

**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: 14/2022/KDTM-PT

Ngày: 26/5/2022

V/v “Tranh chấp hợp đồng

kinh doanh bất động sản”

**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: Ông **Trần Hoài Sơn**

Các Thẩm phán: Bà **Nguyễn Hữu Thị Hảo Hảo**

Bà **Trần Thị Bé**

Thư ký phiên tòa: Bà **Đặng Thị Thùy Dương** - 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 **Đặng Ngọc Hoài Linh** - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 5 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 01/2022/TLPT-KDTM ngày 04/01/2022, về việc “Tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất động sản”.

Do Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 30/2021/KDTM-ST ngày 26/11/2021 của Tòa án nhân dân quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 32A/2022/QĐPT-KDTM ngày 04/4/2022; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 57/2022/QĐPT-KDTM ngày 26/4/2022 và số 63/2022/QĐPT-KDTM ngày 13/5/2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: **Công ty cổ phần đầu tư N**; Địa chỉ: Số 09 đường N, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng. Người đại diện theo pháp luật: Ông **Nguyễn Bá Q**, chức vụ: Giám đốc. Người đại diện theo ủy quyền: Bà **Nguyễn Thị N**, chức vụ: Phó giám đốc (theo Giấy ủy quyền số 5 ngày 25/2022/UQ ngày 25/5/2022), có mặt.

2. Bị đơn: **Công ty TNHH Thương mại dịch vụ Ngô V**; Địa chỉ: Tòa nhà Loyal, số 151 đường V, quận 3, thành phố Hồ Chí Minh. Người đại diện theo pháp luật: Bà **Hoàng Thị Cẩm N** - Chức vụ: Giám đốc. Địa chỉ liên lạc: Thôn C, xã Thủy Bằng, huyện Hương Thủy, tỉnh Thừa Thiên Huế. Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: **Công ty TNHH MTV Khách sạn T (Khách sạn T)**, địa chỉ: Số 85 đường C, thành phố Đà Nẵng; địa chỉ kinh doanh: Số 18-20 đường P, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng. Đại diện theo pháp luật: Bà **Nguyễn Thị Phương T**, chức vụ: Giám đốc. Người đại diện theo ủy quyền: Bà

Nguyễn Thị N, chức vụ: Phó giám đốc (theo Giấy ủy quyền số 6 ngày 25/5/2022), có mặt.

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn **Công ty cổ phần đầu tư N** và bị đơn **Công ty TNHH Thương mại dịch vụ Ngô V**.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Bản án sơ thẩm nội dung vụ án như sau:

** Quá trình giải quyết vụ án, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn - bà Nguyễn Thị N trình bày:*

Vào ngày 08/8/2017, Công ty cổ phần đầu tư N (*viết tắt là Công ty N*) và Công ty TNHH Thương mại dịch vụ Ngô V (*viết tắt là Công ty Ngô V*) đã ký Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 01/2017/HĐHT với nội dung: Trên cơ sở vật chất có sẵn, đã được nghiệm thu và đáp ứng các yêu cầu pháp lý về xây dựng cũng như an toàn trong phòng cháy chữa cháy, Công ty Ngô V sẽ được Công ty N cho thuê lại một phần mặt bằng thuộc tầng 01 và tầng 02 để được độc quyền quản lý, vận hành, khai thác kinh doanh có thời hạn Dự án Thương xá Chợ Hàn tại địa chỉ 23 Nguyễn T, phường Hải Châu I, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng. Theo đó, hai bên thống nhất đi đến ký kết các phụ lục hợp đồng 01, phụ lục 02, phụ lục 03.

Tuy nhiên, đến thời điểm hiện tại thì các phụ lục 02 và phụ lục 03 vẫn chưa được ký kết, mặc dù Công ty N đã nhiều lần gửi công văn yêu cầu phía Công ty Ngô V thực hiện. Lợi dụng việc chưa ký phụ lục 02 và phụ lục 03 để phân định diện tích và chi phí dịch vụ nên Công ty Ngô V đã liên tục sử dụng trái phép nhiều khu vực, diện tích, vi phạm các quy định về phòng cháy chữa cháy, xâm hại đến các khu vực kỹ thuật, gây nhiều thiệt hại cho Công ty N. Vì thế, Công ty N đã phải yêu cầu Công ty Ngô V phối hợp để ký kết các phụ lục 02 và phụ lục 03 và chấm dứt việc sử dụng trái phép tài sản của Công ty N. Đến nay, Công ty Ngô V vẫn không hợp tác để ký kết các phụ lục này.

Theo hợp đồng, thời hạn khai thác là 05 năm, đến hết ngày 29/5/2022 và được gia hạn tối đa thêm 01 năm, kéo dài đến ngày 29/5/2023. Trước đó, khi hợp đồng chưa được ký kết, Công ty N đã tạo điều kiện cho Công ty Ngô V sử dụng mặt bằng dự án từ ngày 01/6/2017 để phục vụ công tác nghiệp vụ.

Do Công ty Ngô V vi phạm hợp đồng nên Công ty N khởi kiện và yêu cầu Tòa án tuyên buộc Công ty Ngô V những vấn đề sau:

+ Giải phóng và hoàn trả mặt bằng đang sử dụng tại Dự án Thương xá Chợ Hàn theo Hợp đồng hợp tác số 01 ngày 08/8/2017 cho Công ty N.

+ Yêu cầu Công ty Ngô V phải trả cho Công ty N các khoản tiền liên quan đến công tác quản lý, vận hành, sử dụng Dự án Thương xá Chợ Hàn, cụ thể như sau:

+ Tiền thuê mặt bằng (bao gồm cả thuế GTGT) từ ngày 01/11/2017 đến 31/01/2018 x 385.000.000 đồng/tháng = 1.155.000.000 đồng.

+ Các khoản tiền khác: Tiền điện, nước tháng 10/2017 là 68.845.672 đồng. Tiền điện, nước tháng 11/2017 là 34.086.333 đồng. Phí thi công cải tạo tầng 2 là 329.000.000 đồng. Tổng các khoản tiền này là 451.897.005 đồng.

+ Tiền tạm ứng cho Công ty Mai Ân Phát để bảo trì điều hòa là 19.965.000 đồng.

+ Bồi thường thiệt hại do vi phạm hợp đồng theo quy định tại khoản 8.2 Điều 8 của Hợp đồng số 01/2017/HĐHT ngày 08/8/2017 là 1.600.000.000 đồng.

+ Trả tiền lãi đối với các khoản tiền chậm trả theo mức lãi suất 1,125%/tháng (150 x 9%:12 tháng), cụ thể như sau:

Tiền lãi chậm trả đối với tiền thuê thi công cải tạo tầng 2 và tiền điện, nước tháng 10/2017 (chậm 03 tháng) là: (329.000.000 đồng + 68.845.672 đồng) x 1,125% x 3 = 13.802.042 đồng.

Tiền lãi chậm trả đối với khoản tiền thuê mặt bằng tháng 11/2017 và tiền điện, nước tháng 11/2017 (chậm trả 02 tháng) là: (385.000.000 đồng + 34.086.333 đồng) x 1,125% x 2 = 9.429.442 đồng.

Tiền lãi chậm trả đối với khoản tiền thuê mặt bằng tháng 12/2017 (chậm trả 01 tháng) là: (385.000.000 đồng x 1,125%) = 4.437.331 đồng.

Tổng số tiền lãi phải trả: (13.802.042 đồng + 9.429.442 đồng + 4.437.331 đồng) = 27.668.815 đồng.

Tổng cộng các khoản tiền Công ty Ngô V phải trả cho Công ty N là: (1.155.000.000 đồng + 451.897.005 đồng + 1.600.000.000 đồng + 27.668.815 đồng) = 3.234.565.820 đồng.

