

TÒA ÁN ND QUẬN HOÀN KIẾM
THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Bản án số: 46/2024/KDTM-ST
Ngày 06 tháng 11 năm 2024
“V/v Tranh chấp Hợp đồng Hợp
tác đầu tư kinh doanh”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN HOÀN KIẾM, THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hiền Hòa
Các Hội thẩm nhân dân: - Ông Trần Ngọc Thịnh
- Bà Đào Phương Mai

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Thanh Mai- Thư ký Tòa án nhân dân quận
Hoàn Kiếm.
- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Hoàn Kiếm tham gia phiên tòa:* Bà
Nguyễn Huyền Trang - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 30 tháng 10 và 06 tháng 11 năm 2024 tại trụ sở Toà án nhân dân
quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội xét xử sơ thẩm công khai vụ án kinh doanh
thương mại thụ lý số: 04/2024/TLST-KDTM ngày 09 tháng 01 năm 2024, về việc
“Tranh chấp Hợp đồng Hợp tác đầu tư kinh doanh” - theo Quyết định đưa vụ án ra xét
xử số 22/2024/QĐXXST-KDTM ngày 05 tháng 7 năm 2024; Quyết định hoãn phiên
tòa số 104/QĐST-KDTM ngày 05/8/2024 và Thông báo mở lại phiên tòa số
15/2024/TB-TA ngày 03 tháng 10 năm 2024, giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn:* Công ty cổ phần đầu tư xây dựng Dân Dụng Hà Nội (viết tắt là
Công ty Dân Dụng); địa chỉ: Số 292 ngõ Văn Chương, phường Khâm Thiên, quận
Đống Đa, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: ông Phạm Tiến Điệp - chức vụ: Giám đốc.
Người đại diện theo ủy quyền:

1. Ông Đặng Hữu Biên; sinh năm 1976 - CCCD số 042076000006 do Cục cảnh
sát cấp ngày 16/7/2014; địa chỉ: Số 08 Trần Đăng Ninh, phường Dịch Vọng Hậu, quận
Cầu Giấy, Hà Nội

2. Bà Ngô Thị Thanh Thúy; sinh năm 1985 - CCCD số 001185001431 do Cục
cảnh sát cấp ngày 10/7/2021; địa chỉ: Số 292 ngõ Văn Chương, phường Khâm Thiên,
quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội.

(Ông Biên, bà Thúy có mặt)

* *Bị đơn:* Công ty cổ phần đầu tư và xây dựng Cầu Đường Hà Nội (Viết tắt là
Công ty Cầu Đường); địa chỉ: 39 Hàm Tử Quan, phường Phúc Tân, quận Hoàn Kiếm,
Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: ông Phan Thanh Cảnh - Chức vụ: Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: bà Nguyễn Thị Kim Yến; sinh năm 1965 - CCCD số 024165000058 do Cục cảnh sát cấp ngày 25/4/2021 - chức vụ: Trợ lý Giám đốc Công ty cổ phần đầu tư và xây dựng Cầu Đường Hà Nội. (Theo Giấy ủy quyền số 02/UQ-CDHN ngày 30/10/2024 của Giám đốc Công ty Cầu Đường).

(Bà Yến Có mặt)

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

1. Công ty TNHH Dịch vụ và Đầu tư HBO;

Địa chỉ: 2/226 Lê Duẩn, phường Trung Phụng, quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội. Người đại diện theo pháp luật: bà Nguyễn Thị Hà Giang - Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Trần Xuân Nam, sinh năm 1970 - Chức vụ: Phó giám đốc kinh doanh của Công ty HBO; hộ khẩu thường trú: 2/226 Lê Duẩn, phường Trung Phụng, quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội. (Vắng mặt)

2. Shop Salon Tóc và Da

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

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

Là người đang thuê diện tích tầng 1 mặt tiền tại Tòa CT3 Chung cư E4 Yên Hòa Parkview, số 03 Vũ Phạm Hàm, phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội của Công ty TNHH Dịch vụ và đầu tư HBO để kinh doanh. (Vắng mặt)

3. Nhà hàng cơm gà Mạnh Hoạch;

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

Nơi cư trú: Thôn Giũ, xã Cổ Dũng, huyện Kim Thành, tỉnh Hải Dương.

Là người đang thuê diện tích tầng 1 mặt tiền tại Tòa CT3 Chung cư E4 Yên Hòa Parkview, số 03 Vũ Phạm Hàm, phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội của Công ty TNHH Dịch vụ và đầu tư HBO để kinh doanh. (Vắng mặt)

4. Công ty Cổ phần Tập đoàn Golden Gate

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

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

Là đơn vị thuê diện tích tầng 1 mặt phố Vũ Phạm Hàm tại Tòa CT3 Yên Hòa Parkview, số 03 Vũ Phạm Hàm, phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội của Công ty TNHH Dịch vụ và đầu tư HBO để kinh doanh quán Coffee (Trà Vniversal Tea). (Vắng mặt)

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

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

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

Là đơn vị đang thuê diện tích tầng 1 mặt phố Vũ Phạm Hàm tại Tòa CT3 Chung cư E4 Yên Hòa Parkview, số 03 Vũ Phạm Hàm, phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội của Công ty Cầu Đường để kinh doanh. (Vắng mặt)

6. Công ty Cổ phần đầu tư và Công nghệ Việt Tiến (nay đổi tên là Công ty Cổ phần Công nghệ NT); địa chỉ trụ sở trong Giấy phép kinh doanh: số 04 hẻm 172/46/12 đường Âu Cơ, phường Tứ Liên, quận Tây Hồ, Thành phố Hà Nội.

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

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

Là đơn vị thuê diện tích tầng 2 Tòa CT3 Yên Hòa Parkview, số 03 Vũ Phạm Hàm của Công ty Cầu Đường để làm trụ sở Công ty. (Vắng mặt)

7. Công ty TNHH tư vấn AZLAW;

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

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

Là đơn vị thuê diện tích tầng 2 Tòa CT3 Yên Hòa Parkview, số 03 Vũ Phạm Hàm của Công ty Cầu Đường để làm trụ sở Công ty. (Có mặt)

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

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

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

Người đại diện theo ủy quyền: ông Đào Tiến Thịnh, sinh năm 1992 - Nhân viên pháp chế của Công ty.

Là đơn vị thuê diện tích tầng 2 Tòa CT3 Yên Hòa Parkview, số 03 Vũ Phạm Hàm của Công ty Cầu Đường để làm trụ sở Công ty. (Vắng mặt).

9. Phòng tập Home Fitness Yoga

Chủ hộ kinh doanh: ông Lê Đức Thành, sinh năm 1991;

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

Là người thuê diện tích tầng 2 Tòa CT3 Yên Hòa Parkview, số 03 Vũ Phạm Hàm, phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội của Công ty Cầu Đường để kinh doanh. (Vắng mặt).

10. Công ty Cổ phần Be Group

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

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

Người đại diện theo ủy quyền: bà Nguyễn Thị Thu Hà - CCCD số 045193003943; địa chỉ liên hệ: Tầng 14, Tòa nhà Five Star, 28 Bis Mạc Đĩnh Chi, phường Đa Kao, quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Là đơn vị thuê diện tích tầng 2 Tòa CT3 Yên Hòa Parkview, số 03 Vũ Phạm Hàm phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội của Công ty Cầu Đường làm văn phòng của Chi nhánh Công ty CP Be Group tại Hà Nội. (Vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Tại đơn khởi kiện ngày 29/12/2023 và những bản tự khai, đơn trình bày tại Tòa án, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Công ty Dân Dụng trình bày:**

1. Về quá trình ký kết Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 126/HĐKT-E4YH ngày 24/4/2008 (viết tắt là Hợp đồng số 126).

Năm 2004 Công ty Dân Dụng được Ủy ban nhân dân Thành phố Hà Nội giao khu đất có diện tích 257.699m² đất tại phường Yên Hoà, quận Cầu Giấy để xây dựng dự án Khu đô thị mới Yên Hoà theo Quyết định số 4941/QĐ-UB ngày 10/8/2004, trong tổng diện tích Ủy ban nhân dân Thành phố giao cho Công ty cổ phần đầu tư xây dựng

Dân Dụng Hà Nội (viết tắt là Công ty Dân Dụng) có khu đất ký hiệu E4 với diện tích 9.065m² đất để xây dựng nhà ở. Bị đơn Công ty cổ phần đầu tư xây dựng Cầu Đường Hà Nội (viết tắt là Công ty Cầu Đường) trước đây được Ủy ban nhân dân Thành phố cho Công ty Cầu Đường thuê một phần diện tích đất tại dự án E4. Đến năm 2004 Ủy ban nhân dân Thành phố thu hồi phần diện tích đất Công ty Cầu Đường được thuê để giao cho Công ty Dân Dụng thực hiện dự án khu đô thị Yên Hòa. Vì vậy, Công ty Dân Dụng và Công ty Cầu Đường xuất phát từ tình cảm quen biết nhau nên đã ký kết Hợp đồng hợp tác đầu tư kinh doanh số 126 ngày 24/4/2008.

Nhằm phát huy lợi thế của mỗi bên, do đó Công ty Dân Dụng và Công ty Cầu Đường đã đàm phán cùng nhau hợp tác đầu tư xây dựng, kinh doanh nhà ở trên ô đất có ký hiệu E4 thuộc khu đô thị Yên Hoà được thành phố giao cho Công ty Dân Dụng làm chủ đầu tư. Ngày 24/4/2008 Công ty Dân Dụng và Công ty Cầu Đường đã thống nhất ký kết Hợp đồng hợp tác đầu tư xây dựng dự án phát triển nhà tại ô đất có ký hiệu E4 khu đô thị Yên Hoà, phường Yên Hoà, quận Cầu Giấy, Hà Nội số 126/HĐKT-E4YH.

Nội dung của Hợp đồng số 126 quy định:

Hai bên cùng hợp tác đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở bằng hình thức Hợp đồng hợp tác mà không thành lập pháp nhân mới.

Nguồn vốn và tỷ lệ vốn góp: vốn góp của hai bên theo tỷ lệ 50/50.

Tiến độ góp vốn: theo nhu cầu tiến độ thực hiện dự án.

Nguyên tắc góp vốn: việc góp vốn của mỗi bên được thực hiện bằng việc chuyển vào một tài khoản được mở riêng tại một Ngân hàng do hai bên thống nhất; các bên cam kết thực hiện việc góp vốn đầy đủ theo tiến độ đầu tư cho dự án và theo nguyên tắc đảm bảo đáp ứng tiến độ đầu tư xây dựng công trình.

Phân chia lợi nhuận, rủi ro: Công ty Dân Dụng 50%, Công ty Cầu Đường 50%.

Phân chia sản phẩm đầu tư: Chia đều mỗi bên 50%.

Hai bên thống nhất: mọi tranh chấp phát sinh nếu không thương lượng được thì sẽ đưa ra Tòa án kinh tế giải quyết.

Hai bên còn thoả thuận thống nhất các nội dung khác....chi tiết tại bản Hợp đồng hợp tác nguyên đơn đã nộp kèm theo Đơn khởi kiện.

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

Đến ngày 31/03/2015 hai Công ty đã ký tiếp Phụ lục số 01/PLHĐ-E4YH, về việc lập phương án tổ chức quản lý tài chính Dự án chung cư E4 của Hợp đồng số 126/2008/HTKD-E4YH ngày 24/4/2008.

Ngoài ký Phụ lục Hợp đồng số 01 và 02 trên thì hai bên không ký Phụ lục Hợp đồng nào khác. Tuy nhiên, hai bên còn ký 04 Biên bản góp vốn; Biên bản làm việc ngày 18/03/2015; 03 Bảng tính lãi vay hoạt động hợp tác liên doanh tại các ngày 15/9/2016, ngày 23/11/2016 và ngày 22/11/2017; Biên bản về việc quyết toán Hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh của Dự án nhà cao tầng E4 ngày 07/01/2019; Biên bản làm việc ngày 24/10/2023 (nguyên đơn đã nộp cho Tòa án kèm theo đơn khởi kiện).

Nội dung của Phụ lục số 01/PLHĐ-E4YH gồm có nội dung chính như sau:

Hai bên thống nhất về nguyên tắc chung trong quá trình triển khai Hợp đồng hợp tác như:

Nguyên tắc vận động dòng tiền theo dõi dòng tiền, dự án hoạt động bán hàng và thu tiền. Cơ cấu tổ chức hoạt động tài chính ban điều hành quản lý dự án, phương thức thực hiện về việc mở tài khoản theo dõi ghi chép tài khoản chung.

Quy định đối với vốn đầu tư do hai bên đóng góp: căn cứ vào nhu cầu vốn thực tế theo tiến độ của dự án sẽ được hai bên thống nhất mức góp tại mỗi thời điểm bằng văn bản, thời gian để hai bên chuyển tiền vào tài khoản chung không muộn hơn 03 ngày làm việc sau ngày thống nhất ở văn bản thỏa thuận góp vốn tại mỗi thời điểm. Việc chậm trễ chuyển tiền làm ảnh hưởng đến tiến độ dự án, gây thiệt hại đến lợi ích chung của dự án, bên có lỗi phải chịu trách nhiệm hoàn toàn thiệt hại do mình gây ra.

Ngoài ra, Phụ lục Hợp đồng còn quy định vốn huy động của khách hàng mua nhà và vốn khác (vốn vay Ngân hàng thương mại hoặc các nguồn tài trợ khác).

Quy định về góp vốn:

Góp vốn: giành 50% dự án để thực hiện công tác tái định cư giải phóng mặt bằng theo mục tiêu pháp lý dự án, đồng nghĩa với việc giảm 50% chi phí (số tiền) đã đầu tư cho dự án E4 của chủ đầu tư và không tính là vốn góp của chủ đầu tư vào liên doanh. 50% diện tích của dự án phục vụ mục tiêu hợp tác kinh doanh, hai bên thống nhất tỷ lệ góp vốn 50/50 theo giai đoạn. Trong thời gian không quá 45 ngày tính từ thời điểm hết hạn góp vốn được hai bên thống nhất theo từng đợt, bên nào không thực hiện đúng cam kết sẽ bị giảm tỷ lệ hưởng lợi nhuận tương ứng cho bên có năng lực thực hiện góp số vốn đó.

Quy định về kế hoạch, tiến độ góp vốn đầu tư: chỉ ngoại trừ yếu tố khách quan và không vì bất kỳ lý do chủ quan nào xuất phát từ cả hai phía liên doanh dẫn đến việc trì hoãn hoặc không góp vốn để đảm bảo thi công đúng tiến độ. Việc chậm trễ góp vốn của bên nào làm ảnh hưởng đến hiệu quả dự án và/ hoặc gây ra những thiệt hại về lợi ích khác liên quan đến dự án, đồng thời làm phát sinh những chi phí để giải quyết sự việc do chậm góp vốn gây ra thì bên chậm góp vốn phải hoàn toàn chịu trách nhiệm. Hai bên thống nhất bằng văn bản việc góp vốn theo tỷ lệ mỗi bên 50% theo từng đợt căn cứ vào tiến độ thi công cụ thể và tiền vốn góp của các bên phải được chuyển vào tài khoản chung của hai bên. Nếu hết thời gian quy định góp vốn, các bên không góp hoặc góp không đủ theo cam kết thì thực hiện quy định tại điểm 3.1 điều 3 của Hợp đồng số 126.

Phụ lục còn xác nhận khoản tiền thực tế đã chi cho dự án cũng như vốn góp của các bên tính đến ngày ký Phụ lục. Theo đó, nguyên đơn đã góp vào dự án số tiền 60.920.900.576 đồng, bị đơn đã góp vào dự án số tiền 3.272.173.200 đồng, thể hiện:

Từ năm 2009 đến năm 2015, bị đơn đã chi phí vào dự án các khoản như: chi phí phục vụ giải phóng mặt bằng, tiền lương cho bảo vệ, tiền thiết kế phí cho dự án và tiền chi xây dựng tường rào cho dự án E4 với tổng số tiền là 3.272.173.200 đồng.

