

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA  
VIỆTNAM**

**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 35/2020/KDTM-PT.

Ngày 08/5/2020.

*V/v: tranh chấp hợp đồng hợp tác  
đầu tư.*

**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 Hoàng Ngọc Thành.

*Các Thẩm phán:* ông Hoàng Minh Thành và bà Nguyễn Thị Hồng Hạnh.

*Thư ký phiên tòa:* bà Nguyễn Thị Thu Huyền- Thư ký Toà án nhân dân TP Hà Nội.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân TP Hà Nội:* bà Đinh Thị Tuyết Mai- Kiểm sát viên.

Ngày 08/5/2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân TP Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 05/2020/KTPT ngày 03/01/2020 về việc tranh chấp “Hợp đồng hợp tác đầu tư” do Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 44/2019/KDTM- ST ngày 26/9/2019 của Tòa án nhân dân quận Đống Đa bị kháng cáo, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 52/2020/QĐXX- PT ngày 26/02/2020, giữa:

*Nguyên đơn:* **Công ty cổ phần HN**

Trụ sở: số ..... CB, phường TT, quận Đ Đ, TP HN; Người đại diện theo pháp luật: bà Bùi Thị Hải Y- Tổng giám đốc. Người đại diện theo ủy quyền: ông Lê Gia A- Cố vấn pháp lý công ty (Giấy ủy quyền số 02/UQ- Hanel ngày 04/01/2020) và bà Phạm Thị Tố P (Giấy ủy quyền ngày 04/01/2020) (ông A và bà P có mặt tại phiên tòa).

*Bị đơn:* **Tổng công ty cổ phần SH**

Trụ sở: số ..... phố AD, phường Y P, quận T H, TP HN; Người đại diện theo pháp luật: ông Lê Tuấn H- Tổng giám đốc; Người đại diện theo ủy quyền: ông Lê Văn C- Trợ lý tổng giám đốc (theo Giấy ủy quyền số 79/UQ- TCT ngày 09/3/2020) (ông C có mặt tại phiên tòa).

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

**1. Công ty cổ phần đầu tư địa ốc SH**

Trụ sở: tòa nhà văn phòng ..... TH, phường L H, quận ĐĐ, TP HN; Người đại diện theo pháp luật: bà Văn Diễm H- Tổng giám đốc; Người đại diện theo ủy quyền: bà Lê Thị Hồng H- Phó tổng giám đốc Công ty (Giấy ủy quyền số 235/2020/UQ-SHL ngày 06/3/2020) (bà H có mặt tại phiên tòa).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Tổng công ty cổ phần SH và Công ty cổ phần đầu tư địa ốc SH là Luật sư Cao Thị Diệp của Công ty Luật TNHH VT Law (địa chỉ tại tầng 6, tòa nhà Housing, số 299 Trung Kính, Yên Hòa, quận Cầu Giấy, TP Hà Nội) (bà Diệp có mặt tại phiên tòa).

## **2. Ngân hàng TMCP QĐ**

Trụ sở chính: số ..... phố CL, phường CL, ĐĐ, TP HN; Người đại diện theo pháp luật: ông Lê Hữu Đ- Chủ tịch HĐQT; Người đại diện theo ủy quyền ông Mai Tiến D (văn bản ủy quyền số 7387/UQ-MB-HS ngày 18/06/2019) (ông D có mặt tại phiên tòa).

## **3. Ngân hàng TMCP phát triển thành phố HCM**

Trụ sở chính: số ..... Bis NTMK, quận ....., TP HCM (.....có đơn xin xử vắng mặt).

## **4. Công ty TNHH bán lẻ S**

Trụ sở chính: tầng....., Tòa nhà ..... khu đô thị TY, phường TH, quận CG, TP HN; Người đại diện theo pháp luật: bà Cao Thị D- Giám đốc (bà D vắng mặt tại phiên tòa).

*Người làm chứng:* chị **Lê Thị Minh N**, sinh năm 1975.

Địa chỉ: phòng ....., tầng ....., nhà ..... T..... chung cư H, số .... NHT, quận TX, TP HN; Người đại diện theo ủy quyền: ông Lã Mạnh H, sinh năm 1972 (ông H là chồng bà N) (ông H có mặt tại phiên tòa).