Tại phiên tòa ngày 03/11/2020, nguyên đơn xin rút yêu cầu giải phóng và hoàn trả mặt bằng đang sử dụng tại Dự án Thương xá Chợ Hàn.

Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn - bà Nguyễn Thị N xin rút một phần và thay đổi yêu cầu khởi kiện, cụ thể như sau:

- Đề nghị Tòa án tuyên bố chấm dứt hợp đồng hợp tác kinh doanh số 01/2017/HĐHT do các bên ký kết vào ngày 08/8/2017.

- Rút yêu cầu đề nghị Tòa án buộc Công ty Ngô V thanh toán tạm ứng cho Công ty Mai Ân Phát để bảo trì điều hòa là 19.965.000 đồng.

- Thay đổi mức lãi suất từ 13,5%/năm thành 9%/năm. Cụ thể trước đây yêu cầu bị đơn phải thanh toán tiền lãi là 27.668.815 đồng, nay chỉ yêu cầu là 18.125.321 đồng.

+ Yêu cầu Công ty Ngô V phải trả cho Công ty N các khoản tiền liên quan đến công tác quản lý, vận hành, sử dụng Thương Xá Chợ Hàn, cụ thể như sau:

+ Tiền thuê mặt bằng (bao gồm cả thuế GTGT) từ ngày 01/11/2017 cho đến khi hoàn trả mặt bằng, tạm tính đến thời điểm khởi kiện là 03 tháng (từ 01/11/2017 đến 31/01/2018) x 385.000.000 đồng/tháng = 1.155.000.000 đồng.

+ Các khoản tiền khác: Tiền điện, nước tháng 10/2017 là 68.845.672 đồng và tháng 11/2017 là 34.086.333 đồng.

+ Phí thi công cải tạo tầng 2 là 329.000.000 đồng.

+ Bồi thường thiệt hại do vi phạm hợp đồng theo quy định tại khoản 8.2 Điều 8 của Hợp đồng số 01/2017/HĐHT ngày 08/8/2017 là 1.600.000.000 đồng.

+ Trả tiền lãi đối với các khoản tiền chậm trả theo mức lãi suất 0,75%/tháng (9%:12 tháng), cụ thể như sau:

Tiền lãi chậm trả đối với tiền thuê thi công cải tạo tầng 2 và tiền điện, nước tháng 10/2017 (chậm 03 tháng) là: $(329.000.000 \text{ đồng} + 68.845.672 \text{ đồng}) \times 0,75\% \times 3 = 8.951.527 \text{ đồng}$.

Tiền lãi chậm trả đối với khoản tiền thuê mặt bằng tháng 11/2017 và tiền điện, nước tháng 11/2017 (chậm trả 02 tháng) là: $(385.000.000 \text{ đồng} + 34.086.333 \text{ đồng}) \times 0,75\% \times 2 = 6.286.294 \text{ đồng}$.

Tiền lãi chậm trả đối với khoản tiền thuê mặt bằng tháng 12/2017 (chậm trả 01 tháng) là: $(385.000.000 \text{ đồng} \times 0,75\%) = 2.887.500 \text{ đồng}$.

Tổng số tiền lãi phải trả là $(8.951.527 \text{ đồng} + 6.286.294 \text{ đồng} + 2.887.500 \text{ đồng}) = 18.125.321 \text{ đồng}$.

Tổng cộng các khoản tiền Công ty Ngô V phải trả cho Công ty N là: $(1.155.000.000 \text{ đồng} + 68.845.672 \text{ đồng} + 34.086.333 \text{ đồng} + 329.000.000 \text{ đồng} + 1.600.000.000 \text{ đồng} + 18.125.321 \text{ đồng}) = 3.205.057.326 \text{ đồng}$.

** Quá trình giải quyết vụ án, đại diện theo pháp luật của bị đơn bà Hoàng Thị Cẩm N trình bày:*

Ngày 08/8/2017, Công ty Ngô V và Công ty N có ký kết hợp đồng hợp tác về việc độc quyền, không huỷ ngang công tác quản lý, vận hành khai thác kinh doanh có thời hạn Dự án Thương xá Chợ Hàn. Việc ký kết hợp đồng này được lập bằng văn bản gồm 14 trang và 13 điều khoản. Trong đó, thể hiện tại điểm b, khoản 6.2 điều 6 của Hợp đồng qui định về trách nhiệm về cơ sở hạ tầng kỹ thuật (cơ sở vật chất) có ghi rõ Bên A (Công ty N) chịu trách nhiệm cung cấp, bảo trì và bảo dưỡng thường xuyên, liên tục toàn bộ về cơ sở vật chất của toàn bộ dự án cũng như khu vực hợp tác trong suốt thời gian thực hiện hợp đồng khi có yêu cầu hợp lý từ bên B (Công ty Ngô V). Việc làm này của bên A được chia thành các giai đoạn. Giai đoạn 1 trước khi ký kết hợp đồng hợp tác thì bên A chịu trách nhiệm lắp đặt, vận hành,... và đảm bảo cơ sở hạ tầng cho khu vực hợp tác nhưng bên A đã không lắp đặt hệ thống hút khí, hệ thống điện riêng cho khu vực hợp tác, hệ thống xử lý rác thải,... Giai đoạn 2 sau khi hợp đồng được ký kết, trong suốt thời gian thực hiện hợp đồng, bên B có quyền yêu cầu bên A thực hiện cung cấp, lắp đặt và bảo trì, bảo dưỡng các cơ sở vật chất, trang thiết bị có liên quan đối với khu vực hợp tác. Tuy nhiên, trong suốt quá trình vận hành bên B đã nhiều lần yêu cầu bên A thực hiện việc lắp đặt bảo trì các hệ thống liên quan đến cơ sở vật chất như khu vực xử lý rác thải, khu vực hút mùi,... nhưng bên A vẫn không đảm bảo được cơ sở vật chất để bên B khai thác vận hành dẫn đến các tiểu thương phản ánh và kiến nghị làm ảnh hưởng cũng như gây hạn chế, gián đoạn trong thời gian thực hiện hợp đồng hợp tác. Chính vì lý do quan trọng nêu trên đã dẫn đến việc các tiểu thương phải tạm dừng hoạt động và hậu quả là gây thiệt hại rất lớn về nguồn thu cũng như nguồn chi của Công ty Ngô V. Do đó, theo qui định trách nhiệm được nêu trong hợp đồng hợp tác (được quy định tại các điểm b, d, e, f khoản 6.2 Điều 6 Hợp đồng) thì trong trường hợp bên A không bàn giao đầy đủ các cơ sở vật chất cần thiết liên quan đến tình hình hoạt động kinh doanh hợp tác của 2 bên mà gây

thiệt hại cho bên B cũng như cho cả 2 bên sau này thì bên A phải hoàn toàn chịu trách nhiệm.

Với xuất phát điểm của việc xảy ra tranh chấp hợp đồng hợp tác nêu trên của 02 Công ty từ nguyên nhân ban đầu là việc cung ứng và đảm bảo đối với các cơ sở vật chất của Công ty N cho Công ty Ngô V không được thực hiện đúng và đầy đủ theo qui định thoả thuận trong Hợp đồng hợp tác đã dẫn đến việc các tiểu thương phải tạm dừng hoạt động kinh doanh. Do đó, việc Công ty N khởi kiện Công ty Ngô V vi phạm hợp đồng hợp tác với các lý do nêu ra trong đơn khởi kiện là hoàn toàn không có căn cứ và sai sự thật.