Số tiền này được nguyên đơn ghi nhận là tiền góp vốn vào dự án và được hai bên thống nhất tại mục 3.3 của Phụ lục số 01/PLHĐ-E4YH ngày 31/03/2015.

2. Quá trình thực hiện Hợp đồng hợp tác đầu tư kinh doanh số 126/2008/HTKD-E4YH ngày 24/4/2008 được chia thành các giai đoạn như sau:

- + Giai đoạn giải phóng mặt bằng;
- + Giai đoạn góp vốn;
- + Giai đoạn xây lắp, mua sắm trang thiết bị;
- + Giai đoạn hoàn thiện và bàn giao nhà cho khách hàng;

+ Giai đoạn quyết toán phân chia lợi nhuận và phân chia sản phẩm, thanh lý hợp đồng.

Trong đó, công tác bán hàng được triển khai kể từ thời điểm đủ điều kiện theo quy định của pháp luật.

Giai đoạn đầu tư và xây dựng hai bên không có tranh chấp gì. Sau đó đến thời điểm hai bên ký quyết toán dự án, xác định phân chia lợi nhuận và sản phẩm giữ lại không bán để đầu tư cũng không phát sinh tranh chấp hoặc mâu thuẫn gì. Kể từ thời điểm Công ty Cầu Đường thay đổi người đại diện theo pháp luật mới, ngày 14/8/2023 bị đơn gửi Công văn đề nghị nguyên đơn xem xét lại bản quyết toán ngày 07/01/2019 thì hai bên phát sinh quan điểm mâu thuẫn nên chưa đi đến thống nhất để giải quyết, quyết toán dứt điểm dự án.

Quá trình thực hiện Hợp đồng: nguyên đơn với tư cách là Chủ đầu tư Dự án chịu trách nhiệm toàn bộ trước pháp luật và trước khách hàng, là bên triển khai tổ chức thi công, xây dựng và cùng bị đơn bán hàng. Bị đơn tham gia dự án bằng các công việc như cùng nguyên đơn thực hiện công tác giải phóng mặt bằng và bán hàng.

Khi bị đơn không góp đúng, đủ vốn theo thỏa thuận tại Hợp đồng số 126 và 04 Biên bản góp vốn nêu trên, nguyên đơn không có văn bản yêu cầu bị đơn thực hiện góp đúng, đủ theo như thỏa thuận trong Hợp đồng, bởi tại các Biên bản góp vốn đều quy định thời hạn góp vốn, tại Phụ lục số 01 có quy định trách nhiệm, hậu quả của việc chậm hoặc không góp đủ vốn, nên nguyên đơn thấy không cần thiết phải làm văn bản nhắc nhở bị đơn, vì đó là trách nhiệm của các bên khi ký kết Hợp đồng cùng các thỏa thuận có liên quan. Trong Phụ lục số 01 đã quy định rõ trong thời gian không quá 45 ngày tính từ thời điểm hết hạn góp vốn được hai bên thống nhất theo từng đợt, bên nào không thực hiện đúng cam kết sẽ bị giảm tỷ lệ hưởng lợi nhuận tương ứng cho bên có năng lực thực hiện góp số vốn đó.

Bên bị đơn không góp đúng, đủ phần vốn góp theo thỏa thuận thì bị đơn phải chịu trách nhiệm về việc không góp đúng, đủ vốn góp theo thỏa thuận. Cụ thể, bị đơn phải góp đúng hạn về thời gian đã thỏa thuận và đầy đủ số tiền như tại các Phụ lục 01 và các Biên bản thỏa thuận đã ký kết, nếu không góp đúng, đủ thì bị giảm tỷ lệ theo vốn góp thực tế.

Trách nhiệm của bị đơn khi không góp đúng, góp đủ đã được quy định tại Điều 3.1 và Điều 3.2 của Phụ lục số 01/PLHD-E4YH ngày 31/3/2015

Điều 3.1 quy định: “Trong thời gian không quá 45 ngày tính từ thời điểm hết hạn góp vốn được hai bên thống nhất theo từng đợt, bên nào không thực hiện đúng cam kết sẽ bị giảm tỷ lệ được hưởng lợi nhuận tương ứng cho bên có năng lực thực hiện góp số vốn đó”.

Điều 3.2 quy định:

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

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

Tại các Biên bản góp vốn đợt 1, đợt 2, đợt 3, đợt 4 đều quy định tại phần 4 - Tổ chức thực hiện: “Việc chậm trễ góp vốn của các bên sẽ được áp dụng quy định tại các điều khoản trong các văn bản được hai bên ký kết”.

Việc góp vốn trên thực tế tại giai đoạn 1 từ ngày ký Hợp đồng số 126 ngày 24/4/2008 đến ngày ký Phụ lục 01 (ngày 31/03/2015) và giai đoạn 2 từ ngày 05/5/2015 đến ngày 02/02/2016 (ký 04 Biên bản góp vốn), mỗi bên phải góp số tiền là 88.420.900.576 đồng. Theo đó, nguyên đơn đã góp đủ 100% nghĩa vụ góp vốn, bị đơn đã góp số tiền 7.272.173.200 đồng đạt 8,22% nghĩa vụ góp vốn.

Từ các căn cứ và thực tế góp vốn nêu trên đã khẳng định bị đơn đã không góp đúng, góp đủ số vốn góp theo thỏa thuận và căn cứ chế tài của việc không góp đúng, góp đủ số vốn theo thỏa thuận nên nguyên đơn khởi kiện bị đơn theo các nội dung tại đơn khởi kiện ra Tòa án quận Hoàn Kiếm là hoàn toàn có căn cứ.

Quá trình thi công xây dựng nhà chung cư E4 do Công ty Dân Dụng là Chủ đầu tư chịu trách nhiệm tổ chức thi công xây dựng và hoàn thiện gần như toàn bộ dự án. Chung cư E4 bắt đầu xây dựng từ tháng 9/2011. Công ty Cầu Đường chỉ là bên hợp tác góp vốn để kiếm lợi nhuận, tham gia vào việc thi công xây dựng hạng mục nhỏ của dự án.

Đối với giai đoạn bàn giao nhà cho khách hàng: Sau khi dự án được hoàn thiện với tư cách là Chủ đầu tư, nguyên đơn đã hoàn thiện các thủ tục pháp lý theo đúng quy định và bàn giao nhà cho khách hàng với 100% khách hàng được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ theo đúng pháp luật.

Đối với giai đoạn quyết toán, thanh lý Hợp đồng sau ngày hai bên ký Biên bản quyết toán ngày 07/01/2019: Hai bên đã ký kết Biên bản làm việc để thống nhất một số nội dung. Theo đó, nguyên đơn đã thanh toán một phần lợi nhuận với số tiền 3.455.708.538 đồng (ba tỷ, bốn trăm năm mươi lăm triệu, bảy trăm linh tám nghìn, năm trăm ba mươi tám đồng) của Dự án và từ quý 1 năm 2019 đã bàn giao cho bị đơn sản phẩm đầu tư giữ lại không bán là diện tích mặt bằng thương mại là 2.220m² để bị đơn quản lý, sử dụng, khai thác kinh doanh và phân chia quyền khai thác lối đỗ xe tầng hầm B1, B2 với diện tích là 1.320m² tương ứng 108 lối đỗ xe. Đến nay hai bên vẫn chưa thống nhất thanh lý Hợp đồng hợp tác đầu tư kinh doanh số 126.

Quá trình thực hiện Hợp đồng hợp tác đầu tư kinh doanh số 126/2008/HTKD-E4YH ngày 24/4/2008 các bên có thỏa thuận đối với các diện tích tài sản giữ lại, cụ thể như sau:

Tại Điều 2.4.2 của Hợp đồng số 126 quy định: “Đối với diện tích dịch vụ sở hữu riêng: thống nhất nguyên tắc đầu tư của mỗi bên là 50/50. Mỗi bên được quyền sở hữu phần diện tích của mình đầu tư...”

Tại mục 1 Biên bản quyết toán Hợp đồng ngày 07/01/2019 thống nhất: “Hai bên thống nhất giữ lại và tự bỏ toàn bộ chi phí đầu tư không tính vào giá thành nhà bán đối với diện tích các sàn tầng dịch vụ và kỹ thuật thuộc dự án E4, phân chia diện tích này để các bên chủ động quản lý khai thác theo quy định. Cụ thể:

+ Công ty Cầu Đường: nhận toàn quyền sở hữu, quản lý, khai thác toàn bộ diện tích sàn dịch vụ và diện tích tại tầng kỹ thuật của Tòa CT3.

+ Công ty Dân Dụng: nhận toàn quyền sở hữu, quản lý, khai thác toàn bộ diện tích sàn dịch vụ và diện tích tại tầng kỹ thuật tại Tòa CT1 và Tòa CT2 không bao gồm diện tích phòng sinh hoạt cộng đồng”.

Theo Biên bản quyết toán dự án ngày 07/01/2019, hai bên thống nhất không chia lợi nhuận bằng tiền, mà cùng nhau bù đắp lợi nhuận được chia với giá trị tài sản giữ lại nên Công ty Cầu Đường không nhận lợi nhuận của dự án bằng tiền. Ngày 24/10/2023 giữa nguyên đơn và bị đơn ký Biên bản làm việc thống nhất trả trước một phần lợi

nhuận tạm tính bằng tiền cho bị đơn với số tiền là 30.455.708.538 đồng: vì hiệu quả của việc hợp tác là một khoản lợi nhuận được xác định bằng tiền. Trong việc hợp tác này, dự án có lãi nên ngày 24/10/2023, hai bên tạm ghi nhận lợi nhuận của dự án E4 với số tiền là 30.455.708.538 đồng để chia cho Cầu Đường theo sổ sách của Công ty Dân Dụng và sẽ trả cho bị đơn Công ty Cầu Đường trước ngày 31/12/2023 đồng thời yêu cầu hai bên tiến hành đối chiếu số liệu, quyết toán tại dự án phân chia lại lợi nhuận và phải đóng góp, thanh toán giá trị tài sản giữ lại để đầu tư đã phân chia cho các bên. Tuy nhiên, để được nguyên đơn thanh toán số tiền này cho bị đơn, tại mục 3 phần kết luận cuộc họp của Biên bản nói trên, hai bên đã thống nhất:

“Hai bên khẩn trương tiến hành công tác điều tra, rà soát công tác kế toán dự án, phân chia lợi nhuận khi có Biên bản chính thức về việc quyết toán hợp tác đầu tư, hai bên sẽ dùng nguồn vốn của mình để thực hiện nghĩa vụ đầu tư đối với tài sản giữ lại nếu phát sinh nghĩa vụ phải trả”

Nội dung trên được hiểu là nguyên đơn sẵn sàng phân chia bằng tiền số tiền 30.455.708.538 đồng (là lợi nhuận của dự án) nếu như bị đơn hợp tác với nguyên đơn để thực hiện công tác kiểm tra, rà soát thống nhất việc quyết toán trước ngày 31/12/2023, và bị đơn thực hiện đúng cam kết của mình tại mục 2.2 Biên bản làm việc ngày 24/10/2023: “Nếu phát sinh nghĩa vụ phải thanh toán việc phân chia tài sản giữ lại, thì Công ty Cầu Đường sẽ dùng nguồn vốn của mình để thanh toán”.

Tuy nhiên, trên thực tế, bị đơn đã không thanh toán cho nguyên đơn giá trị tài sản giữ lại không bán và cũng không tham gia họp đối chiếu số liệu để quyết toán dứt điểm dự án vào hồi 14h00 ngày 28/12/2023 theo Công văn số 332/CV-HCCI ngày 25/12/2023 của nguyên đơn. Do bị đơn không thực hiện đúng cam kết của mình, không phối hợp quyết toán với nguyên đơn trước ngày 31/12/2023, nên nguyên đơn không có căn cứ để thanh toán khoản lợi nhuận cho bị đơn trước ngày 31/12/2023 như đã thống nhất tại Biên bản làm việc ngày 24/10/2023.

Sau khi xét thấy bị đơn không phối hợp với nguyên đơn để quyết toán vào ngày 28/12/2023 và không thực hiện đúng và đủ nghĩa vụ góp vốn theo Hợp đồng hợp tác số 126 và các thỏa thuận đã ký kết trong khi lại liên tục vu khống nguyên đơn vi phạm các tội hình sự. Vì vậy, ngày 29/12/2023 nguyên đơn Công ty Dân Dụng đã nộp đơn khởi kiện Công ty Cầu Đường ra Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm để yêu cầu Công ty Cầu Đường thực hiện các nghĩa vụ góp vốn của mình theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 126 ngày 24/4/2008 và các thỏa thuận hai bên đã ký kết.

Trước khi nguyên đơn gửi đơn khởi kiện ra Tòa án, ngày 28/12/2023 nguyên đơn đã gửi Công văn số 337/CV-HCCI giải đáp toàn bộ các thắc mắc cho bị đơn Công ty Cầu Đường (tài liệu này nguyên đơn đã nộp kèm theo đơn khởi kiện).

Việc bị đơn cho rằng Công ty Dân Dụng có dấu hiệu vi phạm nghiêm trọng pháp luật hình sự quy định tại Điều 175. Tội lạm dụng tín nhiệm chiếm đoạt tài sản về khoản tiền phân chia lợi nhuận dự án E4 Yên Hòa phải trả Công ty Cầu Đường từ năm 2020 là 30.455.708.538 đồng do Công ty Dân Dụng che giấu và tội lừa đảo chiếm đoạt tài sản theo Điều 174 của Bộ Luật hình sự năm 2015.

Nguyên đơn khẳng định tranh chấp giữa nguyên đơn Công ty Dân Dụng và bị đơn Công ty Cầu Đường phát sinh từ Hợp đồng hợp tác và các thỏa thuận đã ký kết giữa hai bên, hoàn toàn không có việc vi phạm pháp luật hình sự. Các nội dung tố giác của bị đơn đối với nguyên đơn là vu khống, bị đơn muốn hình sự hóa quan hệ dân sự để nhằm mục đích của mình. Tại phiếu chuyển nguồn tin về tội phạm số 1002/PC-CQĐT-

KT ngày 27/3/2024 của Cơ quan cảnh sát điều tra Công an quận Hoàn Kiếm đã kết luận tranh chấp giữa Công ty Dân Dụng và Công ty Cầu Đường là tranh chấp dân sự không thuộc thẩm quyền giải quyết của Cơ quan cảnh sát điều tra.

