

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

Số: 413/2022/DS-PT

Ngày: 05/10/2022

V/v: “*Tranh chấp Hợp đồng
thuê căn hộ*”.

**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 Trần Thị Thu Nam

Các Thẩm phán:

Ông Trương Chí Anh

Bà Nguyễn Thu Hồng

- Thư ký phiên tòa: Bà Vương Thùy Dương, Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội: Bà Nguyễn Mai Thanh - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 05 tháng 10 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 126/2022/TLPT-DS ngày 13 tháng 4 năm 2022 về việc “*Tranh chấp Hợp đồng thuê căn hộ*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 04/2022/DS-ST, ngày 12/01/2022 của Tòa án nhân dân quận Hai Bà Trưng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 340/2022/QĐ-PT ngày 05 tháng 8 năm 2022, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Vũ Thị Mai H - sinh năm: 1963;

Trú tại: Số 86 Hàng Gai, phường Hàng Gai, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Vũ Ngọc Yên, sinh năm 1968.

Trú tại: Số 34 Ngõ 151 đường Hồng Hà, phường Phúc Xá, quận Ba Đình, Hà Nội. (theo Hợp đồng ủy quyền ngày 15/5/2019 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Tú, thành phố Hà Nội. Bà Hoa vắng mặt, ông Yên có mặt tại phiên tòa).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Duy Long - Luật sư Văn phòng Luật sư Đức Năng (*ông Long có mặt tại phiên tòa*).

Bị đơn: Công ty cổ phần Thương mại dịch vụ tổng hợp HBT.

Địa chỉ: Số 25 phố Lê Đại Hành, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội. Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Đức Tuấn - Giám đốc Công ty. Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đinh Chí Thiện - sinh năm: 1977.

Trú tại: Số 4 Nhà Đ tập thể Viện kiểm sát nhân dân tối cao (nay là số 2A Ngách 622/11 Minh Khai), phường Vĩnh Tuy, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội (theo Giấy ủy quyền ngày 25/02/2021. *Ông Tuấn vắng mặt, ông Thiện có mặt tại phiên tòa*).

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Lê Kim T, sinh năm 1961.

Địa chỉ: Số 33B Phạm Ngũ Lão, phường Phan Chu Trinh, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội. Địa chỉ liên hệ: Số 25 phố Lê Đại Hành, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội.

3.2. Chị Vũ Thị Thùy V, sinh năm 1984.

3.3. Anh Vũ Đình N, sinh năm 1990.

Cùng địa chỉ: Số 33B Phạm Ngũ Lão, phường Phan Chu Trinh, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội.

3.4. Công ty cổ phần cơ khí và xây dựng - H.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đặng Ngọc Sơn - Giám đốc.

Trụ sở: Số 287 Đội Cấn, phường Liễu Giai, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội.

Địa chỉ giao dịch: Số 25 phố Lê Đại Hành, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội.

(Bà Thu, chị Vân, anh Nhân, Công ty cổ phần cơ khí và xây dựng - H đều vắng mặt tại phiên tòa).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn - Bà Vũ Thị Mai H và người đại diện theo uỷ quyền trình bày:

Ngày 27/4/2012, bà Vũ Thị Mai H và Công ty cổ phần Thương mại dịch vụ tổng hợp HBT (Gọi tắt là Công ty Hai Bà Trưng) đã ký Hợp đồng thuê căn hộ

số công chứng 560.2012/HĐ-TN tại Văn phòng Công chứng Lạc Việt - thành phố Hà Nội. Người đại diện cho Công ty Hai Bà Trưng ký Hợp đồng là chị Vũ Thị Thùy V - Phó Giám đốc Công ty được Hội đồng quản trị ủy quyền. Nội dung Hợp đồng: Công ty Hai Bà Trưng cho bà Vũ Thị Mai H thuê 01 sàn tầng 3 diện tích 800m² thuộc Tòa nhà Trung tâm thương mại khách sạn và căn hộ cho thuê tại địa chỉ 287-301 phố Đội Cấn, quận Ba Đình, Hà Nội gồm 12 căn hộ, cụ thể: Căn hộ 301 (83m²), Căn hộ 302 (61,8m²), Căn hộ 303 (43m²), Căn hộ 304 (89,1m²), Căn hộ 305 (69,8m²), Căn hộ 306 (98m²), Căn hộ 307 (51m²), Căn hộ 308 (50m²), Căn hộ 309 (50,4m²), Căn hộ 310 (65m²), Căn hộ 311 (57,8m²), Căn hộ 312 (76,1m²);

Thời hạn thuê: 45 năm (kể từ ngày ký Hợp đồng 27/4/2012);

Giá thuê: 15.000.000.000 đồng (Mười lăm tỷ đồng);

Mục đích thuê: Để ở, làm văn phòng;

Phương thức thanh toán: Ngay sau khi ký Hợp đồng thuê căn hộ;

Thời hạn bàn giao căn hộ: Trong vòng 03 tháng kể từ khi ký Hợp đồng này ngày 27/4/2012.

Cùng ngày 27/4/2012, ngay sau ký Hợp đồng thuê căn hộ, bà Hoa đã giao đủ số tiền 15.000.000.000 đồng cho Công ty Hai Bà Trưng.

Sau 03 tháng kể từ ngày ký Hợp đồng thuê căn hộ (27/7/2012) bà Hoa đến nhận bàn giao 12 căn hộ đã thuê thì phía Công ty Hai Bà Trưng thông báo là Tòa nhà vẫn chưa hoàn thiện. Đến khi Tòa nhà được hoàn thiện xong, bà Hoa đã nhiều lần yêu cầu Công ty Hai Bà Trưng bàn giao 12 căn hộ nhưng cho đến nay Công ty Hai Bà Trưng vẫn không bàn giao 12 căn hộ cho bà Hoa.

Vì vậy bà Hoa khởi kiện ra Tòa án yêu cầu Công ty Hai Bà Trưng phải bàn giao cho bà Hoa 12 căn hộ theo đúng thỏa thuận trong Hợp đồng thuê căn hộ đã ký kết giữa hai bên. Trong trường hợp không thể bàn giao mặt bằng cho thuê thì bà Hoa yêu cầu Công ty Hai Bà Trưng phải trả lại bà Hoa toàn bộ số tiền thuê nhà bà Hoa đã trả là 15.000.000.000 đồng và lãi suất theo quy định của pháp luật.

Tại các bản tự khai, Biên bản đối chất, các Biên bản hòa giải, nguyên đơn - bà Vũ Thị Mai H do ông Vũ Ngọc Yên là đại diện theo ủy quyền xác định:

Cùng ngày ký Hợp đồng thuê căn hộ ngày 27/4/2012, chị Vũ Thị Thùy V và bà Vũ Thị Mai H đã ký Giấy vay tiền với nội dung, vay số tiền 15.000.000.000 đồng, thời hạn vay là 06 tháng. Để làm tin chị Vân đã tự nguyện thế chấp toàn bộ tầng 3 tòa khách sạn Candeo, số 287- 301 Đội Cấn, Hà Nội, mục đích vay là để kinh doanh, buôn bán. Cùng ngày bà Hoa đã chuyển cho chị Vân toàn bộ số tiền 15.000.000.000 đồng. Tại Giấy vay tiền có chữ ký xác nhận của bố mẹ chị Vân là ông Vũ Đình Nghĩa, bà Lê Kim T. Để bảo đảm cho khoản vay trên, cũng trong cùng ngày 27/4/2012 chị Vân và bà Hoa đã ký Hợp đồng cho thuê căn hộ như đã nêu ở nội dung trên.

Tại đơn đề nghị xem xét thẩm định tại chỗ các căn hộ cho thuê, ông Yên - đại diện theo ủy quyền của bà Hoa đã ghi 07 căn hộ từ số 301 đến số 312, thực tế là 12 căn hộ, đây là do nhầm lẫn nên ghi là 07 căn hộ, nay xác định các căn hộ trong Hợp đồng thuê là 12 căn, gồm các căn hộ liên tục từ số 301 đến số 312, đề nghị Tòa án xác định rõ 12 căn hộ liên tục từ số 301 đến số 312.

Tại thời điểm vay tiền và ký kết Hợp đồng thuê căn hộ, thực tế Công ty Hai Bà Trưng chỉ có 03 thành viên Hội đồng quản trị gồm: Ông Vũ Đình Nghĩa - Chủ tịch HĐQT, bà Lê Kim T - Ủy viên HĐQT, chị Vũ Thị Thùy V - Ủy viên HĐQT, ông Nghĩa và bà Thu là hai vợ chồng, chị Vân là con gái của ông Nghĩa bà Thu, chị Vân được HĐQT ủy quyền là người đại diện cho Công ty Hai Bà Trưng ký kết các Hợp đồng với các đối tác.

Theo Biên bản họp Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Thương mại dịch vụ tổng hợp HBT số 01/BB-HĐQT ngày 02/01/2012, các thành viên Hội đồng quản trị của Công ty đã ủy quyền cho chị Vũ Thị Thùy V được ký các Hợp đồng cho thuê căn hộ, văn phòng tại dự án Trung tâm thương mại, khách sạn và căn hộ cho thuê, tại số 301 Đội Cấn, Liễu Giai, Ba Đình, Hà Nội trong thời gian ông Trần Lê Phước Tường vắng mặt. Về việc tại thời điểm chị Vân ký Hợp đồng này ông Tường vắng mặt thì bà Hoa không biết. Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng Công chứng Lạc Việt. Trung tâm thương mại, khách sạn và căn hộ cho thuê, tại số 287 - 301 Đội Cấn, phường Liễu Giai, Ba Đình, Hà Nội đã được UBND Thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 17/9/2009 đứng tên Công ty cổ phần Thương mại dịch vụ tổng hợp HBT và Giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 495805 ngày 11/2/2010 đứng tên Công ty cổ phần Cơ khí và xây dựng HEC. Do Hợp đồng thuê căn hộ đã được công chứng tại Văn phòng Công chứng Lạc Việt theo đúng quy định pháp luật nên việc xác định hồ sơ để công chứng theo quy định pháp luật là thuộc trách nhiệm của Văn phòng Công chứng. Do đó bà Hoa không có tài liệu pháp lý của Công ty cổ phần Thương mại dịch vụ tổng hợp HBT và Công ty cổ phần Cơ khí và xây dựng HEC về việc quản lý, sử dụng hai thửa đất này.