Và thực tế trong quá trình giải quyết các vấn đề phát sinh giữa 02 bên trong việc hợp tác kinh doanh tại Dự án Thương xá Chợ Hàn phía Công ty Ngô V đã nhiều lần thiện chí đề nghị phía Công ty N cùng nhau bàn bạc và đưa ra các giải pháp để nhằm tiếp tục việc thực hiện hợp đồng không huỷ ngang (có chứng cứ là các dữ liệu ghi lại những lần phía Công ty Ngô V đến Công ty N để đề nghị tiếp tục cùng nhau tháo gỡ các vướng mắc trong việc bảo dưỡng và vận hành cơ sở vật chất để tiếp tục tiến hành thực hiện hợp đồng hợp tác) theo đúng tinh thần được qui định tại khoản 11.2 Điều 11 của Hợp đồng. Tuy nhiên, phía Công ty N đã có những lời lẽ xúc phạm và đuổi Công ty Ngô V ra về và không tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ về đảm bảo cơ sở vật chất theo qui định trong hợp đồng hợp tác cũng như không thiện chí cùng Công ty Ngô V xử lý các vấn đề phát sinh trong quá trình thực hiện hợp đồng. Chính vấn đề này cho thấy rõ rằng phía Công ty N đã cố tình vi phạm nguyên tắc cơ bản của hợp đồng hợp tác này là không được huỷ ngang.

Vì những lẽ trên, Công ty Ngô V không chấp nhận toàn bộ nội dung yêu cầu khởi kiện của Công ty N.

Tại đơn yêu cầu phản tố ngày 24/5/2019, Công ty Ngô V đã đưa ra các yêu cầu phản tố gồm:

- Buộc Công ty N phải có trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho những chi phí đầu tư mà Công ty Ngô V đã bỏ ra để hợp tác với Công ty N trong việc đầu tư kinh doanh tại Thương xá Chợ Hàn theo qui định tại điểm b khoản 8.1 Điều 8 của Hợp đồng. Giá trị thiệt hại của Công ty Ngô V là 2.103.574.835 đồng, bao gồm: Chi phí xây dựng là 492.294.406 đồng; Chi phí máy móc thiết bị là 46.334.184 đồng; Chi phí bán hàng và quản lý dự án (HSC) là 1.564.946.245 đồng.

Ngày 11/5/2020, Công ty Ngô V có đơn bổ sung yêu cầu phản tố, yêu cầu Công ty N phải hoàn trả số tiền đã ký quỹ là 210.000.000 đồng và thanh toán số tiền tạm ứng thi công cải tạo tầng 2 là 480.000.000 đồng.

Ngoài ra, đối với tất cả yêu cầu phản tố trên, Công ty Ngô V đều yêu cầu bổ sung 10% thuế giá trị gia tăng (VAT) vào mỗi mục phí. Cụ thể, sau khi bổ sung thuế VAT, tổng số tiền Công ty Ngô Việt Nam yêu cầu Công ty N hoàn trả và bồi thường là: Chi phí xây dựng là 1.017.254.986 đồng; Chi phí máy móc thiết bị là 50.922.602 đồng; Chi phí bán hàng và quản lý dự án (HSC) là 1.630.738,905 đồng; Tiền ký quỹ dự án Complex (Thương xá Chợ Hàn) là 210.000.000 đồng; thanh toán số tiền tạm ứng thi công cải tạo tầng 2 là 480.000.000 đồng. Tổng số tiền yêu cầu phản tố (đã bao

gồm VAT) là 2.908.914.000 đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện theo pháp luật của bị đơn thay đổi yêu cầu phản tố như sau:

- Buộc Công ty N phải có trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho những chi phí đầu tư mà Công ty Ngô V đã bỏ ra để hợp tác với Công ty N trong việc đầu tư kinh doanh tại Thương xá Chợ Hàn theo qui định tại điểm b khoản 8.1 Điều 8 của Hợp đồng. Giá trị thiệt hại của Công ty Ngô V là 2.793.574.835 đồng, bao gồm: Chi phí xây dựng là 492.294.406 đồng; Chi phí máy móc thiết bị là 46.334.184 đồng; Chi phí bán hàng và quản lý dự án (HSC) là 1.564.946.245 đồng; Tiền ký quỹ dự án Complex (Thương xá Chợ Hàn) là 210.000.000 đồng; Thanh toán số tiền tạm ứng thi công cải tạo tầng 2 là 480.000.000 đồng.

Tại phiên tòa, Công ty Ngô V xin rút yêu cầu buộc nguyên đơn thanh toán thêm 10% thuế giá trị gia tăng (VAT) vào mỗi mục phí. Cụ thể, sau khi bổ sung thuế VAT, tổng số tiền Công ty Ngô V yêu cầu Công ty N hoàn trả và bồi thường: Chi phí xây dựng là 1.017.254.986 đồng; Chi phí máy móc thiết bị là 50.922.602 đồng; Chi phí bán hàng và quản lý dự án (HSC) là 1.630.738.905 đồng. Ngoài ra, đại diện theo pháp luật của bị đơn đề nghị tiếp tục thực hiện hợp đồng hợp tác.

** Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn - bà Nguyễn Thị N trình bày:*

Việc bị đơn cho rằng do “việc cung ứng và đảm bảo đối với cơ sở vật chất của Công ty N cho Công ty Ngô V không được thực hiện đúng và đầy đủ theo quy định thỏa thuận trong hợp đồng hợp tác đã dẫn đến việc các tiêu thương phải tạm dừng hoạt động kinh doanh” là không đúng sự thật. Trong thời gian thực hiện hợp đồng, Công ty N luôn thực hiện đúng nghĩa vụ của mình theo quy định ở mỗi giai đoạn của hợp đồng. Sau khi ký kết hợp đồng hợp tác, Công ty N đã triển khai các dự án, hạng mục công trình theo đúng như nội dung hợp đồng, cũng như từ phía yêu cầu của bên bị đơn. Nhưng bên bị đơn không hoàn thành nghĩa vụ thanh toán theo đúng quy định tại hợp đồng hợp tác cũng như Phụ lục 01 của Hợp đồng. Quá trình thực hiện hợp đồng, bị đơn đã bắt đầu vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo hợp đồng (Công văn số 09/2017/VB.NVN, kèm theo Email đã gửi cho bị đơn). Sau đó bị đơn liên tục không thực hiện các nghĩa vụ thanh toán theo nội dung hợp đồng cùng Phụ lục hợp đồng như: thanh toán tiền điện nước phát sinh, tiền thuê mặt bằng hàng tháng,... dù Công ty Nghĩa An Thịnh đã nhiều lần gửi văn bản, email thông báo cho phía bị đơn được biết. Sau đó, bị đơn đưa ra những lý do vô lý nhằm đổ lỗi cho Công ty N không tuân thủ theo nội dung hợp đồng mà không đưa ra những căn cứ xác thực nào.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn buộc nguyên đơn bồi thường cho bị đơn tổng các khoản là 2.793.574.835 đồng. Trong đó: Chi phí xây dựng là 492.294.406 đồng; Chi phí máy móc thiết bị là 46.334.184 đồng; Chi phí bán hàng và quản lý dự án (HSC) là 1.564.946.245 đồng. Đại diện nguyên đơn cho rằng Công ty Ngô Việt Nam cung cấp nhiều danh mục, vật dụng và cho rằng Công ty N thu giữ của họ. Những tài liệu trên do chính Công ty Ngô V tự đưa ra mà không có một chứng cứ chứng minh tính xác thực của những chứng từ trên, không có một hóa đơn nào chứng

minh nội dung nêu trên. Ngoài ra, Công ty Ngô V không có bằng chứng về việc nếu có việc mua sắm trang thiết bị trên (nếu có) đã được lắp đặt tại hệ thống cơ sở hạ tầng tại Dự án Thương xá Chợ Hàn, nên nguyên đơn không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn đối với số tiền 2.103.574.835 đồng.

