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: 97/2024/KDTM -PT

Ngày: 25/04/2024

V/v: Tranh chấp quyền thuê mặt bằng theo thoả thuận.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thúy Linh.

Các Thẩm phán: Bà Phạm Thị Mai

Ông Nguyễn Xuân Tuấn

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Thuỳ Dương là Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa*: Ông Trần Chí Thành** - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 19 và 25/04/2024 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: 312/2023/TLPT-KDTM ngày 19 tháng 12 năm 2023 về tranh chấp quyền thuê mặt bằng do bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số 119/2023/KDTM-ST ngày 30 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân quận Đống Đa, thành phố Hà Nội bị kháng cáo theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 111/2024/QĐ-PT ngày 06 tháng 03 năm 2024 giữa các đương sự:

**** Nguyên đơn:*** Công ty cổ phần H6

Địa chỉ: Số B phố C, phường T, quận Đ, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Bùi Thị Hải Y – Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: bà Bùi Thị Lệ K và bà Lý Thị T; Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Quang N và Hứa Trung K1 – Luật sư Công ty L1 - Đoàn Luật sư Thành phố H; Địa chỉ: Số B ngõ C phố T, quận T, Thành phố Hà Nội; có mặt.

**** Bị đơn:*** Tổng Công ty cổ phần S

Địa chỉ: Số G phố A, phường Y, quận T, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phan Việt A – Tổng giám đốc

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Anh T1 – Phó Tổng giám đốc (theo văn bản ủy quyền số 130/UQ-TCT ngày 21/03/2024); Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Tô Hoàng P và bà Cao Thị D – Luật sư Công ty L2 - Đoàn Luật sư Thành phố H; Địa chỉ: Tầng F tòa H T, phường Y, quận C, Hà Nội; có mặt.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:***

1. Công ty cổ phần Đ

Địa chỉ: Tòa nhà V phố T, phường L, quận Đ, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Lê Thị Hồng H – Tổng giám đốc; Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty cổ phần Đ: Ông Tô Hoàng P và bà Cao Thị D – Luật sư Công ty L2 - Đoàn Luật sư Thành phố H; Có mặt.

2. Ngân hàng Thương mại cổ phần Q1 (M)

Địa chỉ: Số A L, phường T, quận C, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lưu Trung T2 – Chủ tịch HĐQT

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Mai Tiến D1; vắng mặt.

3. Bà Lê Thị Minh N1, sinh năm 1975

Địa chỉ: Căn hộ B tầng B, Tòa nhà B T chung cư H, số A N, quận T, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Lê Thị Hồng H (văn bản ủy quyền ngày 26/5/2022); Có mặt.

4. Công ty TNHH B1

Địa chỉ: Tầng B, Tòa nhà A, số nhà I ngõ G đường L, phường M, quận N, Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Trần Thị Ngọc D2 – Giám đốc (Vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

5. Công ty cổ phần Đ1

Địa chỉ: Tầng M, Tòa nhà V, số A T, phường L, quận Đ, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Văn Hồng H1 - Giám đốc (Vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

6. Công ty cổ phần V

Địa chỉ: Ô số A tầng 1 Tòa nhà văn phòng Tổng công ty S, số A T, phường L, quận Đ, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Minh H2 - Giám đốc (Vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Theo đơn khởi kiện ngày 26/10/2017, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là*** Công ty Cổ phần H6 ***do những người đại diện trình bày:***

Công ty Đ2 nay là Công ty cổ phần H6 (viết tắt là Công ty H6) được UBND Thành phố H ra Quyết định phê duyệt làm chủ đầu tư dự án nhà ở cao tầng AT theo quyết định 6551/UBND ngày 30/10/2003.

Ngày 07/6/2004, UBND Thành phố H ra quyết định số 3519/UBND về việc thu hồi 5.283m^2 đất tại số I1, I2, I3 khu tập thể T phường L, giao cho Công ty H6 để xây dựng, thực hiện dự án khu nhà ở cao tầng, văn phòng làm việc và cửa hàng kinh doanh.

Trong quá trình thực hiện dự án, ngày 07/11/2005, Công ty H6 đã ký Hợp đồng liên danh số 654/2005/HĐLD ngày 17/11/2005 với Tổng Công ty cổ phần S (viết tắt là Tổng công ty S) về việc Hợp táChủ đầu tư xây dựng nhà cao tầng I1, I2, I3 và Văn phòng làm việc, giao dịch của Công ty H6. Trên cơ sở hợp đồng, Tổng Công ty S đã có quyết định số 754/QĐ-TCT ngày 16/11/2005 giao Công ty Đ2 và Công ty cổ phần Đ thuộc Tổng Công ty S thực hiện dự án.

Ngày 07/12/2005, Tổng Công ty S có văn bản số 848/TCT-KHĐT đề nghị Công ty H6 tạo điều kiện thuận lợi để Công ty Đ2 và Công ty cổ phần Đ làm chủ đầu tư dự án, đồng thời cam kết đảm bảo mọi quyền lợi của Công ty H6 theo đúng mọi điều khoản mô tả tại hợp đồng liên danh.

Công ty H6 có văn bản đề nghị UBND Thành phố H chuyển giao chủ đầu tư thực hiện dự án. Ngày 07/11/2006 UBND Thành phố H đã có văn bản số 5180/UBND-KH&ĐT chấp thuận chuyển giao chủ đầu tư dự án từ Công ty H6 sang Tổng Công ty S.

Ngày 11/10/2007, Tổng Công ty S và Công ty cổ phần Đ (gọi tắt là Công ty Đ) ký hợp đồng số 1399/2007/HĐKT về hợp tác kinh doanh dự án và ủy quyền cho Công ty Đ có toàn quyền thực hiện dự án.

Ngày 09/01/2008, UBND Thành phố H có quyết định số 108/QĐ-UBND chấp thuận Tổng Công ty S là chủ đầu tư dự án.

Ngày 17/3/2008, Công ty H6 ký bản cam kết số 75/BBBK/H6-S, với nội dung Công ty Đ cam kết bảo đảm mọi quyền lợi của Công ty H6 tại dự án. Công ty H6 đã tiến hành giao mặt bằng và trình văn bản lên UBND Thành phố H để phê duyệt Quyết định thu hồi đất và bàn giao Tổng Công ty S thực hiện dự án.

Ngày 27/5/2008, UBND Thành phố H cấp Giấy chứng nhận đầu tư số 01121000158 cho Tổng Công ty S và Công ty Đ thực hiện dự án.

Ngày 02/8/2010, giữa Công ty H6, Tổng Công ty S và Công ty Đ ký Biên bản thỏa thuận số 126/2010/BBTT, thỏa thuận một số nội dung trong đó có các nội dung sau:

- Bồi thường hỗ trợ giải phóng mặt bằng bằng tiền cho Công ty H6 03 tỷ đồng.

- Công ty Đ có trách nhiệm bố trí phần diện tích 1.350m^2 cho Công ty H6 ký hợp đồng thuê với Ban quản lý dự án T, thời hạn thuê 50 năm, trả tiền thuê hàng năm theo đơn giá nhà nước; bàn giao 06 kios (diện tích 126m^2) nằm ngoài phần diện tích 1.350m^2 được bố trí tại tầng lửng và liền khối với phần diện tích của Công ty H6 được bố trí tại tầng lửng.

- Bố trí cho Công ty H6 06 căn tái định cư tại các tầng 2, 3, 5, 7 và Công ty H6 được ưu tiên mua 50 căn hộ (20 căn hộ theo giá của dự án và 30 căn hộ theo giá bảo đảm kinh doanh.

Sau khi dự án hoàn thành, các thỏa thuận đã được thực hiện gồm có:

- Bồi thường hỗ trợ giải phóng mặt bằng bằng tiền cho Công ty H6 03 tỷ đồng.

- Bố trí cho Công ty H6 06 căn tái định cư tại các tầng 2, 3, 5, 7 và Công ty H6 được ưu tiên mua 50 căn hộ (20 căn hộ theo giá của dự án và 30 căn hộ theo giá bảo đảm kinh doanh)

Nay, Công ty H6 khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc Tổng Công ty S và Công ty Đ ký hợp đồng thuê 1.350m^2 theo đúng vị trí đã cam kết trong Hợp đồng số 654 ngày 17/11/2005 và Bản cam kết 126/2010/BBTT ngày 02.8.2010.

- Buộc Tổng Công ty S và Công ty Đ phải thực hiện bàn giao 06 kios với diện tích 126m^2 theo đúng vị trí đã thỏa thuận, nằm liền kề văn phòng Công ty H6.

**** Bị đơn là*** Tổng Công ty Cổ phần S ***do người đại diện theo ủy quyền trình bày:***

Về quá trình ký kết các hợp đồng hợp tác liên doanh trước thời điểm tháng 8/2010 Công ty xác nhận nội dung như nguyên đơn trình. Sau đó ngày 02/8/2010, Công ty H6, Tổng Công ty S và Công ty Đ ký Biên bản thỏa thuận số 126/2010/BBTT, thỏa thuận một số nội dung trong đó có các nội dung sau:

- Bồi thường hỗ trợ giải phóng mặt bằng bằng tiền cho Công ty H6 03 tỷ đồng;

- Bố trí phần diện tích 1.350m^2 cho Công ty H6 ký hợp đồng thuê với Ban quản lý dự án T, thời hạn thuê 50 năm, trả tiền thuê hàng năm theo đơn giá nhà nước; bàn giao 06 kios (diện tích 126 m^2) nằm ngoài phần diện tích 1.350m^2 được bố trí tại tầng lửng và liền khối với phần diện tích của Công ty H6 được bố trí tại tầng lửng;

- Bố trí cho Công ty H6 căn hộ tái định cư tại các tầng 2, 3, 5, 7 và Công ty H6 được ưu tiên mua 50 căn hộ (20 căn hộ theo giá dự án và 30 căn hộ theo giá đảm bảo kinh doanh);

- Biên bản thỏa thuận này có giá trị pháp lý kể từ ngày ký và thay thế các văn bản cam kết các Bên đã ký trước đây.

Sau khi Dự án hoàn thành và đưa vào vận hành khai thác sử dụng, đại diện chủ đầu tư là Ban quản lý dự án T có Công văn số 66/BQLTH ngày 18/01/2013 thông báo phần diện tích kinh doanh tại tầng 1 và tầng lửng đã hoàn thành và đủ điều kiện bàn giao, đề nghị Công ty H6 cán bộ có thẩm quyền sang làm việc với Ban quản lý dự án T để ký Hợp đồng thuê theo đúng quy định của Nhà nước trước khi nhận bàn giao.

Ngày 24/01/2013, Công ty H6 có Công văn số 73/CV-H6 gửi Tổng Công ty S và Ban quản lý dự án T phúc đáp công văn số 66/BQLTH. Tại mục 3 văn bản số 73/CV-H6 của Công ty H6 đã ghi: "Về công tác bàn giao mặt bằng đối với phần diện tích 1.350m^2 và 06 kios của H6 theo Biên bản thỏa thuận: Công ty H6 đang tiến hành các thủ tụChủ đầu tư thiết kế và thẩm tra thiết kế việc thi công lắp đặt điều hòa và Công ty

H6 đề nghị quý Tổng Công ty và quý Ban gửi bản dự thảo Hợp đồng để Công ty H6 xem xét và tiến hành ký Hợp đồng theo đúng quy định của Nhà nước".

