

Bản án số 15/2024/KDTM-PT
Ngày 14 – 6 – 2024
V/v “*Tranh chấp đòi tiền cọc và
bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng*”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Thanh Mai

Các Thẩm phán: Ông Trương Chí Trung
Ông Vũ Việt Dũng

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Thảo - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng: Bà Đặng Ngọc Hoài Linh - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 14-6-2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 21/2023/TLPT-KDTM ngày 19-10-2023 về việc “*Tranh chấp đòi tiền cọc và bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng*”.

Do 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 bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 212/2023/QĐ-PT ngày 07 tháng 12 năm 2023; giữa các đương sự:

* ***Nguyên Đơn:*** Công ty TNHH A; Địa chỉ: 143/13 Ấp B, xã C, huyện E, TP Hồ Chí Minh.

- ***Người đại diện theo ủy quyền:*** Ông Thái Trọng V, sinh năm: 1974; địa chỉ: Số 2X, ngách XX, ngõ XX, đường F, phường G, quận H, TP Hà Nội; Địa chỉ liên hệ theo yêu cầu: Văn phòng luật số 17 I, phường J, quận K, TP Hà Nội; theo Giấy ủy quyền lập ngày 09-11-2020 của Giám đốc Công ty; có mặt.

* ***Bị đơn:*** Công ty TNHH S; Địa chỉ: Số 08 L, phường M, quận N, thành phố Đà Nẵng.

- *Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Vũ Đức D; sinh năm 1990; địa chỉ: Phòng 2401, Tòa nhà O, P, số 02 Q, phường R, quận x, thành phố Hồ Chí Minh; theo Giấy ủy quyền ngày 03-02-2024 của Tổng Giám đốc Công ty; có mặt.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp:* Ông Nguyễn Thanh H; Luật sư của Công ty Luật TNHH A1; địa chỉ: Phòng 2401, Tòa nhà O, P, số 02 Q, phường R, quận x, thành phố Hồ Chí Minh; có mặt.

* *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Công ty TNHH V1; Địa chỉ: Tầng 1, số 12 T, phường U, quận Y, thành phố Đà Nẵng. *Người đại diện theo pháp luật:* Ông W; chức vụ: Giám đốc; vắng mặt.

* *Người kháng cáo:* Bị đơn - Công ty TNHH S.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Bản án sơ thẩm, tóm tắt như sau:

* ***Nguyên Đơn - Công ty TNHH A trình bày tại đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án:***

Vào tháng 10 năm 2018, Công ty TNHH S (*sau đây gọi tắt là Công ty S*) là chủ đầu tư có mời gọi khách hàng kinh doanh gian hàng tại Trung tâm thương mại V1, thuộc Khu du lịch giải trí quốc tế đặc biệt S, tại địa chỉ số 08 L, phường M, quận N, thành phố Đà Nẵng. Mục đích thuê gian hàng kinh doanh.

Công ty TNHH A (*sau đây gọi tắt là Công ty A*) được biết trước đây giữa Công ty S và Công ty TNHH V1 (*sau đây gọi tắt là Công ty V1*) có ký Hợp đồng liên kết kinh doanh khu thương mại dịch vụ dùng chung vào ngày 19-6-2018. Hợp đồng này thể hiện Công ty S ủy quyền cho Công ty V1 được toàn quyền kinh doanh, quản lý khu thương mại dịch vụ dùng chung của khách sạn Marriott Đà Nẵng do Công ty S đầu tư.

Trên cơ sở này ngày 28-9-2018, giữa Công ty V1 và Công ty A ký kết thư ý định cho thuê mặt bằng và ngày 15-5-2019, giữa Công ty V1 và Công ty A tiếp tục ký kết hợp đồng quản lý mặt bằng trung tâm thương mại V1. 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 quản lý phí cho mặt bằng, tiền quản lý xây dựng thi công đối với gian hàng số 1M-07 diện tích 60m² tại tầng 1 của trung tâm thương mại V1 với tổng số tiền 289.124.000đ (trong đó riêng khoản tiền thuê của tháng đầu tiên là 52.745.602đ đã được chuyển cho Công ty S).