Đối với số tiền bị đơn yêu cầu nguyên đơn bồi thường 480.000.000 đồng tiền cải tạo tầng 02, nguyên đơn không chấp nhận vì đây là tiền tạm ứng chi phí cải tạo tầng 2 809.000.000 đồng do bị đơn yêu cầu nguyên đơn cải tạo.

Đối với tiền ký quỹ dự án Complex (Thương xá Chợ Hàn) là 210.000.000 đồng nguyên đơn thừa nhận bị đơn có tạm ứng cho nguyên đơn, nhưng do bị đơn vi phạm hợp đồng nên không đồng ý trả lại số tiền này.

** Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của Công ty TNHH MTV Khách sạn T - bà Nguyễn Thị N trình bày:*

Vào ngày 01/4/2018, Khách sạn T và Công ty N ký Hợp đồng hợp tác số 0104/2018/HĐHT/NAT-CT.

Theo hợp đồng, Khách sạn Trung Tâm được khai thác diện tích khoảng 3.989m² tại địa chỉ 18 - 20A, B Phạm Phú T; 09 và 23 N, Đà Nẵng, trong đó bao gồm cả tầng 01 và tầng 02 của Dự án Thương xá chợ Hàn. Thời hạn hợp tác là 20 năm kể từ khi ký hợp đồng. Tại thời điểm Khách sạn T nhận bàn giao mặt bằng thì đã dọn vệ sinh sạch sẽ. Công ty N là chủ đầu tư với các biên bản, tài liệu pháp lý được bàn giao rõ ràng. Các tài liệu pháp lý đó chứng minh rằng mặt bằng Thương xá Chợ Hàn không phải của bị đơn. Khi Khách sạn T tiếp nhận mặt bằng không có bất kỳ vật kiến trúc hay tài sản nào của bị đơn ở đây. Hiện nay Khách sạn T đã đầu tư, triển khai thi công nội thất cùng các trang thiết bị cần thiết để kinh doanh.

Do vậy, đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu phản tố của bị đơn đề nghị Tòa án căn cứ pháp luật giải quyết, Khách sạn T không có ý kiến gì.

** Với nội dung nêu trên tại Bản án kinh doanh thương mại số 30/2021/KDTM-ST ngày 26/11/2021 của Tòa án nhân dân quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng đã xử và quyết định:*

Căn cứ: - khoản 2 Điều 16, điểm b khoản 1 Điều 17, Điều 25, khoản 2 Điều 26, khoản 2 Điều 29 và điểm a khoản 1 Điều 30 Luật kinh doanh bất động sản; các Điều 357, 468 Bộ luật dân sự; Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 306 Luật thương mại; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty cổ phần đầu tư N đối với Công ty TNHH Thương mại dịch vụ Ngô V về việc “Tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất động sản”.

Xử:

- Chấm dứt hợp đồng Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 01/2017/HĐHT ngày 08/08/2017 giữa Công ty cổ phần đầu tư N đối với Công ty TNHH Thương mại dịch vụ Ngô V.

- Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của Công ty cổ phần đầu tư N buộc Công ty TNHH Thương mại dịch vụ Ngô V phải thanh toán tiền đã tạm ứng cho Công ty Mai Ân Phát để bảo trì điều hòa là 19.965.000 đồng.

- Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của Công ty cổ phần đầu tư N buộc Công ty TNHH Thương mại dịch vụ Ngô V phải giải phóng và hoàn trả mặt bằng đang sử dụng tại Dự án Thương xá Chợ Hàn.

- Buộc Công ty TNHH Thương mại dịch vụ Ngô V phải thanh toán cho Công ty cổ phần đầu tư N số tiền 2.868.654.826 đồng. Trong đó: Tiền thuê mặt bằng: 1.155.000.000 đồng; Tiền điện, nước tháng 10/2017: 68.845.672 đồng; Tiền điện, nước tháng 11/2017: 34.086.333 đồng; Tiền bồi thường thiệt hại: 1.600.000.000 đồng; Tiền lãi: 10.722.821 đồng

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của Công ty TNHH Thương mại dịch vụ Ngô V đối với Công ty cổ phần đầu tư N.

- Buộc Công ty cổ phần đầu tư N phải trả cho Công ty TNHH Thương mại dịch vụ Ngô V số tiền 690.000.000 đồng. Trong đó: Tiền ký quỹ: 210.000.000 đồng; Tạm ứng thi công, cải tạo tầng 2: 480.000.000 đồng

3. Không chấp nhận yêu cầu của Công ty cổ phần đầu tư N về việc buộc Công ty TNHH Thương mại dịch vụ Ngô V trả số tiền cải tạo tầng 2 là 329.000.000 đồng.

- Không chấp nhận yêu cầu của Công ty cổ phần đầu tư N về việc buộc Công ty TNHH Thương mại dịch vụ Ngô V trả số tiền lãi là 7.402.500 đồng.

4. Không xem xét một phần yêu cầu phản tố của Công ty TNHH Thương mại dịch vụ Ngô V buộc Công ty cổ phần đầu tư N phải có trách nhiệm bồi thường thiệt hại số tiền 2.103.574.835 đồng, bao gồm: Chi phí xây dựng: 492.294.406 đồng; Chi phí máy móc thiết bị: 46.334.184 đồng; Chi phí bán hàng và quản lý dự án (HSC): 1.564.946.245 đồng. Nếu các đương sự có trách chấp thì có quyền khởi kiện bằng vụ án khác khi có đủ căn cứ.

- Không xem xét một phần yêu cầu phản tố của Công ty TNHH Thương mại dịch vụ Ngô V buộc Công ty cổ phần đầu tư N thanh toán thêm 10% thuế Giá trị gia tăng (VAT) vào mỗi mục phí. Cụ thể, sau khi bổ sung thuế VAT, tổng số tiền Công ty Ngô Việt Nam yêu cầu Công ty N hoàn trả và bồi thường là: Chi phí xây dựng: 1.017.254.986 đồng; Chi phí máy móc thiết bị: 50.922.602 đồng; Chi phí bán hàng và quản lý dự án (HSC): 1.630.738,905 đồng do bị đơn rút yêu cầu.

Kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, mà người phải thi hành án không thi hành án thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi theo mức lãi suất được xác định bằng 50% mức lãi suất giới hạn quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian và số tiền chậm trả.

5. Án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là 89.373.096 đồng, Công ty TNHH Thương mại dịch vụ Ngô V phải chịu nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 37.035.748 đồng tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng theo biên lai thu số 7181 ngày 10/6/2019. Công ty TNHH Thương mại dịch vụ Ngô V còn phải nộp tiếp số tiền án phí là: 52.337.348 đồng.

+ Án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là 29.056.100 đồng, Công ty cổ phần đầu tư N phải chịu nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 48.395.600 đồng tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng theo biên lai thu số 1240 ngày 24/01/2018. Công ty cổ phần đầu tư N được nhận lại số tiền chênh lệch là 19.339.500 đồng.

Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ các đương sự tự nguyện chịu (đã nộp và chi phí xong).

Chi phí thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng vào các ngày 24, 25, 26 và 27/9/2019 bị đơn tự nguyện chịu (đã nộp và chi phí xong).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án.

** Sau khi xét xử sơ thẩm trong hạn luật định, Công ty N và Công ty Ngô V đã kháng cáo Bản án kinh doanh thương mại số 30/2021/KDTM-ST ngày 26/11/2021 của Tòa án nhân dân quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng.*

+ Công ty N kháng cáo một phần bản án và đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm:

- Bác yêu cầu buộc Công ty cổ phần đầu tư N phải trả lại cho Công ty TNHH Thương mại dịch vụ Ngô V Tiền ký quỹ: 210.000.000 đồng + Tạm ứng thi công, cải tạo tầng 2: 480.000.000 đồng = 690.000.000 đồng.