Về yêu cầu áp dụng thời hiệu khởi kiện vụ án, Nguyên đơn có quan điểm như sau: Sau thời điểm hai bên ký Biên bản quyết toán ngày 07/01/2019 thì đến năm 2023 hai Công ty có nhiều Công văn trao đổi qua lại liên quan đến một số nội dung của Hợp đồng hợp tác số 126, cụ thể:

- Giấy đề nghị thanh toán ngày 16/9/2023 của Công ty Cầu Đường Hà Nội gửi Công ty Dân Dụng Hà Nội;

- Công văn số 19/CV-HN ngày 18/9/2023 của Công ty Cầu Đường Hà Nội gửi ông Phạm Tiến Điệp - Giám đốc Công ty Dân Dụng Hà Nội, về việc đề nghị thực hiện quyết toán Hợp đồng hợp tác kinh doanh đầu tư xây dựng dự án;

- Giấy đề nghị thanh toán ngày 28/11/2023 của Công ty Cầu Đường Hà Nội gửi Công ty Dân Dụng Hà Nội;

- Công văn số 37/CV-HN ngày 02/01/2024 của Công ty Cầu Đường Hà Nội gửi ông Phạm Tiến Điệp - Giám đốc Công ty Dân Dụng Hà Nội, về việc phúc đáp Công văn số 337/CV-HCC1 ngày 28/12/2023;

- Công văn số 08/CV-HN ngày 14/8/2023 của Công ty Cầu Đường Hà Nội gửi ông Phạm Tiến Điệp - Giám đốc Công ty Dân Dụng Hà Nội, về việc đề nghị xem xét thực hiện quyết toán Hợp đồng hợp tác kinh doanh đầu tư xây dựng Dự án;

- Công văn số 15/CV-HN ngày 22/8/2023 của Công ty Cầu Đường Hà Nội gửi ông Phạm Tiến Điệp - Giám đốc Công ty Dân Dụng Hà Nội, về việc đề nghị xem xét thực hiện quyết toán Hợp đồng hợp tác kinh doanh đầu tư xây dựng Dự án (lần 2);

- Công văn số 32/CV-HN ngày 13/10/2023 của Công ty Cầu Đường Hà Nội gửi ông Phạm Tiến Điệp - Giám đốc Công ty Dân Dụng Hà Nội, về việc đề nghị xem xét quyết toán Hợp đồng hợp tác kinh doanh đầu tư xây dựng Dự án;

- Công văn số 264/CV-HN ngày 17/10/2023 của Công ty Dân Dụng Hà Nội phúc đáp Công ty Cầu Đường Hà Nội;

- Biên bản làm việc ngày 24/10/2023 giữa Công ty Dân Dụng Hà Nội và Công ty Cầu Đường Hà Nội, về việc xem xét đề nghị của Công ty Cầu Đường Hà Nội theo Giấy đề nghị thanh toán ngày 18/9/2023;

- Công văn số 36/CV-HN ngày 26/12/2023 của Công ty Cầu Đường Hà Nội gửi ông Phạm Tiến Điệp - Giám đốc Công ty Dân Dụng Hà Nội, về việc phúc đáp Công văn số 332/CV - HCCI ngày 25/12/2023 của Công ty Dân Dụng Hà Nội;

- Công văn số 337/CV-HCCI ngày 28/12/2023 của Công ty Dân Dụng Hà Nội gửi Công ty Cầu Đường Hà Nội, về việc phúc đáp Công văn số 36/CV - HN ngày 28/12/2023 của Công ty Cầu Đường Hà Nội;

Trong đó, hai bên có Biên bản làm việc ngày 24/10/2023 về các nội dung liên quan đến phân chia lợi nhuận, quyết toán dự án. Biên bản này được đại diện theo pháp luật của hai bên ký kết, đóng dấu. Đến ngày 29/12/2023 Công ty Dân Dụng nộp đơn khởi kiện Công ty Cầu Đường ra Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm để giải quyết tranh chấp là đúng thời hạn theo quy định của pháp luật và phù hợp với Điều 157 Bộ luật Dân sự năm 2015 về việc bắt đầu thời hiệu khởi kiện của vụ án. Hơn nữa, khi hai bên chưa ký thanh lý Hợp đồng hợp tác số 126 thì nguyên đơn vẫn có quyền yêu cầu Tòa án giải quyết nếu hai bên không thống nhất giải quyết được nội dung trong Hợp đồng và các văn bản thỏa thuận hai bên đã ký kết. Vì vậy, Công ty Cầu Đường cho rằng việc

khởi kiện của Công ty Dân Dụng đã hết thời hiệu và yêu cầu Tòa án quận Hoàn Kiếm đình chỉ vụ án là không có căn cứ. Nguyên đơn đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu đình chỉ vụ án của bị đơn.

Việc Công ty Cầu Đường không góp vốn đủ theo thỏa thuận đã gây khó khăn cho Công ty Dân Dụng trong quá trình thực hiện xây dựng dự án E4, cụ thể như sau:

Nguyên đơn phải đáo hạn các khoản tiền gửi Ngân hàng để bù đắp vào khoản vốn góp do bị đơn Công ty Cầu Đường không góp đủ theo thỏa thuận, dẫn đến việc nguyên đơn mất các khoản lãi tiền gửi, giảm doanh thu hoạt động tài chính của nguyên đơn.

Ngoài ra, nguyên đơn phải huy động, điều chuyển từ các nguồn vốn khác để tập trung bổ sung vốn cho dự án E4, làm ảnh hưởng đến các công trình dự án kinh doanh khác của các dự án khác của nguyên đơn.

Về tổng số tiền bị đơn phải góp vốn vào dự án: theo Hợp đồng và các thỏa thuận giữa hai bên thì việc góp vốn của mỗi bên được thực hiện từ ngày ký Hợp đồng 126 ngày 24/4/2008 cho đến khi dự án đủ điều kiện huy động vốn từ người mua (tức hoàn thành xong phần móng) theo quy định của pháp luật. Theo đó, việc góp vốn được chia thành hai giai đoạn:

+ Giai đoạn 1: từ ngày ký Hợp đồng 126 ngày 24/4/2008 đến ngày 31/03/2015 ký Phụ lục Hợp đồng số 01.

Bị đơn đã góp số tiền 3.272.173.200 đồng, tương ứng với tỷ lệ 5.37%/50% theo cam kết.

Nguyên đơn đã góp đủ số tiền 60.920.900.576 đồng tương ứng với tỷ lệ 50% theo cam kết;

Về khoản tiền 57.648.727.376 đồng mà bị đơn chưa góp vốn vào dự án thuộc giai đoạn 1 đã được hai bên xác nhận tại Điều 4.2 của Phụ lục số 01 ngày 31/03/2015. Theo thỏa thuận tại Hợp đồng hợp tác số 126 thì mỗi bên góp 50% theo tiến độ dự án, tại giai đoạn này, nguyên đơn đã góp đủ số tiền 60.920.900.576 đồng, còn bị đơn chỉ góp 3.272.173.200 đồng. Số tiền chênh lệch vốn góp là 57.648.727.376 đồng mà bị đơn chưa góp thì hai bên thống nhất tiền lãi vay được phân bổ vào dự án liên doanh. Đối với số tiền góp vốn thiếu 57.648.727.376 đồng thì bị đơn phải có trách nhiệm góp đúng và đủ theo thỏa thuận. Không có bất kỳ một văn bản nào được ký giữa hai bên về việc miễn nghĩa vụ góp vốn số tiền 57.648.727.376 đồng của bị đơn. Do đó, nguyên đơn yêu cầu khởi kiện buộc bị đơn thực hiện tiếp nghĩa vụ góp vốn (bao gồm số tiền 57.648.727.376 đồng và lãi suất) là có căn cứ.

+ Giai đoạn 2: việc góp vốn được hai bên thỏa thuận thành 04 Biên bản góp vốn trong thời gian từ ngày 05/5/2015 đến 02/02/2016. Giai đoạn này hai bên thỏa thuận tổng số vốn cần góp là: 55.000.000.000 đồng, mỗi bên góp tỉ lệ 50% tương ứng với số tiền 27.500.000.000 đồng.

Thực tế, bị đơn đã góp số tiền 4.000.000.000 đồng, tương ứng với tỷ lệ 14,54%/50% theo cam kết.

Nguyên đơn đã đóng đủ số tiền 27.500.000.000 đồng tương ứng với tỷ lệ 50% theo cam kết, và còn xoay xở huy động vốn cho dự án cả phần vốn góp thiếu của bị đơn.

Tổng số tiền bị đơn đã góp vốn cho dự án tại hai giai đoạn là 7.272.173.200 đồng (bảy tỷ, hai trăm bảy mươi hai triệu, một trăm bảy mươi ba nghìn, hai trăm đồng).

Căn cứ mục 3.2 của Biên bản quyết toán ngày 07/01/2019 và căn cứ giấy đề nghị thanh toán ngày 28/11/2023 của bị đơn thì nguyên đơn đã hoàn trả số tiền vốn góp 5.750.000.000 đồng cho bị đơn vào ngày 06/12/2023. Điều này thể hiện nguyên đơn luôn chấp hành các thỏa thuận cam kết giữa hai bên.

Về việc hoàn trả số tiền vốn góp cho bị đơn 5.750.000.000 đồng là do: trên cơ sở Hợp đồng hợp tác đầu tư số 126 ngày 24/4/2008 và hiệu quả kinh doanh thực tế của dự án là có lãi. Do vậy, nguyên đơn với tư cách chủ đầu tư của dự án có trách nhiệm hoàn trả lại số vốn đã góp cho bị đơn theo thống nhất giữa hai bên tại Biên bản quyết toán ngày 07/01/2019.

Về lý do bị đơn chưa nộp đủ số vốn góp theo thỏa thuận mà đến ngày 28/11/2017 hai bên lại ký Biên bản thỏa thuận về việc phân chia quản lý, sử dụng các tầng dịch vụ của dự án E4 là vì: xuất phát từ mối quan hệ tốt đẹp giữa hai Công ty từ trước, cho nên nguyên đơn tạo điều kiện cho bị đơn nhận trước diện tích mặt bằng giữ lại được phân chia để quản lý, khai thác sử dụng, trước khi hạch toán đối trừ lợi nhuận được hưởng từ việc bán nhà của dự án.

Bên cạnh đó, căn cứ vào các thỏa thuận tại Hợp đồng hợp tác số 126; Điều 2.4.2 của Hợp đồng số 126; Biên bản quyết toán ngày 07/01/2019 ký giữa hai Công ty và kết quả kinh doanh của dự án là không bị lỗ nên nguyên đơn thực hiện phân chia mặt bằng sản thương mại tại Tòa CT3 là tài sản giữ lại của dự án không bán để các bên tự bỏ vốn đầu tư theo đúng thỏa thuận hai bên đã thống nhất. Điều này thể hiện nguyên đơn luôn tuân thủ đúng các cam kết của mình.

Việc phân chia diện tích mặt bằng này không có nghĩa là bị đơn chỉ nhận diện tích mặt bằng mà không phải thực hiện nghĩa vụ tài chính gì, mà ngược lại bị đơn phải nộp tiền theo giá vốn của hạng mục mặt bằng này, cụ thể là: để được sở hữu hợp pháp toàn bộ mặt bằng mà bị đơn được chia thì bị đơn phải thanh toán số tiền 73.804.123.026 đồng theo các Hóa đơn giá trị gia tăng mà nguyên đơn đã xuất cho bị đơn, sau khi bị đơn hoàn tất các nghĩa vụ của mình thì nguyên đơn với tư cách là chủ đầu tư sẽ hoàn tất các thủ tục của mình để các Cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu cho bị đơn đối với diện tích sản thương mại được chia.

Về việc nguyên đơn xuất Hóa đơn giá trị gia tăng cho bị đơn đối với phần diện tích mặt bằng mà bị đơn được chia, nguyên đơn có ý kiến như sau:

Căn cứ Điều 2.4.2 của Hợp đồng số 126, hai bên thống nhất nguyên tắc phân chia đối với diện tích sở hữu riêng: “thống nhất nguyên tắc đầu tư của mỗi bên là 50/50. Mỗi bên được quyền sở hữu phần diện tích của mình đầu tư”. Nội dung này được hiểu là mỗi bên bỏ vốn với giá gốc để được hưởng, nhận sản phẩm là diện tích mặt bằng (sản thương mại và lốt để xe ô tô) của dự án E4.

Khi dự án hoàn thành, hai bên đã ký kết Biên bản quyết toán hợp đồng hợp tác dự án E4 ngày 07/01/2019 trong đó có nội dung phân chia lợi nhuận như sau: “Hai bên thống nhất giữ lại và tự bỏ toàn bộ chi phí đầu tư không tính vào giá thành nhà bán đối với diện tích các sản tầng dịch vụ và kỹ thuật thuộc dự án E4...”

Tại Điều 3.2 của Biên bản quyết toán hợp đồng hợp tác dự án E4 ngày 07/01/2019 quy định trách nhiệm của bên A (nguyên đơn): “hoàn thiện thủ tục hợp đồng mua bán, xuất Hóa đơn đối với phần diện tích các tầng dịch vụ 1, 2 và 3 thuộc tòa CT3 để đề nghị Cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho bên B”

Từ các căn cứ trên, và sau khi Ban quản trị của chung cư E4 được thành lập đã phối hợp với Chủ đầu tư tiến hành phân định rõ diện tích sở hữu chung, riêng. Do đó,

ngày 30/12/2023 chủ đầu tư (nguyên đơn) đã xuất 02 Hóa đơn giá trị gia tăng là giá trị của toàn bộ diện tích mặt bằng sàn thương mại dịch vụ Tòa CT3 và diện tích đỗ xe ô tô tại tầng hầm B1, B2 của chung cư E4 cho bị đơn với giá trị của 02 Hóa đơn là 73.854.123.026 đồng (nguyên đơn giao nộp cho Tòa án 02 Hóa đơn số 1901 và 1902 ngày 30/12/2023 từ bản in điện tử).

Trong các thỏa thuận giữa hai bên đều quy định mỗi bên phải góp đủ số vốn góp theo thỏa thuận mới được hưởng lợi nhuận từ việc tài sản giữ lại không bán để chia. Tuy nhiên, mặc dù bị đơn chưa góp đủ số vốn góp theo thỏa thuận, nhưng do xuất phát từ mối quan hệ thân thiết giữa hai Công ty từ trước, đồng thời tạo điều kiện cho bị đơn nên nguyên đơn đồng ý lập Biên bản ngày 28/11/2017 tạm phân chia tài sản giữ lại không bán cho bị đơn để bị đơn tạm thời quản lý, để khai thác kinh doanh.

Đến năm 2023, bị đơn liên tục thay đổi người đại diện theo pháp luật, và cũng từ đó đến nay, lần lượt những người đại diện theo pháp luật mới của bị đơn không hợp tác, không thực hiện các nghĩa vụ theo các thỏa thuận đã ký giữa hai bên để tiến tới thanh lý Hợp đồng hợp tác kinh doanh. Tuy nhiên, thay vì phối hợp giải quyết với nguyên đơn hoặc đưa vụ việc ra Tòa án giải quyết theo Điều 11 của Hợp đồng hợp tác, thì bị đơn lại gửi nhiều đơn, thư tố cáo vụ không người đại diện theo pháp luật của nguyên đơn vi phạm nhiều tội hình sự đến nhiều Cơ quan không có thẩm quyền giải quyết vụ việc. Nguyên đơn khởi kiện bị đơn đến Tòa án quận Hoàn Kiếm, yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn phải thực hiện nghĩa vụ góp vốn theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 126 cùng Phụ lục Hợp đồng và các Biên bản thỏa thuận đã ký kết giữa hai bên theo đúng thỏa thuận và đúng quy định của pháp luật.

Hiện nay, diện tích tại Tòa CT3 mà bị đơn được chia thì bị đơn vẫn đang quản lý, sử dụng.

Biên bản quyết toán ngày 07/01/2019 có nhiều nội dung nhưng trọng tâm là bản xác định kết quả kinh doanh nhà E4 Yên Hòa đính kèm theo Biên bản quyết toán. Theo đó, hai bên thống nhất các số liệu về tài chính của dự án. Biên bản này chưa phải là Biên bản cuối cùng làm căn cứ cho các bên thanh lý Hợp đồng hợp tác. Ngoài ra, tại mục 4 của Bản quyết toán có nội dung cam kết chung, theo đó, hai bên cam kết thực hiện các nội dung sau ngày ký Biên bản quyết toán này, cụ thể như sau:

“...
- Việc thanh lý Hợp đồng số 126/2008/HTKD-E4YH ngày 24/4/2008 và các Phụ lục, Biên bản làm việc liên quan sẽ được hai bên xem xét ký kết khi các Bên hoàn thành các nghĩa vụ của mình theo Biên Bản này.

- Kể từ sau thời điểm ký biên bản quyết toán này, nếu có bất kỳ vấn đề gì khác liên quan chưa được đề cập đến tại Biên bản này, hai bên cam kết rằng, sẽ cùng nhau chịu trách nhiệm giải quyết đến cùng...”

Trên cơ sở đó, nguyên đơn đã chuyển cho bị đơn toàn bộ hồ sơ để về tự nghiên cứu nhằm phục vụ cho buổi họp, làm việc để quyết toán, thanh lý chính thức toàn bộ Hợp đồng.

Ngày 25/12/2023 nguyên đơn gửi Công văn số 332/CV-HCCI về việc quyết toán phân chia lợi nhuận chung cư E4, tại Công văn này, nguyên đơn mời bị đơn đến họp vào lúc 14h00 ngày 28/12/2023 để giải quyết dứt điểm công tác quyết toán Hợp đồng hợp tác của hai bên, trong đó có nội dung thanh toán đối trừ các khoản công nợ liên quan; hoàn chỉnh hồ sơ thanh lý Hợp đồng hợp tác kinh doanh giữa hai bên. Hai nội

dung này bao hàm cả trách nhiệm thực hiện các nghĩa vụ về tài chính, góp vốn vào dự án của bị đơn.

