

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 182/2021/KDTM-PT

Ngày: 15/11/2021

V/v: Tranh chấp hợp đồng thuê
công trình

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: **Bà Nguyễn Thị Thúy Hạnh**
Các thẩm phán: **Bà Lê Thúy Linh**
Bà Ngô Tuyết Băng

Thư ký phiên tòa: **Ông Lê Hồng Hòa** - Thư ký Toà án nhân dân thành phố Hà Nội

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tham gia phiên toà: **Bà Nguyễn Thị Hoa** - Kiểm sát viên.

Trong ngày 15/11/2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 124/2021/KDTM-PT ngày 05/7/2021 về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê công trình”. Do Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 06/2021/KDTM-ST ngày 23/3/2021 của Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 535/2021/QĐXXPT-KDTM ngày 05/10/2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số 566/2021/QĐ-HPT ngày 27/10/2021, giữa:

Nguyên đơn: Công ty Cổ phần Liên hiệp Xuất nhập khẩu và Đầu tư Hà Nội

Trụ sở: Số 41, phố Ngô Quyền, phường Hàng Bài, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: **Ông Nguyễn Ngọc Nghị** - Chức vụ: Tổng giám đốc Công ty

Những người đại diện theo ủy quyền:

Ông Nguyễn Tuấn Anh- Phó phụ trách phòng Pháp chế & XLCN Công ty

Bà Đinh Thị Kim Anh, bà Hoàng Thị Phương, bà Phạm Thị Mơ - Cán bộ Ban Pháp chế

Bị đơn: Công ty Cổ phần Thương mại Du lịch và Đầu tư Phát triển

Trụ sở: Số 66, phố Hàng Trống, phường Hàng Trống, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: **Ông Nguyễn Trọng Khanh** - Chức vụ: Tổng giám đốc Công ty.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

Công ty Cổ phần Khoáng sản và Đầu tư Vinashin

Trụ sở: Số 109, phố Quán Thánh, phường Quán Thánh, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội

Văn phòng giao dịch: Số 12, phố Đặng Tiên Đông, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội

Người đại diện theo pháp luật: **Ông Nguyễn Việt Phương** - Chức vụ: Giám đốc Công ty

Người đại diện theo ủy quyền: **Bà Lê Thị Hợp** - Chức vụ: Kế toán trưởng Công ty

Tổng Công ty Công nghiệp Tàu thủy

Trụ sở: Số 172, phố Ngọc Khánh, phường Giảng Võ, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội

Người đại diện theo pháp luật: **Ông Cao Thành Đồng** - Chức vụ: Tổng giám đốc Công ty.

Những người đại diện theo ủy quyền:

Bà Vũ Thị Kim Oanh - Chuyên viên Ban TTBVCTNB. Địa chỉ: Phòng 15b1b, tòa nhà Westa, Mỗ Lao, quận Hà Đông, Hà Nội

Bà Nguyễn Thị Ánh Nguyệt- Sinh 1984. Địa chỉ: P 1212, CT5, đơn nguyên 4, Khu đô thị Mỹ Đình, phường Mỹ Đình II, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội

(Nguyên đơn và Tổng công ty Công nghiệp Tàu thủy có mặt; Bị đơn vắng và Công ty Cổ phần Khoáng sản và Đầu tư Vinashin vắng mặt tại phiên tòa)

NỘI DUNG VỤ ÁN

Ngày 01/3/2007 Công ty TNHH Nhà nước MTV Xuất nhập khẩu và Đầu tư Hà Nội (Nay là Công ty Cổ phần Liên hiệp Xuất nhập khẩu và Đầu tư Hà Nội) (Gọi tắt là Unimex) có ký kết 01 Hợp đồng thuê công trình không số với Công ty TNHH Thương mại Du lịch và Đầu tư Phát triển (Gọi tắt là Công ty Du lịch). Nội dung hợp đồng thể hiện việc Unimex cho Công ty Du Lịch thuê toàn bộ công trình tại địa chỉ số 172 phố Ngọc Khánh bao gồm: Khối nhà văn phòng, trung tâm thương mại 5 tầng, 1 tầng trệt, mái và một tầng hầm đã hoàn thiện với thời hạn là 50 năm (Tính từ ngày bàn giao công trình cho đến hết thời hạn thuê) với giá cho thuê là 70.000.000.000đ (Chưa VAT). Tại thời điểm ký kết Hợp đồng, Bên thuê thanh toán cho Bên cho thuê số tiền là 30 tỷ đồng, số tiền còn lại 40 tỷ đồng Bên thuê sẽ thanh toán tiếp cho Bên cho thuê sau 1 năm kể từ lần thanh toán thứ nhất.

Ngày 14/7/2007, Unimex Hà Nội và Công ty Du Lịch ký Biên bản bàn giao mặt bằng số 443, theo đó Unimex đã bàn giao toàn bộ mặt bằng theo đúng thỏa thuận theo đúng Hợp đồng thuê cho Công ty Du lịch từ ngày 01/8/2007.