Ngày 02/4/2013, Công ty H6 có Công văn số 245/CV-H6 gửi Ban quản lý dự án T. Trong đó, Công ty H6 nêu: "Theo ý kiến chỉ đạo của UBND Thành phố H, Công ty H6 sẽ ký hợp đồng thuê dài hạn trực tiếp với Sở T3, Công ty H6 yêu cầu Tổng Công ty S hoặc đại diện được ủy quyền (ban quản lý dự án T) phải thực hiện ngay toàn bộ các thủ tục cần thiết để việc ký kết hợp đồng thuê giữa Công ty H6 và Sở T3 được thực hiện trong tháng 04/2013". Tuy nhiên thực tế tại thời điểm này UBND Thành phố H không có bất cứ văn bản chỉ đạo nào về việc này.

Ngày 03/4/2013, Ban quản lý dự án T có Văn bản số 305/BTH giải thích rõ với Công ty H6 về việc Tổng công ty S và Công ty Đ là chủ đầu tư duy nhất của Dự án, có quyền ký kết các hợp đồng với khách hàng. Ban quản lý dự án T đề nghị: "Công ty H6 đến đàm phán để thuê phần diện tích trước ngày 05/4/2013, nếu sau 05/4/2013 mà Q Công ty không đến đàm phán thì chúng tôi hiểu rằng Quý Công ty không có nhu cầu thuê và chúng tôi sẽ ký hợp đồng với đối tác khác có nhu cầu".

Ngày 05/4/2013, Công ty H6 có văn bản số 259/CV-H6 yêu cầu Ban quản lý dự án T và Tổng Công ty S cung cấp căn cứ pháp lý về quyền được cho thuê đối với diện tích 1.350m^2 và 06 kios tái định cư trước ngày 08/4/2013 thì Công ty H6 sẽ ký hợp đồng với Ban quản lý dự án T.

Ngày 08/4/2013, Ban quản lý dự án T có văn bản số 313/BQLTH yêu cầu Công ty H6 đến ký hợp đồng trước ngày 15/4/2013.

Ngày 12/4/2013, Công ty H6 gửi Tổng Công ty S và Ban Quản lý dự án T không đồng ý với thời hạn mà Ban quản lý dự án T đưa ra.

Ngày 23/4/2013, Công ty H6 có Công văn số 287/CV-H6 gửi UBND Thành phố H, Sở X, Sở T3 đề nghị hướng dẫn Công ty H6 và Tổng Công ty S, Ban quản lý dự án T các thủ tục để Công ty H6 được thuê lại phần diện tích 1.350m^2 tại Dự án.

Ngày 24/4/2013, Ban quản lý dự án T tiếp tục có công văn số 369/BQLTH yêu cầu Công ty H6 đến tiến hành các thủ tục để hoàn thành ký hợp đồng thuê và nhận bàn giao mặt bằng phần diện tích 1.350m^2 trước ngày 05/5/2013.

Ngày 26/4/2013, Công ty H6 có công văn số 300/CV-H6 đưa ra lý do đang chờ hướng dẫn từ UBND Thành phố H và các Sở ban ngành và khẳng định chỉ thực hiện theo hướng dẫn và chỉ đạo của UBND Thành phố H nên không đồng ý với thời hạn ký hợp đồng mà Ban quản lý dự án T đưa ra.

Ngày 02/5/2013, Ban quản lý dự án T có Công văn số 388/BQLTH gửi UBND Thành phố H, Sở X, Sở T3 để báo cáo về việc cho Công ty TNHH MTV H6 thuê 1.350m^2 sàn thương mại tại dự án xây dựng nhà ở cao tầng I, I2, I3 và văn phòng cho thuê T tại A T. Đồng thời đề nghị UBND Thành phố H với tư cách là chủ quản của Công ty H6 đôn đốc, nhắc nhở Công ty H6 muộn nhất ngày 05/5/2013 đến Ban quản lý dự án T để ký Hợp đồng thuê 1.350m^2 sàn thương mại. Nếu Công ty H6 không ký Hợp đồng thuê thì Ban quản lý dự án T sẽ hiểu là Công ty H6 không có nhu cầu thuê ngay lập tức. Yêu cầu Công ty H6 bồi thường tiền tương ứng với tiền thuê tính từ ngày

15/4/2013 cho đến khi Ban quản lý dự án T ký Hợp đồng với các đối tác thuê diện tích 1.350m^2 nói trên.

Ngày 06/5/2013, Ban quản lý dự án T đã có công văn số 398/BQLTH yêu cầu Công ty H6 đến tiến hành thủ tục để hoàn thành ký hợp đồng thuê và nhận bàn giao mặt bằng phần diện tích 1.350m^2 trước ngày 16/5/2013. Sau ngày 16/5/2013 nếu Công ty H6 không đến thì xem như Công ty H6 không có nhu cầu thuê và chủ đầu tư sẽ ký kết hợp đồng với các đối tác khác có nhu cầu.

Ngày 07/5/2013, Công ty H6 gửi Tổng Công ty S và Ban quản lý dự án T công văn số 311/CV-H6 thông báo đang liên hệ với UBND Thành phố H và Sở Xây dựng để xin ý kiến về việc này và chỉ thực hiện theo hướng dẫn của UBND Thành phố H. Đồng thời, Công ty H6 yêu cầu Ban quản lý dự án T bàn giao diện tích 1.350m^2 và 06 kios trước ngày 15/5/2013.

Ngày 04/6/2013, Ban quản lý dự án T tiếp tục có Công văn số 486/BQLTH về việc thực hiện Thỏa thuận số 126/2010/BBTT ngày 02/8/2010. Theo đó, Ban quản lý dự án T khẳng định lý do mà Công ty H6 đưa ra tại văn bản số 287/CV-H6 ngày 23/4/2013 là Công ty H6 sẽ ký hợp đồng với Sở T3 là yêu cầu hết sức vô lý. Bằng tinh thần thiện chí, Ban quản lý dự án T đã nhiều lần gửi thông báo mời Công ty H6 đến làm thủ tục ký hợp đồng nhưng Công ty H6 đưa ra nhiều lý do để trì hoãn, không đến. Do đó, Ban quản lý dự án T đã triển khai đầu tư lắp đặt điều hòa trung tâm để cho đơn vị khác có nhu cầu vào thuê đối với phần diện tích 1.350m^2 theo nội dung đã thông báo tại văn bản số 398/BQLTH.

"Về vị trí, diện tích 06 kios có tổng diện tích là 126m^2 được bố trí tại tầng 1 theo đúng cơ chế chính sách bồi thường, hỗ trợ và tái định cư được phê duyệt. Ban quản lý dự án T đề nghị Công ty H6 đến làm việc thống nhất vị trí 06 kios tại tầng 1 và hoàn thiện các thủ tục để nhận bàn giao 06 kios nêu trên".

Ngày 07/6/2013, Công ty H6 có Công văn số 390/CV-H6 tiếp tục đưa ra lý do đang chờ ý kiến chỉ đạo của UBND Thành phố H nên chưa ký Hợp đồng với Ban quản lý dự án T. Đồng thời, Công ty H6 cho rằng hành vi không tạo điều kiện và không cho đơn vị thi công của Công ty H6 triển khai thi công hệ thống điều hòa phần diện tích 1.350m^2 và tự ý triển khai đầu tư lắp đặt điều hòa để cho đơn vị khác thuê phần diện tích 1.350m^2 nói trên là động thái coi thường pháp luật, coi thường cơ quan quản lý nhà nước và có mục đích chiếm đoạt 1.350m^2 tài sản của Nhà nước.

Ngày 09/10/2013, thay mặt chủ đầu tư, Công ty Đ có Công văn số 953/2013/SHL khiếu nại nội dung Công văn số 5579/UBND-TNMT ngày 05/8/2013 của UBND Thành phố H về việc bồi thường hỗ trợ và tái định cư đối với diện tích nhà đất thuộc sở hữu Nhà nước tại dự án I,I2, I khu tập thể T, phường L, quận Đ, Thành phố Hà Nội.

Ngày 30/6/2014, Thanh tra Bộ Xây dựng có Kết luận số 190/KL-TTr, kết luận thanh tra về khiếu nại của Công ty Đ đối với văn bản số 5579/UBND-TNMT ngày 05/8/2013 và Văn bản số 7793/UBND-TNMT ngày 16/10/2013 của UBND Thành phố H liên quan đến "Dự án đầu tư xây dựng nhà ở cao tầng I, I2, I3 và văn phòng cho thuê T" tại A T, quận Đ, Hà Nội. Trong đó, Chánh thanh tra Bộ Xây dựng đã kết luận: "Diện tích 1.350m^2 nhà và 126m^2 kiốt tại tầng 1 và tầng lửng của Dự án thuộc sở hữu của Chủ đầu tư là Tổng Công ty S theo quy định tại Nghị quyết số 34/2007/NQ-CP ngày

03/7/2007 của Chính phủ; Thỏa thuận tại Biên bản số 126/2010/BBTT ngày 02/8/2010 là quan hệ dân sự, các bên phải tôn trọng thực hiện; nếu có tranh chấp thì khởi kiện tại Tòa án để được giải quyết theo quy định của Pháp luật".

Ngày 01/7/2014, Bộ Xây dựng đã có văn bản số 1476/BXD-TTr báo cáo và kiến nghị với Thủ tướng về nội dung khiếu nại của Công ty Đ. Theo đó, Bộ Xây dựng đã kiến nghị Thủ tướng Chính phủ giao cho UBND Thành phố H có trách nhiệm chỉ đạo các tổ chức, cá nhân liên quan thực hiện Kết luận thanh tra với nội dung chính như sau: Diện tích 1.350m^2 nhà và 126m^2 kios tại tầng 1 và tầng lửng của Dự án thuộc sở hữu của Chủ đầu tư theo quy định tại Nghị quyết số 34/2007/NQ-CP ngày 03/7/2007 của Chính phủ. Việc đền bù, hỗ trợ giải phóng mặt bằng theo thỏa thuận tại Biên bản số 126/2010/BBTT ngày 02/8/2010 là quan hệ dân sự, các bên phải tôn trọng thực hiện; nếu có tranh chấp thì khởi kiện tại Tòa án để được giải quyết theo quy định của pháp luật.

Ngày 08/10/2014, Văn phòng Chính phủ có văn bản số 7871/VPCP-V.I thông báo ý kiến chỉ đạo của Phó Thủ tướng Hoàng Trung H4. Trong đó, đồng ý với kết luận, kiến nghị của Bộ Xây dựng tại văn bản 1476/BXD-TTr ngày 01/7/2014.

Ngày 17/6/2016, Văn phòng Chính phủ có Thông báo số 133/TB-VPCP - Thông báo kết luận của Phó Thủ tướng Trương Hòa Bình về việc giải quyết khiếu nại liên quan đến "Dự án xây dựng nhà ở cao tầng I1, I2, I3 và văn phòng cho thuê T" tại A T, quận Đ, Thành phố Hà Nội. Theo đó, Phó Thủ tướng Chính phủ Trương Hòa Bình yêu cầu các cơ quan, tổ chức liên quan thực hiện nghiêm túc ý kiến chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ tại các văn bản số 7871/VPCP-V.I ngày 08/10/2014, số 2529/VPCP.V.I ngày 14/4/2015 của Văn phòng Chính phủ và Phó Thủ tướng nêu rõ Công ty H6 nếu có nhu cầu sử dụng 1.350m^2 nhà tại Dự án thì ký hợp đồng thuê của C đầu tư theo thỏa thuận; nếu có tranh chấp, khởi kiện tại Tòa án nhân dân.