Tuy nhiên, phía bị đơn đã không hợp tác, không tham gia hợp với nguyên đơn. Do đó, việc quyết toán, thanh lý Hợp đồng số 126 của hai bên chưa thực hiện được.

Hiệu quả của dự án được xác định là lợi nhuận từ hoạt động bán nhà, còn sản phẩm đầu tư giữ lại không bán tại các tầng thương mại và lối đỗ ô tô tại các tầng hầm của Tòa CT1, CT2, CT3 thuộc dự án E4. Theo đó, các bên hợp tác chỉ phải bỏ tiền để đầu tư sở hữu các diện tích mặt bằng với giá tương ứng với diện tích được phân chia. Do đó, nghĩa vụ phải thanh toán với diện tích được phân chia cho bị đơn sẽ được đối trừ với lợi nhuận tiền mặt từ việc bán nhà bị đơn được hưởng theo tỷ lệ vốn góp nhưng trên thực tế bị đơn đã nhận sản phẩm là các diện tích mặt bằng.

* Về việc bị đơn vi phạm việc góp vốn được thể hiện trên cơ sở các chứng cứ mà nguyên đơn đã cung cấp cho Tòa án, cụ thể như sau:

+ Giai đoạn từ ngày ký Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 126 ngày 24/4/2015 đến ngày ký Phụ lục hợp đồng số 01 ngày 31/03/2015, mỗi bên phải góp số tiền là: 60.920.900.576 đồng, thực tế Công ty Cầu Đường chỉ góp 3.272.173.200 đồng (số liệu này đã được bị đơn xác nhận tại mục 3.4 Phụ lục số 01 ngày 31/03/2015).

+ Giai đoạn từ ngày 05/5/2015 đến ngày 02/02/2016 (góp vốn theo 04 Biên bản), theo đó mỗi bên góp số tiền 27.500.000.000 đồng, thực tế Công ty Cầu Đường chỉ góp 4.000.000.000 đồng vào ngày 02/12/2015.

Như vậy tổng số tiền bị đơn góp thiếu tại hai giai đoạn nêu trên là 81.148.727.376 đồng. Việc bị đơn gửi văn bản đến Tòa án cho rằng bị đơn không vi phạm nghĩa vụ góp vốn là không có căn cứ.

Tuy bị đơn chưa góp vốn đầy đủ, nhưng ngày 28/11/2017 nguyên đơn vẫn ký văn bản thỏa thuận về việc phân chia việc quản lý, sử dụng các tầng dịch vụ của dự án nhà cao tầng E4 cho bị đơn, cụ thể: Công ty Cầu Đường được chia phần diện tích tài sản giữ lại từ tầng 1 đến tầng 3 của Tòa CT3 và 1/2 các lối đỗ xe ô tô tại hầm chung B1, B2 của 03 Tòa nhà là bởi:

Thứ nhất, xuất phát từ mối quan hệ tốt đẹp giữa hai Công ty từ trước, cho nên việc nguyên đơn tạo điều kiện cho bị đơn nhận được diện tích mặt bằng là lợi nhuận của dự án để quản lý, khai thác sử dụng;

Thứ hai, chờ đến buổi quyết toán dứt điểm toàn diện giữa hai bên thì nguyên đơn Công ty Dân Dụng sẽ yêu cầu bị đơn Công ty Cầu Đường thực hiện các nghĩa vụ của mình theo cam kết (trong đó có nghĩa vụ góp vốn). Trên thực tế, buổi quyết toán toàn diện này đã không thực hiện được do bị đơn không phối hợp.

Vì vậy, nguyên đơn buộc phải khởi kiện bị đơn Công ty Cầu Đường đến Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm, buộc bị đơn phải thực hiện đủ nghĩa vụ góp vốn theo cam kết.

- Bị đơn cho rằng căn cứ theo mục 1.4 của Hợp đồng số 126 và Phụ lục kèm theo quy định: "Phân chia công việc cho các bên được thi công xây dựng các hạng mục của dự án:

+ Công ty Dân Dụng: 50%

+ Công ty Cầu Đường: 50%

Căn cứ giá trị quyết toán, bên được thực hiện khối lượng thi công xây lắp vượt 50% phải trích một phần lợi nhuận định mức trước thuế cho giá trị khối lượng vượt 50% cho bên thực hiện khối lượng thấp hơn"

Nội dung trên được quy định tại điều 2.4.1 của Hợp đồng số 126 ngày 24/4/2008. Theo đó, đối với phần xây lắp thì khối lượng thực hiện cũng theo nguyên tắc 50/50. Tuy nhiên, trên thực tế, Công ty Cầu Đường không có năng lực thực hiện phần xây lắp nên Công ty Dân Dụng phải đảm nhận toàn bộ phần xây lắp này. Do vậy, tại mục 1 Biên bản quyết toán ngày 07/11/2019, hai bên thống nhất phê duyệt giá trị quyết toán hạng mục hoàn thành dự án E4, đồng thời thống nhất phương pháp quyết toán dự án và tiến hành phân chia quyền lợi dự án theo số liệu đã được hai bên đối chiếu, xác nhận. Ngoài ra, tại một số Công văn bị đơn gửi cho Tòa án đều khẳng định “Giai đoạn triển khai Hợp đồng số 126 ngày 24/4/2008 không phát sinh tranh chấp”. Do đó nội dung công việc trên không thực hiện được nên nguyên đơn cho rằng yêu cầu này của bị đơn là không có căn cứ.

Đến nay do Công ty Cầu Đường vẫn không thực hiện đúng và đủ nghĩa vụ góp vốn dự án, vi phạm các nội dung cam kết tại Hợp đồng, Phụ lục Hợp đồng và các thỏa thuận đã ký với Công ty Dân Dụng, không phối hợp với Công ty Dân Dụng để thực hiện việc quyết toán dứt điểm dự án, ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty Dân Dụng. Ngược lại, Công ty Cầu Đường lại đưa ra nhiều yêu sách vô lý ngoài những nội dung, thỏa thuận đã ký kết giữa hai bên dẫn đến không thể thương lượng, giải quyết được.

Căn cứ Điều 11 của Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 126, quy định phương pháp giải quyết tranh chấp: “Trường hợp không thể thương lượng được sẽ đưa ra Tòa án kinh tế giải quyết”. Vì vậy, để đảm bảo quyền lợi của nguyên đơn Công ty Dân Dụng khởi kiện Công ty Cầu Đường đến Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm, đề nghị Tòa án giải quyết những vấn đề sau:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

$(1.000.000.000 \text{ đồng} \times 2.955 \text{ ngày} \times 9,5\%/\text{năm} : 360) = 770.791.667 \text{ đồng}.$

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

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

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

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

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

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

** Tại phiên tòa ngày 05/9/2024 nguyên đơn nộp đơn sửa đổi, bổ sung và rút một phần yêu cầu khởi kiện và trình bày:*

- Nguyên đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu khởi kiện thứ nhất trong Đơn khởi kiện đề ngày 29/12/2023, là:

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

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

Đối với khoản tiền lãi vay cho các chi phí do Công ty Dân Dụng huy động vốn đã được hai Công ty thống nhất và giá trị giá vốn phải thanh toán đối với diện tích đỗ xe và sàn thương mại Công ty Cầu Đường đã được nhận quản lý, Công ty Dân Dụng sẽ có yêu cầu bổ sung.

- Về nội dung sửa đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cụ thể như sau:

Đề nghị Toà án giải quyết yêu cầu khởi kiện được nguyên đơn nêu trong Đơn sửa đổi, bổ sung và rút một phần yêu cầu khởi kiện ngày 05/9/2024 với các căn cứ đã được nêu cụ thể tại Đơn khởi kiện ngày 29/12/2023, yêu cầu cụ thể như sau:

1. Xác định tổng vốn góp giai đoạn 1 và giai đoạn 2 của dự án Chung cư E4 là 116.193.073.776 đồng (một trăm mười sáu tỷ, một trăm chín mươi ba triệu, không trăm bảy mươi ba nghìn, bảy trăm bảy mươi sáu đồng).

2. Đề nghị Toà án xác định bị đơn đã góp số tiền 3.272.173.200 đồng + 4.000.000.000 đồng = 7.272.173.200 đồng (bảy tỷ, hai trăm bảy mươi hai triệu, một trăm bảy mươi ba nghìn, hai trăm đồng) đạt tỷ lệ 6,26% tổng vốn góp. Nguyên đơn đã góp số tiền 60.920.900.576 đồng + 48.000.000.000 đồng = 108.920.900.576 đồng (một

trăm linh tám tỷ, chín trăm hai mươi triệu, chín trăm nghìn, năm trăm bảy mươi sáu đồng) đạt tỷ lệ 93,74% tổng vốn góp.

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

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

Đồng thời đề nghị Hội đồng xét xử tạm ngừng phiên tòa để xác minh đưa những người đang trực tiếp thuê các diện tích sản thương mại của bị đơn Công ty Cầu Đường vào tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

*** Bị đơn Công ty cổ phần đầu tư và xây dựng Cầu Đường Hà Nội - người đại diện theo pháp luật là ông Phan Thanh Cảnh trình bày:**

Tại Bản tự khai và đồng thời là đơn tố giác khẩn cấp và các đơn đề nghị đình chỉ vụ án ông Phan Thanh Cảnh trình bày:

Trong Thông báo thụ lý số 04/2024/TBTL-VA ngày 09/01/2024 về việc thụ lý vụ án kinh doanh thương mại của Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm đã nêu rõ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - Công ty Dân Dụng buộc Công ty Cầu Đường phải trả nợ nguyên đơn số tiền vốn góp là 148.778.919.337 đồng tạm tính đến ngày 18/02/2016. Tuy nhiên, trong các Báo cáo tài chính của Công ty Dân Dụng được kiểm toán và công khai trên sàn chứng khoán từ năm 2019 đến hết ngày 31/12/2023 đã phản ánh toàn bộ quan hệ về công nợ và tiền góp vốn, lợi nhuận liên quan đến dự án xây dựng chung cư E4 Yên Hòa. Theo đó, không ghi nhận khoản nợ nào của Công ty Cầu Đường đối với công ty Dân Dụng.

- Báo cáo tài chính năm 2019 của Công ty Dân Dụng:

+ Tại mục 5. Phải thu khác (trang 18) bị đơn nợ nguyên đơn 1.549.000.000 đồng;

+ Tại mục 16. Phải trả khác (trang 23) nguyên đơn nợ bị đơn 5.750.000.000 đồng;

Như vậy, tính đến hết ngày 31/12/2019, nguyên đơn nợ bị đơn số tiền 5.750.000.000 đồng - 1.549.000.000 đồng = 4.201.000.000 đồng.

- Báo cáo tài chính năm 2020 của Công ty Dân Dụng:

+ Tại mục 5. Phải thu khác (trang 19) bị đơn không còn nợ nguyên đơn;

+ Tại mục 16. Phải trả khác (trang 23) nguyên đơn nợ bị đơn 30.455.708.538 đồng.

Như vậy, tính đến hết ngày 31/12/2020 nguyên đơn nợ bị đơn số tiền 30.455.708.538 đồng.

- Báo cáo tài chính năm 2021 của Công ty Dân Dụng:

+ Tại mục 5. Phải thu khác (trang 19) bị đơn không còn nợ nguyên đơn;

+ Tại mục 16. Phải trả khác (trang 23) nguyên đơn nợ bị đơn 30.455.708.538 đồng.

Như vậy, tính đến hết ngày 31/12/2021 nguyên đơn nợ bị đơn số tiền 30.455.708.538 đồng.

- Báo cáo tài chính năm 2022 của Công ty Dân Dụng:

+ Tại mục 5. Phải thu khác (trang 18) bị đơn không còn nợ nguyên đơn;

+ Tại mục 16. Phải trả khác (trang 23) nguyên đơn nợ bị đơn 30.455.708.538 đồng.

Như vậy, tính đến hết ngày 31/12/2022 nguyên đơn nợ bị đơn số tiền 30.455.708.538 đồng.

- Báo cáo tài chính năm 2023 của Công ty Dân Dụng:

+ Tại mục 3. Phải thu của khách hàng (Trang 18) bị đơn nợ nguyên đơn 151.440.600 đồng.

+ Tại mục 5. Phải thu khác (trang 19) bị đơn nợ nguyên đơn 5.750.000.000 đồng.

+ Tại mục 17. Phải trả khác (trang 23) nguyên đơn nợ bị đơn 1.549.000.000 đồng

+ Tại mục 17. Phải trả khác (Trang 24) nguyên đơn nợ bị đơn số tiền 27.000.000.000 đồng.

Như vậy, tính đến hết ngày 31/12/2023 nguyên đơn nợ bị đơn số tiền: (27.000.000.000 đồng + 1.549.000.000 đồng) - (5.750.000.000 đồng + 151.440.000 đồng) = 22.647.559.400 đồng.

Điều này chứng minh trong quan hệ Hợp tác kinh doanh xây dựng chung cư E4 Yên Hòa thì quyền và lợi ích của nguyên đơn không hề bị xâm phạm mà là ngược lại, bị đơn mới là bên bị xâm phạm quyền lợi trong suốt 6 năm qua. Trong Biên bản làm việc ngày 24/10/2023 giữa hai bên, nguyên đơn tiếp tục khẳng định và cam kết thanh toán trả hết số tiền nợ một phần lợi nhuận dự án chung cư E4 Yên Hòa cho bị đơn số tiền 30.455.708.538 đồng.

Căn cứ nghị quyết số 04/2017/NQ-HĐTP ngày 05 tháng 5 năm 2017 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn một số quy định tại khoản 1 và khoản 3 Điều 192 Bộ luật tố tụng dân sự về trả lại đơn khởi kiện, quyền nộp lại đơn khởi kiện lại vụ án đã quy định như sau:

Tại điểm a khoản 1 Điều 2. Về người khởi kiện không có quyền khởi kiện quy định tại điểm a khoản 1 Điều 192 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 đã quy định:

Người khởi kiện không có quyền khởi kiện là cơ quan, tổ chức, cá nhân khởi kiện khi thuộc một trong các trường hợp sau đây:

“1. Cơ quan, tổ chức, cá nhân không thuộc một trong các chủ thể quy định tại Điều 186, Điều 187 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015

a. Cơ quan, tổ chức, cá nhân không thuộc một trong các chủ thể quy định tại Điều 186, Điều 187 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 là trường hợp người làm đơn khởi kiện không nhằm bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho chính mình hoặc bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của cơ quan, tổ chức, cá nhân mà mình là người đại diện hợp pháp”

Như vậy, nguyên đơn không có quyền khởi kiện bị đơn. Do đó, quan điểm của bị đơn là đề nghị Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm căn cứ điểm g khoản 1 Điều 217 Bộ luật tố tụng dân sự ra Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án.

2. Về thời hiệu khởi kiện của vụ án:

Ngày 07/01/2019 Công ty Cầu Đường và Công ty Dân Dụng căn cứ Hợp đồng số 126/2008/HTKD-E4YH và Phụ lục số 01; sau khi xem xét số liệu doanh thu và chi phí dự án đã quyết toán dự án Chung cư E4 Yên Hòa theo Hợp đồng số 126/2008/HTKD-E4YH, trong Biên bản đã ghi rõ một số nội dung sau:

Hai công ty thống nhất giữ lại và tự bỏ toàn bộ chi phí đầu tư không tính vào giá thành nhà bán đối với diện tích các sản dịch vụ (tài sản giữ lại)...., phân chia diện tích này để các bên chủ động quản lý khai thác theo quy định:

- Công ty Cầu Đường nhận toàn quyền sở hữu, quản lý, khai thác toàn bộ diện tích sản dịch vụ và diện tích tại tầng kỹ thuật tại Tòa CT3, giá tài sản được phân chia chưa bao gồm thuế GTGT.

- Công ty Dân Dụng được nhận toàn quyền sở hữu, quản lý, khai thác toàn bộ diện tích sản dịch vụ và diện tích tại tầng kỹ thuật tại Tòa CT1, CT2 không bao gồm diện tích tại phòng sinh hoạt cộng đồng.

