

Quyết định giám đốc thẩm

Số 01/2025/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 Sản xuất Thương mại dịch vụ A; địa chỉ: X1, xã Y1, huyện Z1, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Thái Trọng V, sinh năm: 1974; địa chỉ: X2, phường Y2, quận Z2, thành phố Hà Nội; địa chỉ liên hệ: Văn phòng luật 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 C1, 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 Hiền - 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 W1 Lisheng, chức vụ: Giám đốc.

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 Sản xuất Thương mại dịch vụ A trình bày:*

Tháng 10 năm 2018, 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 Sản xuất Thương mại dịch vụ 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. Trên cơ sở này ngày 28/9/2018, Công ty A và Công ty V ký kết thư ý định cho thuê mặt bằng và ngày 15/5/2019 ký kết hợp đồng quản lý mặt bằng trung tâm thương mại V. Qua sự tin tưởng, qua truyền thông và qua thư ý định, Công ty A đã chuyển các khoản tiền thuê mặt bằng, tiền đặt cọc, tiền phí quản lý cho mặt bằng, tiền quản lý xây dựng thi công đối với gian hàng số 1M-07 diện tích 60m² tại tầng 1 trung tâm thương mại V tổng số tiền 289.124.000 đồng (trong đó riêng khoản tiền thuê của tháng đầu tiên là 52.745.602 đồng đã được chuyển cho Công ty B).

Theo thư ý định, sau khi Công ty A chuyển tiền thuê gian hàng thì Công ty B phải tiến hành ký hợp đồng cho thuê, nhưng sau khi Công ty A ký vào hợp đồng và chuyển hợp đồng đến Công ty Silver thì Công ty B không ký kết hợp đồng thuê mặc dù Công ty A nhiều lần đề nghị gặp Công ty B để đàm phán giải quyết vướng mắc các thủ tục pháp lý của Trung tâm thương mại V đối với các gian hàng cho thuê nhưng Công ty B không hợp tác.

Công ty A đã đầu tư thi công, lắp đặt các hạng mục trang thiết bị vào gian hàng gồm cán nền, lát sàn gỗ, ốp gạch lên chân tường, lắp khung xương sắt trần, thạch cao chống cháy, sơn nước, nhân công lắp đặt hệ thống điện, dây điện, điện lạnh, công tắc điện, đèn lon âm trần, đèn dự phòng, đèn ray rọi 3 bóng, đèn Led âm thanh kẻ vách, Adapter, đèn Led, đèn e xít, tủ điện, logo bảng hiệu, bục trưng bày, cụm bục trưng bày, 04 kệ trưng bày, khung kính thủy, kính thủy, quầy thu ngân, cây lam trang trí, vệ sinh bàn giao. Theo thẩm định của Công ty cổ phần thẩm định giá và dịch vụ tài chính Miền Trung thì trị giá các hạng mục Công ty A đã đầu tư, thi công, lắp đặt vào gian hàng là 298.510.033 đồng.

Công ty A lúc đầu khởi kiện yêu cầu Công ty B trả số tiền 968.314.900 đồng, gồm các khoản tiền đã nộp sau khi ký kết thư ý định là 289.124.000 đồng và tiền lắp đặt thiết bị và thi công gian hàng 298.510.033 đồng và tiền chi phí đi lại lưu trú là 380.680.867 đồng; nhưng nay rút một phần yêu cầu khởi kiện chỉ còn yêu cầu Công ty B trả số tiền 587.645.635 đồng, gồm:

- Tiền đặt cọc để thuê mặt bằng 3 tháng và phí quản lý mặt bằng 173.880.000 đồng;
- Tiền thuê mặt bằng tháng đầu tiên 52.745.602 đồng;

- Tiền phí quản lý sau khai trương 12.408.000 đồng;
- Tiền phí đặt cọc thi công 47.000.000 đồng;
- Tiền phí quản lý thi công mặt bằng: 3.102.000 đồng.
- Chi phí lắp đặt, trang thiết bị đã đầu tư vào gian hàng số 1M-07 diện tích 60m² tại tầng 1 của Trung tâm thương mại V với số tiền theo chứng thư thẩm định giá kết luận 298.510.033 đồng.

