

Quyết định giám đốc thẩm

Số 02/2025/KDTM-GĐT

Ngày 21/5/2025

*V/v: Tranh chấp đòi tiền đặt cọc và
bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng*

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

ỦY BAN THẨM PHÁN

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG

- Thành phần tham gia xét xử giám đốc thẩm gồm:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông Đặng Kim Nhân.

Các Thẩm phán: ông Trần Quốc Cường và ông Nguyễn Tấn Long.

- Thư ký phiên tòa: ông Nguyễn Thế Trường - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa: ông Nguyễn Xuân Thanh - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 21/5/2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án kinh doanh thương mại: “*Tranh chấp đòi tiền đặt cọc và bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng*”, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Công ty TNHH A; địa chỉ: số X1, phường Y1, quận Z1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Thái Trọng V, sinh năm 1974; địa chỉ: số X2, phường Y2, quận Z2, thành phố Hà Nội; địa chỉ liên hệ: số X3, phường Y3, quận Z3, thành phố Hà Nội.

Bị đơn: Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển B; địa chỉ: số X4, phường Y4, quận Z4, thành phố Đà Nẵng.

Người đại diện theo pháp luật: ông Thomas Mark C, chức vụ: Tổng Giám đốc. Người đại diện theo ủy quyền: ông Vũ Đức D; sinh năm 1990; địa chỉ: số X5, phường Y5, quận Z5, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư Nguyễn Thanh H - Công ty Luật TNHH ATIM; địa chỉ: số X6, phường Y6, quận Z6, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Công ty TNHH quản lý dịch vụ V; địa chỉ: số X7, phường Y7, quận Z7, thành phố Đà Nẵng. Người đại diện theo pháp luật: ông Weng L - Giám đốc. Người đại diện theo ủy quyền: bà Nguyễn Thị Năm, sinh năm: 1992; địa chỉ: số X8, phường Y8, quận Z8, thành phố Đà Nẵng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Tại Đơn khởi kiện đề ngày 15/9/2020 (nộp tại Tòa án nhân dân quận Ngũ Hành Sơn ngày 19/10/2020) và trong quá trình tố tụng, nguyên đơn Công ty TNHH A trình bày:*

Tháng 02/2019, Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển B (sau đây viết tắt Công ty B) là chủ đầu tư có mời gọi khách hàng thuê gian hàng tại Trung tâm thương mại V, thuộc Khu du lịch giải trí quốc tế đặc biệt B, địa chỉ số 08 Võ Nguyên Giáp, phường Khuê Mỹ, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng để kinh doanh. Công ty TNHH A (sau đây viết tắt Công ty A) được biết trước đây giữa Công ty B và Công ty TNHH quản lý dịch vụ V (sau đây viết tắt Công ty V) có ký Hợp đồng liên kết kinh doanh khu thương mại dịch vụ dùng chung ngày 19/6/2018, nội dung Công ty B ủy quyền cho Công ty V toàn quyền kinh doanh, quản lý khu thương mại dịch vụ dùng chung của khách sạn tư Marriott Đà Nẵng do Công ty B đầu tư.

Ngày 23/02/2019, Công ty A ký với Công ty V Thư ý định và Hợp đồng quản lý mặt bằng Trung tâm thương mại V, theo đó Công ty A thuê mặt bằng gian hàng tại Tầng 2 số 2L-07 diện tích 69m² của Trung tâm thương mại, thời gian thuê từ ngày 07/6/2019 đến ngày 06/6/2022. Công ty A đã chuyển cho Công ty V đầy đủ các khoản tiền theo hợp đồng đã ký gồm tiền đặt cọc để thuê mặt bằng 3 tháng và phí quản lý mặt bằng 1843.880.000 đồng, tiền phí quản lý 17.836.500 đồng, tiền thuê mặt bằng từ ngày 07/6/2019 đến ngày 06/7/2019 là 49.937.500 đồng, tiền phí quản lý và phí đặt cọc thi công mặt bằng 28.850.950 đồng và Công ty A đã bỏ chi phí thi công, đầu tư trang thiết bị vào gian hàng theo định giá của Công ty cổ phần thẩm định giá và dịch vụ tài chính Miền Trung là 431.629.581đồng. Theo nội dung Thư ý định thì Công ty V phải chuyển lại cho Công ty B và Công ty B phải ký hợp đồng cho thuê mặt bằng với Công ty A; tuy nhiên, Công ty B đã nhận tiền thuê mặt bằng, nhưng không ký hợp đồng cho thuê mặt bằng.