## **NỘI DUNG VỤ ÁN**

*Theo đơn khởi kiện và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn Công ty cổ phần HN do người đại diện hợp pháp trình bày:*

Công ty điện tử Hà Nội nay là Công ty cổ phần HN (sau đây gọi là nguyên đơn) được UBND TP Hà Nội ra Quyết định phê duyệt làm chủ đầu tư dự án nhà ở cao tầng tại số .....phố TH theo Quyết định 6551/UBND ngày 30/10/2003.

Ngày 07/6/2004, UBND TP Hà Nội ra Quyết định số 3519/UBND về việc thu hồi 5.283 m<sup>2</sup> đất tại số ..... khu tập thể Thành Công 2, phường Láng Hạ, quận Ba Đình, TP Hà Nội giao cho nguyên đơn để xây dựng, thực hiện dự án khu nhà ở cao tầng, văn phòng làm việc và cửa hàng kinh doanh.

Trong quá trình thực hiện dự án, ngày 07/11/2005 nguyên đơn đã ký Hợp đồng liên danh số 654/2005/HĐLD ngày 17/11/2005 với Tổng công ty cổ phần SH (sau đây gọi tắt là bị đơn) về việc Hợp tác đầu tư xây dựng nhà cao tầng I1, I2, I3 và Văn phòng

làm việc, giao dịch của nguyên đơn. Trên cơ sở Hợp đồng này, bị đơn đã có Quyết định số 754/QĐ-TCT ngày 16/11/2005 giao Công ty đầu tư xây dựng và xuất nhập khẩu HN (sau đây gọi tắt là Công ty XNK Hà Nội) và Công ty cổ phần đầu tư và xây dựng SH (sau này đổi thành Công ty cổ phần đầu tư địa ốc SH, sau đây gọi là Công ty SH thuộc bị đơn thực hiện dự án.

Ngày 07/12/2005, bị đơn có Văn bản số 848/TCT-KHĐT đề nghị nguyên đơn tạo điều kiện thuận lợi để Công ty XNK HN và Công ty SH làm chủ đầu tư dự án, đồng thời cam kết đảm bảo mọi quyền lợi của nguyên đơn theo đúng các điều khoản tại Hợp đồng liên danh.

Nguyên đơn đã có văn bản đề nghị UBND TP Hà Nội chuyển giao chủ đầu tư thực hiện dự án. Ngày 07/11/2006, UBND TP Hà Nội đã có Văn bản số 5180/UBND-KH&ĐT chấp thuận chuyển giao chủ đầu tư dự án từ nguyên đơn sang bị đơn.

Ngày 11/10/2007, bị đơn và Công ty SH ký Hợp đồng số 1399/2007/HĐKT về hợp tác kinh doanh dự án và ủy quyền cho Công ty SH có toàn quyền thực hiện dự án.

Ngày 09/01/2008, UBND TP Hà Nội có Quyết định số 108/QĐ-UBND chấp thuận bị đơn là chủ đầu tư dự án.

Ngày 17/3/2008, nguyên đơn ký Bản cam kết số 75/BBBK/Hanel- SongHongLand, với nội dung Công ty SH cam kết bảo đảm mọi quyền lợi của nguyên đơn tại dự án. Nguyên đơn đã tiến hành giao mặt bằng và trình văn bản lên UBND TP Hà Nội để phê duyệt Quyết định thu hồi đất và bàn giao bị đơn thực hiện dự án.

Ngày 27/5/2008, UBND TP Hà Nội cấp Giấy chứng nhận đầu tư số 01121000158 cho bị đơn và Công ty SH thực hiện dự án.

Ngày 02/8/2010, nguyên đơn, bị đơn và Công ty SH ký Biên bản thỏa thuận số 126/2010/BBTT, thỏa thuận một số nội dung, trong đó có các nội dung sau:

- Bồi thường hỗ trợ giải phóng mặt bằng bằng tiền cho nguyên đơn 3 tỷ đồng;
- Công ty SH có trách nhiệm bố trí phần diện tích 1350 m<sup>2</sup> cho nguyên đơn ký hợp đồng thuê với Ban quản lý dự án Thái Hà, thời hạn thuê 50 năm, trả tiền thuê hàng năm theo đơn giá nhà nước; bàn giao 06 kiot (diện tích 126 m<sup>2</sup>) nằm ngoài phần diện tích 1350 m<sup>2</sup> được bố trí tại tầng lửng và liền khối với phần diện tích của nguyên đơn được bố trí tại tầng lửng;
- Bố trí cho nguyên đơn 06 căn tái định cư tại các tầng 2, 3, 5, 7 và nguyên đơn được ưu tiên mua 50 căn hộ (20 căn hộ theo giá của dự án và 30 căn hộ theo giá bảo đảm kinh doanh).