- Buộc Công ty TNHH Thương mại dịch vụ Ngô V phải trả cho Công ty cổ phần đầu tư N số tiền thi công tầng 2 chưa thanh toán là 329.000.000 đồng + lãi chậm thanh toán là 329.000.000 đồng x 9%/năm x 3 tháng = 336.402.500 đồng.

+ Công ty TNHH Thương mại dịch vụ Ngô V kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm cho rằng:

- Bản án sơ thẩm chưa đánh giá toàn diện các chứng cứ trong vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét các yêu cầu của bị đơn liên quan đến việc thu thập tài liệu, chứng cứ để làm rõ một số vấn đề liên quan đến yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cũng như yêu cầu liên quan đến việc xem xét, thẩm định hiện trạng của “Dự án thương xá Chợ Hàn” làm căn cứ giải quyết vụ án. Công ty N đã vi phạm cam kết về mặt pháp lý đối với hoạt động dự án, cơ sở vật chất, hạ tầng kỹ thuật của khu vực. Dự án không đáp ứng đúng cam kết giữa các bên, gây thiệt hại và làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của Công ty Ngô V.

- Công ty Ngô V đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét đối với hành vi vi phạm hợp đồng hợp tác của Công ty N, buộc Công ty N bồi thường thiệt hại cho Công ty Ngô V số tiền 2.103.574.835 đồng bao gồm: Chi phí xây dựng, chi phí máy móc thiết bị, chi phí bán hàng, quản lý dự án ... hoặc tuyên hủy bản án sơ thẩm.

** Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát thành phố Đà Nẵng phát biểu:*

+ Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm là đảm bảo các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

+ Về quan điểm giải quyết vụ án: Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử sửa Bản án kinh doanh thương mại số 30/2021/KDTM-ST ngày 26/11/2021 của Tòa án nhân dân quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng. Không chấp nhận kháng cáo của Công ty N; Chấp nhận một phần kháng cáo của Công ty N đối với khoản tiền về việc bồi thường thiệt hại 1.600.000.000 đồng do vi phạm hợp đồng theo quy định tại khoản 8.2 Điều 8 của Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 01/2017/HĐHT, theo đó Công ty N không phải chịu khoản tiền bồi thường thiệt hại do vi phạm hợp đồng đối với Công ty N.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa; sau khi đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng phát biểu ý kiến, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Công ty TNHH Thương mại dịch vụ Ngô V có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt Công ty TNHH Thương mại dịch vụ Ngô V.

[2] Về nội dung tranh chấp: Xét nội dung kháng cáo của Công ty N và Công ty Ngô V, thì thấy:

[2.1] Đối với yêu cầu khởi kiện của Công ty N, thì thấy: Ngày 08/8/2017, nguyên đơn Công ty N và bị đơn Công ty Ngô V có ký Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 01/2017/HĐHT với nội dung, theo đó: Công ty N đồng ý góp vốn bằng cơ sở vật chất hiện có là một phần Dự án Thương xá Chợ Hàn. Trên cơ sở vật chất có sẵn, đã được nghiệm thu và đáp ứng các yêu cầu pháp lý về xây dựng cũng như an toàn trong phòng cháy chữa cháy, Công ty Ngô V sẽ được Công ty N cho thuê lại một phần mặt bằng thuộc tầng 01 và tầng 02 để được độc quyền quản lý, vận hành, khai thác kinh doanh có thời hạn Dự án Thương xá Chợ Hàn tại địa chỉ 23 Nc, phường Hải Châu I, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng. Thời hạn khai thác là 05 năm, đến hết ngày 29/5/2022 và được gia hạn tối đa thêm 01 năm, kéo dài đến ngày 29/5/2023. Công ty Ngô V phải thanh toán cho Công ty N số tiền hàng tháng theo thỏa thuận tại phụ lục 01 đã ký. Ngoài ra, còn các phụ lục 02 và phụ lục 03 nhưng chưa được các bên ký kết. Trước khi ký hợp đồng, Công ty N đã tạo điều kiện cho Công ty Ngô V sử dụng mặt bằng dự án từ trước ngày 01/6/2017 để phục vụ công tác nghiệp vụ.

Tại Phụ lục 01 về dự toán đơn giá khoán doanh thu các bên đã thỏa thuận về việc thanh toán hàng tháng như sau: “*Căn cứ vào đơn giá khoán thu hằng tháng tương ứng thời gian áp dụng nêu tại mục 1 Phụ lục 01 này, Bên B có trách nhiệm thanh toán cho Bên A đơn giá thu hằng tháng là từ ngày 05 (năm) đến ngày 10 (mười) dương lịch mỗi tháng và sau khi Bên B nhận đầy đủ hồ sơ thanh toán tại mục 4 Phụ lục này*”. Quá trình thực hiện hợp đồng, từ tháng 11/2017 Công ty Ngô V đã không thanh toán tiền thuê nhà hàng tháng cho Công ty N. Ngày 11/01/2018, Công ty N có Công văn số 02/CV.2018 đơn phương chấm dứt hợp đồng hợp tác đối với Công ty Ngô V do vi phạm nghĩa vụ thanh toán 03 tháng liên tiếp từ tháng 11, 12/2017 và tháng 01/2018. Xét thấy, Công ty Ngô V vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên yêu cầu khởi kiện của Công ty N là có căn cứ nên được chấp nhận, cần buộc Công ty Ngô V phải thanh

toán cho Công ty N số tiền thuê mặt bằng từ tháng 11/2017 đến tháng 01/2018 với số tiền 1.155.000.000 đồng (385.000.000 đồng/tháng x 03 tháng).

- Đối với yêu cầu của Công ty N buộc Công ty N phải thanh toán số tiền điện, nước tháng 10/2017 là 68.845.672 đồng và tháng 11/2017 là 34.086.333 đồng, tổng cộng là 102.932.005 đồng. Quá trình giải quyết đại diện Công ty N thừa nhận có sử dụng chỉ số điện và khối lượng nước như Công ty N yêu cầu trả nhưng không đồng ý trả, do hiện nay Công ty N đang giữ số tiền ký quỹ của Công ty Ngô V. Xét thấy, các bên đã ký xác nhận, đối chiếu chỉ số điện và khối lượng nước mà Công ty Ngô V đã sử dụng và tiêu thụ, phù hợp với yêu cầu của Công ty N. Hiện nay, Công ty N đã thanh toán số tiền trên cho Công ty TNHH MTV Điện lực Đà Nẵng và Công ty cấp nước Đà Nẵng nên cần buộc Công ty Ngô V phải thanh toán lại cho Công ty N số tiền điện, nước tháng 10 và tháng 11/2017 là 102.932.005 đồng.

- Đối với phí thi công cải tạo tầng 2 là 329.000.000 đồng, thì thấy: Chi phí thi công cải tạo tầng 2 được các bên xác định là 809.000.000 đồng, Công ty Ngô V đã tạm ứng cho Công ty N số tiền 480.000.000 đồng. Theo điểm b, khoản 6.2 Điều 6 của Hợp đồng thì bên Công ty Ngô V tạm ứng và chi trả bằng cách chia đều toàn bộ chi phí này theo từng thời gian thực hiện hợp đồng và khấu trừ dần theo từng lần thanh toán để đảm bảo cho việc thanh toán của Công ty N đối với ngân hàng. Tuy nhiên trên thực tế các bên vẫn chưa có sự thỏa thuận cụ thể. Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ đã ghi nhận Công ty N đã tự ý sửa chữa lại phần cho thuê tầng 01 và tầng 02, làm thay đổi hiện trạng của phần cải tạo tầng 02 mà Công ty Ngô V và Công ty N đã thỏa thuận cải tạo để phù hợp với việc kinh doanh của Công ty Ngô V. Đại diện Công ty N thừa nhận phần cải tạo mới là thuộc tài sản của Công ty N. Từ tháng 8/2018 đến nay Công ty N đã cho đơn vị khác thuê. Giá trị cải tạo tầng 02 là 809.000.000 đồng. Do đó không có cơ sở chấp nhận yêu cầu này của Công ty N về việc buộc Công ty Ngô V trả lại số tiền tạm ứng 329.000.000 đồng.

