

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: 160/2025/KDTM-PT

Ngày: 25/6/2025

V/v: Tranh chấp HĐHT kinh doanh

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 Nguyễn Thị Bích Hạnh**

Bà Phạm Thị Mai

Thư ký phiên tòa: **Ông Lê Hồng Hòa** - Thư ký Tòa án

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội: **Bà Phan Thị Tĩnh** - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 20, 24 và 25/6/2025, 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 25/2025/KDTM-PT ngày 20/01/2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng hợp tác kinh doanh”. Do Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 46/2024/KDTM-ST ngày 06/11/2024 của Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 389/2025/QĐXX-KT ngày 07/5/2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 438/2025/QĐ-HPT ngày 26/5/2025, giữa:

- **Nguyên đơn: Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Dân dụng Hà Nội.**

Địa chỉ: Số 292 ngõ Văn Chương, phường Khâm Thiên, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội

Người đại diện theo pháp luật: **Ông Phạm Tiến Điệp** - Giám đốc

Người đại diện theo ủy quyền: **Ông Đặng Hữu Biên** - sinh 1976

Địa chỉ: Số 8, Trần Đăng Ninh, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, Hà Nội

- **Bị đơn: Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Cầu đường Hà Nội.**

Địa chỉ: Số 39 Hàm Tử Quan, phường Phúc Tân, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội

Người đại diện theo pháp luật: **Ông Phan Thanh Cảnh** - Giám đốc

Người đại diện theo ủy quyền: **Bà Nguyễn Thị Kim Yến** - Chức vụ: Trợ lý giám đốc

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

1. **Công ty TNHH Dịch vụ và Đầu tư HBO.** Địa chỉ: 2/226 Lê Duẩn, phường Trung Phụng, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: **Bà Nguyễn Thị Hà Giang** - Giám đốc.

2. **Shop Salon Tóc và Da**

Chủ hộ kinh doanh: ông Lê Văn Hoa, sinh năm 1990.

Nơi cư trú: thôn 6, xã Quảng Hóa, huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hóa.

(Người đang thuê diện tích tầng 1 Tòa CT3 Chung cư E4 Yên Hòa

Parkview, số 03 Vũ Phạm Hàm, phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội)

3. Nhà hàng cơm gà Mạnh Hoạch;

Chủ hộ kinh doanh: Ông Nguyễn Danh Thắng; sinh năm 1995

Nơi cư trú: Thôn Giữa, xã Cô Dưng, huyện Kim Thành, tỉnh Hải Dương.

(Người đang thuê diện tích tầng 1 Tòa CT3 Chung cư E4 Yên Hòa Parkview, số 03 Vũ Phạm Hàm, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội)

4. Công ty Cổ phần Tập đoàn Golden Gate

Trụ sở chính: Số 60 phố Giang Văn Minh, phường Đội Cấn, quận Ba Đình, Hà Nội. **Người đại diện theo pháp luật: ông Đào Thế Vinh** - Tổng Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: **Ông Trần Việt Trung** - Giám đốc thương mại của Công ty Cổ phần Tập đoàn Golden Gate - CN Miền Bắc

(Đơn vị thuê diện tích tầng 1 phố Vũ Phạm Hàm tại Tòa CT3 Yên Hòa Parkview, số 03 Vũ Phạm Hàm, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội)

5. Công ty Cổ phần ô tô Thành An Long Biên

Địa chỉ trụ sở chính: Tổ 24 thị trấn Đông Anh, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội. **Người đại diện theo pháp luật: Ông Lương Chí Thành** - Chủ tịch HĐQT.

Người đại diện theo ủy quyền: **ông Vũ Thành Chung** - Phó giám đốc Chi nhánh.

(Đơn vị đang thuê diện tích tầng 1 phố Vũ Phạm Hàm tại Tòa CT3 Chung cư EA Yên Hòa Parkview, số 03 Vũ Phạm Hàm, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội)

6. Công ty Cổ phần đầu tư và Công nghệ Việt Tiến (nay là Công ty Cổ phần Công nghệ NT).

Địa chỉ trụ sở theo Giấy phép kinh doanh: số 04 hẻm 172/46/12 đường Âu Cơ, phường Tứ Liên, quận Tây Hồ, Thành phố Hà Nội.

Địa chỉ hiện tại: Tầng 2 Tòa CT3 Yên Hòa Parkview, số 03 Vũ Phạm Hàm, phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: **Ông Vũ Kim Cường** - Giám đốc.

(Đơn vị thuê diện tích tầng 2 Tòa CT3 Yên Hòa Parkview, số 03 Vũ Phạm Hàm của Công ty Cầu Đường)

7. Công ty TNHH tư vấn AZLAW

Địa chỉ: Tầng 2 Tòa CT3 Yên Hòa Parkview, số 03 Vũ Phạm Hàm, phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: **Bà Phạm Thị Oanh** - Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Thùy, bà Nguyễn Thị Thu Trang

(Đơn vị thuê diện tích tầng 2 Tòa CT3 Yên Hòa Parkview, số 03 Vũ Phạm Hàm của Công ty Cầu Đường)

8. Công ty Cổ phần Dịch vụ và TM Key Pilates

Địa chỉ trụ sở chính: Tầng 2 - CT3, Tòa nhà Yên Hòa Parkview - số 03 Vũ Phạm Hàm, phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: **Bà Nguyễn Thị Minh Nguyệt** - Giám đốc.

(Đơn vị thuê diện tích tầng 2 Tòa CT3 Yên Hòa Parkview, số 03 Vũ Phạm Hàm của Công ty Cầu Đường)

9. Phòng tập Home Fitness Yoga Chủ hộ kinh doanh: Ông Lê Đức Thành, sinh năm 1991;

Hộ khẩu thường trú: SN 23/31 đường Thành Thái, Hàm Rồng, Thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa.

(Người thuê diện tích tầng 2 Tòa CT3 Yên Hòa Parkview, số 03 Vũ Phạm Hàm, phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội)

10. Công ty Cổ phần Be Group

Địa chỉ trụ sở chính: Tầng 16, Tòa nhà Sai Gon Tower, 29 Lê Duẩn, phường Bến Nghé, quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: **Bà Vũ Hoàng Yến** - Chức vụ: Tổng giám đốc.

(Đơn vị thuê diện tích tầng 2 Tòa CT3 Yên Hòa Parkview, số 03 Vũ Phạm Hàm phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội)

(Nguyên đơn, bị đơn, Công ty Tư vấn AZLaw có mặt; Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan còn lại vắng mặt tại phiên tòa)

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nguyên đơn Công ty Dân Dụng trình bày:

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Dân dụng Hà Nội (Gọi tắt là Công ty Dân Dụng - Nguyên đơn) là Chủ đầu tư của Dự án Đầu tư xây dựng khu đô thị mới Yên Hòa (Gọi tắt là Dự án đô thị Yên Hòa). Theo Quyết định số 4941/QĐ-UB ngày 10/8/2004 của UBND thành phố Hà Nội đã thu hồi 257.669m² đất tại phường Yên Hòa và Trung Hòa quận Cầu Giấy giao cho Công ty Dân Dụng để thực hiện dự án nêu trên.

Ngày 24/4/2008, Công ty Dân Dụng và Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Cầu đường Hà Nội (Gọi tắt là Công ty Cầu Đường - Bị đơn) ký Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 126/2008/HTKD-E4YH (Gọi là Hợp đồng 126) để cùng đầu tư xây dựng Dự án chung cư E4 (Một phần diện tích đất tại Dự án đô thị Yên Hòa). Theo nội dung hợp đồng, mỗi bên góp vốn 50% vào dự án, đồng thời chia đều lợi nhuận, rủi ro và sản phẩm đầu tư. Công ty Dân Dụng là Chủ đầu tư, chịu trách nhiệm tổ chức thi công và bán hàng, trong khi Công ty Cầu Đường hỗ trợ giải phóng mặt bằng và góp vốn.

Ngày 29/6/2010, hai Công ty đã ký Phụ lục số 02/PLHĐ-E4YH, về việc giải phóng mặt bằng để triển khai Dự án chung cư E4 của Hợp đồng số 126/2008/HTKD-E4YH ngày 24/4/2008.

Ngày 31/3/2015, Công ty Dân Dụng và Công ty Cầu Đường ký kết Phụ lục hợp đồng số 01/PLHĐ-E4YH (Gọi tắt Phụ lục 01). Nội dung phụ lục thể hiện việc hai bên tự chịu trách nhiệm với tỷ lệ phần việc mình nhận và các hợp đồng mua bán vật tư, chứng từ, bảng lương, chi phí đầu vào khác phải được mang tên Công ty Dân Dụng là đơn vị mua hàng. Nếu Công ty Cầu Đường không tự thực hiện phần việc cho mình mà giao cho đơn vị khác bên ngoài thì việc ký kết giao thầu được ký bởi ba bên, Công ty Cầu Đường phải chịu trách nhiệm chính đến hợp đồng, các nghiệm thu, kế toán, quyết toán khối lượng hoàn thành, hóa đơn GTGT đứng tên người mua là Công ty Dân Dụng. Phụ lục cũng quy định chi tiết về thanh toán các khoản và đầu tư xây lắp, thanh toán khối lượng hoàn thành theo giai đoạn...góp vốn, xác nhận các khoản tiền thực tế đã chi.

Tuy nhiên, trong quá trình thực hiện, Công ty Cầu Đường không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ góp vốn. Cụ thể, tại thời điểm ký Phụ lục 01, nguyên đơn đã góp

60.920.900.576 đồng, trong khi bị đơn mới góp 3.272.173.200 đồng (Đây là chi phí phục vụ giải phóng mặt bằng, tiền lương cho bảo vệ, tiền thiết kế phí cho dự án và tiền chi xây dựng tường rào cho dự án E4 được bị đơn chi vào dự án).

Giai đoạn sau đó, hai bên tiếp tục ký 04 Biên bản góp vốn từ tháng 5/2015 đến tháng 02/2016, thỏa thuận mỗi bên góp thêm 27,5 tỷ đồng. Nguyên đơn đã góp đủ phần vốn này, trong khi bị đơn chỉ góp thêm 4 tỷ đồng.

Tổng cộng, bị đơn chỉ góp được 7.272.173.200 đồng, tương ứng 6,26% tổng vốn đầu tư, còn nguyên đơn đã góp đủ 108.920.900.576 đồng (93,74%).

Theo Điều 3.1 và 3.2 của Phụ lục 01, nếu một bên không góp đủ vốn trong thời hạn không quá 45 ngày từ thời điểm góp vốn được hai bên thống nhất thì sẽ bị giảm tỷ lệ hưởng lợi nhuận tương ứng. Việc chậm góp vốn còn làm phát sinh chi phí tài chính và gây thiệt hại cho tiến độ dự án. Nội dung này hai bên vẫn tiếp tục thống nhất tại 4 Biên bản góp vốn đợt 2. Nguyên đơn cho biết do bị đơn không góp đủ, nguyên đơn phải tự xoay xở nguồn vốn, bao gồm đảo hạn tiền gửi ngân hàng và điều chuyển từ các dự án khác, dẫn đến thiệt hại về lãi suất và ảnh hưởng tới hoạt động kinh doanh.

Ngày 07/01/2019, hai bên lập Biên bản quyết toán hợp đồng hợp tác, thống nhất giữ lại một phần diện tích thương mại (không bán) để tự khai thác thay vì chia lợi nhuận bằng tiền mặt. Theo đó, bị đơn được quản lý toàn bộ diện tích sản dịch vụ tại Tòa CT3 và một phần diện tích lót để xe tầng hầm B1, B2, còn nguyên đơn nhận phần diện tích tại CT1, CT2. Tuy nhiên, nguyên đơn khẳng định việc phân chia này không đồng nghĩa với miễn nghĩa vụ tài chính, bởi các bên đã thống nhất: bên nào muốn sở hữu diện tích được chia phải tự bỏ vốn đầu tư theo giá gốc.

Ngày 30/12/2023, nguyên đơn đã xuất 02 hóa đơn GTGT số 1901 và 1902, tổng trị giá 73.854.123.026 đồng, cho phần diện tích bị đơn đang khai thác. Tuy nhiên, bị đơn không thanh toán số tiền này, cũng không phối hợp với nguyên đơn để quyết toán dứt điểm hợp đồng. Dù trước đó, tại Biên bản làm việc ngày 24/10/2023, hai bên đã thống nhất nguyên đơn sẽ tạm ứng thanh toán lợi nhuận tạm tính cho bị đơn với số tiền 30.455.708.538 đồng trước ngày 31/12/2023, với điều kiện bị đơn phối hợp quyết toán và thực hiện nghĩa vụ thanh toán phần giá trị tài sản giữ lại.

Do bị đơn không hợp tác và tiếp tục vi phạm nghĩa vụ, ngày 29/12/2023, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Buộc Công ty Cầu Đường phải thực hiện tiếp nghĩa vụ góp vốn vào dự án xây dựng Chung cư E4 đủ, đạt tỷ lệ 50% theo cam kết, với tổng số tiền vốn góp mà Công ty Cầu Đường phải góp tiếp cho hai giai đoạn nêu trên là: 81.148.727.376 đồng.

2. Buộc Công ty Cầu Đường phải thanh toán trả cho nguyên đơn Công ty Dân Dụng số tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ góp vốn tạm tính từ ngày 01/4/2015 đến ngày 31/12/2023, với lãi suất là 9,5%/năm là 67.630.191.961 đồng; cụ thể như sau:

Lãi vay theo số tiền góp vốn căn cứ theo Phụ lục Hợp đồng số 01 ngày 01/4/2015 là: 48.620.296.128 đồng, trong đó: phát sinh tăng số tính lãi vay là: 57.648.727.376 đồng, số ngày tính lãi là 3.196 ngày, lãi suất là 9,5%/năm.

