

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

Bản án số:233/2020/KDTM-PT

Ngày: 29/12/2020

V/v: *Tranh chấp hợp đồng
cho thuê tài sản*

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

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Thanh Bình

Các thẩm phán:

Ông Nguyễn Xuân Tuấn

Bà Nguyễn Thị Thúy Hạnh

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Đỗ Thị Hạnh - Thẩm tra viên Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội.

- *Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa:* Nguyễn Thị Hoa - Kiểm sát viên

Ngày 29 tháng 12 năm 2020, 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 70/2020/TLPT- KDTM ngày 11 tháng 3 năm 2020 về “Tranh chấp Hợp đồng cho thuê tài sản”.

Do bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số 85/2019/ KDTM-ST ngày 29/11/2019 của Tòa án nhân dân quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 617/2020/QĐ-PT ngày 12 tháng 11 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 661/2020/QĐ-HPT ngày 09 tháng 12 năm 2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội, giữa các đương sự:

***Nguyên đơn:* Công ty cổ phần Tân Hoàng Cầu**

Trụ sở: số 36 phố Hoàng Cầu, phường Ô Chợ Dừa, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Quang Khánh - Tổng giám đốc.

Bị đơn: Công ty cổ phần đầu tư Viễn Đông

Trụ sở: Tầng 6, tòa nhà Viễn Đông, số 36 Hoàng Cầu, phường Ô Chợ Dừa, quận Đống Đa, Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Bình Đông - Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Hoàng Thế Dũng - Phó Giám đốc. Theo Giấy ủy quyền số 01/2017/UQ - ĐTVĐ ngày 15/6/2017.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan :

1. Công ty cổ phần thiết bị y tế Việt Sing

Địa chỉ trụ sở : P101, Tòa nhà Viễn Đông, số 36 Hoàng Cầu, phường Ô Chợ Dừa, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Thiện Tường- Giám đốc công ty.

Nơi ĐKKHKT: Tổ 29, Phường Trung Hòa, Quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội; Chỗ ở hiện tại: Phòng 2201, nhà 29T2, khu đô thị Trung Hòa Nhân Chính, phố Hoàng Đạo Thúy, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội.

2. Phòng tập Gym

Địa chỉ: P102, Tòa nhà Viễn Đông, 36 Hoàng Cầu, phường Ô Chợ Dừa, Đống Đa, thành phố Hà Nội.

Do ông Phạm Quốc Chính là người đại diện ký hợp đồng.

3. Công ty TNHH Getz Bros & Co (Việt Nam)

Địa chỉ trụ sở: Lầu 03, Tòa nhà GreenStar số 70 đường Phạm Ngọc Thạch, phường 6, quận 3, thành phố Hồ Chí Minh

Địa chỉ hoạt động : P104 Tòa nhà Viễn Đông, số 36 Hoàng Cầu, phường Ô Chợ Dừa, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị Lắm.

4. Công ty cổ phần năng lượng xanh Thăng Long

Địa chỉ: P302, Tòa nhà Viễn Đông, số 36 Hoàng Cầu, phường Ô Chợ Dừa, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: ông Hoàng Việt – Giám đốc.

Hộ khẩu thường trú: P23 - D4, Tập thể Giảng Võ, phường Giảng Võ, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội; Nơi cư trú: số 1, ngõ 39, phố Hào Nam, phường Ô Chợ Dừa, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Hồ Quốc Khánh.

5. Ông Trần Văn Phòng

Địa chỉ hoạt động: P 301 Tòa nhà Viễn Đông số 36 Hoàng Cầu, phường Ô Chợ Dừa, quận Đống Đa, Hà Nội. Nơi cư trú: số 6, đường 15C, Đô thị Trung Yên, quận Cầu giấy, thành phố Hà Nội.

6. Công ty cổ phần dịch vụ Thiên Lộc

Địa chỉ trụ sở: P 401, Tòa nhà Viễn Đông, số 36 Hoàng Cầu, phường Ô Chợ Dừa, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị Thanh Long- Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: bà Phạm Lê Minh Tâm.

7. Công ty TNHH truyền thông Thịnh Vượng

Địa chỉ trụ sở: số 15, tổ 19 phường Thịnh Liệt, quận Hoàng Mai, Hà Nội.

Địa chỉ hoạt động: P402 , Tòa nhà Viễn Đông số 36 Hoàng Cầu, phường Ô Chợ Dừa, quận Đống Đa, Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Mai Xuân Đạt - Giám đốc

Hộ khẩu thường trú và nơi cư trú: số 13, A8, Tập thể Đại học Kinh tế Quốc Dân, phường Đồng Tâm, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội.

8. Công ty TNHH Liên Hiệp Nguyễn Lê

Địa chỉ trụ sở: số 24, ngõ 21B phố Cát Linh, phường Cát Linh, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội.

Địa chỉ hoạt động: P403, Tòa nhà Viễn Đông số 36 Hoàng Cầu, phường Ô Chợ Dừa, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Lê Thị Thanh Thủy - Giám đốc.

Hộ khẩu thường trú và nơi cư trú: số 39 phố Tràng Tiền, phường Tràng Tiền, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội.

9. Công ty cổ phần phần mềm Effect

Địa chỉ trụ sở : Phòng 502, Tòa nhà Viễn Đông, 36 phố Hoàng Cầu, phường Ô Chợ Dừa, Đống Đa, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Quốc Toàn - Chủ tịch Hội đồng quản trị; Người đại diện theo ủy quyền: Bà Đỗ Thị Nguyên Hương.

10. Công ty TNHH mỹ phẩm thiên nhiên Nhật Bản

Địa chỉ trụ sở: P501A, Tòa nhà Viễn Đông, số 36 Hoàng Cầu, phường Ô Chợ Dừa, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Vũ Thị Lan Anh – Giám đốc.

Hộ khẩu thường trú và nơi cư trú: Căn hộ C5, Khu nhà ở Hoàng Cầu, phường Ô Chợ Dừa, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội.

11. Công ty TNHH phân phối Phát Việt

Địa chỉ trụ sở: số 441 đường Kim Mã, phường Ngọc Khánh, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội; Địa chỉ hoạt động: P 501, Tòa nhà Viễn Đông, 36 Hoàng Cầu, Đống Đa, thành phố Hà Nội;

Người đại diện theo pháp luật: Bà Vũ Thị Lan Anh - Giám đốc

Hộ khẩu thường trú và nơi cư trú: Căn hộ C5, Khu nhà ở Hoàng Cầu, phường Ô Chợ Dừa, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội.

12. Công ty cổ phần du lịch Hoàng Nguyên

Địa chỉ trụ sở: Tầng 7, Tòa nhà Sông Đà, đường Phạm Hùng, phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội.

Địa chỉ hoạt động: P503, Tòa nhà Viễn Đông số 36 Hoàng Cầu, phường Ô Chợ Dừa, quận Đống Đa, Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Minh Tuấn - Tổng Giám đốc.

Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú: Số 42, ngõ 110 phố Quan Nhân, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội; Nơi cư trú: Số 36 ngách 75/36 phố Vĩnh Phúc, phường Vĩnh Phúc, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội.

13. Công ty Cổ phần Văn phòng phẩm Viễn Đông

Địa chỉ trụ sở: Tầng 6 (P603), Tòa nhà Viễn Đông số 36 Hoàng Cầu, phường Ô Chợ Dừa, quận Đống Đa, Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Tô Mạnh Hiệp - Tổng Giám đốc.

Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú và nơi cư trú: Tổ 9, Đại Từ, phường Đại Kim, quận Hoàng Mai, Thành phố Hà Nội.

Đại diện theo ủy quyền: Bà Hoàng Thị Thu Hương.

14. Công ty Cổ phần xây dựng và Trang trí nội thất Viễn Đông

Địa chỉ trụ sở: Tầng 6, Tòa nhà Viễn Đông số 36 Hoàng Cầu, phường Ô Chợ Dừa, quận Đống Đa, Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đặng Minh Tuấn - Giám đốc.

Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú và nơi cư trú: Số nhà 48, tổ 5, phường Phương Liên, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội.

15. Công ty Cổ phần thiết bị Viễn Đông

Địa chỉ trụ sở: Tầng 6 (P605), Tòa nhà Viễn Đông số 36 Hoàng Cầu, phường Ô Chợ Dừa, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Bình Đức - Giám đốc.

Hộ khẩu thường trú và nơi cư trú: Số 46 Phố Phan Văn Trị, phường Quốc Tử Giám, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội.

16. Công ty TNHH thương mại Galaxy

Địa chỉ trụ sở: P608, Tòa nhà Viễn Đông số 36 Hoàng Cầu, phường Ô Chợ Dừa, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Vũ Văn Hùng - Giám đốc.

Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú và nơi cư trú: số 7/29/12 Đội Nhân, phường Vĩnh Phúc, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội.

17. Công ty cổ phần truyền thông VMG

Địa chỉ trụ sở: Tòa nhà Viễn Đông (P404), 36 Hoàng Cầu, phường Ô Chợ Dừa, Đống Đa, Hà Nội

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Bình Dương - Tổng giám đốc.

Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú và nơi cư trú: Số 3 nhà P1, đường Nguyễn An Ninh, phường Tương Mai, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội

18. Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Á

Địa chỉ: 34A-34B Hàn Thuyên, phường Phạm Đình Hổ, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phương Hữu Việt - Chủ tịch Hội đồng quản trị

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Hồng Nhung- Chuyên viên chính Tư vấn pháp lý.

19. Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội

Trụ sở: số 12 Lê Lai, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội.

Người kháng cáo Công ty cổ phần đầu tư Viễn Đông và Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Á:

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Tại Đơn khởi kiện đề ngày 05/5/2017; Bản tự khai, các Biên bản lấy lời khai, Biên bản hòa giải cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn là Công ty cổ phần Tân Hoàng Cầu do ông Nguyễn Quang Khánh là đại diện theo pháp luật trình bày:***

Tòa nhà trung tâm chăm sóc sức khỏe TDDT 36 Hoàng Cầu có diện tích đất là 3.500 m² diện tích sàn xây dựng là 5.670 m² là đất thuộc sở hữu Nhà nước do UBND thành phố là đại diện chủ sở hữu, nằm trong thửa đất có vị trí ranh giới khoảng đất thuê được xác định bởi các mốc: A; 1, 2, 3, 4, 5, 6, L, K, 7, 8, A', B', C', E, D, 4a, 5a, 6a, 45, 46, N, A tại Bản vẽ quy hoạch tổng mặt điều chỉnh HQ-01, tỷ lệ 1/500 do Công ty Tư vấn đầu tư Quốc tế VT lập ngày 18/10/2005 được Sở quy hoạch kiến trúc chấp thuận kèm theo văn bản số 192/QH-KTP2 ngày 22/11/2005; Giám đốc Sở tài nguyên môi trường và Nhà đất xác nhận ngày 03/01/2006.