Theo thư ý định, sau khi Công ty A chuyển tiền thuê gian hàng thì Công ty S phải tiến hành ký kết hợp đồng thuê nhưng sự việc không như vậy, sau khi Công ty chúng tôi ký vào hợp đồng thuê và chuyển hợp đồng này cho Công ty S họ đã không tiến hành ký kết hợp đồng thuê. Sự việc sau đó phía Công ty A đã nhiều lần đề nghị đàm phán giải quyết và yêu cầu gửi các giấy tờ pháp lý của Trung Tâm thương mại V1 đối với các gian hàng thuê nhưng không được.

Sự chậm trễ trong tiến hành ký kết hợp đồng đã dẫn đến các thiệt hại phát sinh khi Công ty A đã đầu tư thi công và lắp đặt các hạng mục trang thiết bị vào

gian hàng để phục vụ cho kinh doanh 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 và toàn bộ các hạng mục này đã được Công ty cổ phần thẩm định giá và dịch vụ tài chính Miền Trung định giá có kết quả giá 298.510.033đ.

Trong quá trình giải quyết, nguyên đơn yêu cầu buộc Công ty S có trách nhiệm trả cho Công ty A số tiền 968.314.900đ (gồm các khoản tiền đã nộp sau khi ký kết thư ý định là 289.124.000đ và tiền lắp đặt thiết bị và thi công gian hàng 298.510.033đ và tiền chi phí đi lại lưu trú là 380.680.867đ). Tuy nhiên, tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện còn lại chỉ yêu cầu Công ty S trả số tiền là 587.645.635đ, cụ thể gồm:

- Tiền đặt cọc 3 tháng tiền thuê mặt bằng và phí quản lý cho mặt bằng: 173.880.000đ
- Tiền thuê mặt bằng 01 tháng: 52.745.602đ.
- Tiền phí quản lý sau khai trương: 12.408.000đồng.
- Tiền đặt cọc 3 tháng tiền thuê mặt bằng và phí quản lý cho mặt bằng 47.000.000đ.
- Tiền quản lý thi công mặt bằng: 3.102.000đ .
- 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 V1 với số tiền theo chứng thư thẩm định giá kết luận là 298.510.033đ .
- 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 V1 với số tiền là 380.680.867đ.

*** Bị Đơn - Công ty TNHH S trình bày trong quá trình giải quyết vụ án:**

Công ty V1 - đối tác của Công ty S - Đơn vị quản lý trung tâm thương mại V1 và khách hàng thuê gian hàng số 1M - 07 (Công ty A) đã ký kết Hợp đồng quản lý. Khách hàng thuê gian hàng số 1M-07 đã được bàn giao mặt bằng để thi công trang trí bên trong 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 V1 và khách hàng theo nội dung trong Hợp đồng quản lý.

Qua xác minh thì Công ty V1 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 S không nhận được những khoản này.

Ngày 27-02-2019, Công ty S nhận được khoản tiền là 52.734.000đ là tiền thuê tháng đầu tiên từ tài khoản của Công ty A vào tài khoản của Công ty S. Đến

thời điểm hiện tại, Công ty S 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 V1.

Trong tình hình khó khăn chung vì dịch bệnh Covid 19 của nhiều ngành nghề, nhiều cá nhân và doanh nghiệp, tuy cũng phải chịu nhiều tổn thất to lớn nhưng Công ty S 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 chúng tôi đã có thông báo về kế hoạch khai trương thử trung tâm thương mại đến các đơn vị có gian hàng V1 trong đó có Công ty A nhưng không nhận được phản hồi từ Công ty này. Công ty chúng tôi cũng đã và đang lên kế hoạch miễn giảm chi phí thuê mặt bằng một cách hợp lý cho các Công ty, các shop khi trung tâm thương mại này hoạt động.

Nay Công ty A khởi kiện Công ty S phải trả các khoản tiền đặt cọc thuê; 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 V1 với tổng số tiền 587.645.635đ Công ty chúng tôi không chấp nhận .

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Công ty TNHH V1 trình bày trong quá trình giải quyết vụ án:**

Công ty V1 là Công ty quản lý vận hành trung tâm thương mại V1 và là đơn vị liên doanh kinh doanh với chủ đầu tư Công ty S tại Hợp đồng liên kết kinh doanh khu thương mại dịch vụ dùng chung vào ngày 19-6-2018 mà hai bên ký kết.