$(57.648.727.376 \text{ đồng} \times 3.196 \text{ ngày} \times 9,5\% / \text{năm} : 360) = 48.620.296.128 \text{ đ.}$

Lãi vay theo số tiền góp vốn căn cứ theo Biên bản góp vốn đợt 1 ngày 16/05/2015 là: 8.315.138.889 đồng, trong đó: phát sinh tăng số tính lãi vay là: 10.000.000.000 đồng, số ngày tính lãi là 3.151 ngày, lãi suất là 9,5%/năm.

$$(10.000.000.000 \text{ đồng} \times 3.151 \text{ ngày} \times 9,5\%/năm : 360) = 8.315.138.889 \text{đ.}$$

Lãi vay theo số tiền góp vốn căn cứ theo Biên bản góp vốn đợt 2 là 6.125.520.833 đồng, trong đó: phát sinh tăng số tính lãi vay là 7.500.000.000 đồng, số ngày tính lãi là 3.095 ngày, lãi suất là 9,5%/năm.

$$(7.500.000.000 \text{ đồng} \times 3.095 \text{ ngày} \times 9,5\%/năm : 360) = 6.125.520.833 \text{đ}$$

Lãi vay theo số tiền góp vốn căn cứ theo Biên bản góp vốn đợt 3 ngày 28/11/2015 là 779.791.667 đồng, trong đó: phát sinh tăng số tính lãi vay là 1.000.000.000 đồng, số ngày tính lãi là 2.955 ngày, lãi suất là 9,5%/năm.

$$(1.000.000.000 \text{ đồng} \times 2.955 \text{ ngày} \times 9,5\%/năm : 360) = 779.791.667 \text{ đồng.}$$

Lãi vay theo số tiền góp vốn căn cứ theo Biên bản góp vốn đợt 4 ngày 19/02/2016 là 3.789.444.444 đồng, trong đó: phát sinh tăng số tính lãi vay là 5.000.000.000 đồng, số ngày tính lãi là 2.872 ngày, lãi suất là 9,5%/năm

$$(5.000.000.000 \text{ đồng} \times 2.872 \text{ ngày} \times 9,5\%/năm : 360) = 3.789.444.444 \text{đ}$$

Tổng số tiền vốn góp mà Công ty Cầu Đường phải góp tiếp và tiền lãi chậm trả đối với số tiền vốn chậm trả là 148.778.919.337 đồng (Một trăm bốn mươi tám tỷ, bảy trăm bảy mươi tám triệu, chín trăm mười chín nghìn, ba trăm ba mươi bảy đồng).

3. Trường hợp Công ty Cầu Đường Hà Nội không thực hiện nghĩa vụ góp vốn và trả tiền lãi nêu trên cho Công ty Dân Dụng thì đề nghị Tòa án giải quyết:

+ Giảm tỷ lệ góp vốn của Công ty Cầu Đường tương ứng với số tiền thực tế đã góp vào dự án Chung cư E4 là 7.272.173.200 đồng, với tỷ lệ tương ứng là 8,22%; đồng thời phân chia lại diện tích theo m² sàn dịch vụ thương mại, lô đất ô tô tương ứng với tỷ lệ góp vốn thực tế của Công ty Cầu Đường 8,22% (Theo Bảng tính chi tiết về việc giảm tỷ lệ vốn góp nguyên đơn đã giao nộp cho Tòa án ngày 25/6/2024).

+ Buộc Công ty Cầu Đường phải hoàn trả lại toàn bộ hoa lợi, lợi tức đã thu được từ việc khai thác các diện tích đã nhận từ năm 2019 vượt quá tỷ lệ được hưởng theo thực tế vốn góp tương ứng tỷ lệ 8,22%.

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn nộp đơn sửa đổi, bổ sung và rút một phần yêu cầu khởi kiện như sau:

- Nguyên đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu khởi kiện buộc Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng Cầu Đường Hà Nội thực hiện tiếp nghĩa vụ góp vốn vào dự án xây dựng Chung cư E4 đủ, đạt tỷ lệ 50% theo cam kết, với số tiền phải góp tiếp cho hai giai đoạn nêu trên là 81.148.727.376 đồng và khoản tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ góp vốn với số tiền là 67.630.191.961 đồng;

- Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn sau khi sửa đổi, bổ sung gồm:

1. Xác định tổng vốn góp giai đoạn 1 và giai đoạn 2 của dự án Chung cư E4 là 116.193.073.776 đồng

2. Đề nghị Tòa án xác định bị đơn đã góp số tiền 3.272.173.200 đồng + 4.000.000.000 đồng = 7.272.173.200 đồng đạt tỷ lệ 6,26% tổng vốn góp. Nguyên đơn đã góp số tiền 60.920.900.576 đồng + 48.000.000.000 đồng =

108.920.900.576 đồng đạt tỷ lệ 93,74% tổng vốn góp.

3. Đề nghị Tòa án căn cứ cam kết của các bên tại khoản 7.2 Điều 7 của Hợp đồng số 126/2008/HTKD-E4YH; mục 3.1 và 3.2 Điều 3 của Phụ lục số 01/PLHD-E4YH và tại phần 3, phần 4 của 04 Biên bản góp vốn (đợt 1, đợt 2, đợt 3, đợt 4) để phân chia lại diện tích sàn dịch vụ thương mại và lối đi ô tô mỗi bên được hưởng theo tỷ lệ nguyên đơn 93,74% và bị đơn 6,26% vốn góp thực tế vào dự án Chung cư E4.

4. Đề nghị Tòa án buộc bị đơn Công ty Cầu Đường phải hoàn trả lại hoa lợi, lợi tức đã thu được từ việc khai thác diện tích các lối đi xe ô tô tầng hầm B1 và B2 của Chung cư E4 vượt quá tỷ lệ được hưởng theo thực tế vốn góp 6,26% tương ứng với số tiền 261.239.075 đồng cho nguyên đơn Công ty Dân Dụng. Trường hợp bị đơn chậm thanh toán thì phải chịu lãi suất chậm thanh toán theo quy định của pháp luật.

Nguyên đơn khẳng định tranh chấp này là tranh chấp dân sự, không có dấu hiệu hình sự như bị đơn tố giác. Việc tố cáo hình sự từ phía bị đơn là hành vi vu khống, mang tính chất cố tình “hình sự hóa quan hệ dân sự”. Cơ quan điều tra – Công an quận Hoàn Kiếm đã có phiếu chuyển nguồn tin số 1002/PC-CQĐT-KT ngày 27/3/2024, kết luận đây là quan hệ dân sự, không thuộc thẩm quyền điều tra hình sự.

Về thời hiệu khởi kiện, nguyên đơn cho rằng tranh chấp vẫn đang được hai bên trao đổi liên tục cho tới cuối năm 2023, đặc biệt qua các công văn, đề nghị đối chiếu và thanh toán. Do đó, theo Điều 157 Bộ luật Dân sự 2015, thời hiệu khởi kiện vẫn còn hiệu lực. Việc bị đơn cho rằng vụ án đã hết thời hiệu là không có căn cứ.

Bị đơn Công ty cầu đường trình bày:

Bị đơn cho rằng Hợp đồng số 126 đã được hai bên thực hiện đầy đủ và đã quyết toán tại Biên bản ngày 07/01/2019. Theo nội dung Biên bản này, hai bên đã thống nhất phân chia lợi ích từ Dự án bằng cách giữ lại và tự đầu tư phần diện tích dịch vụ tại các tòa nhà, không chia lợi nhuận bằng tiền. Công ty Cầu Đường được giao quyền sở hữu và khai thác phần diện tích tại Tòa CT3 và một phần các lối đi xe tầng hầm, còn Công ty Dân Dụng quản lý các phần diện tích còn lại tại CT1 và CT2. Ngoài ra, Công ty Dân Dụng còn có trách nhiệm hoàn thiện thủ tục pháp lý để cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu cho các phần diện tích này.

Về nghĩa vụ góp vốn, bị đơn khẳng định rằng toàn bộ quan hệ góp vốn và lợi nhuận đã được phản ánh trong các báo cáo tài chính của Công ty Dân Dụng từ năm 2019 đến năm 2023, đều đã được kiểm toán công khai. Theo đó, không có khoản nợ nào thể hiện bị đơn còn thiếu vốn góp; ngược lại, số liệu cho thấy Công ty Dân Dụng còn nợ bị đơn số tiền lên tới hơn 30 tỷ đồng - là khoản lợi nhuận từ dự án E4 mà nguyên đơn từng cam kết sẽ thanh toán cho bị đơn tại Biên bản làm việc ngày 24/10/2023. Trong biên bản đó, hai bên thống nhất số tiền 30.455.708.538 đồng là phần lợi nhuận bị đơn được hưởng và sẽ được thanh toán trước ngày 31/12/2023. Tuy nhiên, đến nay nguyên đơn chưa thực hiện nghĩa vụ này.

Các bên đã nhiều lần xác nhận có thể dùng vốn vay để thực hiện đầu tư thay vì bắt buộc dùng vốn tự có. Cụ thể, tại khoản 2.2 Điều 2 Hợp đồng số 126 và Phụ

lục số 01 ngày 31/3/2015, hai bên đã thỏa thuận rằng việc triển khai dự án có thể sử dụng vốn vay hoặc vốn huy động từ khách hàng. Trong Biên bản làm việc ngày 18/3/2015, hai bên cũng thống nhất nguyên tắc tính lãi cho khoản vốn vay mà nguyên đơn bỏ ra để đầu tư dự án.

Về mặt pháp lý, bị đơn cho rằng nguyên đơn không có quyền khởi kiện, căn cứ theo điểm a khoản 1 Điều 192 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, vì không có quyền lợi bị xâm phạm. Ngoài ra, tranh chấp đã phát sinh từ trước năm 2019, đến thời điểm khởi kiện là cuối năm 2023 đã vượt quá thời hiệu 3 năm theo Điều 429 Bộ luật Dân sự 2015. Do vậy, bị đơn đề nghị Tòa án đình chỉ vụ án theo điểm e khoản 1 Điều 217 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Đặc biệt, bị đơn còn cho rằng vụ việc có dấu hiệu hình sự. Cụ thể, nguyên đơn đã vi phạm cam kết phân chia lợi nhuận, không thanh toán khoản 30,45 tỷ đồng đúng hạn, có dấu hiệu chiếm đoạt tài sản theo Điều 175 và 174 Bộ luật Hình sự 2015. Bị đơn đã nộp đơn tố giác đến Cơ quan điều tra để làm rõ hành vi này, đồng thời đề nghị Tòa án tạm đình chỉ giải quyết vụ án dân sự để chờ kết quả điều tra.

Về các yêu cầu của nguyên đơn, bị đơn cho rằng toàn bộ việc phân chia tài sản giữ lại như diện tích mặt bằng thương mại và lột đồ xe đã được thống nhất rõ trong các Biên bản năm 2017 và 2019. Việc nguyên đơn yêu cầu điều chỉnh lại tỷ lệ hưởng lợi theo vốn góp thực tế là không có căn cứ, bởi các bên đã thỏa thuận chia lợi ích theo tỷ lệ thống nhất trước đó, và không phụ thuộc vào mức vốn góp cụ thể, nhất là khi việc triển khai thực tế có sự linh hoạt trong sử dụng nguồn vốn.

Bị đơn cho rằng nguyên đơn không có quyền khởi kiện; tranh chấp đã hết thời hiệu, vụ việc có dấu hiệu hình sự nên cần đình chỉ giải quyết.

*** Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan::**

1. Công ty TNHH Dịch vụ và Đầu tư HBO (Công ty HBO) trình bày:

Công ty HBO thuê ½ diện tích mặt bằng tại tầng 1 Tòa CT3 Chung cư E4 Yên Hòa Park view - Số 3 Vũ Phạm Hàm, Yên Hòa, Cầu Giấy, thành phố Hà Nội của Công ty Cầu Đường. Ngày 01/4/2018 Công ty HBO ký Hợp đồng thuê mặt bằng 143m² tại tầng 1 Tòa CT3 Chung cư E4 của Công ty Cầu Đường để kinh doanh dịch vụ và cho thuê lại. Thời hạn thuê là 15 năm từ ngày 01/9/2018 đến hết ngày 31/8/2033, thanh toán tiền thuê theo quý. Ngày 30/3/2021 Công ty HBO ký tiếp Phụ lục Hợp đồng số 02 của Hợp đồng số 06/HDD2018/CĐHN-E4YH với Công ty Cầu Đường về việc điều chỉnh diện tích thuê mặt bằng tầng 1 thành 200m², đến ngày 30/9/2021 Công ty HBO ký tiếp Phụ lục Hợp đồng số 04 của Hợp đồng số 06/HDD2018/CĐHN-E4YH với Công ty Cầu Đường về việc điều chỉnh diện tích thuê mặt bằng tầng 1 thành 286m².

Ban đầu khi thuê mặt bằng tầng 1 Tòa CT3 Chung cư E4 của Công ty Cầu Đường, Công ty HBO thuê thô, Công ty HBO đã tự đầu tư hoàn thiện toàn bộ mặt bằng thuê như: toàn bộ hệ thống sàn, trần nhà, đường điện, nước và điều hòa chỉ phí hết khoảng là 2.000.000.000 đồng (Hai tỷ đồng).