Ngày 10/05/2006, Đại diện theo pháp luật của Công ty Cổ phần Tân Hoàng Cầu là Ông Nguyễn Đức Thành - Tổng Giám đốc đã ký kết Hợp đồng thuê đất số 47-2006/TNMTNĐ-HĐTĐTN với Người đại diện của Sở Tài nguyên, Môi trường và Nhà đất Hà Nội là Ông Vũ Đình Bách. Theo Quyết định số 408/QĐ-UB ngày 19/01/2006 của UBND Thành phố Hà Nội, Công ty cổ phần Tân Hoàng Cầu được thuê 26.123m² đất tại phường Ô Chợ Dừa, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội để xây dựng khu vui chơi giải trí, văn hóa, thể thao và khu đỗ xe Hoàng Cầu.

Như vậy, Công ty cổ phần Tân Hoàng Cầu có quyền xây dựng các công trình trong giới hạn diện tích đất thuê theo đúng nội dung và mục đích được quy định tại Khoản 1 Điều 1 của Hợp đồng 47.

Trong quá trình thực hiện Hợp đồng, Công ty cổ phần Tân Hoàng Cầu là Chủ đầu tư đã thực hiện xây dựng dự án Tòa nhà trung tâm chăm sóc sức khỏe TDDT 36 Hoàng Cầu theo Hợp đồng kinh tế số 0686/HĐKT ngày 04 tháng 12 năm 2006, Hợp đồng kinh tế giao nhận thầu Tổng thầu xây lắp số 01/HĐXD/VĐ-2006 ngày 05 tháng 04 năm 2006 và Hợp đồng kinh tế về việc tư vấn thiết kế xây dựng số 36/TV-XD ngày 31 tháng 05 năm 2005 trên cơ sở đã được Sở Xây dựng thành phố Hà Nội cấp giấy phép xây dựng số 102/GPXD ngày 13/8/2008 đối với 03 công trình trong đó có: Công trình 1: Gara ngầm và bãi đỗ xe có mái che; công trình 2; Nhà làm việc; công trình 3: Trung tâm thể dục thể thao và chăm sóc sức khỏe tại địa chỉ 36 Hoàng Cầu, phường Ô Chợ Dừa, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội.

Sau khi hoàn thành xong việc xây dựng Tòa nhà, ngày 29/7/2009, Đại diện theo pháp luật của Công ty cổ phần Tân Hoàng Cầu là ông Nguyễn Đức Thành - Tổng Giám đốc và Đại diện theo pháp luật của Công ty Cổ phần Đầu tư Viễn Đông là Ông Nguyễn Bình Đông - Tổng Giám đốc đã ký kết 01 Hợp đồng thuê Trung tâm thể dục thể thao và chăm sóc sức khỏe Hoàng cầu làm VP cho thuê số 06/2009/ĐTVĐ – THC ngày 29/7/2009, nội dung chính của Hợp đồng:

Điều 2: Đối tượng thỏa thuận

1. Công ty cổ phần Tân Hoàng Cầu (Bên A) cam kết cho thuê và Công ty cổ phần đầu tư Viễn Đông (Bên B) cam kết thuê Tòa nhà trung tâm để sử dụng vào mục đích làm Văn phòng cho thuê. Tòa nhà sẽ được Bên A chuyển đổi mục đích sử dụng.

2. Tổng diện tích sàn xây dựng của Tòa nhà được tính là 5.670m², xây dựng theo thiết kế cơ sở đã được phê duyệt theo văn bản số 205/SXD-TĐ ngày 21/02/2006 của Sở xây dựng Hà Nội về thẩm định thiết kế cơ sở.

Điều 3: Thời hạn thuê

1. Thời hạn thuê Tòa nhà được tính từ ngày bàn giao cho đến hết thời hạn thuê đất (ngày 09/01/2053) theo Hợp đồng thuê đất số 47-2006/TNMTNĐ-HĐTĐTN ngày 10/5/2006 và Phụ lục đính kèm giữa Công ty cổ phần Tân Hoàng Cầu và Sở tài nguyên môi trường và nhà đất Hà Nội.

2. Thời hạn thuê và Hợp đồng này sẽ được tự động gia hạn với thời hạn tương ứng với thời hạn được gia hạn của hợp đồng thuê đất.

...

Điều 4. Giá thuê

1. Đơn giá thuê cho toàn bộ Thời hạn thuê là 5.300.000 VNĐ/M² sàn xây dựng (năm triệu, ba trăm nghìn đồng chẵn cho 1m² sàn xây dựng). Đơn giá này đã bao gồm thuế giá trị gia tăng (VAT) theo quy định của pháp luật.

2. **Đơn giá thuê đã bao gồm tiền thuê đất hàng năm (theo thực tế).**

3. Tổng giá trị hợp đồng thuê là 30.051.000.000 đồng (Ba mươi tỷ không trăm năm mươi một triệu đồng chẵn)....

Và một số nội dung khác của Hợp đồng này.

Thời điểm bàn giao Tòa nhà Trung tâm chăm sóc sức khỏe TDDT 36 Hoàng Cầu, phường Ô Chợ Dừa, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội tính từ ngày 01/3/2010.

Tuy nhiên, quá trình thực hiện Hợp đồng thuê Trung tâm thể dục thể thao và chăm sóc sức khỏe Hoàng cầu làm VP cho thuê số 06/2009/ĐTVĐ - THC ngày 29/7/2009 chưa được thuận lợi cho các bên nên Công ty cổ phần Tân Hoàng Cầu và Công ty Cổ phần Đầu tư Viễn Đông đã thống nhất chấm dứt hiệu lực của Hợp đồng này và thay thế bằng 01 hợp đồng khác, cụ thể như sau:

Ngày 01/12/2010 Đại diện theo pháp luật của Công ty cổ phần Tân Hoàng Cầu là ông Nguyễn Đức Thành - Tổng Giám đốc và Đại diện theo pháp luật của Công ty Cổ phần Đầu tư Viễn Đông là Ông Nguyễn Bình Đông – Tổng Giám đốc đã cùng ký kết 01 Hợp đồng Thuê tòa nhà Trung tâm chăm sóc sức khỏe TDDT 36 Hoàng Cầu số 06/HĐKT/THC ngày 01/12/2010 và thực hiện theo Hợp đồng Thuê tòa nhà Trung tâm chăm sóc sức khỏe TDDT 36 Hoàng Cầu số 06/HĐKT/THC ngày 01/12/2010 thể hiện ở việc hai công ty liên tục ký biên bản đối chiếu công nợ của các năm căn cứ vào Hợp đồng số 06/HĐKT/THC ngày 01/12/2010.

- Nội dung của Hợp đồng Thuê tòa nhà Trung tâm chăm sóc sức khỏe TDDT 36 Hoàng Cầu số 06/HĐKT/THC ngày 01/12/2010 như sau:

Điều 2: Đối tượng thỏa thuận

1. Công ty cổ phần Tân Hoàng Cầu (bên A) cam kết cho thuê và Công ty cổ phần đầu tư Viễn Đông (bên B) cam kết thuê Tòa nhà trung tâm chăm sóc sức khỏe TDDT để khai thác sử dụng theo đúng chức năng của Tòa nhà và quy hoạch, thiết kế cơ sở đã được phê duyệt.

2. Tổng diện tích sàn xây dựng của Tòa nhà được tính là 5.670m² phải xây dựng theo thiết kế cơ sở đã được phê duyệt theo văn bản số 205/SXD-TĐ ngày 21/02/2006 của Sở xây dựng Hà Nội về thẩm định thiết kế cơ sở.

Điều 3: Thời hạn thuê

1. Thời hạn thuê Tòa nhà được tính từ ngày 01/12/2010 cho đến khi Hợp đồng thuê đất của Công ty cổ phần Tân Hoàng Cầu chấm dứt (28/01/2058) theo Hợp đồng thuê đất số 47-2006/TNMTNĐ-HĐTĐTN ngày 10/5/2006 và Phụ lục đính kèm giữa Công ty cổ phần Tân Hoàng Cầu và Sở tài nguyên môi trường và nhà đất Hà Nội.

2. Thời hạn thuê và Hợp đồng này sẽ được tự động gia hạn với thời hạn tương ứng với thời hạn được gia hạn của hợp đồng thuê đất.

Điều 4: Giá thuê

1. Đơn giá thuê áp dụng cho toàn bộ thời hạn thuê là 4.506.500 VNĐ/m² sàn xây dựng. Đơn giá này đã bao gồm thuế giá trị gia tăng theo quy định của pháp luật. Đơn giá thuê không bao gồm tiền thuê đất hàng năm (theo thực tế).

2. Tổng giá trị hợp đồng thuê là 25.551.000.000 VNĐ (hai mươi lăm tỷ, năm trăm năm mươi một triệu đồng)

...

Điều 11: Quyền sử dụng đất

1. Bên B có trách nhiệm thanh toán toàn bộ tiền thuê đất cho phần diện tích được bàn giao trong thời gian thuê Tòa nhà theo Hợp đồng thuê này.

...

Điều 16. Đơn phương chấm dứt hợp đồng

Một trong các bên có thể đơn phương chấm dứt Hợp đồng và yêu cầu bồi thường thiệt hại bằng việc gửi Thông báo bằng văn bản cho bên kia trong trường hợp một bên vi phạm bất kỳ nghĩa vụ của mình được quy định trong hợp đồng này mà không tiến hành sửa chữa những vi phạm trong thời hạn 60 ngày kể từ ngày bên kia gửi thông báo yêu cầu sửa chữa những vi phạm đó.

Và các nội dung khác của Hợp đồng.