Ngày 30/6/2016, Công ty H6 gửi Tổng Công ty S, Công ty Đ, Ban quản lý dự án T công văn số 359/CV-H6 yêu cầu bàn giao ngay 1.350m^2 và thống nhất hợp đồng cho H6 thuê theo Biên bản thỏa thuận 126/2010/BBTT.

Ngày 29/7/2016, Công ty H6 có Công văn số 405/CV-H6 đề nghị Tổng Công ty S, Công ty Đ, Ban quản lý dự án T sắp xếp lịch dự cuộc họp với Công ty H6 về việc thuê phần diện tích 1.350m^2 và việc bàn giao ngay 126m^2 của 06 kios tại dự án nhà ở cao tầng I, I2, I3 và văn phòng cho thuê T - 165 T và có thông báo cụ thể với Công ty H6 trong thời gian chậm nhất 08/8/2016.

Ngày 04/8/2016, Công ty Đ gửi Công ty H6 công văn số 1080/SHL-KD&QLDV thông báo: Phần diện tích 126m^2 của 06 kios đã được chuẩn bị sẵn sàng để bàn giao đề nghị Công ty H6 xác nhận lại lịch bàn giao và thông báo cho Công ty Đ; diện tích 1.350m^2 do Công ty H6 nhiều lần trì hoãn ký hợp đồng thuê ảnh hưởng nghiêm trọng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Tổng Công ty S, Công ty Đ, Ban quản lý dự án T nên đã cho các đơn vị khác thuê và không còn diện tích để cho Công ty H6 thuê lại.

Ngày 21/4/2017, Công ty H6 có Công văn số 189/CV-H6 đề nghị Tổng Công ty S và Công ty Đ và khẩn trương phối hợp với Công ty H6 thực hiện chỉ đạo của Phó Thủ tướng Trương Hòa Bình và chỉ đạo của UBND Thành phố H.

Tổng Công ty S không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bởi Tổng Công ty S và Công ty Đ đã nghiêm túc thực hiện các nội dung của Biên bản thỏa thuận 126, việc các bên chưa ký hợp đồng thuê đối với diện tích 1.350m^2 và bàn giao 126m^2 kios tầng 1 và tầng lửng xuất phát từ những yêu cầu vô lý và sự coi thường cam kết của Công ty H6. Việc Công ty H6 nhận định Tổng Công ty S thực hiện hành vi có dấu hiệu cố tình chiếm đoạt tài sản Nhà nước là vô căn cứ bởi Tổng Công ty S và Công ty Đ là chủ đầu tư dự án "Xây dựng nhà ở cao tầng I1, I2, I3 và văn phòng cho thuê T" theo Giấy chứng nhận đầu tư số 01121000158 ngày 27/5/2008 của UBND Thành phố H và đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả tiền thuê đất cho Nhà nước. Tài sản trên đất tại dự án A T do Tổng Công ty S và Công ty Đ đầu tư xây dựng thuộc sở hữu của Chủ đầu tư. Vì vậy, chúng tôi không thể chiếm đoạt tài sản của chính mình, cáo buộc của Công ty H6 là vô căn cứ.

Việc Công ty H6 không thực hiện cam kết theo Biên bản 126 đã gây tổn thất nghiêm trọng về tài chính cho chủ đầu tư khi không đưa phần diện tích 1.350m^2 vào vận hành khai thác và hàng tháng chủ đầu tư vẫn phải trả chi phí thuê bảo vệ phần diện tích này.Đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của Công ty H6 về việc buộc Tổng Công ty S và Công ty Đ thực hiện các nghĩa vụ ký kết tại hợp đồng liên danh số 654/2005/HĐLD ngày 17/11/2005 do hợp đồng này đã chấm dứt hiệu lực và Công ty H6 đã vi phạm Biên bản thỏa thuận 126.

Về diện tích đang tranh chấp hiện Tổng Công ty S và Công ty Đ cho các cá nhân, tổ chức sau đây thuê:

- Tổng Công ty S ký hợp đồng cho thuê đối với: Bà Lê Thị Minh N1

- Công ty cổ phần Đ ký hợp đồng cho thuê đối với:

+ Công ty cổ phần Đ1

+ Ngân hàng TMCP Q1

+ Công ty TNHH B1

+ Công ty Cổ phần V (trước đây là hộ kinh doanh của ông Nguyễn Tự L)

Ngoài ra Tổng Công ty S và Công ty Đ không cho cá nhân tổ chức nào khác thuê hoặc quản lý, sử dụng diện tích đang tranh chấp. Chúng tôi đã nộp các hợp đồng cho thuê, các phụ lục hợp đồng, biên bản thanh lý hợp đồngvà sơ đồ mặt bằng cho thuê đến Tòa án.

**** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:***

- Công ty cổ phần Đ ***do người đại diện theo ủy quyền trình bày:*** Chúng tôi thống nhất với ý kiến của bị đơn vàkhông chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đến nay chúng tôi không phải bố trí 06 kios diện tích126m^2 cho Công ty H6 bởi vì: Ngày 30/3/2006 Công ty Đ2 nay là Công tyCổ phần H6 có văn bản 162/CV- H6 thống nhất chuyển giao cho Tổng công ty S làm chủ đầu tư thực hiện dự án tại A T với lý do Công ty Đ2 không có đủ kinh nghiệm quản lý dự án, không có cán bộ chuyên môn sâu nên không thể triển khai thực hiện dự án.

Ngày 07/11/2006, UBND Thành phố H đã có văn bản số 5180/UBND-KH&ĐT chấp thuận chuyển giao chủ đầu tư dự án từ Công ty H6 sang Tổng công ty S. Quyết định 2568/QĐ-UBND ngày 03/7/2008 nêu rõ Chủ đầu tư phải liên hệ với Sở T4 để xác định giá thu tiền sử dụng đất, liên hệ với Cục T5 làm thủ tục thu tiền sử dụng đất, miễn giảm tiền sử dụng đất theo Nghị quyết số 34/2007/NQ-CP. Các cơ quan ban ngành sau khi kiểm tra đã kết luận chủ đầu tư thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả tiền thuê đất cho Nhà nước. Chủ đầu tư cũng đã thực hiện đầy đủ thủ tục trình tự đầu tư đúng quy định đến nay dự án đã hoàn thành đi vào hoạt động hơn 10 năm.

Theo văn bản 704/TTTP-P3 ngày 13/4/2015 của Thanh tra thành phố Hà Nội ghi nhận: Ngày 27/11/1986 UBND Thành phố có quyết định số 4874/QĐ-UB giao tầng 1 nhà I1, I2, I3 Thành Công, diện tích 1.000 m^2 cho H6 "mượn để làm xưởng lắp ráp máy điện tử, gia công cho Liên X, đến khi xây dựng cơ sở mới phải trả lại cho thành phố để bố trí công trình dịch vụ cho khu nhà ở T".

Báo cáo số 8435/BC-TNMT&NĐ ngày 27/12/2004 của Sở T3 xác định "toàn bộ dãy nhà 1 tầng đầu hồi ba nhà I1, I2, I3 khu tập thể Nam Thành Công tiếp giáp mặt phố T để làm cửa hàng kinh doanh do Công ty Đ2 (Công ty H6) đang quản lý sử dụng".

Bản đồ địa chính năm 1996 thể hiện diện tích Công ty H6 sử dụng là 1.166m^2 thửa số 03a thực tế phần diện tích này thuộc phần diện tích đất quy hoạch là đất lưu không nằm giữa 3 dãy nhà tập thể I1, I2, I3 T.

Văn bản 1476/BXD-TTr ngày 01/7/2014 của Bộ Xây dựng báo cáo Thủ tướng đã viết " H6 quản lý sử dụng khoảng 1.300 m^2 đất và công trình trên đất từ năm 1987 nhưng không được cơ quan có thẩm quyền giao đất hoặc cho thuê đất, H6 chỉ nộp tiền theo thông báo tạm thu tiền thuê đất cho 5 năm vào các năm 2001, 2002, 2003, 2007 và 2008 với tổng số tiền là 510.500.000 đồng".

Theo báo cáo của Công ty H6, Công ty hạch toán tài sản nhà xưởng tại nhà xưởng T6 (165 T) từ năm 1987, tuy nhiên công ty không cung cấp được các hồ sơ tài liệu liên quan đến việc hạch toán tài sản tại thời điểm năm 1987. Theo danh mục tài sản cố định quý I/2013 và các báo cáo tài chính, bảng kê chi tiết tài sản cố định từ năm 2004 đến năm 2012 của Công ty H6 đều thể hiện tài sản cố định là nhà xưởng tại A T với giá trị còn lại là 0 đồng.

Văn bản số 1796/BXD-TTr ngày 07/8/2014 của Bộ Xây dựng nêu "Công ty TNHH MTV H6 chưa được cấp có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất nên không thuộc đối tượng được đền bù thiệt hại về đất khi giải phóng mặt bằng; đồng thời Công ty TNHH MTV H6 không sử dụng làm xưởng lắp ráp điện tử mà sử dụng để làm cửa hàng kinh doanh"

Dự án tại 165 T là dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư cũ bị hư hỏng, xuống cấp" được thực hiện theo Nghị quyết số 34/2007/NQ-CP ngày 03/7/2007 của Chính Phủ, Nghị quyết số 07/2005/NQ-HĐND ngày 5/8/2005 của HĐND thành phố H, Quyết định số 48/2008/NĐ-UBND Thành phố H.

Tại khoản 2 Điều 7 Nghị định 197 /2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của Chính phủ và khoản 2 Điều 9 Quyết định số 137/2007/QĐ-UBND ngày 30/11/2007 quy định những trường hợp thu hồi đất mà không được bồi thường như sau:

" + Người sử dụng đất không đủ điều kiện theo quy định tại Điều 8 của Nghị định này.

+ Tổ chức được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất, được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất mà tiền sử dụng đất có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước; được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm; đất nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà tiền trả cho việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước"

Tại khoản 2 Điều 12 Nghị định 197/2004/NĐ-CP ngày 3/12/2004 của Chính phủ quy định về bồi thường đối với đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp của tổ chức như sau: "Tổ chức được Nhà nước cho thuê đất hoặc giao đất không phải nộp tiền sử dụng đất hoặc đã nộp tiền sử dụng đất bằng tiền có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước thì không được bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất; nếu tiền chi phí đầu tư vào đất còn lại không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước thì tiền chi phí đầu tư này được bồi thường".

Xét theo quy định trên thì Công ty H6 không thuộc đối tượng được bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất vì Công ty H6 là công ty 100% vốn nhà nước cho nên mọi khoản tiền mà Công ty H6 đầu tư sinh lợi đều là tiền có nguồn gốc từ ngân sách Nhà nước; Công ty H6 chỉ có những chứng từ chứng minh việc tạm nộp tiền thuê đất thanh toán hàng năm.