- Đối với yêu cầu tính lãi của Công ty N đối với Công ty N các khoản tiền chậm trả theo mức lãi suất 0,75%/tháng (9%:12 tháng), cụ thể như sau:

Tiền lãi chậm trả đối với tiền điện, nước tháng 10/2017 (chậm 03 tháng) là: $68.845.672 \text{ đồng} \times 0,75\% \times 3 = 1.549.027 \text{ đồng}$.

Tiền lãi chậm trả đối với khoản tiền thuê mặt bằng tháng 11/2017 và tiền điện, nước tháng 11/2017 (chậm trả 02 tháng) là: $(385.000.000 \text{ đồng} + 34.086.333 \text{ đồng}) \times 0,75\% \times 2 = 6.286.294 \text{ đồng}$.

Tiền lãi chậm trả đối với khoản tiền thuê mặt bằng tháng 12/2017 (chậm trả 01 tháng) là: $(385.000.000 \text{ đồng} \times 0,75\%) = 2.887.500 \text{ đồng}$.

Tổng số tiền lãi phải trả là $(1.549.027 \text{ đồng} + 6.286.294 \text{ đồng} + 2.887.500 \text{ đồng}) = 10.722.821 \text{ đồng}$.

Xét thấy giữa các bên không có thỏa thuận về tiền lãi chậm trả, tuy nhiên do bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên bị đơn phải chịu tiền lãi theo quy định tại Điều 306 của Luật Thương mại. Đại diện Công ty N yêu cầu mức lãi suất 9%/năm là phù hợp nên được chấp nhận.

- Đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại do vi phạm hợp đồng theo quy định tại

khoản 8.2 Điều 8 của Hợp đồng có số tiền 1.600.000.000 đồng, thì thấy: Tại khoản 8.2 Điều 8 của Hợp đồng các bên đã thỏa thuận trường hợp Công ty Ngô V chấm dứt hợp đồng trước thời hạn mà không phải xuất phát từ hành vi vi phạm của Công ty N thì ngoài việc phải thanh toán đủ số tiền đã sử dụng. Công ty Ngô V còn phải bồi thường số tiền 1.600.000.000 đồng. Quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty Ngô V đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên phát sinh trách nhiệm bồi thường đối với Công ty N. Về mức bồi thường thiệt hại, khoản 2 Điều 16 Luật kinh doanh bất động sản đã quy định: *“Việc phạt và bồi thường thiệt hại do bên mua, bên nhận chuyển nhượng, bên thuê, bên thuê mua chậm tiến độ thanh toán hoặc bên bán, bên chuyển nhượng, bên cho thuê, bên cho thuê mua chậm tiến độ bàn giao bất động sản do các bên thỏa thuận và phải được ghi rõ trong hợp đồng”*. Các bên thỏa thuận mức bồi thường thiệt hại 1.600.000.000 đồng dựa trên cơ sở tự nguyện, không trái với quy định pháp luật nên có hiệu lực ràng buộc đối với bên vi phạm hợp đồng. Do đó, có cơ sở chấp nhận yêu cầu bồi thường thiệt hại của Công ty N.

- Trong quá trình giải quyết, đại diện Công ty N đã rút các yêu cầu như: Yêu cầu Công ty Ngô V phải thanh toán số tiền tạm ứng cho Công ty Mai Ân Phát để bảo trì điều hòa là 19.965.000 đồng; yêu cầu đề nghị Công ty Ngô V giải phóng và hoàn trả mặt bằng đang sử dụng tại Dự án Thương xá Chợ Hàn. Tòa án cấp sơ thẩm đã căn cứ Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự, đình chỉ giải quyết các yêu cầu trên là phù hợp.

Như vậy, Công ty Ngô V phải trả cho Công ty N tổng các khoản tiền là: (1.155.000.000 đồng + 68.845.672 đồng + 34.086.333 đồng + 1.600.000.000 đồng + 10.722.821 đồng) = 2.868.654.826 đồng.

- Công ty Ngô V cho rằng Công ty N chịu trách nhiệm cung cấp, bảo trì và bảo dưỡng thường xuyên, liên tục toàn bộ về cơ sở vật chất của toàn bộ dự án cũng như khu vực hợp tác trong suốt thời gian thực hiện hợp đồng khi có yêu cầu hợp lý từ Công ty Ngô V. Việc làm này của Công ty N được chia thành các giai đoạn. Giai đoạn 1 trước khi ký kết Hợp đồng hợp tác thì Công ty N chịu trách nhiệm lắp đặt, vận hành,... và đảm bảo cơ sở hạ tầng cho khu vực hợp tác nhưng Công ty N đã không lắp đặt hệ thống hút khí, hệ thống điện riêng cho khu vực hợp tác, hệ thống xử lý rác thải,... Giai đoạn 2 sau khi Hợp đồng được ký kết, trong suốt thời gian thực hiện hợp đồng, Công ty Ngô V có quyền yêu cầu Công ty N thực hiện cung cấp, lắp đặt và bảo trì, bảo dưỡng các cơ sở vật chất, trang thiết bị có liên quan đối với khu vực hợp tác. Tuy nhiên, trong suốt quá trình vận hành Công ty Ngô V đã nhiều lần yêu cầu Công ty N thực hiện việc lắp đặt bảo trì các hệ thống liên quan đến cơ sở vật chất như khu vực xử lý rác thải, khu vực hút mùi,... nhưng Công ty N vẫn không đảm bảo được cơ sở vật chất để Công ty Ngô V khai thác vận hành dẫn đến các tiêu thương phản ánh và kiến nghị làm ảnh hưởng cũng như gây hạn chế, gián đoạn trong thời gian thực hiện Hợp đồng hợp tác. Theo các Công văn kiểm tra công tác nghiệm thu của Sở Xây dựng thành phố Đà Nẵng đối với công trình Khách sạn và Thương xá cửa Nam chợ Hàn thì công trình cơ bản đảm bảo yêu cầu kỹ thuật. Tuy nhiên, quá trình vận hành vẫn có những sự cố về trang thiết bị, cơ sở vật chất làm ảnh hưởng đến việc kinh doanh của các tiêu thương được phản ánh tại các email gửi cho Công ty Ngô V. Công ty N đã không thực sự thiện chí trong việc phối hợp giải quyết các sự cố trên. Xét thấy, cả hai

bên đều có lỗi dẫn đến phát sinh tranh chấp trong đó nguyên nhân chính dẫn đến việc Công ty N đơn phương chấm dứt hợp đồng vào ngày 11/01/2018 là xuất phát từ việc Công ty Ngô V không trả tiền thuê mặt bằng và các khoản tiền điện, tiền nước như đã thỏa thuận. Việc đơn phương chấm dứt hợp đồng của Công ty N là phù hợp với quy định tại điểm a khoản 1 Điều 30 Luật kinh doanh bất động sản.