Ngày 10/4/2008, Unimex và Công ty Du Lịch đã ký Phụ lục số 01 về việc giảm trừ số tiền thuê là 1.658.363.000 đồng theo Biên bản xác nhận giá trị giảm trừ ký ngày 09/4/2008. Theo đó giá trị mới của Hợp đồng còn 75.175.800.000đ (Đã bao gồm VAT).

Trước khi ký kết hợp đồng thuê công trình nêu trên, ngày 09/02/2007 Công ty Du lịch đã ký kết Hợp đồng thuê công trình số 101/HĐKT-ĐT với Công ty Cổ phần Khoáng sản và Đầu tư Vinashin (Gọi tắt là Công ty Vinashin). Nội dung của Hợp đồng thể hiện việc Công ty Du lịch cho Công ty Vinashin thuê toàn bộ khối nhà văn phòng, trung tâm thương mại 5 tầng tại số 172 Ngọc Khánh với thời hạn là 50 năm (kể từ ngày ký kết Hợp đồng), giá trị là

105.000.000.000đ. Ngay khi ký kết hợp đồng, Bên thuê phải thanh toán cho Bên cho thuê 50.000.000.000đ. Số tiền còn lại 55.000.000.000đ sẽ được thanh toán tiếp theo theo tiến độ các bên đã thỏa thuận.

Đến ngày 10/5/2007 Công ty Vinashin ký Hợp đồng cho thuê công trình số 050507/2007/VNSI-VNS với Tập đoàn Công nghiệp Tàu thủy Việt Nam (Gọi tắt là Tập đoàn Tàu thủy). Hợp đồng thể hiện việc Công ty Vinashin cho Tập đoàn Tàu thủy thuê toàn bộ khối nhà văn phòng, trung tâm thương mại mà Công ty đã thuê từ Công ty Du lịch tại địa chỉ số 172 Ngọc Khánh với thời hạn thuê là 50 năm kể từ ngày bàn giao và kết thúc vào ngày hết hạn thuê.

Thực hiện hợp đồng không số ngày 01/03/2007, Công ty Du lịch mới thanh toán cho Unimex số tiền là 52.175.800.000 đồng (tương đương 69,4% giá trị Hợp đồng) tính đến ngày xét xử sơ thẩm.

Vì Công ty Du lịch vi phạm thỏa thuận thanh toán trong hợp đồng nên Unimex khởi kiện yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê công trình, buộc Công ty Du lịch phải trả lại toàn bộ khối nhà văn phòng, trung tâm thương mại đã thuê tại số 172 Ngọc Khánh. Unimex sẽ hoàn trả Công ty Du lịch số tiền còn thừa (nếu có) sau khi đối trừ số tiền tương ứng với thời gian Công ty Du lịch đã chiếm giữ công trình.

Công ty Du lịch thừa nhận có ký kết Hợp đồng thuê công trình ngày 01/3/2007 với Unimex, đối tượng thuê là toàn bộ công trình tại số 172 Ngọc Khánh, thời hạn thuê, giá thuê đúng như Unimex trình bày. Sau khi ký hợp đồng, hai bên đã ký văn bản thỏa thuận việc giảm trừ giá trị hợp đồng xuống còn 68.341.637.000đ (Chưa bao gồm VAT, nếu tính cả thuế VAT thì giá trị phải thanh toán là 75.175. 200.000đ). Công ty Du lịch thừa nhận đã thanh toán được 52.175. 200.000đ đúng như đối chiếu của Unimex. Tính đến ngày xét xử sơ thẩm, Công ty Du lịch còn nợ Unimex 23.000.000.000đ. Do có khó khăn về tài chính nên từ đầu năm 2020, Công ty Du lịch không thanh toán cho Unimex được số tiền đã thỏa thuận trước đây tại Tòa (Mỗi tháng 150.000.000đ). Công ty Du lịch đề nghị Tòa án tiếp tục hòa giải cho các bên, trường hợp buộc phải trả lại công trình thì đề nghị Unimex phải trả lại số tiền Công ty Du lịch đã trả vượt quá thời gian thuê có tính trượt giá.

Công ty Vinashin trình bày: Ngày 9/2/2007 Công ty ký kết và thuê của Công ty Du lịch toàn bộ công trình khối nhà văn phòng, trung tâm thương mại tại số 172 Ngọc Khánh. Thời hạn thuê là 50 năm, giá thuê là 105.000.000.000đ chưa VAT. Đây là loại hợp đồng không bị hủy ngang, Bên cho thuê cam kết thực hiện các trách nhiệm khác theo quy định tại hợp đồng và pháp luật hiện hành. Bên cho thuê không được tự ý chấm dứt hợp đồng mà không có thỏa thuận trước bằng văn bản với Bên thuê. Công ty Vinashin đã thanh toán toàn bộ số tiền thuê công trình cho Công ty Du lịch và sau đó tiếp tục ký kết Hợp đồng cho thuê công trình mang số 050507 ngày 10/5/2007 với Tập đoàn Tàu thủy, Tập đoàn này cũng đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán theo hợp đồng cho Công ty Vinashin. Vì vậy, Công ty Vinashin không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Unimex bởi như vậy làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi ích hợp pháp của Công ty Vinashin. Việc Tập đoàn Tàu thủy đang quản lý, sử dụng công trình tại số 172 Ngọc Khánh là hợp pháp nên phải được tôn trọng và chấp hành. Công ty Vinashin đồng ý với toàn bộ yêu cầu của Tập đoàn Tàu thủy trong đơn yêu

cầu độc lập đã lập.

