

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG**

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

Bản án số: 322/2026/DS-
PT.

Ngày: 15/9/2026.

V/v yêu cầu thực hiện
nghĩa vụ trả tiền.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Võ Thị Minh Phượng.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Thọ.

Ông Trương Chí Trung.

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Lại Thị Thanh Huyền - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng tham gia phiên tòa:* Bà Đoàn Thị Cẩm - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 9 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 128/2026/TLPT-DS ngày 01 tháng 7 năm 2026 về việc: “*Tranh chấp về việc yêu cầu thực hiện nghĩa vụ trả tiền*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 120/2026/DS-ST ngày 29/6/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 3 – Đà Nẵng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 293/2026/QĐXXPT-DS ngày 13 tháng 8 năm 2026, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Phan Quốc V, sinh năm 1991 và bà Phan Thị Kim C, sinh năm 1991; Cùng trú tại: D L, phường N, thành phố Đà Nẵng.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Trịnh Thị Thanh H, sinh năm 1992; Trú tại: Số A Y, phường H, thành phố Đà Nẵng (Theo Văn bản ủy quyền số 3012/UQ.25 ngày 30/12/2025). Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Trần Khánh L - Luật sư Công ty L1 - thuộc Đoàn Luật sư thành phố Đ. Có mặt.

- *Bị đơn:* Công ty TNHH Đ;

Trụ sở: Số H V, phường N, thành phố Đà Nẵng.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Thomas Mark C1 – Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đào Mạnh H1; Địa chỉ liên hệ: A V, phường A, thành phố Đà Nẵng và ông Vũ Đức D; Địa chỉ liên hệ: P, tầng B, tòa nhà L, Vinhomes G, B T, phường B, thành phố Hồ Chí Minh (Theo văn bản ủy quyền ngày 20/12/2024). Ông D có mặt.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:* Công ty TNHH Q; Trụ sở: Tầng A - số A V, phường A, thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung đơn khởi kiện và tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn trình bày:

Công ty TNHH Q (*gọi tắt là Công ty Q*) là Công ty được Công ty TNHH Đ (*gọi tắt là Công ty Đ*) là chủ đầu tư dự án ủy quyền và chịu trách nhiệm điều hành, quản lý vận hành dự án và đại diện cho C2 thu các khoản phí liên quan. Ngày 28/8/2019 ông Phan Quốc V và Công ty TNHH Q đã ký kết Thư ý định cho thuê mặt bằng TTTM VV Mall số VV-LOI-ENVN-201908-06 để thuê cửa hàng số 1E-05 tại tầng 1 Trung tâm thương mại Q tại địa chỉ H V, phường K (nay là phường N, thành phố Đà Nẵng) để kinh doanh. Sau khi ký Thư ý định cho thuê mặt bằng, Công ty Q yêu cầu bên thuê phải nộp cho Công ty Đ thông qua Công ty Q số tiền tổng cộng là 18.592 USD (đô la Mỹ) tương đương 445.372.000đ bao gồm tiền phí đặt cọc thi công mặt bằng 1E-05, tiền phí quản lý thi công cho mặt bằng 1E-05, tiền đặt cọc cho mặt bằng 1E-05. Việc nộp tiền này là điều kiện bắt buộc để được ký hợp đồng thuê mặt bằng chính thức tại Trung tâm Thương mại Q, bên thuê đã nộp tiền cho Công ty Đ, thông qua Công ty Q. Tại Điều 3 Hợp đồng liên kết kinh doanh khu thương mại dùng chung ký giữa Công ty Đ và Công ty Q có nội dung: *“Công ty Đ ủy quyền cho Công ty Q toàn quyền kinh doanh, vận hành, quản lý khu thương mại dùng chung (Podium) của Khách sạn J dưới hình thức hoạt động chung là 20 năm”*. Trích dẫn căn cứ xác lập ý định thư ký giữa ông V, bà C với Công ty Q thể hiện nội dung: *“Công ty Q được nhà đầu tư trung tâm mua sắm là Công ty Đ (chủ sở hữu tài sản) ủy quyền, chịu trách nhiệm đàm phán với bên B về việc điều hành và quản lý khu trung tâm mua sắm ..”*. Trường hợp này quan hệ giữa Silver S và Q là quan hệ ủy quyền. Theo đó giao dịch do người đại diện (VV Mall) xác lập làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của người được đại diện theo khoản 1 Điều 139 Bộ luật dân sự. Tuy nhiên, sau khi nộp tiền, bên thuê đề nghị phía Công ty Đ hoặc Công ty Q thực hiện ký hợp đồng cho thuê mặt bằng số 1E-05 tại Trung tâm thương mại Q như Thư ý định đã đề cập nhưng Công ty Đ viện dẫn nhiều lý do để trì hoãn việc ký hợp đồng gây ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của bên thuê là ông Phan Quốc V.