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

- Bồi thường hỗ trợ giải phóng mặt bằng bằng tiền cho nguyên đơn 3 tỷ đồng;
- Bố trí cho nguyên đơn 06 căn tái định cư tại các tầng 2, 3, 5, 7 và nguyên đơn được ưu tiên mua 50 căn hộ (20 căn hộ theo giá của dự án và 30 căn hộ theo giá bảo đảm kinh doanh).

*Nguyên đơn khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết các vấn đề sau:*

Yêu cầu bị đơn và Công ty SH phải thực hiện việc bàn giao 06 kiot với diện tích 126 m<sup>2</sup> theo đúng vị trí đã thỏa thuận, nằm liền kề văn phòng nguyên đơn và ký hợp đồng thuê 1350 m<sup>2</sup> theo đúng vị trí đã cam kết trong Hợp đồng số 654 ngày 17/11/2005 và Bản cam kết 126/2010/BBTT ngày 02/8/2010.

*Bị đơn Tổng công ty cổ phần SH do người đại diện hợp pháp trình bày:*

Bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì ngày 08/4/2013, bị đơn có Văn bản số 313/BQLTH phúc đáp Công văn số 259/CV-HANEL ngày 05/4/2013 của nguyên đơn với nội dung là yêu cầu nguyên đơn đến ký hợp đồng thuê nhưng sau ngày 15/4/2013, nguyên đơn không đến làm thủ tục ký kết hợp đồng nên xác định nguyên đơn không có nhu cầu thuê. Ngoài ra, xem xét trách nhiệm của nguyên đơn về những thiệt hại kinh tế đối với bị đơn khi chậm đưa dự án vào khai thác.

*Ngân hàng thương mại cổ phần phát triển TP HCM, Ngân hàng thương mại cổ phần QĐ và Công ty TNHH bán lẻ S do người đại diện hợp pháp trình bày:*

Hiện nay chúng tôi có thuê của Công ty SH một phần diện tích hiện nay đang có tranh chấp để làm văn phòng và kinh doanh. Nay có việc tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn, đề nghị Tòa án bảo vệ quyền lợi của chúng tôi theo hợp đồng thuê đã ký kết. Trường hợp thay đổi chủ sở hữu, chủ sử dụng thì yêu cầu được tiếp tục thuê theo thỏa thuận với chủ sở hữu, sử dụng mới.

*Tại Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 44/2019/KDTM- ST ngày 26/9/2019 của Tòa án nhân dân quận Đống Đa đã quyết định:*

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn và Công ty SH.
2. Buộc bị đơn và Công ty SH phải thực hiện Biên bản thỏa thuận số 126/2010/BBTT ngày 02/8/2010, giữa nguyên đơn, bị đơn và Công ty SH về việc ký Hợp đồng thuê với nguyên đơn phần diện tích 1.350 m<sup>2</sup> và 06 kiot diện tích 126 m<sup>2</sup> (không nằm trong diện tích 1350 m<sup>2</sup>) tại tầng 1 và tầng lửng theo sơ đồ kèm theo. Nguyên đơn không phải đóng kinh phí xây dựng mới phần diện tích 1350 m<sup>2</sup>, thời hạn thuê 50 năm, trả tiền thuê hàng năm theo đơn giá Nhà nước tại thời điểm thanh toán.
3. Ngân hàng thương mại cổ phần phát triển TP HCM, Ngân hàng thương mại cổ phần QĐ và Công ty TNHH bán lẻ S có quyền thỏa thuận ký lại hợp đồng thuê với nguyên đơn sau khi các bên đã thực hiện xong Biên bản thỏa thuận số 126/2010/BBTT ngày 02/8/2010.
4. Nếu H.....Bank, M.....Bank và Công ty TNHH bán lẻ S, Cửa hàng Made in VN VB, Câu lạc bộ ....., Cửa hàng T; Công ty cổ phần xuất nhập khẩu và thương mại TT; Công ty cổ phần thiết kế và xây dựng HT; Công ty TNHH thương mại và dịch vụ V tại Hà Nội và các tổ chức, cá nhân liên quan đến việc kinh doanh tại diện tích 1350 m<sup>2</sup> tại tầng 1 và 06 kiot tại tầng lửng, tòa nhà ...TH, phường LH, quận ĐĐ với bị đơn và Công ty SH có tranh chấp với nhau về quyền, nghĩa vụ liên quan đến hợp đồng thuê sẽ được khởi kiện bằng vụ án dân sự khác.