Tập đoàn Công nghiệp Tàu thủy nay là Tổng Công ty Công nghiệp Tàu thủy (Gọi tắt là Tổng Tàu thủy) trình bày: Hợp đồng số 050507/2007/VNSI-VNS ngày 10/5/2007 giữa Công ty Vinashin và Tổng Tàu thủy được ký kết hợp pháp và có cơ sở pháp lý. Việc Tổng Tàu thủy chiếm hữu, sử dụng Khu vực thuê tại địa chỉ số 172 Ngọc Khánh là có căn cứ nên được pháp luật bảo vệ. Unimex phải thực hiện đúng cam kết đã ký tại hợp đồng ngày 12/01/2007 (Ký lại ngày 1/3/2007) với Công ty Du lịch nên Unimex không có căn cứ yêu cầu Công ty Du lịch trả lại toàn bộ diện tích thuê. Bên cho thuê (Unimex) không có quyền can thiệp hoặc gây khó khăn, cản trở cho Bên thuê và các đối tác của Bên thuê.

Tổng Tàu thủy không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Unimex bởi Unimex không có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng. Tổng Tàu thủy không có yêu cầu độc lập đối với khoản tiền thuê tương ứng thời gian mà Tổng Tàu thủy chưa sử dụng công trình và số tiền mà Tổng Tàu thủy đã bỏ ra đầu tư để hoàn thiện, mua trang thiết bị làm việc tại địa chỉ số 172 Ngọc Khánh.

Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 06/2021/KDTM-ST ngày 23/3/2021 của Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm xét xử đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần Liên hiệp Xuất nhập khẩu và Đầu tư Hà Nội đối với Công ty Cổ phần Thương mại Du lịch và Đầu tư Phát triển về việc chấm dứt Hợp đồng thuê công trình số 101/HĐKT-ĐT ngày 01/3/2007.

2. Buộc Công ty Cổ phần Thương mại Du lịch và Đầu tư Phát triển trả lại Công ty Cổ phần Liên hiệp Xuất nhập khẩu và Đầu tư Hà Nội diện tích thuê là tòa nhà văn phòng, trung tâm thương mại 5 tầng, một tầng trệt, mái và một tầng hầm đã được hoàn thiện với tổng diện tích sàn xây dựng là 7.102,59m² tại số 172 Ngọc Khánh, phường Giảng Võ, quận Ba Đình, Hà Nội.

3. Công ty Cổ phần Liên hiệp Xuất nhập khẩu và Đầu tư Hà Nội có nghĩa vụ trả cho Công ty Cổ phần Thương mại Du lịch và Đầu tư Phát triển số tiền thuê công trình đã nhận là 30.431.829.496 đồng, số tiền này tiếp tục được đối trừ với thời gian chưa trả lại công trình theo giá thuê đã tính theo hợp đồng là 132.585.186đ/tháng.

4. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của Tổng Công ty Công nghiệp Tàu thủy. Buộc Tổng Công ty Công nghiệp Tàu thủy bàn giao tòa nhà văn phòng, trung tâm thương mại 5 tầng, một tầng trệt, mái và một tầng hầm đã được hoàn thiện với tổng diện tích sàn xây dựng là 7.102,59m² tại số 172 Ngọc Khánh, phường Giảng Võ, quận Ba Đình, Hà Nội cho Công ty cổ phần Liên hiệp Xuất nhập khẩu và Đầu tư Hà Nội.

5. Diành quyền khởi kiện bằng một vụ kiện khác cho Tổng công ty Công nghiệp Tàu thủy với Công ty Cổ phần Khoáng sản và Đầu tư Vinashin đối với Hợp đồng thuê công trình số 050507/2007/VNSI-VNS ngày 10/5/2007; Diành quyền khởi kiện bằng một vụ kiện khác cho Tổng công ty Công nghiệp Tàu thủy với Công ty cổ phần Liên hiệp Xuất nhập khẩu và Đầu tư Hà Nội đối với phần giá trị còn lại sau khi hoàn thiện, sửa chữa và sử dụng công trình 172 Ngọc Khánh.