Theo đó, Công ty cổ phần Tân Hoàng Cầu cam kết cho Công ty Cổ phần Đầu tư Viễn Đông thuê Tòa nhà trung tâm chăm sóc sức khỏe TDTT 36 Hoàng

Cầu, phường Ô Chợ Dừa, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội (Thể dục thể thao được viết tắt là TDTT) với tổng diện tích sàn xây dựng là $5.670\text{m}^2/3.500\text{m}^2$ đất để khai thác, sử dụng theo đúng chức năng của Tòa nhà và quy hoạch, thiết kế cơ sở đã được phê duyệt. Thời hạn thuê Tòa nhà được tính từ ngày 01/12/2010 cho đến ngày 28/01/2058 căn cứ theo Hợp đồng thuê đất số 47-2006/TNMTND-HĐTĐTN ngày 10/05/2006 và Phụ lục đính kèm giữa Công ty Cổ phần Tân Hoàng Cầu và Sở Tài nguyên môi trường và Nhà đất Hà Nội. Đơn giá thuê áp dụng cho toàn bộ thời hạn thuê là $4.506.500$ đồng/ m^2 sàn xây dựng (bốn triệu năm trăm lẻ sáu ngàn năm trăm đồng cho một mét vuông sàn xây dựng). Tổng giá trị hợp đồng thuê là $25.551.000.000$ đồng (hai mươi lăm tỷ năm trăm năm một triệu đồng chẵn). Đơn giá thuê không bao gồm tiền thuê đất hàng năm. Các bên có trách nhiệm thực hiện nghiêm túc các quyền và nghĩa vụ như đã thỏa thuận tại Hợp đồng Thuê tòa nhà Trung tâm chăm sóc sức khỏe TDTT 36 Hoàng Cầu số 06/HĐKT/THC ngày 01/12/2010 và nghị quyết hội đồng quản trị và các cam kết giữa các bên. Đặc biệt, Công ty Cổ phần Đầu tư Viễn Đông có trách nhiệm thanh toán toàn bộ tiền thuê đất cho phần diện tích được bàn giao trong thời gian thuê Tòa nhà theo Hợp đồng thuê, trong đó Công ty Cổ phần Đầu tư Viễn Đông có trách nhiệm thanh toán tiền thuê đất này cho Công ty cổ phần Tân Hoàng Cầu và Công ty cổ phần Tân Hoàng Cầu chịu trách nhiệm thay mặt Công ty Cổ phần Đầu tư Viễn Đông thanh toán cho cơ quan thuế. Ngoài ra, theo quy định tại Điều 16 của Hợp đồng Thuê tòa nhà Trung tâm chăm sóc sức khỏe TDTT 36 Hoàng Cầu số 06/HĐKT/THC ngày 01/12/2010, trong trường hợp một bên vi phạm bất kỳ nghĩa vụ nào của mình thì bên còn lại có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng và yêu cầu bồi thường thiệt hại.

Trên thực tế, Công ty Cổ phần Đầu tư Viễn Đông đã thanh toán tổng giá trị Hợp đồng Thuê tòa nhà Trung tâm chăm sóc sức khỏe TDTT 36 Hoàng Cầu số 06/HĐKT/THC ngày 01/12/2010 là $25.551.000.000$ đồng cho Công ty cổ phần Tân Hoàng Cầu, cụ thể tại đợt 1 vào ngày 12/08/2009 Công ty Cổ phần Đầu tư Viễn Đông trả trước cho Công ty cổ phần Tân Hoàng Cầu số tiền là $4.551.000.000$ đồng (bốn tỷ năm trăm năm một triệu đồng) và tại đợt 2 vào ngày 13/08/2009 Công ty Cổ phần Đầu tư Viễn Đông thanh toán cho Công ty cổ phần Tân Hoàng Cầu khoản tiền thuê còn lại là $21.000.000.000$ đồng (hai mươi một tỷ đồng).

Tuy nhiên trong quá trình thực hiện Hợp đồng Thuê tòa nhà Trung tâm chăm sóc sức khỏe TDTT 36 Hoàng Cầu số 06/HĐKT/THC ngày 01/12/2010, Công ty Cổ phần Đầu tư Viễn Đông đã không thực hiện nghĩa vụ nộp tiền thuê đất hàng năm cho Công ty cổ phần Tân Hoàng Cầu theo đúng thỏa thuận mà thường xuyên chậm trễ, quá hạn; cụ thể tạm tính đến hết Quý 1/2017 Công ty cổ phần đầu tư Viễn Đông còn nợ tiền thuê đất cho Công ty cổ phần Tân Hoàng Cầu là

3,689,047,468 đồng (ba tỷ sáu trăm tám mươi chín triệu không trăm bốn bảy nghìn bốn trăm sáu tám đồng).

Việc Công ty Cổ phần Đầu tư Viễn Đông liên tục chây ỳ, chậm thanh toán khoản tiền thuê đất đã gây thiệt hại lớn tới quyền lợi cũng như uy tín của Công ty cổ phần Tân Hoàng Cầu với cơ quan thuế. Trên thực tế, cơ quan thuế đã rất nhiều lần gửi công văn yêu cầu Công ty cổ phần Tân Hoàng Cầu nộp tiền thuê đất đúng thời hạn và đề xuất sẽ áp dụng biện pháp cưỡng chế, đưa Công ty cổ phần Tân Hoàng Cầu vào danh sách các đơn vị nợ thuế. Điều này đã gây ảnh hưởng không nhỏ tới hoạt động kinh doanh của Công ty cổ phần Tân Hoàng Cầu.

Công ty cổ phần Tân Hoàng Cầu đã thực hiện rất nhiều biện pháp để yêu cầu Công ty Cổ phần Đầu tư Viễn Đông thanh toán tiền thuê đất đúng hạn, bao gồm việc gửi công văn yêu cầu thanh toán tiền thuê đất và tổ chức cuộc họp để giải quyết nợ tiền thuê đất với sự góp mặt của hai bên. Mặt khác, tại Biên bản họp ngày 09/12/2015, Ông Nguyễn Bình Đông đã cam kết đến ngày 15/12/2015 sẽ nộp đủ số tiền thuê đất còn nợ đến hết năm 2015 và trong trường hợp không thực hiện đúng, Công ty cổ phần Tân Hoàng Cầu sẽ chấm dứt hợp đồng thuê đất theo đúng quy định. Nhưng, cho đến thời điểm hiện tại Công ty Cổ phần Đầu tư Viễn Đông chưa thực hiện nghĩa vụ thanh toán như đã cam kết.

Do đó, nhận thấy Công ty Cổ phần Đầu tư Viễn Đông không thiện chí trong việc khắc phục sai phạm nên Công ty cổ phần Tân Hoàng Cầu đã gửi Thông báo bằng văn bản đề đơn phương chấm dứt Hợp đồng tới Công ty Cổ phần Đầu tư Viễn Đông theo thoả thuận của hai bên tại Hợp đồng Thuê tòa nhà Trung tâm chăm sóc sức khỏe TDDT 36 Hoàng Cầu số 06/HĐKT/THC ngày 01/12/2010 (Thông báo số 19/2017/TB/THC về việc thanh lý Hợp đồng thuê số 06/HĐKT/THC ngày 01/12/2010 của Công ty cổ phần Tân Hoàng Cầu gửi Công ty cổ phần đầu tư Viễn Đông).

Sau khi Công ty cổ phần Tân Hoàng Cầu gửi Thông báo đơn phương chấm dứt Hợp đồng Thuê tòa nhà Trung tâm chăm sóc sức khỏe TDDT 36 Hoàng Cầu số 06/HĐKT/THC ngày 01/12/2010, hai bên đã tiến hành họp để thỏa thuận về việc đơn phương chấm dứt Hợp đồng của Công ty cổ phần Tân Hoàng Cầu vào ngày 01/03/2017 nhưng Công ty Cổ phần Đầu tư Viễn Đông không trả lại tài sản thuê cho Công ty cổ phần Tân Hoàng Cầu.

Công ty cổ phần Tân Hoàng Cầu nhận thấy Công ty cổ phần Đầu tư Viễn Đông không có khả năng thanh toán chi trả số tiền thuê đất hàng năm nêu trên. Mặt khác, Công ty cổ phần đầu tư Viễn Đông còn có những dấu hiệu bất minh trong việc sử dụng sai mục đích, cam kết ban đầu Tòa nhà đã thuê theo Hợp đồng Thuê tòa nhà Trung tâm chăm sóc sức khỏe TDDT 36 Hoàng Cầu số

06/HĐKT/THC ngày 01/12/2010 đã ký kết giữa các bên vì đây là tài sản mà Công ty cổ phần đầu tư Viễn Đông thuê lại của Công ty cổ phần Tân Hoàng Cầu nhưng Công ty cổ phần đầu tư Viễn Đông lại đi thế chấp Ngân hàng không được sự đồng ý của Công ty cổ phần Tân Hoàng Cầu.

Ngày 29/4/2017, Công ty cổ phần đầu tư Viễn Đông đã thanh toán trả cho Công ty cổ phần Tân Hoàng Cầu số tiền thuê đất còn nợ là 500.000.000 đồng, ngày 03/5/2017 Công ty cổ phần đầu tư Viễn Đông đã thanh toán trả cho Công ty cổ phần Tân Hoàng Cầu số tiền thuê đất còn nợ là 200.000.000 đồng. Ngoài ra, không thanh toán trả được cho Công ty Cổ phần Tân Hoàng Cầu khoản tiền nào khác.

Ngày 31/8/2018, Công ty cổ phần Tân Hoàng Cầu và Công ty cổ phần đầu tư Viễn Đông đã lập Biên bản đối chiếu công nợ, trong đó xác nhận số tiền Công ty cổ phần đầu tư Viễn Đông còn phải trả Công ty cổ phần Tân Hoàng Cầu theo Hợp đồng số 06/HĐKT/THC ngày 01/12/2010 là: 9.892.956.593 đồng (chín tỷ, tám trăm chín mươi hai triệu, chín trăm năm mươi sáu nghìn, năm trăm chín mươi ba đồng) về việc Công ty cổ phần đầu tư Viễn Đông thuê Tòa nhà Trung tâm chăm sóc sức khỏe TDTT-36 Hoàng Cầu của Công ty cổ phần Tân Hoàng Cầu, các thông báo tiền thuê đất các năm; thông báo tiền thuê đất phi nông nghiệp; các chứng từ thanh toán bên Công ty cổ phần Tân Hoàng Cầu đã chuyển trả Công ty cổ phần đầu tư Viễn Đông

Đến ngày 14/3/2019, Công ty cổ phần Tân Hoàng Cầu và Công ty cổ phần đầu tư Viễn Đông đã lập Biên bản đối chiếu công nợ, trong đó xác nhận số tiền Công ty cổ phần đầu tư Viễn Đông còn phải trả Công ty cổ phần Tân Hoàng Cầu tiền thuê đất và thuế đất theo Hợp đồng số 06/HĐKT/THC ngày 01/12/2010 là: 11.829.223.276 đồng (Mười một tỷ, tám trăm hai mươi chín triệu, hai trăm hai mươi ba nghìn, hai trăm bảy mươi sáu đồng).