Công ty Dân Dụng có trách nhiệm quyết toán dự án với cơ quan thuế, kê khai và nộp thuế GTGT, thuế thu nhập doanh nghiệp của dự án... Hoàn trả cho Công ty Cầu Đường số tiền đã góp vốn là 5.750.000.000 đồng là khoản tiền do Công ty Cầu Đường chuyển tiền góp vốn cho Công ty Dân Dụng chi cho dự án E4.

Công ty Cầu Đường có trách nhiệm phối hợp và cùng chịu trách nhiệm cũng như hưởng quyền lợi với Công ty Dân Dụng đối với hoạt động sau bán hàng đến khi kết thúc công việc của dự án.

Như vậy, kể từ ngày hai bên ký kết Biên bản quyết toán đến ngày nguyên đơn khởi kiện đã là 05 năm. Căn cứ khoản 1 Điều 154 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 quy định về bắt đầu thời hiệu khởi kiện: "Thời hiệu khởi kiện vụ án dân sự được tính từ ngày người có quyền yêu cầu biết hoặc phải biết quyền, lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm"; Căn cứ Điều 429 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 quy định thời hiệu khởi kiện để yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp về Hợp đồng là 03 năm kể từ ngày người có quyền yêu cầu biết hoặc phải biết quyền, lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm. Do đó, bị đơn yêu cầu Tòa án áp dụng thời hiệu, xác định thời hiệu khởi kiện của Công ty Dân Dụng đã hết và ra Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án theo điểm e khoản 1 Điều 217 Bộ luật tố tụng dân sự.

3. Về việc tố giác ra Cơ quan điều tra các hành vi sai phạm của Công ty Dân Dụng:

Công ty Cầu Đường đã thực hiện việc Tố giác tội phạm đối với hành vi vi phạm đặc biệt nghiêm trọng pháp luật hình sự của ông Phạm Tiến Điệp - Giám đốc Công ty Dân Dụng Hà Nội. Với hành vi chiếm đoạt số tiền 30.455.708.538 đồng của ông Điệp. Công ty Cầu Đường đã đề nghị Cơ quan điều tra xác minh làm rõ dòng tiền của dự án Chung cư E4 Yên Hòa. Do đó, vụ án dân sự cần tạm đình chỉ để chờ kết quả giải quyết của Cơ quan công an.

Ngày 02/10/2024 bà Nguyễn Thị Kim Yến là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:

Ngày 24/4/2008 giữa nguyên đơn và bị đơn đã ký kết Hợp đồng hợp tác đầu tư kinh doanh số 126/2008/HTKD-E4YH, về việc xây dựng dự án chung cư E4 giữa Công ty Cầu Đường Hà Nội với Công ty Dân Dụng Hà Nội. Nội dung của Hợp đồng hợp tác đầu tư kinh doanh số 126 hai bên đã thỏa thuận một số nội dung chính như sau:

1. Tài chính để thực hiện dự án là mỗi bên góp 50/50 nguồn vốn góp nếu thấy cần thiết sẽ sử dụng vốn vay.

2. Phân chia lợi nhuận, rủi ro là chia 50/50 căn cứ vào kết quả kinh doanh

3. Đối với phần xây lắp dự án, mỗi bên được thi công xây lắp 50/50 khối lượng xây lắp của dự án. Bên nào thực hiện khối lượng vượt quá 50% thì phải trích một phần lợi nhuận định mức trước thuế cho giá trị khối lượng vượt 50% cho bên thực hiện giá trị khối lượng thấp hơn (Trên thực tế, nguyên đơn đã thực hiện 100% nhưng nguyên đơn không hề trích một phần lợi nhuận định mức trước thuế cho giá trị vượt khối lượng 50% cho bên bị đơn như đã thỏa thuận trong Hợp đồng)

4. Đối với diện tích dịch vụ sở hữu riêng, hai bên đã thỏa thuận đây là tài sản giữ lại thống nhất nguyên tắc chia 50/50 và nguyên đơn và bị đơn phải tự bỏ nguồn vốn của mình ra đầu tư.

5. Tổ chức quản lý thực hiện: nguyên đơn là chủ đầu tư chịu trách nhiệm toàn diện các vấn đề có liên quan đến dự án theo quy định của pháp luật và bị đơn là bên chủ sử dụng ô đất E4 là đối tác hợp tác đầu tư, tự quản lý.

* Quá trình thực hiện Hợp đồng đến trước ngày ký Biên bản quyết toán hợp đồng ngày 07/01/2019 giữa nguyên đơn và bị đơn không phát sinh bất kể tranh chấp nào dù là nhỏ nhất.

Trong Hợp đồng hợp tác đầu tư kinh doanh số 126/2008/HTKD-E4YH ngày 24/4/2008 hai bên thỏa thuận về việc góp vốn cụ thể mỗi bên góp 50/50 vốn góp.

Theo thỏa thuận giữa hai bên Công ty thì có 04 Biên bản thỏa thuận góp vốn (cụ thể vào ngày 05/05/2015; 11/06/2015; 19/11/2015 và 02/02/2016) và các thỏa thuận khác được ghi tại Phụ lục 01 và 03 bảng tính lãi vay (ngày 15/09/2016 - tính đến ngày 31/7/2016; ngày 23/01/2016 - tính từ ngày 01/08/2016 đến ngày 30/09/2016 và ngày 22/11/2017 - tính từ ngày 01/10/2016 đến ngày 30/6/2017).

Ngoài thỏa thuận về 04 đợt góp vốn ở trên ra thì giữa hai Công ty không có thỏa thuận gì khác.

Quá trình thi công xây dựng nhà Chung cư E4 do nguyên đơn xây dựng và hoàn thiện. Riêng tài sản giữ lại không bán gồm: các sản phẩm kinh doanh của Chung cư E4 gồm CT1, CT2, CT3 và tầng hầm thì nguyên đơn và bị đơn tự bỏ kinh phí ra để hoàn thiện.

Chung cư E4 bắt đầu xây dựng từ thời gian năm 2015. Bị đơn không có tài liệu thể hiện về việc Dự án Chung cư E4 được hoàn thiện thời gian nào.

Quá trình thực hiện Hợp đồng hợp tác đầu tư kinh doanh số 126/2008/HTKD-E4YH ngày 24/4/2008 các bên có thỏa thuận đối với các diện tích tài sản giữ lại, cụ thể: theo Biên bản phân chia quản lý, sử dụng của các tầng dịch vụ thuộc dự án chung cư E4 ngày 28/11/2017 (đã nộp cho Tòa), bị đơn được chia các tầng dịch vụ thương mại của Tòa CT3 và nguyên đơn được chia các sản phẩm dịch vụ của Tòa CT1 và CT2 (chưa chia theo tỷ lệ 50/50).

Theo Biên bản ngày 28/11/2023 phân chia diện tích, quản lý vận hành các lô xe ô tô tại tầng hầm theo tỷ lệ 50/50 và thực tế đã chia tỷ lệ 50/50 (bị đơn nhờ nguyên đơn thu hộ tiền trông coi lô ô tô).

Ngày 07/01/2019 hai bên đã tiến hành quyết toán đối với Hợp đồng hợp tác đầu tư kinh doanh số 126/2008/HTKD-E4YH ngày 24/4/2008 đối với việc xây dựng chung cư E4. Nhưng sau đó bị đơn đã phát hiện thông qua các Báo cáo tài chính của nguyên đơn đã được bị đơn lập Vi bằng và nộp cho Tòa án. Và bị đơn đã phát hiện như sau: tại phần diễn giải trang 2 Biên bản quyết toán Hợp đồng số 126 có ghi hai bên thống nhất giữ lại và tự bỏ toàn bộ chi phí đầu tư không tính vào giá thành nhà bán đối với diện tích các sản phẩm tầng dịch vụ và kỹ thuật thuộc dự án E4, phân chia diện tích này để các bên

chủ động quản lý khai thác theo quy định nhưng tại Bảng xác định kinh doanh nhà E4 Yên Hòa đính kèm theo Biên bản lại ghi tại Mục 5 toàn bộ giá trị sản dịch vụ giữ lại là 176.308.415.350 đồng là lợi nhuận trước thuế mục 6 thì lại đưa toàn bộ giá trị này vào lợi nhuận trước thuế rồi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp 20% là hoàn toàn không đúng.

Trong Biên bản quyết toán đã phản ánh không có lợi nhuận của dự án để được chia (mà lại tính giá trị tài sản giữ lại là lợi nhuận của dự án) nhưng trong các Báo cáo tài chính và Biên bản làm việc ngày 24/10/2023 thì Công ty Cầu Đường lại được chia một phần lợi nhuận của dự án E4 là 30.455.708.538 đồng, nguyên đơn cam kết sẽ trả cho bị đơn trước ngày 31/12/2023, nếu chậm thanh toán sẽ bị xử phạt theo quy định pháp luật. Đến khi nguyên đơn khởi kiện bị đơn ra Tòa thì nguyên đơn không thực hiện theo cam kết này nữa. Mặt khác tại Báo cáo tài chính năm 2020, tại mục 19.1 bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu trang 25 có ghi, chia lãi liên doanh Tòa E2, E4 Yên Hoà 121.618.384.467 đồng nguyên đơn đã chi khoản tiền này ra từ năm 2020, nhưng khi bị đơn có văn bản đề nghị nguyên đơn cho biết rõ trong số tiền này bị đơn được chia mấy chục tỷ nhưng nguyên đơn không trả lời.

Về vấn đề kiểm toán, thì theo khoản 1.2 Điều 1 trang 2 Phụ lục 01 thì việc kiểm toán dự án này là do nguyên đơn thực hiện nhưng cho đến nay nguyên đơn chưa hề chuyển cho bị đơn Báo cáo kiểm toán của Nhà nước về Dự án E4.

Bị đơn không đồng ý về việc quyết toán vì bị đơn yêu cầu nguyên đơn cung cấp chứng từ, sổ sách kế toán cho bị đơn nhưng nguyên đơn không cung cấp mà chỉ cung cấp quyết toán các hạng mục công trình xây lắp cho bị đơn và bị đơn cho rằng đây không phải là tranh chấp dân sự mà là có dấu hiệu hình sự.

Bị đơn không có yêu cầu phản tố, theo bị đơn đây là vụ án có dấu hiệu hình sự không phải dân sự.

Nay trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn có ý kiến như sau:

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cho rằng bị đơn vi phạm nghĩa vụ góp vốn trong việc thực hiện Dự án chung cư E4 là hoàn toàn không đúng, quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn không bị xâm phạm hoặc cần phải bảo vệ được phản ánh đầy đủ rõ ràng trong tất cả các tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn và bị đơn cung cấp đã có đầy đủ trong hồ sơ vụ án. Tất cả việc này bị đơn đã có văn bản trình bày với Tòa án và đề nghị căn cứ theo quy định của pháp luật, đề nghị Tòa án xem xét đình chỉ vụ án.

Để thể hiện quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn không bị xâm phạm không cần phải được bảo vệ thể hiện rõ ràng tại 03 bảng tính lãi vay kèm theo văn bản chi phí lãi vay ngày 15/9/20216; ngày 23/11/2016 và ngày 22/11/2017.

1. Ngay từ khi ký Hợp đồng hợp tác số 126 năm 2008 đến khi ký Phụ lục Hợp đồng số 01 năm 2015, kể cả Biên bản làm việc ngày 18/03/2015 mà nguyên đơn đã nộp cho Tòa án đều ghi rõ thỏa thuận của hai bên và đi đến thống nhất việc thực hiện vốn góp của hai Công ty và trong trường hợp cần thiết là dùng nguồn vốn vay để thực hiện dự án - theo khoản 2.2 Điều 2 Hợp đồng hợp tác số 126 năm 2008 quy định: “trong quá trình thực hiện đầu tư, căn cứ các quy định pháp luật hiện hành về kinh doanh nhà, khả năng tài chính của mỗi bên và hiệu quả đầu tư của dự án, nếu thấy cần thiết hai bên sẽ thỏa thuận thống nhất sử dụng vốn vay hoặc vốn huy động của khách hàng mua nhà ứng trước”

Tại Biên bản làm việc ngày 18/03/2015 về việc thỏa thuận thống nhất phương án tổ chức quản lý tài chính, quy chế hoạt động Dự án chung cư E4 theo Hợp đồng hợp

tác số 126, tại phần 2 các nội dung được hai bên thống nhất: tại dấu cộng thứ 6 đã ghi rõ: “đồng ý tính lãi vay cho các khoản chi phí do chủ đầu tư đã chi theo số thực tế tại thời điểm phát sinh”

Tại điểm 2.2.1 trang 5 của Phụ lục số 01 ngày 31/03/2015 đã ghi rõ: dòng tiền vào của dự án được hiểu bao gồm: “vốn góp của hai bên trong quá trình triển khai dự án; tiền bán hàng thu được từ việc triển khai hoạt động bán hàng theo tiến độ của dự án; vốn được tài trợ từ các hoạt động đi vay của các Ngân hàng thương mại, các khoản khác liên quan của dự án E4...”

Tại điểm 2.2.2.3 trang 6 của Phụ lục số 01 ngày 31/03/2015 đã ghi rõ: “trong quá trình triển khai dự án, tùy tình hình thực tế tại từng thời điểm về nhu cầu vốn, hai bên thống nhất phương án tài trợ vốn triển khai dự án bằng vốn vay của các Ngân hàng thương mại hoặc bằng các nguồn tài trợ khác...”

Như vậy, cho thấy ngay từ ban đầu hai bên đã thống nhất không dùng duy nhất từ nguồn vốn tự có mà còn dùng nguồn vốn đi vay.

Hai bên nguyên đơn và bị đơn đã triển khai việc góp vốn dự án bằng 100% bằng vốn vay, cụ thể: tại khoản 4.2 Điều 4 trang 10 của Phụ lục số 01 ngày 31/03/2015 đã ghi rõ: số vốn góp của bị đơn đến thời điểm ký Phụ lục số 01 là ngày 31/03/2015, bị đơn góp 3.272.173.200 đồng. Nguyên đơn góp 60.920.900.576 đồng. Số tiền chênh lệch góp vốn của nguyên đơn là 57.648.727.376 đồng sẽ được tính chi phí lãi vay và phân bổ vào dự án liên doanh theo lãi suất bình quân do Ngân hàng Nhà nước công bố tại thời điểm phát sinh thanh toán thực tế và sẽ được tính cụ thể ở các Phụ lục kế tiếp. Khi dự án có nguồn thu chi phí lãi vay đó sẽ được thanh toán trả cho nguyên đơn bằng chuyển từ tài khoản chung của hai bên liên doanh.

Tại điểm 4.3 trang 10 của Phụ lục số 01 ngày 31/03/2015 ghi rõ: trong quá trình thực hiện dự án E4, nếu còn các vấn đề liên quan đến quyền lợi, trách nhiệm của hai bên và chưa được đề cập trong Hợp đồng này, các bên thống nhất bổ sung bằng văn bản và các Phụ lục kế tiếp (thực tế hai bên đã ký 03 Văn bản chi phí lãi vay).

Về chi phí lãi vay hoạt động hợp tác liên doanh ngày 15/9/2016 nhưng tính đến ngày 31/7/2016:

Tại mục 1 của Chi phí lãi vay đã ghi rõ: cấp vốn đến hết ngày 31/03/2015 (theo Phụ lục Hợp đồng số 01) số tiền đã cấp là 57.648.727.376 đồng, tính đến ngày 31/7/2016 thì tiền lãi của số tiền này là 4.729.937.868 đồng tính theo lãi suất vay là 6,5%/năm, đồng thời còn cấp thêm vốn thực hiện cho bốn mục khác thì tổng số tiền cấp vốn là 195.324.937.815 đồng, với số tiền lãi được tính là 9.614.698.947 đồng. Trong bảng chi phí đã phân bổ mỗi bên phải chịu lãi suất theo tỷ lệ 50/50. Cụ thể: nguyên đơn tiền lãi là 4.807.349.474 đồng và bị đơn tiền lãi là 4.807.349.474 đồng.