Sự chậm trễ của Công ty B đã dẫn đến Công ty A bị thiệt hại nên Công ty Công ty A khởi kiện yêu cầu Công ty B trả: + Tiền đặt cọc để thuê mặt bằng 3 tháng và phí quản lý mặt bằng 184.851.000 đồng; + Tiền phí quản lý 17.836.500 đồng, tiền thuê mặt bằng từ ngày 07/6/2019 đến ngày 06/7/2019 là 49.937.500 đồng; + Tiền phí quản lý và phí đặt cọc thi công mặt bằng 28.850.950 đồng; + Chi phí thi công và giá trị trang thiết bị đã đầu tư vào gian hàng theo định giá của Công ty cổ phần thẩm định giá và dịch vụ tài chính Miền Trung là 431.629.581đồng; + Chi phí đi lại, lưu trú phục vụ thi công gian hàng 2L-07 số tiền 380.410.867 đồng. Tại phiên tòa sơ thẩm, Công ty A rút một phần yêu cầu khởi kiện chỉ còn yêu cầu Công ty B trả tổng cộng 481.567.091đồng (gồm tiền thuê mặt bằng từ ngày 07/6/2019 đến ngày 06/7/2019 là 49.937.500 đồng; chi phí thi công, đầu tư trang thiết bị vào gian hàng theo định giá của Công ty cổ phần thẩm định giá và dịch vụ tài chính Miền Trung là 431.629.581đồng).

** Bị đơn Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển B trình bày:* Công ty B không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH A vì:

Thư ý định thuê và Hợp đồng quản lý được Công ty A và Công ty V ký ngày 23/02/2019. Điều 9 Thư ý định quy định: “*Trong vòng 10 ngày kể từ ngày ký kết Thư ý định, Bên B cần phải ký kết Hợp đồng thuê mặt bằng VV và Hợp đồng quản lý mặt bằng V với Bên A và bên chủ sở hữu tài sản. Nếu như vì lý do từ Bên B khiến Hợp đồng thuê mặt bằng V và Hợp đồng quản lý V không thể được ký kết thì bị coi như từ bỏ ý định này, tiền cọc ý định sẽ không được hoàn trả*”, nhưng hết hạn ngày 04/3/2019, Công ty B không nhận được Hợp đồng thuê đã được A ký trước là vi phạm Thư ý định. Công ty A có ý gửi Hợp đồng thuê mặt bằng cho B đúng thời điểm B và Công ty V đang phát sinh tranh chấp về quyền quản lý Trung tâm thương mại V, nhưng việc chưa ký kết Hợp đồng thuê mặt bằng không ảnh hưởng đến hoạt động của Công ty A. Bên cạnh viện lý do Trung tâm thương mại V không đảm bảo điều kiện về hồ sơ pháp lý để từ chối không ký kết Hợp đồng thuê mặt bằng thì Công ty A còn lấy lý do việc khai trương trung tâm thương mại V không đúng với thời gian dự kiến trước đó, gây tổn thất cho Công ty A là hoàn toàn không có căn cứ.

