

Bản án số: 19/2024/KDTM-PT

Ngày 16/7/2024

V/v “Tranh chấp đòi tiền đặt cọc và bồi thường thiệt hại”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Bé.

Các Thẩm phán:

Bà Mai Vương Thảo

Bà Nguyễn Hữu Thị Hảo Hảo.

- Thư ký phiên tòa: Ông Huỳnh Trung Tiến - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng: Bà Nguyễn Thị Tú Anh- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 16 tháng 7 năm 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: 29/2023/TLPT-KDTM ngày 15 tháng 11 năm 2023 về việc “Tranh chấp đòi tiền đặt cọc và bồi thường thiệt hại”.

Do Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số: 13/2023/KDTM-ST ngày 18 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng bị kháng cáo.

Theo Quyết định tiếp tục xét xử phúc thẩm số: 02/2024/QĐPT-KDTM ngày 06/6/2024; Thông báo mở lại phiên tòa số: 10/2024/TB-TA ngày 07/6/2024; Thông báo về việc thay đổi thời gian mở phiên tòa số: 242/TB-TA ngày 17/6/2024 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 205/QĐ-ST ngày 03/7/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Công ty TNHH Legendary V V; Địa chỉ: Số 4/19 đường P, phường 7, quận G, thành phố H. Người đại diện theo pháp luật: Bà Bùi Hồng H, chức vụ: Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Thái Trọng V. Sinh năm: 1974 .Địa chỉ: Số 24, ngách 16, ngõ 10 đường L, phường T, quận B, TP H. Địa chỉ liên hệ: Phòng 1903 Tòa tháp Thành Công, số 57 đường L, phường T, quận

B, thành phố H (Theo Văn bản ủy quyền ngày 24/11/2020). Có mặt.

- *Bị đơn*: Công ty TNHH Đầu Tư và Phát triển S. Địa chỉ trụ sở: Số 08 đường V, phường K, quận N, thành phố Đ. Người đại diện theo pháp luật: Ông THOMAS MARK CLIFFORD, chức vụ: Tổng Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Vũ Đức D; địa chỉ: Phòng 2401 Lux 6 Vinhomes Golden River, số 02 đường T, phường B, quận 1, thành phố H. (Theo Văn bản ủy quyền ngày 27/02/2024). Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Nguyễn Thanh H công tác tại Công ty Luật TNHH ATIM thuộc Đoàn Luật sư thành phố H, cùng địa chỉ: Phòng 2401 Lux 6 Vinhomes Golden River, số 02 đường T, phường B, quận 1, thành phố H. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan*: Công ty TNHH Quản lý dịch vụ VV M. Địa chỉ trụ sở: Tầng 10, Vĩnh Trung Plaza, số 255-257 đường H, quận T, thành phố Đ. Người đại diện theo pháp luật: Ông Weng Lisheng, chức vụ: Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị N. Sinh năm: 1992. Địa chỉ: 858/14 đường T, phường H, quận C, thành phố Đ (Theo Giấy ủy quyền ngày 30/6/2021). Vắng mặt.

- *Người kháng cáo*: Công ty TNHH Đầu Tư và Phát triển S là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN

- *Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Công ty TNHH Legendary V V ông Thái Trọng V trình bày*: Vào tháng 02/2019, Công ty TNHH Đầu Tư và Phát triển S (Sau đây gọi tắt là Công ty S) là chủ đầu tư dự án có mời gọi khách hàng để cho thuê gian hàng Trung tâm thương mại VV Mall thuộc Khu du lịch và giải trí quốc tế đặc biệt Công ty S, địa chỉ Số 8 Võ Nguyên Giáp, Phường Khuê Mỹ, Quận Ngũ Hành Sơn, TP. Đà Nẵng. Mục đích để cho thuê gian hàng kinh doanh. Công ty S đồng ý để Công ty TNHH Quản lý dịch vụ VV M được phép đàm phán và nhận tiền cọc thuê mặt bằng, bảo lãnh thuê mặt bằng và không giới hạn các khoản thu liên quan đối với các gian hàng tại trung tâm mua sắm. Qua sự truyền thông và cách tuyên truyền của Công ty S, Legendary V V chuyển toàn bộ số tiền đặt cọc thuê mặt bằng đối với gian hàng số 2L-07 diện tích 69 m² tại tầng một (01) của trung tâm thương mại VV Mall. Theo như Ý định thư hai bên đã ký kết thì Công ty VV M phải chuyển lại cho Công ty S và Công ty S phải ký hợp đồng cho thuê mặt bằng kinh doanh với Legendary V V. Tuy nhiên, Công ty S đã nhận tiền thuê mặt bằng nhưng không ký kết hợp đồng thuê mặt bằng. Sự chậm trễ trong tiến hành ký kết hợp đồng đã dẫn đến các thiệt hại phát sinh khi Công ty TNHH Legendary V V đầu