Tiếp đến Bảng tính lãi vay hợp tác liên doanh ngày 23/11/2016 được tính từ ngày 01/8/2016 đến ngày 30/9/2016 cũng với lãi suất vay là 6,5%/năm đã ghi rõ: cấp vốn đến hết ngày 31/7/2016 là 195.324.937.815 đồng. Số tiền này được tính từ ngày 01/8/2016 đến ngày 30/9/2016 và tiền lãi là 2.116.020.160 đồng. Tại bảng tính này cùng với hai khoản cấp vốn khác thì tổng cộng vốn thực hiện dự án tại ngày 30/9/2016 là 229.882.675.621 đồng, với số tiền lãi được tính là 2.325.694.468 đồng. Tại bảng tính lãi vay này các bên đã thống nhất phân bổ mỗi bên chịu 50/50, cụ thể: Nguyên đơn và bị đơn mỗi bên phải chịu lãi suất là 868.812.512 đồng. Trong bảng tính này đã ghi rõ từ ngày 01/8/2016 liên doanh đã có vốn để trả cho nguyên đơn, tính đến ngày 23/9/2016 liên doanh đã trả cho nguyên đơn 76.000.000.000 đồng tiền vốn góp.

Bảng tính lãi vay hoạt động kinh doanh ngày 22/11/2017: tính từ ngày 01/10/2016 đến ngày 30/6/2017 tại mục 1 của Bảng tính lãi vay này đã ghi rõ: cấp vốn đến hết ngày 31/7/2016 là 229.882.675.621 đồng. Cùng với hai khoản cấp vốn khác thì tổng tiền vốn để thực hiện dự án thực tế là 395.931.109.308 đồng, với tổng tiền lãi là 15.370.309.849 đồng cũng được tính lãi vay là 6,5%/năm và tiền lãi cũng được phân bổ mỗi bên là 50/50, cụ thể: bị đơn và nguyên đơn mỗi bên phải chịu lãi vay là 4.062.759.091 đồng.

Tất cả các nội dung trình bày ở trên đã cho thấy 100% vốn góp của hai Công ty để thực hiện dự án chung cư E4 đều dùng nguồn vốn vay và nguyên đơn là đơn vị cho vay, quan trọng hơn ngoài việc bị đơn phải trả lãi suất 6,5%/năm thì bên nguyên đơn tự cho nguyên đơn vay và tự phải trả lãi suất cho mình là 6,5%/năm. Cũng chính vì vậy, tại trang 4 Biên bản về việc Hợp đồng hợp tác đầu tư kinh doanh của dự án chung cư nhà E4 ngày 07/01/2019 đã ghi rõ bên nguyên đơn phải hoàn trả cho bị đơn tiền mà bên bị đơn đã góp là 5.750.000.000 đồng.

2. Quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn không bị xâm phạm hoặc cần bảo vệ còn được thể hiện tại các Báo cáo tài chính của nguyên đơn đã được kiểm toán và đăng công khai trên sàn chứng khoán UPCOM.

Theo quy định của Luật kế toán năm 2015 tại Điều 5 quy định: phản ánh đầy đủ nghiệp vụ tài chính phát sinh vào chứng từ kế toán, sổ kế toán và báo cáo tài chính. Phản ánh kịp thời đúng thời gian quy định thông tin, số liệu kế toán. Phản ánh rõ ràng, dễ hiểu và chính xác thông tin số liệu kế toán. Phản ánh trung thực, khách quan hiện trạng, bản chất sự việc, nội dung và giá trị của nghiệp vụ kinh tế, tài chính. Thông tin, số liệu kế toán phải được phản ánh liên tục từ khi phát sinh đến khi kết thúc hoạt động kinh tế, tài chính, từ khi thành lập đến khi chấm dứt hoạt động của đơn vị kế toán; số liệu kế toán kỳ này phải kế tiếp số liệu kế toán của kỳ trước.

Điều 6 nguyên tắc kế toán quy định: giá trị tài sản và nợ phải trả được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Đơn vị kế toán phải thu thập, phản ánh khách quan, đầy đủ, đúng thực tế và đúng kỳ kế toán mà nghiệp vụ kinh tế, tài chính phát sinh. Đơn vị kế toán phải sử dụng phương pháp đánh giá tài sản và phân bổ các khoản thu, chi một cách thận trọng, không được làm sai lệch kết quả hoạt động, kinh tế, tài chính của đơn vị kế toán. Việc lập và trình bày báo cáo tài chính phải bảo đảm phản ánh đúng bản chất của giao dịch, hơn là hình thức tên gọi của giao dịch.

Điều 13 luật kế toán quy định các hành vi bị nghiêm cấm, đề ngoài sổ kế toán tài sản, nợ phải trả của đơn vị kế toán hoặc có liên quan đến đơn vị kế toán trong khi Điều 105 của Bộ luật dân sự năm 2015 quy định tài sản có bao gồm cả tiền.

Thông tư 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 Hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp tại Điều 18 quy định tài khoản 131 - Phải thu của khách hàng đã quy định tài khoản này dùng để phản ánh các khoản nợ phải thu và tình hình thanh toán các khoản nợ phải thu của doanh nghiệp với khách hàng ...

Thông tư 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 Hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp tại Điều 57 quy định tài khoản 338 - phải trả, phải nộp khác đã quy định tài khoản này dùng để phản ánh các tình hình thanh toán các khoản phải trả ...

Nghị định số 41/2018/NĐ-CP ngày 12/3/2018 quy định xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực kế toán, kiểm toán độc lập có quy định:

- Tại điểm b khoản 3 Điều 9 bị phạt tiền từ 5.000.000 đồng đến 10.000.000 đồng đối với một số hành vi sau: Không có chứng từ kế toán chứng minh các thông tin, số liệu ghi trên sổ kế toán hoặc số liệu trên sổ kế toán không đúng với chứng từ kế toán.

- Tại điểm b khoản 4 Điều 9 bị phạt 20.000.000 đồng đến 30.000.000 đồng để ngoài sổ kế toán tài sản phải trả của đơn vị hoặc có liên quan đến đơn vị nhưng chưa đến mức truy cứu trách nhiệm hình sự.

Trong Báo cáo tài chính của nguyên đơn năm 2019 đã ghi rõ tại trang 17, 18 mục phải thu của khách hàng và mục phải thu khác có ghi: Bị đơn nợ nguyên đơn 1.549.000.000 đồng (số tiền này bị đơn đã trả nguyên đơn vào ngày 07/12/2023 theo Ủy nhiệm chi bị đơn đã xuất trình cho Tòa án).

Báo cáo tài chính 2020 mục phải thu của khách hàng và mục phải thu khác trang 18, 19 đã ghi: 01/01/2020, bị đơn nợ nguyên đơn 1.549.000.000 đồng, nhưng cuối năm 31/12/2020 thì khoản nợ này không còn xuất hiện trong báo cáo tài chính (mặc dù thời điểm này bị đơn chưa trả cho nguyên đơn khoản nợ này).

Báo cáo tài chính 2021 mục phải thu của khách hàng và mục phải thu khác trang 18, 19 đã ghi: bị đơn không nợ nguyên đơn, mặc dù tại điểm thời này trên thực tế bị đơn còn nợ nguyên đơn số tiền 1.549.000.000 đồng - đây là số tiền mà nguyên đơn trả thừa cho bị đơn tiền giải phóng mặt bằng.

Báo cáo tài chính 2022 mục phải thu của khách hàng và mục phải thu khác trang 18, 19 đã ghi: bị đơn không nợ nguyên đơn, mặc dù tại điểm thời này trên thực tế bị đơn còn nợ nguyên đơn số tiền 1.549.000.000 đồng - đây là số tiền mà nguyên đơn trả thừa cho bị đơn tiền giải phóng mặt bằng.

Báo cáo tài chính 2023 mục phải thu của khách hàng và mục phải thu khác trang 18, 19 đã ghi: bị đơn còn nợ nguyên đơn hai khoản gồm: 151.440.600 đồng (tiền trông coi xe ô tô) và 5.750.000.000 đồng. Nhưng trên thực tế, tiền trả trông lót xe ô tô, hai bên đã thỏa thuận đây là bị đơn nhờ nguyên đơn thu hộ tại Văn bản trình bày ý kiến của nguyên đơn ngày 31/7/2024 bà Ngô Thị Thanh Thúy đã thừa nhận điều này. Đồng thời, số tiền 5.750.000.000 đồng trên thực tế nguyên đơn đang nợ bị đơn tiền trả lại vốn góp nhưng trong Báo cáo tài chính nguyên đơn lại ghi bị đơn nợ nguyên đơn, bị đơn chứng minh như sau: Trong biên bản quyết toán hợp đồng ngày 07/01/2019, nguyên đơn đã cam kết có trách nhiệm trả lại cho bị đơn số tiền đã góp vốn 5.750.000.000 đồng. Vào ngày 28/11/2023, bị đơn đã có giấy đề nghị nguyên đơn trả lại cho bị đơn số tiền này, nhưng vào ngày 06/12/2023, nguyên đơn đã thanh toán trả cho bị đơn đúng số tiền 5.750.000.000 đồng nhưng lại ghi rõ đây là khoản tiền thanh toán tiền lợi nhuận dự án lần 2 (ủy nhiệm chi đã nộp cho Tòa án). Điều này cho thấy, tính đến thời điểm này trên thực tế, nguyên đơn chưa trả cho bị đơn tiền góp vốn 5.750.000.000 đồng. Cũng tại Công văn số 337 ngày 28/12/2023, ông Điệp - giám đốc bên nguyên đơn đã giải thích: Trong khoản lợi nhuận bị đơn được chia có cả khoản vốn góp này là không đúng sự thật. Vì lợi nhuận là lợi nhuận và vốn góp là vốn góp. Tại văn bản trình bày ý kiến của nguyên đơn ngày 31/07/2024, bà Ngô Thị Thanh Thúy đã giải thích thì số tiền lợi nhuận của bị đơn lại là nguyên đơn phải "treo" công nợ phải trả bị đơn liên quan đến giá trị diện tích các tầng dịch vụ là đánh tráo khái niệm giữa lợi nhuận dự án và công nợ treo phải trả.

Tất cả việc này bị đơn đã có giải trình tại Công văn số 68 ngày 26/7/2024 gửi Tòa án, cũng trong các Báo cáo tài chính đã nêu rõ các khoản nguyên đơn nợ bị đơn như sau: năm 2019 mục phải trả khác trang 23, nguyên đơn nợ bị đơn 5.750.000.000

đồng. Năm 2020 mục phải trả khác trang 23, nguyên đơn nợ bị đơn 2 khoản: khoản thứ nhất, đầu năm 01/01/2020, nguyên đơn nợ bị đơn 5.750.000.000 đồng nhưng trong năm 2020, nguyên đơn chưa hề trả bị đơn số tiền này, vậy mà cuối năm 31/12/2020 thì không thấy nguyên đơn còn nợ bị đơn số tiền này nữa; khoản nợ thứ 2 ghi rõ khoản phải trả về lợi nhuận phân chia dự án E4 Yên Hòa cho bị đơn là: 30.455.708.538 đồng trang 23 của Báo cáo tài chính. Đến báo cáo tài chính năm 2021 và báo cáo tài chính năm 2022, phải trả khác trang 23 thì nguyên đơn nợ bị đơn 30.455.708.538 đồng (khoản nguyên đơn nợ bị đơn 5.750.000.000 đồng không còn xuất hiện trong Báo cáo tài chính của Công ty này).

Báo cáo tài chính năm 2023, mục phải trả khác trang 23, 24, nguyên đơn nợ bị đơn hai khoản: khoản 1 số tiền 1.549.000.000 đồng, trên thực tế, số tiền này bị đơn đã trả nguyên đơn tại Ủy nhiệm chi ngày 07/12/2023 đã nộp cho Tòa nhưng trong Báo cáo tài chính lại ghi thành nguyên đơn nợ bị đơn và như vậy nguyên đơn phản ánh khoản này trên Báo cáo tài chính là không đúng, vì nguyên đơn không nợ bị đơn số tiền này. Khoản tiền thứ 2, nguyên đơn nợ bị đơn 27.000.000.000 đồng nhưng trên thực tế thì trong số tiền lợi nhuận nguyên đơn phải trả bị đơn số tiền 30.455.708.538 đồng thì bị đơn đã trả tiền lợi nhuận thành 2 lần (lần 1 vào ngày 01/11/2023 tại giấy báo có đã nộp cho Tòa nguyên đơn đã trả cho bị đơn số tiền là 3.455.708.538 đồng; lần 2 vào ngày 06/12/2023 tại giấy báo có nguyên đơn trả cho bị đơn số tiền 5.750.000.000 đồng đã nộp cho Tòa, trong đó, nguyên đơn ghi rõ thanh toán tiền lợi nhuận lần 2 công trình dự án E4 Yên Hòa).

Như vậy, trên thực tế nguyên đơn đã trả bị đơn 2 lần tiền lợi nhuận với tổng số tiền là 9.205.708.538 đồng, như vậy, nguyên đơn còn nợ bị đơn tiền lợi nhuận là 21.250.000.000 đồng (thực hiện theo Biên bản làm việc của hai Công ty vào 24/10/2023).

Qua các Báo cáo tài chính, được công khai trên sàn chứng khoán đã thể hiện rõ: kể từ năm quyết toán dự án cho đến nay, nguyên đơn luôn là bên nợ bị đơn. Như vậy, cũng cho thấy quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn không bị xâm phạm hoặc cần bảo vệ. Từ những trình bày trên, bị đơn khẳng định việc bị đơn đề nghị Tòa án đình chỉ vụ án là hoàn toàn có căn cứ theo quy định của pháp luật.

Tại các Biên bản góp vốn thể hiện:

- Biên bản góp vốn Đợt 1 ngày 05/05/2015, tổng số tiền góp vốn là 20.000.000.000 đồng, bị đơn nộp 10.000.000.000 đồng và nguyên đơn nộp 10.000.000.000 đồng. Việc thực hiện góp vốn của 2 bên cụ thể như sau (được ghi chi tiết tại Bảng chi tiết tính lãi vay hoạt động hợp tác liên doanh đến ngày 31/07/2016 – bị đơn đã nộp cho Tòa). Đã ghi rõ ngày 13/05/2015 nguyên đơn góp: 5.897.000.000 đồng với số tiền lãi được tính là 473.807.569 đồng. Còn bị đơn góp như sau: ngày 21/5/2015 góp lần 1 đợt 1 là 5.000.000.000 đồng với tiền lãi là 394.513.889 đồng; ngày 03/06/2015 góp lần 2 đợt 1 là 5.000.000.000 đồng với tiền lãi là 382.777.778 đồng. Như vậy, theo biên bản đợt 1, bị đơn đã góp đủ 10.000.000.000 đồng theo cam kết (được thể hiện tại Bảng chi tiết tính lãi vay hoạt động hợp tác liên doanh đến ngày 31/7/2016 bị đơn đã nộp cho Tòa).

- Biên bản góp vốn Đợt 2 ngày 11/6/2015, số tiền góp vốn 15.000.000.000 đồng, mỗi bên góp vốn 7.500.000.000 đồng. Thực tế thực hiện như sau: nguyên đơn góp 7.500.000.000 đồng vào ngày 10/7/2015 với số tiền lãi là 524.062.500 đồng; bị đơn góp 7.500.000.000 đồng, làm 2 lần, cụ thể: lần 1 đợt 2 ngày 14/7/2015, bị đơn góp

3.500.000.000 đồng với tiền lãi tính là 242.034.722 đồng; lần 2 đợt 2 ngày 20/11/2015 là 4.000.000.000 đồng với số tiền lãi là 183.444.444 đồng. Như vậy, bị đơn đã thực hiện đúng theo biên bản góp vốn đợt 2 (được thể hiện tại Bảng chi tiết tính lãi vay hoạt động hợp tác liên doanh đến ngày 31/07/2016 bị đơn đã nộp cho Tòa).