[2.4] Đối với yêu cầu phản tố của Công ty Ngô V yêu cầu Công ty N phải bồi thường thiệt hại các chi phí đã đầu tư mà Công ty Ngô Việt Nam đã bỏ ra để hợp tác với Công ty N trong việc đầu tư kinh doanh tại Thương xá Chợ Hàn số tiền 2.103.574.835 đồng, bao gồm: Chi phí xây dựng 492.294.406 đồng; Chi phí máy móc thiết bị 46.334.184 đồng; Chi phí bán hàng và quản lý dự án (HSC) 1.564.946.245 đồng, thì thấy:

- Đối với chi phí xây dựng, chi phí máy móc, thiết bị và chi phí bán hàng, quản lý dự án, qua các lần xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 09/4/2018 và ngày 08/10/2018 tại mặt bằng thuê thể hiện có nhiều tài sản không rõ do các tiểu thương đầu tư hay của Công ty Ngô V. Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 12/9/2019 thì khối nhà B1, B2, B3 đã bàn giao cho đơn vị khác là Công ty TNHH MTV Khách sạn T thuê. Các khu vực này đang cải tạo lát lại sàn bằng gạch men và thi công các quầy hàng, sơn mới lại trần bằng thạch cao, làm mới hệ thống điện tầng 2. Riêng tầng 1 vẫn giữ hệ thống điện chiếu sáng cũ. Hiện nay các tiểu thương kinh doanh tại mặt bằng thuê cũng đã tháo dỡ đồ đạc, hoàn trả lại mặt bằng thuê. Giữa các bên đương sự cũng không lập biên bản giao nhận về việc Công ty Ngô V đưa tài sản vào Dự án Thương xá chợ Hàn và trách nhiệm của các bên như thế nào đối với tài sản mà bị đơn đầu tư để kinh doanh tại Thương xá chợ Hàn. Ngày 11/5/2020, đại diện Công ty Ngô V đề nghị trung cầu Công ty TNHH Thẩm định giá Hoàng Quân tiến hành thẩm định giá tài sản của Công ty Ngô V đầu tư kinh doanh tại Thương xá chợ Hàn, tuy nhiên Công ty TNHH Hoàng Quân đã có văn bản từ chối thẩm định giá và không đủ cơ sở tiến hành việc thẩm định giá theo yêu cầu. Từ tháng 4/2018 đến nay Công ty N cũng đã ký hợp đồng hợp tác đầu tư với Công ty TNHH MTV Khách sạn T để khai thác mặt bằng thuê. Bị đơn Công ty Ngô V cũng có đơn đề nghị Tòa án cấp sơ thẩm tạm ngừng phiên tòa để chuyển cơ quan điều tra làm rõ tài sản của bị đơn để ở Thương xá chợ Hàn bị mất, vào ngày 03/2/2021 Cơ quan điều tra Công an quận Hải Châu và ngày 03/3/2021 Cơ quan điều tra Công an thành phố Đà Nẵng có văn bản trả lời không tiếp nhận, giải quyết tin báo về tội phạm của Công ty Ngô V. Do đó, không thể xác định được cụ thể tài sản nào là của Công ty Ngô V đầu tư tại mặt bằng thuê nên không có cơ sở xem xét yêu cầu phản tố của Công ty Ngô V đối với số tiền 2.103.574.835 đồng. Nếu các đương sự có trách chấp thì có quyền khởi kiện bằng vụ án khác khi có đủ căn cứ.

- Đối với yêu cầu hoàn trả số tiền ký quỹ 210.000.000 đồng và hoàn trả chi phí tạm ứng thi công, cải tạo tầng 2 số tiền 480.000.000 đồng thì thấy: Đại diện Công ty N cũng đã thừa nhận Công ty Ngô V ký quỹ số tiền 210.000.000 đồng nhưng không chấp nhận trả lại vì cho rằng do bị đơn vi phạm hợp đồng. Xét thấy số tiền ký quỹ này để đảm bảo cho việc thực hiện hợp đồng, tuy nhiên trong hợp đồng không có điều khoản nào ràng buộc nếu bị đơn vi phạm hợp đồng thì bị mất số tiền ký quỹ. Nay, hợp

đồng thuê đã chấm dứt, Công ty N cũng đã cho đơn vị khác khai thác, sử dụng mặt bằng thuê nên Công ty N cần hoàn trả số tiền này cho Công ty Ngô V. Do vậy, cần buộc nguyên đơn phải thanh toán cho Công ty Ngô V khoản tiền này. Đối với chi phí Công ty Ngô V đã tạm ứng thi công, cải tạo tầng 2, nguyên đơn thừa nhận bị đơn có tạm ứng cho nguyên đơn số tiền thi công cải tạo tầng 2 là 480.000.000 đồng và tài sản sau khi thi công, cải tạo sẽ thuộc sở hữu của nguyên đơn và Công ty N cũng đã cho đơn vị khác thuê để khai thác, sử dụng mặt bằng trên nên Công ty N cần hoàn trả cho Công ty N số tiền đã tạm ứng là 480.000.000 đồng.

Như vậy, Công ty N phải trả cho Công ty Ngô V 02 khoản tiền là: 480.000.000 đồng + 210.000.000 đồng = 690.000.000 đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm, Công ty Ngô V xin rút yêu cầu buộc nguyên đơn thanh toán thêm 10% thuế Giá trị gia tăng (VAT) vào mỗi mục phí. Cụ thể, sau khi bổ sung thuế VAT, tổng số tiền Công ty Ngô V yêu cầu Công ty N hoàn trả và bồi thường là: Chi phí xây dựng là 1.017.254.986 đồng; Chi phí máy móc thiết bị là 50.922.602 đồng; Chi phí bán hàng và quản lý dự án (HSC) là 1.630.738,905 đồng. Xét thấy yêu cầu trên của Công ty Ngô V vượt quá yêu cầu khởi kiện nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét, giải quyết là phù hợp.

[2.5] Đối với yêu cầu của Công ty N đề nghị Tòa án tuyên bố chấm dứt hợp đồng do Công ty Ngô V vi phạm nghĩa vụ thanh toán, Công ty Ngô V đề nghị tiếp tục hợp đồng thì thấy: Theo mục 3.3 Điều 3 của Hợp đồng thì thời hạn của hợp đồng kéo dài đến 29/5/2022 và được gia hạn tối đa đến ngày 29/5/2023, nhưng trên thực tế đến tháng 01/2018 các bên đã xảy ra tranh chấp do bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán, bị đơn cũng không còn kinh doanh tại Dự án Thương xá Chợ Hàn từ tháng 01/2018. Từ tháng 4/2018 đến nay Công ty N đã ký hợp đồng hợp tác với Công ty TNHH MTV Khách sạn T. Do đó cần chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn chấm dứt hợp đồng hợp tác số 01/2017/HĐHT ngày 08/8/2017 giữa các bên ký kết.

[3] Từ sự phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của Công ty cổ phần đầu tư N và Công ty TNHH Thương mại dịch vụ Ngô V. Giữ nguyên Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 30/2021/KDTM-ST ngày 26/11/2021 của Tòa án nhân dân quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng.

[4] Về chi phí tố tụng:

[4.1] Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ các đương sự tự nguyện chịu (đã nộp và chi phí xong).

[4.2] Chi phí thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng vào các ngày 24, 25, 26 và 27/9/2019, bị đơn tự nguyện chịu (đã nộp và chi phí xong).

[5] Về án phí kinh doanh thương mại:

[4.1] Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:

- Do chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty N nên Công ty Ngô V phải chịu án phí sơ thẩm của số tiền 2.868.654.826 đồng là: 72.000.000 đồng + (2% x 868.654.826 đồng) = 89.373.096 đồng, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 37.035.748 đồng tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Hải Châu, thành phố Đà

Năng theo biên lai thu số 7181 ngày 10/6/2019. Công ty Ngô V còn phải nộp tiếp số tiền án phí là 52.337.348 đồng.