tư trang thiết bị vào gian hàng với tổng số tiền được Công ty Cổ phần Thẩm định giá và dịch vụ tài chính BTC Miền đã định giá là 431.692.581 đồng. Trước đây, Công ty Legendary V V khởi kiện yêu cầu bồi thường chi phí đi lại, lưu trú phục vụ cho thi công đối với gian hàng 2L - 07, diện tích 69m², tại tầng 2 của Trung tâm Thương mại VV Mall với số tiền 380.410.867 đồng và yêu cầu Công ty VV M phải trả cho Legendary V V số tiền tổng cộng là 231.538.450 đồng. Nhưng tại phiên tòa hôm nay, đại diện nguyên đơn xin rút lại các yêu cầu trên và chỉ yêu cầu Công ty TNHH Đầu Tư và Phát triển S phải thanh toán cho Công ty TNHH Legendary V V 49.937.500 đồng tiền đặt cọc thuê mặt bằng mà Công ty S đã nhận và 431.629.581 đồng tiền chi phí lắp đặt, thi công xây dựng gian hàng. Tổng cộng: 481.567.081 đồng.

- *Đại diện Bị đơn Công ty TNHH Đầu Tư và Phát triển S trình bày:* Công ty S không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc Công ty S phải trả cho Công ty TNHH Legendary V V 49.937.500 đồng tiền đặt cọc thuê mặt bằng mà Công ty S đã nhận và 431.629.581 đồng tiền chi phí lắp đặt, thi công xây dựng gian hàng. Tổng cộng: 481567081 đồng. Bồi những căn cứ sau: Điều 9 Ý định thư quy định: *“Trong vòng 10 ngày kể từ ngày ký kết Thư ý định, Bên B cần phải ký kết Hợp đồng thuê mặt bằng VV và Hợp đồng quản lý mặt bằng VV Mall với Bên A và bên chủ sở hữu tài sản. Nếu như vì lý do từ Bên B khiến Hợp đồng thuê mặt bằng VV Mall và Hợp đồng quản lý VV Mall không thể được ký kết thì bị coi như từ bỏ ý định này, tiền cọc ý định sẽ không được hoàn trả”*. Tuy nhiên, cả Ý định thư và Hợp đồng quản lý đều được Legendary V V và Công ty VV M ký kết ngày 23/02/2019. Theo quy định tại Ý định thư thì Hợp đồng thuê mặt bằng sẽ được gửi lại cho Công ty S ký chậm nhất là ngày 04/3/2019. Thế nhưng, trong khoảng thời gian này, Công ty S không nhận được Hợp đồng thuê đã được Legendary V ký trước. Legendary V đã vi phạm thoả thuận về việc ký kết Hợp đồng thuê mặt bằng. Legendary V cố ý gửi Hợp đồng thuê mặt bằng cho Công ty S đúng thời điểm Công ty S và Công ty TNHH Quản lý dịch vụ VV M đang phát sinh tranh chấp về quyền quản lý TTTM VV Mall. Tuy nhiên, việc chưa ký kết Hợp đồng thuê mặt bằng không ảnh hưởng gì đến hoạt động kinh doanh của Legendary V. Bên cạnh viện lý do TTTM VV Mall không đảm bảo điều kiện về hồ sơ pháp lý để từ chối không ký kết Hợp đồng thuê mặt bằng thì Legendary V còn lấy lý do việc khai trương TTTM VV Mall không đúng với thời gian dự kiến trước đó, gây tổn thất cho Legendary V là hoàn toàn không có căn cứ. Dù các bên chưa ký kết Hợp đồng thuê mặt bằng (chưa xét đến nguyên nhân dẫn đến việc chậm trễ ký kết hợp đồng thuê mặt bằng) nhưng Công ty S vẫn tạo điều kiện tốt nhất để Legendary V thực hiện hoàn tất mọi công tác chuẩn bị để khi TTTM VV Mall khai trương thì đưa vào hoạt động kinh doanh như dự kiến. Legendary V vi phạm thoả thuận được quy định tại Ý định thư khi từ chối ký kết Hợp đồng thuê mặt bằng 2L-07. Sau khi hoàn tất các công tác chuẩn bị, ngày