- Biên bản góp vốn Đợt 3 ngày 19/11/2015, số tiền hai bên phải góp là 10.000.000.000 đồng, mỗi bên góp 5.000.000.000 đồng. Thực tế, nguyên đơn góp 5.000.000.000 đồng vào ngày 20/11/2015 với tiền lãi là 229.305.556 đồng; bị đơn góp 5.000.000.000 đồng chia thành 2 lần: lần 1 vào ngày 20/11/2015, bị đơn góp 4.000.000.000 đồng với số tiền lãi là 183.444.444 đồng; lần 2 là 1.000.000.000 đồng vào ngày 18/12/2015 với tiền lãi là 40.805.556 đồng. Như vậy, bị đơn đã thực hiện đúng theo biên bản góp vốn đợt 3 (được thể hiện tại Bảng chi tiết tính lãi vay hoạt động hợp tác liên doanh đến ngày 31/07/2016 bị đơn đã nộp cho Tòa).

- Biên bản góp vốn Đợt 4 ngày 02/02/2016, số tiền hai bên phải góp là 10.000.000.000 đồng, mỗi bên góp 5.000.000.000 đồng. Thực tế, nguyên đơn góp 3.000.000.000 đồng vào ngày 03/02/2016 với tiền lãi là 96.958.333 đồng; bị đơn góp 4.000.000.000 đồng vào ngày 02/12/2015 (được thể hiện tại Giấy báo có ngày 02/12/2015 do nguyên đơn nộp cho Tòa). Như vậy, đợt 4 bị đơn đã góp 4.000.000.000 đồng và nguyên đơn góp 3.000.000.000 đồng (được thể hiện tại Bảng chi tiết tính lãi vay hoạt động hợp tác liên doanh đến ngày 31/07/2016 và Giấy báo có ngày 02/12/2015 nguyên đơn đã nộp cho Tòa).

Từ việc diễn giải cụ thể 4 Biên bản góp vốn như trên, đã cho thấy: 100% tiền góp vốn theo 4 Biên bản đều do nguyên đơn cho hai Công ty Dân Dụng và Cầu Đường vay để góp. Nguyên đơn cho bị đơn vay toàn bộ số tiền mà bị đơn đã góp theo 4 đợt mà bị đơn trình bày ở trên và đã tính lãi suất tiền vay là 6,5%/năm và được liên doanh của nguyên đơn và bị đơn trả vào tài khoản của nguyên đơn (quy định cụ thể tại khoản 4.2 trang 10 của Phụ lục Hợp đồng) và nguyên đơn cho nguyên đơn vay cũng tính lãi vay là 6,5%/năm và cũng trả vào tài khoản của nguyên đơn.

Tại Phụ lục 01 của Hợp đồng 126 có thỏa thuận: việc mở sổ kế toán, ghi chép các nghiệp vụ kinh tế, tài chính phát sinh, Hóa đơn, chứng từ kế toán đầu vào, các tài liệu khác về tài chính có liên quan đến Dự án E4 được thực hiện tại bên nguyên đơn (do nguyên đơn giữ toàn bộ các chứng từ kế toán).

Tại bản tính lãi vay hoạt động hợp tác liên doanh ngày 23/11/2016, tính từ ngày 01/08/2016 đến ngày 30/09/2016, tại trang cuối có ghi: liên doanh gồm nguyên đơn và bị đơn đã trả tiền cấp vốn vay cho nguyên đơn là 76.000.000.000 đồng.

Tại bản tính lãi vay hoạt động hợp tác liên doanh ngày 22/11/2017, tính từ ngày 01/10/2016 đến ngày 30/06/2017, tại trang cuối có ghi: liên doanh gồm nguyên đơn và bị đơn đã trả tiền cấp vốn vay cho nguyên đơn là 215.000.000.000 đồng - 76.000.000.000 đồng = 139.000.000.000 đồng. Như vậy tính đến ngày 13/06/2017, liên doanh gồm nguyên đơn và bị đơn đã trả cho nguyên đơn số tiền 215.000.000.000 đồng.

Tính đến ngày 08/01/2024, bị đơn không hề biết nguyên đơn kiện bị đơn ra Tòa. Do vậy, bị đơn vẫn làm các Công văn gửi ông Đỗ Tiến Lợi - Chủ tịch hội đồng quản trị bên nguyên đơn cùng các thành viên hội đồng quản trị khác biết sự thật thực trạng quyết toán dự án nhà chung cư E4, trên tinh thần công khai, minh bạch, rõ ràng, thấu tình đạt lý, trên tinh thần thượng tôn pháp luật, nhưng nguyện vọng của bị đơn không được nguyên đơn chấp nhận mà nguyên đơn đã đơn phương khởi kiện bị đơn ra Tòa án vào ngày 29/12/2023.

Bị đơn đề nghị Tòa án xem xét những mâu thuẫn giữa chứng từ kế toán và Báo cáo tài chính của nguyên đơn làm ảnh hưởng đến quyền lợi của nhà đầu tư của nguyên đơn trên sản chứng khoán. Theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tính đến nay, bị đơn còn nợ nguyên đơn hơn 100 tỷ đồng, bị đơn cho rằng số tiền khởi kiện của nguyên đơn là không có trên thực tế vì đến nay nguyên đơn vẫn đang nợ bị đơn lên tới hàng chục tỷ và như bị đơn đã trình bày ở trên. Việc nguyên đơn lấy lý do Tòa án đang thụ lý vụ án để nguyên đơn không trả cho bị đơn hơn một tỷ đồng tiền trông coi lô ô tô vì đây là số tiền mà bị đơn nhờ nguyên đơn thu hộ nên nguyên đơn không được giữ lại tiền bị đơn nhờ thu hộ.

Từ những trình bày ở trên, bị đơn không chấp nhận đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nêu trong đơn khởi kiện và đơn bổ sung đơn khởi kiện. Bị đơn đề nghị Tòa án xem xét đình chỉ vụ án theo quy định của pháp luật.

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

1. Công ty TNHH Dịch vụ và Đầu tư HBO (Công ty HBO) do ông Trần Xuân Nam là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

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

Nay Công ty HBO được Tòa án thông báo về việc Công ty Dân Dụng khởi kiện Công ty Cầu Đường, về việc “Tranh chấp Hợp đồng hợp tác đầu tư kinh doanh”, Công ty HBO có ý kiến như sau:

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

Sau đó, Công ty HBO cho thuê lại mặt bằng theo các Hợp đồng thuê mặt bằng sau đây:

1. Hợp đồng thuê mặt bằng số 015 ngày 18/3/2022 giữa Công ty HBO và ông Lê Văn Hòa - chủ cửa hàng kinh doanh “Salon Tóc và da” tại tầng 1 Tòa CT3 Chung cư E4 Yên Hòa Park view - Số 3 Vũ Phạm Hàm, Cầu Giấy, Hà Nội, thời hạn thuê 60 tháng kể từ ngày 05/4/2022;

2. Hợp đồng thuê mặt bằng số 1603 ngày 30/3/2023 giữa Công ty HBO và ông Nguyễn Danh Thắng - chủ cửa hàng kinh doanh “Gà tươi Mạnh Hoạch” tại tầng 1 Tòa CT3 Chung cư E4 Yên Hòa Park view - Số 3 Vũ Phạm Hàm, Cầu Giấy, Hà Nội, thời hạn thuê 60 tháng kể từ ngày 02/4/2023;

3. Hợp đồng thuê mặt bằng ngày 13/10/2023 giữa Công ty HBO và Công ty Cổ phần Tập đoàn Golden Gate - CN Miền Bắc kinh doanh quán trà “Universal Tea” tại

tầng 1 mặt phố Vũ Phạm Hàm của Tòa CT3 Chung cư E4 Yên Hòa Park view - Số 3 Vũ Phạm Hàm, Cầu Giấy, Hà Nội, thời hạn thuê 60 tháng kể từ ngày 02/4/2023.

Trường hợp Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì Công ty HBO không có ý kiến gì.

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

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

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

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

Quá trình thuê tại đây ông không sửa chữa gì.

Nay ông được Tòa án thông báo về việc Công ty Dân Dụng khởi kiện Công ty Cầu Đường, ông đề nghị Tòa án không đưa ông vào tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, vì ông chỉ là người thuê sàn tầng 1 từ Công ty HBO, không liên quan đến vụ án kinh doanh thương mại giữa Công ty Dân Dụng khởi kiện Công ty Cầu Đường.

Sau này nếu có xảy ra tranh chấp liên quan đến việc thuê mặt bằng thì ông sẽ khởi kiện Công ty HBO bằng một vụ án khác.

Nếu Tòa án vẫn đưa ông tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thì ông xin được vắng mặt tại tất cả các buổi làm việc tại Tòa án và vắng mặt tại phiên tòa xét xử vụ án.

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

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

Quá trình thuê tại đây, ông không sửa chữa, xây dựng gì.

Ông đề nghị Tòa án không đưa ông vào tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vì ông ký Hợp đồng thuê với Công ty HBO, không liên quan đến vụ án Kinh doanh thương mại của Công ty Dân Dụng khởi kiện Công ty Cầu Đường.

Sau này nếu có xảy ra tranh chấp liên quan đến việc thuê thì ông sẽ khởi kiện Công ty HBO bằng một vụ án khác.

Nếu Tòa án vẫn đưa ông tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thì ông xin được vắng mặt tại tất cả các buổi làm việc tại Tòa án và vắng mặt tại phiên tòa xét xử vụ án.

4. Công ty cổ phần Tập đoàn Golden Gate do ông Trần Việt Trung là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

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

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

Theo thông tin được cung cấp, ông được biết, diện tích mà Công ty cổ phần Tập đoàn Golden Gate ký Hợp đồng thuê mặt bằng với Công ty TNHH Dịch vụ và Đầu tư HBO thuộc quyền quản lý và cho thuê của Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng Cầu Đường Hà Nội theo Hợp đồng số 126/2008/HTKD-E4YH ngày 24/4/2008.

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

5. Công ty cổ phần ô tô Thành An Long Biên do ông Vũ Thành Chung là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ông là người đại diện theo ủy quyền của Công ty cổ phần ô tô Thành An Long Biên (viết tắt là Công ty Thành An Long Biên). Công ty Thành An Long Biên ký Hợp đồng thuê nhà thuê mặt bằng 333m² tại mặt tầng 1 mặt phố Vũ Phạm Hàm, Tòa CT3 Chung cư E4 Yên Hòa Park view - Số 3 Vũ Phạm Hàm, phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội của Công ty Cầu Đường để kinh doanh. Thời hạn thuê 15 năm từ ngày 01/02/2018 đến hết ngày 01/02/2033.

Nay Công ty Thành An Long Biên được Tòa án thông báo về việc Công ty Dân Dụng khởi kiện Công ty Cầu Đường về việc “Tranh chấp Hợp đồng hợp tác đầu tư kinh doanh”, Công ty Thành An Long Biên có ý kiến như sau:

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

Trường hợp Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn (Bên cho thuê nhà vẫn là Công ty Cầu Đường) thì Công ty Thành An Long Biên không có ý kiến gì.

Nếu trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, sau khi có phán quyết của Tòa án đối với chủ sở hữu tầng 1 của Tòa CT3 Chung cư E4 thì Công ty Thành An Long Biên sẽ ký trực tiếp Hợp đồng thuê nhà đối với bên chủ sở hữu mới và Công ty Thành An Long Biên yêu cầu giữ nguyên hiệu lực cùng toàn bộ điều khoản

đã quy định trong Hợp đồng thuê nhà giữa Công ty Thành An Long Biên với Công ty Cầu Đường và đề nghị bên chủ sở hữu mới phải cung cấp cho Công ty Thành An Long Biên các tài liệu chứng minh về hồ sơ pháp lý của chủ sở hữu.

Công ty Thành An Long Biên xin được vắng mặt tại tất cả các buổi làm việc của Tòa án và vắng mặt tại phiên tòa xét xử vụ án.

6. Công ty Đầu tư và Công nghệ Việt Tiến (nay đổi tên là Công ty CP Công nghệ NT) do ông Vũ Kim Cường - Giám đốc là người đại diện theo pháp luật trình bày:

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

Nay Công ty NT được Tòa án thông báo về việc Công ty Dân Dụng khởi kiện Công ty Cầu Đường, về việc “Tranh chấp Hợp đồng hợp tác đầu tư kinh doanh”, Công ty NT có ý kiến như sau:

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

Trong trường hợp Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì Công ty NT không có ý kiến gì.

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

Ông đề nghị Tòa án cho Công ty NT được vắng mặt tại tất cả các buổi làm việc của Tòa án và vắng mặt tại phiên tòa xét xử vụ án.

7. Công ty TNHH tư vấn AZLAW do bà Phạm Thị Oanh - Giám đốc là người đại diện theo pháp luật trình bày:

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

Nay bà được Tòa án thông báo về việc Công ty Dân Dụng khởi kiện Công ty Cầu Đường về việc “Tranh chấp HĐ hợp tác đầu tư kinh doanh”, bà có ý kiến như sau:

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

Nếu Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bà không có ý kiến gì.

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

8. Công ty cổ phần Dịch vụ và TM Key Pilates do ông Đào Tiến Thịnh là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

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

Nay Công ty Key Pilates được Tòa án thông báo về việc Công ty CP đầu tư xây dựng Dân Dụng Hà Nội khởi kiện Công ty CP đầu tư và xây dựng Cầu Đường Hà Nội về việc “Tranh chấp HĐ hợp tác đầu tư kinh doanh”, Công ty Key Pilates có ý kiến như sau:

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

Trường hợp Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn (Bên cho thuê nhà vẫn là Công ty CP đầu tư và xây dựng Cầu Đường Hà Nội) thì Công ty không có ý kiến gì.

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

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

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

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

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

Ông xin được vắng mặt tại tất cả các buổi làm việc tại Tòa án và vắng mặt tại phiên tòa xét xử vụ án.

10. Công ty Cổ phần Be Group trình bày:

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

Đối với nội dung Vụ án, Be Group có các ý kiến như sau:

Trường hợp Quý Tòa không chấp nhận với yêu cầu khởi kiện của Công ty Dân Dụng, Công ty Cầu Đường vẫn là bên có quyền hợp pháp để cho Be Group Hà Nội thuê Mặt Bằng, Be Group không có ý kiến gì bổ sung.

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

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

Đối với quá trình giải quyết Vụ án, Be Group xin được vắng mặt tại các phiên họp và phiên xét xử của Vụ án. Be Group kính đề nghị Quý Tòa gửi các Thông báo, Văn bản, Quyết định, Bản án... liên quan đến Vụ án để Be Group có thể theo dõi tiến trình của Vụ án và có ý kiến kịp thời để bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của Be Group.

Đối với các Hồ sơ, tài liệu, chứng cứ liên quan đến Vụ án, Be Group kính đề nghị Quý Tòa yêu cầu Công ty Cầu Đường (Bị đơn), Công ty Dân Dụng (Nguyên đơn) gửi các Hồ sơ, tài liệu, chứng cứ này cho Be Group để Be Group biết thêm thông tin về Vụ án cũng như các ảnh hưởng đối với quyền, lợi ích hợp pháp của Be Group.

Be Group đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo đúng quy định của pháp luật, đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của Be Group.

*** Xí nghiệp quản lý kinh doanh dịch vụ Nhà do ông Nguyễn Thanh Tùng Giám đốc trình bày:**

Xí nghiệp quản lý kinh doanh dịch vụ Nhà được thành lập theo Quyết định số 561/TC-HC ngày 27/11/2007 của Giám đốc Công ty CP đầu tư xây dựng Dân Dụng Hà Nội. Ngày 01/11/2019 ông được Hội đồng quản trị của Công ty CP đầu tư xây dựng Dân Dụng Hà Nội bổ nhiệm làm giám đốc Xí nghiệp quản lý kinh doanh dịch vụ Nhà

trực thuộc Công ty CP đầu tư xây dựng Dân Dụng Hà Nội theo Quyết định số 27/HĐQT ngày 04/10/2019.

Xí nghiệp quản lý kinh doanh dịch vụ Nhà được Chủ đầu tư Công ty CP đầu tư xây dựng Dân Dụng Hà Nội giao nhiệm vụ quản lý vận hành Chung cư E4 trên cơ sở đồng thuận của Ban quản trị Chung cư E4 tại phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội.