Sau đó, Công ty HBO cho thuê lại mặt bằng: Cho ông Lê Văn Hòa - chủ cửa hàng kinh doanh "Salon Tóc và da" tại tầng 1 Tòa CT3 Chung cư E4 Yên Hòa Park view - Số 3 Vũ Phạm Hàm, Cầu Giấy, Hà Nội, thời hạn thuê 60 tháng kể từ ngày 05/4/2022; Cho ông Nguyễn Danh Thắng - chủ cửa hàng kinh doanh

“Gà tươi Mạnh Hoạch” tại tầng 1 Tòa CT3 Chung cư E4 Yên Hòa Park view - Số 3 Vũ Phạm Hàm, Cầu Giấy, Hà Nội, thời hạn thuê 60 tháng kể từ ngày 02/4/2023; Cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Golden Gate - CN Miền Bắc kinh doanh quán trà “Universal Tea” tại tầng 1 mặt phố Vũ Phạm Hàm của Tòa CT3 Chung cư E4 Yên Hòa Park view - Số 3 Vũ Phạm Hàm, Cầu Giấy, Hà Nội, thời hạn thuê 60 tháng kể từ ngày 02/4/2023.

Trường hợp yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận có phán quyết của Tòa án đối với chủ sở hữu tầng 1 của Tòa CT3 Chung cư E4 thì Công ty HBO sẽ ký trực tiếp Hợp đồng thuê nhà đối với bên chủ sở hữu mới và yêu cầu giữ nguyên hiệu lực cùng toàn bộ điều khoản đã quy định trong Hợp đồng thuê nhà giữa Công ty HBO và Công ty Cầu Đường và đề nghị bên chủ sở hữu mới phải cung cấp cho bên Công ty HBO các tài liệu chứng minh về hồ sơ pháp lý của chủ sở hữu.

2. Ông Lê Văn Hoa chủ cửa hàng kinh doanh Salon Tóc và da trình bày:

Ông là chủ hộ kinh doanh “Salon Tóc và da” tại tầng 1 Tòa CT3 E4 CT3 Chung cư E4 Yên Hòa Park view - Số 3 Vũ Phạm Hàm, Yên Hòa, Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội. Ông ký Hợp đồng thuê mặt bằng tầng 1 mặt tiền của Tòa CT3 để kinh doanh “Salon Tóc và da”.

Hợp đồng thuê mặt bằng số 015 ngày 18/3/2022 với bên cho thuê là Công ty TNHH dịch vụ và đầu tư HBO, thời hạn thuê 60 tháng kể từ ngày 05/4/2022.

Quá trình thuê tại đây ông không sửa chữa gì, đề nghị Tòa án không đưa ông vào tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, vì ông chỉ là người thuê sàn tầng 1 từ Công ty HBO. Sau này nếu có tranh chấp liên quan đến việc thuê mặt bằng, ông sẽ khởi kiện Công ty HBO bằng một vụ án khác. Ông xin được vắng mặt tại tất cả các buổi làm việc và tại phiên tòa.

3. Nhà hàng Cơm gà Mạnh Hoạch do ông Nguyễn Danh Thắng là chủ hộ kinh doanh trình bày:

Ông ký Hợp đồng thuê mặt bằng tầng 1 mặt tiền Tòa CT3 Chung cư E4 Yên Hòa Park view - Số 3 Vũ Phạm Hàm, phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội của Công ty HBO để kinh doanh Nhà hàng “Cơm gà Mạnh Hoạch”. Hợp đồng thuê mặt bằng số 1603 ngày 30/3/2023, thời hạn thuê là 60 tháng kể từ ngày 02/4/2023.

Quá trình thuê tại đây, ông không sửa chữa, xây dựng gì. Ông đề nghị không đưa ông vào tham gia tố tụng và xin vắng mặt tại các buổi làm việc và tại phiên tòa.

4. Công ty cổ phần Tập đoàn Golden Gate trình bày:

Ngày 13/10/2023, Công ty cổ phần Tập đoàn Golden Gate đã ký Hợp đồng thuê mặt bằng số 181/HDD023-HBO/E4 (“Hợp đồng thuê mặt bằng”) với Công ty TNHH Dịch vụ và Đầu tư HBO thuê mặt bằng tại tầng 1 tòa nhà CT3-E4 Park View đường Vũ Phạm Hàm, quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội để kinh doanh quán Coffee, diện tích thuê: 102m²; thời hạn thuê: 60 tháng kể từ ngày 13/10/2023.

Từ thời điểm ký Hợp đồng thuê mặt bằng tới nay, hai bên vẫn thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ theo quy định tại Hợp đồng và thỏa thuận giữa các bên.

Theo thông tin được cung cấp, ông được biết, diện tích mà Công ty cổ phần Tập đoàn Golden Gate ký Hợp đồng thuê mặt bằng với Công ty HBO thuộc quyền quản lý và cho thuê của Công ty Cầu Đường theo Hợp đồng số 126.

Ngày 01/4/2018 Công ty Cầu Đường Hà Nội đã ký Hợp đồng thuê nhà số 06/HDD2018/CĐHN-E4YH với Công ty HBO, theo đó Công ty HBO trở thành đơn vị có quyền sử dụng, cho thuê lại diện tích thuê nói trên. Do đó, việc ký kết Hợp đồng thuê mặt bằng giữa Công ty cổ phần Tập đoàn Golden Gate và Công ty HBO là phù hợp với quy định pháp luật và chức năng của các bên. Hiện tại, Công ty Golden Gate đề nghị được tiếp tục thuê mặt bằng nêu trên, đồng thời yêu cầu các bên có quyền và nghĩa vụ với mặt bằng thuê này tiếp tục tuân thủ các nghĩa vụ để đảm bảo quyền lợi của Công ty Golden Gate theo Hợp đồng thuê mặt bằng đã ký kết.

5. Công ty cổ phần ô tô Thành An Long Biên trình bày:

Công ty Thành An Long Biên ký Hợp đồng thuê nhà thuê mặt bằng 333m² tại mặt tầng 1 mặt phố Vũ Phạm Hàm, Tòa CT3 Chung cư E4 Yên Hòa Park view - Số 3 Vũ Phạm Hàm, phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội của Công ty Cầu Đường để kinh doanh. Thời hạn thuê 15 năm từ ngày 01/02/2018 đến hết ngày 01/02/2033.

Quá trình thuê tại đây, Công ty Thành An Long Biên đã tự đầu tư hoàn thiện toàn bộ mặt bằng thuê hết khoảng 1.200.000.000 đồng (Một tỷ hai trăm triệu đồng).

Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, sau khi có phán quyết của Tòa án đối với chủ sở hữu tầng 1 của Tòa CT3 Chung cư E4 thì Công ty Thành An Long Biên sẽ ký trực tiếp Hợp đồng thuê nhà đối với bên chủ sở hữu mới và Công ty Thành An Long Biên yêu cầu giữ nguyên hiệu lực cùng toàn bộ điều khoản đã quy định trong Hợp đồng thuê nhà giữa Công ty Thành An Long Biên với Công ty Cầu Đường và đề nghị bên chủ sở hữu mới phải cung cấp cho Công ty Thành An Long Biên các tài liệu chứng minh về hồ sơ pháp lý của chủ sở hữu.

6. Công ty Đầu tư và Công nghệ Việt Tiến (nay đổi tên là Công ty CP Công nghệ NT) trình bày:

Công ty công nghệ Việt Tiến (nay đổi tên là Công ty CP Công nghệ NT ký Hợp đồng thuê nhà số 03/HĐ2021/CĐHN-E4YH ngày 21/6/2021 và Phụ lục Hợp đồng số 02 ngày 28/9/2022, Phụ lục Hợp đồng 03 ngày 24/5/2024 thuê mặt bằng tại tầng 2 Tòa CT3 Chung cư E4 Yên Hòa Park view - Số 3 Vũ Phạm Hàm, Yên Hòa, Cầu Giấy, thành phố Hà Nội của Công Cầu Đường để làm văn phòng Công ty. Thời hạn thuê 03 năm, kể từ ngày 20/7/2021 đến hết ngày 20/7/2024. Sau đó, Công ty NT đã ký gia hạn thuê thêm một năm với Công ty Cầu Đường, tiền thuê mặt bằng được thanh toán theo quý.

Quá trình thuê tại đây Công ty NT đã đầu tư toàn bộ nội thất và làm mới khu vực thuê hết khoảng 700.000.000 đồng (Bảy trăm triệu đồng).

Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Công ty NT đề nghị giữ nguyên hiệu lực cùng toàn bộ điều khoản đã quy định trong Hợp đồng thuê nhà giữa Công ty CP Công nghệ NT và Công ty Cầu Đường. Sau khi có phán quyết của Tòa án đối với chủ sở hữu tầng 2 của Tòa CT3 Chung cư E4

thì Công ty NT sẽ ký trực tiếp Hợp đồng thuê nhà đối với bên chủ sở hữu và yêu cầu bên chủ sở hữu phải cung cấp cho bên Công ty NT các tài liệu chứng minh về hồ sơ pháp lý của chủ sở hữu.

7. Công ty TNHH tư vấn AZLAW trình bày:

Công ty AZLAW ký Hợp đồng thuê mặt bằng 155m² tại tầng 2 tòa CT3 Chung cư E4 Yên Hòa Park view - Số 3 Vũ Phạm Hàm, Yên Hòa, Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội của Công ty Cầu Đường để làm văn phòng làm của Công ty. Thời hạn thuê 03 năm từ ngày 15/12/2023 đến hết ngày 14/12/2026, thanh toán tiền thuê theo quý.

Quá trình thuê tại đây Công ty đã đầu tư toàn bộ nội thất và làm mới khu vực thuê hết khoảng chi phí là 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng).

Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Công ty đề nghị giữ nguyên hiệu lực cùng toàn bộ điều khoản đã quy định trong Hợp đồng thuê nhà giữa công ty TNHH tư vấn AZLAW và Công ty Cầu Đường.

8. Công ty cổ phần Dịch vụ và TM Key Pilates trình bày:

Công ty Key Pilates thuê diện tích mặt bằng tại tầng 2 Tòa CT3 Chung cư E4 Yên Hòa Park view - Số 3 Vũ Phạm Hàm, Yên Hòa, Cầu Giấy, thành phố Hà Nội. Công ty Key Pilates ký Hợp đồng thuê nhà thuê mặt bằng 100m² tại tầng 2 Tòa CT3 của Công CP đầu tư và xây dựng Cầu Đường Hà Nội để làm kinh doanh phòng tập và văn phòng làm việc. Thời hạn thuê 03 năm từ ngày 01/03/2024 đến hết ngày 28/02/2027.

Quá trình thuê tại đây, Công ty Key Pilates đã tự đầu tư hoàn thiện toàn bộ mặt bằng thuê hết khoảng chi phí khoảng 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng).

Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, sau khi có phán quyết của Tòa án đối với chủ sở hữu tầng 2 của Tòa CT3 Chung cư E4 thì Công ty Key Pilates sẽ ký trực tiếp Hợp đồng thuê nhà đối với bên chủ sở hữu mới và Công ty yêu cầu giữ nguyên hiệu lực cùng toàn bộ điều khoản đã quy định trong Hợp đồng thuê nhà giữa Công ty Key Pilates và Công ty Cầu Đường và đề nghị bên chủ sở hữu phải cung cấp cho Công ty Key Pilates các tài liệu chứng minh về hồ sơ pháp lý của chủ sở hữu.

9. Ông Lê Đức Thành chủ hộ kinh doanh phòng tập Home fitness Yoga trình bày:

Ông là chủ hộ kinh doanh phòng tập Home fitness Yoga tại tầng 3 Tòa CT3 E4 CT3 Chung cư E4 Yên Hòa Park view - Số 3 Vũ Phạm Hàm, Yên Hòa, Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội. Năm 2019 ông ký Hợp đồng thuê toàn bộ diện tích sàn tầng 3 của Công ty Cầu Đường để mở kinh doanh "Home fitness Yoga", với thời hạn thuê 10 năm.

Thời điểm thuê tầng 3 chỉ là mặt sàn thô, ông phải bỏ toàn bộ chi phí để sửa, làm nội thất, lắp điều hòa, phòng vệ sinh để phục vụ kinh doanh. Tổng chi phí bỏ ra sửa chữa, làm nội thất, điều hòa khoảng 3.000.000.000đ (Ba tỷ đồng).

Ông đề nghị Tòa án không đưa ông vào tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, vì ông thuê sàn tầng 3 từ Công ty Cầu Đường để kinh doanh. Nếu có vấn đề gì liên quan đến việc thuê giữa ông và Công ty Cầu Đường thì ông sẽ khởi kiện bằng một vụ án khác.

Ông xin được vắng mặt tại tất cả các buổi làm việc tại Tòa án và vắng mặt

tại phiên tòa xét xử vụ án.

10. Công ty Cổ phần Be Group trình bày:

Ngày 29/8/2024 Chi nhánh Công ty Cổ phần Be Group tại Hà Nội (là Chi nhánh trực thuộc Be Group) ("Be Group Hà Nội") và Công ty Cầu Đường đã ký kết Hợp đồng thuê mặt bằng số 02/HD2024/CDHN-E4YH. Theo đó, Công ty Cầu Đường đã cho Be Group Hà Nội thuê mặt bằng tại Tầng 2, Tòa CT3, Chung cư Yên Hòa Park View, số 3 Đường Vũ Phạm Hàm, Phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội với diện tích thuê là 120 m² cho mục đích làm văn phòng làm việc. Thời hạn thuê Mặt Bằng là 03 năm kể từ ngày 24/9/2024.