Theo đó, khách hàng của trung tâm thương mại V1 ký hai thỏa thuận, là hợp đồng thuê mặt bằng giữa khách hàng và Công ty S và ký hợp đồng quản lý giữa khách hàng và Công ty V1.

Công ty V1 đã nhận từ Công ty A 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. Sau khi nhận tiền và ký “hợp đồng thuê” A và Công ty S, hợp đồng thuê sẽ được gửi lại cho V1, đồng thời tiền thuê của “tháng đầu tiên sau khi khai trương” là 52.745.602đ Công ty chúng tôi đã được chuyển cho Công ty S. Số tiền còn lại hiện V1 đang giữ.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, tiền cọc do V1 thu và giữ, sau khi hết hạn hợp đồng V1 sẽ trả lại cho khách hàng theo hợp đồng (không tính lãi). Công ty V1 làm hết sức mình để thực hiện theo đúng yêu cầu của chủ sở hữu thì đáng lẽ phải khai trương vào tháng 11 năm 2018. Tuy nhiên do vấn đề giấy phép của chủ sở hữu, nên đã bị trì hoãn nhiều lần và không thể mở cửa đúng thời gian khai trương và thay đổi, dẫn đến việc thời gian mà Công ty V1 đã hứa với khách hàng đã nhiều lần bị trì hoãn và không thể thực hiện được. Nếu Công ty S hoàn thành việc chuẩn bị trước các giấy phép liên quan và khai trương đúng hạn vào

tháng 6 năm 2019, thì sẽ không có các vụ kiện và chúng tôi không có các thiệt hại kéo theo đối với chúng tôi.

*** 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 đã xét xử như sau:**

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 30-12-2016 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 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

- 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 A đối với Công ty TNHH S.

1/ Xử: Buộc Công ty S hoàn trả cho Công ty A số tiền đặt cọc thuê 52.745.602đ và tiền thi công xây dựng gian hàng với số tiền 298.510.033đ. Tổng cộng 351.255.635đ.

- 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 V1 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, bụi trung bày, cụm bụi trung bày, 04 kệ trung bày, khung kính thủy, kính thủy, quây thu ngân, cây lam trang trí cho Công ty S sở hữu, quản lý sử dụng.

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

- 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 V1 với số tiền là 380.680.867đ.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (Đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành 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 qui định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự 2015.

2/ Án phí KDTM sơ thẩm: Công ty S phải chịu 17.562.782đ; chi phí định giá, chi phí xem xét tại chỗ 10.000.000đ Công ty S phải chịu, Công ty A đã ứng chi cho Tòa án ra quyết định xem xét thẩm định tại chỗ và thẩm định giá nên Công ty S hoàn lại số tiền 10.000.000đ này cho Công ty A.

- Án phí phân bị bác yêu cầu của Công ty A là 11.819.500đ, được khấu trừ vào khoản tiền tạm ứng án phí Công ty A đã nộp 24.207.872đ tại Chi cục thi hành án dân sự quận Ngũ Hành Sơn, TP Đà Nẵng theo biên lai thu số 0007067 ngày 19-10-2020 và biên lai thu số 0003115 ngày 12-7-2022, số tiền còn lại hoàn trả cho Công ty A.

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

*** Đơn kháng cáo:**

Ngày 21-9-2023, Công ty TNHH S có Đơn kháng cáo bản án sơ thẩm nói trên; đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm bác yêu cầu của Công ty TNHH A buộc Công ty S hoàn trả cho Công ty A số tiền cọc 52.745.602đ và tiền thi công xây dựng gian hàng với số tiền 298.510.033đ; buộc Công ty A nhanh chóng di dời toàn bộ thiết bị, dụng cụ, tháo dỡ toàn bộ hạng mục thi công tại gian hàng số 1M-07 và hoàn trả mặt bằng cho Công ty S ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

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

Về việc tuân theo pháp luật 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 việc giải quyết vụ án, đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự; có cơ sở để chấp nhận kháng cáo của Công ty TNHH S, sửa 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 theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH A buộc Công ty S phải có trách nhiệm về các thiệt hại của Công ty A.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa và ý kiến của Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng; Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Thủ tục tố tụng tại phiên tòa phúc thẩm:

[1.1] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Công ty TNHH V1 đã được Tòa án thực hiện các thủ tục triệu tập hợp lệ để tham gia tố tụng tại phiên tòa nhưng đến lần thứ hai vẫn không có mặt. Vì vậy, Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự để xét xử vắng mặt đương sự này.