6. Diành quyền khởi kiện bằng một vụ kiện khác cho Công ty Cổ phần Khoáng sản và Đầu tư Vinashin với Công ty Cổ phần Thương mại Du lịch và

Đầu tư Phát triển đối với Hợp đồng thuê công trình số 101/HĐKT-ĐT ngày 09/02/2007”.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Không đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm:

Ngày 05/04/2021 bị đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm với nội dung:

Cấp sơ thẩm chưa xem xét toàn bộ ý chí của các bên liên quan. Do có khó khăn và do dịch Covid nên không thanh toán cho nguyên đơn đầy đủ theo thỏa thuận, đề nghị được tiếp tục thực hiện thỏa thuận hoặc cho các bên có thời gian thống nhất phương án trả nợ hoặc Nguyên đơn lấy thêm tài sản của Bị đơn để cầm trả nợ nhưng chưa được cấp sơ thẩm xem xét. Bị đơn không chấp nhận việc chấm dứt hợp đồng;

Công ty Cổ phần Khoáng sản và Đầu tư Vinashin và Tổng Công ty Công nghiệp Tàu thủy kháng cáo toàn bộ bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 06/2021/KDTM-ST ngày 23/3/2021 của Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại vụ án. Công ty Cổ phần Khoáng sản và Đầu tư Vinashin đề nghị hủy toàn bộ bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm; Tổng công ty Công nghiệp Tàu thủy đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu độc lập của Tổng công ty Công nghiệp Tàu thủy.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn vẫn giữ yêu cầu khởi kiện. Bị đơn vắng mặt lần thứ hai tại phiên tòa. Công ty Vinashin vắng mặt lần thứ nhất. Tổng Công ty Công nghiệp Tàu thủy vẫn giữ yêu cầu kháng cáo và đề nghị hủy án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phát biểu quan điểm và đề xuất hướng giải quyết vụ án có nội dung chính:

Hội đồng xét xử phúc thẩm đã thực hiện đúng qui định của phiên tòa phúc thẩm. Thư ký phiên tòa đã thực hiện đầy đủ nhiệm vụ, quyền hạn theo qui định của Bộ luật tố tụng. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án tại cấp phúc thẩm cũng như tại phiên tòa, Nguyên đơn đã chấp hành đúng theo qui định tại Điều 71 Bộ luật tố tụng dân sự, Bị đơn chưa thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo qui định tại Điều 72, vắng mặt lần thứ hai tại phiên tòa không có lý do chính đáng. Đề xuất đình chỉ việc xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của Bị đơn, chỉ xét xử yêu cầu kháng cáo của Công ty Vinashin và Tổng công ty Tàu thủy.

Có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Unimex chấm dứt hợp đồng thuê công trình giữa Unimex và Công ty Du lịch. Buộc Công ty Du lịch phải trả lại Unimex công trình đã thuê tại số 172 Ngọc Khánh, Ba Đình, Hà Nội. Tòa án cấp sơ thẩm không đình chỉ đối với yêu cầu thanh toán 23.000.000.000đ của Unimex là sai sót nên yêu cầu kháng cáo của Vinashin và Tổng công ty Tàu thủy có căn cứ 1 phần. Đề nghị sửa án sơ thẩm về tố tụng đối về việc đình chỉ này.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Xét về thủ tục kháng cáo: Đơn kháng cáo của các đương sự làm trong thời hạn luật định, người kháng cáo đã nộp dự phí kháng cáo. Như vậy việc kháng cáo hợp lệ và đúng thời hạn theo qui định tại Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

Khi bắt đầu phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận được 02 đơn xin hoãn phiên tòa.

Đơn thứ nhất của ông Nguyễn Trọng Khanh - Người đại diện theo pháp luật của Công ty Cổ phần Thương mại Du lịch và Đầu tư Phát triển (Công ty Du lịch) - Bị đơn, xin hoãn phiên tòa với lý do mặc dù ông đã ra Hà Nội nhưng tình hình dịch bệnh Covid 19 ngày càng phức tạp trên địa bàn Hà Nội và ông đang trong tình trạng không ổn về sức khỏe, chưa xét nghiệm. Ông đề nghị hoãn phiên tòa cho đến khi dịch bệnh ở Hà Nội được kiểm soát và Tòa án tạo điều kiện để các đương sự có thêm thời gian để hòa giải; Đơn thứ hai của bà Lê Thị Hợp - Người đại diện theo ủy quyền của Công ty Cổ phần Khoáng sản và Đầu tư Vinashin (Công ty Vinashin). Lý do xin hoãn phiên tòa là vì bà có việc đột xuất không thể tham gia phiên tòa.

Ngoài ra các đương sự xin hoãn phiên tòa không xuất trình thêm bất cứ tài liệu, chứng cứ nào khác chứng minh việc xin hoãn phiên tòa. Nguyên đơn cho rằng Bị đơn cố tình gây khó khăn muốn kéo dài vụ án, không có thiện chí hòa giải nên đề nghị HĐXX tiếp tục xử án, không đồng ý hoãn phiên tòa để hòa giải.

Xét thấy đến thời điểm hiện tại, toàn thành phố Hà Nội đang trong tình trạng bình thường mới, không áp dụng các Chỉ thị 15 và 16 của Chính phủ trên diện rộng, bản thân người đại diện hợp pháp của Bị đơn đã có đơn xin hoãn phiên tòa cách đây 1 tháng (ngày 15/10/2012) với lý do mới bay tiếp cận Hà Nội chưa có/bị hạn chế, vẫn bị cách ly nhiều ngày. Nay lại tiếp tục xin hoãn phiên tòa do tình trạng không ổn về sức khỏe nhưng không đi khám bệnh, không đi xét nghiệm là không hợp lý. Đây là lần vắng mặt thứ hai tại phiên tòa và không thuộc trường hợp bất khả kháng nên HĐXX sẽ đình chỉ việc xét xử yêu cầu kháng cáo của Bị đơn, chỉ xét đối với yêu cầu kháng cáo của Công ty Vinashin và Tổng Công ty Công nghiệp Tàu thủy (Tổng Tàu thủy).