5. Không chấp nhận các yêu cầu khác của các bên đương sự.

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

Không đồng ý với Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm nêu trên:

- *Bị đơn kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm*: đề nghị xem xét lại các chứng cứ trong hồ sơ vụ án, áp dụng các quy định của pháp luật để sửa Bản án sơ thẩm, bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu nguyên đơn gấp chủ đầu tư để nhận bàn giao 06 kiot có diện tích 126 m<sup>2</sup> tại tầng 1 mà chủ đầu tư đã bố trí.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty SH kháng cáo đề nghị*: sửa Bản án sơ thẩm, bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đối với phần hoàn trả 126 m<sup>2</sup> kiot do các kiot không còn và để đảm bảo quyền lợi cho bên thứ ba ngay tình trong giao dịch dân sự, đề nghị chấp thuận đề nghị của nguyên đơn và bị đơn cho phép thực hiện nghĩa vụ giao vật thay thế, nguyên đơn và bị đơn sẽ giao đủ 126 m<sup>2</sup> kiot tại vị trí khác của tòa nhà.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan M....Bank kháng cáo đề nghị*: chấp nhận nội dung kháng cáo của M....Bank, ghi nhận quyền thuê hợp pháp, ổn định của M....Bank theo Hợp đồng thuê văn phòng số 44/2016/HDTVP/SHL ngày 26/4/2016.

**Trong giai đoạn chuẩn bị xét xử phúc thẩm:**

1. Tòa án nhân dân TP Hà Nội thấy, theo các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện bà Lê Thị Minh N có Đơn đề nghị xin tham gia tố tụng và nộp các tài liệu chứng cứ liên quan đến vụ án và đề nghị Tòa án các nội dung sau như sau:

Ngày 21/01/2015, bà N ký Hợp đồng thuê văn phòng số 56/2015/HDTVP/SHC với bị đơn thuê một phần diện tích tầng 1 và tầng hầm của dự án xây nhà ở cao tầng I1, I2, I3 và văn phòng cho thuê Thành Công 2 có địa chỉ tại số ..... phố TH, quận ĐĐ, TP HN, thời hạn thuê đến 03/7/2058.

Ngày 31/8/2015, bà N ký Hợp đồng số 1099/2015/HDTVP/SHC với bị đơn thuê một phần diện tích tầng lửng của dự án xây nhà ở cao tầng I1, I2, I3 và văn phòng cho thuê Thành Công 2 có địa chỉ tại số .....phố TH, quận ĐĐ, TP Hà Nội, thời hạn thuê đến 03/7/2058.

Sau khi ký hai Hợp đồng trên, bà N đã thực hiện việc nộp tiền thanh toán tổng số tiền cho cả hai Hợp đồng theo đúng giá trị và tiến độ theo quy định của Hợp đồng đã ký cho bị đơn (có Hợp đồng và các giấy nộp tiền nộp kèm theo đơn).

Sau khi nộp đầy đủ tiền bà N đã rất nhiều lần gọi điện, gửi văn bản đề nghị bị đơn tiến hành bàn giao mặt bằng diện tích mà bà N đã thuê theo đúng quy định của Hợp đồng hai bên đã ký kết, tuy nhiên do bị đơn có nhiều vướng mắc trong nội bộ nên đã không bàn giao mặt bằng cho bà N.

Ngày 30/5/2018, bị đơn ký các Phụ lục hợp đồng số 01/PLHĐ-56/2015/HĐTVP/SHC và 01/PLHĐ-1099/2015/HĐTVP/SHC về việc điều chỉnh diện tích thuê của 2 Hợp đồng trên.

Sau rất nhiều lần kiến nghị thì đến 02/8/2018 bị đơn mới tiến hành bàn giao mặt bằng tại dự án cho bà N.