Tòa nhà Trung Tâm chăm sóc sức khỏe TDTT 36 Hoàng Cầu (tên gọi khác: Tòa nhà Viễn Đông, số 36 Hoàng Cầu), phường Ô chợ Dừa, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội có diện tích đất xây dựng là 798 m² nằm trên tổng diện tích đất 3.500 m² theo Hợp đồng Thuê tòa nhà Trung tâm chăm sóc sức khỏe TDTT 36 Hoàng Cầu số 06/HĐKT/THC ngày 01/12/2010 đã ký giữa Công ty Cổ phần Tân Hoàng Cầu và Công ty Cổ phần Đầu tư Viễn Đông (có diện tích đất xây dựng thực tế là 867m² nằm trên tổng diện tích khu đất thực tế là: 3.253,4 m², trên đất có nhà bê tông 9 tầng và 01 tầng hầm) nằm trong Khuảnh đất có vị trí, ranh giới được xác định bởi các mốc: A; 1, 2, 3, 4, 5, 6, L, K, 7, 8, A', B', C', E, D, 4a, 5a, 6a, 45, 46, N, A tại Bản vẽ quy hoạch tổng mặt bằng điều chỉnh HQ-01, tỷ lệ 1/500 do Công ty Tư vấn đầu tư Quốc tế VT lập ngày 18/10/2005, được Sở Quy hoạch Kiến trúc chấp thuận kèm theo văn bản số 192/QH-KTP2 ngày

22/11/2005 Giám đốc Sở Tài nguyên Môi trường và Nhà đất xác nhận ngày 03/01/2006 theo Hợp đồng thuê đất số 47-2006/TNMTNĐ-HĐTĐTN ký ngày 10/5/2006; Phụ lục Hợp đồng thuê đất số 47-2006/TNMTNĐ-HĐTĐTN - PL1 ký ngày 25/4/2008 giữa Sở Tài Nguyên Môi trường và Nhà đất với Công ty Cổ phần Tân Hoàng Cầu; Trích lục bản đồ số 58/TĐ – 08 tỷ lệ 1: 2000 ngày 04/4/2008 của Sở Tài Nguyên Môi trường và Nhà đất và Quyết định số 408/QĐ-UB ngày 19/01/2006 của UBND Thành phố Hà Nội. Mặt trước của Tòa nhà tiếp giáp ngõ 34 phố Hoàng Cầu. Mặt sau, mặt bên phải và mặt bên trái của Tòa nhà tiếp giáp đường nhựa nội bộ.

Tòa nhà Trung Tâm chăm sóc sức khỏe TĐTT 36 Hoàng Cầu (tên gọi khác: Tòa nhà Viễn Đông, 36 Hoàng Cầu), phường Ô chợ Dừa, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội được Công ty cổ phần đầu tư Viễn Đông tự gắn biển trên nóc nhà là “VIEN DONG BUILDING” và tự gắn biển hiệu bằng đá hoa cương trước mặt nhà là “VIEN DONG GROUP”.

Nay Công ty Cổ phần Tân Hoàng Cầu đề nghị Tòa án:

- Chấm dứt hiệu lực của Hợp đồng Thuê tòa nhà Trung tâm chăm sóc sức khỏe TĐTT 36 Hoàng Cầu số 06/HĐKT/THC ngày 01/12/2010 do Công ty Cổ phần Đầu tư Viễn Đông đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo quy định tại Khoản 1 Điều 11 của Hợp đồng này.

- Buộc Công ty Cổ phần Đầu tư Viễn Đông phải thanh toán trả cho Công ty Cổ phần Tân Hoàng Cầu số tiền còn nợ tính từ ngày 31/12/2010 đến hết ngày 30/9/2019 là 17.762.908.117 đồng bao gồm: tiền thuê đất đến hết năm 2019 là 10.238.566.759 đồng; Tiền phạt chậm nộp tiền thuê đất đến 30/9/2019 là 5.179.697.280 đồng; Tiền thuế sử dụng đất phi nông nghiệp sản xuất kinh doanh phân bổ từ năm 2013 đến hết năm 2019 là: 217.017.132 đồng; Tiền thuê đất trong thời gian xây dựng (2004-2008) là 842.700.050 đồng; Tiền phân bổ chi phí thi công hạ tầng dự án là 1.284.926.896 đồng của Hợp đồng Thuê tòa nhà Trung tâm chăm sóc sức khỏe TĐTT 36 Hoàng Cầu số 06/HĐKT/THC ngày 01/12/2010 đã ký giữa Công ty cổ phần Tân Hoàng Cầu và Công ty Cổ phần Đầu tư Viễn Đông.

- Buộc Công ty Cổ phần Đầu tư Viễn Đông phải trả lại cho Công ty Cổ phần Tân Hoàng Cầu “Tòa nhà trung tâm chăm sóc sức khỏe TĐTT 36 Hoàng Cầu” tên gọi khác “Tòa nhà Viễn Đông” phường Ô Chợ Dừa, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội trên diện tích đất 3.500 m² theo Hợp đồng Thuê tòa nhà Trung tâm chăm sóc sức khỏe TĐTT 36 Hoàng Cầu số 06/HĐKT/THC ngày 01/12/2010 đã ký giữa Công ty Cổ phần Tân Hoàng Cầu và Công ty Cổ phần Đầu tư Viễn Đông (diện tích đất thực tế: 3.325m², trên đất có nhà bê tông 9 tầng và 01 tầng hầm) trước thời hạn do Công ty Cổ phần Đầu tư Viễn Đông đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê

đất theo quy định tại Khoản 1 Điều 11, Điều 16 Hợp đồng Thuê tòa nhà Trung tâm chăm sóc sức khỏe TDTT 36 Hoàng Cầu số 06/HĐKT/THC ngày 01/12/2010.

- Tất cả những cá nhân, tổ chức có liên quan đang quản lý, sử dụng, có hộ khẩu thường trú hoặc đang tạm trú tại Tòa nhà Trung Tâm chăm sóc sức khỏe TDTT (tên gọi khác: “Tòa nhà Viễn Đông”) 36 Hoàng Cầu, phường Ô chợ Dừa, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội phải bàn giao trả lại toàn bộ diện tích nhà đất tại Tòa nhà Trung Tâm chăm sóc sức khỏe TDTT (tên gọi khác: “Tòa nhà Viễn Đông”) 36 Hoàng Cầu, phường Ô chợ Dừa, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội cho Công ty Cổ phần Tân Hoàng Cầu theo Hợp đồng thuê đất số 47-2006/TNMTNĐ-HĐTĐTN và Quyết định số 408/QĐ-UB ngày 19/01/2006 của UBND Thành phố Hà Nội.

Ngoài ra Công ty Cổ phần Tân Hoàng Cầu không còn yêu cầu gì khác và không trình bày thêm vấn đề nào khác.

Về án phí: đề nghị Tòa án căn cứ vào quy định của pháp luật để giải quyết.

Ngoài ra, Công ty Cổ phần Tân Hoàng Cầu không yêu cầu Tòa án giải quyết vấn đề gì khác.

**** Tại Bản tự khai, Biên bản lấy lời khai, biên bản hòa giải, biên bản đối chất, bị đơn Công ty cổ phần đầu tư Viễn Đông do ông Hoàng Thế Dũng là đại diện theo ủy quyền; cũng như tại phiên tòa ông Nguyễn Bình Đông là đại diện theo pháp luật trình bày:***

Quá trình Công ty cổ phần Tân Hoàng Cầu xây dựng dự án Khu vui chơi giải trí, văn hóa, thể thao và khu đỗ xe Hoàng Cầu theo Quyết định số 408/QĐ-UB ngày 19/01/2006 của UBND Thành phố Hà Nội và về việc cho Công ty cổ phần Tân Hoàng Cầu thuê 26.123m² (Hai mươi sáu nghìn, một trăm hai mươi ba m²) đất tại phường Ô Chợ Dừa, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội thì riêng công trình Trung tâm chăm sóc sức khỏe thể dục thể thao 36 Hoàng Cầu do Công ty cổ phần đầu tư Viễn Đông tự tổ chức thi công xây dựng Trung tâm chăm sóc sức khỏe thể dục thể thao 36 Hoàng Cầu (có các Hợp đồng thi công với các nhà thầu và các ủy nhiệm chi thanh toán cho các nhà thầu của Công ty cổ phần đầu tư Viễn Đông bằng nguồn tiền của Công ty cổ phần đầu tư Viễn Đông thể hiện đây là tài sản của Công ty cổ phần đầu tư Viễn Đông được thể hiện ở các biên bản:

1. Biên bản họp chuyên đề Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Tân Hoàng Cầu ngày 14/12/2004. Tôi không có bản chính hoặc bản sao của Biên bản họp chuyên đề Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Tân Hoàng Cầu ngày 14/12/2004

này để nộp cho Tòa án vì Bản chính của Biên bản này do Công ty cổ phần Tân Hoàng Cầu đang giữ.

2. Thỏa thuận về việc tham gia đầu tư các dự án thành phần khu vui chơi giải trí VHTT và bãi đỗ xe Hoàng Cầu với nội dung thỏa thuận: Nhất trí để ông Nguyễn Bình Đông đại diện cho Công ty TNHH Viễn Đông II- là cổ đông của Công ty cổ phần Tân Hoàng Cầu được tham gia đầu tư vào dự án xây dựng khu vui chơi giải trí văn hóa thể thao và Bãi đỗ xe Hoàng Cầu dưới hình thức chủ đầu tư thứ phát cụ thể tại Dự án thành phần xây dựng công trình phục vụ các hoạt động thể dục thể thao, chăm sóc sức khỏe và giáo dục đào tạo. Tôi không có bản chính hoặc bản sao của Thỏa thuận này để nộp cho Tòa án vì Bản chính của thỏa thuận này do Công ty cổ phần Tân Hoàng Cầu đang giữ.

3. Nghị quyết chuyên đề đại hội đồng cổ đông số 04/NQ-ĐHĐCĐ/THC ngày 28/01/2005 với nội dung: Giao cho Công ty TNHH Viễn Đông II triển khai dự án thành phần xây dựng công trình phục vụ các hoạt động thể dục thể thao, chăm sóc sức khỏe và giáo dục đào tạo trên diện tích 3.500m².

Công ty cổ phần đầu tư Viễn Đông xác nhận phần trình bày của ông Khánh về nội dung thực hiện Hợp đồng thuê Trung tâm thể dục thể thao và chăm sóc sức khỏe Hoàng cầu làm VP cho thuê số 06/2009/ĐTVĐ – THC ngày 29/7/2009 sau đó hai bên đã hủy bỏ hợp đồng và thay thế bằng Hợp đồng số 06/HĐKT/THC ngày 01/12/2010 và thực hiện theo Hợp đồng Thuê tòa nhà Trung tâm chăm sóc sức khỏe TDDT 36 Hoàng Cầu số 06/HĐKT/THC ngày 01/12/2010.

Công ty cổ phần đầu tư Viễn Đông xác nhận phần trình bày về nội dung thực hiện Hợp đồng thuê Tòa nhà Trung tâm chăm sóc sức khỏe TDDT 36 Hoàng Cầu số 06/HĐKT/THC ngày 01/12/2010 và thực hiện theo Hợp đồng Thuê tòa nhà Trung tâm chăm sóc sức khỏe TDDT 36 Hoàng Cầu số 06/HĐKT/THC ngày 01/12/2010. Nhưng thực tế thì không đúng như vậy vì Công ty cổ phần đầu tư Viễn Đông tự bỏ tiền ra xây dựng, tự quản lý xây dựng, tự thanh toán cho các nhà thầu, tự cho thuê văn phòng và quản lý văn phòng, nội dung Hợp đồng số 06 năm 2010 nêu trên chỉ là hình thức để bảo vệ quyền lợi cho Công ty cổ phần đầu tư Viễn Đông.