19/6/2020, Công ty S gửi Thông báo số: 10/2020/TB-SS để yêu cầu Legendary V ký kết Hợp đồng thuê mặt bằng. Tuy nhiên, Legendary V không phản hồi nội dung thông báo này của Công ty S. Legendary V không thực hiện ký kết hợp đồng thuê mặt bằng với Công ty S, đồng thời cũng không phản hồi cho Công ty S biết về việc không ký kết Hợp đồng thuê mặt bằng với Công ty S, để các bên phối hợp với nhau giải quyết các vấn đề liên quan. Mãi đến ngày 15/9/2020, vừa đủ ba tháng kể từ ngày Công ty S gửi thông báo cho Legendary V về yêu cầu ký kết Hợp đồng thuê mặt bằng, Legendary V khởi kiện Công ty S. Như vậy, với việc từ chối ký kết Hợp đồng thuê mặt bằng, Legendary V đã vi phạm nội dung thoả thuận về việc ký kết Hợp đồng thuê mặt bằng. Legendary V tự ý dừng giao dịch, không tiếp tục thực hiện ký lại Hợp đồng thuê theo yêu cầu của Công ty S hoàn toàn xuất phát từ chủ ý của Legendary V, chứ không vì bất cứ nguyên nhân nào xuất phát từ Công ty S. Việc Legendary V tự ý đơn phương chấm dứt thoả thuận về việc thuê mặt bằng nên phải tự chịu trách nhiệm với mọi thiệt hại. Trong trường hợp phát sinh nghĩa vụ hoàn trả các khoản tiền mà Legendary V đã thanh toán thì trách nhiệm thuộc về Công ty TNHH Quản lý dịch vụ VV M.

Với những nội dung trình bày trên đây, Công ty S khẳng định Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển S không có nghĩa vụ hoàn lại khoản tiền 49.937.500 đồng tiền đặt cọc thuê mặt bằng mà Công ty S đã nhận và 431.629.581 đồng tiền chi phí lắp đặt, thi công xây dựng gian hàng. Tổng cộng: 481567081 đồng. Công ty yêu cầu Hội đồng xét xử xem xét bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH Legendary V.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH Quản lý dịch vụ VV M vắng mặt nhưng thể hiện tại hồ sơ gồm:* Đối với số tiền thuê mặt bằng 2L-07 từ ngày 07/6/2019 đến ngày 06/7/2019: 49.937.500 đồng thì Công ty TNHH Đầu Tư và Phát triển S nhận từ Công ty Công ty TNHH Legendary V. Đối với các số tiền còn lại gồm: Tiền đặt cọc của 03 tháng tiền thuê mặt bằng và phí quản lý cho thuê mặt bằng 2L-07 là 184.851.000 đồng; Tiền phí quản lý từ ngày 07/6/2019 đối với mặt bằng 2L-07 là 17.836.500 đồng; Tiền phí quản lý + Phí đặt cọc thi công mặt bằng 2L-07 là 28.850.950 đồng thì Công ty VV M có nhận của Công ty TNHH Legendary V. Về số tiền này Công ty có ý kiến:

- Về tiền đặt cọc của 03 tháng tiền thuê mặt bằng 184.851.000 đồng (số tiền này chỉ có tiền đặt cọc 03 tháng thuê chứ không có tiền phí quản lý) thì khi nào bên nguyên đơn không thuê nữa sẽ được hoàn trả cho nguyên đơn.