Thực chất việc ký kết Hợp đồng thuê căn hộ trên là để bảo đảm cho giao dịch vay tiền giữa Công ty Hai Bà Trưng với bà Hoa. Việc vay số tiền 15.000.000.000 đồng này là vay giữa Công ty Hai Bà Trưng và bà Hoa, không phải cá nhân chị Vân với bà Hoa, chị Vân là đại diện Công ty Hai Bà Trưng để ký kết, vì vậy Công ty Hai Bà Trưng mới đưa tài sản của Công ty là các căn hộ trên để thế chấp làm tin đảm bảo cho khoản vay.

Cùng ngày ký Hợp đồng thuê căn hộ ngày 27/4/2012, chị Vân và bà Hoa còn ký Hợp đồng mua bán nhà, có chữ ký của ông Vũ Đình Nghĩa, bà Lê Kim T, chị Vũ Thị Thùy V, không có công chứng, nội dung là “cho thuê sàn tầng 3 tại 287 -301 Đội Cấn, Liễu Giai, Ba Đình, Hà Nội”. Mục đích của việc ký kết Hợp đồng mua bán này cũng là để bảo đảm cho việc vay tiền của Công ty Hai Bà Trưng do cần vốn để hoàn thiện công trình tòa khách sạn 287- 301 phố Đội Cấn. Tại Hợp đồng mua bán nhà, ông nghĩa, bà Thu, chị Vân cũng đã xác nhận nội dung bà Hoa đã chuyển số tiền 15.000.000.000 đồng cho chị Vân là đại diện Công ty Hai Bà Trưng. Vì Hợp đồng mua bán nhà chưa đúng thủ tục theo quy định của pháp luật để đảm bảo cho khoản vay số tiền 15.000.000.000 đồng nên bà Hoa yêu cầu phải lập Hợp đồng qua công chứng. Vì vậy Công ty Hai Bà Trưng và bà Hoa đã ký kết Hợp đồng thuê căn hộ số công chứng 560.2012/HĐ-TN ngày 27/4/2012 tại Văn phòng Công chứng Lạc Việt. Theo đúng cam kết trong Giấy vay tiền ngày 27/4/2012, sau khi đã nhận đủ số tiền 15.000.000.000 đồng, cùng ngày 27/4/2012 chị Vân đã bàn giao toàn bộ hồ sơ giấy tờ nhà của Công ty Hai Bà Trưng có công chứng cho bà Hoa. Bà Hoa không có yêu cầu gì đối với Hợp đồng mua bán nhà này.

Theo Giấy vay tiền ký cùng ngày với ngày ký Hợp đồng thuê căn hộ ngày 27/4/2012, có thời hạn vay là 06 tháng, kể từ ngày ký giấy vay tiền, khi vay không thỏa thuận về lãi suất. Thực chất việc vay tiền này là vay giữa Công ty Hai Bà Trưng và bà Hoa, không phải cá nhân chị Vân, chị Vân là đại diện Công ty để ký kết. Vì vậy, Quá trình thực hiện cam kết vay tiền, Công ty Hai Bà Trưng đã 06 lần trả tiền cho bà Hoa, tổng số tiền trả nợ gốc là 350.000.000 (Ba trăm năm mươi triệu) đồng, trả bằng hình thức chuyển khoản. 06 lần chuyển vào tài khoản đứng tên Vũ Thuận Hòa (em ruột của bà Hoa) là vì bà Hoa nhờ tài khoản của bà Hòa. Toàn bộ số tiền này bà Hoa đã nhận đủ từ bà Hòa và không có ý kiến thắc mắc gì. Ngoài các tài liệu là Sổ phụ tài khoản tiền gửi đã nộp cho Tòa án, bà Hoa không còn các tài liệu nào khác. Bà Hoa xác định ngoài 06 lần chuyển khoản thanh toán này thì Công ty Hai Bà Trưng không chuyển bất kỳ khoản tiền nào khác để trả nợ.

Theo bà Hoa được biết thì Công ty CDC là tiền thân của Công ty Hai Bà Trưng nhưng không có tài liệu gì chứng minh.

Đây là công ty gia đình, bà Thu, ông Nghĩa là vợ chồng, chị Vân là con đẻ của ông bà. Ông Nghĩa, bà Thu, chị Vân đều là thành viên Hội đồng quản trị của Công ty Hai Bà Trưng. Ông Nghĩa đã chết năm 2019. Bà Hoa được biết ông Nghĩa và bà Thu là vợ chồng và có hai con chung là Vũ Thị Thùy V, Vũ Đình N, ngoài ra ông Nghĩa không có vợ và con nào khác, bố mẹ ông Nghĩa chết từ lâu. Bà Hoa chỉ biết địa chỉ của bà Thu, chị Vân, anh Nhân tại 33B Phạm Ngũ Lão, phường Phan Chu Trinh, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội, ngoài ra không biết địa chỉ nào khác.

Bà Hoa xác định chỉ khởi kiện Công ty Hai Bà Trưng ra Tòa án mà không nộp đơn yêu cầu cơ quan Công an giải quyết.

Nay yêu cầu khởi kiện của bà Hoa là yêu cầu Công ty Hai Bà Trưng thực hiện Hợp đồng thuê căn hộ trên, yêu cầu bàn giao 12 căn hộ cho bà Hoa theo đúng nội dung Hợp đồng thuê căn hộ đã ký kết giữa hai bên. Vì đã hết thời hạn vay tiền nhưng Công ty Hai Bà Trưng không trả bà Hoa toàn bộ số tiền đã vay nên Công ty Hai Bà Trưng phải thực hiện việc bàn giao căn hộ như đã thỏa thuận với bà Hoa. Yêu cầu Công ty Hai Bà Trưng trả cho bà Hoa số tiền gốc còn nợ là

14.650.000.000 đồng, yêu cầu trả tiền lãi của số nợ gốc theo lãi suất cơ bản của Ngân hàng Nhà nước. Nếu Công ty Hai Bà Trưng không trả tiền thì đề nghị Công ty Hai Bà Trưng thực hiện theo thỏa thuận tại Hợp đồng thuê căn hộ trên, yêu cầu bàn giao 12 căn hộ từ số 301 đến số 312 tại Trung tâm thương mại, khách sạn và căn hộ cho thuê, tại số 287-301 Đội Cấn, Liễu Giai, Ba Đình, Hà Nội cho bà Hoa theo đúng nội dung Hợp đồng thuê căn hộ đã ký giữa hai bên.

Bị đơn - Công ty cổ phần Thương mại dịch vụ tổng hợp HBT (gọi tắt là Công ty Hai Bà Trưng) và người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 27/4/2012, Công ty cổ phần Thương mại dịch vụ tổng hợp HBT và bà Vũ Thị Mai H đã ký Hợp đồng thuê căn hộ số công chứng 560.2012/HĐ-TN tại Văn phòng Công chứng Lạc Việt - Thành phố Hà Nội. Nội dung Hợp đồng: Công ty Hai Bà Trưng cho bà Vũ Thị Mai H thuê 01 sàn tầng 3 diện tích 800m² thuộc Tòa nhà Trung tâm thương mại khách sạn và căn hộ cho thuê tại địa chỉ 287-301 phố Đội Cấn, phường Liễu Giai, quận Ba Đình, Hà Nội gồm 12 Căn hộ, cụ thể: Căn hộ 301 (83m²), Căn hộ 302 (61,8m²), Căn hộ 303 (43m²), Căn hộ 304 (89,1m²), Căn hộ 305 (69,8m²), Căn hộ 306 (98m²), Căn hộ 307 (51m²), Căn hộ 308 (50m²), Căn hộ 309 (50,4m²), Căn hộ 310 (65m²), Căn hộ 311 (57,8m²), Căn hộ 312 (76,1m²).

Tại Điều 5 Hợp đồng thuê căn hộ về bàn giao nhà quy định: Trong vòng 03 (ba) tháng kể từ khi ký Hợp đồng này bên A phải bàn giao toàn bộ sàn tầng 3 nêu trên cho bên B quản lý, sử dụng theo đúng mục đích thuê căn hộ trong thời gian thuê. Nếu sau 03 (ba) tháng kể từ khi ký Hợp đồng này bên A vẫn chưa bàn giao sàn tầng 3 nêu trên cho bên B thì bên A phải trả lại cho bên B toàn bộ số tiền 15.000.000.000 VNĐ (Mười lăm tỷ đồng) và tiền phạt Hợp đồng là 10% của số tiền bên B đã thanh toán.

Tại Điều 3 Hợp đồng thuê căn hộ về thời hạn và giá cả thuê căn hộ quy định: Thời hạn thuê nhà của 12 căn hộ trên là 45 năm kể từ ngày ký Hợp đồng là ngày 27/4/2012; Giá thuê 01 sàn tầng 3 nêu trên cho toàn bộ thời gian thuê là 15.000.000.000 VNĐ (Mười lăm tỷ đồng).

Tại Điều 4 Hợp đồng thuê căn hộ về thời điểm và phương thức thanh toán quy định: Ngay sau khi ký Hợp đồng thuê căn hộ này bên B thanh toán cho bên A toàn bộ số tiền thuê nhà là 15.000.000.000 VNĐ (Mười lăm tỷ đồng).

Tuy nhiên, bên A không thể bàn giao các căn hộ cho bà Vũ Thị Mai H vì các lý do sau:

- Trong thời hạn 03 tháng kể từ ngày ký Hợp đồng, công trình 287-301 của bên A còn đang trong quá trình xây dựng dở dang, chưa được hoàn thiện.

- Ngay sau khi ký Hợp đồng, bên B không thực hiện nghĩa vụ thanh toán theo Điều 4 của Hợp đồng thuê căn hộ.

Công ty Hai Bà Trưng không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Hoa, đề nghị Tòa án bác đơn khởi kiện của bà Hoa và tuyên bố chấm dứt hiệu lực Hợp đồng thuê nhà nêu trên.