Dù các bên chưa ký kết Hợp đồng thuê mặt bằng (chưa xét đến nguyên nhân dẫn đến việc chậm trễ ký kết hợp đồng thuê mặt bằng) nhưng Công ty B vẫn tạo điều kiện tốt nhất để Công ty A thực hiện hoàn tất mọi công tác chuẩn bị để khi Trung tâm thương mại V khai trương thì đưa vào hoạt động kinh doanh như dự kiến. Công ty A vi phạm thỏa thuận được quy định tại Ý định thuê khi từ chối ký kết Hợp đồng thuê mặt bằng 2L-07; sau khi hoàn tất các công tác chuẩn bị, ngày 19/6/2020, B gửi Thông báo số 10/2020/TB-SS để yêu cầu A ký kết Hợp đồng thuê mặt bằng, nhưng Công ty A không phản hồi. Mãi đến ngày 15/9/2020, vừa đủ ba tháng kể từ ngày Công ty B gửi thông báo cho Công ty A về yêu cầu ký Hợp đồng thuê mặt bằng thì Công ty A khởi kiện Công ty B. Như vậy, với việc từ chối ký kết Hợp đồng thuê mặt bằng, Công ty A đã vi phạm nội dung thỏa thuận về việc ký kết Hợp đồng thuê mặt bằng, Công ty A tự ý dừng giao dịch, không tiếp tục thực hiện ký lại Hợp đồng thuê theo yêu cầu của Công ty B hoàn toàn xuất phát từ chủ ý của Công ty A, chứ không vì bất cứ nguyên nhân nào xuất phát từ Công ty B. Việc Công ty A tự ý đơn phương chấm dứt thỏa thuận về việc thuê mặt bằng nên phải tự chịu trách nhiệm với mọi thiệt hại; trường hợp phát sinh nghĩa vụ hoàn trả các khoản tiền mà Công ty A đã thanh toán thì trách nhiệm thuộc về Công ty TNHH quản lý dịch vụ V.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH quản lý dịch vụ V trình bày:*

Đối với 49.937.500 đồng tiền thuê mặt bằng gian hàng 2L-07 từ ngày 07/6/2019 đến ngày 06/7/2019 thì Công ty B nhận trực tiếp từ Công ty A. Công ty V có nhận của Công ty A: + Tiền đặt cọc của 03 tháng tiền thuê mặt bằng và phí quản lý cho thuê mặt bằng 2L-07 là 184.851.000 đồng; + Tiền phí quản lý từ ngày 07/6/2019 đối với mặt bằng 2L-07 là 17.836.500 đồng; + Tiền phí quản lý + Phí đặt cọc thi công mặt bằng 2L-07 là 28.850.950 đồng.

Công ty V sẽ trả lại Công ty A tiền đặt cọc của 03 tháng tiền thuê mặt bằng 184.851.000 đồng khi nào Công ty A không thuê nữa; tiền phí đặt cọc thi công mặt bằng 2L-07 thì nhận để đảm bảo việc thi công, sau khi thi công xong

nếu không có vấn đề gì thì sau 03 tháng kể từ ngày hoàn thiện số tiền này sẽ được hoàn trả; tiền phí quản lý từ ngày 07/6/2019 đối với mặt bằng 2L-07 (phí quản lý thuê gian hàng tháng đầu tiên) là 17.836.500 đồng thì Công ty V căn cứ Hợp đồng quản lý do Công ty V và Công ty A để xử lý; tiền phí quản lý thi công thì Công ty Mall được hưởng, không phải hoàn trả.

* Tại Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 13/2023/KDTM-ST ngày 08/9/2023, Tòa án nhân dân quận Ngũ Hành Sơn quyết định:

Căn cứ Điều 4 Luật Thương mại; Điều 280, 357 Bộ luật Dân sự; Điều 39; Điều 147; Điều 227; Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án chấp nhận đơn khởi kiện: “Yêu cầu đòi tiền cọc và bồi thường thiệt hại” của Công ty TNHH A đối với Công ty TNHH Đầu tư và phát triển B.

Tuyên xử: Buộc Công ty TNHH đầu tư và phát triển B phải trả Công ty TNHH A 481.567.081 đồng, trong đó 49.937.500 đồng tiền đặt cọc thuê gian hàng và 431.692.581 đồng tiền chi phí lắp đặt, thi công xây dựng gian hàng. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 Bộ luật Dân sự.