Rút yêu cầu về bồi thường chi phí đi lại, lưu trú phục vụ cho thi công đối với gian hàng số 1M-07 diện tích 60m² tại tầng 1 của Trung tâm thương mại V, số tiền 380.680.867 đồng.

** Bị đơn Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển B trình bày:*

Công ty V là đối tác của Công ty B được giao quản lý, cho thuê các gian hàng tại Trung tâm thương mại V. Công ty V đã ký với Công ty A Hợp đồng quản lý cho thuê gian hàng số 1M-07, đã bàn giao mặt bằng để Công ty A thi công trang trí gian hàng, tuy nhiên vẫn chưa hoàn thiện toàn bộ việc trang trí gian hàng nên đến thời điểm hiện tại chưa có biên bản nghiệm thu thi công trang trí hoàn tất giữa Công ty V và khách hàng theo nội dung trong Hợp đồng quản lý.

Qua xác minh thì Công ty V có nhận số tiền phí đặt cọc thi công mặt bằng, tiền phí quản lý thi công mặt bằng và tiền phí quản lý tháng đầu tiên đúng như trình bày của Công ty A, Công ty B không nhận được những khoản tiền này. Ngày 27/02/2019, Công ty B nhận được khoản tiền 52.734.000 đồng là tiền thuê tháng đầu tiên từ tài khoản của Công ty A vào tài khoản của Công ty B. Đến thời điểm hiện tại, Công ty B chưa nhận được bất kỳ thông báo nào của Công ty A về việc yêu cầu hoàn trả các khoản tiền kể trên, Công ty A cũng chưa có thông báo nào về việc không tiếp tục thuê gian hàng tại Trung tâm thương mại V.

Trong tình hình khó khăn chung vì dịch bệnh Covid 19 của nhiều ngành nghề, nhiều cá nhân và doanh nghiệp, tuy phải chịu nhiều tổn thất to lớn, nhưng Công ty B 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. Trong tháng 6 và tháng 7 năm 2020, Công ty B đã có thông báo về kế hoạch khai trương thử Trung tâm thương mại đến các đơn vị có gian hàng V trong đó có Công ty A, nhưng không nhận được phản hồi từ Công ty A. Công ty B đã và đang lên kế hoạch miễn giảm chi phí thuê mặt bằng một cách hợp lý cho các Công ty thuê các gian hàng khi Trung tâm thương mại đi vào hoạt động. Vì vậy, nay Công ty A khởi kiện yêu cầu Công ty B trả các khoản tiền đặt cọc, tiền thuê mặt bằng, tiền quản lý phí cho mặt bằng thuê, tiền quản lý xây dựng thi công và phí đặt cọc thi công; chi phí lắp đặt, thi công các hạng mục cho việc xây dựng gian hàng số 1M-07 diện tích 60m² tại tầng 1 của Trung tâm thương mại V với tổng số tiền 587.645.635 đồng thì Công ty B không chấp nhận.

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

Công ty V là Công ty quản lý vận hành Trung tâm thương mại V và là đơn vị liên doanh kinh doanh với chủ đầu tư Công ty B theo Hợp đồng liên kết

kinh doanh khu thương mại dịch vụ dùng chung hai bên ký ngày 19/6/2018. Theo Hợp đồng hai bên đã ký thì khách hàng thuê gian hàng tại Trung tâm thương mại V phải ký hai hợp đồng là ký Hợp đồng thuê mặt bằng với Công ty B và ký Hợp đồng quản lý với Công ty V. Công ty V đã nhận từ Công ty A các khoản tiền: - Tiền đảm bảo hợp đồng 173.880.000 đồng; - Tiền phí quản lý thi công 3.102.000 đồng; - Tiền phí đặt cọc thi công 47.000.000 đồng; - Tiền phí quản lý tháng thứ nhất sau khai trương 12.408.000 đồng và Công ty V đã chuyển cho Công ty B tiền thuê tháng đầu tiên sau khi khai trương 52.745.602 đồng, số tiền còn lại hiện V giữ để sau khi hết hạn hợp đồng Công ty V sẽ trả lại Công ty A không tính lãi.