*** Xét về nội dung:**

Về nguồn gốc tài sản Unimex khởi kiện yêu cầu Công ty Du lịch trả:

Theo Quyết định số 2739/QĐ-UB ngày 05/5/2004 của UBND thành phố Hà Nội thì Công ty XNK hàng tiêu dùng và thủ công mỹ nghệ Hà Nội (nay là Công ty Cổ phần Liên hiệp Xuất nhập khẩu và Đầu tư Hà Nội (Unimex)) được UBND Thành phố Hà Nội cho thuê 3964m² đất trong tổng số 4000m² đất tại 172 Ngọc Khánh, Giảng Võ, Ba Đình, Hà Nội để xây dựng tổ hợp công trình văn phòng làm việc kinh doanh thương mại dịch vụ và căn hộ cao cấp để bán theo dự án đầu tư được UBND thành phố phê duyệt. Ngày 05/11/2004 Unimex được UBND thành phố Hà Nội cấp Giấy CNQSD đất đối với toàn bộ diện tích đất nêu trên (số giấy chứng nhận AA 278075, thời hạn thuê đất là 30 năm đối với diện tích 3752m² và 212m² thuê hàng năm để mở đường theo quy hoạch).

Ngày 19/11/2004, Sở Xây dựng Thành phố Hà Nội cấp Giấy phép xây dựng số 393/GPXD cho Unimex được phép xây dựng công trình theo Giấy CNQSD đất đã cấp, Unimex đã tiến hành xây dựng tòa nhà văn phòng, trung tâm thương mại 5 tầng, một tầng trệt, mái và một tầng hầm đã được hoàn thiện với tổng diện tích sàn xây dựng là 7.102,59m².

Ngày 22/02/2010, UBND Thành phố Hà Nội ban hành Quyết định số 895/QĐ-UBND về việc điều chỉnh nội dung Quyết định số 2739/QĐ-UB ngày 05/5/2004, Quyết định số 7530/QĐ-UB ngày 05/11/2004 và Giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất số AA 278075 với nội dung “Thời gian thuê đất: 50 năm kể từ ngày 01/01/2003 (để đảm bảo thu hồi vốn sau xây dựng theo Quyết định số 4142/QĐ-UBND ngày 13/8/2009 của UBND Thành phố Hà Nội về việc sắp xếp lại, xử lý cơ sở nhà đất thuộc sở hữu Nhà nước của Công ty TNHH MTV Xuất nhập khẩu và Đầu tư Hà Nội)”. Ngày 08/9/2010, Sở Tài nguyên Môi trường Thành phố Hà Nội đã điều chỉnh một số nội dung của Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AA278075 trong đó có nội dung “Thời gian thuê đất 50 năm kể từ ngày 01/01/2003”.

Như vậy, Unimex là chủ sở hữu hợp pháp của tòa nhà văn phòng, trung tâm thương mại tại số 172 Ngọc Khánh, phường Giảng Võ, Ba Đình, Hà Nội.

Ngày 01/03/2007, Unimex Hà Nội và Công ty TNHH Thương mại Du lịch (Công ty Du lịch) ký Hợp đồng thuê công trình không sổ, hợp đồng đã được công chứng hợp pháp. Theo Hợp đồng thì Unimex cho Công ty Du Lịch thuê toàn bộ khối nhà văn phòng, trung tâm thương mại 5 tầng, một tầng trệt, mái và một tầng hầm đã được hoàn thiện tại 172 Ngọc Khánh trong 50 năm (hết thời hạn thuê đất của Nhà nước).

Tại Điều 5 của Hợp đồng qui định về giá cả và phương thức thanh toán, theo đó, bên thuê thanh toán với bên cho thuê số tiền là 70 tỷ đồng (chưa bao gồm VAT). Tại thời điểm ký kết Hợp đồng, Bên thuê thanh toán cho Bên cho thuê số tiền là 30 tỷ đồng, số tiền còn lại 40 tỷ đồng Bên thuê sẽ thanh toán tiếp cho Bên cho thuê sau 1 năm kể từ lần thanh toán thứ nhất.

Ngày 14/7/2007, Unimex và Công ty Du lịch ký Biên bản bàn giao mặt bằng số 443, theo đó Unimex đã bàn giao toàn bộ mặt bằng theo đúng thỏa thuận tại Hợp đồng thuê công trình cho Công ty Du lịch từ ngày 01/8/2007.

Ngày 10/4/2008, Unimex và Công ty Du lịch đã ký Phụ lục số 01 về việc giảm trừ số tiền thuê là 1.658.363.000 đồng theo Biên bản xác nhận giá trị giảm trừ ký ngày 09/4/2008. Theo đó giá trị mới của Hợp đồng còn 75.175.800.000đ (đã bao gồm VAT).

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty Du lịch mới thanh toán cho Unimex Hà Nội số tiền là 52.175.800.000đ (tương đương 69,4% giá trị hợp đồng).