Giao cho Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển B quản lý, sử dụng gian hàng số 2L-07 diện tích 69 m² tại tầng 01 của trung tâm thương mại V.

Bản án sơ thẩm còn có quyết định về chi phí tố tụng, án phí.

* Ngày 29/9/2023, Công ty B có đơn kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty A.

* Tại Bản án kinh doanh thương mại phúc thẩm số 19/2024/KDTM-PT ngày 16/7/2024, Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng quyết định:

Căn cứ Điều 296, khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, Điều 280, 357 Bộ luật Dân sự; Nghị quyết số 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.

I. Chấp nhận một phần kháng cáo của Công ty TNHH đầu tư và phát triển B đối với Công ty TNHH A.

II. Sửa một phần Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 13/2023/KDTM-ST ngày 18/9/2023 của Tòa án nhân dân quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng.

II.1. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu buộc trả số tiền 49.937.500 đồng.

*II.2. Giao cho Công ty TNHH Đầu Tư và Phát triển B tiếp tục quản lý, sử dụng gian hàng 2L-07, diện tích 69m² tại **tầng 2** và sở hữu toàn bộ nội thất tại gian hàng 2L-07 của trung tâm thương mại V gồm: Sàn gạch, kệ tủ gỗ, tủ quầy pha chế, tầng la phong gạch cao, gỗ, hệ thống đèn rọi cây, đèn lon âm trần, mặt nạ điều hòa, loa, chuông báo cháy, đèn exit, tường thạch cao, camera, bóng đèn*

tròn trang trí, bàn dài, bàn vuông lớn và nhỏ, bàn tròn, ghế dài, ghế tròn, băng hiệu.

II.3. Buộc Công ty TNHH đầu tư và phát triển B phải có nghĩa vụ bồi thường cho Công ty TNHH A số tiền xây dựng gian hàng là 215.814.790 đồng. (Hai trăm mười lăm triệu tám trăm mười bốn ngàn bảy trăm chín mươi đồng).

III. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 Bộ luật Dân sự.

IV. Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm (Về phần buộc Công ty TNHH Đầu Tư và Phát triển B phải có nghĩa vụ trả cho Công ty TNHH A số tiền 49.937.500 đồng) không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật thi hành.

Bản án phúc thẩm còn có quyết định về chi phí tố tụng, án phí và nghĩa vụ thi hành án.

* Ngày 16/8/2024, Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng nhận được đơn của Công ty B đề nghị kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm bản án phúc thẩm theo hướng sửa bản án sơ thẩm, bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện đòi bồi thường thiệt hại của Công ty A.

* Ngày 05/9/2024, Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng nhận được Thông báo số 1583/TB-VKS-KDTM ngày 04/9/2024 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng đề nghị kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm theo hướng hủy cả bản án phúc thẩm và bản án sơ thẩm.

* Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 33/QĐ-VKS-KDTM ngày 23/4/2025, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử giám đốc thẩm, hủy toàn bộ Bản án kinh doanh thương mại phúc thẩm số 19/2024/KDTM-PT ngày 16/7/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng và Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 13/2023/KDTM-ST ngày 18/9/2023 của Tòa án nhân dân quận Ngũ Hành Sơn để xét xử sơ thẩm lại với nhận định:

“Qua nghiên cứu đơn đề nghị, tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án do đương sự cung cấp và các tài liệu do TAND hai cấp thành phố Đà Nẵng thu thập được trong quá trình giải quyết thì thấy quá trình giải quyết đã có các vi phạm sau:

(1) Về tố tụng: Xác định sai tư cách người tham gia tố tụng trong vụ án: Ngày 19/6/2018, Công ty B có ký kết với Công ty TNHH Quản lý dịch vụ V Hợp đồng liên kết kinh doanh khu thương mại dịch vụ dùng chung (podium) JW Marriott Đà Nẵng, Việt Nam số /HDLK/HD- 2018. Theo đó, phần mở đầu và Điều 3 của Hợp đồng có nêu “Bên A (Công ty B) đồng ý ủy quyền Bên B (Công ty VV Mali) toàn quyền kinh doanh, quản lý Khu thương mại dịch vụ dùng chung (Podium) của Khách sạn JW Marriott Đà Nẵng”, “Bên A ủy quyền cho Bên B vận hành và quản lý dự án thương mại và thời gian hợp tác dưới hình thức hoạt động chung là 20 năm”.

Ngày 23/02/2019, Công ty V với Công ty A ký kết *Thư ý định cho thuê mặt bằng*. Sau đó, tiếp tục ký kết *Hợp đồng quản lý mặt bằng Trung tâm Thương mại V* số VV-MC-2L-07. Theo *hợp đồng* này thì Công ty A được thuê, sử dụng gian hàng số 2L-07 diện tích 69m² tại tầng 2 của *Trung tâm Thương mại V*, Công ty A trả tiền thuê cố định, chuyển trực tiếp cho Công ty B, còn lại các khoản tiền thuê như phí dịch vụ quản lý theo phụ lục do Công ty V toàn quyền xác định, ấn định, tiền bảo lãnh thực hiện *hợp đồng*, phí nhiên liệu sử dụng nội bộ, những khoản chi phí khác ... thì chuyển cho Công ty V (Điều 3,4, 5 *Hợp đồng* số VV-MC-2L-07). Tại Công văn số 65/2022/CV-SS ngày 01/8/2022 của Công ty B về việc phúc đáp Công văn số 06A/2022/TB-TLVA gửi TAND quận Ngũ Hành Sơn có nêu: “Công ty TNHH quản lý dịch vụ V (đối tác của Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển B, Đơn vị quản lý trung tâm thương mại V) và khách hàng thuê gian hàng số 2L-07 (Công ty A) đã ký kết *hợp đồng Quản lý*. Giữa Công ty TNHH A và Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển B từ trước đến nay chưa ký kết bất kỳ *Hợp đồng* cũng như văn bản pháp lý nào. Tất cả các đàm phán và ký kết giấy tờ trước đây đối với gian hàng 2L-07 đều do Công ty TNHH Quản lý Dịch vụ V (đơn vị quản lý TTTM) thực hiện. Do đó, trong hồ sơ vụ án này, Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển B thuộc bên bị đơn là không phù hợp với thực tế”. Theo tài liệu trong hồ sơ vụ án thì bên ký kết *Thư ý định cho thuê mặt bằng* với Nguyên đơn là công ty V. Công ty V đã nhận từ Công ty A tổng số tiền 231.538.450 đồng bao gồm: tiền đặt cọc của 3 tháng tiền thuê mặt bằng và phí quản lý cho thuê mặt bằng 2L-07 là 184.851.500đ, tiền phí quản lý từ ngày 07/6/2019 đối với mặt bằng 2L-07 là 17.836.500đ, tiền phí quản lý + Phí đặt cọc thi công mặt bằng 2L-07 là 28.850.950đ. Việc Nguyên đơn Công ty A khởi kiện yêu cầu Công ty B trả tiền cọc và bồi thường thiệt hại là quyền của Nguyên đơn. Tuy nhiên, Tòa án hai cấp thành phố Đà Nẵng xác định Công ty B là bị đơn, còn Công ty V là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là xác định sai tư cách tham gia tố tụng. Trong trường hợp vụ án này, cần phải xác định Công ty V là bị đơn, Công ty B là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thì mới đúng quy định pháp luật.