Trường hợp Quý Tòa chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty Dân Dụng và Công ty Cầu Đường không còn là bên có quyền hợp pháp để cho Be Group Hà Nội thuê Mặt Bằng, Be Group kính đề nghị Quý Tòa yêu cầu Công ty Dân Dụng tiếp tục cho Be Group Hà Nội thuê Mặt Bằng với các điều khoản và điều kiện được giữ nguyên theo Hợp đồng thuê mặt bằng đã ký giữa Be Group Hà Nội và Công ty Cầu Đường, đồng thời, Công ty Cầu Đường phải có nghĩa vụ chuyển giao các khoản tiền mà Be Group đã đặc cọc, thanh toán trước cho Công ty Cầu Đường sang Công ty Dân Dụng. Theo đó, Be Group Hà Nội sẽ ký lại Hợp đồng thuê mặt bằng mới với Công ty Dân Dụng sau khi Công ty Dân Dụng cung cấp cho Be Group Hà Nội các Giấy tờ pháp lý chứng minh quyền sở hữu hợp pháp đối với Mặt Bằng.

Tại thời điểm ký Hợp đồng thuê mặt bằng với Công ty Cầu Đường, Công ty Cầu Đường đã cam kết, đảm bảo có đầy đủ thẩm quyền và năng lực hợp pháp theo quy định pháp luật để cho Be Group Hà Nội thuê Mặt Bằng và Be Group Hà Nội hoàn toàn không biết về tranh chấp giữa Công ty Cầu Đường và Công ty Dân Dụng, do đó, Be Group kính đề nghị Quý Tòa yêu cầu Công ty Cầu Đường cũng như Công ty Dân Dụng (trong trường hợp Công ty Dân Dụng trở thành chủ sở hữu mới của Mặt Bằng) phải đảm bảo cho quyền, quyền lợi của Be Group theo Hợp đồng thuê mặt bằng đã ký giữa Be Group Hà Nội và Công ty Cầu Đường không bị ảnh hưởng bởi kết quả của vụ án.

Đối với quá trình giải quyết vụ án, Be Group xin được vắng mặt tại các phiên họp và phiên xét xử của vụ án.

*** Xí nghiệp quản lý kinh doanh dịch vụ Nhà trình bày:**

Xí nghiệp quản lý kinh doanh dịch vụ Nhà được thành lập theo Quyết định số 561/TC-HC ngày 27/11/2007 của Giám đốc Công ty Dân Dụng Hà Nội. Ngày 01/11/2019. Xí nghiệp quản lý kinh doanh dịch vụ Nhà được Chủ đầu tư Công ty CP đầu tư xây dựng Dân Dụng Hà Nội giao nhiệm vụ quản lý vận hành Chung cư E4 trên cơ sở đồng thuận của Ban quản trị Chung cư E4 tại phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội.

Xí nghiệp quản lý kinh doanh dịch vụ Nhà là đơn vị trực thuộc Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Dân Dụng Hà Nội (hạch toán phụ thuộc) có chức năng - nhiệm vụ:

1. Tiếp nhận bàn giao nhà chung cư và hồ sơ, tài liệu liên quan; có trách nhiệm cập nhật, lưu trữ và bảo quản hồ sơ, tài liệu phục vụ cho công tác quản lý kinh doanh dịch vụ nhà.

2. Được Chủ đầu tư uỷ quyền thay mặt Chủ đầu tư: phối hợp với chính

quyền, công an địa phương và các chủ sử dụng, tổ chức hội nghị nhà chung cư để bầu ra Ban quản trị và xem xét quyết định: Nội quy sử dụng nhà chung cư phương án quản lý khai thác phần sử dụng chung- các khoản kinh phí đóng góp.

3. Tổ chức quản lý cảnh quan kiến trúc, chất lượng hạ tầng kỹ thuật, vệ sinh môi trường, trật tự, an toàn và an ninh xã hội trong các khu nhà chung cư.

4. Quản lý các dịch vụ nhà chung cư.

4.1 Quản lý sử dụng các trang thiết bị sử dụng chung: thang máy, trạm bơm nước, máy phát điện, hệ thống cấp thoát nước và các thiết bị liên quan khác.

4.2 Tổ chức quản lý và thu phí các dịch vụ: bảo vệ trật tự, an ninh, trông giữ ô tô, xe máy, quét dọn vệ sinh thu gom rác thải, chăm sóc vườn hoa thảm cỏ và các dịch vụ khác.

5. Lập và tổ chức thực hiện kế hoạch bảo trì, bảo dưỡng định kỳ các trang thiết bị phục vụ nhà chung cư và quản lý sửa chữa khắc phục những hư hỏng phát sinh cho từng khu nhà chung cư.

6. Thay mặt Chủ đầu tư, phối hợp với Ban quản trị nhà chung cư giải quyết tranh chấp, xử lý vi phạm nội quy sử dụng nhà chung cư.

7. Tổ chức hạch toán phụ thuộc các nguồn thu, chỉ trong kinh doanh dịch vụ nhà chung cư.

Về việc quản lý vận hành đối với Chung cư E4, trong đó có diện tích sàn thương mại tầng 1, tầng 2, tầng 3 của Tòa CT1, CT2, CT3 Chung cư E4 Yên Hòa, phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội, bao gồm những công việc chính như sau:

- Vận hành hệ thống các thiết bị máy móc sử dụng chung: thang máy, điện, nước, phòng cháy chữa cháy...

- Công tác an ninh, vệ sinh Tòa nhà, chăm sóc cảnh quan khu vực cây xanh sử dụng chung.

- Thay mặt Ban quản trị thu phí dịch vụ quản lý vận hành đối với các chủ sở hữu (bao gồm chủ các căn hộ, các đơn vị thuê mặt bằng tại các tầng thương mại và hàng tháng thu phí trông giữ phương tiện tại các tầng hầm B1, B2 của Chung cư E4).

- Trông giữ phương tiện của các chủ sở hữu gửi tại tầng hầm B1, B2 của Chung cư E4.

- Quản lý các đơn vị, cá nhân ra, vào cụ thể khi chấm dứt thuê và thuê mới (quản lý việc sửa chữa khu vực thuê, quản lý nhân sự và phương tiện ra, vào) sàn thương mại của tầng 1, tầng 2, tầng 3 - Tòa nhà CT3 Chung cư E4 Yên Hòa.

Đối với mặt bằng sàn thương mại tại tầng 1, tầng 2, tầng 3 của Tòa CT1, CT2, CT3 Chung cư E4, hàng tháng phí dịch vụ quản lý vận hành được Xí nghiệp quản lý kinh doanh dịch vụ Nhà dân độc để Công ty Cầu Đường cũng như các đơn vị thuê mặt bằng phần diện tích này nộp phí quản lý vận hành về tài khoản của chủ đầu tư là Công ty CP đầu tư xây dựng Dân Dụng Hà Nội. Sau đó, hàng tháng chủ đầu tư Công ty CP đầu tư xây dựng Dân Dụng Hà Nội nộp phí quản lý vận hành cho Ban quản trị Chung cư E4. Ban quản trị Chung cư là đại diện cho các chủ sở hữu Chung cư E4 được cư dân bầu theo quy định của Luật nhà ở và được chính quyền phê duyệt theo quy định.

Đối với các khoản phí trông giữ xe ô tô tại tầng hầm B1, B2 của Chung cư

E4 được quy định và thực hiện như sau: Phần diện tích các lối đỗ xe ô tô tại tầng hầm B1, B2 của Chung cư E4 thuộc quyền sở hữu của Chủ đầu tư, do đó Chủ đầu tư thông qua đơn vị quản lý vận hành chính là Xí nghiệp quản lý kinh doanh dịch vụ Nhà trực thuộc Công ty CP đầu tư xây dựng Dân Dụng Hà Nội đón đỗ các chủ xe ô tô nộp tiền trông giữ xe hàng tháng vào tài khoản của Chủ đầu tư là Công ty CP đầu tư xây dựng Dân Dụng Hà Nội. Về việc phân chia lợi nhuận tiền trông giữ xe ô tô tầng hầm B1, B2 thì đây là công việc của hai bên Công ty CP đầu tư xây dựng Dân Dụng Hà Nội và Công ty CP đầu tư xây dựng Cầu Đường Hà Nội.

Vì vậy, đơn vị quản lý vận hành Chung cư E4 là Xí nghiệp quản lý kinh doanh dịch vụ Nhà hoạch toán phụ thuộc Công ty CP đầu tư xây dựng Dân Dụng Hà Nội được chủ đầu tư phân công nhiệm vụ quản lý vận hành Chung cư E4.

Tại Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 46/2024/KDTM-ST ngày 06/11/2024 của Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty cổ phần đầu tư xây dựng Dân Dụng Hà Nội đối với bị đơn là Công ty cổ phần đầu tư và xây dựng Cầu Đường Hà Nội, về việc “Tranh chấp Hợp đồng hợp tác đầu tư kinh doanh” phân chia lại tỷ lệ lợi nhuận của dự án chung cư E4 Yên Hòa, phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội.

2. Xác định tổng giá trị vốn góp của dự án chung cư E4 - Yên Hòa, phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội là 116.193.073.776 đồng (một trăm mười sáu tỷ, một trăm chín mươi ba triệu, không trăm bảy mươi ba nghìn, bảy trăm bảy mươi sáu đồng). Trong đó, số tiền vốn góp và tỷ lệ vốn góp của mỗi bên cụ thể như sau:

2.1. Bị đơn Công ty Cổ phần đầu tư và xây dựng Cầu Đường Hà Nội đã góp số tiền là 7.272.173.200 đồng (bảy tỷ, hai trăm bảy mươi hai triệu, một trăm bảy mươi ba nghìn, hai trăm đồng), đạt tỷ lệ 6,26% vốn góp.

2.2. Nguyên đơn Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng Dân Dụng Hà Nội đã góp số tiền là 108.920.900.576 đồng (một trăm linh tám tỷ, chín trăm hai mươi triệu, chín trăm nghìn, năm trăm bảy mươi sáu đồng), trong đó, bao gồm 60.920.900.576 đồng (sáu mươi tỷ, chín trăm hai mươi triệu, chín trăm nghìn, năm trăm bảy mươi sáu đồng) của giai đoạn 1 và 27.500.000.000 đồng (hai mươi bảy tỷ, năm trăm triệu đồng) của giai đoạn 2 và 20.500.000.000 đồng (hai mươi tỷ, năm trăm triệu đồng) là vốn góp bổ sung của giai đoạn 2 để bù vào phần còn thiếu của bị đơn, đạt tỷ lệ 93,74% vốn góp.

3. Phân chia diện tích sàn dịch vụ thương mại và lối đỗ xe ô tô tại dự án Chung cư E4 Yên Hòa cho nguyên đơn và bị đơn theo tỷ lệ vốn góp, cụ thể như sau:

3.1. Bị đơn Công ty Cổ phần đầu tư và xây dựng Cầu Đường Hà Nội được hưởng lợi nhuận theo tỷ lệ vốn góp là 6,26%, tương đương các diện tích sàn dịch vụ thương mại và lối đỗ xe ô tô tầng hầm có giá trị bằng tiền là 157.814.117.050 đồng $\times 6,26\% = 9.879.163.727$ đồng (chín tỷ, tám trăm bảy mươi chín triệu, một trăm sáu mươi ba nghìn, bảy trăm hai mươi bảy đồng), bao gồm giá trị sàn dịch vụ thương mại là 6.733.081.254 đồng (sáu tỷ, bảy trăm ba mươi ba triệu, không trăm tám mươi một nghìn, hai trăm năm mươi bốn đồng), tương đương 412,82m²; giá trị tầng hầm B1, B2 là 3.146.082.473 đồng (ba tỷ, một trăm bốn mươi sáu triệu, không trăm tám mươi hai nghìn, bốn trăm bảy mươi ba đồng), tương đương

14 lót đỗ xe ô tô.

Được phân chia cụ thể các diện tích như sau:

+ Diện tích sàn dịch vụ thương mại: $412,82\text{m}^2$ (bốn trăm mười hai phẩy tám mươi hai mét vuông). Được chia tại các tầng 1, tầng 2 và tầng 3 của Toà CT3, cụ thể như sau:

Tầng 1: diện tích $158,8\text{m}^2$, bao gồm từ trục 27 đến trục 31*, từ trục A đến trục G.

Tầng 2: diện tích $127,01\text{m}^2$ (trong đó bao gồm $117,65\text{m}^2$ sàn dịch vụ và $9,36\text{m}^2$ là diện tích sử dụng chung) từ trục 27 đến trục 31*, từ trục A đến trục E.

Tầng 3: diện tích $127,01\text{m}^2$ (trong đó bao gồm $117,65\text{m}^2$ sàn dịch vụ và $9,36\text{m}^2$ là diện tích sử dụng chung) từ trục 27 đến trục 31*, từ trục A đến trục E.

+ Diện tích tầng hầm/lót đỗ xe ô tô: lót đỗ ô tô tầng hầm B1 và B2 của Toà CT1, CT2 và CT3 chung cư E4 là 165m^2 (một trăm sáu mươi lăm mét vuông) tương ứng 14 lót đỗ ô tô. Gồm:

Hầm B1: từ lót số 01 đến lót số 07, bao gồm từ trục 15 đến trục 23, từ trục A1 đến trục B.

Hầm B2: từ lót số 01 đến lót số 07, bao gồm từ trục 15 đến trục 23, từ trục A1 đến trục B.

3.2. Buộc bị đơn Công ty Cổ phần đầu tư và xây dựng Cầu Đường Hà Nội phải trả lại cho nguyên đơn Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng Dân Dụng Hà Nội các diện tích sàn dịch vụ thương mại của Tòa CT3 và lót đỗ xe ô tô tại tầng hầm B1 và B2, gồm:

- Diện tích sàn dịch vụ thương mại là $1.863,78\text{m}^2$ (một nghìn tám trăm sáu mươi ba phẩy bảy mươi tám mét vuông). Có giá trị là 30.398.048.648 đồng.

