạm, song phải lên đến cấp cao nhất là Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao xét xử giám đốc thẩm thì mới hủy án để giải quyết lại.

Thông qua công tác kiểm sát giải quyết vụ án này, ngay sau khi phát hiện Bản án sơ thẩm số 14/2019/KDTM-ST của Tòa án nhân dân quận Bình Tân có vi phạm, Viện kiểm sát nhân dân quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh đã ban hành quyết định kháng nghị phúc thẩm theo hướng không chấp nhận việc bồi thường đối với 95 căn hộ thuộc block B3, B4 chưa giao dịch thành công và chưa thực hiện đối với căn hộ thuộc block B1, B2 là chính xác, đúng quy định của pháp luật và Chỉ thị số 10/CT- VKSTC ngày 06/4/2016 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tối cao về tăng cường công tác kháng nghị phúc thẩm, giám đốc thẩm, tái thẩm các vụ việc dân sự, vụ án hành chính. Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận nội dung này là không đúng. Khi bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật có vi phạm, Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã kháng nghị giám đốc thẩm theo hướng hủy bản án phúc thẩm, nhưng Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh không chấp nhận kháng nghị là cũng không đúng.

Trên đây là những vấn đề về việc xác định tính chất, mức độ lỗi, nguyên tắc bồi thường thiệt hại cần rút kinh nghiệm trong công tác kiểm sát việc giải quyết vụ án về tranh chấp hợp đồng, Viện kiểm sát nhân dân tối cao thấy cần thông báo đến VKSND cấp cao, Viện kiểm sát nhân dân cấp tỉnh, các Viện kiểm sát nhân dân cấp huyện để rút kinh nghiệm trong việc kháng nghị, khi thấy kháng nghị có căn cứ thì quyết tâm bảo vệ kháng nghị, trường hợp không được chấp nhận thì báo cáo VKSND cấp có thẩm quyền kháng nghị, nhằm nâng cao chất lượng kháng nghị nói riêng và chất lượng công tác kiểm sát việc giải quyết các

vụ án kinh doanh, thương mại nói chung./.

**Nơi nhận:**

- Viện trưởng VKSND tối cao (để b/c);
- Đ/c Nguyễn Duy Giảng - PVT VKSND tối cao (để b/c);
- VKSND cấp cao 1,2,3.
- VKSND cấp tỉnh;
- Trường ĐH Kiểm sát Hà Nội;
- Trường Đào tạo Bồi dưỡng Nghiệp vụ Kiểm sát tại TP Hồ Chí Minh;
- Văn phòng VKSND tối cao (P.Tham mưu tổng hợp);
- Lãnh đạo và công chức Vụ 10;
- Lưu: VT, Vụ 10.

TL. VIỆN TRƯỞNG  
VỤ TRƯỞNG  
VỤ KIỂM SÁT VIỆC GIẢI QUYẾT  
CÁC VỤ ÁN HÀNH CHÍNH, VỤ VIỆC KINH DOANH,  
THƯƠNG MẠI, LAO ĐỘNG VÀ NHỮNG VIỆC KHÁC  
THEO QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT



Lê Đức Xuân