Do đó ông Phan Quốc V khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

1/ Tuyên bố Thư ý định cho thuê mặt bằng số VV-LOI-EVVN-201908-06 ngày 28/8/2019 ký giữa Công ty Q và ông Phan Quốc V là vô hiệu.

2/ Xử lý hậu quả của giao dịch vô hiệu buộc Công ty Đ là đơn vị ủy quyền phải hoàn trả số tiền đã nhận cọc là 363.686.000đ và bồi thường thiệt hại số tiền ông V, bà C đã đầu tư xây dựng mặt bằng, chi phí thuê nhân công, quản lý tổng cộng là 500.000.000đ. Tổng số tiền đề nghị thanh toán là 863.686.000đ. Đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại 500.000.000đ, phía nguyên đơn xin rút, không tiếp tục đề nghị Hội đồng xét xử xem xét.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của bị đơn – Công ty Đ trình bày:

Công ty Đ là chủ đầu tư của dự án Trung tâm thương mại tại Lô S, đường V, phường N, thành phố Đà Nẵng. Ngày 18/6/2018, Công ty Đ và Công ty Q có ký kết Hợp đồng liên kết kinh doanh khu thương mại dịch vụ dùng chung (podium) J, theo đó Silver S giao cho Q vận hành và quản lý Trung tâm thương mại với thời gian hợp tác là 20 năm. Ngày 28/8/2019, Công ty Q và ông Phan Quốc V ký kết Thư ý định thuê gian hàng số 1E-05 diện tích 139m² tại tầng 1 Trung tâm thương mại và ông V đã thanh toán số tiền cọc cho Q. Sau đó, Q đã bàn giao gian hàng số 1E-05 cho ông V tiến hành sửa chữa, trang trí mặt bằng.

Ngày 20/4/2020, Silver S và Q chấm dứt Hợp đồng liên kết và Silver S trực tiếp kinh doanh, quản lý các hoạt động của Trung tâm thương mại. Ngày 30/10/2020, Silver S đã gửi email cho ông Phan Quốc V đề nghị ký kết Hợp đồng cho thuê và Hợp đồng quản lý trực tiếp với Silver S nhưng các bên chưa thống nhất được nội dung hợp đồng nên đến nay Hợp đồng cho thuê và Hợp đồng quản lý vẫn chưa được ký kết.

Căn cứ nội dung tại Hợp đồng liên kết giữa Công ty Đ và Công ty Q cũng thể hiện Silver S giao Trung tâm thương mại cho Q toàn quyền quản lý, quyết định và chịu trách nhiệm tìm kiếm, làm việc với các bên thuê để kinh doanh, vận hành Trung tâm thương mại. VV Mall phải tự chi trả các khoản phí liên quan đến việc quản lý, bảo dưỡng cơ sở vật chất của Trung tâm thương mại Q chịu trách nhiệm quản lý vận hành và thực hiện các thủ tục liên quan, đăng ký giấy phép, nộp thuế với cơ quan Nhà nước. Thực tế qua các trường hợp khác liên quan đến thuê mặt bằng tại Trung tâm thương mại, việc hợp tác được thể hiện rằng Đ chỉ ký hợp đồng thuê và nhận tiền thuê của Bên thuê. Còn VV Mall sẽ ký kết hợp đồng quản lý với bên thuê và nhận trực tiếp tiền đặt cọc và các khoản khác (*phí dịch vụ quản lý, tiền thuê chiết khấu doanh thu, tiền bảo lãnh thực hiện hợp đồng, phí đặt cọc thi công mặt bằng*) và được thụ hưởng cũng như toàn quyền xử lý, sử dụng các khoản tiền này theo thỏa thuận với bên thuê. VV Mall phải hoàn toàn chịu trách nhiệm khi có khách hàng khiếu nại mà không có liên đới từ Công ty Đ. Công ty Đ không liên quan đến và không ký bất kỳ văn bản nào ràng buộc với ông V. Công ty Đ cũng không nhận tiền cọc từ ông Phan Quốc V hay Công ty Q nên không có nghĩa vụ nào liên quan đến khoản tiền mà Công ty Q đã nhận từ ông Phan Quốc V. Do đó bị đơn không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ngoài ra, Công ty Đ có yêu cầu ông Phan Quốc V phải có trách nhiệm di dời toàn bộ tài sản, trả lại mặt bằng gian hàng số 1E-05 diện tích 139m² tại tầng 1 Trung tâm thương mại.

Với nội dung vụ án như trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 243/2026/DS-ST Ngày: 06 - 5 - 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 3 – Đà Nẵng đã Căn cứ vào: Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 227; Điều 147; Điều 157; Điều 217; Điều 244; Điều 271; Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 163; Điều 166 Bộ luật dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

1/ Đình chỉ đối với yêu cầu khởi kiện của ông Phan Quốc V và bà Phan Thị Kim C về việc yêu cầu bồi thường thiệt hại.