Cụ thể các diện tích như sau:

Tầng 1: diện tích $485,0\text{m}^2$, bao gồm từ trục 20 đến trục 25, từ trục A đến trục F. Từ trục 24 đến trục 31, từ trục G đến trục L.

Tầng 2: diện tích $689,39\text{m}^2$ (trong đó bao gồm $549,25\text{m}^2$ sàn dịch vụ và $140,14\text{m}^2$ là diện tích sử dụng chung). Từ trục 20 đến trục 25*, từ trục A đến trục C. Từ trục 22 đến trục 24, từ trục E đến trục H. Từ trục 24 đến trục 31*, từ trục E đến trục L.

Tầng 3: Diện tích $689,39\text{m}^2$ (trong đó bao gồm $549,25\text{m}^2$ sàn dịch vụ và $140,14\text{m}^2$ là diện tích sử dụng chung). Từ trục 20 đến trục 25*, từ trục A đến trục C. Từ trục 22 đến trục 24, từ trục E đến trục H. Từ trục 24 đến trục 31*, từ trục E đến trục L.

- Lót đỗ ô tô tầng hầm B1 và hầm B2 của Toà CT1, CT2 và CT3 là 108 lót đỗ - 14 lót đỗ = 94 lót đỗ ô tô. Có giá trị là 21.871.602.602 đồng.

Cụ thể các lót đỗ xe ô tô như sau:

Hầm B1: từ lót số 08 đến lót số 48, bao gồm từ trục 23 đến trục 32, từ trục A1 đến trục B. Từ trục 15 đến trục 32, từ trục B đến trục N.

Hầm B2: từ lót số 08 đến lót số 60, bao gồm từ trục 23 đến trục 32, từ trục A1 đến trục B. Từ trục 13 đến trục 32, từ trục B đến trục S.

3.3. Nguyên đơn Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng Dân Dụng Hà Nội được hưởng lợi nhuận theo tỷ lệ vốn góp là 93,74%, tương đương các diện tích sàn dịch vụ thương mại và lót đỗ xe ô tô tầng hầm có giá trị bằng tiền là 157.814.117.050

đồng x 93,74% = 147.934.953.323 đồng (một trăm bốn mươi bảy tỷ, chín trăm ba mươi bốn triệu, chín trăm năm mươi ba nghìn, ba trăm hai mươi ba đồng), bao gồm giá trị sản dịch vụ thương mại là 100.824.127.282 đồng (một trăm tỷ, tám trăm hai mươi bốn triệu, một trăm hai mươi bảy nghìn, hai trăm tám mươi hai đồng), tương đương 6.181,78m²; giá trị tăng hàm B1, B2 là 47.110.826.041 đồng (bốn mươi bảy tỷ, một trăm mười triệu, tám trăm hai mươi sáu nghìn, không trăm bốn mươi một đồng), tương đương 202 lô đỗ xe ô tô.

Được phân chia các diện tích cụ thể như sau:

- Diện tích sản dịch vụ thương mại: $4.318 \text{ m}^2 + 1.863,78 \text{ m}^2 = 6.181,78 \text{ m}^2$ (Sáu nghìn một trăm tám mươi một phẩy bảy mươi tám mét vuông). Gồm:

+ Tòa CT1: 2.344,5m²

Tầng 1: diện tích 664,4 m², bao gồm: từ trục 12 đến trục 19, từ trục T đến trục S.

Tầng 2: diện tích 841,8 m², bao gồm: từ trục 12 đến trục 19, từ trục T đến trục S.

Tầng 3: diện tích 838,3 m², bao gồm: từ trục 12 đến trục 19, từ trục T đến trục S.

+ Tòa CT2: 1.973,5m²

Tầng 1: diện tích 339,5 m², bao gồm: từ trục 02 đến trục 11A, từ trục A đến trục F.

Tầng 2: diện tích 817,0 m², bao gồm: từ trục 02 đến trục 11A, từ trục A đến trục L.

Tầng 3: diện tích 817,0 m², bao gồm: từ trục 02 đến trục 11A, từ trục A đến trục L.

+ Tòa CT3: 1.863,78 m²

Tầng 1: diện tích 485,0 m², bao gồm: từ trục 20 đến trục 25, từ trục A đến trục F. Từ trục 24 đến trục 31, từ trục G đến trục L.

Tầng 2: diện tích 689,39 m² (trong đó bao gồm 549,25 m² sản dịch vụ và 140,14 m² là diện tích sử dụng chung), từ trục 20 đến trục 25*, từ trục A đến trục C. Từ trục 22 đến trục 24, từ trục E đến trục H. Từ trục 24 đến trục 31*, từ trục E đến trục L.

Tầng 3: diện tích 689,39 m² (Trong đó bao gồm 549,25 m² sản dịch vụ và 140,14 m² là diện tích sử dụng chung), từ Trục 20 đến trục 25*, từ trục A đến trục C. Từ trục 22 đến trục 24, từ trục E đến trục H. Từ trục 24 đến trục 31*, từ trục E đến trục L.

- Lô đỗ ô tô: $108 + 94 = 202$ lô đỗ xe ô tô. Cụ thể như sau:

Hàm B1: từ lô số 08 đến lô số 95, bao gồm: từ trục 04 đến trục 15 từ trục 23 đến trục 32, từ trục A1 đến trục B. Từ trục 01 đến trục 32, từ trục B đến trục S.

Hàm B2: từ lô số 08 đến lô số 121, bao gồm: từ trục 04 đến trục 15, từ trục 23 đến trục 32, từ trục A1 đến trục B. Từ trục 01 đến trục 32, từ trục B đến trục S.

(Có Bản vẽ phân chia diện tích sản thương mại và lô đỗ xe ô tô từ Phụ lục 01 đến Phụ lục 05 kèm theo).

4. Nguyên đơn Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng Dân Dụng Hà Nội sau khi được nhận lại diện tích sản dịch vụ thương mại từ Công ty Cổ phần đầu tư và xây dựng Cầu Đường Hà Nội, Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng Dân Dụng Hà Nội có trách nhiệm tiếp tục ký Hợp đồng cho các cá nhân, tổ chức đang thuê, đồng thời đảm bảo các quyền và nghĩa vụ, thời hạn thuê của bên thuê như đã ký Hợp đồng thuê với Bị đơn Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng Cầu Đường Hà Nội.

5. Buộc Bị đơn Công ty Cổ phần đầu tư và xây dựng Cầu Đường Hà Nội phải hoàn trả cho Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng Dân Dụng Hà Nội số tiền 261.239.075 đồng (Hai trăm sáu mươi một triệu, hai trăm ba mươi chín nghìn, không trăm bảy

mười lăm đồng) - là tiền bị đơn Công ty Cổ phần đầu tư và xây dựng Cầu Đường Hà Nội đã nhận vượt quá tỷ lệ lợi nhuận mà bị đơn được hưởng.

6. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn Công ty cổ phần đầu tư xây dựng Dân Dụng Hà Nội gồm các yêu cầu sau:

Buộc Bị đơn Công ty Cổ phần đầu tư và xây dựng Cầu Đường Hà Nội thực hiện tiếp nghĩa vụ góp vốn vào dự án xây dựng Chung cư E4 đủ, đạt tỷ lệ 50% theo cam kết, với số tiền phải góp tiếp cho hai giai đoạn nêu trên là 81.148.727.376 đồng và khoản tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ góp vốn với số tiền là 67.630.191.961 đồng;

Tổng số tiền vốn phải góp tiếp tính đến ngày 18/02/2016 và tiền lãi vay phải trả đối với số tiền vốn chậm góp này tạm tính đến nay là: 148.778.919.337 đồng (Một trăm bốn mươi tám tỷ, bảy trăm bảy mươi tám triệu, chín trăm mười chín ngàn, ba trăm ba mươi bảy đồng).

Không đồng ý với bản án sơ thẩm, Công ty Cầu đường Hà Nội có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Đề nghị hủy bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết vụ án. Xem xét hành vi có dấu hiệu vi phạm pháp luật hình sự của các cá nhân có liên quan và chuyển đến cơ quan điều tra để xác minh, điều tra theo thẩm quyền. Xem xét những dấu hiệu vi phạm tố tụng trong quá trình thu thập chứng cứ, chứng minh không đúng theo quy định tại Bộ luật tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Bị đơn thay đổi yêu cầu kháng cáo, đề nghị HĐXX sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và hủy toàn bộ phần quyết định của bản án sơ thẩm về việc phân chia diện tích sản dịch vụ và lột đồ ô tô cho Công ty Dân Dụng và Công ty Cầu Đường.

Cũng tại phiên tòa: Bị đơn thừa nhận ô đất mang ký hiệu E4 trước đây là đất của bị đơn thuê của Nhà nước thời hạn 20 năm, trả tiền hàng năm. Đến năm 2004 Nhà nước đã thu hồi toàn bộ diện tích đất này để giao cho Công ty Dân Dụng làm Chủ đầu tư xây dựng hạ tầng khu Đô thị mới Trung Hòa. Số tiền bồi thường mà bị đơn được nhận khi bị thu hồi đất và giải phóng mặt bằng do nguyên đơn chi trả là 3.272.173.200đ đã được bị đơn góp vốn cùng nguyên đơn để thực hiện Hợp đồng 126. Bị đơn cũng xác định toàn bộ số tiền do bị đơn tự bỏ ra góp vốn theo Hợp đồng nêu trên là 7.272.173.200đ (Trong đó có hơn 3 tỷ tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng và 4 tỷ tiền mặt nộp vào). Số tiền còn lại là do bị đơn được nguyên đơn cho vay nhưng không lập chứng từ vay mượn, bị đơn cũng đã trả lãi cho khoản vay này nhưng cũng không có chứng từ do tin tưởng nhau từ các đời lãnh đạo trước của hai công ty. Thậm chí, số tiền góp vốn của bị đơn vào Dự án ở lần thứ tư còn thừa ra nhiều hơn so với nguyên đơn (Bị đơn góp 26,5 tỷ, nguyên đơn chỉ góp 21 tỷ) nhưng bị đơn không có yêu cầu đối với khoản tiền đã nộp thừa vì tôn trọng sự phân chia trước đây. Nguyên đơn cho rằng tổng chi phí xây dựng chung cư E4 hết gần 1000 tỷ đồng, bị đơn chỉ góp vốn hơn 7 tỷ đã vi phạm thỏa thuận góp vốn nên theo thỏa thuận tại Phụ lục 01 thì tỷ lệ hưởng lợi nhuận bị giảm tương ứng cho nguyên đơn.

Để tạo điều kiện cho bị đơn có thời gian thu thập tài liệu, xuất trình chứng cứ chứng minh việc đã thanh toán khoản tiền lãi đối với số tiền góp vốn đã vay từ Công ty Dân Dụng, HĐXX quyết định tạm dừng phiên tòa, phiên tòa được tiếp

tục mở lại vào hồi 8h30 ngày 24/6/2025.

Tại phiên tòa được mở lại, bị đơn xuất trình một số tài liệu bao gồm: 02 giấy ủy nhiệm chi các ngày 02/12/2015 (Bản gốc) thể hiện việc bị đơn chuyển khoản 4 tỷ đồng cho nguyên đơn nội dung “góp vốn vào dự án E4 Yên Hòa” và 1 tỷ đồng nội dung “trả lãi vay cho dự án E4 Yên Hoà” cùng 1 vi bằng lập chứng minh việc đã trả tiền lãi/tiền vốn góp. Bên cạnh đó, bị đơn xuất trình thêm một số hợp đồng dịch vụ tư vấn, hợp đồng kinh tế... biên bản bàn giao mặt bằng và giao nhận tiền bồi thường, hồ trợ GPMB thuộc khu đất E4&L3 - Dự án khu đô thị mới Yên Hòa (Bản photo) để chứng minh việc đã thanh toán tiền lãi cho nguyên đơn và chứng minh thời gian bắt đầu thực hiện Dự án Yên Hòa bắt đầu từ tháng 9/2015, không phải từ năm 2011 như nguyên đơn trình bày. Bị đơn cũng cho rằng toàn bộ diện tích đất khi xây dựng chung cư E4 là tài sản của bị đơn góp vốn hợp tác đầu tư với nguyên đơn để xây dựng 3 tòa nhà CT1, CT2 và CT3 nhưng vì tin tưởng đối tác nên không định giá giá trị tài sản khi góp để hợp tác. Cũng tại phiên tòa ngày 24/6/2025, bị đơn một lần nữa thay đổi yêu cầu kháng cáo đề nghị HĐXX hủy bản án sơ thẩm, giao trả hồ sơ cho Tòa án sơ thẩm xét xử lại vụ án.

Nguyên đơn xuất trình bản photo giấy đề nghị thanh toán lập ngày 28/11/2023 do bị đơn phát hành cùng phiếu hạch toán ủy nhiệm chi lập ngày 06/12/2023 thể hiện việc nguyên đơn chuyển khoản số tiền 5.750.000.000 đồng cho bị đơn tại BIDV nội dung “thanh toán tiền lợi nhuận lần 2 CTDA E4YH VPCT”. Nguyên đơn khẳng định số tiền 5.750.000.000đ đã chuyển cho bị đơn là theo yêu cầu bị đơn đòi thanh toán 5 tỷ đồng tiền góp vốn và 750 triệu đồng tiền bị đơn đã thanh toán tiền xà gỗ, thép, giám sát thi công theo Biên bản ngày 07/01/2019 giữa hai bên, không phải tiền trả lãi góp vốn. Số tiền 1 tỷ đồng bị đơn tự ghi nội dung chuyển khoản, không kèm theo bất cứ một chứng từ nào. Ngoài ra, nguyên đơn còn xuất trình một số tài liệu là Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho các năm tài chính kết thúc từ năm 2015 đến năm 2024 của Công ty Dân Dụng đã được Kiểm toán Nhà nước thực hiện cùng Sổ nhật ký chung của Công ty kèm Quyết toán công trình Khu nhà ở cao tầng E4 để chứng minh chưa khi nào Công ty Dân Dụng được nhận khoản tiền lãi từ số tiền mà Công ty đã góp vào để thực hiện Dự án E4.