- Về tiền Phí đặt cọc thi công mặt bằng 2L-07 thì nhận để đảm bảo việc thi công. Sau khi thi công xong công trình không có vấn đề gì thì sau 03 tháng kể từ ngày hoàn thiện việc thi công, số tiền này sẽ được hoàn trả lại cho nguyên đơn.

- Về tiền phí quản lý từ ngày 07/6/2019 đối với mặt bằng 2L-07 (phí quản lý thuê gian hàng tháng đầu tiên) là 17.836.500 đồng thì Công ty VV M căn cứ vào Hợp đồng quản lý do Công ty VV M và nguyên đơn ký để xem xét xử lý.

- Về tiền phí quản lý thi công thì Công ty VV M được hưởng và không hoàn trả lại cho nguyên đơn.

Với nội dung nói trên, Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số: 13/2023/KDTM-ST ngày 18 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng đã xử và quyết định:

- Căn cứ Điều 4 luật thương mại; Điều 280, 357 Bộ luật dân sự; Điều 39; Điều 147; Điều 227; Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận đơn khởi kiện: "*Yêu cầu đòi tiền cọc và bồi thường thiệt hại*" của Công ty TNHH Legendary V đối với Công ty TNHH Đầu Tư và Phát triển S.

Tuyên xử: Buộc Công ty TNHH Đầu Tư và Phát triển S phải trả cho Công ty TNHH Legendary V số tiền 481.567.081 đồng. Trong đó: 49.937.500 đồng tiền đặt cọc thuê gian hàng và 431.692.581 đồng tiền chi phí lắp đặt, thi công xây dựng gian hàng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

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

Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm: 23.262.000 đồng Công ty TNHH Đầu Tư và Phát triển S phải chịu. Hoàn trả lại cho Công ty TNHH Legendary V số tiền tạm ứng án phí đã nộp 7.036.899 đồng theo biên lai thu số 0007066 ngày 12/10/2020 và 29.190.000 đồng theo biên lai thu số 0001322 ngày 18/7/2022 tại Chi cục Thi hành án quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng.

Chi phí định giá, xem xét thẩm định tại chỗ: Buộc Công ty TNHH Đầu Tư và Phát triển S hoàn lại cho Công ty TNHH Legendary V 10.000.000 đồng.