Về việc vay tiền giữa chị Vũ Thị Thùy V và bà Vũ Thị Mai H theo Giấy vay tiền ngày 27/4/2012 đến nay Công ty mới biết. Công ty đã qua nhiều người lãnh đạo nên đến giai đoạn hiện nay lãnh đạo Công ty không tìm thấy chứng từ nên không thể xác nhận được khoản vay này. Chi tiết khoản vay này như thế nào Công ty không được biết. Công ty Hai Bà Trưng xác định không nhận được khoản tiền này.

Thực chất Hợp đồng thuê căn hộ là hợp đồng giả tạo nhằm che dấu hợp đồng vay tiền, việc ký dưới tư cách của Công ty để tạo lòng tin.

Việc chuyển khoản của Công ty cho bà Vũ Thị Mai H số tiền 350.000.000 đồng. Theo hồ sơ Công ty Hai Bà Trưng lưu trữ thì Công ty có trích tiền để trả hộ ông Vũ Đình Nghĩa số tiền là 8.104.516.000 đồng (bao gồm cả gốc và lãi). Như vậy, khoản tiền 15.000.000.000 VNĐ (Mười lăm tỷ đồng) là quan hệ vay mượn giữa ông Vũ Đình Nghĩa và bà Vũ Thị Mai H, không có liên quan gì đến việc thực hiện Hợp đồng thuê căn hộ giữa Công ty Hai Bà Trưng và bà Hoa.

Ông Nghĩa đã chết tháng 3/2019, bà Thu sinh sống tại 33B Phạm Ngũ Lão, phường Phan Chu Trinh, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội, hiện đang đi công tác không có nhà, chị Vân hiện nay không còn làm Phó Giám đốc của Công ty Hai Bà Trưng nữa và cũng không giữ bất kỳ chức danh nào ở Công ty Hai Bà Trưng,

hiện chị Vân ở đâu Công ty không biết, Công ty không có thông tin về nơi cư trú của chị Vân.

Công ty cổ phần cơ khí và xây dựng - H là pháp nhân độc lập, có Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp độc lập, được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất riêng biệt, không liên quan gì đến Công ty cổ phần Thương mại dịch vụ tổng hợp HBT. Theo Giấy chứng nhận đầu tư do UBND Thành phố Hà Nội cấp thể hiện, giữa Công ty Hai Bà Trưng và Công ty HEC có hợp tác đầu tư chung dự án văn phòng, khách sạn và căn hộ cho thuê, nhưng Công ty Hai Bà Trưng xác định việc Công ty cổ phần Thương mại dịch vụ tổng hợp HBT ký Hợp đồng cho thuê căn hộ với bà Vũ Thị Mai H không có liên quan gì đến phần đất của Công ty cổ phần cơ khí và xây dựng - H.

Đối với yêu cầu đòi tiền của bà Hoa tại các buổi hòa giải, Công ty Hai Bà Trưng xác định đây là yêu cầu mới so với Thông báo thụ lý của Tòa án. Tòa án chưa thụ lý yêu cầu đòi tiền, nguyên đơn cũng chưa nộp tạm ứng án phí nên Công ty Hai Bà Trưng không có ý kiến gì liên quan đến việc này. Đề nghị Tòa án xác định rõ yêu cầu, phạm vi khởi kiện của nguyên đơn để giải quyết vụ án đúng quy định.

Đối với yêu cầu bàn giao 12 căn hộ theo Hợp đồng thuê căn hộ thì Công ty Hai Bà Trưng không đồng ý vì Công ty Hai Bà Trưng không tìm thấy chứng từ liên quan đến việc chuyển tiền để thanh toán tiền thuê của bà Hoa theo điều 4 Hợp đồng thuê căn hộ đã ký.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan

1. Bà Lê Kim T trình bày:

Bà Thu đã nhận được các Thông báo của Tòa án để giải quyết vụ án nhưng vì không bố trí được công việc nên bà không đến Tòa án để làm việc được. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà Thu có ý kiến như sau: Ngày 17/4/2012, bà Thu có ký trên Giấy vay tiền giữa Vũ Thị Thùy V và Vũ Thị Mai H. Chị Vân có cho bà biết là ông Vũ Đình Nghĩa cần vay một khoản tiền với mức lãi suất cao để kinh doanh buôn bán nên nhờ chị Vân ký Giấy vay tiền hộ ông Nghĩa. Việc giao nhận tiền như thế nào bà Thu không biết. Chị Vân nhờ bà Thu ký trên Giấy vay tiền với tư cách là người làm chứng, bà Thu không biết gì

thêm và cũng không liên quan gì đến việc vay mượn này. Bà Thu đề nghị không tham gia tố tụng trong vụ án này.

Quá trình giải quyết vụ án Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành các thủ tục tổng đạt, niêm yết công khai các văn bản tố tụng của Tòa án cho bà Thu nhưng bà Thu vẫn không đến Tòa án để làm việc cũng như tham gia tố tụng, do vậy Tòa án cấp sơ thẩm không lấy được lời khai của bà Thu về các vấn đề cần giải quyết trong vụ án.

2. Chị Vũ Thị Thùy V; Anh Vũ Đình N; Công ty cổ phần cơ khí và xây dựng - H:

Chị Vũ Thị Thùy V, anh Vũ Đình N không sinh sống tại địa chỉ đăng ký hộ khẩu thường trú: Số 33B Phạm Ngũ Lão, phường Phan Chu Trinh, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội. Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành các thủ tục tổng đạt, niêm yết công khai các văn bản tố tụng của Tòa án cho chị Vũ Thị Thùy V, anh Vũ Đình N nhưng chị Vũ Thị Thùy V, anh Vũ Đình N vẫn không đến Tòa án để giải quyết vụ án, do vậy Tòa án không lấy được lời khai của chị Vân và anh Nhân.

Đối với Công ty cổ phần cơ khí và xây dựng - H: Tòa án đã tiến hành các thủ tục tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng của Tòa án cấp sơ thẩm cho Công ty cổ phần cơ khí và xây dựng - H nhưng Công ty cổ phần cơ khí và xây dựng - H vẫn không đến Tòa án để giải quyết vụ án, do vậy không có lời khai của Công ty cổ phần cơ khí và xây dựng - H.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 04/2022/DS - ST, ngày 12/01/2022 của Tòa án nhân dân quận Hai Bà Trưng đã xét xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Vũ Thị Mai H về việc yêu cầu Công ty cổ phần Thương mại dịch vụ tổng hợp HBT phải bàn giao 12 căn hộ từ số 301 đến số 312 tại Trung tâm thương mại, khách sạn và căn hộ cho thuê, tại số 287-301 Đội Cấn, Liễu Giai, Ba Đình, Hà Nội theo Hợp đồng thuê căn hộ số công chứng 560.2012/HĐ-TN ngày 27/4/2012 được ký kết giữa bà Vũ Thị Mai H và Công ty cổ phần Thương mại dịch vụ tổng hợp HBT hoặc yêu cầu Công ty cổ phần Thương mại dịch vụ tổng hợp HBT thanh toán trả số tiền gốc còn nợ là 15.000.000.000 đồng (Mười lăm tỷ đồng).

2. Tuyên bố Hợp đồng thuê căn hộ số số công chứng 560.2012/HĐ-TN ngày 27/4/2012 được ký kết giữa bà Vũ Thị Mai H và Công ty cổ phần Thương mại dịch vụ tổng hợp HBT vô hiệu.

3. Công ty cổ phần Thương mại dịch vụ tổng hợp HBT đã thanh toán trả bà Vũ Thị Mai H số tiền nợ gốc là 350.000.000 đồng (Ba trăm năm mươi triệu đồng). Buộc Công ty cổ phần Thương mại dịch vụ tổng hợp HBT phải thanh toán trả bà Vũ Thị Mai H số tiền gốc còn nợ là: 14.650.000.000 đồng (Mười bốn tỷ sáu trăm năm mươi triệu đồng).

4. Buộc Công ty cổ phần Thương mại dịch vụ tổng hợp HBT phải thanh toán trả bà Vũ Thị Mai H số tiền lãi chậm trả đến ngày xét xử sơ thẩm là: 12.190.573.968 đồng (Mười hai tỷ, một trăm chín mươi triệu, năm trăm bảy mươi ba nghìn, chín trăm sáu tám đồng).

5. Tổng số tiền Công ty cổ phần Thương mại dịch vụ tổng hợp HBT phải thanh toán trả cho bà Vũ Thị Mai H là: 26.840.573.968 đồng (Hai mươi sáu tỷ, tám trăm bốn mươi triệu, năm trăm bảy mươi ba nghìn, chín trăm sáu tám đồng).

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 27/1/2022 ông Nguyễn Đức Tuấn - Giám đốc Công ty Hai Bà Trưng kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm với lý do, bản án sơ thẩm được ban hành khi không có đủ các tài liệu, chứng cứ phù hợp để có thể đưa ra các quyết định khách quan, đúng pháp luật và chưa tuân thủ đúng, đầy đủ về tố tụng. Nội dung quyết định của bản án sơ thẩm chưa phù hợp với các tài liệu chứng cứ tình tiết khách quan của vụ án, xâm phạm nghiêm trọng quyền, lợi ích hợp pháp của Công ty.

Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm theo trình tự phúc thẩm để đảm bảo quyền, lợi ích chính đáng cho Công ty.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, nhất trí với bản án sơ thẩm và đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn.

Bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét:

- Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Văn phòng Công chứng Lạc Việt vào tham gia tố tụng là đưa thiếu người tham gia tố tụng.

- Chữ ký, chữ viết của bà Hoa trong Đơn khởi kiện so với Hợp đồng thuê căn hộ lập ngày 27/4/2012 có sự khác nhau nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không làm rõ vấn đề này để xác định có hay không có yêu cầu khởi kiện hợp pháp của bà Hoa.

- Không có tài liệu, chứng cứ thể hiện Công ty Hai Bà Trưng đã vay, nhận tiền của bà Hoa.

- Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng bà Hoa đi chữa bệnh, không thể đến Tòa án để làm thủ tục khởi kiện và tham gia tố tụng nên phải ủy quyền cho người khác giải quyết vụ án là thuộc trường hợp bất khả kháng, trên cơ sở đó không chấp nhận việc bị đơn đề nghị áp dụng thời hiệu khởi kiện, buộc Công ty Hai Bà Trưng phải thanh toán trả cho bà Hoa số tiền gốc còn nợ 14.650.000.000 đồng và lãi chậm trả là không có căn cứ và vượt quá yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Do Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm về thủ tục tố tụng và điều tra, thu thập chứng cứ chưa đầy đủ để giải quyết vụ án. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm để giải quyết lại, đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp cho bị đơn.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn phát biểu và đề nghị:

- Đối với việc ký Hợp đồng cho thuê căn hộ: Ngày 27/4/2012 toàn bộ Hội đồng quản trị của Công ty Hai Bà Trưng gồm ông Vũ Đình Nghĩa, bà Lê Kim T, chị Vũ Thị Thùy V đã đến nhà bà Hoa tại 86 Hàng Gai đặt vấn đề vay tiền. Chị Vân là người trực tiếp viết giấy vay tiền, trực tiếp nhận tiền và viết cam kết tự nguyện thế chấp toàn bộ tầng 3 tòa khách sạn Candeo địa chỉ 287 - 301 Đội Cấn, Ba Đình, Hà Nội là tài sản hình thành trong tương lai của Công ty Hai Bà Trưng.

Sau khi nhận đủ 15.000.000.000 đồng, chị Vân là người được Hội đồng quản trị ủy quyền ký kết Hợp đồng cho thuê căn hộ tại địa chỉ trên để thế chấp đảm bảo cho khoản vay và Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng Lạc Việt trong cùng ngày 27/4/2012.

Quá trình thực hiện Hợp đồng, Công ty Hai Bà Trưng đã chuyển trả một phần tiền gốc cho bà Hoa thông qua em ruột bà Hoa là bà Vũ Thuận Hòa, tổng cộng 6 lần chuyển tiền là 350.000.000 đồng.

Như vậy bà Hoa đã thực hiện đúng theo thỏa thuận tại Điều 4 của Hợp đồng cho thuê căn hộ, bà Hoa đã giao đủ 15.000.000.000 đồng cho chị Vân. Chị Vân đã ký xác nhận đã nhận đủ 15.000.000.000 đồng và bàn giao hợp đồng cho thuê căn hộ đã công chứng hợp pháp với sự đồng thuận và ký xác nhận của ông Nghĩa là Chủ tịch Hội đồng quản trị và bà Thu là Ủy viên Hội đồng quản trị.

- Về căn cứ chứng minh bà Vân ký Hợp đồng cho thuê căn hộ và Giấy vay tiền nhân danh pháp nhân Công ty Hai Bà Trưng, cụ thể:

+ Ngày 02/1/2012, toàn bộ thành viên Hội đồng quản trị Công ty Hai Bà Trưng họp và lập Biên bản giao cho chị Vũ Thị Thùy V, Phó Giám đốc Công ty được ký các Hợp đồng cho thuê căn hộ tại dự án 301 Đội Cấn trong thời gian ông Trần Lê Phước Tường, Giám đốc đi vắng.

+ Ngày 24/4/2012 ông Trần Lê Phước Tường, Giám đốc ký Giấy ủy quyền cho chị Vũ Thị Thùy V, Phó Giám đốc được ký các Hợp đồng kinh tế, Hợp đồng cho thuê văn phòng, văn bản giấy tờ liên quan đến hoạt động kinh doanh của Công ty từ ngày 24/4/2012 đến ngày 31/5/2012.

Như vậy việc chị Vân ký Hợp đồng cho thuê căn hộ là thực hiện đúng nội dung được ủy quyền của Công ty Hai Bà Trưng.

- Đối với Giấy vay tiền ngày 27/4/2012 bà Vân ký với tư cách là Phó Giám đốc Công ty Hai Bà Trưng, đã viết Giấy vay và nhận đủ tiền 15.000.000.000 đồng. Nếu Công ty Hai Bà Trưng bàn giao 12 căn hộ cho thuê như Hợp đồng cùng ngày đã được công chứng thì số tiền 15.000.000.000 đồng nêu trên là tiền thanh toán cho việc thuê căn hộ.

Do vậy trường hợp Công ty Hai Bà Trưng không bàn giao tài sản cho thuê thì bà Hoa yêu cầu phải trả tiền mặt đã nhận cùng với lãi suất theo quy định của Ngân hàng. Bà Hoa xác nhận phía bị đơn đã thanh toán cho bà Hoa 350.000.000 đồng tiền gốc nên số tiền gốc bà Hoa yêu cầu bị đơn phải trả cho bà Hoa là 14.650.000.000 đồng và phải trả lãi suất quá hạn tính từ ngày 16/12/2014 là ngày trả tiền gốc lần cuối cùng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, các đương sự đã thực hiện quyền, nghĩa vụ theo quy định của pháp luật.

Về nội dung: sau khi phân tích, đánh giá quá trình giải quyết vụ án, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phát biểu và đề nghị:

- *Đối với Hợp đồng thuê căn hộ:* Ngày 27/4/2012, Công ty Hai Bà Trưng và bà Hoa ký Hợp đồng thuê 12 căn hộ, từ căn hộ 301 đến căn hộ số 312 với tổng diện tích 800m² thuộc toàn bộ sàn tầng 3 Tòa nhà trung tâm thương mại khách sạn và căn hộ cho thuê tại địa chỉ 287 - 301 Đội Cấn. Căn cứ vào các Hợp đồng thuê đất số 152/HĐTĐTN ngày 29/6/2009 giữa UBND thành phố Hà Nội và Công ty Hai Bà Trưng; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 225588 do Sở TNMT thành phố Hà Nội cấp ngày 17/9/2009 cho Công ty Hai Bà Trưng; Hợp đồng thuê đất số 02/HĐTĐ ngày 04/01/2010 giữa UBND thành phố Hà Nội và Công ty cổ phần cơ khí và xây dựng HEC; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 495805 do Sở TNMT thành phố Hà Nội cấp ngày 11/02/2010 cho công ty HEC; GCN đầu tư điều chỉnh số 01121000079 thay đổi lần thứ ba ngày 07/9/2009 do UBND thành phố Hà Nội cấp thì quyền quản lý, sử dụng hai thửa đất số 287 và 301 Đội Cấn là của công ty Hai Bà Trưng và công ty - HEC. Do đó, Hợp đồng thuê căn hộ công chứng số 560 ngày 27/4/2012 được ký kết giữa Công ty Hai Bà Trưng với bà Hoa không có sự đồng ý của Công ty HEC là không đúng. Do vậy bà Hoa yêu cầu công ty Hai Bà Trưng phải bàn giao mặt bằng cho thuê theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng là không có cơ sở chấp nhận.

- *Đối với Giấy vay tiền ngày 27/4/2012, với số tiền vay 15.000.000.000 đồng:* Nội dung Giấy vay tiền thể hiện, bên vay là chị Vân, ông Nghĩa, bà Thu; mục đích vay dùng vào việc kinh doanh buôn bán. Thời điểm ký Giấy vay tiền cùng ngày ký Hợp đồng mua bán nhà, Hợp đồng thuê căn hộ. Đối tượng thuê trong Hợp đồng này đều là sàn tầng 3 tòa nhà trung tâm thương mại khách sạn và căn hộ cho thuê tại địa chỉ 287 - 301 Đội Cấn và nằm trong khoảng thời gian ông Tường ủy quyền cho chị Vân. Bà Hoa ký giấy vay tiền với chị Vân trên cơ sở ông Tường với tư cách là người đại diện theo pháp luật của Công ty Hai Bà Trưng ủy quyền cho chị Vân. Chị Vân

cũng được Công ty giao cho các giấy tờ có liên quan đến căn hộ cho thuê. Mặt khác, tại thời điểm ký giấy vay tiền, Công ty Hai Bà Trưng thực chất là Công ty gia đình gồm ba thành viên là ông Nghĩa, bà Thu và chị Vân, cả ba thành viên này đều ký vào giấy vay tiền nêu trên. Quá trình giải quyết vụ án, Công ty Hai Bà Trưng có lời khai khẳng định việc ký Hợp đồng cho thuê căn hộ là giả tạo nhằm che giấu Hợp đồng vay tiền, việc ký dưới tư cách Công ty để tạo lòng tin. Nay công ty Hai Bà Trưng không thừa nhận nợ nhưng không cung cấp được tài liệu chứng minh nên phải chịu trách nhiệm do không chứng minh được. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Hoa là có căn cứ.

Phía bà Hoa xác nhận, Công ty Hai Bà Trưng đã trả được 350.000.000 đồng tiền gốc nhưng các chứng từ chuyển tiền do bà Hoa cung cấp và Tòa án thu thập tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội đều không thể hiện số tiền này được chuyển từ tài khoản của Công ty Hai Bà Trưng trả cho bà Hoa. Nội dung giấy chuyển tiền thể hiện là *trả một phần tiền gốc cho bà Hoa hoặc trả một phần gốc vay của Công ty CDC cho bà Hoa*. Theo bà Hoa thì Công ty CDC và Công ty Hai Bà Trưng là một. Qua tra cứu thông tin trên các trang Web đều thể hiện Công ty CDC là tiền thân của Công ty Hai Bà Trưng do ông Vũ Đình Nghĩa làm Chủ tịch. Công ty Hai Bà Trưng không có ý kiến phản đối, cũng không cung cấp tài liệu, chứng cứ để phản bác quan điểm của nguyên đơn về nội dung này nên lời khai của nguyên đơn là có cơ sở.

- Đối với một số nội dung bị đơn cho rằng, Đơn khởi kiện của bà Hoa có dấu hiệu giả mạo chữ ký; bà Hoa không ủy quyền cho người đại diện bổ sung, thay đổi yêu cầu khởi kiện. Xét thấy, tại cấp sơ thẩm và cấp phúc thẩm, bà Hoa thể hiện ý chí của mình thông qua việc ủy quyền cho người đại diện thực hiện yêu cầu khởi kiện. Việc ủy quyền được công chứng hợp pháp. Quá trình giải quyết vụ án người đại diện theo ủy quyền thực hiện theo nội dung được ủy quyền, đến nay bà Hoa không có ý kiến phản đối nên quan điểm của bị đơn về việc yêu cầu xem xét chữ ký, chữ viết trong Đơn khởi kiện của bà Hoa là không có cơ sở chấp nhận.