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

Tại phiên tòa HĐXX đã thực hiện đúng quy định và yêu cầu chung của phiên tòa phúc thẩm: Thành phần HĐXX phúc thẩm, phạm vi xét xử phúc thẩm đúng quy định tại Điều 64 và Điều 293 Bộ luật tố tụng dân sự. Thư ký phiên tòa đã thực hiện đầy đủ nhiệm vụ, quyền hạn theo quy định tại Điều 51 BLTTDS. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Các đương sự đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng. Tại phiên tòa, các đương sự đã được thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định tại các điều 70, 71, 72, 73 và 74 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung kháng cáo:

Hợp đồng số 126, Phụ lục 02 và Phụ lục 01 giữa Công ty Dân dụng và Công ty Cầu Đường đã được Tòa án cấp sơ thẩm xem xét, các đương sự không có ý kiến gì về hiệu lực của hợp đồng cùng các phụ lục kèm theo nên xác định Hợp

đồng số 126, Phụ lục 01, Phụ lục 02 có giá trị thi hành đối với các bên.

Các bên thống nhất ngoài dùng vốn tự có thì có thể dùng cả nguồn vốn đi vay và không có quy định nguồn vốn đi vay không được vay từ chính thành viên liên danh của dự án. Tuy nhiên việc huy động vốn từ nguồn vốn khác được các bên thống nhất tại Điều 2.2 của Hợp đồng hợp tác số 126. Hai bên không ký bất kỳ thỏa thuận nào để vay vốn bên ngoài cũng như để liên danh vay vốn của nguyên đơn (hoặc nguyên đơn cho liên danh vay vốn). Công ty Cầu Đường ngoài lời trình bày và cung cấp Bảng chi tiết tính lãi vay hoạt động hợp đồng liên doanh đến ngày 31/7/2016 (đã có trong hồ sơ vụ án) và Bảng chi tiết lãi vay hoạt động hợp tác liên danh từ ngày 01/10/2018 đến ngày 30/11/2018 thì không có tài liệu chứng minh được số tiền lãi đã được Công ty Cầu Đường, hay liên danh thanh toán cho Công ty Dân Dụng là bao nhiêu, cho số nợ gốc tương ứng với số tiền vốn góp là bao nhiêu, phần trăm lãi suất, các thời điểm thanh toán lãi vay khi nào.

Công ty Cầu Đường xuất trình 01 Ủy nhiệm chi ngày 09/01/2018 số tiền 1.000.000.000 đồng từ tài khoản Công ty Cầu Đường cho Công ty Dân Dụng nội dung: Trả lãi cho dự án E4 Yên Hòa. Số tiền này được Công ty Cầu Đường chuyển cho Công ty Dân dụng không trên cơ sở tài liệu nào và số tiền này đã được hai bên thỏa thuận hoàn trả cùng với tiền góp vốn đợt 2, với tổng số tiền là 5.750.000.000 đồng.

Không có cơ sở xác định Công ty Cầu Đường đã thanh toán lãi vay cho khoản tiền vốn góp mà Công ty Dân Dụng đã nộp thay cho Công ty Cầu Đường. Ngoài các tài liệu kê số liệu thì không cung cấp được tài liệu nào khác nên không có cơ sở để xác định số tiền góp vốn của Công ty Cầu Đường nhiều hơn 7.272.173.200 đồng.

Tòa án cấp sơ thẩm xác định tổng số tiền góp vốn của Dự án chung cư E4 - Yên Hòa là 116.193.073.776 đồng và xác định số tiền vốn góp của nguyên đơn là 108.920.900.576 đồng, của bị đơn là 7.272.173.200 đồng là có căn cứ nên đề nghị HĐXX cấp phúc thẩm chấp nhận.

Công ty Cầu Đường không thực hiện đúng thời hạn góp vốn cũng như số tiền góp. Việc Công ty Cầu Đường góp chưa đủ số vốn góp được các bên thỏa thuận thì sẽ phải giảm tỷ lệ lợi nhuận được hưởng tương ứng với phần vốn đã góp.

Đề nghị HĐXX căn cứ khoản 1 điều 308 BLTTDS bác kháng cáo của Công ty cổ phần đầu tư và xây dựng Cầu Đường, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Xét về thủ tục kháng cáo: Đơn kháng cáo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Cầu Đường Hà Nội (Công ty Cầu Đường - Bị đơn) làm và nộp trong thời hạn luật định. Người kháng cáo đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên kháng cáo được chấp nhận về hình thức.

Xét về thời hiệu giải quyết vụ án:

Ngày 24/4/2008, Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Dân Dụng (Công ty Dân Dụng - Nguyên đơn) và Công ty Cầu Đường ký kết Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 126/HTKD-E4YH (Hợp đồng 126).

Ngày 29/6/2010 hai bên ký Phụ lục số 02/PLHĐ-E4YH (Phụ lục 02) và ngày 31/3/2015 hai bên ký Phụ lục 01/PLHĐ-E4YH (Phụ lục 01).

Ngày 07/01/2019, hai bên ký Biên bản quyết toán.

Theo bị đơn kể từ ngày hai bên ký kết Biên bản quyết toán đến ngày nguyên đơn khởi kiện đã là 05 năm, đã hết thời hiệu khởi kiện theo quy định tại khoản 1 Điều 154 và Điều 429 Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn yêu cầu Tòa án áp dụng thời hiệu, xác định thời hiệu khởi kiện của Công ty Dân Dụng đã hết và ra Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án theo điểm e khoản 1 Điều 217 Bộ luật tố tụng dân sự.

Xét thấy:

Tại Biên bản ngày 07/01/2019 về việc quyết toán hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh của dự án nhà cao tầng E4 thể hiện: “Việc thanh lý hợp đồng số 126/2008/HTKD-E4YH ngày 24/4/2008 và các phụ lục, Biên bản làm việc liên quan sẽ được hai bên xem xét ký kết khi các Bên hoàn thành các nghĩa vụ của mình theo Biên bản này”. Trong biên bản ngày 07/01/2019 các bên chưa thoả thuận bất kỳ nội dung nào liên quan đến thời hạn thực hiện các nghĩa vụ theo biên bản cũng như thống nhất thanh lý Hợp đồng số 126.

Nguyên đơn, bị đơn có nhiều văn bản trao đổi qua lại liên quan đến một số nội dung của Hợp đồng hợp tác số 126 trong đó tại Công văn số 08/CV-HN ngày 14/8/2023 của Công ty Cầu Đường Hà Nội gửi ông Phạm Tiến Điệp - Giám đốc Công ty Dân Dụng Hà Nội, về việc đề nghị xem xét thực hiện quyết toán Hợp đồng hợp tác kinh doanh đầu tư xây dựng Dự án. Do đó có căn cứ xác định tính đến ngày 14/8/2023 các bên chưa thực hiện quyết toán xong Hợp đồng số 126.

Ngày 29/12/2023 Công ty Dân Dụng nộp đơn khởi kiện Công ty Cầu Đường đến Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm để giải quyết tranh chấp là đúng thời hạn theo quy định của pháp luật và phù hợp với Điều 157 Bộ luật Dân sự năm 2015 về việc bắt đầu thời hiệu khởi kiện của vụ án.

Xét về dấu hiệu vi phạm pháp luật hình sự

Công ty Cầu Đường gửi đơn tố giác ông Phạm Tiến Điệp - Giám đốc Công ty Dân Dụng có hành vi lạm dụng tín nhiệm chiếm đoạt tài sản liên quan đến số tiền lợi nhuận của Dự án nhà ở E4 Yên Hoà.

Ngày 27/3/2024 Cơ quan Cảnh sát điều tra - Công an quận Hoàn Kiếm có Phiếu chuyển nguồn tin về tội phạm số 1002/PC-CQĐT-KT (bút lục 390) nội dung: Việc góp vốn và quyết toán phân chia lợi nhuận theo Hợp đồng 126 giữa Công ty Dân Dụng và Công ty Cầu Đường phát sinh mâu thuẫn là tranh chấp dân sự, không thuộc thẩm quyền giải quyết của Cơ quan điều tra nên đề nghị của Công ty Cầu Đường đề nghị chuyển hồ sơ sang cơ quan công an để xem xét dấu hiệu vi phạm pháp luật hình sự là không có căn cứ.

Xét về việc thụ lý yêu cầu sửa đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

Tại đơn khởi kiện đề ngày 29/12/2023 (bút lục 65), nguyên đơn khởi kiện:

- Buộc Công ty Cầu Đường phải thực hiện tiếp nghĩa vụ góp vốn vào dự án xây dựng Chung cư E4 đủ, đạt tỷ lệ 50% theo cam kết, với tổng số tiền vốn góp mà Công ty Cầu Đường phải góp tiếp cho hai giai đoạn nêu trên là: 81.148.727.376đ.

- Buộc Công ty Cầu Đường phải thanh toán trả cho nguyên đơn Công ty Dân Dụng số tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ góp vốn tạm tính từ ngày 01/4/2015 đến ngày 31/12/2023, với lãi suất là 9,5%/năm là 67.630.191.961đ.

- Trường hợp Công ty Cầu Đường không thực hiện nghĩa vụ góp vốn và trả tiền lãi nêu trên cho Công ty Dân Dụng thì đề nghị Tòa án giải quyết:

+ Giảm tỷ lệ góp vốn của Công ty Cầu Đường tương ứng với số tiền thực tế đã góp vào dự án Chung cư E4 là 7.272.173.200 đồng, với tỷ lệ tương ứng là 8,22%; đồng thời phân chia lại diện tích theo m² sàn dịch vụ thương mại, lô ô tô tương ứng với tỷ lệ góp vốn thực tế của Công ty Cầu Đường 8,22% (Theo Bảng tính chi tiết về việc giảm tỷ lệ vốn góp nguyên đơn đã giao nộp cho Tòa án ngày 25/6/2024).

+ Buộc Công ty Cầu Đường phải hoàn trả lại toàn bộ hoa lợi, lợi tức đã thu được từ việc khai thác các diện tích đã nhận từ năm 2019 vượt quá tỷ lệ được hưởng theo thực tế vốn góp tương ứng tỷ lệ 8,22%.

Tại phiên tòa sơ thẩm ngày 05/9/2024, nguyên đơn sửa đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện (bút lục 951, 938) theo đó:

Nguyên đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện buộc Công ty Cầu Đường thực hiện tiếp nghĩa vụ góp vốn vào dự án xây dựng Chung cư E4 đủ, đạt tỷ lệ 50% theo cam kết, với số tiền phải góp tiếp cho hai giai đoạn nêu trên là 81.148.727.376 đồng và khoản tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ góp vốn với số tiền là 67.630.191.961 đồng

Và sửa đổi, bổ sung các yêu cầu khởi kiện cụ thể:

- Xác định tổng vốn góp giai đoạn 1 và giai đoạn 2 của dự án Chung cư E4 là 116.193.073.776 đồng

- Đề nghị Tòa án xác định bị đơn đã góp số tiền 3.272.173.200 đồng + 4.000.000.000 đồng = 7.272.173.200 đồng đạt tỷ lệ 6,26% tổng vốn góp. Nguyên đơn đã góp số tiền 60.920.900.576 đồng + 48.000.000.000 đồng = 108.920.900.576 đồng đạt tỷ lệ 93,74% tổng vốn góp.

- Đề nghị Tòa án căn cứ cam kết của các bên tại khoản 7.2 Điều 7 của Hợp đồng số 126/2008/HTKD-E4YH; mục 3.1 và 3.2 Điều 3 của Phụ lục số 01/PLHD-E4YH và tại phần 3, phần 4 của 04 Biên bản góp vốn (đợt 1, đợt 2, đợt 3, đợt 4) để phân chia lại diện tích sàn dịch vụ thương mại và lô ô tô mỗi bên được hưởng theo tỷ lệ nguyên đơn 93,74% và bị đơn 6,26% vốn góp thực tế vào dự án Chung cư E4.

- Đề nghị Tòa án buộc Công ty Cầu Đường phải hoàn trả lại hoa lợi, lợi tức đã thu được từ việc khai thác diện tích các lô ô tô tầng hầm B1 và B2 của Chung cư E4 vượt quá tỷ lệ được hưởng theo thực tế vốn góp 6,26% tương ứng với số tiền 261.239.075 đồng cho Công ty Dân Dụng, trường hợp bị đơn chậm trả thì phải chịu lãi suất chậm thanh toán theo quy định của pháp luật.

Xét thấy: Đối với yêu cầu khởi kiện ban đầu của nguyên đơn buộc bị đơn thực hiện tiếp nghĩa vụ góp vốn và thanh toán tiền lãi chậm trả do chậm thực hiện nghĩa vụ góp vốn đã được nguyên đơn rút yêu cầu.