2/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phan Quốc V và bà Phan Thị Kim C với Công ty TNHH Đ về việc yêu cầu thực hiện nghĩa vụ trả tiền.

3/ Công nhận sự thỏa thuận giữa Công ty TNHH Đ với ông Phan Quốc V và bà Phan Thị Kim C về việc bàn giao mặt bằng. Cụ thể như sau: Ông Phan Quốc V và bà Phan Thị Kim C có trách nhiệm dọn/di dời toàn bộ tài sản là các vật dụng tháo rời gồm: Kệ, tủ, bàn, ghế, đèn và các vật dụng trang trí ra khỏi mặt bằng và bàn giao mặt bằng ký hiệu 1E-05 tại tầng 1 Trung tâm thương mại Q tại địa chỉ H V, phường N, thành phố Đà Nẵng cho Công ty TNHH Đ. Công ty TNHH Đ có trách nhiệm phối hợp để ông V, bà C được di dời tài sản và thực hiện việc bàn giao mặt bằng theo thỏa thuận.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn kháng cáo bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng phát biểu ý kiến:

Về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm: Thẩm phán được phân công trực tiếp giải quyết vụ án đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật về việc thụ lý vụ án, về thời hạn giải quyết vụ án, về việc chuyển hồ sơ vụ án cho Viện kiểm sát nghiên cứu để tham gia xét xử. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Các đương sự đã thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật. Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, đề nghị không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn; giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút yêu cầu khởi kiện, người kháng cáo giữ nguyên kháng cáo.

1. Về thủ tục tố tụng: Việc kháng cáo của nguyên đơn được thụ lý đúng điều kiện, thủ tục và thẩm quyền theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên kháng cáo là hợp lệ.

2. Xét kháng cáo của nguyên đơn thì thấy:

Ngày 18/6/2018, Công ty Đ và Công ty Q có ký kết Hợp đồng liên kết kinh doanh khu thương mại dịch vụ dùng chung (podium) J, theo đó Silver S giao cho Q vận hành và quản lý Trung tâm thương mại với thời gian hợp tác là 20 năm.

Ngày 28/8/2019, Công ty Q và ông Phan Quốc V ký kết Thư ý định thuê gian hàng số 1E-05 diện tích 139m² tại tầng 1 Trung tâm thương mại và ông V đã thanh toán số tiền 363.686.000đ cho Công ty Q trong đó gồm tiền đặt cọc (274.386.000đ, tiền quản lý thi công mặt bằng 89.300.000đ). Căn cứ T ý định cho thuê mặt bằng Trung tâm thương mại Q-LOI-ENVN-201908-06 ngày 28/8/2019 là giao kết giữa Công ty Q (bên A) và ông Phan Quốc V (bên B), theo đó ông V sẽ thuê cửa hàng tại Trung tâm thương mại Q. Điều khoản giao kết tại Thư ý định đề cập cụ thể: “*Bên B sẽ thuê cửa hàng sau đây của bên A...*”. Tại mục 9 của T ý định đề cập “*Trong vòng 30 ngày kể từ ngày ký kết thư ý định, bên B cần phải ký kết hợp đồng thuê mặt bằng VV Mall và Hợp đồng quản lý mặt bằng VV Mall với bên A và bên chủ sở hữu tài sản*”. Tuy nhiên, theo trình bày của nguyên đơn thì sau khi ký kết Thư ý định nói trên, ông V không được ký kết hợp đồng thuê cũng như hợp đồng quản lý mặt bằng VV Mall như thỏa thuận. Do đó có cơ sở xác định giữa ông Phan Quốc V với Công ty Q chỉ mới xác lập ý định thuê mặt bằng, ngoài ra không xác lập thêm hợp đồng nào khác. Đồng thời nguyên đơn cũng xác định giữa ông nguyên đơn với Công ty Đ không ký kết hợp đồng hay thỏa thuận gì với nhau.