Từ những lý do trên có thể khẳng định Công ty H6 không thuộc đối tượng được bồi thường tái định cư theo Nghị quyết 34/2007/NQ-CP ngày 03/7/2007 của Chính phủ.

Trong diện tích 5.283 m^2 đất dự án có các hộ gia đình, cá nhân và 01 tổ chức là Công ty H6, đối với phần diện tích đất lấn chiếm và không có giấy tờ chứng minh hợp pháp thì không được bồi thường tái định cư. Với tôn chỉ mọi đối tượng đều bình đẳng trước pháp luật vì vậy Công ty H6 cũng sẽ không thuộc đối tượng được bồi thường tái định cư.

Tại phần 5.2 kết luận của văn bản 1476/BXD-TTr ngày 01/7/2014 của Bộ Xây dựng báo cáo Thủ tướng đã nêu "Kiến nghị của H6 về việc được bố trí tái định cư đối với diện tích 1.350m^2 nhà và 126 m^2 kios tại tầng 1 và tầng lửng của dự án (sau khi hoàn thành) thay cho việc H6 phải thuê của Chủ đầu tư theo thỏa thuận tại Biên bản thỏa thuận số 126/2010/BBTT ngày 02/8/2010 là không có căn cứ pháp luật.

Đối với yêu cầu bồi thường của Công ty H6: Chúng tôi không có nghĩa vụ phải bồi thường vì Công ty H6 là người tự gây ra thiệt hại cho chính doanh nghiệp của mình. Công ty H6 cố tình không ký hợp đồng vì luôn nghĩ rằng đây là tài sản của Công ty H6 mặc dù chúng tôi đã 06 gửi công văn thông báo mời đến ký hợp đồng thuê nhưng Công ty H6 không đến. Công ty H6 cố tình gây khó khăn để thực hiện ý định không phải ký hợp đồng thuê với chủ đầu tư, tự tạo ra tranh chấp và cho rằng đây là tài sản Nhà nước. Cụ thể, Công ty H6 ký các thỏa thuận với chủ đầu tư từ năm 2005 đến năm 2010 nhưng phải đến ngày 23/4/2013, Công ty H6 có Công văn số 287/CV-H6 gửi UBND Thành phố H, Sở X, Sở T3 đề nghị hướng dẫn Công ty H6 và Tổng công ty S, Ban quản lý dự án T các thủ tục để Công ty H6 được thuê lại phần diện tích 1.350m^2 tại dự án.Trước đó là một thời gian rất dài gần 10 năm đủ để Công ty H6 xin ý kiến của UBND Thành phố H nhưng Công ty H6 chờ đến khi Chủ đầu tư đề nghị đến ký hợp đồng thuê thì viện

các lý do để thoái thác. Xin nhấn mạnh rằng các thỏa thuận tại Biên bản thỏa thuận 126 như Công ty H6 được nhận 03 tỷ đồng, mua 50 căn hộ trong đó 20 căn theo giá đảm bảo kinh doanh thì không thấy Công ty H6 viện lý do xin ý kiến.

Tại Đơn khiếu nại của Công ty H6 ngày 17/9/2014 về việc Kết luận thanh tra số 190/KL-TTr ngày 30/6/2014 tại trang 5 đã viết *"*Việc ký kết hợp đồng với Sở T3 mới thể hiện đúng tinh thần của việc Tổng công ty S "trả lại" cho H6 phần diện tích này còn nếu ký hợp đồng với Ban quản lý dự án thì phần diện tích này vẫn thuộc quyền sở hữu của Tổng công ty S và H6 được quyền thuê lại mà thôi".Trang 7 "Chúng tôi sẽ tiếp tục kiến nghị để được quyền ký kết hợp đồng thuê 1.350m^2 mặt bằng và 126 m^2 kios với Sở T3 thành phố theo đúng quy định".

Chỉ đến khi Phó Thủ tướng có văn bản 7871/VPCP-V.I ngày 08/10/2014 , văn bản số 2529/VPCP-VI ngày 14/4/2015, văn bản số 133/TB-VPCP ngày 17/6/2016 yêu cầu nghiêm túc thực hiện kiến nghị của Bộ Xây dựng thì phải đến ngày 30/6/2016, Công ty H6 gửi Tổng công ty S, Công ty Đ, Ban quản lý dự án T công văn số 359/CV-H6 yêu cầu bàn giao ngay 1.350m^2 và thống nhất hợp đồng cho Công ty H6 thuê theo Biên bản thỏa thuận 126/2010/BBTT.

Chúng tôi khẳng định việc không thực hiện được hợp đồng cho thuê diện tích 1350 m^2 mặt bằng và 126 m^2 kios là do lỗi chủ quan và sự vi phạm thỏa thuận của Công ty H6. Công ty Đ đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty H6.

- Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q1 ***do người đại diện theo ủy quyền trình bày:***

Chúng tôi đã ký hợp đồng thuê mặt bằng với Công ty Đ, nay các bên có tranh chấp chúng tôi đề nghị Tòa án bảo vệ quyền lợi của Ngân hàng để bên nào được quản lý diện tích đã thuê thì tiếp tục hợp đồng thuê với Ngân hàng.Hiện Ngân hàng sử dụng diện tích thuê cho hoạt động kinh doanh của ngân hàng, hợp đồng đầu tiên được ký năm 2016, sau đó gia hạn hợp đồng năm 2021 Ngân hàng thuê thêm diện tích tầng 1, giá tiền thuê thay đổi theo phụ lục 08 kèm theo. Ngân hàng đã nộp các hợp đồng thuê đến Tòa án.

- *Bà* Lê Thị Minh N1 ***do người đại diện theo ủy quyền trình bày:***

Năm 2015 Tổng Công ty S ký hợp đồng cho bà N1 thuê diện tích tầng lửng là 70m^2, tầng 1 là khoảng 160m^2. Sau đó hai bên điều chỉnh lại việc cho thuê vào năm 2018, bà N1 thuê diện tích tầng lửng là 61,59m^2, tầng 1 là 151,91m^2 để kinh doanh (cho thuê lại). Năm 2016 hai bên ký biên bản thỏa thuận lại vị trí cho thuê tại tầng lửng (gần với vị trí thang máy) hợp đồng có thời hạn là 43 năm đến năm 2058, bà N1 đã thanh toán đầy đủ cho toàn bộ thời gian thuê. Như hiện trạng Tòa án đi xem xét thẩm định thì diện tích tầng lửng liên quan đến Biên bản thỏa thuận 126 (theo sơ đồ đo vẽ thẩm định của Tòa án thì thể hiện Công ty Đ1 và bà N1 thuê) hiện nay đang bỏ trống vì: Bà N1 đã không thuê vị trí diện tích 61,59m^2 theo vị trí tại sơ đồ đo vẽ của Tòa án mà chuyển vị trí sang đối diện thang máy theo thỏa thuận khác, bởi vị trí cũ bà N1 không khai thác kinh doanh được. Hiện tại vị trí này bà N1 cũng chưa kinh doanh hay khai thác được.

Tại tầng 1 bà N1 thuê 160m^2 năm 2015, đến năm 2018, bà N1 điều chỉnh ký thuê tầng 1 là 151,91m^2. Khoảng năm 2019 bà N1 cùng hợp tác với Công ty Đ để cho ngân hàng H thuê (trong đó Công ty Đ có hơn 88m^2). Khoảng cuối năm 2020, ngân hàng H

không thuê nữa, diện tích này bị bỏ trống do không có người thuê. Bà N1 là nhà đầu tư và trả tiền thuê cho toàn bộ thời gian thuê nên đề nghị Tòa án giải quyết đảm bảo cho bên thuê ngay tình là bà N1.

- Công ty TNHH B1**,** Công ty Cổ phần Đ1**,** Công ty Cổ phần V**:** Các công ty đã ký hợp đồng thuê mặt bằng với Công ty Đ, các công ty đề nghị Tòa án xem xét bảo vệ quyền lợi hợp pháp của mình.

*** Tại bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm lần 1** số 44/2019/KDTM-ST ngày 26/9/2019 của Tòa án nhân dân quận Đống Đa xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty H6 đối với Tổng Công ty S và Công ty Đ. Sau khi xét xử, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công ty Đ, Ngân hàng TMCP Q1 kháng cáo bản án sơ thẩm.

*** Tại bản án kinh doanh thương mại phúc thẩm lần 1** số 35/2020/KDTM-PT ngày 08/5/2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội đã xử: Hủy bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 44/2019/KDTM-ST ngày 26/9/2019 của Tòa án nhân dân quận Đống Đa. Lý do huỷ do xác định thiếu người thuê nhà là bà Lê Thị Minh N1 và ông Nguyễn Tự L không đưa vào tham gia tố tụng.

*** Quá trình Tòa án giải quyết sơ thẩm lần 2:**

- Nguyên đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện về bồi thường thiệt hại và đã nộp tạm ứng án phí, về yêu cầu khởi kiện cụ thể như sau:

1. Buộc Tổng Công ty S và Công ty Đ phải bàn giao 06 kios với diện tích 126m^2 và ký Hợp đồng thuê 1.350m^2 theo Bản cam kết 126/2010/BBTT ngày 02/8/2010.

2. Yêu cầu Tổng Công ty S phải bồi thường thiệt hại do chậm bàn giao 6 kios diện tích 126m^2 thời điểm tính từ ngày 01/8/2016 (sau khi thông báo số 133/TB-VPCP ngày 17/6/2016 của Văn phòng Chính phủ, Thông báo kết luận của Phó Thủ tướng Trương Hòa Bìnhình) tính đến ngày 25/9/2023 là 2.112.942.656 đồng, trong đó số tiền gốc là 1.706.135.956 đồng, số tiền lãi là 406.806.400 đồng.

Yêu cầu Công ty Đ phải bồi thường thiệt hại do chậm ký hợp đồng cho thuê 1.350m^2, thời điểm tính từ ngày 01/8/2016 (sau khi thông báo số 133/TB-VPCP ngày 17/6/2016 của Văn phòng Chính phủ, Thông báo kết luận của Phó Thủ tướng Trương Hòa Bình) tính đến ngày 25/9/2023 là 149.495.585.910 đồng, trong đó số tiền gốc là 120.771.129.755 đồng, số tiền lãi là 28.724.456.155 đồng.

Tổng số tiền Công ty H6 yêu cầu Tổng Công ty S, Công ty Đ phải bồi thường tính đến ngày 25/9/2023 là: *151.608.528.266 đồng (Một trăm năm mươi mốt tỷ, sáu trăm lẻ tám triệu, năm trăm hai mươi tám nghìn, hai trăm sáu mươi sau đồng).*

Công ty H6 tự nguyện chỉ yêu cầu tính bồi thường thiệt hại đến ngày 25/9/2023, sau thời điểm này đề nghị Tòa án tiếp tục tính lãi theo quy định pháp luật.

3. Đề nghị Tòa án bác yêu cầu độc lập về bồi thường thiệt hại của Công ty Đ

Ngoài ra nguyên đơn không còn yêu cầu nào khác.

- Công ty Đ có yêu cầu độc lập về việc buộc Công ty H6 bồi thường thiệt hại: Giá trị khai thác phần diện tích 1.350m2 thuộc Tòa nhà T mà Công ty Đ đáng lẽ được hưởng nếu Công ty H6 thuê đúng hạn là 2.000.000.000 đồng (Hai tỷ đồng).

**** Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm lần 2 số 119/2023/KDTM-ST ngày 30/9/2023 Tòa án nhân dân quận Đống Đa xử:***

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty cổ phần H6 về việc buộc Tổng Công ty cổ phần S và Công ty cổ phần Đ phải bố trí cho Công ty cổ phần H6 06 kios diện tích 126m^2 theo Biên bản thỏa thuận số 126 ngày 02/8/2010.

2. Bác yêu cầu của Công ty cổ phần H6 về việc buộc Tổng Công ty cổ phần S và Công ty cổ phần Đ thực hiện ký hợp đồng thuê diện tích 1.350m^2 theo Biên bản thỏa thuận số 126 ngày 02/8/2010.

3. Bác yêu cầu của Công ty cổ phần H6 về việc buộc Tổng Công ty cổ phần S và Công ty cổ phần Đ phải bồi thường thiệt hại là 151.608.528.266 đồng *(Một trăm năm mươi mốt tỷ, sáu trăm lẻ tám triệu, năm trăm hai mươi tám nghìn, hai trăm sáu mươi sáu đồng).*

4. Bác yêu cầu của Công ty cổ phần Đ về việc buộc Công ty cổ phần H6 phải bồi thường thiệt hại là 2.000.000.000 đồng *(Hai tỷ đồng).*

5. Bác các yêu cầu khác của các đương sự.

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

Không đồng ý với bản án sơ thẩm, ngày 12/10/2023 Công ty cổ phần H6 có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm đề nghị cấp phúc thẩm buộc bị đơn phải thực hiện ký hợp đồng cho thuê 1.350m2 sàn theo đúng thoả thuận số 126/2010/BBTT ngày 2/8/2010 và phải bồi thường số tiền chênh lệch giá cho thuê theo cam kết và giá cho thuê theo thực tế do hưởng quyền khai thác không có căn cứ pháp luật.

Ngày 13/10/2023 Tổng Công ty cổ phần S và Công ty cổ phần Đ có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm với nội dung: doanh nghiệp không đồng ý bố trí diện tích 126m2 kiot cho Công ty cổ phần H6 và đề nghị HĐXX chấp nhận buộc Công ty cổ phần H6 phải bồi thường thiệt hại 2.000.000.000 đồng cho Công ty cổ phần Đ

Ngày 12/10/2023 Viện kiểm sát nhân dân quận Đống Đa có Quyết định kháng nghị số 02/QĐ-VKS-KN kháng nghị toàn bộ bản án sơ thẩm. Cụ thể:

- Về tố tụng:

+ Biên bản thoả thuận số 126 ngày 02/8/2010 được ký kết giữa 03 bên gồm Công ty H6 – Tổng Công ty cổ phần S – Công ty cổ phần Đ. Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tổng Công ty cổ phần S – Công ty cổ phần Đ có nghĩa vụ thực hiện thoả thuận 126 và cùng bồi thường thiệt hại cho nguyên đơn. Như vậy bị đơn là Tổng Công ty cổ phần S và Công ty cổ phần Đ. Toà án cấp sơ thẩm xác định Công ty cổ phần Đ là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là không đúng.

+ Biên bản thoả thuận số 126 xuất phát từ Hợp đồng liên danh số 654 ngày 07/11/2005 nên quan hệ pháp luật là tranh chấp Hợp đồng hợp táChủ đầu tư. Cấp sơ thẩm xác định tranh chấp thực hiện thoả thuận là không chính xác.

- Về nội dung:

+ Toà án quyết định Tổng Công ty cổ phần S và Công ty cổ phần Đ phải bố trí diện tích 06kiot theo thoả thuận số 126 cho Công ty H6 là không phù hợp bởi diện tích

06 kiot nằm trong tổng thể sàn tầng lửng, không có lối đi riêng. Công ty H6 đã không thực hiện nghĩa vụ phối hợp với Ban quản lý dự án T để nhận bố trí diện tích 06 kiot tại tầng lửng liền khối với diện tích 1.350m2 được thuê nên không thể thực hiện được như đã thoả thuận. Trường hợp này phải tuyên buộc Công ty H6 phải chịu sự sắp xếp của Tổng Công ty cổ phần S và Công ty cổ phần Đ theo diện tích hiện tại.

+ Công ty H6 không thực hiện nghĩa vụ đúng thời hạn đã gây thiệt hại cho bị đơn lẽ ra phải được hưởng từ khi dự án đi vào sử dụng nên yêu cầu bồi thường của Công ty cổ phần Đ được tính kể từ thời điểm 01/5/2013 đến thời điểm bắt đầu được cho thuê với số tiền thiệt hại là 2.000.000.000 (hai tỷ) đồng cần được xem xét.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn phát biểu quan điểm:

*** Về tố tụng:**

- Cần xác định Công ty cổ phần Đ là đồng bị đơn như kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân quận Đống Đa.

- Cần xem xét tư cách Ban quản lý dự án T có phải là đại diện Chủ đầu tư hay không. Ban quản lý dự án T chỉ là đơn vị phụ thuộc Chủ đầu tư vì vậy không thể ký Hợp đồng thuê với H6 nhưng Ban quản lý dự án T đưa ra nhiều văn bản mang tính quyết định, áp đặt việc thuê tài sản. Do đó phải đưa Ban quản lý dự án T tham gia tố tụng.

- UBND thành phố H ban hành các văn bản liên quan hướng dẫn các bên về việc ký Hợp đồng thuê. Do đó cần phải đưa UBND thành phố H tham gia tố tụng.

*** Về nội dung:**

- Ban quản lý dự án T đã đơn phương chấm dứt một phần thoả thuận 126, tự ý lắp đặt điều hoà trung tâm để cho đơn vị khác thuê mà không có sự đồng ý của H6 trong khi H6 luôn mong muốn thực hiện cam kết 126. Việc H6 chưa ký Hợp đồng do các bên còn đang chờ ý kiến của các cơ quan giải quyết đối với khiếu nại của Công ty Đ cũng như hướng dẫn của UBND thành phố H. Đến khi có Văn bản chỉ đạo của Phó Thủ tướng Chính phủ, H6 đề nghị ký Hợp đồng thì Tổng Công ty S không thực hiện.

- Ban quản lý dự án T trì hoãn ký Hợp đồng thuê để đơn phương chấm dứt một phần thoả thuận 126 và tự ý cho đơn vị khác thuê là vi phạm thoả thuận, vi phạm đến quyền và lợi ích của H6, Ban quản lý dự án T không thể là chủ thể ký kết Hợp đồng với H6 vì Ban quản lý dự án T chỉ là đơn vị phụ thuộc của Tổng Công ty cổ phần S.

- Thoả thuận 126 là một dạng của Hợp đồng nguyên tắc nên việc thực hiện cụ thể phải theo đúng trình tự, thủ tục đảm bảo quy định của pháp luật. Do đó việc ký Hợp đồng thuê được xác định với Chủ đầu tư, không phải Ban quản lý dự án T.

- Do Chủ đầu tư đã cho đơn vị khác thuê nên việc bàn giao 06 kiot không đúng vị trí theo biên bản 126. Vì vậy chỉ có thể buộc bị đơn phải thu hồi lại toàn bộ phần diện tích đã cho đơn vị khác thuê để bàn giao lại cho H6. Lỗi vi phạm thoả thuận 126 thuộc về bị đơn.

Do thu thập chứng cứ chưa đầy đủ, vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng không thể khắc phục được, đề nghị HĐXX huỷ bản án sơ thẩm để xét xử lại.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn phát biểu quan điểm:

- Chủ đầu tư không phải bố trí 06 kiot cho H6: do H6 không thuộc đối tượng được bồi thường khi nhà nước thu hồi đất vì H6 là Công ty 100% vốn nhà nước, không thuộc đối tượng được bồi thường, tái định cư theo Nghị quyết 34/2007 của Chính phủ. Thoả thuận 126 là thoả thuận dân sự về bồi thường, tái định cư theo kết luận Thanh tra số 190 của Bộ Xây dựng, do đó Bị đơn không phải bố trí diện tích 06 kiot cho H6.

- Thoả thuận 126 không thực hiện được việc cho thuê là do lỗi của H6 nên Chủ đầu tư có quyền huỷ Hợp đồng thuê và yêu cầu H6 bồi thường thiệt hại. Bị đơn đã gửi 06 công văn đốc thúc H6 thực hiện thoả thuận thuê mặt bằng nhưng cho đến ngày 16/5/2013 H6 không ký Hợp đồng thuê với bị đơn.

- Việc chậm trễ của H6 làm ảnh hưởng đến tài chính của Chủ đầu tư. Đây là khoản sinh lời trực tiếp mà bên bị vi phạm đáng lẽ được hưởng nếu không có hành vi vi phạm. Vì vậy đề nghị HĐXX buộc H6 bồi thường thiệt hại giá trị khai thác mặt bằng cho Công ty cổ phần Đ do Nguyên đơn không thực hiện thuê đúng thời hạn với số tiền là 02 tỷ đồng.

Việc không ký Hợp đồng thuê hoàn toán do lỗi của nguyên đơn nên đề nghị HĐXX không chấp nhận bị đơn phải bồi thường số tiền 151.608.528.266 đồng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phát biểu quan điểm:

Về thủ tục tố tụng: Toà án nhân dân Thành phố Hà Nội tiến hành thụ lý và giải quyết vụ án đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của thẩm phán, HĐXX và việc chấp hành pháp luật của các đương sự đúng qui định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: VKSND Thành phố Hà Nội đề nghị thay đổi một phần kháng nghị của VKSND quận Đống Đa đối với yêu cầu độc lập của Công ty Đ yêu cầu nguyên đơn bồi thưởng 2.000.000.000 đồng là không có cơ sở. Vì vậy nội dung này giữ nguyên như quyết định của bản án sơ thẩm.

Các nội dung khác của Kháng nghị số 02/QĐ-VKS-KN ngày 12/10/2023, đại diện VKSND thành phố Hà Nội đề nghị giữ nguyên.

Đề nghị HĐXX: Sửa bản án KDTM sơ thẩm; chấp nhận một phần kháng nghị của VKSND quận Đống Đa, không chấp nhận kháng cáo của các đương sự.

Các đương sự phải chịu án phí KDTM phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được kiểm tra, xem xét tại phiên tòa, kết quả việc tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của kiểm sát viên, các quy định của pháp luật, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng:

- Xét kháng nghị của VKSND quận Đống Đa về tư cách của Công ty cổ phần Đ là bị đơn trong vụ án – Thấy rằng:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 26/10/2017 Công ty cổ phần H6 yêu cầu Tổng Công ty cổ phần S và Công ty cổ phần Đ phải thực hiện theo thoả thuận số 126 bao gồm: bàn giao 06kiot và thực hiện ngay việc ký hợp đồng cho thuê 1.350m2 theo đúng vị trí đã cam kết. Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bổ sung yêu cầu buộc 02 Công ty này phải bồi thường thiệt hại do chậm bàn giao mặt bằng. Theo Giấy chứng nhận đầu tư số 01121000158 được điều chỉnh lần 02 ngày 27/3/2014 thì Tổng Công ty cổ phần S và Công ty cổ phần Đ là chủ đầu tư thực hiện dự án T. Như vậy nguyên đơn khởi kiện đối với 02 doanh nghiệp là Chủ đầu tư dự án nên cần phải xác định 02 doanh nghiệp bị kiện Tổng Công ty cổ phần S và Công ty cổ phần Đ là bị đơn trong vụ án. Việc Toà án cấp sơ thẩm xác định Công ty cổ phần Đ là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là không đúng.