Yêu cầu khởi kiện ban đầu còn lại của nguyên đơn đề nghị giảm tỷ lệ vốn góp của bị đơn tương ứng với tỷ lệ 8,22% và phân chia diện tích sàn thương mại, lô ô tô theo tỷ lệ 8,22%; Bị đơn hoàn trả lại hoa lợi, lợi tức thu được từ việc khai thác các diện tích đã nhận tương ứng tỷ lệ 8,22% thì tại phiên tòa ngày 05/9/2024 nguyên đơn đã có sửa đổi, bổ sung, rút một phần yêu cầu khởi kiện, đề nghị xác định tổng vốn góp dự án và tỷ lệ góp vốn của mỗi bên tương ứng với

phần vốn góp đều liên quan đến yêu cầu khởi kiện ban đầu của nguyên đơn đề nghị xác định phần vốn góp của bị đơn vào dự án là 7.272.173.200 đồng. Vì vậy, việc sửa đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý yêu cầu sửa đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là hoàn toàn phù hợp quy định của pháp luật.

Xét về nội dung Hợp đồng:

Về tính pháp lý của Hợp đồng số 126, Phụ lục 01 và Phụ lục 02 giữa Công ty Dân dụng và Công ty Cầu đường đã được Tòa án cấp sơ thẩm xem xét và các đương sự không có bất kỳ ý kiến gì về giá trị thi hành của hợp đồng và các phụ lục kèm theo. Do đó HĐXX cấp phúc thẩm xác định Hợp đồng số 126, Phụ lục 01, Phụ lục 02 có hiệu lực thi hành đối với các bên.

Về việc góp vốn để thực hiện Hợp đồng 126

Tại Điều 2 Hợp đồng 126 quy định: “Nguồn vốn để thực hiện dự án bằng vốn góp của hai bên tham gia hợp tác đầu tư theo tỷ trọng 50/50. Thời gian và mức góp vốn để thực hiện đầu tư theo nhu cầu vốn của tiến độ thực hiện dự án”. Hai bên hợp tác đầu tư kinh doanh nhà ở, không thành lập pháp nhân mới. Mỗi bên góp 50/50 vào dự án.

Việc góp vốn được các bên thống nhất tại Phụ lục 01 ngày 31/3/2015 như sau: “2.2.2.1. *Vốn đầu tư do hai bên đầu tư đóng góp*”

Căn cứ vào nhu cầu vốn thực tế theo tiến độ của dự án sẽ được hai bên thống nhất mức góp tại mỗi thời điểm bằng văn bản, thời gian để hai bên chuyển tiền vào tài khoản chung không muộn hơn 03 ngày làm việc sau ngày thống nhất ở văn bản thỏa thuận góp vốn tại mỗi thời điểm”.

Và tại Phụ lục 01 các bên đã thống nhất số tiền 60.920.900.575 đồng mà nguyên đơn đã góp để đầu tư dự án; số tiền 3.272.173.200 đồng mà bị đơn đã góp để đầu tư dự án. Số tiền chênh lệch 57.648.727.376 đồng sẽ được tính là chi phí lãi vay và phân bổ vào dự án liên danh, khi có nguồn thu thì chi phí lãi vay sẽ được thanh toán trả cho nguyên đơn bằng chuyển khoản từ tài khoản chung của hai bên liên danh.

Như vậy, nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất phần vốn góp ban đầu của mỗi bên đã chi trả vào dự án. Đối với số tiền chênh lệch vốn đã góp 57.648.727.376 đồng được tính thành chi phí lãi vay và phân bổ vào dự án liên danh. Về cách hiểu “chi phí lãi vay” và “phân bổ vào dự án liên danh” thì tại khoản 2.2 Điều 2 Hợp đồng 126 có quy định: “Những chi phí Công ty Dân dụng đã thực hiện đầu tư đến thời điểm xác định góp vốn của hai bên được bảo toàn tương đương với lãi suất vay vốn tín dụng thương mại của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam”. Nên “chi phí lãi vay” được hiểu là khoản tiền lãi trên số tiền góp vốn hai bên đã bỏ ra, là khoản tiền lãi tính trên số tiền chênh lệch vốn góp 57.648.727.376 đồng được nguyên đơn bỏ ra nhiều hơn bị đơn đầu tư vào dự án. Bị đơn căn cứ vào Bảng chi phí lãi vay hoạt động hợp tác liên danh ngày 15/9/2016 để cho rằng “*cả hai công ty đều đã thực hiện theo đúng thỏa thuận góp vốn mỗi bên là 50/50, theo đó Nguyên đơn cho Liên danh vay số tiền góp vốn giai đoạn 1 với lãi suất 6,5%/năm và mỗi bên phải trả lãi 50%*” là không phù hợp với thỏa thuận của các bên tại Phụ lục 01.

Nguyên đơn, bị đơn đều xác định đã ký 04 Biên bản góp vốn vào các ngày 05/5/2015 (bút lục 27), ngày 11/6/2015 (bút lục 24), ngày 19/11/2015 (bút lục 22), ngày 02/02/2016 (bút lục 21) cụ thể:

+ Biên bản góp vốn đợt 1 ngày 05/5/2015 nội dung số tiền góp 20 tỷ đồng, mỗi bên góp 10 tỷ đồng, hạn góp vốn là ngày 15/5/2015;

+ Biên bản góp vốn đợt 2 ngày 11/6/2015 nội dung số tiền góp 15 tỷ đồng, mỗi bên góp 7,5 tỷ đồng, hạn góp vốn là ngày 10/7/2015;

+ Biên bản góp vốn đợt 3 ngày 19/11/2015 nội dung số tiền góp 10 tỷ đồng, mỗi bên góp 05 tỷ đồng, hạn góp vốn là ngày 27/11/2015;

+ Biên bản góp vốn đợt 4 ngày 02/02/2016 nội dung số tiền góp 10 tỷ đồng, mỗi bên góp 05 tỷ đồng, hạn góp vốn là ngày 18/02/2016.

Theo các biên bản góp vốn trên thì tổng số tiền mỗi bên phải góp là 27.500.000.000 đồng, đồng thời quy định rõ thời hạn góp vốn và hậu quả của việc góp vốn thiếu.

Các bên đều xác định nguyên đơn đã góp theo 04 Biên bản nêu trên tổng số tiền 25.500.000.000 đồng. Bị đơn đã góp thực tế 4.000.000.000 đồng. Theo Bảng chi tiết tính lãi ngày 31/7/2016 đã ghi “Công ty Dân dụng góp thay cho Công ty Cầu đường tổng số tiền 22.500.000.000 đồng”. Nguyên đơn cho rằng để đảm bảo tiến độ dự án, ngoài số tiền vốn góp theo đúng nghĩa vụ, Công ty Dân Dụng đã dùng tiền vốn của mình để đưa vào thực hiện Dự án bù cho khoản vốn Công ty Cầu Đường góp thiếu là 22,5 tỷ đồng. Bị đơn cho rằng số tiền cần góp ở giai đoạn 2 trong 4 Biên bản góp vốn là nguyên đơn cho Liên danh vay số tiền góp vốn giai đoạn 2 với lãi suất là: 6,5%/năm và mỗi bên phải chịu trách nhiệm trả lãi là 50%.

Xét thấy:

Tại mục 2.2.2.3 Phụ lục 01 quy định: “*Vốn khác: Trong quá trình triển khai dự án, tùy tình hình thực tế tại từng thời điểm về nhu cầu vốn, hai bên thống nhất phương án tài trợ vốn triển khai dự án bằng vốn vay của ngân hàng thương mại hoặc bằng các nguồn tài trợ khác,...*”. Các bên thống nhất ngoài dùng vốn tự có thì có thể dùng cả nguồn vốn đi vay và không có quy định nguồn vốn đi vay không được vay từ chính thành viên liên danh của dự án.

Tuy nhiên việc huy động vốn từ nguồn vốn khác được các bên thống nhất tại Điều 2.2 của Hợp đồng hợp tác số 126: “...nếu thấy cần thiết hai bên sẽ thỏa thuận thống nhất sử dụng vốn vay hoặc vốn huy động của khách hàng mua nhà ứng trước”. Hai bên không ký bất kỳ thỏa thuận nào để vay vốn bên ngoài cũng như để liên danh vay vốn của nguyên đơn (hoặc nguyên đơn cho liên danh vay vốn). Việc bị đơn cho rằng nguyên đơn cấp vốn, cho liên danh vay là không có căn cứ.

Tòa án cấp sơ thẩm xác định tổng số tiền góp vốn của Dự án chung cư E4 - Yên Hòa là 116.193.073.776 đồng và xác định số tiền vốn góp của nguyên đơn là 108.920.900.576 đồng, của bị đơn là 7.272.173.200 đồng là có căn cứ nên được HĐXX cấp phúc thẩm chấp nhận.

Tại Điều 3 của Phụ lục số 01: “*Trong thời gian không quá 45 ngày tính từ thời điểm hết hạn góp vốn được hai bên thống nhất theo từng đợt, bên nào không thực hiện đúng cam kết sẽ bị giảm tỷ lệ được hưởng lợi nhuận tương ứng cho bên*”

có năng lực thực hiện góp số vốn đó.

Việc chậm trễ góp vốn của bên nào làm ảnh hưởng đến dự án và/hoặc gây ra những thiệt hại về lợi ích khác liên quan đến dự án, đồng thời làm phát sinh những chi phí để giải quyết sự việc cho chậm góp vốn gây ra thì bên chậm góp vốn phải chịu hoàn toàn trách nhiệm.

...Nếu hết thời hạn quy định góp vốn, các bên không góp vốn hoặc góp không đủ theo cam kết thì thực hiện quy định tại điểm 3.1 Điều 3 của Hợp đồng này”.

Nội dung thỏa thuận nêu trên cũng đã được hai bên tiếp tục thống nhất tại 4 Biên bản góp vốn đợt 2.

Vì vậy, việc bị đơn góp chưa đủ số vốn góp được các bên thống nhất thì sẽ phải giảm tỷ lệ lợi nhuận được hưởng tương ứng với phần vốn đã góp. Xác định nguyên đơn đã góp được 93,74% vốn góp, bị đơn mới chỉ góp được 6,26%.

Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đề nghị Tòa án xác định bị đơn đã góp số tiền 3.272.173.200 đồng + 4.000.000.000 đồng = 7.272.173.200 đồng đạt tỷ lệ 6,26% tổng vốn góp. Nguyên đơn đã góp số tiền 60.920.900.576 đồng + 48.000.000.000 đồng = 108.920.900.576 đồng đạt tỷ lệ 93,74% tổng vốn góp là có căn cứ nên được HĐXX cấp phúc thẩm chấp nhận.

Xét yêu cầu phân chia lại diện tích sàn dịch vụ thương mại và lối đỗ ô tô

Như nhận định tại mục 2.1 về xác định tỷ lệ góp vốn đầu tư tại dự án Chung cư E4 Yên Hòa của Công ty Dân Dụng là 93,74% và Công ty Cầu Đường là 6,26%.

Tại Điều 2.4.2 của Hợp đồng hợp tác đầu tư kinh doanh số 126/2008/HTKD-E4YH ngày 24/4/2008, các bên có thỏa thuận đối với các diện tích tài sản giữ lại, cụ thể như sau: “Đối với diện tích dịch vụ sở hữu riêng: Thống nhất nguyên tắc đầu tư của mỗi bên là 50/50. Mỗi bên được quyền sở hữu phần diện tích của mình đầu tư...” Như vậy, đối với phần diện tích giữ lại, các bên đã thỏa thuận tỷ lệ đầu tư 50/50 để mỗi bên được sở hữu phần diện tích riêng của mình. Tương ứng với tỷ lệ đầu tư, tỷ lệ phân chia phần giữ lại cũng được hai bên xác định theo tỷ lệ tương ứng là 50/50.

Ngày 28/11/2017, hai bên ký Biên bản thỏa thuận về việc phân chia quản lý, sử dụng các tầng dịch vụ của dự án E4, theo đó bị đơn được chia các tầng dịch vụ thương mại của Tòa CT3 và nguyên đơn được chia các sàn dịch vụ của Tòa CT1 và CT2.

Nguyên đơn trình bày xuất phát từ mối quan hệ tốt đẹp giữa hai bên và cũng là tạo điều kiện cho Công ty Cầu đường bổ sung vốn góp theo đúng thỏa thuận nên khi hạch toán lợi nhuận, nguyên đơn thực hiện tạm phân chia mặt bằng sàn thương mại tại tòa CT3 là tài sản giữ lại của dự án không bán để các bên tự bỏ vốn theo đúng thỏa thuận hai bên đã thống nhất và theo đúng tỷ lệ trong Hợp đồng. Công ty Cầu Đường được chia phần diện tích tài sản giữ lại từ tầng 1 đến tầng 3 của Tòa CT3 chung cư E4 với tổng diện tích là 2.276,6 m² và 1/2 các lối đỗ xe ô tô tại hầm chung B1, B2 của cả 03 Tòa nhà.

Xét thấy:

Giữa nguyên đơn, bị đơn không có bất kỳ văn bản, thỏa thuận nào về việc miễn cho bị đơn góp đủ số vốn góp được các bên thỏa thuận nên việc các bên ký Biên bản thỏa thuận ngày 28/11/2017 phân chia các tầng dịch vụ của dự án không

đồng nghĩa với việc bị đơn được miễn nghĩa vụ góp đủ số vốn góp theo cam kết. Do Công ty Cầu đường không bổ sung phần vốn góp theo đúng thỏa thuận nên như nhận định trên tỷ lệ vốn góp của Công ty Cầu Đường phải giảm xuống bằng đúng số vốn đã góp và phần lợi nhuận Công ty Cầu Đường được chia theo Hợp đồng 126 cần phân chia lại theo đúng thỏa thuận tại Điều 3 của Phụ Lục số 01 để xác định lợi nhuận tương ứng với tỷ lệ góp vốn của các bên.

Nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất áp dụng Phụ lục số 07 của Kiểm toán Nhà nước để xác định giá trị tài sản giữ lại gồm diện tích sàn dịch vụ thương mại là 107.557.208.536 đồng. Giá trị diện tích tầng hầm B1, B2 là 50.256.908.514 đồng. Tổng cộng là 157.814.117.050 đồng theo Phụ lục 07 của Kiểm toán Nhà nước. Đây là sự tự nguyện của đương sự, không trái pháp luật, không vi phạm đạo đức xã hội nên được HĐXX ghi nhận.

Căn cứ Bản vẽ hiện trạng sử dụng khu dịch vụ thương mại và khu tầng hầm chung cư E4 (Tòa CT1, Tòa CT2 và Tòa CT3) do Công ty cổ phần khảo sát và xây dựng Hưng Thành đo vẽ tại buổi xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 30/5/2024 của Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm đã thể hiện các phần diện tích nguyên đơn, bị đơn đang thực tế quản lý, sử dụng và tỷ lệ góp vốn được xác định lại của nguyên đơn, bị đơn trong Dự án Yên Hòa, HĐXX cấp phúc thẩm nhận thấy bản án sơ thẩm xác định các phần diện tích lại tương ứng với tỷ lệ vốn góp của các bên là có căn cứ, theo đó:

* Công ty Cầu Đường được hưởng lợi nhuận theo tỷ lệ vốn góp là 6,26% - tương đương các diện tích sàn dịch vụ thương mại và lót đỗ xe ô tô tầng hầm có giá trị bằng tiền là $157.814.117.050 \text{ đồng} \times 6,26\% = 9.879.163.727 \text{ đồng}$ (bao gồm giá trị sàn dịch vụ thương mại là 6.733.081.254 đồng, tương đương 412,82m²; giá trị tầng hầm B1, B2 là 3.146.082.473 đồng, tương đương 14 lót đỗ xe ô tô).

Được chia tại các tầng 1, tầng 2 và tầng 3 của Tòa CT3, cụ thể như sau:

Tầng 1: Diện tích 158,8 m², bao gồm: từ trục 27 đến trục 31*, từ trục A đến trục G.

Tầng 2: Diện tích 127,01 m² (Trong đó: bao gồm 117,65 m² Sàn dịch vụ và 9,36 m² là diện tích sử dụng chung), từ trục 27 đến trục 31*, từ trục A đến trục E.

Tầng 3: Diện tích 127,01 m² (Trong đó: bao gồm 117,65 m² Sàn dịch vụ và 9,36 m² là diện tích sử dụng chung), từ trục 27 đến trục 31*, từ trục A đến trục E.

+ Diện tích tầng hầm/lót đỗ xe ô tô: lót đỗ xe ô tô tầng hầm B1 và hầm B2 của Tòa CT1, CT2 và CT3 là: $216 \text{ lót đỗ} \times 6,26\% = 14 \text{ lót đỗ ô tô}$. Cụ thể như sau:

Tầng hầm B1: từ lót số 01 đến lót số 07, bao gồm từ trục 15 đến trục 23, từ trục A1 đến trục B.

Tầng hầm B2: từ lót số 01 đến lót số 07, bao gồm từ trục 15 đến trục 23, từ trục A1 đến trục B.

* Công ty Dân Dụng được hưởng lợi nhuận theo tỷ lệ vốn góp là 93,74%, tương đương các diện tích sàn dịch vụ thương mại và lót đỗ xe ô tô tầng hầm có giá trị bằng tiền là $157.814.117.050 \text{ đồng} \times 93,74\% = 147.934.953.323 \text{ đồng}$ (bao gồm giá trị sàn dịch vụ thương mại là 100.824.127.282 đồng, tương đương 6.181,78m²; giá trị tầng hầm B1, B2 là 47.110.826.041 đồng, tương đương 202 lót đỗ xe ô tô).

Được phân chia cụ thể các diện tích như sau:

- Diện tích sàn dịch vụ thương mại: $4.318 \text{ m}^2 + 1.863,78 \text{ m}^2 = 6.181,78 \text{ m}^2$
Gồm:

+ Tòa CT1: $2.344,5 \text{ m}^2$

Tầng 1: diện tích $664,4 \text{ m}^2$, bao gồm từ trục 12 đến trục 19, từ trục T đến trục S.

Tầng 2: diện tích $841,8 \text{ m}^2$, bao gồm từ trục 12 đến trục 19, từ trục T đến trục S.

Tầng 3: diện tích $838,3 \text{ m}^2$, bao gồm từ trục 12 đến trục 19, từ trục T đến trục S.

+ Tòa CT2: $1.973,5 \text{ m}^2$

Tầng 1: diện tích $339,5 \text{ m}^2$, bao gồm từ trục 02 đến trục 11A, từ trục A đến trục F.

Tầng 2: diện tích $817,0 \text{ m}^2$, bao gồm từ trục 02 đến trục 11A, từ trục A đến trục L.

Tầng 3: diện tích $817,0 \text{ m}^2$, bao gồm từ trục 02 đến trục 11A, từ trục A đến trục L.

+ Tòa CT3: $1.863,78 \text{ m}^2$

Tầng 1: diện tích $485,0 \text{ m}^2$, bao gồm: từ trục 20 đến trục 25, từ trục A đến trục F. Từ trục 24 đến trục 31, từ trục G đến trục L.

Tầng 2: diện tích $689,39 \text{ m}^2$ (trong đó bao gồm $549,25 \text{ m}^2$ sàn dịch vụ và $140,14 \text{ m}^2$ là diện tích sử dụng chung), từ trục 20 đến trục 25*, từ trục A đến trục C. Từ trục 22 đến trục 24, từ trục E đến trục H. Từ trục 24 đến trục 31*, từ trục E đến trục L.

Tầng 3: diện tích $689,39 \text{ m}^2$ (Trong đó bao gồm $549,25 \text{ m}^2$ sàn dịch vụ và $140,14 \text{ m}^2$ là diện tích sử dụng chung). Từ trục 20 đến trục 25*, từ trục A đến trục C. Từ trục 22 đến trục 24, từ trục E đến trục H. Từ trục 24 đến trục 31*, từ trục E đến trục L.

- Lót đỗ ô tô: $108 + 94 = 202$ lượt đỗ xe ô tô. Gồm:

Tầng hầm B1: từ lượt số 08 đến lượt số 95, bao gồm từ trục 04 đến trục 15 từ trục 23 đến trục 32, từ trục A1 đến trục B. Từ trục 01 đến trục 32, từ trục B đến trục S.

Tầng hầm B2: từ lượt số 08 đến lượt số 121, bao gồm: từ trục 04 đến trục 15, từ trục 23 đến trục 32, từ trục A1 đến trục B. Từ trục 01 đến trục 32, từ trục B đến trục S.

Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn phân chia lại diện tích sàn dịch vụ thương mại và lượt đỗ ô tô mỗi bên được hưởng theo tỷ lệ nguyên đơn 93,74% và bị đơn 6,26% vốn góp thực tế vào Dự án Yên Hòa là có căn cứ nên được chấp nhận.

Về yêu cầu hoàn trả tiền lợi nhuận thu được từ việc khai thác diện tích các lượt đỗ xe ô tô tầng hầm B1 và B2 của Chung cư E4 vượt quá tỷ lệ được hưởng theo thực tế vốn góp.

Tại Báo cáo tài chính năm 2023 ghi nhận số tiền 151.144.600 đồng thu được từ việc khai thác tầng hầm trông giữ xe cho cư dân.

Bị đơn cho rằng đây là khoản tiền nhờ nguyên đơn thu hộ tiền gửi xe ô tô hàng tháng tại 1/2 tầng hầm chung cư E4.

Xét thấy:

Ngày 22/12/2023, các bên đã ký Biên bản làm việc nội dung phân chia doanh thu phí đỗ xe ô tô tầng hầm chung cư E4 Yên Hòa, theo đó, sau khi hoàn thành việc thu tiền các lượt đỗ xe từ cư dân thì nguyên đơn tính toán doanh thu và chi phí để thống nhất cùng bị đơn phân chia theo tỷ lệ khoản tiền từ việc trông giữ xe tại tầng hầm B1, B2 trên cơ sở đó bên nguyên đơn có trách nhiệm thanh toán cho bị đơn số tiền tương ứng với các lượt xe bị đơn được chia. Thực tế, tổng số tiền doanh thu từ trông giữ xe đã được hai bên rà soát, đối chiếu là: 597.254.400 đồng.

Nguyên đơn đã thanh toán cho bị đơn là 298.627.200 đồng bao gồm: tiền tháng 12/2023 là 147.186.600 đồng và tháng 01/2024 là 151.440.600 đồng.

Như nhận định trên về tỷ lệ vốn góp của bị đơn trong Dự án Yên Hòa là 6,26% nên khoản lợi nhuận bị đơn được hưởng tương ứng với phần vốn đã góp là $597.254.400 \text{ đồng} \times 6,26\% = 37.388.125 \text{ đồng}$. Đối trừ với số tiền doanh thu trông giữ xe nguyên đơn đã thanh toán cho bị đơn thì bị đơn phải hoàn trả 298.627.200 đồng - 37.388.125 đồng = 261.239.075 đồng.

Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn hoàn trả khoản lợi nhuận được hưởng vượt quá tỷ lệ vốn góp là có căn cứ.

Tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn xuất trình Biên bản bàn giao mặt bằng và giao tiền bồi thường hỗ trợ giải phóng mặt bằng (thuộc khu đất E4&L3- Dự án khu đô thị mới Yên Hòa) và cho rằng lô đất E4 thuộc quyền sử dụng hợp pháp của Công ty Cầu Đường đã được Công ty góp vào cho Công ty Dân Dựng để cùng hợp tác xây dựng chung cư E4. Tuy nhiên lời trình bày của bị đơn tại phiên tòa ngày 24/6 lại mâu thuẫn với chính lời khai của bị đơn tại phiên tòa ngày 20/6. Tại phiên tòa 20/6, bị đơn thừa nhận số tiền 3.272.173.200 đồng bị đơn được nhận khi bị thu hồi diện tích đất tại lô E4 do Công ty Dân Dựng bồi thường đã được bị đơn đem góp vốn để cùng nguyên đơn hợp tác xây dựng Chung cư E4. Lời khai tại phiên tòa ngày 20/6 của bị đơn phù hợp với tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án là Quyết định số 4941/QĐ-UB ngày 10/8/2004 của UBND thành phố Hà Nội về việc thu hồi 257.669m² đất tại phường Yên Hòa, Cầu Giấy (Bao gồm cả diện tích đất tại lô E4) để giao cho Công ty Dân Dựng thực hiện Dự án đầu tư PTHTKT Khu đô thị mới Yên Hòa. Như vậy, kể từ khi bị thu hồi đất, Công ty Cầu Đường không còn là người sử dụng đất hợp pháp đối với khu đất đã bị thu hồi nên không thể coi là Công ty đã dùng toàn bộ diện tích đất đã bị thu hồi để góp vốn hợp tác cùng Công ty Dân Dựng để xây dựng 3 tòa chung cư CT1, CT2 và CT3.

Đối với số tiền 1.000.000.000 đồng, bị đơn cho rằng đã trả cho nguyên đơn được ghi nội dung là trả lãi tiền góp vốn chung cư E4 Yên Hòa nhưng nguyên đơn không thừa nhận mà cho rằng khoản tiền này được bị đơn chuyển không trên cơ sở nào, nội dung do bị đơn muốn ghi thì tự ghi và chuyển sau khi Dự án đã xây dựng cơ bản đã hoàn thành nên các bên thống nhất sẽ được nguyên đơn hoàn trả lại cùng với tiền góp vốn đợt 2 mà bị đơn đã góp thể hiện tại Biên bản về việc quyết toán hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh của dự án nhà cao tầng E4 ngày 07/01/2019. Theo Biên bản nêu trên, các bên thống nhất: Hoàn trả Công ty Cầu Đường số tiền 3.089.045.000 đồng do Công ty này đã chi trả liên quan công tác dự án và giải phóng mặt bằng lô đất E4 và hoàn trả Công ty Cầu Đường số tiền đã góp vốn là 5.750.000.000 đồng do Công ty đã chuyển tiền góp vốn cho Công ty Dân Dựng chi cho Dự án E4. Lời trình bày của nguyên đơn phù hợp với Giấy đề nghị thanh toán của Công ty Cầu Đường lập ngày 28/11/2023 gửi Công ty Dân Dựng yêu cầu Công ty Dân Dựng hoàn trả số tiền góp vốn gốc 5.750.000.000đ và phù hợp với chứng từ mà Công ty Dân Dựng đã chuyển khoản trả Công ty Cầu Đường đủ 5.750.000.000đ theo Phiếu hạch toán ủy nhiệm chi số 11001 ngày 06/12/2023.

Tổng hợp các tình tiết nêu trên, HĐXX cấp phúc thẩm thấy không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

Quan điểm của Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phù hợp với nhận định của HDXX.

Từ những nhận định trên.

Áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015

QUYẾT ĐỊNH

1. Giữ nguyên Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 46/2024/KDTM-ST ngày 06/11/2024 của Toà án nhân dân quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội.

2. Về án phí phúc thẩm:

Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Cầu Đường Hà Nội phải chịu 2.000.000đ án phí KDTM phúc thẩm được trừ vào số tiền 2.000.000đ tiền tạm ứng đã nộp theo biên lai số 0069140 ngày 22/11/2024 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;
- VKSND TP.Hà Nội;
- TAND quận Hoàn Kiếm;
- Chi cục THADS quận Hoàn Kiếm;
- Lưu HS/VP.

T/M. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa



Nguyễn Thị Thúy Hạnh