Ngoài ra án sơ thẩm còn thông báo quyền kháng cáo cho các đương sự biết theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 29/9/2023, Công ty TNHH Đầu Tư và Phát triển S kháng cáo sửa Bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, sau khi đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến, sau khi thảo luận và nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[I] Về thủ tục tố tụng: Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty TNHH Đầu Tư và Phát triển S có đơn xin xét xử vắng mặt. Công ty TNHH Quản lý dịch vụ VV M có đại diện theo ủy quyền là bà Nguyễn Thị N đã được triệu tập hợp lệ đến lần hai nhưng vẫn vắng mặt tại phiên tòa phúc thẩm. Do đó, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt đối với họ theo quy định tại khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[II] Xét về mặt nội dung: Vào tháng 02/2019, Công ty TNHH Đầu Tư và Phát triển S là chủ đầu tư dự án có mời gọi khách hàng để cho thuê gian hàng tại Trung tâm thương mại VV Mall thuộc Khu du lịch và giải trí quốc tế đặc biệt Công ty S địa chỉ Số 8 đường Võ Nguyên Giáp, Phường Khuê Mỹ, Quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng. Mục đích để cho thuê gian hàng kinh doanh. Năm 2018, Công ty TNHH Đầu Tư và Phát triển S và Công ty TNHH Quản lý dịch vụ VV M đã ký Hợp đồng liên kết kinh doanh khu Thương mại dịch vụ dùng chung (Podium) JW Marriott Đà Nẵng, Việt Nam. Theo đó, Công ty TNHH Đầu Tư và Phát triển S đồng ý để Công ty TNHH Quản lý dịch vụ VV M ủy quyền cho Công ty TNHH Quản lý dịch vụ VV M toàn quyền kinh doanh, quản lý khu Thương mại dịch vụ dùng chung của khách sạn JW Marriott Đà Nẵng tại Số 8 đường Võ Nguyên Giáp, Phường Khuê Mỹ, Quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng (Hạng mục thương mại) do Công ty TNHH Đầu Tư và Phát triển S đầu tư. Ngày 23/02/2019, Công ty TNHH Legendary V do bà Bùi Hồng Hạnh đại diện và Công ty TNHH Quản lý dịch vụ VV M do người đại diện là ông Weng Lisheng ký kết ý định cho thuê mặt bằng TTTM VV MALL. Cửa hàng cho thuê đề xuất: Cửa hàng số 2L-07 tại tầng 2; diện tích 69m². Tiền đặt cọc ý định thuê mặt bằng là tổng tiền thuê và phí quản lý của 03 tháng, tổng số tiền là 7.866 USD và phải thanh toán ngay sau khi ký kết ý định thuê này. Sau khi chính thức ký kết hợp đồng cho thuê mặt bằng thì khoản tiền này sẽ được chuyển vào tiền đặt cọc thuê... Ngay sau khi hai bên ký kết Hợp đồng thuê mặt bằng VV MALL và hợp đồng quản lý mặt bằng VV MALL, phải thanh toán cho Công ty TNHH Quản lý dịch vụ VV M và Công ty TNHH Đầu Tư và Phát triển S tiền đặt cọc thuê kèm theo tiền thuê mặt bằng của tháng thứ nhất và chi phí quản lý... nhưng người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn không thừa nhận. Cùng ngày 23/02/2019, Công ty TNHH Legendary V và Công ty TNHH Quản lý dịch vụ VV M đã ký kết Hợp đồng quản lý mặt bằng trung tâm thương mại VV MALL, thời gian cho thuê từ ngày 07/6/2019 đến ngày 06/6/2022. Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xác định lại có việc Công ty TNHH Legendary V ký kết ý định thuê mặt bằng. Điều này hoàn toàn phù hợp với nội dung cung cấp chứng cứ của nguyên đơn tại Thông báo thụ lý vụ án số: 29/2020/TLST-

KDTM ngày 30/10/2020 của Tòa án nhân dân quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng. Do đó, có căn cứ xác định ngày 23/02/2019, Công ty TNHH Legendary V và Công ty TNHH Quản lý dịch vụ VV M có ký kết ý định thuê mặt bằng là đúng.

[II.1] Nguyên đơn đã chuyển toàn bộ số tiền đặt cọc thuê mặt bằng đối với gian hàng số 2L-07 tại tầng 02 của trung tâm thương mại VV Mall. Cụ thể: Tiền đặt cọc 03 tháng tiền thuê mặt bằng và phí quản lý cho mặt bằng 2L-07 là: 184.851.000 đồng. Tiền phí quản lý từ ngày 07/6/2019: 17.836.500 đồng; tiền thuê mặt bằng từ ngày 07/6/2019 đến ngày 06/7/2019 là 49.937.500 đồng; tiền phí quản lý và phí đặt cọc thi công mặt bằng: 28.850.950 đồng. Tổng cộng số tiền đặt cọc và bồi thường thiệt hại: 281.475.950 đồng. Ngoài ra, nguyên đơn còn yêu cầu bồi thường các thiệt hại thực tế khác phát sinh.

[II.2] Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn đã rút yêu cầu về bồi thường chi phí đi lại, lưu trú phục vụ cho thi công đối với gian hàng 2L – 07 số tiền 380.410.867 đồng và yêu cầu Công ty TNHH Quản lý dịch vụ VV M phải trả cho nguyên đơn số tiền tổng cộng là 231.538.450 đồng nên cấp sơ thẩm đình chỉ giải quyết các yêu cầu trên là đúng pháp luật nên không đề cập đến. Hiện nay Công ty TNHH Legendary V chỉ yêu cầu Công ty TNHH Đầu Tư và Phát triển S phải thanh toán cho Công ty số tiền đặt cọc thuê mặt bằng mà Công ty S đã nhận: 49.937.500 đồng và 431.629.581 đồng tiền chi phí lắp đặt, thi công xây dựng gian hàng. Tổng cộng: 481.567.081 đồng.