Công ty V đã làm hết sức mình để thực hiện yêu cầu của Chủ sở hữu (Công ty B) là phải khai trương Trung tâm thương mại V vào tháng 11 năm 2018, nhưng do Chủ sở hữu chưa hoàn tất thủ tục pháp lý về giấy phép nên không thể khai trương Trung tâm đúng thời gian và cũng đã thay đổi ngày khai trương nhiều lần. Nếu Công ty B hoàn thành việc chuẩn bị đủ thủ tục pháp lý về Giấy phép và khai trương vào tháng 6 năm 2019, thì sẽ không có các vụ kiện.

Tại Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 12/2023/KDTM-ST ngày 08/9/2023, Tòa án nhân dân quận Ngũ Hành Sơn quyết định:

Căn cứ Điều 4, Điều 78, Điều 81 Luật Thương mại, Điều 328, Điều 386, Điều 387, Điều 388, Điều 476 Bộ luật Dân sự; Điều 39; Điều 104; Điều 147; Điều 227; Điều 228; Điều 259 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 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện về việc “Yêu cầu đòi tiền cọc và bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng” giữa Công ty TNHH sản xuất thương mại dịch vụ A đối với Công ty TNHH đầu tư và phát triển B.

1. Xử: Buộc Công ty B hoàn trả cho Công ty A số tiền đặt cọc thuê 52.745.602 đồng và tiền thi công xây dựng gian hàng với số tiền 298.510.033 đồng, tổng cộng 351.255.635 đồng.

- Giao toàn bộ các hạng mục thi công trang trí, lắp đặt tại gian hàng số 1M- 07 diện tích 60m² tại tầng 1 của Trung tâm thương mại V gồm: Cán nền, lát sàn gỗ, ốp gạch lên chân tường, lắp khung xương sắt trần, thạch cao chống cháy, sơn nước, nhân công lắp đặt hệ thống điện, dây điện, điện lạnh, công tắc điện, đèn lon âm trần, đèn dự phòng, đèn ray rọi 3 bóng, đèn Led âm thanh kẻ vách, Adapter, đèn Led, đèn e xít, tủ điện, logo bảng hiệu, bức trưng bày, cụm bức trưng bày, 04 kệ trưng bày, khung kính thủy, kính thủy, quầy thu ngân, cây lam trang trí cho Công ty B sở hữu, quản lý sử dụng.

- Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty A đối với Công ty B các khoản gồm: tiền đặt cọc 173.880.000 đồng; tiền quản lý, phí cho mặt bằng 12.408.000 đồng; tiền quản lý xây dựng thi công 3.102.000 đồng và phí đặt cọc thi công 47.000.000 đồng, tổng cộng: 236.390.000 đồng.

- Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện đối với bồi thường chi phí đi lại, lưu trú phục vụ cho thi công đối với gian hàng số 1M-07 diện tích 60m² tại tầng 1 của Trung tâm thương mại V với số tiền là 380.680.867 đồng.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí, nghĩa vụ thi hành án.

Ngày 21/9/2023, Công ty B có Đơn kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty A và buộc Công ty A di dời toàn bộ trang thiết bị đã thi công tại gian hàng số 1M-07 để hoàn trả mặt bằng cho Công ty B.