Các phiếu thu tiền do ông V cung cấp đều thể hiện đơn vị thu tiền là Công ty Q, người nộp tiền là ông Phan Quốc V, nội dung nộp tiền là đặt cọc, đặt cọc thi công, đặt cọc quản lý cho mặt bằng 1E-05, phù hợp với các khoản tiền được nêu tại Thư ý định thuê mặt bằng được giao kết giữa các bên. Công ty S1 xác định chưa nhận bất kỳ

khoản tiền nào từ ông Phan Quốc V hoặc từ Công ty Q nộp thay cho ông Phan Quốc V nên không có nghĩa vụ trả tiền theo như đề nghị của nguyên đơn. Trong khi đó người đại diện theo uỷ quyền và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông V trích dẫn văn bản của S2 phản hồi đối với gian hàng 01 – E5 để chứng minh Công ty Q đã chuyển tiền thu từ ông V cho Công ty Đ. Công ty Q không có phản hồi về vụ án, đồng thời Toà án đã chuyển thông tin cho Cơ quan Cảnh sát Điều tra Công an thành phố Đ để xem xét dấu hiệu vi phạm của VV Mall nhưng kết quả giải quyết nguồn tin, Cơ quan Điều tra cũng xác định Công ty Q và Công ty Đ là hai pháp nhân độc lập, căn cứ T ý định thuê thì bản thân ông Phan Quốc V vẫn chưa thực hiện đúng nội dung thư ý định đã cam kết với Công ty Q, khoản tiền 274.386.000đ (11.676USD) chưa được chuyển thành đặt cọc thuê mặt bằng và Công ty Đ chưa tiếp nhận, quản lý số tiền trên. Nguyên đơn cho rằng Công ty Q là đơn vị được nhận uỷ quyền của Công ty Đ để ký kết T ý định thuê và nhận tiền đặt cọc để tiến tới cho thuê mặt bằng nhưng nguyên đơn không có tài liệu chứng cứ nào để chứng minh. Hợp đồng liên kết kinh doanh khu thương mại dịch vụ dùng chung (podium) J được ký kết ngày 18/6/2018 giữa Công ty Đ và Công ty Q cũng chỉ xác định rõ Silver S giao cho VV Mall vận hành và quản lý Trung tâm thương mại với thời gian hợp tác là 20 năm, không có nội dung nào thể hiện Công ty Đ uỷ quyền cho Công ty Q nhận đặt cọc từ những người cho thuê mặt bằng.

Từ những phân tích nêu trên, HĐXX cấp phúc thẩm không có cơ sở để chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm như quan điểm của Kiểm sát viên tại phiên tòa. Tại phiên tòa, Công ty Đ và ông Phan Quốc V thỏa thuận Công ty Đ xác định nội dung thỏa thuận di dời mặt bằng cụ thể như sau: Công ty Đ hỗ trợ cho ông V số tiền 10.000.000 đồng chi phí di dời toàn bộ tài sản và hỗ trợ nhân công tháo dỡ tài sản có trên mặt bằng.

Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo kháng nghị có hiệu lực thi hành.

Về án phí DS-PT: Nguyên đơn phải chịu án phí DS-PT theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 120/2026/DS-ST ngày 29/6/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 3 – Đà Nẵng.

Căn cứ vào: Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 227; Điều 147; Điều 157; Điều 217; Điều 244; Điều 271; Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 163; Điều 166 Bộ luật dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

1/ Đình chỉ đối với yêu cầu khởi kiện của ông Phan Quốc V và bà Phan Thị Kim C về việc yêu cầu Công ty TNHH Đ bồi thường thiệt hại với số tiền 500.000.000 đ (năm trăm triệu đồng).

2/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phan Quốc V và bà Phan Thị Kim C với Công ty TNHH Đ về việc yêu cầu thực hiện nghĩa vụ trả tiền với số tiền 363.686.000đ (ba trăm sáu mươi ba triệu sáu trăm tám mươi sáu nghìn đồng).

3/ Công nhận sự thỏa thuận giữa Công ty TNHH Đ với ông Phan Quốc V và bà Phan Thị Kim C về việc bàn giao mặt bằng. Cụ thể như sau: Ông Phan Quốc V và bà

Phan Thị Kim C có trách nhiệm dọn/di dời toàn bộ tài sản là các vật dụng tháo rời gồm: Kệ, tủ, bàn, ghế, đèn và các vật dụng trang trí ra khỏi mặt bằng và bàn giao mặt bằng ký hiệu 1E-05 tại tầng 1 Trung tâm thương mại Q tại địa chỉ H V, phường N, thành phố Đà Nẵng cho Công ty TNHH Đ. Công ty TNHH Đ hỗ trợ cho ông V số tiền 10.000.000 đồng chi phí di dời toàn bộ tài sản và hỗ trợ nhân công tháo dỡ tài sản có trên mặt bằng.

4. Án phí DS-PT: Ông Phan Quốc V và bà Phan Thị Kim C phải chịu án phí dân sự phúc thẩm 300.000 đ (ba trăm nghìn đồng) nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0005725 ngày 29/5/2026 của Thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng.

Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo kháng nghị (phần án phí dân sự sơ thẩm, chi phí xem xét thẩm định) có hiệu lực thi hành.

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 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND TP Đà Nẵng;
- TAND KV 9 - Đà Nẵng;
- Phòng THADS KV 9 - Đà Nẵng;
- Thi hành án DS TP Đà Nẵng
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Võ Thị Minh Phượng