Theo qui định tại khoản 5.2 Điều 5 của Hợp đồng qui định: “*Tại thời điểm ký hợp đồng này, bên thuê thanh toán đủ cho bên cho thuê số tiền 30 tỷ đồng*” và tại khoản 5.3 qui định: “*Số tiền còn lại 40 tỷ đồng, bên thuê sẽ thanh toán tiếp cho bên cho thuê sau 1 năm kể từ lần thanh toán thứ nhất*”. Điều đó có nghĩa đến ngày 01/3/2008 bên thuê phải trả đủ số tiền lần 2 là 40 tỷ đồng cho bên cho thuê theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng.

Theo hồ sơ thể hiện tính đến ngày xét xử sơ thẩm, Công ty Du lịch mới thanh toán cho Unimex số tiền 52.175.800.000đ.

Đồng thời cũng tại Điều 5 qui định: “*d. Nếu Bên thuê không trả đủ số tiền lần 2 theo điều 5.3 Bên cho thuê được toàn quyền thu hồi diện tích cho thuê mà không phải bồi thường gì*”.

Tại Điều 8 của Hợp đồng qui định về các quyền và nghĩa vụ của bên thuê thì: “*8.1: Thanh toán đầy đủ tiền thuê theo đúng hợp đồng này*”.

Tại Điều 10 qui định về chấm dứt thời hạn hợp đồng thể hiện: “*d. Theo các trường hợp khác qui định tại Hợp đồng này*”.

Ngoài ra khoản 1 Điều 30 Luật Kinh doanh bất động sản qui định về các

trường hợp đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng thuê nhà, công trình xây dựng khi bên thuê có một trong các hành vi sau: “*a. Thanh toán tiền thuê nhà, công trình xây dựng chậm 03 tháng trở lên so với thời điểm thanh toán tiền đã ghi trong hợp đồng mà không được sự chấp thuận của bên cho thuê*”.

Như vậy theo nội dung thỏa thuận của các bên trong hợp đồng, nếu bên thuê chậm thanh toán thì bên cho thuê có quyền thu hồi diện tích cho thuê, điều đó đồng nghĩa với việc Hợp đồng thuê công trình số 101/HĐKT-ĐT ngày 01/3/2007 cũng đương nhiên chấm dứt hiệu lực. Bị đơn cho rằng do ảnh hưởng của dịch Covid nên không thanh toán được đúng thỏa thuận theo hợp đồng, tuy nhiên dịch covid mới bùng phát vào đầu năm 2020, trong khi hợp đồng các bên ký kết và thực hiện từ năm 2007. Thời hạn thanh toán số tiền còn lại là sau 1 năm kể từ lần thanh toán thứ nhất, tức là đến ngày 01/03/2008 thì Công ty Du lịch phải hoàn thành việc thanh toán toàn bộ số tiền còn lại. Vì vậy, lý do dịch bệnh covid làm ảnh hưởng đến việc thực hiện thanh toán theo hợp đồng là không phù hợp.

Cấp sơ thẩm căn cứ vào Hợp đồng thuê đất và các Quyết định điều chỉnh thời hạn thuê đất của UBND thành phố Hà Nội và các cơ quan có thẩm quyền để tính thời gian thuê đất và số tiền bên thuê phải trả cho bên cho thuê theo hợp đồng thuê công trình và các phụ lục kèm theo để các bên đối trừ số tiền còn lại là có căn cứ. Do đó kháng cáo của Công ty Du lịch không có căn cứ chấp nhận.

Xét kháng cáo của Công ty Cổ phần Khoáng sản Vinashin và Tổng Tàu thủy đề nghị hủy bản án sơ thẩm, HĐXX thấy rằng:

Về tố tụng: Ngày 13/01/2016, Tòa án sơ thẩm thụ lý vụ án kinh doanh thương mại sơ thẩm giữa nguyên đơn là Công ty TNHH Xuất nhập khẩu và Đầu tư Hà Nội (nay là Công ty Cổ phần Liên hiệp Xuất nhập khẩu và Đầu tư Hà Nội) và bị đơn là Công ty TNHH Thương mại Du lịch và Đầu tư Phát triển (nay là Công ty cổ phần Thương mại Du lịch và Đầu tư Phát triển) và xác định quan hệ tranh chấp theo đơn khởi kiện của nguyên đơn là: “*Tranh chấp Hợp đồng thuê công trình*”. Đây là tranh chấp phát sinh giữa 2 pháp nhân có đăng ký kinh doanh và đều có mục đích lợi nhuận. Bị đơn có trụ sở tại quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội. Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm thụ lý, xác định quan hệ tranh chấp và giải quyết vụ án là đúng qui định tại khoản 1 Điều 30 BLTTDS, đúng thẩm quyền theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật TTDS.

Về nội dung:

Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn - Công ty Unimex, đề nghị Tòa án buộc bị đơn là Công ty TNHH Thương mại du lịch và Đầu tư phát triển chấm dứt hợp đồng thuê công trình và trả lại toàn bộ diện tích thuê cho Unimex do vi phạm nghĩa vụ thanh toán.