Quá trình thực hiện Hợp đồng Thuê tòa nhà Trung tâm chăm sóc sức khỏe TDDT 36 Hoàng Cầu số 06/HĐKT/THC ngày 01/12/2010, Công ty Cổ phần Đầu tư Viễn Đông đã thanh toán đầy đủ tổng giá trị Hợp đồng Thuê tòa nhà Trung tâm chăm sóc sức khỏe TDDT 36 Hoàng Cầu số 06/HĐKT/THC ngày 01/12/2010 là 25.551.000.000 đồng (Hai mươi lăm tỷ năm trăm năm một triệu

đồng chẵn) cho Công ty cổ phần Tân Hoàng Cầu thể hiện ở Hóa đơn giá trị gia tăng số 0040624 ngày 28/12/2010.

Công ty cổ phần đầu tư Viễn Đông xác nhận Tại các biên bản đối chiếu công nợ mà Công ty cổ phần đầu tư Viễn Đông và Công ty cổ phần Tân Hoàng Cầu đã ký xác nhận có nội dung như sau:

+ Ngày 31/8/2018, Công ty cổ phần Tân Hoàng Cầu và Công ty cổ phần đầu tư Viễn Đông đã lập Biên bản đối chiếu công nợ, trong đó xác nhận số tiền Công ty cổ phần đầu tư Viễn Đông còn phải trả Công ty cổ phần Tân Hoàng Cầu theo Hợp đồng số 06/HĐKT/THC ngày 01/12/2010 là: 9.892.956.593 đồng (Chín tỷ, tám trăm chín mươi hai triệu, chín trăm năm mươi sáu nghìn, năm trăm chín mươi ba đồng).

+ Ngày 14/3/2019, Công ty cổ phần Tân Hoàng Cầu và Công ty cổ phần đầu tư Viễn Đông đã lập Biên bản đối chiếu công nợ, trong đó xác nhận số tiền Công ty cổ phần đầu tư Viễn Đông còn phải trả Công ty cổ phần Tân Hoàng Cầu theo Hợp đồng số 06/HĐKT/THC ngày 01/12/2010 là: 11.829.223.276 đồng (Mười một tỷ, tám trăm hai mươi chín triệu, hai trăm hai mươi ba nghìn, hai trăm bảy mươi sáu đồng), bao gồm : tiền thuê đất còn phải thu đến 2016, 2017, 2018; tiền thuế đất phi nông nghiệp phân bổ năm 2017, năm 2018; Tiền phạt chậm nộp tiền thuê đất đến 14/5/2018, tiền phạt chậm nộp tiền thuê đất từ 14/5/2018 đến ngày 28/02/2019. Số tiền này được tính đến ngày Tòa án đưa vụ án ra xét xử.

Lý do Công ty cổ phần đầu tư Viễn Đông chưa thanh toán trả cho Công ty cổ phần Tân Hoàng Cầu số tiền trên vì Công ty cổ phần đầu tư Viễn Đông đang gặp khó khăn trong hoạt động kinh doanh. Và về bản chất của Hợp đồng 06/HĐKT/THC ngày 01/12/2010 thì Công ty cổ phần Tân Hoàng Cầu đã chuyển nhượng toàn bộ 3.500m² của Tòa nhà Trung tâm chăm sóc sức khỏe TDDT-36 Hoàng Cầu cho Công ty cổ phần đầu tư Viễn Đông. Đến nay công ty cổ phần đầu tư Viễn Đông không có tài liệu chứng cứ chứng minh việc Công ty cổ phần Tân Hoàng Cầu đã chuyển nhượng toàn bộ 3.500m² của Tòa nhà Trung tâm chăm sóc sức khỏe TDDT-36 Hoàng Cầu cho Công ty cổ phần đầu tư Viễn Đông để nộp cho Tòa án.

Khi Công ty cổ phần Tân Hoàng Cầu thực hiện dự án xây dựng Tòa nhà Trung Tâm chăm sóc sức khỏe TDDT 36 Hoàng Cầu thì Công ty cổ phần đầu tư Viễn Đông có chuyển tiền cho Công ty cổ phần Tân Hoàng Cầu vay để thực hiện việc xây dựng Tòa nhà này. Nhưng đến nay Công ty cổ phần đầu tư Viễn Đông không còn giữ được những tài liệu chứng cứ này để nộp cho Tòa án.

Tòa nhà Trung Tâm chăm sóc sức khỏe TDDT 36 Hoàng Cầu (tên gọi khác: Tòa nhà Viễn Đông, 36 Hoàng Cầu), phường Ô chợ Dừa, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội được Công ty cổ phần đầu tư Viễn Đông tự gắn biển trên nóc nhà là “VIEN DONG BUILDING” và tự gắn biển hiệu bằng đá hoa cương trước mặt nhà là “VIEN DONG GROUP”.

Hiện nay còn lại những Công ty sau đây thuê văn phòng tại Tòa nhà trung tâm chăm sóc sức khỏe TDDT - 36 Hoàng Cầu của Công ty Cổ phần đầu tư Viễn Đông:

1. Công ty cổ phần thiết bị y tế Việt Sing (Địa chỉ trụ sở : P101, Tòa nhà Viễn Đông, số 36 Hoàng Cầu, phường Ô Chợ Dừa, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội).

2. Phòng tập Gym (Địa chỉ trụ sở: P102, Tòa nhà Viễn Đông, 36 Hoàng Cầu, phường Ô Chợ Dừa, Đống Đa, thành phố Hà Nội).

3. Công ty TNHH Getz Bros & Co., (Việt Nam); Địa chỉ: P104 Tòa nhà Viễn Đông, số 36 Hoàng Cầu, phường Ô Chợ Dừa, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội.

4. Công ty cổ phần năng lượng xanh Thăng Long; Địa chỉ: P302, Tòa nhà Viễn Đông , số 36 Hoàng Cầu, phường Ô Chợ Dừa, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội.

5. Ông Trần Văn Phòng; Địa chỉ: P301, Tòa nhà Viễn Đông số 36 Hoàng Cầu, phường Ô Chợ Dừa, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội.

6. Công ty cổ phần dịch vụ Thiên Lộc; Địa chỉ trụ sở: P401, Tòa nhà Viễn Đông, số 36, Hoàng Cầu, Ô Chợ Dừa, Đống Đa, thành phố Hà Nội.

7. Công ty TNHH truyền thông Thịnh Vượng; Địa chỉ hoạt động: P402, Tòa nhà Viễn Đông số 36 Hoàng Cầu, phường Ô Chợ Dừa, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội.

8. Công ty TNHH Liên Hiệp Nguyễn Lê; Địa chỉ hoạt động: P403, Tòa nhà Viễn Đông số 36 Hoàng Cầu, phường Ô Chợ Dừa, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội.

9. Công ty cổ phần phần mềm Effect; Địa chỉ trụ sở : Phòng 502, Tòa nhà Viễn Đông, 36 phố Hoàng Cầu, phường Ô Chợ Dừa, Đống Đa, thành phố Hà Nội.

10. Công ty TNHH mỹ phẩm thiên nhiên Nhật Bản; Địa chỉ trụ sở : P501A, Tòa nhà Viễn Đông, số 36 Hoàng Cầu, phường Ô Chợ Dừa, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội.

11. Công ty TNHH phân phối Phát Việt; Địa chỉ trụ sở : số 441 đường Kim Mã, phường Ngọc Khánh, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội; Địa chỉ hoạt động: P501, Tòa nhà Viễn Đông, 36 Hoàng Cầu, Đống Đa, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Vũ Thị Lan Anh – Giám đốc

Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú và nơi cư trú : Nhà C5, tổ 9, khu nhà ở Hoàng Cầu, phường Ô Chợ Dừa, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội.

12. Công ty cổ phần du lịch Hoàng Nguyên; Địa chỉ hoạt động: P503, Tòa nhà Viễn Đông số 36 Hoàng Cầu, phường Ô Chợ Dừa, quận Đống Đa, Hà Nội.

13. Công ty cổ phần văn phòng phẩm Viễn Đông; Địa chỉ trụ sở: Tầng 6 (P603), Tòa nhà Viễn Đông số 36 Hoàng Cầu, phường Ô Chợ Dừa, quận Đống Đa, Hà Nội.

14. Công ty CP xây dựng và TTNT Viễn Đông; Địa chỉ trụ sở: Tầng 6, Tòa nhà Viễn Đông số 36 Hoàng Cầu, phường Ô Chợ Dừa, quận Đống Đa, Hà Nội.

15. Công ty cổ phần thiết bị Viễn Đông; Địa chỉ trụ sở: Tầng 6 (P605), Tòa nhà Viễn Đông số 36 Hoàng Cầu, phường Ô Chợ Dừa, quận Đống Đa, Hà Nội.

16. Công ty TNHH thương mại Galaxy; Địa chỉ trụ sở: tầng 6 (P608), Tòa nhà Viễn Đông số 36 Hoàng Cầu, phường Ô Chợ Dừa, quận Đống Đa, Hà Nội.

17. Công ty cổ phần truyền thông VMG; Địa chỉ trụ sở: Tòa nhà Viễn Đông (P404), 36 Hoàng Cầu, phường Ô Chợ Dừa, Đống Đa, Hà Nội.

Các Công ty đã thanh lý Hợp đồng thuê văn phòng của Công ty cổ phần đầu tư Viễn Đông, đã chuyển đi nơi khác và không còn liên quan gì đến Tòa nhà Trung tâm chăm sóc sức khỏe TDDT-36 Hoàng Cầu nên Công ty Viễn Đông đề nghị Tòa án chấm dứt tư cách tổ tụng của các Công ty sau đây: Công ty cổ phần đầu tư thương mại dịch vụ lữ hành Quốc tế Hoàng Gia; Công ty cổ phần thanh toán điện tử VNPT; Công ty TNHH dịch vụ trực tuyến Polynet Toàn Cầu (tên cũ Công ty TNHH dịch vụ trực tuyến 3CDOTCOM); Công ty TNHH Medigroup Việt Nam; Văn phòng đại diện Medigroup Asia LTD., tại Hà Nội; Công ty TNHH một thành viên thương mại dịch vụ Mỹ Giao; Công ty CP dịch vụ bảo vệ Thành Đông.