Về quan hệ pháp luật: Nguyên đơn yêu cầu Toà án giải quyết đối với nội dung thoả thuận số 126 ngày 02/8/2010. Trước khi ký thoả thuận 126, các bên ký Hợp đồng liên danh số 654/2005/HTLD ngày 7/11/2005 hợp táChủ đầu tư xây dựng nhà ở cao tầng I1, I2, I3 N và Văn phòng làm việc, giao dịch của Công ty Đ2. Năm 2006 UBND thành phố H đã thay đổi Chủ đầu tư dự án từ Công ty H6 sang Tổng Công ty S, mọi quyền và nghĩa vụ của các bên trong hợp đồng liên danh đã được thoả thuận lại tại biên bản số 126. Các bên đã không thực hiện theo hợp đồng liên danh nữa và H6 cũng không hợp táChủ đầu tư với Tổng công ty S để xây dựng dự án. VKSND quận Đống Đa xác định quan hệ pháp luật là tranh chấp Hợp đồng liên danh (hợp táChủ đầu tư) là không có cơ sở bởi mặc nhiên hợp đồng hợp táChủ đầu tư các bên đã chấm dứt, không thực hiện nên không có căn cứ xác định tranh chấp phát sinh từ việc thực hiện Hợp đồng liên danh số 654/2005/HĐLD ngày 7/11/2005. Ở đây các bên đang tranh chấp quyền thuê mặt bằng theo biên bản thoả thuận 126. Vì vậy Quan hệ pháp luật được xác định trong vụ án này là tranh chấp quyền thuê mặt bằng theo thoả thuận 126 như án sơ thẩm xác định là phù hợp.

- Xét ý kiến của Luật sư của nguyên đơn đề nghị đưa UBND thành phố H tham gia tố tụng: UBND thành phố H ban hành văn bản số 5579/UBND-TNMT ngày 05/8/2013 và 7796/UBND-TNMT ngày 16/10/2013 sau khi H6 xin ý kiến hướng dẫn việc ký Hợp đồng thuê mặt bằng. Các văn bản này sau đó cũng đã được Thanh tra Bộ Xây dựng, Thủ tướng Chính phủ xem xét lại và đã kết luận. UBND thành phố H ban hành văn bản để hướng dẫn thủ tục hành chính, không phải đối tượng có liên quan đến việc tranh chấp. Do đó ý kiến của Luật sư đề nghị đưa UBND thành phố H tham gia tố tụng không được HĐXX chấp nhận.

Đối với ý kiến của Luật sư đề nghị đưa Ban quản lý dự án T tham gia tố tụng: Ban quản lý dự án T không phải là pháp nhân, Ban quản lý dự án T do Tổng Công ty S thành lập để thực hiện chức năng, nhiệm vụ do Tổng Công ty S giao. Theo quy định của pháp luật, cơ quan tổ chức được xác định tham gia tố tụng là đơn vị có tư cách pháp nhân. Do đó việc luật sư yêu cầu đưa Ban quản lý dự án T tham gia tố tụng không có cơ sở chấp nhận.

[2]. Về nội dung:

Căn cứ pháp lý thực hiện dự án:

Ngày 07/11/2006, UBND Thành phố H có văn bản số 5180/UBND-KH&ĐT chấp thuận chuyển giao chủ đầu tư dự án nhà ở cao tầng T từ Công ty H6 sang Tổng Công ty S.

Ngày 09/01/2008, UBND Thành phố H có quyết định 108/QĐ-UBND chấp thuận Tổng Công ty S là chủ đầu tư dự án.

Ngày 27/5/2008, UBNDThành phố H cấp Giấy chứng nhận đầu tư số 01121000158 cho Tổng Công ty S và Công ty Đ (tham gia đầu tư dự án theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh) thực hiện dự án. Giấy chứng nhận đầu tư được điều chỉnh lần 1 vào ngày 04/9/2013 điều chỉnh về thời gian thực hiện, qui mô dự án, xác nhận nội dung Hợp đồng hợp tác số 07/HĐKT-2008 ngày 03/4/2008. Giấy chứng nhận đầu tư được điều chỉnh lần 2 vào ngày 27/3/2014 điều chỉnh Tổng Công ty S và Công ty Đ là chủ đầu tư.

Ngày 03/7/2008, UBND Thành phố H có Quyết định số 2568/QĐ-UBND về việc thu hồi 5.283m^2 đã giao cho Công ty H6 để giao cho Tổng Công ty S thực hiện dự án.

Ngày 02/8/2010, Công ty H6, Tổng Công ty S và Công ty Đ ký **Biên bản thỏa thuận số 126/2010/BBTT**, thỏa thuận một số nội dung, trong đó có các nội dung sau:

- Bồi thường hỗ trợ giải phóng mặt bằng bằng tiền cho Công ty H6 3.000.000.000 đồng;

- Bố trí phần diện tích 1.350m^2 cho Công ty H6 ký hợp đồng thuê với Ban quản lý dự án T, thời hạn thuê 50 năm, trả tiền thuê hàng năm theo đơn giá nhà nước; bàn giao 06 kios (diện tích 126 m^2) nằm ngoài phần diện tích 1.350m^{2}được bố trí tại tầng lửng và liền khối với phần diện tích của Công ty H6 được bố trí tại tầng lửng;

- Bố trí cho Công ty H6 căn hộ tái định cư tại các tầng 2, 3, 5, 7 và Công ty H6 được ưu tiên mua 50 căn hộ (20 căn hộ theo giá dự án và 30 căn hộ theo giá đảm bảo kinh doanh);

- Biên bản thỏa thuận này có giá trị pháp lý kể từ ngày ký và thay thế các văn bản cam kết các Bên đã ký trước đây.

Sau khi Dự án hoàn thành và đưa vào vận hành khai thác sử dụng, đại diện chủ đầu tư là Ban quản lý dự án T có các công văn số **66**/BQLTH ngày 18/01/2013, **305**/BTH ngày 03/4/2013, **313**/BQLTH ngày 08/4/2013, **369**/BQLTH ngày 24/4/2013, **388**/BQLTH ngày 02/5/2013, **398**/BQLTH ngày 06/5/2013 yêu cầu H6 *đến đàm phán để thuê phần diện tích trước ngày 16/05/2013. Quá thời hạn này* H6 *không đến thì được coi không có nhu cầu thuê.*

Phúc đáp những công văn nêu trên của Ban quản lý dự án T, H6 có ý kiến như sau:

- Việc ký *hợp đồng thuê* H6 *sẽ ký trực tiếp với* Sở T3.

- Ban quản lý dự án T *cung cấp căn cứ pháp lý về quyền được cho thuê của mình.*

- *Không đồng ý thời hạn mà* Ban quản lý dự án T *đưa ra do* H6 *đang chờ hướng dẫn và chỉ đạo của* UBND thành phố H *và khẳng định chỉ thực hiện theo hướng dẫn và chỉ đạo của* UBND thành phố H.

Ngày 05/8/2013 của UBND Thành phố H có văn bản số 5579/UBND-TNMT về việc bồi thường hỗ trợ và tái định cư đối với diện tích nhà đất thuộc sở hữu Nhà nước

tại dự án I1 ,I2, I3 khu tập thể T, phường L, quận Đ, Thành phố Hà Nội. UBND thành phố yêu cầu các sở, ngành thành phố rà soát, báo cáo bổ sung cơ chế chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với diện tích H6 được UBND thành phố giao gồm 1.350m2 nhà đất và 126m2 của 06kiot tại tầng 1 nhà I1,I2,I3 khu tập thể Thành Công.

Ngày 09/10/2013, Công ty Đ thay mặt chủ đầu tư gửi Công văn số 953/2013/SHL khiếu nại nội dung Công văn số 5579/UBND-TNMT ngày 05/8/2013 của UBND Thành phố H.

Ngày 30/6/2014, Thanh tra Bộ Xây dựng có Kết luận số 190/KL-TTr, kết luận thanh tra về khiếu nại của Công ty Đ đối với văn bản số 5579/UBND-TNMT ngày 05/8/2013 và Văn bản số 7793/UBND-TNMT ngày 16/10/2013 của UBND Thành phố H liên quan đến "Dự án đầu tư xây dựng nhà ở cao tầng I1, I2, I3 và văn phòng cho thuê T2" tại T, quận Đ, Hà Nội.

Chánh thanh tra Bộ Xây dựng đã kết luận: "*Diện tích 1.350m^2 nhà và 126m^2 ki ốt tại tầng 1 và tầng lửng của Dự án thuộc sở hữu của Chủ đầu tư là* Tổng Công ty S *theo quy định tại Nghị quyết số 34/2007/NQ-CP ngày 03/7/2007 của Chính phủ. Việc thỏa thuận giữa H6,* Tổng Công ty S, Công ty Đ *tại Văn bản số 126/2010/BBTT ngày 02/8/2010 là thỏa thuận dân sự,* H6 *thực hiện đúng quyền của Công ty, đảm bảo bảo toàn vốn và có lãi. Nếu các bên có tranh chấp liên quan đến diện tích này thì khởi kiện tại cơ quan Tòa án để được giải quyết theo quy định của pháp luật".*

Ngày 01/7/2014, Bộ Xây dựng có văn bản số 1476/BXD-TTr báo cáo và kiến nghị với Thủ tướng về nội dung khiếu nại của Công ty Đ. Bộ Xây dựng đã kiến nghị Thủ tướng Chính phủ giao cho UBND Thành phố H có trách nhiệm chỉ đạo các tổ chức, cá nhân liên quan thực hiện Kết luận thanh tra với nội dung chính như sau: *Diện tích 1.350m^2 nhà và 126m^2 kios tại tầng 1 và tầng lửng của Dự án thuộc sở hữu của Chủ đầu tư theo quy định tại Nghị quyết số 34/2007/NQ-CP ngày 03/7/2007 của Chính phủ. Việc đền bù, hỗ trợ giải phóng mặt bằng theo thỏa thuận tại Biên bản số 126/2010/BBTT ngày 02/8/2010 là quan hệ dân sự, các bên phải tôn trọng thực hiện; nếu có tranh chấp thì khởi kiện tại Tòa án để được giải quyết theo quy định của pháp luật.*

Ngày 08/10/2014, Văn phòng Chính phủ có văn bản số 7871/VPCP-V.I thông báo ý kiến chỉ đạo của Phó Thủ tướng Hoàng Trung Hải, nội dung: *Đồng ý với kết luận, kiến nghị của* Bộ Xây dựng *tại văn bản 1476/BXD-TTr ngày 01/7/2014, thông báo để các cơ quan liên quan biết, thực hiện.*

Ngày 14/4/2015, Văn phòng Chính phủ có văn bản số 2529/VPCP-V.I thông báo ý kiến chỉ đạo của Phó Thủ tướng Nguyễn Xuân Phúc, nội dung: *Đồng ý với đề nghị của* Bộ Xây dựng *tại Văn bản số 309/BXD-TTr ngày 11/02/2015 và ý kiến của Thanh tra chính phủ tại Văn bản số 732/TTCP-C.I ngày 03/4/2015,* UBND Thành phố H *thực hiện đảm bảo việc thanh tra đúng quy định pháp luật về thanh tra.*