- Đối với việc bị đơn cho rằng, Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Văn phòng công chứng Lạc Việt vào tham gia tố tụng là đưa thiếu người tham gia tố tụng. Xét thấy, do không hủy văn bản công chứng nên không cần thiết phải đưa Văn

phòng công chứng Lạc Việt vào tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

- Đối với yêu cầu của bị đơn về việc áp dụng thời hiệu khởi kiện. Xét thấy, sau khi nhận tiền, bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán. Bà Hoa mắc bệnh suy thận mãn phải điều trị bệnh kéo dài, có xác nhận của bệnh viện nên việc bà Hoa không làm thủ tục khởi kiện trong thời hiệu là thuộc sự kiện bất khả kháng. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu áp dụng thời hiệu của bị đơn là có căn cứ.

Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án số 04/2022/DS-ST ngày 12/01/2022 của Toà án nhân dân quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận công khai tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

1. Về tố tụng: Bị đơn - Công ty cổ phần Thương mại dịch vụ tổng hợp HBT có đơn kháng cáo trong thời hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên xác định kháng cáo là hợp lệ.

Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Vũ Thị Thuỳ Vân, căn cứ Công văn số 1034/QLXNC-P5 ngày 07/7/2020 của Cục xuất nhập cảnh Bộ Công an gửi Tòa án nhân dân quận Hai Bà Trưng thể hiện, chị Vân xuất cảnh ngày 06/8/2018 hiện chưa có thông tin nhập cảnh. Theo quy định khi công dân làm thủ tục xuất cảnh không phải khai mục đích xuất cảnh và nước đến do vậy không biết chị Vân hiện đang ở nước nào.

Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Lê Kim T và anh Vũ Đình N, theo Biên bản làm việc ngày 26/10/2020, Công an phường Phan Chu Trinh, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội cung cấp, tại địa chỉ số nhà 33B/3 Phạm Ngũ Lão, phường Phan Chu Trinh, quận Hoàn kiếm, Hà Nội có ông Vũ Đình Nghĩa (chủ hộ, đã chết năm 2019), bà Lê Kim T (vợ ông Nghĩa), chị Vũ Thị Thuỳ Vân (con ông Nghĩa), anh Vũ Đình N (con ông Nghĩa) đăng ký hộ khẩu thường trú, nhưng những người này không ăn ở sinh sống tại đây. Hiện nay bà Thu đang ở

tại 25 Lê Đại Hành, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội, còn chị Vân và anh Nhân theo khai báo của gia đình thì đang ở Mỹ nhưng địa chỉ cụ thể ở đâu tại Mỹ thì gia đình không cung cấp nên Công an phường không biết. Ngoài thông tin gia đình cung cấp thì Công an phường không có tài liệu nào khác chứng minh anh Nhân và chị Vân hiện đang ở nước ngoài.

Tại Biên bản làm việc ngày 16/9/2022, người đại diện theo ủy quyền của Công ty Hai Bà Trưng - ông Đinh Trí Thiện trình bày, theo ông được biết thì hiện nay bà Thu và anh Nhân đều đang ở Việt Nam nhưng ông không biết địa chỉ cụ thể.

Căn cứ vào việc xác minh, thu thập chứng cứ nêu trên, không có căn cứ xác định chị Vân và anh Nhân hiện đang ở nước nào, nên địa chỉ nơi cư trú cuối cùng của chị Vân và anh Nhân được xác định tại số nhà 33B/3 Phạm Ngũ Lão, phường Phan Chu Trinh, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội; địa chỉ nơi cư trú hiện nay của bà Thu theo cung cấp của Công an phường Phan Chu Trinh, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội tại 25 Lê Đại Hành, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội. Quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn sơ thẩm, Tòa án đã tiến hành tổng đạt, niêm yết các văn bản tố tụng tại địa chỉ nêu trên theo quy định của pháp luật. Sau khi xét xử những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có đơn kháng cáo.

Tại cấp phúc thẩm, bà Thu, chị Vân và anh Nhân đã được Tòa án thực hiện thủ tục tổng đạt và niêm yết các văn bản tố tụng theo quy định, nhưng tại phiên tòa xét xử lần thứ hai vẫn vắng mặt không có lý do. Căn cứ theo quy định tại Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án tiến hành xét xử theo quy định của pháp luật.

Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công ty cổ phần cơ khí và xây dựng - H, quá trình giải quyết vụ án Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm đã tiến hành các thủ tục tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng Công ty cổ phần cơ khí và xây dựng - H không đến Tòa án để giải quyết vụ án cũng như vắng mặt nhiều lần tại phiên tòa mà không có lý do. Căn cứ theo quy định tại Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án tiến hành xét xử theo quy định của pháp luật.

2. Về Nội dung: Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn, Hội đồng xét xử xét thấy:

Bà Vũ Thị Mai H khởi kiện yêu cầu Công ty cổ phần Thương mại dịch vụ tổng hợp HBT phải bàn giao cho bà Hoa 12 căn hộ từ số 301 đến số 312 tại Trung tâm thương mại, khách sạn và căn hộ cho thuê số 287-301 Đội Cấn, Liễu Giai, Ba Đình, Hà Nội cho bà Hoa theo đúng thỏa thuận trong Hợp đồng thuê căn hộ đã ký kết ngày 27/4/2012 giữa hai bên. Trong trường hợp không thể bàn giao mặt bằng cho thuê thì bà Hoa yêu cầu Công ty Hai Bà Trưng phải trả lại cho bà Hoa toàn bộ số tiền thuê nhà bà Hoa đã thanh toán cho Công ty Hai Bà Trưng 15.000.000.000 đồng theo Giấy vay tiền ngày 27/4/2012 và Hợp đồng mua bán nhà ngày 27/4/2012, trừ 350.000.000 đồng Công ty Hai Bà Trưng đã trả 6 lần thông qua tài khoản của bà Vũ Thuận Hòa (em gái bà Hoa). Số tiền gốc Công ty Hai Bà Trưng còn phải trả cho bà Hoa là 14.650.000.000 đồng và tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc theo lãi suất cơ bản của Ngân hàng Nhà nước.

2.1. Xét Hợp đồng thuê căn hộ ngày 27/4/2012:

Ngày 27/4/2012, bà Vũ Thị Mai H và Công ty cổ phần Thương mại dịch vụ tổng hợp HBT (gọi tắt là Công ty Hai Bà Trưng) do chị Vũ Thị Thùy V - Phó Giám đốc Công ty làm đại diện đã ký kết Hợp đồng thuê căn hộ công chứng số 560.2012/HĐ-TN tại Văn phòng Công chứng Lạc Việt - thành phố Hà Nội. Nội dung Hợp đồng thể hiện: Công ty Hai Bà Trưng cho bà Vũ Thị Mai H thuê 01 sàn tầng 3 diện tích 800m² thuộc Tòa nhà Trung tâm thương mại khách sạn và căn hộ cho thuê tại địa chỉ số 287-301 phố Đội Cấn, quận Ba Đình, Hà Nội, tổng số gồm 12 căn hộ, cụ thể: Căn hộ 301 (83m²), Căn hộ 302 (61,8m²), Căn hộ 303 (43m²), Căn hộ 304 (89,1m²), Căn hộ 305 (69,8m²), Căn hộ 306 (98m²), Căn hộ 307 (51m²), Căn hộ 308 (50m²), Căn hộ 309 (50,4m²), Căn hộ 310 (65m²), Căn hộ 311 (57,8m²), Căn hộ 312 (76,1m²); Các căn hộ trên thuộc quyền cho thuê của Công ty Hai Bà Trưng; Mục đích thuê: Để ở, làm văn phòng; Thời hạn thuê: 45 năm (kể từ ngày ký Hợp đồng này); Giá thuê toàn bộ sàn tầng 3 cho toàn bộ thời gian thuê là: 15.000.000.000 đồng (mười lăm tỷ đồng); Phương thức thanh toán: Ngay sau khi ký Hợp đồng thuê căn hộ này thanh toán toàn bộ số tiền 15.000.000.000 đồng (mười lăm tỷ đồng); Thời hạn bàn giao căn hộ: Trong vòng 03 tháng kể từ khi ký Hợp đồng này Công ty Hai Bà Trưng phải bàn giao toàn bộ

sản tầng 3 nêu trên cho bà Hoa quản lý sử dụng theo đúng mục đích thuê căn hộ trong thời gian thuê. Việc ký kết Hợp đồng thuê căn hộ nêu trên là tự nguyện.

Quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, các đương sự giao nộp tài liệu, chứng cứ và Tòa án thu thập được gồm:

- Hợp đồng thuê đất số 152/HĐTĐTN ngày 29/6/2009 thể hiện, bên cho thuê đất là: Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội, bên thuê đất là: Công ty cổ phần Thương mại dịch vụ tổng hợp HBT, tổng diện tích thửa đất được thuê là 1180,4m², diện tích đất xây dựng công trình là 884,3m² tại địa chỉ số 301 phố Đội Cấn, phường Liễu Giai, quận Ba Đình, Hà Nội, mục đích sử dụng: để thực hiện dự án đầu tư xây dựng Trung tâm thương mại, khách sạn và căn hộ cho thuê, thời hạn thuê đất là 50 năm tính từ ngày 11/6/2009.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 225588 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 17/9/2009 cho Công ty cổ phần Thương mại dịch vụ tổng hợp HBT, địa chỉ thửa đất tại số 301 phố Đội Cấn, phường Liễu Giai, quận Ba Đình, Hà Nội, diện tích sử dụng 884,3m² (Khu A), mục đích sử dụng: để thực hiện dự án đầu tư xây dựng công trình (đất cơ sở sản xuất kinh doanh), thời hạn sử dụng: thuê 50 năm kể từ ngày 11/6/2009.