Từ ngày nhận bàn giao mặt bằng, tại mặt bằng tầng 1 bà N đã cho H....Bank thuê, mặt bằng tầng hầm bà N đang kinh doanh gửi xe ô tô và xe máy.

Tại phiên tòa sơ thẩm Tòa án nhân dân quận Đống Đa giải quyết vụ án, do gia đình bà không ăn ở tại đây nên khi Tòa án tiến hành xác minh, thẩm định, làm việc bà không nắm được thông tin nên bà không biết và đã không được tham gia tố tụng.

Việc thực hiện hai Hợp đồng trên, bà đã thanh toán toàn bộ số tiền thuê cho bị đơn, thời hạn thuê đến 03/7/2058 (gần ba mươi tỷ đồng), là tài sản của cả gia đình bà, tiền đi vay mượn của rất nhiều cá nhân, tổ chức. Khi vụ kiện tranh chấp giữa nguyên đơn, bị đơn và các đơn vị liên quan khác nếu bị tuyên bất lợi cho phần diện tích mà bà đã thuê của bị đơn sẽ gây thiệt hại rất lớn cho bà và gia đình cùng nhiều cá nhân, tổ chức khác. Do vậy, bà N đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xác định bà là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án, xem xét các tình tiết khách quan, áp dụng các quy định của pháp luật bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà.

2. Ngày 05/5/2020, Tòa án nhân dân TP Hà Nội nhận được Hợp đồng thuê Văn phòng số 04/2018/HĐTVP/SHL ngày 04/01/2018 giữa Công ty SH và ông Nguyễn Tự L với nội dung Công ty SH cho ông L thuê 321,42 m<sup>2</sup> tại tầng 1 tòa nhà số .... phố TH, quận ĐĐ, TP Hà Nội với thời hạn thuê nhà từ ngày 07/01/2018 đến ngày 06/01/2025 với số tiền sau thuế là 375.504.058 đồng/tháng.

### **Tại phiên tòa phúc thẩm:**

*Đại diện theo ủy quyền của bị đơn có kháng cáo trình bày:* đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét lại tư cách khởi kiện của Công ty SH vì Hợp đồng hợp tác đầu tư và Biên bản thỏa thuận 126 là hợp đồng ba bên, như vậy thì Công ty SH cũng phải là bị đơn không phải là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Tại giai đoạn sơ thẩm, Tòa án đã sử dụng những tài liệu, chứng cứ là những văn bản đã hết hiệu lực và bị vô hiệu làm căn cứ để giải quyết vụ án là chưa đúng với bản chất thỏa thuận của các đương sự trong vụ án dẫn đến xét xử không đúng làm ảnh hưởng đến quyền lợi của bị đơn. Cụ thể là giữa nguyên đơn và bị đơn không có tranh chấp gì đối với Thỏa thuận 126, các bên đã thực hiện gần xong các nghĩa vụ của mình chỉ còn phần diện tích tầng 1 là 1350 m<sup>2</sup> và 6 kiot tại tầng lửng với diện tích 126 m<sup>2</sup> mà nguyên đơn đang cho rằng có tranh chấp và khởi kiện. Tuy nhiên, bị đơn cho rằng sau khi hoàn tất công trình bị đơn đã nhiều lần có văn bản yêu cầu nguyên đơn đến ký hợp đồng từ những năm 2013, cụ thể là 6 văn bản tất cả nhưng nguyên đơn đã không đến ký hợp đồng điều này có nghĩa là nguyên đơn không còn nhu cầu thuê các diện tích trên nên từ bỏ quyền của mình. Bị đơn không thể chờ đợi nguyên đơn mà phải đưa tài sản

vào khai thác và cho các đối tác khác thuê phần diện tích này để đảm bảo lợi ích kinh doanh. Từ phần trình bày trên, bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngoài ra, bị đơn cũng đề nghị Hội đồng xét xử bảo đảm quyền lợi cho những người khác hiện đang thuê phần diện tích đang có tranh chấp với nguyên đơn, trong đó có bà Lê Thị Minh N là người được bị đơn cho thuê một phần diện tích tầng 1 và tầng hầm và một phần diện tích tầng lửng của dự án xây nhà ở cao tầng I1, I2, I3 và văn phòng cho thuê Thành Công 2 có địa chỉ tại số ... phố TH, quận ĐĐ, TP HN, thời hạn thuê đến 03/7/2058. Bà N đã thanh toán đủ số tiền thuê theo hai Hợp đồng đã ký kết.

*Đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công ty SH trình bày:* chúng tôi nhất trí với phần trình bày của bị đơn, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét lại tư cách tham gia tố tụng của chúng tôi. Nguyên đơn không ký hợp đồng thuê đất mà đi khiếu nại chúng tôi ở khắp nơi tức là đã từ bỏ quyền thuê của mình theo Thỏa thuận 126 nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tòa án sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là tranh chấp hợp đồng hợp tác đầu tư là không đúng.

Ngoài ra, Công ty SH cũng thừa nhận đã ký kết Hợp đồng thuê Văn phòng với ông Nguyễn Tự L với nội dung Công ty SH cho ông Lạc thuê 321,42 m<sup>2</sup> tại tầng 1 tòa nhà số .... phố TH, quận ĐĐ, TP HN với thời hạn thuê nhà từ ngày 07/01/2018 đến ngày 06/01/2025 với số tiền sau thuế là 375.504.058 đồng/tháng. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét và bảo vệ quyền lợi cho người thứ ba thuê nhà của chúng tôi.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Tổng công ty cổ phần SH và Công ty cổ phần đầu tư địa ốc SH trình bày:* chúng tôi nhất trí với phần trình bày của bị đơn và Công ty SH và đề nghị đưa thêm bà N và ông L vào tham gia tố tụng để bảo vệ quyền và lợi ích cho những người thuê nhà của chúng tôi.

Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét lại tư cách tham gia tố tụng của Công ty SH.

Bản án sơ thẩm nhận định trong thời gian hai bên nguyên đơn và bị đơn đang có tranh chấp, nguyên đơn chưa ký hợp đồng thuê với bị đơn theo Thỏa thuận 126 không có nghĩa là nguyên đơn từ bỏ quyền thuê của mình và chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ. Sau khi bị đơn hoàn thành xong công trình đã có nhiều văn bản yêu cầu nguyên đơn đến ký hợp đồng thuê văn phòng để bảo đảm việc khác thác tài sản nhưng nguyên đơn không đến làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến hoạt động kinh doanh của bị đơn. Điều này phải được hiểu là nguyên đơn đã từ bỏ quyền thuê của mình và bị đơn có quyền ký hợp đồng thuê với các đối tác khác. Từ phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử sửa Bản án sơ thẩm và bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn với phần diện tích 1350 m<sup>2</sup> tại tầng 1, chỉ đồng ý ký với nguyên đơn 6 kiot tại tầng lửng của Tòa nhà.

*Người đại diện theo ủy quyền của M...Bank có kháng cáo trình bày:* đề nghị HĐXX chấp nhận nội dung kháng cáo của M...Bank, ghi nhận quyền thuê hợp pháp, ổn định của M...Bank theo Hợp đồng thuê văn phòng số 44/2016/HDTVPP/SHL ngày

26/4/2016.

*Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:* giữa nguyên đơn và bị đơn trước khi có tranh chấp đã có nhiều văn bản trao đổi với nhau, nhưng không thống nhất được với nhau về việc giải quyết tranh chấp tại Thỏa thuận 126. Trong các văn bản gửi bị đơn, nguyên đơn chưa bao giờ nói từ bỏ quyền thuê văn phòng của mình nên không thể hiểu như bị đơn, Công ty SH và Luật sư đã trình bày. Vì có tranh chấp nên các bên đã gửi khiếu nại đi nhiều nơi và đã có 3 Phó thủ tướng có kết luận về tranh chấp của chúng tôi, yêu cầu các bên phải thực hiện đúng theo các cam kết tại Thỏa thuận 126 và nếu có tranh chấp thì khởi kiện ra Tòa án. Bị đơn là người không thực hiện đúng theo các cam kết đã thỏa thuận của các bên và các kết luận của các Phó thủ tướng.