[III] Xét kháng cáo của Công ty TNHH Đầu Tư và Phát triển S thì thấy:

[III.1] Đối với số tiền đặt cọc: Sau khi Công ty TNHH Legendary V và Công ty TNHH Quản lý dịch vụ VV M ký kết ý định cho thuê mặt bằng TTTM VV MALL thì Công ty TNHH Quản lý dịch vụ VV M đã chuyển số tiền thuê mặt bằng 01 tháng là 49.937.500 đồng cho Công ty TNHH Đầu Tư và Phát triển S. Tại phiên tòa phúc thẩm, Công ty TNHH Đầu Tư và Phát triển S rút kháng cáo đối với yêu cầu này. Xét thấy hoàn toàn tự nguyện, không bị ai ép buộc nên đình chỉ xét xử đối với yêu cầu này là đúng pháp luật.

[III.2] Đối với số tiền chi phí lắp đặt, thi công xây dựng gian hàng 431.629.581 đồng, HĐXX xét thấy: Tại mục 9 của Ý định cho thuê mặt bằng 02 bên Công ty có thỏa thuận: *“Trong vòng 10 ngày, kể từ ngày ký kết thư ý định, bên B tức Công ty TNHH Legendary V cần phải ký kết “Hợp đồng thuê mặt bằng VV MALL và hợp đồng quản lý mặt bằng VV MALL với bên A tức Công ty TNHH Quản lý dịch vụ VV M và bên chủ sở hữu tài sản...”*. Theo nguyên đơn do Công ty TNHH Đầu Tư và Phát triển S không chịu ký hợp đồng và không phải là trung tâm thương mại và nhiều lần vẫn không tổ chức khai trương, trong khi đó, Công ty TNHH Legendary V đã đầu tư trang thiết bị vào gian hàng với tổng số tiền là 431.629.581 đồng. Còn Công ty TNHH Đầu Tư và Phát triển S cho rằng Công ty TNHH

Legendary V đã tự ý đơn phương chấm dứt thoả thuận về việc thuê mặt bằng nên phải tự chịu trách nhiệm với mọi thiệt hại.