(2) Vi phạm về nội dung giải quyết vụ án: Theo đơn khởi kiện ngày 15/9/2020 và trình bày của Nguyên đơn trong quá trình giải quyết vụ án, Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu đòi tiền đặt cọc thuê mặt bằng và bồi thường thiệt hại (nếu có) nhưng Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 13/2023/KDTM-ST ngày 08/9/2023 của Tòa án nhân dân quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng tuyên xử “Giao cho Công ty B quản lý, sử dụng gian hàng số 2L-07 diện tích 69m² tại tầng 2 của *Trung tâm thương mại V*” và Bản án kinh doanh thương mại phúc thẩm số 19/2024/KDTM-PT ngày 16/7/2024 của TAND thành phố Đà Nẵng tuyên xử “Giao cho Công ty B tiếp tục quản lý, sử dụng gian hàng số 2L-07 diện tích 69m² tại tầng 2 và sở hữu toàn bộ nội thất tại gian hàng 2L-07 của *Trung tâm thương mại V* gồm: Sàn gạch, kệ tủ gỗ, tủ quầy pha chế, tầng la phong thạch cao, gỗ, hệ thống đèn rọi cây, đèn ion âm trần, mặt nạ điều hòa, loa, chuông báo cháy, đèn e xít, tường thạch cao, camera, bóng đèn tròn trang trí, bàn dài, bàn vuông lớn và nhỏ, bàn tròn, ghế dài, ghế tròn, băng hiệu” nội

dung này không có trong yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn và Bị đơn cũng không đồng ý nhận tài sản này, do đó nội dung giải quyết nêu trên của Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm là giải quyết vượt quá yêu cầu khởi kiện.

* Tại phiên tòa giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đề nghị Hội đồng xét xử giám đốc thẩm chấp nhận quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] *Về tố tụng*: Khoản 3 Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự quy định: “*Bị đơn trong vụ án dân sự là người bị nguyên đơn khởi kiện...để yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án dân sự khi cho rằng quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn bị người đó xâm phạm*”; trong vụ án này Công ty A khởi kiện cho rằng Công ty B chủ đầu tư Khu du lịch giải trí quốc tế đặc biệt B (trong Khu du lịch có Trung tâm thương mại V) xâm phạm quyền và lợi ích hợp pháp của mình khi cho thuê Trung tâm thương mại V nên yêu cầu Công ty B phải trả số tiền Công ty A bị thiệt hại; do đó, Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm xác định Công ty B là bị đơn, Công ty V là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là xác định đúng tư cách tham gia tố tụng, đúng pháp luật.

Về nội dung vụ án:

[2] Ngày 19/6/2018, Công ty B là chủ sở hữu Khu du lịch giải trí quốc tế đặc biệt B (trong Khu du lịch có Trung tâm thương mại V) ký với Công ty V **Hợp đồng liên kết kinh doanh khu thương mại dịch vụ dùng chung (podium) JW Marriott Đà Nẵng, Việt Nam số /HDLK/HD-2018**, nội dung Hợp đồng thể hiện: “*Bên A (Công ty B) đồng ý ủy quyền Bên B (Công ty V) toàn quyền kinh doanh, quản lý Khu thương mại dịch vụ dùng chung (Podium) của Khách sạn JWMarriott Đà Nẵng*”, “*Bên A ủy quyền cho Bên B vận hành và quản lý dự án thương mại và thời gian hợp tác dưới hình thức hoạt động chung là 20 năm*” (phần mở đầu và Điều 3 của Hợp đồng). Cùng ngày 23/02/2019, Công ty V (bên A) và Công ty A (bên B) ký **Thư ý định** với Điều 9 ghi: “*Trong vòng 10 ngày kể từ ngày ký kết Thư ý định, Bên B cần phải ký kết Hợp đồng thuê mặt bằng VV và Hợp đồng quản lý mặt bằng V với Bên A và bên chủ sở hữu tài sản*” và **Hợp đồng quản lý mặt bằng trung tâm thương mại V** về việc Công ty A thuê gian hàng số 2L-07 diện tích 69m² tại tầng 2 của Trung tâm thương mại V.