Nguyên đơn chưa ký kết hợp đồng thuê văn phòng với bị đơn là do UBND TP Hà Nội có chỉ đạo ký với Sở Tài nguyên và Môi trường nên nguyên đơn không thể làm khác được cho đến khi có kết luận của Phó thủ tướng thường trực Trương Hòa Bình là kết luận cuối cùng và các bên phải có nghĩa vụ chấp hành. Hiện nay, nguyên đơn là doanh nghiệp nhà nước trong đó cổ phần nhà nước chiếm tới 98% nên đề nghị Hội đồng xét xử xem xét tránh thiệt hại cho tài sản nhà nước.

Đối với trường hợp người thứ ba ngay tình là bà N và ông L đã ký hợp đồng thuê văn phòng với bị đơn và Công ty SH đề nghị Hội đồng xét xử cũng xem xét để bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của họ.

*Ông Lê Mạnh H là đại diện ủy quyền của bà Lê Thị Minh N trình bày:* gia đình tôi có ký kết hai hợp đồng thuê văn phòng tại tầng 1, tầng hầm và kiot tại dự án xây nhà ở cao tầng I1, I2, I3 và văn phòng cho thuê Thành Công 2 có địa chỉ tại số ... phố TH, quận ĐD, TP HN, thời hạn thuê đến 03/7/2058. Chúng tôi đã trả đầy đủ tiền thuê nhà cho bị đơn với số tiền lên tới gần 30 tỷ đồng, đây là khoản tiền chúng tôi phải đi vay mượn của các cá nhân, tổ chức khác nên đề nghị Hội đồng xét xử xem xét, bảo vệ quyền lợi cho gia đình tôi là bên thứ ba ngay tình không biết việc tranh chấp của nguyên đơn và bị đơn. Chúng tôi đề nghị Tòa án cho chúng tôi tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án này.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân TP Hà Nội phát biểu quan điểm:*

*Về thủ tục tố tụng:* bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty cổ phần địa ốc Sông Hồng, Ngân hàng TMCP QĐ kháng cáo trong thời hạn luật định và đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên kháng cáo là hợp lệ.

Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án từ thủ tục thụ lý vụ án, thời hạn chuẩn bị xét xử và tiến hành phiên tòa. Thư ký đã làm đầy đủ nhiệm vụ và phổ biến nội quy phiên tòa. Tại phiên tòa xét xử phúc thẩm hôm nay, các đương sự đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật, đã được tranh luận và trình bày căn cứ để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình.



*Xét các yêu cầu kháng cáo của các bên:* tại giai đoạn chuẩn bị phiên tòa phúc thẩm có nhiều tình tiết mới và người tham gia tố tụng mới, nên để bảo vệ quyền lợi cho những người tham gia tố tụng mới đề nghị Hội đồng xét xử hủy Bản án sơ thẩm và xác định cấp sơ thẩm không có lỗi.

### **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 và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, sau khi nghe ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

*Về tố tụng:* Công ty cổ phần địa ốc SH, Tổng công ty cổ phần SH, Ngân hàng TMCP QĐ kháng cáo Bản án sơ thẩm trong thời hạn luật định và đã nộp tiền án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật. Do vậy, kháng cáo là hợp lệ.

Theo các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện: trong quá trình giải quyết vụ án theo trình tự sơ thẩm tại Tòa án nhân dân quận Đống Đa, Thẩm phán cấp sơ thẩm đã tiến hành thu thập tài liệu chứng cứ, xem xét thẩm định tại chỗ, ra Thông báo tổng đạt các văn bản tố tụng (tổng đạt trực tiếp, niêm yết theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự) cho các đương sự, các tổ chức, cá nhân có quyền và nghĩa vụ liên quan đến toàn bộ diện tích của dự án nhà ở và cao tầng I1, I2, I3 và văn phòng cho thuê Thành Công 2 có địa chỉ tại số .....TH, ĐĐ, HN.

Tuy nhiên, bà Lê Thị Minh N là người có quyền, nghĩa vụ liên quan trực tiếp đến dự án nhà ở và cao tầng I1, I2, I3 và văn phòng cho thuê Thành Công 2 có địa chỉ tại số ... TH, ĐĐ, HN do bà đã ký kết các Hợp đồng sau đây với bị đơn các Hợp đồng thuê văn phòng số 56/2015/HĐTVP/SHC ký ngày 21/01/2015, Hợp đồng thuê văn phòng số 1099/2015/HĐTVP/SHC ký ngày 31/8/2015, Phụ lục hợp đồng số 01/PLHĐ-56/2015/HĐTVP/SHC ký ngày 30/5/2018 và Phụ lục hợp đồng số 01/PLHĐ-1099/2015/HĐTVP/SHC.