Theo Hợp đồng thuê công trình chỉ có Unimex và Công ty Du lịch tham gia ký kết hợp đồng. Unimex không liên quan đến hợp đồng thuê công trình giữa Công ty du lịch với Công ty Vinashin và Tổng Tàu thủy. Mặt khác, Unimex là chủ sử dụng diện tích đất đồng thời là sở hữu hợp pháp đối với tài sản trên đất đang cho Công ty Du lịch thuê nên khi bên thuê vi phạm nghĩa vụ thanh toán thì bên cho thuê có quyền khởi kiện đòi lại tài sản cho thuê. Cấp sơ thẩm xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Unimex và dành quyền khởi kiện bằng

vụ kiện khác cho Công ty Vinashin, giữa Công ty Vinashin với Tổng Công ty Công nghiệp Tàu thủy là có căn cứ nên kháng cáo của Công ty Vinashin không có căn cứ để chấp nhận.

Ngoài ra Tổng Công ty Công nghiệp Tàu thủy (Tổng Tàu thủy) còn kháng cáo cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết vượt quá phạm khởi kiện khi quyết định buộc Tổng Tàu thủy phải bàn giao khu vực thuê cho Unimex và không chấp nhận yêu cầu độc lập của Tổng Tàu thủy là không đúng. Thấy rằng:

Trước khi Unimex và Công ty Du lịch ký Hợp đồng thuê công trình, thì ngày 09/02/2007, Công ty Du Lịch đã ký Hợp đồng thuê công trình số 101/HĐKT-ĐT với Công ty Vinashin để cho thuê lại diện tích thuê trong 50 năm với giá thuê là 105 tỷ đồng (*chưa bao gồm VAT*).

Tiếp đến ngày 10/5/2007, Công ty Vinashin đã ký Hợp đồng thuê công trình số 050507/2007/VNSI-VNS với Tổng Tàu Thủy để cho thuê lại diện tích thuê trong 50 năm với giá thuê là 115 tỷ đồng (*chưa bao gồm VAT*).

Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 17/7/2020 do Tòa án cấp sơ thẩm thực hiện thì toàn bộ công trình thuê tại số 172 Ngọc Khánh hiện do Tổng Tàu thủy hiện đang quản lý, sử dụng.

Tuy nhiên, chủ sử dụng hợp pháp đối với diện tích đất và tài sản trên đất tại 172 Ngọc Khánh là Unimex, mà hiệu lực của Hợp đồng thuê công trình số 101/HĐKT-ĐT ngày 09/02/2007 giữa Công ty Du lịch và Công ty Vinashin cũng như Hợp đồng số 050507/2007/VNSI-VNS ngày 10/5/2007 giữa Công ty Vinashin và Tổng Tàu thủy được xác lập dựa trên Hợp đồng thuê công trình số 101/2007/Artex -VP ngày 01/03/2007 giữa Unimex và Công ty Du lịch. Tại thời điểm ký Hợp đồng thuê lại công trình, các bên đều biết Unimex là chủ sử dụng đất và sở hữu tài sản trên đất hợp pháp và đều biết đây là hợp đồng thuê lại công trình nhưng đều không yêu cầu Công ty Du lịch chứng minh việc đã hoàn thành đầy đủ nghĩa vụ thanh toán cho Unimex theo Hợp đồng thuê công trình số 101 ngày 01/3/2007 để chứng minh quyền được chiếm hữu, sử dụng công trình 172 Ngọc Khánh như cấp sơ thẩm đã nhận định.

Vì vậy, khi Hợp đồng thuê công trình ban đầu chấm dứt đồng nghĩa với việc các Hợp đồng thuê lại công trình cũng không còn tồn tại.

Tổng Tàu thủy bị chấm dứt quyền chiếm hữu, sử dụng đối với công trình thuê tại số 172 Ngọc Khánh vì vậy phải có nghĩa vụ bàn giao toàn bộ công trình thuê tại số 172 Ngọc Khánh cho Unimex. Cấp sơ thẩm xử bác yêu cầu độc lập của Tổng Tàu thủy là có căn cứ, do đó kháng cáo của Tổng Tàu thủy không có cơ sở để chấp nhận.

Ngoài ra sau khi xem xét bản án sơ thẩm nhận thấy tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn xin rút yêu cầu khởi kiện đòi số nợ gốc là 23.000.000.000đ, bản án sơ thẩm không đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện đã rút là thiếu sót. Yêu cầu kháng cáo của người liên quan về phần tố tụng có căn cứ chấp nhận. HĐXX thấy có căn cứ để sửa một phần bản án sơ thẩm số 06/2021/KDTM-ST ngày 23/3/2021 của Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm.

Quan điểm của Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

Từ những nhận định trên

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015

QUYẾT ĐỊNH

Xử:

1. Đình chỉ việc xét xử đối với yêu cầu kháng cáo của Công ty Cổ phần Thương mại Du lịch và Đầu tư Phát triển.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần Liên hiệp Xuất nhập khẩu và Đầu tư Hà Nội đối với Công ty Cổ phần Thương mại Du lịch và Đầu tư Phát triển về việc chấm dứt Hợp đồng thuê công trình ngày 01/3/2007.