Nay, Công ty cổ phần đầu tư Viễn Đông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Công ty cổ phần Tân Hoàng Cầu. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, công nhận Công ty cổ phần đầu tư Viễn Đông là chủ sở hữu hợp pháp đối với Tòa nhà Trung Tâm chăm sóc sức khỏe TDDT 36 Hoàng Cầu, tiếp tục để phía Công ty sử dụng và khai thác. Công ty cổ phần đầu tư Viễn Đông xác nhận Công ty cổ phần đầu tư Viễn Đông còn nợ Công ty cổ phần Tân Hoàng Cầu số tiền 17.762.908.117 đồng (Mười bảy tỷ, bảy trăm sáu mươi hai triệu, chín trăm linh tám nghìn, một trăm mười bảy đồng). Trong đó: tiền thuê đất đến hết năm 2019 là 10.238.566.759 đồng, tiền phạt chậm nộp tiền thuê đất đến 30/9/2019 là 5.179.697.280 đồng, tiền thuế sử dụng đất phi nông nghiệp sản xuất kinh doanh phân bổ từ năm 2013 đến hết 2019 là 217.017.132 đồng, tiền thuê đất trong thời gian xây dựng (2004-2008) là 842.700.050 đồng, tiền phân bổ chi phí thi công hạ tầng dự án là 1.284.926.896 đồng. Công ty cổ phần đầu tư Viễn Đông đang thực hiện một số dự án về bất động sản và sắp thu được tiền về. Công ty cổ phần đầu tư Viễn Đông đề nghị Hội đồng xét xử hoãn phiên tòa để Công ty cổ phần đầu tư Viễn Đông thực hiện việc thanh toán trả số tiền trên cho Công ty cổ phần Tân Hoàng Cầu chậm nhất vào ngày 30/12/2019.

**** Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội: do ông Nguyễn Tân Cương là đại diện theo ủy quyền có Đơn xin xét xử vắng mặt và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.***

Ngày 14/11/2019, Sở Tài nguyên và Môi trường – UBND Thành phố Hà Nội có Văn bản số 10677/STNMT – CCQLĐĐ về việc phúc đáp Văn bản số 784/CV – TA ngày 30/9/2019 của Tòa án nhân dân quận Đống Đa đề nghị cho ý kiến về việc cho Công ty cổ phần Tân Hoàng Cầu thuê đất tại phường Ô Chợ Dừa, quận Đống Đa và việc Công ty cho thuê lại tài sản trên đất và cung cấp hồ sơ tài liệu như sau:

1. Về việc cho Công ty cổ phần Tân Hoàng Cầu thuê đất: Công ty cổ phần Tân Hoàng Cầu được UBND Thành phố cho thuê 25.297m² đất tại phường Ô Chợ Dừa, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội theo Quyết định số 408/QĐ-UB ngày 19/01/2006 và số 494/QĐ – UB ngày 28/01/2008 của UBND Thành phố Hà Nội để xây dựng khu vui chơi giải trí, văn hóa thể thao và khu đỗ xe Hoàng Cầu theo Dự án đầu tư được Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty phê duyệt và kết quả thẩm định nhu cầu sử dụng đất của Hội đồng thẩm định nhu cầu sử dụng đất Thành phố; trong tổng số 25.297m² đất có:

- 23.727 m² để xây dựng công trình, thuê 50 năm kể từ ngày ký Quyết định.
- 1.560 m² đất làm đường theo quy hoạch, không được xây dựng công trình, khi Thành phố thu hồi phải bàn giao lại; hình thức: thuê hàng năm.

Công ty cổ phần Tân Hoàng Cầu đã ký Hợp đồng thuê đất số 47-2006/TNMTNĐ-HĐTĐTN ký ngày 10/5/2006 và Phụ lục Hợp đồng thuê đất số 47-2006/TNMTNĐ-HĐTĐTN - PL1 ký ngày 25/4/2008.

2. Về việc cho thuê lại tài sản gắn liền với đất quy định tại Luật Đất đai năm 2003 và năm 2013: Điều 22 Nghị định số 84/2007/NĐ – CP ngày 25/5/2007 của Chính Phủ quy định quyền cho thuê tài sản gắn liền với đất trong trường hợp được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm được cho thuê tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê; người thuê tài sản phải sử dụng tài sản trên đất theo mục đích đã được xác định trong quyết định cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Khoản 24 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ – CP ngày 06/01/2017 quy định: Tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài, hộ gia đình, cá nhân thuê đất của Nhà nước trả tiền thuê đất hàng năm, thuê đất, thuê lại đất trong khu công nghiệp, khu chế xuất, cụm công nghiệp, làng nghề trả tiền thuê đất hàng năm và đã được cấp Giấy chứng nhận thì được cho thuê tài sản gắn liền với đất đã được tạo lập hợp pháp theo quy định của pháp luật nếu đáp ứng đủ các điều kiện theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản. Người thuê tài sản phải sử dụng tài sản trên đất theo mục đích đã được xác định trong quyết định cho thuê đất của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền hoặc trong hợp đồng thuê đất, thuê lại đất đã ký. Ngoài ra, các điều kiện của Bất động sản đưa vào kinh doanh và điều kiện của tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản được quy định tại Điều 9, 10 Luật kinh doanh bất động sản năm 2014. Trên đây là ý kiến của Sở Tài nguyên và Môi trường gửi Tòa án nhân dân quận Đống Đa. Đề nghị Quý Tòa giải quyết theo quy định của pháp luật.

**** Tại Biên bản lấy lời khai, biên bản hòa giải cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng TMCP Việt Á do bà Nguyễn Hồng Nhung là đại diện theo ủy quyền trình bày:***

Về việc Ngân hàng TMCP Việt Á nhận thế chấp tài sản là Quyền khai thác Tòa nhà Viễn Đông tại số 36 Hoàng Cầu, Đống Đa, Hà Nội của Công ty cổ phần đầu tư Viễn Đông không liên quan đến nội dung tranh chấp Hợp đồng thuê giữa Công ty cổ phần Tân Hoàng Cầu và Công ty cổ phần đầu tư Viễn Đông. Ngân hàng TMCP Việt Á tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập trong vụ án này, Ngân hàng Việt Á không có yêu cầu gì khác. Đề nghị Tòa án căn cứ vào quy định của pháp luật để giải quyết.

**** Công ty cổ phần dịch vụ Thiên Lộc do bà Phạm Lê Minh Tâm là đại diện theo ủy quyền trình bày:***

Ngày 16/5/2012 công ty có ký hợp đồng thuê văn phòng với công ty cổ phần đầu tư Viễn Đông tại tầng 4, diện tích 75,61m², thời hạn thuê là 2 năm, từ đó đến nay cứ 2 năm chúng tôi lại ký lại hợp đồng. Nguyên vọng là muốn tiếp tục thuê diện tích mặt bằng mà công ty đang sử dụng, với các điều kiện thuê như hiện tại.

** Công ty cổ phần phần mềm Effect do bà Đỗ thị Nguyên Hương đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Ngày 1/9/2010 Công ty cổ phần phần mềm Effect ký hợp đồng thuê văn phòng với công ty CPĐT Viễn Đông tại tầng 5, diện tích 183m², thời hạn 2 năm, sau đó hai bên ký hợp đồng 036/25.6.2012 và sau đó sửa đổi bổ sung hai bên thống nhất thời gian thuê đến 31/10/2019 và mong muốn được tiếp tục được thuê diện tích mặt bằng đang sử dụng với điều kiện thuê như hiện nay.

** Công ty cổ phần văn phòng phẩm Viễn Đông do bà Hoàng Thị Thu Hương là đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Ngày 21/6/2010 Công ty Văn phòng phẩm Viễn Đông và Công ty CPĐT Viễn Đông ký kết hợp đồng thuê văn phòng số 1012/HĐTVP tại tầng 06, diện tích 98,97m², hai bên thỏa thuận 2 năm ký lại hợp đồng 1 lần. Trường hợp công ty Tân Viễn Đông phải trả lại tòa nhà này cho Tân Hoàng Cầu thì công ty tiếp tục được thuê diện tích văn phòng đã thuê với Tân Hoàng cầu.

** Công ty cổ phần năng lượng xanh Thăng Long do ông Hồ Quốc Khánh là đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Công ty cổ phần năng lượng xanh Thăng Long và Công ty CPĐT Viễn Đông ký kết hợp đồng thuê văn phòng số 110514/HĐTVP ngày 27/05/2011, thuê tại P202 diện tích 123 m² theo nội dung hợp đồng, cứ 02 năm hai bên lại ký phụ lục gia hạn một lần. Đến nay phụ lục mới nhất số 06/2013/PLHĐ –VP gia hạn thuê từ ngày 05/6/2017 đến ngày 04/6/2019. Công ty mong muốn được tiếp tục thuê văn phòng theo hợp đồng thuê văn phòng số 110514/HĐTVP ngày 27/05/2011; phụ lục mới nhất số 06/2013/PLHĐ –VP... Ông Hồ Quốc Khánh có đơn xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án, hòa giải, xét xử vụ án.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công ty cổ phần thiết bị y tế Việt Sing; Phòng tập Gym; Công ty TNHH Getz Bros & Co., (Việt Nam);; Ông Trần Văn Phòng; Công ty cổ phần dịch vụ Thiên Lộc; Công ty TNHH truyền thông Thịnh Vượng; Công ty TNHH Liên Hiệp Nguyễn Lê; Công ty cổ phần phần mềm Effect; Công ty TNHH mỹ phẩm thiên nhiên Nhật Bản; Công ty TNHH phân phối Phát Việt; Công ty cổ phần du lịch Hoàng Nguyên; Công ty cổ*

phần văn phòng phẩm Viễn Đông; Công ty CP xây dựng và TTNT Viễn Đông; Công ty cổ phần thiết bị Viễn Đông; Công ty TNHH thương mại Galaxy; Công ty cổ phần truyền thông VMG không có mặt theo Giấy triệu tập, không thực hiện quyền và nghĩa vụ tố tụng nên không có lời khai tại Tòa án.

Đối với những công ty có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trên đã được tổng đạt các văn bản tố tụng, không có đơn yêu cầu độc lập.

Tại Bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số 85/2019/KDTM-ST ngày 29 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân quận Đống Đa đã xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần Tân Hoàng Cầu đối với Công ty Cổ phần Đầu tư Viễn Đông.

2. Chấm dứt hiệu lực của Hợp đồng Thuê tòa nhà Trung tâm chăm sóc sức khỏe TDDT 36 Hoàng Cầu số 06/HĐKT/THC ngày 01/12/2010 đã ký giữa Công ty Cổ phần Tân Hoàng Cầu và Công ty Cổ phần Đầu tư Viễn Đông.