Tại Bản án kinh doanh thương mại phúc thẩm số 15/2024/KDTM-PT ngày 14/6/2024, Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng quyết định:

I. Đình chỉ xét xử phúc thẩm phần kháng cáo của Công ty TNHH đầu tư và phát triển B về “Buộc Công ty TNHH đầu tư và phát triển B hoàn trả cho Công ty TNHH sản xuất thương mại dịch vụ A số tiền đặt cọc thuê 52.745.602 đồng.

II. Chấp nhận phần kháng cáo của Công ty TNHH Đầu tư và phát triển B về số tiền thi công xây dựng gian hàng, sửa một phần Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 12/2023/KDTM- ST ngày 08-9-2023 của Tòa án nhân dân quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng:

1. Chấp nhận phần yêu cầu khởi kiện về việc “Yêu cầu đòi tiền cọc và bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng” của Công ty TNHH sản xuất thương mại dịch vụ A đối với Công ty TNHH đầu tư và phát triển B:

- Buộc Công ty TNHH đầu tư và phát triển B hoàn trả cho Công ty TNHH sản xuất thương mại dịch vụ A số tiền thuê tháng đầu tiên 52.745.602 đồng và ½ giá trị thi công xây dựng gian hàng 149.255.016 đồng; tổng cộng là 202.000.618 đồng (hai trăm lẻ hai triệu, sáu trăm mười tám đồng).

- Giao toàn bộ các hạng mục thi công trang trí, lắp đặt tại gian hàng số 1M- 07 diện tích 60m² tại tầng 1 của Trung tâm thương mại V gồm: Cán nền, lát sàn gỗ, ốp gạch lên chân tường, lắp khung xương sắt trần, thạch cao chống cháy, sơn nước, nhân công lắp đặt hệ thống điện, dây điện, điện lạnh, công tắc điện, đèn lon âm trần, đèn dự phòng, đèn ray rọi 3 bóng, đèn Led âm thanh kẻ vách, Adapter, đèn Led, đèn Exit, tủ điện, logo bảng hiệu, bức trưng bày, cụm bức trưng bày, 04 kệ trưng bày, khung kính thủy, kính thủy, quầy thu ngân, cây lam trang trí cho Công ty TNHH Đầu tư và phát triển B sở hữu, quản lý sử dụng.

2. Không chấp nhận phần yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH sản xuất thương mại dịch vụ A đối với Công ty TNHH đầu tư và phát triển B các khoản gồm: tiền đặt cọc 173.880.000 đồng; tiền quản lý phí cho mặt bằng 12.408.000 đồng; tiền quản lý xây dựng thi công 3.102.000 đồng; phí đặt cọc thi công 47.000.000 đồng; ½ giá trị thi công xây dựng gian hàng 149.255.016 đồng; tổng cộng là 385.645.016 đồng.

3. Đình chỉ phần yêu cầu khởi kiện đối với bồi thường chi phí đi lại, lưu trú phục vụ cho thi công đối với gian hàng số 1M-07 diện tích 60m² tại tầng 1 của Trung tâm thương mại V với số tiền là 380.680.867 đồng.

Ngoài ra, Bản án phúc thẩm còn 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 1581/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 hai bản án phúc thẩm và sơ thẩm.

* Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 32/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 15/2024/KDTM-PT ngày 14/6/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng và Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 12/2023/KDTM-ST ngày 08/9/2023 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 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”. Ngày 28/9/2018, Công ty V với Công ty A ký kết Thư ý định cho thuê mặt bằng. Ngày 15/5/2019, Công ty V và Công ty A tiếp tục ký kết Hợp đồng quản lý mặt bằng Trung tâm Thương mại V số VV-MC-1M-07. Theo hợp đồng này thì Công ty A được thuê, sử dụng gian hàng số 1M-07 diện tích 60m² tại tầng 1 của Trung tâm Thương mại V, Công ty A trả tiền thuê cố định, chuyển trực tiếp cho Công ty B, còn lại phải trả tiền thuê doanh thu, 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 ... cho Công ty V (Điều 3,4, 5 Hợp đồng số VV-MC-1M-07). Công văn số 64/2022/CV-SS ngày 01/8/2022 của Công ty B về việc phúc đáp Công văn số 07A/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 1M-07 (Công ty TNHH Sản xuất thương mại dịch vụ A) đã ký kết hợp đồng Quản lý. Giữa Công ty TNHH Sản xuất thương mại dịch vụ A và Công ty TNHH Đầu tư và