[1.2] Bị đơn - Công ty TNHH S có đơn kháng cáo nhưng tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của Công ty S rút một phần yêu cầu kháng cáo đối với quyết định của bản án sơ thẩm buộc Công ty S hoàn trả cho Công ty A số tiền cọc 52.745.602đ nên Hội đồng xét xử căn cứ điểm c Khoản 1 Điều 289

Bộ luật Tố tụng Dân sự để đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với một phần yêu cầu kháng cáo này của Công ty S.

[1.3] Như vậy, 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 chỉ bị Công ty S kháng cáo về một nội dung là Buộc Công ty S hoàn trả cho Công ty A tiền thi công xây dựng gian hàng 298.510.033đ và 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 V1 cho Công ty S sở hữu, quản lý sử dụng.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên phát sinh hiệu lực.

[2] Công ty S kháng cáo quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm về buộc Công ty S hoàn trả cho Công ty A tiền thi công xây dựng gian hàng với lý do là: Công ty A khởi kiện Công ty S là sai đối tượng khởi kiện, Công ty V1 mới là chủ thể cần chịu trách nhiệm trong vụ việc này, Công ty S không có bất kỳ xác nhận nào trên các văn bản liên quan đến việc thuê và quản lý gian hàng, không hề có bất kỳ ràng buộc nào với Công ty A; các khoản tiền thỏa thuận tại Ý định thư được chuyển trực tiếp cho Công ty V1; Công ty S đã chịu rất nhiều thiệt hại trong vụ việc này, mất nhiều cơ hội kinh doanh khi phải chịu phí để lưu giữ, các dụng cụ, thiết bị của Công ty A và không cho thuê được gian hàng này trong khoảng thời gian dài. Xét đơn kháng cáo của Công ty TNHH S thì thấy:

[2.1] Hội đồng xét xử căn cứ Hợp đồng liên kết kinh doanh khu thương mại dịch vụ dùng chung ngày 19-6-2018 giữa Công ty S và Công ty V1 thể hiện Công ty S ủy quyền cho Công ty V1 được toàn quyền kinh doanh, quản lý khu thương mại dịch vụ dùng chung của khách sạn tư Marriott Đà Nẵng do Công ty S là chủ đầu tư; Căn cứ Thư ý định cho thuê mặt bằng ngày 28-9-2018 giữa Công ty V1 và Công ty A có nội dung Công ty V1 được đàm phán và nhận cọc thuê mặt bằng, bảo lãnh hợp đồng, phí quản lý và tiền thuê doanh thu bán hàng và không giới hạn các khoản thu có liên quan đối với các gian hàng tại trung tâm và Hợp đồng quản lý mặt bằng trung tâm thương mại V1 ngày 15-5-2019 giữa Công ty V1 và Công ty A. Thực hiện hợp đồng, Công ty A đã chuyển các khoản tiền đặt cọc, tiền quản lý phí cho mặt bằng thuê, tiền quản lý xây dựng thi công đối với gian hàng số 1M-07 diện tích 60m² tại tầng 1 của Trung tâm thương mại V1 cho Cty V1 và chuyển khoản tiền thuê của tháng đầu tiên cho Công ty S. Đồng thời, Công ty A đầu tư chi phí lắp đặt trang trí gian hàng số 1M-07 diện tích 60m² tại tầng 1 của Trung tâm thương mại V1.

Từ các hợp đồng và sự kiện nói trên cho thấy, mặc dù Công ty S không ký kết hợp đồng trực tiếp với Công ty A về việc cho thuê gian hàng nhưng Công ty S đã ký Hợp đồng liên kết kinh doanh khu thương mại dịch vụ dùng chung với Công ty V1 thì Công ty V1 mới được phép ký kết Thư ý định cho thuê mặt bằng và Hợp đồng thuê với Công ty A. Công ty S cho rằng không liên quan gì đến Công ty A nhưng lại nhận tiền thuê tháng đầu tiên của Công ty A và cho phép Công ty A thi công lắp đặt trang trí gian hàng số 1M-07 trong toà nhà thuộc quyền quản lý của mình. Như vậy, có cơ sở để xác định Công ty S đã cho phép

Công ty A thuê gian hàng tại Trung tâm thương mại của mình thông qua bên thứ 3 là Công ty V1.