[3] Công ty A trình bày sau khi ký với Công ty V **Thư ý định** và **Hợp đồng quản lý mặt bằng trung tâm thương mại V** thì Công ty A đã chuyển cho Công ty V tổng số tiền 231.538.450 đồng (gồm tiền đặt cọc của 3 tháng tiền thuê mặt bằng và phí quản lý cho thuê mặt bằng 2L-07 là 184.851.500 đồng; tiền phí quản lý từ ngày 07/6/2019 đối với mặt bằng 2L-07 là 17.836.500 đồng, tiền phí quản lý + Phí đặt cọc thi công mặt bằng 2L-07 là 28.850.950 đồng) và chuyển thẳng vào tài khoản của Công ty B số tiền 49.937.500 đồng là tiền thuê mặt bằng tháng đầu tiên từ ngày 07/6/2019 đến ngày 06/7/2019 và bỏ chi phí thi công, đầu tư trang thiết bị vào gian hàng theo định giá của Công ty cổ phần thẩm định giá và dịch vụ tài chính Miền Trung là 431.629.581 đồng. Theo nội dung **Thư ý định**

thì Công ty V phải chuyển lại cho Công ty B và Công ty B phải ký hợp đồng cho thuê mặt bằng với Công ty A; tuy nhiên, Công ty B đã nhận tiền thuê mặt bằng, nhưng không ký hợp đồng cho thuê mặt bằng. Sự chậm trễ của Công ty B dẫn đến Công ty A bị thiệt hại nên Công ty A khởi kiện yêu cầu Công ty B trả các khoản tiền Công ty A đã nộp và yêu cầu bồi thường thiệt hại, nhưng sau đó rút một phần yêu cầu khởi kiện chỉ còn yêu cầu Công ty B trả tổng cộng 481.567.091 đồng (gồm tiền thuê mặt bằng từ ngày 07/6/2019 đến ngày 06/7/2019 là 49.937.500 đồng; chi phí thi công, đầu tư trang thiết bị vào gian hàng theo định giá của Công ty cổ phần thẩm định giá và dịch vụ tài chính Miền Trung là 431.629.581 đồng).

Trong khi đó, Công ty B cho rằng Công ty chỉ nhận được 49.937.500 đồng là tiền thuê tháng đầu tiên Công ty V chuyển vào tài khoản của Công ty B, còn không nhận bất cứ khoản tiền nào của Công ty A. Theo **Thư ý định** Công ty A ký với Công ty V thì Hợp đồng thuê mặt bằng sẽ được gửi cho Công ty B chậm nhất là ngày 04/3/2019, nhưng Công ty B không nhận được Hợp đồng thuê đã được Công ty A ký trước. Trong tình hình khó khăn, thiệt hại chung vì dịch bệnh Covid 19, Công ty B vẫn thường xuyên cùng các cá nhân, đơn vị thuê gian hàng liên hệ, phối hợp, đảm bảo các công việc liên quan tiến hành một cách thuận lợi; sau khi hoàn tất công tác chuẩn bị, ngày 19/6/2020, Công ty B đã gửi Thông báo số 10/2020/TB-SS cho Công ty A yêu cầu ký kết hợp đồng thuê, nhưng Công ty A không phản hồi mà ngày 15/9/2020 khởi kiện Công ty B. Như vậy, Công ty A từ chối ký hợp đồng thuê mặt bằng với Công ty B và tự ý đơn phương chấm dứt thỏa thuận thuê mặt bằng nên phải tự gánh chịu thiệt hại, với các khoản tiền Công ty A chuyển cho Công ty V thì trách nhiệm thuộc Công ty V.