Phát triển Silver Shores 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 1M-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 36.390.000đ bao gồm: các khoản tiền đảm bảo hợp đồng 173.880.000đ, Phí quản lý thi công 3.102.000đ, đặt cọc thi công 47.000.000đ; Phí quản lý tháng thứ nhất sau khai trương 12.408.000đ. 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 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, nhưng Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 12/2023/KDTM-ST ngày 08/9/2023 của Tòa án nhân dân quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng và Bản án kinh doanh thương mại phúc thẩm số 15/2024/KDTM-PT ngày 14/6/2024 của TAND thành phố Đà Nẵng đều có nội dung tuyên xử “Giao toàn bộ các hạng mục thi công trang trí, lắp đặt tại gian hàng số 1M-07 diện tích 60m² tại tầng 1 của Trung tâm thương mại V gồm: Cán nẹp, lát sàn gỗ, ốp gạch lên chân tường, lắp khung xương sắt trần, thạch cao chống cháy, sơn nước, nhân công lắp đặt hệ thống điện, dây điện, điện lạnh, công tắc điện, đèn ion âm trần, đèn dự phòng, đèn ray rọi 3 bóng, đèn Led âm thanh kẻ vách, Adapter, đèn Led, đèn e xít, tủ điện, logo bảng hiệu, bức trưng bày, cụm bức trưng bày, 04 kệ trưng bày, khung kính thủy, kính thủy, quầy thu ngân, cây lam trang trí cho Công ty B sở hữu, quản lý sử dụng. 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 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 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 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*” (phần mở đầu và Điều 3 của Hợp đồng). Ngày 28/9/2018 Công ty V (bên A) và Công ty A (bên B) ký **Thư ý định** với Điều 9 ghi: “*Trong vòng 90 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*”. Ngày 15/5/2019 Công ty V ký với Công ty A **Hợp đồng quản lý mặt bằng trung tâm thương mại V** về việc Công ty A thuê gian hàng số 1M-07 diện tích 60m² tại tầng 1 Trung tâm thương mại V.

[3] Công ty A khởi kiện cho rằng sau khi Công ty 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 tiền thuê mặt bằng, tiền đặt cọc, tiền phí quản lý mặt bằng, tiền quản lý xây dựng thi công, tổng số tiền 289.124.000 đồng (gồm tiền đặt cọc để thuê mặt bằng 3 tháng và phí quản lý mặt bằng 173.880.000 đồng; + Tiền thuê mặt bằng tháng đầu tiên 52.745.602 đồng; + Tiền phí quản lý sau khai trương 12.408.000 đồng; + Tiền phí đặt cọc thi công 47.000.000 đồng; + Tiền phí quản lý thi công mặt bằng 3.102.000 đồng) và bỏ chi phí thi công, đầu tư trang thiết bị vào gian hàng theo Chứng thư thẩm định giá 298.510.033 đồng nên yêu cầu Công ty B hoàn trả vì Công ty A đã chuyển vào tài khoản của Công ty B tiền thuê tháng đầu tiên 52.745.602 đồng (được Công ty B thừa nhận) và đã chuyển **Hợp đồng quản lý mặt bằng trung tâm thương mại V** ký với Công ty V cho Công ty B, nhưng Công ty B không ký hợp đồng cho thuê mặc dù Công ty A nhiều lần đề nghị gặp Công ty B để đàm phán giải quyết vướng mắc các thủ tục pháp lý của Trung tâm thương mại V đối với các gian hàng cho thuê nhưng Công ty B không hợp tác. Trong khi đó, Công ty B cho rằng Công ty chỉ nhận được 52.734.000 đồng là tiền thuê tháng đầu tiên từ tài khoản của Công ty A vào tài khoản của Công ty B, còn không nhận bất cứ khoản tiền nào của Công ty A; Công ty chưa nhận được bất kỳ thông báo nào của Công ty A về việc yêu cầu hoàn trả các khoản tiền, không nhận được thông báo của Công ty A về việc không tiếp tục thuê gian hàng và trong tình hình khó khăn, thiệt hại chung vì dịch bệnh Covid 19 thì 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 và đã lên kế hoạch miễn giảm tiền thuê mặt bằng khi Trung tâm thương mại đi vào hoạt động nên không có lỗi phải bồi thường các chi phí cho Công ty A mà chỉ đồng ý hoàn trả 52.734.000 đồng tiền thuê tháng đầu tiên đã nhận.