Do đó, việc Công ty S cho rằng việc Công ty A khởi kiện Công ty S là sai đối tượng, Công ty S không có bất kỳ xác nhận nào trên các văn bản liên quan đến việc thuê và quản lý gian hàng, không hề có bất kỳ ràng buộc nào với Công ty A; các khoản tiền thoả thuận tại Thư ý định cho thuê mặt bằng được chuyển trực tiếp cho Công ty V1,... theo đơn kháng cáo là không đúng sự thật khách quan của vụ án. Giữa Công ty S và Công ty A có quan hệ cho thuê gian hàng, Công ty A đã thi công xây dựng gian hàng trong tòa nhà của Công ty S nên Công ty A khởi kiện Công ty S là có căn cứ.

[2.2] Nay Công ty S và Công ty A xảy ra tranh chấp liên quan đến các khoản tiền Công ty A đã chuyển cho Công ty V1, Công ty S và yêu cầu tiền bồi thường thiệt hại là tiền thi công xây dựng gian hàng. Toà án cấp sơ thẩm đã xét xử về các yêu cầu của nguyên đơn và Công ty S chỉ kháng cáo về phần bồi thường thiệt hại là tiền thi công xây dựng gian hàng.

Công ty A đã đầu tư thi công vào gian hàng số 1M-07 tại tầng 1 của Trung tâm thương mại V1 nhưng không hoạt động kinh doanh được, không sử dụng, khai thác được tài sản nên số tiền đã đầu tư thi công này được xem là thiệt hại thực tế của Công ty A. Công ty S là chủ tòa nhà có gian hàng số 1M-07 đã được Công ty A đầu tư thi công làm tăng giá trị gian hàng. Do đó, Hội đồng xét xử cần xem xét trách nhiệm của Công ty S trong việc hoàn trả lại giá trị đã thi công xây dựng gian hàng cho Công ty A và đánh giá lỗi của các bên trong quan hệ cho thuê gian hàng để xác định giá trị hoàn trả cụ thể:

Thứ nhất, Công ty A cho rằng đã chuyển tiền và đầu tư thi công xây dựng gian hàng nhưng không được mở cửa kinh doanh là do lỗi của Công ty S trong việc chậm trễ khai trương khu trung tâm thương mại, do chưa hoàn thành nghiệm thu phòng cháy chữa cháy, chưa được cấp phép hoạt động trung tâm thương mại. Công ty S thì cho rằng lỗi là do Cty A thay đổi ý định thuê gian hàng, không chịu ký kết hợp đồng chính thức.

Căn cứ văn bản trả lời của Phòng Cảnh sát phòng cháy chữa cháy và cứu nạn cứu hộ – Công an thành phố Đà Nẵng thì các gian hàng tại tầng 1 của Trung tâm thương mại V1 thuộc hạng mục khối đế (3 tầng nổi) của công trình Khu du lịch và giải trí quốc tế đặc biệt S do Công ty TNHH S làm chủ đầu tư, hạng mục này đã được cơ quan Cảnh sát PCCC và CNCH thẩm duyệt và nghiệm thu về phòng cháy chữa cháy. Ngoài ra, Sở Xây dựng thành phố Đà Nẵng cũng có văn bản trả lời là một phần hạng mục công trình Khu du lịch và giải trí quốc tế đặc biệt S được sử dụng làm Trung tâm thương mại V1. Đồng thời, Trung tâm thương mại V1 cũng đã khai trương và có gian hàng hoạt động như xác nhận của Công ty A. Tại hồ sơ vụ án có các văn bản của Công ty S gửi cho khách hàng, trong đó có Công ty A với nội dung thông báo về việc Công ty S và Công ty V1 đã chấm dứt hợp đồng liên kết và đề nghị khách hàng ký kết hợp đồng chính thức với Công ty S. Tại phiên tòa phúc thẩm, phía Công ty A cũng thừa nhận có nhận các thông báo này. Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như phiên tòa

hôm nay, Công ty S vẫn tiếp tục đề nghị ký kết hợp đồng thuê với Công ty A với giá thuê như đã thoả thuận tại thời điểm Công ty A ký kết với Công ty V1. Tuy nhiên, Công ty A không đồng ý thuê gian hàng nữa do không còn nhu cầu kinh doanh. Do vậy, việc Công ty A trình bày các lý do không thực hiện được việc khai trương gian hàng hoàn toàn do lỗi của Công ty S là không phù hợp.