3. Buộc Công ty Cổ phần Đầu tư Viễn Đông phải trả cho Công ty Cổ phần Tân Hoàng Cầu toàn bộ Tòa nhà Trung Tâm chăm sóc sức khỏe TDDT 36 Hoàng Cầu (tên gọi khác: Tòa nhà Viễn Đông, số 36 Hoàng Cầu), phường Ô Chợ Dừa, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội có diện tích đất xây dựng là 798 m² nằm trên tổng diện tích đất 3.500 m² theo Hợp đồng Thuê tòa nhà Trung tâm chăm sóc sức khỏe TDDT 36 Hoàng Cầu số 06/HĐKT/THC ngày 01/12/2010 đã ký giữa Công ty Cổ phần Tân Hoàng Cầu và Công ty Cổ phần Đầu tư Viễn Đông (có diện tích đất xây dựng thực tế là 867m² nằm trên tổng diện tích khu đất thực tế là: 3.253,4 m², trên đất có nhà bê tông 9 tầng và 01 tầng hầm)

4. Buộc Công ty Cổ phần Đầu tư Viễn Đông phải trả cho Công ty Cổ phần Tân Hoàng Cầu tiền thuê đất, tiền thuế đất, tiền phạt chậm nộp tiền thuê đất là: 17.762.908.117 đồng (Mười bảy tỷ, bảy trăm sáu mươi hai triệu, chín trăm linh tám nghìn, một trăm mười bảy đồng). Trong đó: Tiền thuê đất đến hết năm 2019 là 10.238.566.759 đồng, tiền phạt chậm nộp tiền thuê đất đến 30/9/2019 là 5.179.697.280 đồng, tiền thuế sử dụng đất phi nông nghiệp sản xuất kinh doanh phân bổ từ năm 2013 đến hết 2019 là 217.017.132 đồng, tiền thuê đất trong thời gian xây dựng (2004-2008) là 842.700.050 đồng, tiền phân bổ chi phí thi công hạ tầng dự án là 1.284.926.896 đồng.

Công ty Cổ phần Tân Hoàng Cầu phải có trách nhiệm hoàn trả cho Công ty Cổ phần Đầu tư Viễn Đông số tiền thuê nhà là 20.768.490.624 đồng (Hai mươi tỷ, bảy trăm sáu mươi tám triệu, bốn trăm chín mươi nghìn, sáu trăm hai mươi tư đồng) đã nhận từ Hợp đồng số 06/HĐKT/THC ngày 01/12/2010 và thanh toán trả Công ty Cổ phần Đầu tư Viễn Đông số tiền Công ty Cổ phần Đầu

tư Viễn Đông đã bỏ ra để hoàn thiện Tòa nhà trung tâm chăm sóc sức khỏe TDDT 36 Hoàng Cầu là 16.380.436.640 đồng (Mười sáu tỷ, ba trăm tám mươi triệu, bốn trăm ba mươi sáu nghìn, sáu trăm bốn mươi đồng). Tổng số tiền mà Công ty Cổ phần Tân Hoàng Cầu phải thanh toán trả cho Công ty Cổ phần Đầu tư Viễn Đông là 37.148.927.264 đồng (Ba mươi bảy tỷ, một trăm bốn mươi tám triệu, chín trăm hai mươi bảy nghìn, hai trăm sáu mươi tư đồng). Đối trừ đi số tiền 17.762.908.117 đồng (Mười bảy tỷ, bảy trăm sáu mươi hai triệu, chín trăm linh tám nghìn, một trăm mười bảy đồng) mà Công ty Cổ phần Đầu tư Viễn Đông phải trả cho Công ty Cổ phần Tân Hoàng Cầu, Công ty Cổ phần Tân Hoàng Cầu còn phải thanh toán trả cho Công ty Cổ phần Đầu tư Viễn Đông số tiền là: 19.386.019.147 đồng (Mười chín tỷ, ba trăm tám mươi sáu triệu, không trăm mười chín nghìn, một trăm bốn mươi bảy đồng).

5. Kể từ ngày 01/01/2020, Công ty Cổ phần Đầu tư Viễn Đông còn phải chịu nghĩa vụ đóng tiền thuê đất, tiền thuê sử dụng đất cho Nhà nước theo quy định, đối với phần diện tích đất chưa bàn giao trả cho Công ty Cổ phần Tân Hoàng Cầu.

6. Buộc Công ty Cổ phần thiết bị y tế Việt Sing, Phòng tập Gym, Công ty TNHH Getz Bros & Co., (Việt Nam), Công ty Cổ phần năng lượng xanh Thăng Long, Ông Trần Văn Phòng, Công ty Cổ phần dịch vụ Thiên Lộc, Công ty TNHH Truyền thông Thịnh Vượng, Công ty TNHH Liên Hiệp Nguyễn Lê, Công ty Cổ phần phần mềm Effect, Công ty TNHH Mỹ phẩm Thiên nhiên Nhật Bản, Công ty TNHH phân phối Phát Việt, Công ty Cổ phần du lịch Hoàng Nguyên, Công ty Cổ phần văn phòng phẩm Viễn Đông, Công ty Cổ phần xây dựng và Trang trí Nội thất Viễn Đông, Công ty Cổ phần Thiết bị Viễn Đông, Công ty TNHH Thương mại Galaxy, Công ty Cổ phần truyền thông VMG và tất cả các cá nhân, tổ chức có liên quan đang quản lý, sử dụng, có hộ khẩu thường trú hoặc đang tạm trú tại Tòa nhà Trung Tâm chăm sóc sức khỏe TDDT số 36 Hoàng Cầu (tên gọi khác: Tòa nhà Viễn Đông, số 36 Hoàng Cầu), phường Ô chợ Dừa, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội phải bàn giao trả cho Công ty Cổ phần Tân Hoàng Cầu toàn bộ diện tích nhà, đất tại Tòa nhà Trung Tâm chăm sóc sức khỏe TDDT số 36 Hoàng Cầu (tên gọi khác: Tòa nhà Viễn Đông, số 36 Hoàng Cầu), phường Ô chợ Dừa, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội.

7. Không chấp nhận các yêu cầu khác của các đương sự

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngay sau khi Tòa án cấp sơ thẩm xét xử xong vụ án, Công ty cổ phần đầu tư Viễn Đông và Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Á kháng cáo đối với Bản án

kinh doanh thương mại sơ thẩm số 85/2019/KDTM-ST ngày 29/11/2019 của Tòa án nhân dân quận Đống Đa, thành phố Hà Nội.

Quá trình Tòa án tiến hành tố tụng theo trình tự phúc thẩm:

Tòa án đã tiến hành tổng đạt Thông báo thụ lý, giấy triệu tập và các văn bản tố tụng khác cho các đương sự trong vụ án theo đúng quy định pháp luật. Đại diện hợp pháp của nguyên đơn là Công ty cổ phần Tân Hoàng Cầu, bị đơn là Công ty cổ phần đầu tư Viễn Đông và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng TMCP Việt Á đề nghị Tòa án tạo điều kiện về thời gian để nguyên đơn, bị đơn và Ngân hàng thống nhất phương án hòa giải, giải quyết toàn bộ nội dung vụ án.

Theo đề nghị của các đương sự, sau một thời gian, giữa nguyên đơn, bị đơn và Ngân hàng TMCP Việt Á đã thống nhất được phương án hòa giải giải quyết vụ án và nộp cho Tòa án cấp phúc thẩm các văn bản làm việc gồm: Phụ lục hợp đồng thuê tòa nhà số 06/PL01 ngày 21/8/2020 giữa nguyên đơn, bị đơn và Ngân hàng TMCP Việt Á; Công văn số 1405/2020/CV-ĐTVĐ ngày 14/5/2020 của Công ty cổ phần đầu tư Viễn Đông gửi Công ty cổ phần Tân Hoàng Cầu; Công văn số 312/2020/CV – VAB ngày 12/05/2020 của Ngân hàng TMCP Việt Á gửi Công ty Tân Hoàng Cầu; Biên bản làm việc ngày 21/8/2020 giữa Ngân hàng TMCP Việt Á với công ty cổ phần Tân Hoàng Cầu; Biên bản làm việc ba bên ngày 14/11/2020 giữa Công ty cổ phần Tân Hoàng Cầu với Công ty cổ phần đầu tư Viễn Đông với Ngân hàng TMCP Việt Á, theo đó các bên thống nhất được nội dung hòa giải bao gồm:

Ngân hàng TMCP Việt Á sẽ là đơn vị kế thừa toàn bộ các quyền và nghĩa vụ của Công ty cổ phần đầu tư Viễn Đông theo hợp đồng số 06/HĐKT/THC ký ngày 01/12/2010 giữa Công ty cổ phần Tân Hoàng Cầu và Công ty cổ phần đầu tư Viễn Đông. Ngân hàng TMCP Việt Á sẽ thay Công ty cổ phần đầu tư Viễn Đông trở thành bên thuê để tiếp tục thực hiện Hợp đồng thuê số 06 nêu trên với công ty cổ phần Tân Hoàng Cầu.

Về nghĩa vụ thanh toán số tiền thuê đất và tiền thuế đất phi nông nghiệp; tiền phạt chậm trả tiền thuê đất; và tiền thuế đất phi nông nghiệp; tiền phân bổ thi công hạ tầng và tiền luật sư tư vấn: Tại bản án sơ thẩm đã tuyên buộc bị đơn là Công ty cổ phần đầu tư Viễn Đông phải trả cho Công ty cổ phần Tân Hoàng Cầu tổng số tiền là 17.762.908.117 đồng (Mười bảy tỷ, bảy trăm sáu mươi hai triệu, chín trăm linh tám nghìn, một trăm mười bảy đồng). Xác nhận Ngân hàng TMCP Việt Á đã tự nguyện thanh toán toàn bộ đối với các khoản tiền này, tổng cộng là 21.965.128.755 đồng (hai mươi một tỷ, chín trăm sáu mươi lăm triệu, một trăm hai mươi tám nghìn, bảy trăm năm mươi lăm nghìn đồng), trong đó: tiền thuê đất và tiền thuế đất tính đến ngày 31/7/2020 là 12.573.971.873; tiền phạt chậm nộp tiền thuê đất và thuế đất tính đến ngày 31/7/2020 là 7.402.751.577 đồng; tiền phân bổ

thi công hạ tầng và tiền luật sư tư vấn là 1.988.405.305 đồng. Ngân hàng TMCP Việt Á không yêu cầu Công ty cổ phần Tân Hoàng Cầu phải trả lại số tiền 4.202.220.638 đồng.

Đồng thời, theo thỏa thuận của ba bên thì Công ty cổ phần Tân Hoàng Cầu không phải trả lại Công ty cổ phần đầu tư Viễn Đông (sau khi đối trừ nghĩa vụ mà Công ty cổ phần đầu tư Viễn Đông phải trả cho công ty cổ phần Tân Hoàng Cầu) là 19.386.019.147 đồng.

Về án phí: Các đương sự đề nghị Tòa án ghi nhận sự thỏa thuận của các bên như sau: Công ty cổ phần đầu tư Viễn Đông và Ngân hàng TMCP Việt Á, mỗi bên chịu ½ án phí sơ thẩm thay cho cả phần án phí sơ thẩm của Công ty cổ phần Tân Hoàng Cầu.