- Do không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty N đối với số tiền 329.000.000 đồng + 7.402.500 đồng tiền lãi + 690.000.000 đồng = 1.026.402.500 đồng nên Công ty N phải chịu án phí sơ thẩm là 29.056.100 đồng, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 48.395.600 đồng tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng theo biên lai thu số 1240 ngày 24/01/2018. Công ty N được nhận lại số tiền chênh lệch là 19.339.500 đồng.

[4.2] Về án phí phúc thẩm: Do không chấp nhận kháng cáo nên Công ty cổ phần đầu tư N và Công ty TNHH Thương mại dịch vụ Ngô V phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: - khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 16, điểm b khoản 1 Điều 17, Điều 25, khoản 2 Điều 26, khoản 2 Điều 29 và điểm a khoản 1 Điều 30 Luật kinh doanh bất động sản; các Điều 357, 468 Bộ luật dân sự; Điều 306 Luật thương mại; 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.

Không chấp nhận kháng cáo của Công ty cổ phần đầu tư N và Công ty TNHH Thương mại dịch vụ Ngô V.

Giữ nguyên Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 30/2021/KDTM-ST ngày 26/11/2021 của Tòa án nhân dân quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện về việc “Tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất động sản” của Công ty cổ phần đầu tư N đối với Công ty TNHH Thương mại dịch vụ Ngô V.

Xử:

- Chấm dứt Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 01/2017/HĐHT ngày 08/08/2017 giữa Công ty cổ phần đầu tư N đối với Công ty TNHH Thương mại dịch vụ Ngô V.

- Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của Công ty cổ phần đầu tư N buộc Công ty TNHH Thương mại dịch vụ Ngô V phải thanh toán tiền đã tạm ứng cho Công ty Mai Ân Phát để bảo trì điều hòa là 19.965.000 đồng (mười chín triệu, chín trăm sáu mươi lăm nghìn đồng).

- Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của Công ty cổ phần đầu tư N buộc Công ty TNHH Thương mại dịch vụ Ngô V phải giải phóng và hoàn trả mặt bằng đang sử dụng tại Dự án Thương xá Chợ Hàn.

- Buộc Công ty TNHH Thương mại dịch vụ Ngô V phải thanh toán cho Công ty cổ phần đầu tư N số tiền 2.868.654.826 đồng (hai tỷ, sáu trăm tám mươi sáu triệu, sáu trăm năm mươi tư nghìn, tám trăm sáu mươi hai đồng). Trong đó: Tiền thuê mặt bằng là 1.155.000.000 đồng; Tiền điện, nước tháng 10/2017 là 68.845.672 đồng; Tiền

điện, nước tháng 11/2017 là 34.086.333 đồng; Tiền bồi thường thiệt hại là 1.600.000.000 đồng; Tiền lãi là 10.722.821 đồng.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của Công ty TNHH Thương mại dịch vụ Ngô V đối với Công ty cổ phần đầu tư N.

- Buộc Công ty cổ phần đầu tư N phải trả cho Công ty TNHH Thương mại dịch vụ Ngô V số tiền 690.000.000 đồng (sáu trăm chín mươi triệu đồng). Trong đó: Tiền ký quỹ là 210.000.000 đồng; Tạm ứng thi công, cải tạo tầng 2 là 480.000.000 đồng

3. Không chấp nhận yêu cầu của Công ty cổ phần đầu tư N về việc buộc Công ty TNHH Thương mại dịch vụ Ngô V trả số tiền cải tạo tầng 02 là 329.000.000 đồng (ba trăm hai mươi chín triệu đồng).

- Không chấp nhận yêu cầu của Công ty cổ phần đầu tư N về việc buộc Công ty TNHH Thương mại dịch vụ Ngô V trả số tiền lãi là 7.402.500 đồng (bảy triệu, bốn trăm lẻ hai nghìn, năm trăm đồng).

4. Không xem xét một phần yêu cầu phản tố của Công ty TNHH Thương mại dịch vụ Ngô V buộc Công ty cổ phần đầu tư N phải có trách nhiệm bồi thường thiệt hại số tiền 2.103.574.835 đồng (hai tỷ, một trăm lẻ ba triệu, năm trăm bảy mươi tư nghìn, tám trăm ba mươi lăm đồng), bao gồm: Chi phí xây dựng: 492.294.406 đồng; Chi phí máy móc thiết bị: 46.334.184 đồng; Chi phí bán hàng và quản lý dự án (HSC): 1.564.946.245 đồng. Nếu các đương sự có trách chấp thì có quyền khởi kiện bằng vụ án khác khi có đủ căn cứ.

- Không xem xét một phần yêu cầu phản tố của Công ty TNHH Thương mại dịch vụ Ngô V buộc Công ty cổ phần đầu tư N thanh toán thêm 10% thuế Giá trị gia tăng (VAT) vào mỗi mục phí. Cụ thể, sau khi bổ sung thuế VAT, tổng số tiền Công ty Ngô V yêu cầu Công ty N hoàn trả và bồi thường là: Chi phí xây dựng: 1.017.254.986 đồng; Chi phí máy móc thiết bị: 50.922.602 đồng; Chi phí bán hàng và quản lý dự án (HSC): 1.630.738,905 đồng do bị đơn rút yêu cầu.

5. Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, mà người phải thi hành án không thi hành án thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi theo mức lãi suất được xác định bằng 50% mức lãi suất giới hạn quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian và số tiền chậm trả.

6. Án phí kinh doanh thương mại:

6.1. Án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là 89.373.096 đồng (tám mươi chín triệu, ba trăm bảy mươi ba nghìn, không trăm chín mươi sáu đồng), Công ty TNHH Thương mại dịch vụ Ngô V phải chịu, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 37.035.748 đồng (ba mươi bảy triệu, không trăm ba mươi lăm nghìn, bảy trăm bốn mươi tám đồng) tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng theo biên lai thu số 7181 ngày 10/6/2019. Số tiền án phí sơ thẩm Công ty TNHH Thương mại dịch vụ Ngô V còn phải tiếp tục nộp là 52.337.348 đồng (năm mươi hai triệu, ba trăm ba mươi bảy nghìn, ba trăm bốn mươi tám đồng).

+ Công ty cổ phần đầu tư N phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là 29.056.100 đồng (hai mươi chín triệu, không trăm năm mươi sáu nghìn, một trăm

đồng), nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 48.395.600 đồng (bốn mươi tám triệu, ba trăm chín mươi lăm nghìn, sáu trăm đồng) tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng theo biên lai thu số 1240 ngày 24/01/2018. Công ty cổ phần đầu tư N được nhận lại số tiền chênh lệch là 19.339.500 đồng (mười chín triệu, ba trăm ba mươi chín nghìn, năm trăm đồng).

6.2. Án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm:

+ Công ty cổ phần đầu tư N phải chịu là 2.000.000 đồng (hai triệu đồng), nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 2.000.000 đồng (hai triệu đồng) tại biên lai số 0000562 ngày 13/12/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng.

+ Công ty TNHH Thương mại dịch vụ Ngô V phải chịu là 2.000.000 đồng (hai triệu đồng), nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 2.000.000 đồng (hai triệu đồng) tại biên lai số 0000579 ngày 21/12/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng.

7. Về chi phí tố tụng:

+ Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ Công ty cổ phần đầu tư N và Công ty TNHH Thương mại dịch vụ Ngô V tự nguyện chịu (đã nộp và chi phí xong).

+ Chi phí thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng vào các ngày 24, 25, 26 và 27/9/2019 Công ty TNHH Thương mại dịch vụ Ngô V tự nguyện chịu (đã nộp và chi phí xong).

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

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, 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./.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- TAND quận Hải Châu;
- Chi cục THADS quận Hải Châu;
- VKSND TP Đà Nẵng;
- Cục THADS TP Đà Nẵng;
- Lưu Hồ sơ vụ án;

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

Trần Hoài Sơn