Thứ hai, Công ty A cho rằng đã thực hiện việc thoả thuận thuê gian hàng trực tiếp với chủ đầu tư nhưng thực tế ký kết hợp đồng là qua bên thứ ba - Công ty V1. Như vậy, Công ty A đã không tìm hiểu đầy đủ thông tin về các đối tác này; Công ty A đến nay đã thay đổi nhu cầu kinh doanh. Về phía Công ty S cho phép Công ty V1 quản lý toà nhà cho thuê nhưng lại chấm dứt hợp đồng liên kết khi chưa giải quyết các quyền, nghĩa vụ với khách hàng dẫn đến mối quan hệ ba bên xảy ra tranh chấp, các bên đều thiệt hại.

Do vậy, Công ty A và Công ty S đều phải cùng nhau chịu trách nhiệm đối với thiệt hại thực tế của Công ty A, cụ thể là giá trị đã đầu tư thi công. Căn cứ kết quả tại Chứng thư thẩm định giá của Công ty cổ phần định giá và dịch vụ tài chính BTC Miền Trung ngày 14-02-2023 cho thấy các hạng mục lắp đặt, thi công tại gian hàng số 1M-07 tại tầng 1 của Trung tâm thương mại V1 có giá trị là 298.510.033đ. Hội đồng xem xét, cân nhắc quyết định Công ty A và Công ty S phải cùng chịu trách nhiệm ngang nhau trong giá trị thi công xây dựng gian hàng này. Phần thi công này đang gắn trong toà nhà của Công ty S nên mặc dù có một số hạng mục Công ty S không sử dụng được, tuy nhiên việc tháo gỡ, tách rời từng hạng mục sẽ ảnh hưởng đến giá trị sử dụng của các trang thiết bị này cũng như khó khăn cho công tác thi hành án nên cần giao hẳn cho Công ty S sở hữu, sử dụng và hoàn trả lại $\frac{1}{2}$ giá trị thi công xây dựng gian hàng cho Công ty A là phù hợp: $298.510.033đ \times \frac{1}{2} = 149.255.016đ$.

[2.3] Như vậy, Công ty S phải hoàn trả cho Công ty A số tiền thuê tháng đầu tiên đã chuyển khoản (tại đơn khởi kiện nguyên đơn cho rằng đây là tiền đặt cọc thuê) và $\frac{1}{2}$ giá trị thi công xây dựng gian hàng là $52.745.602đ + 149.255.016đ = 202.000.618đ$.

Các khoản tiền mà nguyên đơn không được chấp nhận yêu cầu khởi kiện gồm: Tiền đặt cọc là 173.880.000đ; tiền quản lý phí cho mặt bằng 12.408.000đ; tiền quản lý xây dựng thi công 3.102.000đ; phí đặt cọc thi công 47.000.000đ; $\frac{1}{2}$ giá trị thi công xây dựng gian hàng 149.255.016đ; tổng cộng: 385.645.016đ.

[2.4] Toà án cấp sơ thẩm đã xử giao toàn bộ các hạng mục thi công trang trí, lắp đặt tại gian hàng này cho Công ty S tiếp nhận quản lý, sở hữu và sử dụng và có trách nhiệm hoàn lại số tiền 298.510.033đ cho Công ty A là chưa phù hợp với quy định pháp luật và nhận định trên của Hội đồng xét xử phúc thẩm; cần chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của Công ty TNHH S, sửa bản án sơ thẩm về nội dung buộc Công ty TNHH S phải chịu $\frac{1}{2}$ giá trị thi công xây dựng, gian hàng.

[3] Về án phí dân sự:

[3.1] Án phí sơ thẩm được tính lại cho các đương sự do sửa bản án sơ thẩm như sau:

Nguyên đơn - Công ty A phải chịu án phí đối với phần yêu cầu khởi kiện không được Toà án chấp nhận là $385.645.016đ \times 5\% = 19.282.250đ$.

Bị đơn - Công ty S phải chịu án phí đối với phần nghĩa vụ phải thanh toán cho nguyên đơn là $202.000.618đ \times 5\% = 10.100.000đ$.