Bà N đã xuất trình các tài liệu chứng cứ là các hóa đơn thanh toán toàn bộ số tiền thuê nhà cho bị đơn theo các hợp đồng nêu trên cho toàn bộ thời gian thuê (tính từ lúc bàn giao mặt bằng cho đến năm 2058) với số tiền rất lớn.

Khi Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành giải quyết việc tranh chấp Hợp đồng hợp tác đầu tư giữa nguyên đơn và bị đơn liên quan đến dự án mà bà N đã ký hợp đồng thuê nhà với bị đơn nhưng do gia đình bà N không sinh sống tại dự án nêu trên nên bà không biết các thông tin, không nhận được các văn bản tố tụng của Tòa án khi Tòa án tiến hành niêm yết các văn bản tố tụng liên quan. Việc tòa án cấp sơ thẩm giải quyết vụ án mà bà không được tham gia tố tụng là ảnh hưởng trực tiếp đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà. Do vậy bà N có đơn đề nghị và xuất trình các tài liệu chứng cứ kèm theo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại vụ án và đưa bà vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là có căn cứ và cần được xem xét và được pháp luật bảo vệ.

Ngoài ra, bị đơn còn ký Hợp đồng thuê Văn phòng số 04/2018/HĐTVP/SHL ngày 04/01/2018 giữa Công ty SH và ông Nguyễn Tụ Lạc với nội dung Công ty SH cho ông Lạc thuê 321,42 m<sup>2</sup> tại tầng 1 tòa nhà số .... TH, ĐD, TP HN với thời hạn thuê nhà từ ngày 07/01/2018 đến ngày 06/01/2025 với số tiền sau thuế là 375.504.058 đồng/tháng. Hiện nay, Tòa cấp phúc thẩm chưa lấy được lời khai, làm rõ được tính hợp pháp của Hợp đồng thuê Văn phòng số 04/2018/HĐTVP/SHL ngày 04/01/2018 giữa Công ty SH và ông Nguyễn Tụ L.

Hội đồng xét xử nhận thấy đây là những tình tiết mới phát sinh, Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành các thủ tục tố tụng đầy đủ nên xác định Tòa án cấp sơ thẩm không có lỗi. Cần hủy Bản án sơ thẩm để Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án, đưa bà Lê Thị Minh Nt và ông Nguyễn Tụ L vào tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Cần thu thập thêm các tài liệu, chứng cứ liên quan đến việc ký các Hợp đồng thuê nhà của bà N, ông L để giải quyết triệt để trong vụ án đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho các đương sự.

*Về án phí:* do hủy án sơ thẩm nên các đương sự kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

## **QUYẾT ĐỊNH**

### **Căn cứ:**

- Các Điều 308, 310 Bộ luật tố tụng dân sự;
- Nghị quyết số 326/2016/UBNVQH14 ngày 30/12/2016 của UBTWQH về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

### **Xử:**

1. Hủy Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 44/2019/KDTM- ST ngày 26/9/2019 của Tòa án nhân dân quận Đống Đa. Chuyển toàn bộ hồ sơ cho Tòa án nhân dân quận Đống Đa giải quyết lại theo thủ tục chung.

2. Về án phí: án phí sơ thẩm sẽ được quyết định khi giải quyết lại vụ án.

Án phí phúc thẩm: hoàn trả cho Tổng công ty cổ phần SH, Công ty cổ phần đầu tư địa ốc SH và Ngân hàng TMCP QĐ số tiền là 2.000.000 (hai triệu) đồng theo các biên lai số 0009390 ngày 28/10/2019, số 0009329 ngày 17/10/2019 và số 0009316 ngày 15/10/2019 của Chi cục thi hành án dân sự quận Đống Đa, TP Hà Nội.

Bản án phúc thẩm xử công khai và có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án.

*Nơi nhận:*

- Các đương sự;
- VKSND TP Hà Nội;
- TAND quận Đống Đa;

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**  
**Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa**

- Chi cục THA dân sự quận  
Đống Đa;
- Lưu HS, VP, HCTP và TKT.

**Hoàng Ngọc Thành**