[4] Xét, theo nội dung phần mở đầu và Điều 3 **Hợp đồng liên kết kinh doanh khu thương mại dịch vụ dùng chung (podium) JW Marriott Đà Nẵng, Việt Nam số /HDLK/HD-2018** ký giữa Công ty B và Công ty V ngày 19/6/2018 thì “Công ty B... ủy quyền cho Công ty V toàn quyền kinh doanh, quản lý Khu thương mại dịch vụ dùng chung...20 năm” và ngày 23/02/2019 không có sự tham gia của Công ty B, Công ty V (bên A) và Công ty A (bên B) ký **Thư ý định** và **Hợp đồng quản lý mặt bằng trung tâm thương mại V** về việc Công ty A thuê gian hàng số 2L-07 diện tích 69m² tại tầng 2 của Trung tâm thương mại V. Mặt khác, Điều 9 **Thư ý định** ký ngày 23/02/2019 hai bên cam kết: “Trong vòng 10 ngày kể từ ngày ký kết **Thư ý định**, Bên B cần phải ký kết **Hợp đồng thuê mặt bằng VV** và **Hợp đồng quản lý mặt bằng V** với Bên A và bên chủ sở hữu tài sản”, nhưng hết hạn ngày 04/3/2019 Công ty A không ký và gửi Hợp đồng thuê mặt bằng cho Công ty B; như vậy, Công ty A từ chối ký hợp đồng thuê mặt bằng với Công ty B. Trong tình hình khó khăn, thiệt hại chung vì dịch bệnh Covid 19, Công ty B đã liên hệ thường xuyên với các cá nhân, đơn vị khác thuê mặt bằng tại Trung tâm thương mại V để giải quyết các vướng mắc và ngày 19/6/2020 Công ty B đã gửi Thông báo số 10/2020/TB-SS cho Công ty A yêu cầu ký hợp đồng thuê, nhưng không nhận được phản hồi mà ngày 15/9/2020 Công ty A đã khởi kiện yêu cầu Công ty B bồi thường. Như vậy, Công ty A chỉ

mới dừng lại ở việc ký **Thư ý định** và **Hợp đồng quản lý mặt bằng trung tâm thương mại V** với Công ty V, không có sự tham gia của Công ty B; Công ty B chỉ nhận được 49.937.500 đồng là tiền thuê tháng đầu tiên do Công ty V chuyển vào tài khoản của Công ty B, còn không nhận bất cứ khoản tiền nào của Công ty A; trong khi đó, Công ty A từ chối ký hợp đồng thuê mặt bằng với Công ty B và tự ý đơn phương chấm dứt việc thuê mặt bằng (nếu cho rằng có sự tham gia gián tiếp của Công ty B); do đó, Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm đều xác định Công ty B có lỗi đối với thiệt hại của Công ty A nên buộc Công ty B bồi thường cho Công ty A là chưa đủ căn cứ.

[5] Từ các mục trên, Hội đồng giám đốc thẩm chấp nhận một phần nhận định tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 33/QĐ-VKS-KDTM ngày 23/4/2025 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, để hủy toàn bộ bản án sơ thẩm và bản án phúc thẩm, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết sơ thẩm lại vụ án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 337; khoản 3 Điều 343, Điều 345, Điều 348 và Điều 349 của Bộ luật Tố tụng dân sự, xử chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 33/QĐ-VKS-KDTM ngày 23/4/2025 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng:

Hủy Bản án kinh doanh thương mại phúc thẩm số 19/2024/KDTM-PT ngày 16/7/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng và Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 13/2023/KDTM-ST ngày 18/9/2023 của Tòa án nhân dân quận Ngũ Hành Sơn; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân quận Ngũ Hành Sơn giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm đúng quy định của pháp luật.

Quyết định giám đốc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày Hội đồng giám đốc thẩm ra quyết định.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao-Vụ 2;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND thành phố Đà Nẵng;
- Tòa án nhân dân quận Ngũ Hành Sơn, TP Đà Nẵng (kèm hồ sơ vụ án);
- Chi cục Thi hành án dân sự quận Ngũ Hành Sơn, TP Đà Nẵng;
- Lưu: Vụ GDKT; HSVA và THS.

TM. ỦY BAN THẨM PHÁN
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

(đã ký)

Đặng Kim Nhân