Ngày 17/6/2016, Văn phòng Chính phủ có Thông báo số 133/TB-VPCP - Thông báo kết luận của Phó Thủ tướng Trương Hòa Bình về việc giải quyết khiếu nại liên quan đến "Dự án xây dựng nhà ở cao tầng I1, I2, I3 và văn phòng cho thuê T" tại T, quận Đ, Thành phố Hà Nội. Nội dung chính như sau: *Phó Thủ tướng Chính phủ* Trương Hòa Bình *yêu cầu các cơ quan, tổ chức liên quan thực hiện nghiêm túc ý kiến chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ tại các văn bản số 7871/VPCP-V.I ngày 08/10/2014, số*

2529/VPCP.V.I ngày 14/4/2015 của Văn phòng Chính phủ *và Phó thủ tướng.* UBND Thành phố H *chỉ đạo thực hiện các quy định về trình tự, thủ tục và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà cho Chủ đầu tư và những người mua nhà tại Dự án theo đúng quy định pháp luật.* Công ty H6 *nếu có nhu cầu sử dụng 1.350m^2 nhà tại Dự án thì ký hợp đồng thuê của chủ đầu tư theo thỏa thuận; nếu có tranh chấp, khởi kiện tại Tòa án nhân dân.*

Sau khi có văn bản chỉ đạo của Phó Thủ tướng Chính Phủ, Công ty H6 mới chấp nhận ký Hợp đồng thuê diện tích 1.350m^2 với Chủ đầu tư theo Biên bản thỏa thuận số 126/2010/BBTT ngày 02/8/2010 với nội dung: Ký hợp đồng thuê diện tích 1.350m^2 thời hạn thuê 50 năm, trả tiền thuê hàng năm theo đơn giá nhà nước; bàn giao 06 kiot (diện tích 126m^2) nằm ngoài phần diện tích 1.350m^2 được bố trí tại tầng lửng và liền khối với phần diện tích của Công ty H6 được bố trí tại tầng lửng. Tuy nhiên các đương sự không thống nhất được các nội dung này nên nguyên đơn có đơn khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết.

[3]. Xét kháng cáo của Công ty cổ phần H6 **về việc buộc bị đơn phải thực hiện ký hợp đồng cho thuê 1.350m2**

Sau khi dự án hoàn thành, Ban quản lý dự án T đã gửi 06 văn bản *(số 66 ngày 18/01/2013, số 305 ngày 03/4/2013, số 313 ngày 08/4/2013, số 369 ngày 24/4/2013, số 398 ngày 06/5/2013, số 486 ngày 04/6/2013)* đề nghị nguyên đơn đến thực hiện ký hợp đồng thuê 1.350m^2 và nhận 06 kios diện tích 126 m^2. Tại công văn số 398, Ban quản lý dự án T đề nghị Công ty H6 *đến ký hợp đồng thuê trước ngày 16/5/2013, nếu sau ngày này* công ty H6 *không hoàn thành các thủ tục ký hợp đồng thì BQL hiểu rằng quý công ty không có như cầu thuê và chủ đầu tư sẽ ký hợp đồng với các đối tác khác có nhu cầu.*

Theo nội dung các Công văn của H6 gửi Ban quản lý dự án T, công ty H6 căn cứ Quyết định 2568/QĐ-UBND ngày 03/7/2008 của UBND Thành phố H yêu cầu Sở Xây dựng có trách nhiệm chỉ đạo Công ty quản lý nhà tiếp quản diện tích thuộc sở hữu nhà nước do Tổng công ty S để làm thủ tục ký hợp đồng cho thuê nhà. Do đó Công ty H6 cho rằng đã tự thỏa thuận về việc ký hợp đồng thuê diện tích 1.350m^2 với chủ đầu tư khi vào năm 2013 Công ty H6 vẫn là công ty có vốn nhà nước do vậy công ty cần phải báo cáo UBND Thành phố để xin hướng dẫn về việc ký hợp đồng thuê thì mới được ký hợp đồng.

HĐXX thấy rằng: Dự án xây dựng **T** là dự án cải tạo xây dựng lại nhà chung cư cũ bị hư hỏng, xuống cấp được thực hiện theo Nghị quyết 34/2007/NQ-CP ngày 3/7/2007 của Chính phủ "Về một số giải pháp để thực hiện việc cải tạo, xây dựng lại các chung cư cũ bị hư hỏng, xuống cấp"; Nghị quyết số 07/2005/NQ-HĐND ngày 5/8/2005 của **Hội đồng nhân dân thành phố H** "Về việc cải tạo xây dựng mới các khu chung cư cũ xuống cấp trên địa bàn thành phố Hà Nội" và Quyết định số 48/2008/NĐ-UBND ngày 28/7/2008 của **UBND thành phố H** "Về việc ban hành Quy chế cải tạo xây dựng lại các chung cư cũ bị hư hỏng, xuống cấp trên địa bàn thành phố Hà Nội".

Nghị quyết 34/2007/NQ-CP ngày 3/7/2007 của Chính phủ quy định tại mục 4 phần II: Các giải pháp và cơ chế, chính sách cụ thể:

đ) Chủ đầu tư dự án được phép kinh doanh theo quy định của pháp luật đối với diện tích các căn hộ còn lại và diện tích các công trình kinh doanh, dịch vụ trong phạm vi dự án (nếu có) sau khi hoàn thành tái định cư tại chỗ.

H6 không là đối tượng được tái định cư đã được Thanh tra Bộ Xây dựng kết luận tại kết luận Thanh tra số 190/KL-TTr ngày 30/6/2014 ghi tại điểm 1mục II đó là:

- Kiến nghị của H6 *về việc được bố trí tái định cư đối với diện tích 1.350m2 nhà và 126m2 kiot tại tầng 1 và tầng lửng của dự án (sau khi hoàn thành) thay cho việc* H6 *phải thuê của Chủ đầu tư theo thoả thuận tại biên bản số 126/2010/BBTT ngày 2/8/2010 là không có căn cứ pháp luật.*

- Diện tích 1.350m2 nhà và 126m2 kiot tại tầng 1 và tầng lửng của Dự án thuộc sở hữu của Chủ đầu tư theo quy định tại Nghị quyết số 34/2007/NQ-CP ngày 03/07/2007 của Chính phủ….

Tại công văn phúc đáp với Ban quản lý dự án T, H6 không thừa nhận quyền cho thuê của Chủ đầu tư và chỉ chấp nhận ký hợp đồng thuê với Sở T3, nguyên đơn nêu các lý do như chờ xin ý kiến chỉ đạo của UBND Thành phố H, yêu cầu bị đơn và Công ty Đ cung cấp các căn cứ pháp lý về quyền cho thuê thì nguyên đơn mới chấp nhận ký hợp đồng thuê dài hạn. Điều này là không phù hợp và ở đây cần phải xác định H6 muốn xin cơ chế để tái định cư đối với phần diện tích 1.350m2 mà không phải ký Hợp đồng thuê với Chủ đầu tư. Điều này tại Kết luận Thanh tra Bộ Xây dựng đã nêu rõ.

Chính vì lý do này H6 đã không công nhận quyền cho thuê của Chủ Đầu tư. Sau khi có văn bản chỉ đạo của Phó Thủ tướng, H6 mới chấp nhận Chủ đầu tư có quyền cho thuê nhưng nay Luật sư của nguyên đơn trình bày lý do Ban quản lý dự án T (là đơn vị phụ thuộc của Tổng Công ty S thành lập để quản lý Toà nhà T) không được quyền cho thuê và việc Ban quản lý dự án T ban hành các văn bản đề nghị H6 ký Hợp đồng thuê là trái pháp luật. Ý kiến này của Luật sư là không phù hợp bởi các công văn do Ban quản lý dự án T gửi đều đề nghị H6 sang ký hợp đồng thuê với Chủ đầu tư, đồng thời hai bên còn phải xác định vị trí của 06 kiot để bàn giao cùng diện tích thuê. H6 chỉ căn cứ công văn của Ban quản lý dự án T yêu cầu sang ký Hợp đồng để cho rằng Ban quản lý không đủ tư cách cho thuê là không phù hợp bởi Hợp đồng chưa được giao kết. Đến nay Chủ đầu tư vẫn xác định các văn bản của Ban quản lý dự án T được Chủ đầu tư chấp nhận. Mặt khác Chủ đầu tư đã được UBND thành phố H cấp Giấy chứng nhận đầu tư, được hưởng các chính sách đầu tư theo quy định của pháp luật. Việc H6 không chấp nhận tư cách cho thuê của Chủ đầu tư là vi phạm ngay chính thoả thuận đã ký và không phù hợp quy định của pháp luật.

Mặt khác tại Quyết định 2568/QĐ-UBND ngày 3/7/2008 của UBND Thành phố H. *Điều 4 của quyết định nêu rõ:* Tổng Công ty S *chỉ được thực hiện các quyền của người sử dụng đất theo pháp luật quy định sau khi thực hiện xong các nghĩa vụ được quy định tại điều 2 Quyết định này.* Tại điều 2 Quyết định này không quy định H6 trực tiếp ký Hợp đồng thuê đất với Sở T3.

Tại khoản 2 điều 110 Luật đất đai 2003 quy định: Tổ chức kinh tế được nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất mà tiền sử dụng đất đã trả không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước thì có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

b) Cho thuê Quyền sử dụng đất và công trình kiến trúc, kết cấu hạ tầng đã được xây dựng gắn liền với đất.

Ngoài ra quyết định 2568/QĐ-UBND (khoản 2 điều 1) UBND thành phố H đã ghi rõ:

Tổng số diện tích được xác định là 5.283m2 đất trong đó có:

- 2.346m2 để xây dựng nhà ở chung cư cao tầng, trong đó bàn giao cho Thành phố 96 căn hộ tương đương 30% diện tích sàn xây dựng nhà ở để tái định cư tại chỗ cho các hộ gia đình; diện tích sàn căn hộ tương đương diện tích sàn căn hộ thuộc sở hữu nhà nước đang ký hợp đồng cho các hộ gia đình thuê bàn giao không bồi hoàn cho Công ty Đ2 (Sở X) để ký hợp đồng cho thuê, bán nhà theo Nghị định 61/NĐ-CP ngày 5/7/1994 của Chính phủ. Hình thức sử dụng đất: Giao đất với thời hạn lâu dài có thu tiền sử dụng đất.

- 1.970m2 đất để xây dựng khu văn phòng cho thuê. Hình thức sử dụng đất: Giao đất có thu tiền sử dụng đất với thời hạn 50 năm

- 788m2 và 179m2 để làm đường nội bộ, đường quy hoạch và hạ tầng kỹ thuật sử dụng chung. Diện tích đất được sử dụng theo hình thức Giao đất không thu tiền sử dụng đất.