[3.2] Án phí phúc thẩm: Công ty S được chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo nên không phải chịu án phí.

[4] Về chi phí định giá tài sản: Công ty A và Công ty S cùng phải chịu tương ứng với phần trách nhiệm của mỗi bên trong giá trị thi công xây dựng gian hàng.

[5] Đối với các khoản tiền mà Công ty A khởi kiện Công ty S không được Toà án chấp nhận do chưa đúng đối tượng thì có quyền yêu cầu khởi kiện vụ án khác theo quy định pháp luật.

Công ty A không có kháng cáo nhưng tại giai đoạn xét xử phúc thẩm có Đơn yêu cầu giám định chữ ký nên Hội đồng xét xử không xem xét, chấp nhận.

[6] Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng tại phiên tòa hôm nay là chưa phù hợp các tình tiết khách quan của vụ án và quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Điều 148, Điều 293, điểm c Khoản 1 Điều 289, Khoản 3 Điều 296, Khoản 2 Điều 308, Điều 313 của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Các Điều 4, 78, 81 của Luật Thương mại, các Điều 328, 386, 387, 388, 476 của Bộ luật Dân sự;

- Nghị quyết 326/2016 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.

Tuyên xử:

I. Đình chỉ xét xử phúc thẩm phần kháng cáo của Công ty TNHH S về “*Buộc Công ty TNHH S hoàn trả cho Công ty TNHH A số tiền đặt cọc thuê 52.745.602đ*”.

II. Chấp nhận phần kháng cáo của Công ty TNHH S 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 A đối với Công ty TNHH S.

- Buộc Công ty TNHH S hoàn trả cho Công ty TNHH A số tiền thuê tháng đầu tiên 52.745.602đ và ½ giá trị thi công xây dựng gian hàng 149.255.016đ; tổng cộng là **202.000.618đ** (hai trăm lẻ hai triệu, sáu trăm mười tám đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành 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 qui định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

- 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 V1 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 kê vách, Adapter, đèn Led, đèn Exit, tủ điện, logo bảng hiệu, bụi trung bày, cụm bụi trung bày, 04 kệ trung bày, khung kính thủy, kính thủy, quầy thu ngân, cây lam trang trí cho Công ty TNHH S sở hữu, quản lý sử dụng.

2. Không chấp nhận phần yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH A đối với Công ty TNHH S các khoản gồm: Tiền đặt cọc 173.880.000đ; tiền quản lý phí cho mặt bằng 12.408.000đ; tiền quản lý xây dựng thi công 3.102.000đ; phí đặt cọc thi công 47.000.000đ; ½ giá trị thi công xây dựng gian hàng 149.255.016đ; tổng cộng là 385.645.016đ.

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 V1 với số tiền là 380.680.867đ.

4. Án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:

- Công ty TNHH A phải chịu án phí là 19.282.250đ, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 24.207.822đ đã nộp theo các biên lai thu số 0007067 ngày 22-10-2020 và biên lai thu số 0001315 ngày 12-7-2022 của Chi cục thi hành án dân sự quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng.

Hoàn trả cho Công ty TNHH A số tiền tạm ứng án phí là 4.925.572đ (bốn triệu, chín trăm hai mươi lăm nghìn, năm trăm bảy mươi hai đồng) theo các biên lai thu trên.

- Công ty TNHH S phải chịu án phí là 10.100.000đ (mười triệu, một trăm nghìn đồng).

5. Chi phí định giá, chi phí xem xét tại chỗ 10.000.000đ, Công ty TNHH A và Công ty TNHH S cùng phải chịu. Công ty TNHH A đã nộp tạm ứng nên Công ty TNHH S phải hoàn trả cho Công ty TNHH A số tiền là 5.000.000đ (năm triệu đồng).

II. Án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm: Công ty TNHH S không phải chịu;

Hoàn trả cho Công ty TNHH S số tiền tạm ứng án phí đã nộp 2.000.000đ (hai triệu đồng) theo Biên lai thu số 0001532 ngày 20-9-2023 của Chi cục thi hành án dân sự quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng.

III. 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 án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND thành phố Đà Nẵng;
- TAND Q. Ngũ Hành Sơn, TPĐN;
- Chi cục THADS Q. Ngũ Hành Sơn, TPĐN;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(đã ký)

Trần Thị Thanh Mai