[4] Xét, việc Công ty V ký với Công ty A **Thư ý định** ngày 28/9/2018 có quy định tại Điều 9: “*Trong vòng 90 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*” là thỏa thuận riêng không có sự tham gia của Công ty B; hơn nữa, 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*” nên việc Công ty A cho rằng Công ty B có lỗi khi không ký hợp đồng cho Công ty A thuê gian hàng theo như thỏa thuận của Công ty V với Công ty A ghi tại **Thư ý định** ngày 28/9/2018 là không có cơ sở. Công ty V trình bày do Chủ sở hữu chưa hoàn tất thủ tục pháp lý về giấy phép nên không thể khai trương Trung tâm đúng thời gian; như vậy, Công ty V biết Chủ sở hữu chưa hoàn tất thủ tục pháp lý về giấy phép khai trương Trung tâm thương mại, còn Công ty A hoặc biết rõ hoặc chưa tìm hiểu kỹ, nhưng hai bên vẫn ký **Hợp đồng liên kết kinh doanh khu thương mại dịch vụ dùng chung** ngày 19/6/2018, Công ty V tự quyết định nhận tiền, còn Công ty A thực hiện ngay việc thi công, lắp trang thiết bị vào gian hàng nên thiệt hại phải tự gánh chịu. Công ty B chỉ được số tiền thuê tháng đầu tiên 52.734.000 đồng mà Công ty A chuyển vào tài khoản của Công ty B và trong tình hình khó khăn, thiệt hại chung vì Dịch bệnh Covid 19, nhưng Công ty B vẫn thể hiện trách nhiệm khi liên hệ, phối hợp với các cá nhân, đơn vị thuê mặt bằng giải quyết các vướng mắc và đã lên kế hoạch miễn giảm tiền cho thuê khi tình hình dịch bệnh ổn định có thể khai trương Trung tâm thương mại. Công ty B trình bày chưa nhận được bất kỳ thông báo nào của Công ty A yêu cầu hoàn trả các khoản tiền và thông báo không tiếp tục thuê gian hàng, còn Công ty A thì không nêu được căn cứ chứng minh phản bác. Hơn nữa, hồ sơ vụ án thể hiện Công ty B đã gửi thông báo cho Công ty A biết Công ty B đã chấm dứt hợp tác với Công ty V nên đề nghị Công ty A làm việc trực tiếp, Công ty A thừa nhận đã nhận các thông báo này, nhưng cho rằng không còn nhu cầu thuê gian hàng để kinh doanh nên muốn chấm dứt. Với các tài liệu, chứng cứ nêu trên thì không có cơ sở để xác định Công ty B có lỗi đối với thiệt hại của Công ty A, do đó, việc 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 bồi thường 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 32/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 32/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 15/2024/KDTM-PT ngày 14/6/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng và Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 12/2023/KDTM-ST ngày 08/9/2023 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 3;
- 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 GĐKT; HSVA và THS.

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

(Đã ký)

Đặng Kim Nhân