Như vậy trong quyết định 2568/QĐ-UBND, diện tích Chủ đầu tư được xây dựng khu văn phòng cho thuê, UBND thành phố H không yêu cầu bàn giao đối với phần diện tích 1.350m2. Biên bản thoả thuận 126 đã xác định H6 sẽ ký hợp đồng thuê với Ban quản lý dự án T đối với phần diện tích này. Do đó việc H6 cho rằng Chủ đầu tư phải cung cấp các căn cứ pháp lý về quyền cho thuê thì nguyên đơn mới chấp nhận ký hợp đồng thuê là không phù hợp. Mặt khác Văn phòng Chính phủ có Thông báo số 133/TB-VPCP ngày 17/6/2013 Thông báo kết luận của Phó Thủ tướng Chính phủ về việc giải quyết khiếu nại liên quan đến "Dự án xây dựng nhà ở cao tầng I1, I2, I3 và văn phòng cho thuê T" tại T trong đó có nội dung "Công ty H6 *nếu có nhu cầu sử dụng 1.350m^2 nhà tại Dự án thì ký hợp đồng thuê của* chủ *đầu tư theo thỏa thuận; nếu có tranh chấp, khởi kiện tại Tòa án nhân dân"*.

Như vậy trong thông báo của Phó Thủ tướng cũng đã kết luận quyền cho thuê thuộc Chủ Đầu tư. *Theo quy định tại điều 3 của Bộ luật dân sự 2005: cá nhân, pháp nhân phải tự chịu trách nhiệm về việc không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ dân sự*. Việc Chủ đầu tư đã nhiều lần đề nghị ký hợp đồng thuê nhưng H6 không thực hiện là vi phạm thoả thuận 126. Đến nay H6 kháng cáo cho rằng Chủ đầu tư phải cho thuê phần diện tích này là không có cơ sở chấp nhận.

[4]. Xét kháng cáo của Công ty H6 **về việc buộc Chủ đầu tư bồi thường thiệt hại**: H6 cho rằng việc chậm bàn giao 06 kiot và chậm ký hợp đồng cho thuê 1.350m2, Chủ đầu tư hưởng quyền khai thác không có căn cứ pháp luật nên nguyên đơn yêu cầu bồi thường 151.608.528.266 đồng. Ở đây hai phần diện tích này liên quan đến nhau và xuất phát từ việc H6 không ký Hợp đồng thuê 1.350m2 trong thời hạn mà Ban quản lý dự án T đề nghị, lỗi dẫn đến việc không bàn giao diện tích thuê thuộc về H6 nên việc H6 yêu cầu bồi thường thiệt hại không được chấp nhận.

[5]. Xét kháng cáo của Tổng Công ty cổ phần S **và** Công ty cổ phần Đ **về việc không phải bố trí 06 kiot cho** H6 **và yêu cầu bồi thường thiệt hại – HĐXX thấy rằng:**

Diện tích 06kiot (126m2): theo thoả thuận 126 sẽ được bố trí liền khối với phần diện tích 1.350m2 tại tầng lửng. Đây là phần diện tích Chủ đầu tư phải thực hiện cùng với việc cho thuê. Tuy nhiên do việc chưa ký Hợp đồng thuê nên 06 kiot cũng chưa được bàn giao. Thực tế hiện nay theo Công ty Đ trình bày tại phiên toà vẫn còn khoảng 300-400m^2 để trống chưa cho thuê. Như vậy vẫn còn đủ diện tích 06kiot =126m^2 tại tầng lửng. Vì vậy không chấp chấp nhận kháng cáo của bị đơn và Công ty cổ phần Đ về việc không phải bố trí 06kiot cho Công ty H6.

Đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại: Dự án hoàn thành ngày 01/01/2013, Ban quản lý dự án T gửi công văn lần cuối cùng (công văn số 398) ấn định thời hạn ký hợp đồng ngày 16/5/2013. Hết thời hạn này H6 không ký hợp đồng coi như không có nhu cầu thuê. Tuy nhiên theo hồ sơ thể hiện tháng 10/2014 Chủ đầu tư cho ông Nguyễn Tự L (nay là Công ty Cổ phần V thuê ô số 1+2), năm 2015 ký hợp đồng cho bà Lê Thị Minh N1 thuê diện tích 70m2, năm 2016 ký hợp đồng cho Ngân hàng TMCP Q1 thuê…Việc cho khách hàng thuê tuỳ thuộc vào thị trường kinh doanh, tuỳ thuộc vào thời điểm nhu cầu của khách hàng nên không thể tính thiệt hại do lỗi của H6 trong thời gian dự án hoàn thành đưa vào sử dụng đến khi Chủ đầu tư ký hợp đồng với khách hàng thuê. Chủ đầu tư không chứng minh được trong thời gian H6 chưa ký hợp đồng nhưng có khách hàng muốn thuê, do đang phải để mặt bằng cho H6 nên không cho thuê. Vì vậy yêu cầu bồi thường thiệt hại số tiền 2.000.000.000 đồng của Công ty cổ phần Đ không được chấp nhận.

[6]. Xét kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân quận Đống Đa:

- Về việc bố trí 06 kiot theo hiện trạng thực tế:

Kháng nghị của VKSND quận Đống Đa cho rằng theo sơ đồ bản vẽ được thể hiện cùng biên bản họp ngày 11/6/2010 thì diện tích 06kiot nằm trong tổng thể sàn tầng lửng, không có lối đi riêng. Toà án cấp sơ thẩm quyết định buộc Tổng Công ty cổ phần S và Công ty cổ phần Đ phải bố trí diện tích 06kiot theo thoả thuận 126 cho H6 là không phù hợp mà phải quyết định Công ty H6 phải chịu sự sắp xếp vị trí theo diện tích hiện tại như hiện nay.

HĐXX thấy rằng: Như đã phân tích ở trên, diện tích 1.350m2 Chủ đầu tư đã cho khách hàng khác thuê nhưng phần diện tích 06kiot 126m2 Chủ đầu tư vẫn còn đủ diện tích tại tầng lửng. Do đó Chủ đầu tư phải thực hiện để bàn giao cho H6 theo thực tế hiện trạng. Vì vậy chấp nhận nội dung kháng nghị này của VKSND quận Đống Đa.

- Về yêu cầu bồi thường thiệt hại của Công ty cổ phần Đ**:**

Kháng nghị cho rằng cần phải xem xét thiệt hại của Công ty cổ phần Đ do Công ty H6 không thực hiện thoả thuận thuê đúng thời hạn đã gây thiệt hại cho bị đơn lẽ ra phải được hưởng từ khi dự án đi vào sử dụng với số tiền 2.000.000.000 đồng. Tại phiên toà phúc thẩm, đại diện VKSND thành phố Hà Nội thay đổi kháng nghị, đề nghị HĐXX không chấp nhận yêu cầu bồi thường của Công ty Cổ phần Đ là phù hợp với nhận định của HĐXX nên chấp nhận.

Từ những phân tích trên, thấy rằng kháng nghị của VKSND quận Đống Đa được HĐXX chấp nhận một phần (phần không chấp nhận kháng nghị là sửa quan hệ pháp luật tranh chấp hợp đồng hợp táChủ đầu tư).

Không chấp nhận kháng cáo của Công ty cổ phần H6, Tổng Công ty cổ phần S và Công ty cổ phần Đ.

Do kháng cáo của các đương sự không được chấp nhận nên người kháng cáo phải chịu án phí KDTM phúc thẩm.

Từ những nhận định trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ điều 390, 391, 394, 688 Bộ luật dân sự 2015;

Căn cứ Luật Đầu tư, Luật Đất đai;

Căn cứ khoản 1 điều 30, 148, 296, 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ điều 27, 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

Xử:

1. Chấp nhận một phần kháng nghị số 02/QĐ-VKS-KN ngày 12/10/2023 của Viện kiểm sát nhân dân quận Đống Đa, thành phố Hà Nội.

2. Không chấp nhận kháng cáo của Công ty cổ phần H6, Tổng Công ty cổ phần S và Công ty cổ phần Đầu tư Địa ốc Tổng công ty Sông

3. Sửa một phần bản án KDTM sơ thẩm số 119/2023/KDTM-ST ngày 30/9/2023 của Toà án nhân dân quận Đống Đa, thành phố Hà Nội về xác định tư cách của bị đơn và bố trí 06 kiot. Cụ thể:

3.1. Xác định bị đơn trong vụ án là Tổng Công ty cổ phần S và Công ty cổ phần Đ.

3.2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty cổ phần H6. Buộc Tổng Công ty cổ phần S và Công ty cổ phần Đ phải bố trí 06 koit diện tích 126m2 tại tầng lửng và dành lối đi vào 06kiot này cho Công ty cổ phần H6.

4. Các quyết định khác của bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số 119/2023/KDTM-ST ngày 30/9/2023 của Toà án nhân dân quận Đống Đa, thành phố Hà Nội được giữ nguyên gồm:

4.1. Bác yêu cầu của Công ty cổ phần H6 về việc buộc Tổng Công ty cổ phần S và Công ty cổ phần Đ thực hiện ký hợp đồng thuê diện tích 1.350m^2 theo biên bản thỏa thuận số 126/2010/BBTT ngày 02/8/2010.

4.2. Bác yêu cầu của Công ty cổ phần H6 về việc buộc Tổng Công ty cổ phần S và Công ty cổ phần Đ phải bồi thường thiệt hại là 151.608.528.266 đồng *(Một trăm năm mươi mốt tỷ, sáu trăm lẻ tám triệu, năm trăm hai mươi tám nghìn, hai trăm sáu mươi sáu đồng).*

4.3. Bác yêu cầu của Công ty cổ phần Đ về việc buộc Công ty cổ phần H6 phải bồi thường thiệt hại là 2.000.000.000 đồng *(Hai tỷ đồng).*

5. Về án phí:

Công ty cổ phần H6 phải chịu 259.608.528 đồng án phí KDTM sơ thẩm và 2.000.000 đồng án phí KDTM phúc thẩm. Được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai của Chi cục Thi hành án dân sự quận Đống Đa, thành phố Hà Nội bao gồm:

- 3.000.000 đồng theo biên lai số AN/2010/0006641 ngày 27/12/2017;

- 108.525.000 đồng theo biên lai số AA/2020/0070940 ngày 15/11/2022;

- 2.000.000 đồng theo biên lai số AA/2022/0002777 ngày 13/10/2023;

Công ty Cổ phần H6 còn phải nộp 148.083.528 đồng (một trăm bốn mươi tám triệu, không trăm tám mươi ba nghìn, năm trăm hai mươi tám đồng).

Tổng Công ty cổ phần S phải chịu 2.000.000 đồng án phí KDTM phúc thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 2.000.000 đồng đã nộp theo biên lai số AA/2022/0002860 ngày 23/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Đống Đa, thành phố Hà Nội.

Công ty cổ phần Đ phải chịu 72.000.000 đồng án phí KDTM sơ thẩm và 2.000.000 đồng án phí KDTM phúc thẩm. Được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 15.000.000 đồng theo biên lai số AA/2020/0070809 ngày 28/9/2022 và 2.000.000 đồng theo biên lai số AA/2022/0002799 ngày 16/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Đống Đa, thành phố Hà Nội. Công ty cổ phần Đ vòn phải nộp 57.000.000 đồng (năm mươi bảy triệu đồng).

Trường hợp bản án 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 thoả 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.

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

Nơi nhận:
- VKSND Thành phố Hà Nội;
- TAND quận Đống Đa;
- VKSND quận Đống Đa;
- Chi cục THADS TP Hà Nội;
- Chi cục THADS quận Đống Đa;
- Đương sự;
- Lưu HS VP.

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

Lê Thuý Linh