[III.2.1] Để xác định lỗi thuộc về ai làm căn cứ trách nhiệm bồi thường thiệt hại, trước hết khi ký kết ý định thuê mặt bằng, nguyên đơn bắt buộc phải tìm hiểu các giấy tờ chủ sở hữu hợp pháp đối với gian hàng số 2L-07 tại tầng 02 của trung tâm thương mại VV Mall do Công ty TNHH Đầu Tư và Phát triển S là chủ đầu tư nhưng nguyên đơn không tìm hiểu tính pháp lý là do lỗi một phần của nguyên đơn. Khi ký kết hợp đồng quản lý mặt bằng VV MALL ngày 23/02/2019, tại Điều 10 của hợp đồng thoả thuận thời gian khai trương dự kiến của Dự án là ngày 07/6/2019, Bên A tức Công ty TNHH Quản lý dịch vụ VV M có quyền xác nhận và điều chỉnh thời gian khai trương. Như vậy, việc thoả thuận này cho phép Công ty TNHH Quản lý dịch vụ VV M được quyền điều chỉnh thời gian khai trương cho hợp lý. Mặt khác, kể từ ngày ký kết ý định thuê mặt bằng ngày 23/02/2019, trong vòng 10 ngày, nguyên đơn cũng chưa ký kết với Công ty TNHH Đầu Tư và Phát triển S về Hợp đồng thuê mặt bằng VV MALL, không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên nhưng trên thực tế, Công ty TNHH Đầu Tư và Phát triển S có nhận số tiền 01 tháng thuê mặt bằng từ Công ty TNHH Quản lý dịch vụ VV M chuyển đến là 49.937.500 đồng, Công ty TNHH Đầu Tư và Phát triển S xác nhận có nhận nhưng chưa dùng đến, đồng thời việc nguyên đơn đầu tư cơ sở vật chất vào gian hàng thuê trên thì Công ty TNHH Đầu Tư và Phát triển S đều biết, thông qua Công ty TNHH Quản lý dịch vụ VV M. Việc nguyên đơn khiếu nại đối với 02 Giấy phép xây dựng cấp cho Công ty TNHH Đầu Tư và Phát triển S tại Sở Xây dựng thành phố Đà Nẵng đã trả lời tại Công văn số: 2272/SXD-CPXD ngày 05/4/2024 đối với Giấy phép Xây dựng số: 1273/GPXD ngày 25/7/2013 và Giấy phép Xây dựng số: 528/GPXD ngày 23/12/2019 để xác định công trình nêu tại 02 Giấy phép xây dựng trên có đáp ứng đủ điều kiện để xác định là Trung tâm thương mại quốc tế không thuộc chức năng của Sở Xây dựng. Hơn nữa, ngay tại Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư chứng nhận ngày 12/12/2019 do Sở Kế hoạch Đầu tư thành phố Đà Nẵng chứng nhận: Dự án Khu Du lịch và giải trí quốc tế đặc biệt Công ty S của Công ty TNHH Đầu Tư và Phát triển S. Các kết quả kiểm tra công trình nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng phù hợp với Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về Phòng cháy và chữa cháy, cũng như Phòng Cảnh sát PCCC và CNCH của Công an thành phố Đà Nẵng. Như vậy, lỗi làm cho hợp đồng thuê mặt bằng không thể ký kết được thuộc về lỗi của hai bên.

[III.2.2] Qua xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 18/10/2022, nguyên đơn đã đầu tư vào gian hàng bao gồm các phần nội thất: Sàn gạch, kệ tủ gỗ, tủ quầy pha chế, tầng la phong gạch cao, gỗ, hệ thống đèn rọi cây, đèn lon âm trần, mặt nạ điều hòa, loa, chuông báo cháy, đèn exit, tường thạch cao, camera, bóng đèn tròn trang trí, bàn dài, bàn vuông lớn và nhỏ, bàn tròn, ghế dài, ghế tròn, bảng hiệu. Tổng giá trị theo

kết quả Chứng thư thẩm định giá của Công ty CP Thẩm định giá và Dịch vụ Tài chính BTC Miền Trung là 431.629.581 đồng. Do nguyên đơn cũng có một phần lỗi, còn bị đơn và nguyên đơn cũng chưa ký kết Hợp đồng thuê mặt bằng nhưng cấp sơ thẩm buộc Công ty TNHH Đầu Tư và Phát triển S phải bồi thường toàn bộ số tiền trên cho Công ty TNHH Legendary V là chưa đảm bảo. Hiện nay Công ty TNHH Đầu Tư và Phát triển S vẫn có thiện chí đề nghị Công ty TNHH Legendary V tiếp tục thuê, trong trường hợp không tiếp tục thuê, bị đơn vẫn đồng ý hỗ trợ chi phí hợp lý cho việc di dời, vận chuyển với số tiền 80.000.000 đồng nhưng nguyên đơn không đồng ý. Xét thấy hiện nay, bị đơn và Công ty TNHH Quản lý dịch vụ VV M đã chấm dứt hợp đồng liên kết kinh doanh với nhau. Công ty TNHH Đầu Tư và Phát triển S là chủ đầu tư đối với gian hàng trên, các nội thất phần lớn đã gắn với tường cố định nên xét giao cho Công ty TNHH Đầu Tư và Phát triển S tiếp tục quản lý, sử dụng gian hàng 2L-07, diện tích 69m² tại tầng 2 và sở hữu toàn bộ nội thất trên tại trung tâm thương mại VV MALL. Buộc Công ty TNHH Đầu Tư và Phát triển S phải có nghĩa vụ bồi thường giá trị xây dựng gian hàng cho Công ty TNHH Legendary V ½ số tiền 431.629.581 đồng là 215.814.790 đồng là phù hợp.