- Hợp đồng thuê đất số 02/HĐTĐ ngày 04/01/2010, bên cho thuê đất là: Ủy ban nhân dân Thành phố Hà Nội, bên thuê đất là: Công ty Cổ phần Cơ khí và xây dựng HEC, diện tích đất thuê là 1069m² tại địa chỉ số 287 phố Đội Cấn, phường Liễu Giai, quận Ba Đình, Hà Nội, mục đích sử dụng: xây dựng văn phòng, khách sạn và căn hộ cho thuê (hợp khối với công trình tại số 301 phố Đội Cấn của Công ty cổ phần Thương mại dịch vụ tổng hợp HBT), trong đó 259m² đất để thực hiện dự án xây dựng văn phòng, khách sạn và căn hộ cho thuê (hợp khối với công trình tại số 301 phố Đội Cấn của Công ty cổ phần Thương mại dịch vụ tổng hợp HBT), thời hạn thuê đất là 50 năm kể từ ngày 07/12/2009.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 495805 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hà Nội cấp ngày 11/02/2010 cho Công ty cổ phần Cơ khí và xây dựng HEC, địa chỉ thửa đất tại số 287 phố Đội Cấn, phường Liễu Giai, quận Ba Đình, Hà Nội, diện tích sử dụng 259m², mục đích sử dụng: để xây dựng văn phòng, khách sạn và

căn hộ cho thuê (đất cơ sở sản xuất kinh doanh), thời hạn sử dụng: thuê 50 năm kể từ ngày 07/12/2009.

- Giấy chứng nhận đầu tư điều chỉnh số 01121000079 thay đổi lần thứ 3 ngày 07/9/2009 do UBND Thành phố Hà Nội chứng nhận: dự án tại số 287 và 301 phố Đội Cấn, phường Liễu Giai, quận Ba Đình, Hà Nội là của chủ đầu tư: Công ty cổ phần Thương mại dịch vụ tổng hợp HBT và Công ty cổ phần cơ khí và xây dựng - H.

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ nêu trên xác định, quyền quản lý, sở hữu, sử dụng hai thửa đất nêu trên (tại 287 và 301 Đội Cấn) thuộc Công ty cổ phần Thương mại dịch vụ tổng hợp HBT và Công ty cổ phần cơ khí và xây dựng - H. Quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã tiến hành tổng đạt các văn bản tố tụng nhưng Công ty cổ phần cơ khí và xây dựng - H không đến Tòa án làm việc và cũng không có văn bản thể hiện quan điểm gửi cho Tòa án. Công ty Hai Bà Trưng cũng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh tài sản thuộc sở hữu riêng của Công ty để một mình có quyền ký Hợp đồng cho thuê. Do vậy xác định Công ty cổ phần Thương mại dịch vụ tổng hợp HBT ký kết Hợp đồng thuê căn hộ công chứng số 560.2012/HĐ-TN ngày 27/4/2012 với bà Vũ Thị Mai H, cho thuê 01 sàn tầng 3 diện tích 800m² thuộc Tòa nhà Trung tâm thương mại khách sạn và căn hộ cho thuê tại địa chỉ 287-301 phố Đội Cấn, quận Ba Đình, Hà Nội khi chưa có căn cứ chứng minh có sự đồng ý của Công ty cổ phần cơ khí và xây dựng - H nên Hợp đồng thuê căn hộ nêu trên không được xác định là hợp pháp.

2.2. Xét Giấy vay tiền ngày 27/4/2012 và Hợp đồng mua bán nhà ngày 27/4/2012:

Theo nguyên đơn trình bày, trong cùng ngày ký Hợp đồng thuê căn hộ (27/4/2012), bà Hoa đã thanh toán đủ số tiền 15.000.000.000 đồng cho Công ty Hai Bà Trưng, bà Hoa đề nghị Tòa án căn cứ vào các tài liệu: “*Giấy vay tiền*” ngày 27/4/2012 và “*Hợp đồng mua bán nhà*” cùng ngày 27/4/2012, để xác định Công ty Hai Bà Trưng đã nhận đủ số tiền cho thuê 12 căn hộ là 15.000.000.000 đồng.

Công ty Hai Bà Trưng không thừa nhận đã nhận số tiền 15.000.000.000 đồng từ bà Hoa và cho rằng, việc vay tiền giữa chị Vân và bà Hoa là giao dịch cá

nhân, không liên quan đến Công ty Hai Bà Trưng. Công ty có trích tiền để trả hộ ông Vũ Đình Nghĩa số tiền 8.104.516.000 đồng (bao gồm cả gốc và lãi), tuy nhiên Công ty Hai Bà Trưng không giao nộp tài liệu, chứng cứ liên quan đến nội dung này cho Tòa án. Sau đó Công ty Hai Bà Trưng lại xác định khoản tiền 15.000.000.000 đồng là quan hệ vay mượn giữa ông Vũ Đình Nghĩa và bà Hoa, không liên quan gì đến việc thực hiện Hợp đồng thuê căn hộ giữa Công ty Hai Bà Trưng và bà Hoa. Công ty không tìm thấy chứng từ thể hiện việc chuyển khoản của Công ty trả nợ cho bà Hoa số tiền 350.000.000 đồng. Tuy nhiên Công ty Hai Bà Trưng lại xác định thực chất Hợp đồng thuê căn hộ là hợp đồng giả tạo nhằm che dấu hợp đồng vay tiền, việc ký dưới tư cách của Công ty để tạo lòng tin, vì hợp đồng này là hợp đồng giả tạo nên Công ty không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Xem xét đối với tài liệu là Giấy vay tiền ngày 27/4/2012 thể hiện: Người đứng tên vay là chị Vũ Thị Thùy V, ông Vũ Đình Nghĩa, bà Lê Kim T; Người cho vay là bà Vũ Thị Mai H; Số tiền vay: 15.000.000.000 đồng; thời hạn vay: 6 tháng; để làm tin bên vay tiền tự nguyện thế chấp toàn bộ tầng 3, tòa khách sạn Candeo, địa chỉ 287-301 Đội Cấn, Ba Đình, Hà Nội, đồng thời cam đoan đây là tài sản của bên vay tiền, chưa cầm cố, thế chấp hoặc mua bán cho bất kỳ ai, tài sản này không có ai tranh chấp hoặc khiếu kiện gì. Người ký Giấy vay tiền là chị Vũ Thị Thùy V, ông Vũ Đình Nghĩa, bà Lê Kim T ký xác nhận đã nhận đủ tiền và giao toàn bộ hồ sơ nhà đã ký công chứng cho bà Hoa.

Xem xét đối với tài liệu là Hợp đồng mua bán nhà ngày 27/4/2012 thể hiện: Bên bán nhà là chị Vũ Thị Thùy V; Bên mua nhà là bà Vũ Thị Mai H. Đối tượng mua bán nhà là: Cho thuê sàn tầng 3 tại 287-301 Đội Cấn, Liễu Giai, Ba Đình, Hà Nội. Giá thỏa thuận mua bán là: 15.000.000.000 đồng. Người ký bên bán nhà là chị Vũ Thị Thùy V. Người ký bên mua nhà là bà Vũ Thị Mai H viết đã giao đủ tiền. Người ký làm chứng là ông Vũ Đình Nghĩa và bà Lê Kim T ký xác nhận việc bên bán nhà xin hẹn đến ngày 27/10/2012 sẽ bàn giao toàn bộ diện tích nhà nói trên. Nếu sai hẹn xin chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật.

Xét thấy, Giấy vay tiền ngày 27/4/2012 và Hợp đồng mua bán nhà ngày 27/4/2012 đều là bản viết tay, không có công chứng, chứng thực của cơ quan có

thẩm quyền. Tài sản mà bên vay tiền tự nguyện thế chấp để làm tin cho bên cho vay tiền gồm *toàn bộ tầng 3, tòa khách sạn Candeo có địa chỉ tại 287-301 Đội Cấn, Ba Đình, Hà Nội*. Đối tượng mua bán nhà cũng là *cho thuê sàn tầng 3 tại 287- 301 Đội Cấn, Liễu Giai, Ba Đình, Hà Nội*. Tài sản này cũng chính là tài sản thuộc đối tượng cho thuê căn hộ theo Hợp đồng thuê căn hộ số công chứng 560.2012/HĐ-TN ngày 27/4/2012 tại Văn phòng Công chứng Lạc Việt - thành phố Hà Nội được ký kết giữa bà Vũ Thị Mai H và Công ty cổ phần Thương mại dịch vụ tổng hợp HBT. Tài sản trong Giấy vay tiền, tài sản trong Hợp đồng mua bán nhà và tài sản trong Hợp đồng thuê căn hộ đều cùng một tài sản, cùng một địa chỉ, đây không phải tài sản riêng của cá nhân bên vay tiền, bên bán nhà, mà thuộc tài sản của Công ty cổ phần Thương mại dịch vụ tổng hợp HBT và Công ty cổ phần cơ khí và xây dựng - H (được xác định theo Hợp đồng thuê đất số 152/HĐTĐTN ngày 29/6/2009, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 225588 ngày 17/9/2009, Hợp đồng thuê đất số 02/HĐTĐ ngày 04/01/2010, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 495805 ngày 11/02/2010, Giấy chứng nhận đầu tư điều chỉnh số 01121000079 thay đổi lần thứ 3 ngày 07/9/2009). Mặt khác, Giấy vay tiền, Hợp đồng mua bán nhà, Hợp đồng thuê căn hộ nêu trên đều ký cùng một ngày 27/4/2012. Tại thời điểm ký kết Giấy vay tiền, Hợp đồng mua bán nhà, Hợp đồng thuê căn hộ nêu trên thì ông Vũ Đình Nghĩa là Chủ tịch Hội đồng quản trị, bà Lê Kim T là thành viên Hội đồng quản trị, chị Vũ Thị Thùy V là Phó Giám đốc đồng thời là thành viên Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Thương mại dịch vụ tổng hợp HBT đều cùng ký vào Giấy vay tiền, Hợp đồng mua bán nhà. Đối với chị Vân là Phó Giám đốc đồng thời là thành viên Hội đồng quản trị Công ty Hai Bà Trưng, được ông Trần Lê Phước Tường - Giám đốc Công ty Hai Bà Trưng ủy quyền ký các Hợp đồng kinh tế, Hợp đồng cho thuê văn phòng, các văn bản giấy tờ liên quan đến hoạt động kinh doanh của Công ty từ ngày 24/4/2012 đến ngày 31/5/2012 theo Giấy ủy quyền số 05/UQ-HBT ngày 24/4/2012 (BL.181), đồng thời chị Vân được Hội đồng quản trị Công ty Hai Bà Trưng ủy quyền được ký các Hợp đồng cho thuê căn hộ, Văn phòng tại Dự án Trung tâm thương mại, khách sạn và căn hộ cho thuê tại số 301 Đội Cấn, Liễu Giai, Ba Đình, Hà Nội trong thời gian ông Trần Lê

Phước Tường vắng mặt theo Biên bản họp Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Thương mại dịch vụ tổng hợp HBT số 01/BB-HĐQT ngày 02/01/2012 (BL. 385).