Vị đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa sau khi phân tích đã nhận xét và đề nghị:

- Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng, và những người tham gia tố tụng chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

- Về nội dung: Yêu cầu khởi kiện về tranh chấp hợp đồng cho thuê tài sản giữa Công ty cổ phần Tân Hoàng Cầu với Công ty cổ phần đầu tư Viễn Đông có căn cứ. Xác định Công ty cổ phần đầu tư Viễn Đông phải trả cho Công ty cổ phần Tân Hoàng Cầu tiền thuê đất, tiền phạt chậm nộp tiền thuê đất, tiền thuế sử dụng đất phi nông nghiệp, tiền thuê đất trong thời gian xây dựng và tiền phân bổ chi phí thi công hạ tầng dự án tổng cộng 17.762.908.117 đồng là có căn cứ. Tuy nhiên, trong quá trình Tòa án chuẩn bị xét xử phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự đã thống nhất hòa giải được với nhau các nội dung vụ án. Các đương sự hòa giải là tự nguyện, không trái quy định pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm theo Điều 300; khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự. Các nội dung khác tại bản án sơ thẩm các đương sự đề nghị giữ nguyên là phù hợp với quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

1. Về áp dụng pháp luật tố tụng:

Đơn kháng cáo trong hạn luật định đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm nên kháng cáo là hợp lệ.

Sau khi xét xử sơ thẩm bị đơn là Công ty cổ phần đầu tư Viễn Đông và Ngân hàng TMCP Việt Á kháng cáo toàn bộ bản án. Tại cấp sơ thẩm, tất cả các đương sự trong vụ án đã có lời khai. Quá trình giải quyết vụ án theo trình tự phúc thẩm, Tòa án đã tổng đạt Thông báo thụ lý, Giấy triệu tập đương sự, Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa cho các đương sự trong vụ án theo quy định pháp luật. Tại cấp phiên tòa phúc thẩm, chỉ có đại diện hợp pháp của Công ty cổ phần Tân Hoàng Cầu, Công ty cổ phần đầu tư Viễn Đông và Ngân hàng TMCP Việt Á có mặt, còn lại tất cả những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là các công ty vắng mặt nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt họ.

Về quan hệ pháp luật: Tranh chấp giữa Công ty cổ phần Tân Hoàng Cầu và Công ty cổ phần đầu tư Viễn Đông phát sinh từ hợp đồng cho thuê tài sản số 06/HĐKT/THC ngày 01/12/2010 nên được xác định là tranh chấp hợp đồng cho thuê tài sản theo quy định pháp luật.

** Về thẩm quyền giải quyết:* Bị đơn là Công ty cổ phần đầu tư Viễn Đông có địa chỉ trụ sở: Tầng 6 Tòa nhà Viễn Đông, số 36 Hoàng Cầu, phường Ô Chợ Dừa, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội. Căn cứ khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ Luật Tố tụng Dân sự thì Tòa án nhân dân quận Đống Đa, thành phố Hà Nội thụ lý, giải quyết sơ thẩm là đúng thẩm quyền.

** Về quyền khởi kiện, chủ thể khởi kiện:* Phù hợp với quy định tại Điều 186 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

2. Về nội dung vụ án và yêu cầu kháng cáo:

Xét thấy trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án theo trình tự phúc thẩm và tại phiên tòa, các đương sự đã thỏa thuận được với nhau về các nội dung cần giải quyết trong vụ án. Tại bản án sơ thẩm đã tuyên buộc bị đơn là Công ty cổ phần đầu tư Viễn Đông phải trả cho Công ty cổ phần Tân Hoàng Cầu tổng số tiền là 17.762.908.117 đồng (Mười bảy tỷ, bảy trăm sáu mươi hai triệu, chín trăm linh tám nghìn, một trăm mười bảy đồng). Xác nhận Ngân hàng TMCP Việt Á đã tự nguyện thanh toán toàn bộ đối với các khoản tiền này cho Công ty cổ phần Tân Hoàng Cầu tính đến ngày 31/7/2020 tổng cộng là 21.965.128.755 đồng (hai mươi một tỷ, chín trăm sáu mươi lăm triệu, một trăm hai mươi tám nghìn, bảy trăm năm mươi lăm nghìn đồng), trong đó: tiền thuê đất và tiền thuế đất tính đến ngày 31/7/2020 là 12.573.971.873; tiền phạt chậm nộp tiền thuê đất và thuế đất tính đến ngày 31/7/2020 là 7.402.751.577 đồng; tiền phân bổ thi công hạ tầng và tiền luật sư tư vấn là 1.988.405.305 đồng. Như vậy số tiền Ngân hàng TMCP Việt Á đã trả cho Công ty cổ phần Tân Hoàng Cầu thừa ra so với nghĩa vụ mà Công ty cổ phần đầu tư Viễn Đông phải trả cho Công ty cổ phần Tân Hoàng Cầu là 4.202.220.638 đồng. Đồng thời với việc ba bên là Công ty cổ phần Tân Hoàng Cầu và Công ty cổ phần đầu tư Viễn Đông và Ngân hàng TMCP Việt Á ký phụ lục Hợp đồng thuê

Tòa nhà số 06PL01 ngày 21/8/2020, theo đó kể từ ngày 21/8/2020 Ngân hàng TMCP Việt Á sẽ là đơn vị kế thừa toàn bộ các quyền và nghĩa vụ của Công ty cổ phần đầu tư Viễn Đông và Công ty cổ phần đầu tư Viễn Đông không còn liên quan hay bất kỳ quyền lợi nghĩa vụ gì theo hợp đồng thuê số 06 đối với Công ty cổ phần Tân Hoàng Cầu. Ngân hàng TMCP Việt Á không yêu cầu Công ty cổ phần Tân Hoàng Cầu phải trả lại số tiền 4.202.220.638 đồng nêu trên

Đồng thời, tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của công ty cổ phần đầu tư Viễn Đông đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm ghi nhận việc thỏa thuận giữa ba bên với nội dung là Công ty cổ phần Tân Hoàng Cầu không phải trả lại Công ty cổ phần đầu tư Viễn Đông (sau khi đối trừ nghĩa vụ mà Công ty cổ phần đầu tư Viễn Đông phải trả cho công ty cổ phần Tân Hoàng Cầu) là 19.386.019.147 đồng (mười chín tỷ, ba trăm tám mươi sáu triệu, không trăm mười chín nghìn, một trăm bốn mươi bảy đồng) như bản án sơ thẩm đã tuyên.

Xét việc thỏa thuận và việc ký phụ lục hợp đồng thuê số 01 ngày 21/8/2020 nêu trên giữa các bên là tự nguyện, chủ thể ký phụ lục hợp đồng, nội dung phụ lục....không trái với quy định pháp luật và đạo đức xã hội nên được Hội đồng xét xử chấp nhận và cần sửa bản án sơ thẩm theo quy định tại điều 300, khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

Về án phí: Các đương sự đề nghị Tòa án ghi nhận sự thỏa thuận của các bên như sau: Công ty cổ phần đầu tư Viễn Đông và Ngân hàng TMCP Việt Á, mỗi bên chịu $\frac{1}{2}$ án phí sơ thẩm thay cho cả phần án phí sơ thẩm của Công ty cổ phần Tân Hoàng Cầu việc thỏa thuận về án phí của các đương sự là tự nguyện và phù hợp với quy định của pháp luật nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội tại phiên tòa phù hợp với các chứng cứ có trong hồ sơ và nhận định của Hội đồng xét xử.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm.

Về án phí: Do sửa án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Điều 148; Điều 300; Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.
- Điều 6 Luật đất đai năm 2013.

- Điều 480; Điều 481; Điều 482; Điều 488; Điều 489 Bộ luật Dân sự năm 2005.

- Điều 3 Bộ luật dân sự 2015

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Xử:

Sửa Bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số 85/2019/ KDTM-ST ngày 29/11/2019 của Tòa án nhân dân quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội.

1. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự về việc “Tranh chấp hợp đồng cho thuê tài sản”, giữa: Công ty cổ phần Tân Hoàng Cầu và Công ty cổ phần đầu tư Viễn Đông và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án với nội dung như sau:

Ngân hàng TMCP Việt Á sẽ là đơn vị kế thừa toàn bộ các quyền và nghĩa vụ của Công ty cổ phần đầu tư Viễn Đông theo hợp đồng số 06/HĐKT/THC ký ngày 01/12/2010 giữa Công ty cổ phần Tân Hoàng Cầu và Công ty cổ phần đầu tư Viễn Đông. Ngân hàng TMCP Việt Á sẽ thay Công ty cổ phần đầu tư Viễn Đông trở thành bên thuê để tiếp tục thực hiện Hợp đồng thuê số 06 nêu trên với công ty cổ phần Tân Hoàng Cầu. Các bên có trách nhiệm thực hiện theo đúng phụ lục hợp đồng thuê tòa nhà số 06PL01 ngày 21/8/2020 được ký kết 3 bên giữa Công ty cổ phần Tân Hoàng Cầu, Công ty cổ phần đầu tư Viễn Đông và Ngân hàng TMCP Việt Á.

2. Về án phí:

- Công ty cổ phần đầu tư Viễn Đông và Ngân hàng thương mại cổ phần Việt Á không phải chịu án phí Kinh doanh thương mại phúc thẩm do sửa bản án sơ thẩm. Hoàn trả Công ty cổ phần đầu tư Viễn Đông số tiền 2.000.000 đồng đã nộp tại biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AN/2010/0009623 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Đống Đa, thành phố Hà Nội; Hoàn trả Ngân hàng thương mại cổ phần Việt Á số tiền 2.000.000 đồng đã nộp tại biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AN/2010/0009680 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Đống Đa, thành phố Hà Nội.

- Công ty Cổ phần Đầu tư Viễn Đông phải chịu 62.881.454 đồng (Sáu mươi hai triệu, tám trăm tám mươi một nghìn, bốn trăm năm mươi tư đồng), Ngân hàng thương mại cổ phần Việt Á phải chịu 62.881.454 đồng (Sáu mươi hai triệu, tám trăm tám mươi một nghìn, bốn trăm năm mươi tư đồng) án phí Kinh doanh thương mại sơ thẩm.

- Hoàn trả Công ty Cổ phần Tân Hoàng Cầu số tiền 68.620.000 đồng (Sáu mươi tám triệu, sáu trăm hai mươi nghìn đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0005616 ngày 15 tháng 5 năm 2017 của Chi cục thi hành án dân sự quận Đống Đa, thành phố Hà Nội.

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, người phải thi hành án có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, Điều 7 và Điều 9 Luật Thi hành án Dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 Luật Thi hành án Dân sự.

3. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày 29/12/2020.

Nơi nhận:

- VKSND T/P Hà Nội;
- TAND quận Đống Đa;
- Chi cục THADS quận Đống Đa;
- Các đương sự;
- Hồ sơ vụ án;
- Lưu VP.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ

Lê Thanh Bình