- Buộc Công ty Cổ phần Thương mại Du lịch và Đầu tư Phát triển trả lại Công ty Cổ phần Liên hiệp Xuất nhập khẩu và Đầu tư Hà Nội toàn bộ diện tích thuê tại số 172 Ngọc Khánh, phường Giảng Võ, quận Ba Đình, Hà Nội gồm: Tòa nhà văn phòng, trung tâm thương mại 5 tầng, một tầng trệt, mái và một tầng hầm đã được hoàn thiện có tổng diện tích sàn xây dựng là 7.102,59m²

- Công ty Cổ phần Liên hiệp Xuất nhập khẩu và Đầu tư Hà Nội có nghĩa vụ trả cho Công ty Cổ phần Thương mại Du lịch và Đầu tư Phát triển số tiền thuê nhà đã nhận là 30.431.829.496 đồng, số tiền này tiếp tục được đối trừ với thời gian chưa trả lại công trình theo giá thuê đã tính theo hợp đồng là 132.585.186đ/tháng.

3. Đình chỉ yêu cầu đòi thanh toán 23.000.000.000đ của Công ty Cổ phần Liên hiệp Xuất nhập khẩu và Đầu tư Hà Nội đối với Công ty Cổ phần Thương mại Du lịch và Đầu tư Phát triển do rút yêu cầu.

4. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của Tổng Công ty Công nghiệp Tàu thủy. Tổng Công ty Công nghiệp Tàu thủy phải bàn giao toàn bộ diện tích công trình đã thuê từ Công ty Cổ phần Thương mại Du lịch và Đầu tư Phát triển trả cho Công ty cổ phần Liên hiệp Xuất nhập khẩu và Đầu tư Hà Nội tại số 172 Ngọc Khánh, phường Giảng Võ, quận Ba Đình, Hà Nội hiện Tổng công ty đang quản lý, sử dụng có tổng diện tích sàn xây dựng là 7.102,59m² bao gồm: Tầng hầm 954,72m²; Tầng trệt đến tầng 5: 5.174,86m²; Mái 973,01m².

5. Tranh chấp giữa Tổng công ty Công nghiệp Tàu thủy với Công ty Cổ phần Khoáng sản và Đầu tư Vinashin đối với Hợp đồng thuê công trình số 050507/2007/VNSI-VNS ngày 10/5/2007 sẽ được giải quyết bằng một vụ án khác nếu các đương sự có yêu cầu.

6. Dành quyền khởi kiện bằng một vụ án khác cho cho Tổng Công ty Công nghiệp Tàu thủy với Công ty Cổ phần Liên hiệp Xuất nhập khẩu và Đầu tư Hà Nội đối với phần giá trị còn lại sau khi hoàn thiện, sửa chữa và sử dụng công trình 172 Ngọc Khánh nếu các đương sự có đơn yêu cầu và có đủ chứng cứ hợp pháp kèm theo và còn thời hiệu khởi kiện theo quy định của pháp luật.

7. Tranh chấp giữa Công ty Cổ phần Khoáng sản và Đầu tư Vinashin với Công ty Cổ phần Thương mại Du lịch và Đầu tư Phát triển đối với Hợp đồng thuê công trình số 101/HĐKT-ĐT ngày 09/02/2007 sẽ được giải quyết bằng một vụ án khác khi các đương sự có đơn yêu cầu và còn trong thời hiệu khởi kiện.

Kể từ sau ngày xét xử sơ thẩm (24/3/2021) người phải thi hành án phải còn phải chịu lãi suất chậm trả đối với khoản tiền chưa thanh toán theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

8. Về án phí: Công ty Cổ phần Thương mại Du lịch và Đầu tư Phát triển phải chịu 161.431.800đ án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm. Sung công

2.000.000đ tiền tạm ứng án phí phúc thẩm Công ty Cổ phần Thương mại Du lịch và Đầu tư Phát triển đã nộp tạm ứng theo biên lai số 0051005 ngày 06/4/2021 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Hoàn Kiếm.

Hoàn trả Công ty Cổ phần Liên hiệp Xuất nhập khẩu và Đầu tư Hà Nội 57.000.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp biên lai 01011 ngày 05/01/2016 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Hoàn Kiếm.

Tổng Công ty Công nghiệp Tàu thủy phải chịu 3.000.000đ án phí sơ thẩm đối với yêu cầu độc lập không được chấp nhận và không phải chịu án phí phúc thẩm. Tổng công ty đã nộp tạm ứng 113.500.000đ theo các biên lai số 0017999 ngày 30/10/2020, 0051051 ngày 23/4/2021 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Hoàn Kiếm. Nay được hoàn trả 110.500.000đ.

Hoàn trả Công ty Cổ phần Khoáng sản Vinashin tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 2.000.000 đồng đã nộp theo biên lai số 0051041 ngày 19/4/2021 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự
- VKSNDTP Hà Nội
- TAND quận Hoàn Kiếm
- Chi cục THA quận Hoàn Kiếm
- Lưu hồ sơ vụ án

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

Nguyễn Thị Thúy Hạnh