Quá trình giải quyết vụ án, Công ty Hai Bà Trưng cũng có lời khai xác định, thực chất Hợp đồng thuê căn hộ là hợp đồng giả tạo nhằm che dấu hợp đồng vay tiền, việc ký dưới tư cách của Công ty để tạo lòng tin, vì hợp đồng này là hợp đồng giả tạo nên Công ty không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn **(BL.247)**.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ nêu trên xác định, việc ký kết Hợp đồng thuê căn hộ số công chứng 560.2012/HĐ-TN ngày 27/4/2012 giữa bà Vũ Thị Mai H và Công ty cổ phần Thương mại dịch vụ tổng hợp HBT không nhằm mục đích thuê căn hộ như nội dung Hợp đồng đã ký kết. Mục đích ký kết Hợp đồng thuê căn hộ nêu trên để che dấu giao dịch vay tiền giữa bà Hoa với những thành viên Hội đồng quản trị của Công ty Hai Bà Trưng gồm: ông Vũ Đình Nghĩa là Chủ tịch Hội đồng quản trị, bà Lê Kim T là thành viên Hội đồng quản trị, chị Vũ Thị Thùy V là Phó Giám đốc đồng thời là thành viên Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Thương mại dịch vụ tổng hợp HBT, để thực hiện dự án đầu tư xây dựng Trung tâm thương mại, khách sạn và căn hộ cho thuê tại địa chỉ 287-301 phố Đội Cấn, phường Liễu Giai, quận Ba Đình, Hà Nội.

Tài liệu trong hồ sơ thể hiện, tại Sổ phụ tài khoản tiền gửi từ ngày 01/01/2014 đến ngày 31/12/2014 tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội, cụ thể:

Ngày 29/4/2014 Doan Thi Thanh nop Vu Thuan Hoa: Tra tien theo Bien ban thoa thuan: số tiền 100.000.000 đồng.

Ngày 23/5/2014 Nguyen Thi Phi Ngoc CTY CDC TT 1 phan tien goc cho Vu Thi Mai Hoa số tiền 30.000.000 đồng.

Ngày 28/5/2014 Doan Thi Thanh nop TK Vu Thuan Hoa: Tra cho ba Vu Thi Mai Hoa, số tiền: 70.000.000 đồng.

Ngày 25/6/2014 Tra 1 phan goc cho Vu Thi Mai Hoa vào TK Vu Thuan Hoa, số tiền 50.000.000 đồng.

Ngày 30/6/2014 Tra 1 phan goc cho Vu Thi Mai Hoa qua TK của Vu Thuan Hoa, số tiền 50.000.000 đồng.

Ngày 16/12/2014 Tra 1 phan goc vay của CTY CDC cho ba Vu Thi Mai Hoa, số tiền 50.000.000 đồng.

Quá trình giải quyết vụ án, Công ty Hai Bà Trưng không thừa nhận thanh toán khoản tiền này cho bà Hoa. Phía nguyên đơn - bà Hoa xác nhận, các chứng từ chuyển tiền thanh toán trả nợ một phần nợ gốc, người chuyển khoản có lúc ghi Doan Thi Thanh, Nguyen Thi Phi Ngoc CTY CDC và CTY CDC là của Công ty Hai Bà Trưng đã chuyển vào tài khoản của bà Vũ Thuận Hòa (em gái của bà Hoa), “CTY CDC” viết tắt của Công ty CDC chính là tiền thân của Công ty Hai Bà Trưng trước đây đều do ông Vũ Đình Nghĩa là Chủ tịch Hội đồng quản trị. Phía bị đơn không thừa nhận việc trả tiền vào tài khoản của bà Hoa, tuy nhiên việc không thừa nhận thanh toán trả khoản tiền này vào phần nợ gốc của bà Hoa không phải là căn cứ để phủ nhận khoản tiền đã vay của bà Hoa 15.000.000.000 đồng. Tòa án cấp sơ thẩm xác định khoản tiền 350.000.000đồng Công ty Hai Bà Trưng đã trả cho bà Hoa theo tài liệu bà Hoa cung cấp và trừ vào khoản tiền nợ gốc là có cơ sở chấp nhận.

Từ các căn cứ nêu trên xác định, Hợp đồng thuê căn hộ số công chứng 560.2012/HĐ-TN ngày 27/4/2012 tại Văn phòng công chứng Lạc Việt, được ký kết giữa bà Vũ Thị Mai H và Công ty cổ phần Thương mại dịch vụ tổng hợp HBT là không hợp pháp do vi phạm điều cấm của pháp luật theo quy định tại Điều 128 Bộ luật dân sự năm 2005 nên không làm phát sinh hiệu lực. Việc bà Vũ Thị Mai H khởi kiện yêu cầu Công ty Hai Bà Trưng phải bàn giao 12 căn hộ từ số 301 đến số 312 tại Trung tâm thương mại, khách sạn và căn hộ cho thuê tại số 287-301 Đội Cấn, Liễu Giai, Ba Đình, Hà Nội cho bà Hoa theo đúng nội dung Hợp đồng thuê căn hộ đã ký kết giữa hai bên là không có căn cứ để chấp nhận. Tuy nhiên căn cứ các tài liệu đã nhận số tiền vay 15.000.000.000 đồng của các thành viên Hội đồng quản trị, trong đó bà Vân là Phó Giám đốc Công ty và được Công ty ủy quyền, có căn cứ xác định Công ty Hai Bà Trưng đã vay của bà Hoa số tiền 15.000.000.000 đồng, đến thời hạn phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ Công ty Hai Bà Trưng không thanh toán trả cho bà Hoa số tiền này là vi phạm thỏa thuận hai bên đã cam kết, vì vậy Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc Công ty Hai Bà Trưng phải có nghĩa vụ trả cho bà Hoa số tiền 15.000.000.000 đồng, trong đó xác nhận

Công ty Hai Bà Trưng đã thanh toán trả bà Hoa một phần tiền nợ gốc là 350.000.000 đồng nên số tiền gốc còn lại Công ty Hai Bà Trưng phải thanh toán trả bà Hoa là: 14.650.000.000 đồng là có căn cứ.

2.3. Xét yêu cầu của bị đơn đề nghị áp dụng thời hiệu khởi kiện đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Quá trình giải quyết vụ án, ngày 25/11/2021, đại diện theo ủy quyền của bị đơn có Đơn đề nghị áp dụng quy định về thời hiệu khởi kiện đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Do hai bên thỏa thuận trong Giấy vay tiền ghi ngày 27/4/2012, thỏa thuận thời gian vay là 06 tháng, như vậy ngày 27/10/2012 là ngày đến hạn trả nợ.

Tại cấp phúc thẩm, phía nguyên đơn có yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm thu thập tài liệu, chứng cứ tại Tòa án nhân dân quận Hai Bà Trưng để chứng minh nguyên đơn đã khởi kiện đối với Công ty Hai Bà Trưng tại Tòa án nhân dân quận Hai Bà Trưng năm 2014, tuy nhiên quá trình giải quyết vụ án đến năm 2016 nguyên đơn đã rút đơn khởi kiện nên Tòa án nhân dân quận Hai Bà Trưng đã ra quyết định đình chỉ giải quyết vụ án.

Sau khi Tòa án cấp phúc thẩm tiến hành thu thập chứng cứ xác định, tại hồ sơ đình chỉ giải quyết vụ án dân sự sơ thẩm - Quyết định số 10/2016/QĐST ngày 29/4/2016 của Tòa án nhân dân quận Hai Bà Trưng thể hiện:

- Ngày 29/7/2014, Tòa án nhân dân quận Hai Bà Trưng nhận đơn khởi kiện của bà Vũ Thị Mai H, trong Đơn khởi kiện bà Hoa ghi ngày 24/7/2014.

- Ngày 15/01/2016 Tòa án nhân dân quận Hai Bà Trưng đã thụ lý vụ án số 04/2016/TLST về việc tranh chấp Hợp đồng thuê nhà giữa nguyên đơn là bà Vũ Thị Mai H với bị đơn là Công ty cổ phần Thương mại dịch vụ tổng hợp HBT.

- Quá trình giải quyết vụ án, ngày 28/4/2016, Tòa án nhân dân quận Hai Bà Trưng nhận được đơn đề nghị rút đơn khởi kiện của nguyên đơn với lý do vụ việc có dấu hiệu hình sự nên đề nghị được chuyển sang cơ quan điều tra để xem xét.

- Ngày 29/4/2016, Tòa án nhân dân quận Hai Bà Trưng đã ra Quyết định số 10/2016/QĐST, đình chỉ giải quyết vụ án.

- Ngày 31/7/2018 Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội tiếp tục nhận Đơn khởi kiện của bà Vũ Thị Mai H. Ngày 18/10/2018, Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội có Quyết định chuyển vụ án về Tòa án nhân dân quận Hai Bà Trưng để giải quyết theo thẩm quyền.

Như vậy, xét thời gian từ sau ngày đến hạn trả nợ (27/10/2012), phía bị đơn không thực hiện nghĩa vụ thanh toán, nguyên đơn đã thực hiện quyền đòi tài sản thông qua nhiều hình thức, trong đó có thực hiện quyền khởi kiện tại Tòa án nhân dân quận Hai Bà Trưng từ tháng 7.2014. Do vậy tính đến thời điểm Tòa án nhân dân quận Hai Bà Trưng nhận đơn khởi kiện của bà Hoa thì không bị hết thời hiệu khởi kiện theo quy định tại Điều 427 Bộ luật dân sự năm 2005 và 429 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Ngoài ra trong quá trình giải quyết vụ án, phía nguyên đơn trình bày, sau lần trả nợ gốc cuối cùng (ngày 16/12/2014) thì nguyên đơn vẫn thường xuyên đến trực tiếp Công ty Hai Bà Trưng, gọi điện thoại để yêu cầu Công ty Hai Bà Trưng trả nợ nhưng bị đơn không thực hiện theo thỏa thuận. Bên cạnh đó có căn cứ chứng minh bà Hoa bị bệnh suy thận, phải lọc máu và nằm viện điều trị thường xuyên, kéo dài từ tháng 03/2013 đến nay tại khoa thận - lọc máu Bệnh viện đa khoa Quốc tế Vinmec Times City (Giấy xác nhận ngày 21/12/2021 của Bệnh viện đa khoa Quốc tế Vinmec Times City), vì vậy việc bà Hoa tự mình thực hiện thủ tục khởi kiện và tham gia tố tụng cũng bị hạn chế, đây cũng là một trong những căn cứ để xác định bà Hoa thuộc trường hợp bất khả kháng.