[III.2.3] Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn yêu cầu giám định chữ ký của ông WengLisheng trong hợp đồng liên kết kinh doanh giữa Công ty TNHH Đầu Tư và Phát triển S và Công ty TNHH Quản lý dịch vụ VV M. Tuy nhiên, giữa hai Công ty này không tranh chấp Hợp đồng với nhau. Mặt khác, yêu cầu này chưa được xem xét giải quyết tại cấp sơ thẩm nên HĐXX phúc thẩm không có căn cứ giải quyết.

[IV] Từ những phân tích trên, HĐXX có cơ sở chấp nhận một phần kháng cáo của Công ty TNHH Đầu Tư và Phát triển S.

[V] Về án phí KDTM-ST: Công ty TNHH Đầu Tư và Phát triển S phải chịu: 13.287.614 đồng. Công ty TNHH Legendary V phải chịu án phí đối với yêu cầu không được chấp nhận.

[VI] Chi phí tố tụng: Cấp sơ thẩm đã buộc Công ty TNHH Đầu Tư và Phát triển S phải trả lại cho Công ty TNHH Đầu Tư và Phát triển S 10.000.000 đồng. Tuy nhiên, do có căn cứ chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn nên mỗi bên phải chịu một nửa, xét buộc Công ty TNHH Đầu Tư và Phát triển S phải có nghĩa vụ trả lại cho nguyên đơn số tiền chi phí tố tụng là 5.000.000 đồng là phù hợp.

[VII] Do chấp nhận một phần kháng cáo nên Công ty TNHH Đầu Tư và Phát triển S không phải chịu án phí KDTM-PT.

[VIII] Tại phiên tòa, Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án kinh doanh thương mại ở giai đoạn phúc thẩm và đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, sửa Bản án sơ thẩm với nội dung không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Chấp nhận toàn bộ kháng cáo của Công ty

TNHH Đầu Tư và Phát triển S. Xét thấy chỉ có cơ sở chấp nhận một phần kháng cáo của Công ty TNHH Đầu Tư và Phát triển S.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 296, Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, Điều 280, 357 Bộ luật Dân sự; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

I. Chấp nhận một phần kháng cáo của Công ty TNHH Đầu Tư và Phát triển S đối với Công ty TNHH Legendary V.

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

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

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

II.3. Buộc Công ty TNHH Đầu Tư và Phát triển S phải có nghĩa vụ bồi thường cho Công ty TNHH Legendary V số tiền xây dựng gian hàng là: 215.814.790 đồng. (*Hai trăm mười lăm triệu tám trăm mười bốn ngàn bảy trăm chín mươi đồng*).

III. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

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

V. Chi phí tố tụng: Buộc Công ty TNHH Đầu Tư và Phát triển S phải có nghĩa vụ trả lại cho Công ty TNHH Legendary V số tiền chi phí tố tụng là 5.000.000 đồng.

VI. Án phí KDTM-ST: Công ty TNHH Đầu Tư và Phát triển S phải chịu: 13.287.614 đồng (*Mười ba triệu hai trăm tám mươi bảy ngàn sáu trăm mười bốn đồng*). Công ty TNHH Legendary V phải chịu: 10.790.739 đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp: 7.036.899 đồng theo biên lai thu số 0007066 ngày 22/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng. Công ty TNHH Legendary V còn phải tiếp tục nộp: 3.753.840 đồng. (*Ba triệu bảy trăm năm mươi ba ngàn tám trăm bốn mươi đồng*).

VII. Án phí KDTM-PT: Hoàn trả lại cho Công ty TNHH Đầu Tư và Phát triển S số tiền tạm ứng án phí đã nộp 2.000.000 đồng (*Hai triệu đồng*) theo biên lai thu số 0001572 ngày 04/10/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng.

VIII. 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:

- Đương sự;
- Tòa án nhân dân quận Ngũ Hành Sơn;
- Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng;
- Chi cục THA dân sự quận Ngũ Hành Sơn;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Thị Bé