Do vậy yêu cầu của bị đơn đề nghị Tòa án xác định hết thời hiệu khởi kiện là không có căn cứ chấp nhận.

2.4. Xét yêu cầu của nguyên đơn về lãi suất chậm trả:

Các đương sự thực hiện giao dịch vay tiền năm 2012, nội dung Giấy vay tiền không thể hiện thỏa thuận về lãi suất, người vay tiền, người cho vay tiền chưa thực hiện xong quyền và nghĩa vụ. Theo quy định tại khoản 4 Điều 474 Bộ luật Dân sự năm 2005, bà Hoa có quyền yêu cầu Công ty Hai Bà Trưng phải trả lãi đối với khoản nợ chậm trả theo lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước công bố tương ứng với thời hạn chậm trả. Căn cứ khoản 1 Điều 4 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân

tối cao; Quyết định số 2868/QĐ-NHNN ngày 29/11/2010 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam, Tòa án cấp sơ thẩm buộc Công ty Hai Bà Trưng phải trả tiền lãi chậm trả của số tiền 14.650.000.000 đồng nợ gốc theo mức lãi suất cơ bản bằng đồng Việt Nam là 09%/năm là có căn cứ. Do vậy Tòa án cấp phúc thẩm giữ nguyên cách tính lãi suất của Tòa án cấp sơ thẩm, cụ thể số tiền lãi chậm trả Công ty Hai Bà Trưng phải thanh toán trả cho bà Vũ Thị Mai H như sau:

1. Từ ngày 27/10/2012 (ngày hết thời hạn vay 6 tháng theo Giấy vay tiền ngày 27/4/2012) đến ngày 29/4/2014 (ngày trả nợ gốc lần đầu tiên):

$15.000.000.000 \text{ đồng} \times 09\% / \text{năm} \times 548 \text{ ngày} : 365 \text{ ngày} = 2.026.849.315 \text{ đồng}.$

2. Từ ngày 29/4/2014 (ngày trả nợ gốc lần đầu tiên) đến ngày 23/5/2014 (ngày trả nợ gốc lần thứ hai):

$14.900.000.000 \text{ đồng} \times 09\% / \text{năm} \times 24 \text{ ngày} : 365 \text{ ngày} = 88.175.342 \text{ đồng}.$

3. Từ ngày 23/5/2014 (ngày trả nợ gốc lần thứ hai) đến ngày 28/5/2014 (ngày trả nợ gốc lần thứ ba):

$14.870.000.000 \text{ đồng} \times 09\% / \text{năm} \times 5 \text{ ngày} : 365 \text{ ngày} = 18.332.877 \text{ đồng}.$

4. Từ ngày 28/5/2014 (ngày trả nợ gốc lần thứ ba) đến ngày 25/6/2014 (ngày trả nợ gốc lần thứ tư):

$14.800.000.000 \text{ đồng} \times 09\% / \text{năm} \times 28 \text{ ngày} : 365 \text{ ngày} = 102.180.822 \text{ đồng}.$

5. Từ ngày 25/6/2014 (ngày trả nợ gốc lần thứ tư) đến ngày 30/6/2014 (ngày trả nợ gốc lần thứ năm):

$14.750.000.000 \text{ đồng} \times 09\% / \text{năm} \times 05 \text{ ngày} : 365 \text{ ngày} = 18.184.931 \text{ đồng}.$

6. Từ ngày 30/6/2014 (ngày trả nợ gốc lần thứ năm) đến ngày 16/12/2014 (ngày trả nợ gốc lần thứ sáu):

$14.700.000.000 \text{ đồng} \times 09\% / \text{năm} \times 166 \text{ ngày} : 365 \text{ ngày} = 601.693.150 \text{ đồng}.$

7. Từ ngày 16/12/2014 (ngày trả nợ gốc lần thứ sáu) đến ngày xét xử sơ thẩm 12/01/2022:

$14.650.000.000 \text{ đồng} \times 09\% / \text{năm} \times 2.582 \text{ ngày} : 365 \text{ ngày} = 9.327.032.877 \text{ đồng}.$

Tổng số tiền lãi chậm trả, Công ty Hai Bà Trung phải thanh toán trả cho bà Vũ Thị Mai H là: 12.182.449.314 đồng.

Tổng số tiền nợ gốc và lãi chậm trả, Công ty Hai Bà Trung có nghĩa vụ phải trả bà Vũ Thị Mai H là:

$$14.650.000.000\text{đồng} + 12.182.449.314\text{ đồng} = 26.832.449.314\text{ đồng}.$$

2.5. Đối với việc bị đơn đề nghị trưng cầu chữ viết, chữ ký của bà Hoa tại Đơn khởi kiện để xác định có hay không có yêu cầu khởi kiện hợp pháp của bà Hoa?. Xét thấy, hiện nay bà Hoa vẫn đang nằm viện, chưa bị cơ quan có thẩm quyền nào tuyên bố bị mất hoặc hạn chế năng lực hành vi. Tại Văn bản ủy quyền ngày 22/3/2019 và ngày 15/5/2019, bà Hoa ủy quyền cho ông Vũ Ngọc Yên thay bà Hoa thực hiện các quyền và nghĩa vụ về tố tụng, được đại diện cho bà Hoa làm việc với Tòa án các cấp có thẩm quyền. Hợp đồng ủy quyền được công chứng hợp pháp tại Văn phòng công chứng Nguyễn Tú, thành phố Hà Nội.

Như vậy, về ý chí bà Hoa đã có văn bản ủy quyền cho ông Yên thực hiện các quyền và nghĩa vụ về tố tụng, trong đó có quyền khởi kiện, quyền được đưa ra các yêu cầu, quan điểm... do vậy việc bị đơn đề nghị giám định chữ viết và chữ ký của bà Hoa tại Đơn khởi kiện là không phù hợp và không có căn cứ chấp nhận.

Những phân tích trên đây cũng là căn cứ để Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn đối với bản án sơ thẩm.

Phát biểu và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

Tuy nhiên Tòa án cấp sơ thẩm tính toán sai và có sự nhầm lẫn về số liệu (số ngày và số tiền lãi suất chậm trả của khoản tiền nợ gốc), nên Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm về nội dung này cho phù hợp.

3. Về án phí:

Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Do sửa bản án sơ thẩm về số liệu nên số tiền án phí cũng bị thay đổi. Tòa án cấp phúc thẩm sửa phần án phí cho phù hợp và đúng quy định.

Do sửa bản án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Căn cứ Điều 128, Điều 151, khoản 2 Điều 305, Điều 471, khoản 4 Điều 474, khoản 2 Điều 476 Bộ luật dân sự năm 2005;

Căn cứ Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 1 Điều 4, điểm a khoản 1 Điều 13 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 04/2022/DS - ST, ngày 12/01/2022 của Tòa án nhân dân quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội về phần số liệu và án phí.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Vũ Thị Mai H: Yêu cầu Tòa án buộc Công ty cổ phần Thương mại dịch vụ tổng hợp HBT phải bàn giao 12 căn hộ từ số 301 đến số 312, tại Trung tâm Thương mại, khách sạn và căn hộ cho thuê, tại số 287-301 Đội Cấn, Liễu Giai, Ba Đình, Hà Nội theo Hợp đồng thuê căn hộ số công chứng 560.2012/HĐ-TN ngày 27/4/2012 được ký kết giữa bà Vũ Thị Mai H và Công ty cổ phần Thương mại dịch vụ tổng hợp HBT hoặc phải thanh toán trả số tiền nợ gốc cho bà Hoa 15.000.000.000 đồng.

2. Xác định Hợp đồng thuê căn hộ số công chứng 560.2012/HĐ-TN, ngày 27/4/2012 tại Văn phòng công chứng Lạc Việt được ký kết giữa bà Vũ Thị Mai H và Công ty cổ phần Thương mại dịch vụ tổng hợp HBT bị vô hiệu.

3. Xác nhận Công ty cổ phần Thương mại dịch vụ tổng hợp HBT đã thanh toán trả bà Vũ Thị Mai H một phần tiền nợ gốc là 350.000.000 đồng.

Buộc Công ty cổ phần Thương mại dịch vụ tổng hợp HBT phải thanh toán trả bà Vũ Thị Mai H số tiền nợ gốc còn lại là 14.650.000.000 đồng.

4. Buộc Công ty cổ phần Thương mại dịch vụ tổng hợp HBT phải thanh toán trả bà Vũ Thị Mai H số tiền lãi chậm trả tính đến ngày xét xử sơ thẩm (12/01/2022) là 12.182.449.314 đồng.

Tổng số tiền Công ty cổ phần Thương mại dịch vụ tổng hợp HBT phải thanh toán trả cho bà Vũ Thị Mai H là 26.832.449.314 đồng (bao gồm 14.650.000.000 đồng tiền nợ gốc và 12.182.449.314 đồng tiền lãi chậm trả).

5. Về án phí:

Bà Vũ Thị Mai H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả bà Vũ Thị Mai H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 3.000.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0000733 ngày 01/8/2018 tại Cục thi hành án dân sự thành phố Hà Nội.

Công ty cổ phần Thương mại dịch vụ tổng hợp HBT phải chịu 134.832.449 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai số 000012227 ngày 22/2/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Hai Bà Trưng. Số tiền án phí còn phải nộp là 134.532.449 đồng.

6. Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

7. 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 thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện yêu cầu 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 quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Án xử công khai phúc thẩm, có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát NDTP Hà Nội.
- Tòa án nhân dân quận Hai Bà Trưng.
- Chi cục Thi hành án dân sự quận Hai Bà Trưng.
- Các đương sự.
- Lưu Hồ sơ vụ án, VP.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Trần Thị Thu Nam