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

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

2. Được Chủ đầu tư uỷ quyền thay mặt Chủ đầu tư: phối hợp với chính quyền, công an địa phương và các chủ sử dụng, tổ chức hội nghị nhà chung cư để bầu ra Ban quản trị và xem xét quyết định: Nội quy sử dụng nhà chung cư phương án quản lý khai thác phần sử dụng chung- các khoản kinh phí đóng góp.

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

4. Quản lý các dịch vụ nhà chung cư.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tại phiên tòa:

*** Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Công ty Dân Dụng trình bày:**

Nguyên đơn đề nghị Tòa án xem xét giải quyết đối với các yêu cầu trong đơn khởi kiện ngày 29/12/2023 và đơn sửa đổi, bổ sung và rút một phần yêu cầu khởi kiện đề ngày 05/9/2024, cụ thể như sau:

Nguyên đơn đề nghị Tòa án giải quyết các yêu cầu còn lại trong đơn khởi kiện đề ngày 29/12/2023 cùng đơn sửa đổi, bổ sung và rút một phần yêu cầu khởi kiện đề ngày 05/9/2024, gồm:

1. Đề nghị Tòa án xác định tổng vốn góp giai đoạn 1 và giai đoạn 2 của dự án Chung cư E4 là 116.193.073.776 đồng (một trăm mười sáu tỷ, một trăm chín mươi ba triệu, không trăm bảy mươi ba nghìn, bảy trăm bảy mươi sáu đồng), trong đó:

- Công ty Cầu Đường đã đóng góp số tiền 7.272.173.200 đồng (trong đó giai đoạn 1 đã góp là 3.272.173.200 đồng, giai đoạn 2 đã góp là 4.000.000.000 đồng).

- Công ty Dân Dụng đã đóng góp số tiền 108.920.900.576 đồng (trong đó giai đoạn 1 đã góp là 60.920.900.576 đồng, giai đoạn 2 đã góp là 48.000.000.000 đồng).

2. Đề nghị Tòa án xác định số tiền góp vốn và tỷ lệ tương ứng của mỗi bên vào dự án Chung cư E4, cụ thể như sau:

Bị đơn đã góp số tiền 3.272.173.200 đồng + 4.000.000.000 đồng = 7.272.173.200 đồng, đạt tỷ lệ 6,26% tổng vốn góp.

Nguyên đơn đã góp số tiền là: 60.920.900.576 đồng + 48.000.000.000 đồng = 108.920.900.576 đồng, đạt tỷ lệ 93,74% tổng vốn góp.

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

Chung cư E4 với lý do đã quá thời hạn chuyển tiền góp vốn được thỏa thuận tại các Biên bản góp vốn và cho đến thời điểm này bị đơn cũng không thiện chí thực hiện đúng nghĩa vụ của mình theo nội dung đã ký kết tại Hợp đồng góp vốn, Phụ lục hợp đồng, cũng như các Biên bản góp vốn đợt 1, đợt 2, đợt 3 và đợt 4. Cụ thể như sau:

Bị đơn - Công ty Cầu Đường được hưởng:

- Diện tích sàn thương mại: $6.594,6 \text{ m}^2 \times 6,26\% = 412,82 \text{ m}^2$. Được chia tại các tầng 1, tầng 2 và tầng 3 của Tòa CT3.

- Lót đỗ ô tô tầng hầm B1, B2 của Tòa CT1, CT2 và CT3: $2.640 \text{ m}^2 \times 6,26\% = 165 \text{ m}^2$ tương ứng 14 lót đỗ ô tô.

(Theo Bản vẽ hiện trạng ngày 30/5/2024 do Công ty Cổ phần khảo sát và Xây dựng Hưng Thành lập).

Diện tích sàn thương mại và lót đỗ ô tô bị đơn phải hoàn trả cho nguyên đơn:

- Diện tích sàn thương mại tầng 1, tầng 2 và tầng 3 của Tòa CT3 là $1.863,78 \text{ m}^2$. Nguyên đơn đề nghị Tòa án phân bổ đều diện tích này cho cả 3 tầng, tầng 1, tầng 2 và tầng 3 của Tòa CT3 để hoàn trả cho Nguyên đơn.

- Lót đỗ ô tô tầng hầm B1 và hầm B2 của Tòa CT1, CT2 và CT3 là 94 lót đỗ ô tô (tương ứng diện tích 1.155 m^2). Nguyên đơn đề nghị Tòa án phân bổ đều lót đỗ ô tô này cho cả 2 tầng hầm B1 và hầm B2 hoàn trả cho nguyên đơn.

(Theo Bản vẽ hiện trạng ngày 30/5/2024 do Công ty Cổ phần khảo sát và Xây dựng Hưng Thành lập).

Sau khi buộc bị đơn Công ty Cầu Đường hoàn trả thì diện tích nguyên đơn Công ty Dân Dụng được hưởng (theo tỷ lệ góp vốn thực tế là 93,74%):

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

- + Tòa CT1: $2.344,5 \text{ m}^2$

- + Tòa CT2: $1.973,5 \text{ m}^2$

- + Tòa CT3: $1.863,78 \text{ m}^2$

- Lót đỗ ô tô: $1.320 \text{ m}^2 + 1.155 \text{ m}^2 = 2.475 \text{ m}^2$ tương ứng 202 lót đỗ ô tô.

(Theo Bản vẽ hiện trạng ngày 30/5/2024 do Công ty Cổ phần khảo sát và Xây dựng Hưng Thành lập).

4. Đề nghị Tòa án buộc Bị đơn Công ty Cầu Đường phải hoàn trả lại hoa lợi, lợi tức đã thu được từ việc khai thác diện tích các lót đỗ xe ô tô tầng hầm B1 và hầm B2 của Chung cư E4 của 02 tháng đã nhận từ nguyên đơn (bao gồm: tháng 12/2023 và tháng 01/2024) vượt quá tỷ lệ được hưởng theo thực tế vốn góp là 6,26% tương ứng với số tiền là 261.239.075 cho nguyên đơn Công ty Dân Dụng. Cụ thể như sau:

- Số tiền nguyên đơn đã thanh toán cho bị đơn là: 298.627.200 đồng (trong đó: tháng 12/2023 là 151.440.600 đồng + tháng 01/2024 là 147.186.600 đồng).

Số tiền bị đơn được hưởng sau khi tính theo tỷ lệ vốn góp thực tế 6,26% là $298.627.200 \text{ đồng} \times 50\% \times 6,26\% = 37.388.125 \text{ đồng}$.

- Số tiền nguyên đơn yêu cầu bị đơn hoàn lại do bị đơn đã nhận thừa so với tỷ lệ vốn góp thực tế 6,26% là $298.627.200 \text{ đồng} - 37.388.125 \text{ đồng} = 261.239.075 \text{ đồng}$.

Trường hợp kể từ ngày bản án có hiệu lực mà bị đơn chậm thanh toán thì phải chịu lãi suất chậm thanh toán theo quy định của pháp luật.

Về việc thanh toán tiếp tiền trông giữ xe tại tầng hầm B1 và hầm B2 Chung cư E4 Yên Hoà từ tháng 02/2024 đến khi bản án có hiệu lực pháp luật cho bị đơn quan điểm của nguyên đơn như sau:

Sau khi được Tòa án xét xử bằng Bản án có hiệu lực pháp luật về tỷ lệ vốn góp thực tế của bị đơn thì nguyên đơn sẽ có trách nhiệm thanh toán tiếp lợi nhuận tiền gửi xe tại tầng hầm B1 và hầm B2 Chung cư E4 Yên Hoà từ tháng 02/2024 đến khi bản án có hiệu lực pháp luật cho Công ty Cầu Đường theo tỷ lệ vốn góp thực tế theo quyết định bản án của Tòa án.

* Đối với những diện tích sàn thương mại mà nguyên đơn được nhận lại, nếu tại thời điểm được nhận lại mà bị đơn đang cho các cá nhân, tổ chức khác thuê, chưa hết thời hạn Hợp đồng thuê thì nguyên đơn sẽ tiếp tục cho các cá nhân, tổ chức đó thuê, nếu bên thuê có nhu cầu, đồng thời đảm bảo đúng, đầy đủ các quyền và nghĩa vụ, thời hạn thuê của bên thuê như đã ký Hợp đồng thuê với bị đơn.

* Về việc thay đổi tỷ lệ vốn góp của Công ty Cầu Đường vào dự án: tại đơn khởi ngày 29/12/2023, nguyên đơn xác định tỷ lệ vốn góp của Bị đơn là 7.272.173.200 đồng/88.420.900.576 đồng = 8,22% (tỷ lệ này tính trên số vốn phải góp của bị đơn, tương đương 50% tổng vốn phải góp cả hai giai đoạn). Nếu tính tỷ lệ vốn góp thực tế của bị đơn trên tổng vốn phải góp cả hai giai đoạn thì tỷ lệ vốn góp của bị đơn được xác định là: 7.272.173.200 đồng/176.841.801.152 đồng = 4,11%.

Tuy nhiên, sau khi tính toán, xem xét lại, nguyên đơn xác định vốn góp và tỷ lệ vốn góp thực tế sẽ được tính toán căn cứ theo số vốn thực tế được hai bên xác nhận. Do đó, vốn góp và tỷ lệ vốn góp của bị đơn được xác định lại, cụ thể như sau: theo đó, tỷ lệ vốn góp của bị đơn được xác định lại theo thực tế vốn góp trên tổng số vốn đã góp của hai bên là 7.272.173.200 đồng/116.193.073.776 đồng = 6,26%. Như vậy, tỷ lệ vốn góp của Công ty Cầu Đường tăng 2,15% (6,26% - 4,11% = 2,15%) so với số liệu tại Đơn khởi kiện ngày 29/12/2023.

* Về phần vốn góp của Dự án chung cư E4 Yên Hòa: Theo quy định trong Hợp đồng hợp tác số 126 thì Dự án chung cư E4 chỉ dùng nguồn vốn góp của hai bên, vốn tự có của Công ty Dân Dụng và nguồn tiền mua sản phẩm của khách hàng. Dự án không dùng vốn vay của Ngân hàng. Đối với ý kiến của bị đơn cho rằng Công ty Dân Dụng được coi như là một tổ chức tín dụng cho liên doanh vay vốn và đã được hoàn trả gốc và lãi thể hiện qua Bảng chi tiết tính lãi vay. Nguyên đơn cho rằng việc tính lãi (theo các bảng tính lãi) trong khi chờ bị đơn đóng góp đủ vốn và đồng thời để dự án đảm bảo đúng tiến độ. Khi nguyên đơn đã phải tự xoay xở vốn cho dự án thì phải tính lãi cho phần vốn mà Công ty Dân Dụng đã chi cho dự án nhằm bảo toàn vốn là phù hợp và đúng theo thoả thuận thống nhất tại dấu (+) thứ 6 Phần 2 của Biên bản làm việc ngày 18/3/2015 ký giữa hai bên: “Đồng ý tính lãi vay cho các khoản chi phí do chủ đầu tư đã chi theo số thực tế từ thời điểm phát sinh”. Không có bất kỳ thoả thuận nào được ký giữa hai bên về việc tính lãi là để **miễn việc góp vốn** vào dự án E4 cho bị đơn. Hay nói cách khác, việc tính lãi này không thay thế cho nghĩa vụ, cam kết góp vốn của bị đơn.

* Bị đơn cho rằng hạng mục tài sản giữ lại không bán (diện tích các sàn thương mại và tầng hầm) không phải là lợi nhuận của dự án, do nguyên đơn bàn giao thô nên sau khi được phân chia thì bị đơn phải làm hoàn thiện phần diện tích bị đơn được chia. Nguyên đơn bác bỏ hoàn toàn nội dung ý kiến này của bị đơn. Nguyên đơn khẳng định: các hạng mục tài sản giữ lại không bán được nguyên đơn hoàn thiện đồng bộ, được cơ quan chức năng nghiệm thu đưa công trình vào sử dụng. Còn việc lắp thêm trần hay không, lát thêm sàn gạch hay lát gỗ tại các sàn diện tích thương mại hoặc lắp đặt thêm

các trang thiết bị trong diện tích được phân chia hay không là do bên được chia tự thực hiện theo nhu cầu sử dụng và điều kiện của mình. Bị đơn tiếp tục đánh tráo khái niệm “bàn giao thô” để phủ nhận công sức và tiền bạc của nguyên đơn đầu tư vào dự án Chung cư E4 này.

* Hiện nay sàn tầng 1, tầng 2, tầng 3 của Tòa CT3 chung cư E4 Công ty Cầu Đường đang cho các Công ty và cá nhân thuê để kinh doanh, cụ thể gồm các đơn vị và cá nhân như Tòa án đã xác minh và đưa họ vào tham gia tố tụng.

* Về số tiền 3.455.708.538 đồng: thực hiện theo nội dung tại Biên bản làm việc ngày 24/10/2023 giữa hai bên, ngày 01/11/2023 Công ty Dân Dụng tạm thanh toán (chuyển khoản) cho Công ty Cầu Đường một phần tiền lợi nhuận dự án với số tiền 3.455.708.538 đồng. Nguyên đơn mới chỉ thanh toán trước một phần lợi nhuận với số tiền như trên để chờ bị đơn nghiên cứu hồ sơ tài liệu của dự án mà nguyên đơn chuyển cho bị đơn để đối chiếu, phục vụ cho buổi quyết toán toàn diện trước ngày 31/12/2023. Sau đó căn cứ vào kết quả thống nhất của buổi họp quyết toán toàn diện dự án đó thì nguyên đơn sẽ thanh toán tiếp hoặc giữ lại lợi nhuận để đối trừ vào tài sản giữ lại không bán (diện tích sàn thương mại và tầng hầm) đã chia cho bị đơn. Tuy nhiên, bị đơn nhận tài liệu từ nguyên đơn bàn giao ngày 10/11/2023 nhưng lại không hợp tác tham gia buổi họp quyết toán đã ấn định ngày 28/12/2023 và bị đơn gửi nhiều văn bản, đơn thư vu khống nguyên đơn vi phạm pháp luật hình sự, đồng thời buộc nguyên đơn phải trả toàn bộ khoản tiền lợi nhuận tạm tính... trong khi bị đơn chưa thực hiện hoàn tất các nghĩa vụ tài chính với nguyên đơn, hai bên chưa quyết toán toàn diện dự án, chưa thanh lý Hợp đồng hợp tác. Do vậy, nguyên đơn chưa có căn cứ để thanh toán tiếp tiền lợi nhuận cho bị đơn theo nội dung tại Biên bản làm việc ngày 24/10/2023.

* Về số tiền 5.750.000.000 đồng: bị đơn cho rằng số tiền này là trả tiền lãi là không đúng. Ngày 06/12/2023, nguyên đơn chuyển khoản cho bị đơn số tiền 5.750.000.000đ theo Giấy đề nghị thanh toán ngày 28/11/2023. Do nhầm lẫn trong khâu lập chứng từ của cán bộ kế toán nên đã ghi sai nội dung chuyển tiền là thanh toán lợi nhuận. Sau đó, nguyên đơn đã có văn bản đính chính lại và khẳng định số tiền 5.750.000.000đ là khoản tiền nguyên đơn hoàn trả tiền góp vốn cho bị đơn theo đúng mục 3.2 của Biên bản quyết toán ngày 07/01/2019.

Thực chất, do dự án này có lãi, nên hai bên đã thoả thuận tại Biên bản quyết toán ngày 07/01/2019 với nội dung: “... Hoàn trả cho Công ty Cầu Đường số tiền đã góp vốn là 5.750.000.000 đồng là khoản tiền do Công ty Cầu Đường chuyển tiền góp vốn cho Công ty Dân Dụng chi cho dự án E4”.

Việc hoàn trả khoản tiền góp vốn nói trên là do dự án có lãi, và số tiền này cũng nằm trong số vốn mà bị đơn đã đóng góp vào dự án, không làm giảm tỷ lệ vốn góp của bị đơn. Việc hoàn trả khoản vốn góp này và nghĩa vụ góp vốn của bị đơn theo cam kết là hai việc khác nhau.

* Đối với ý kiến của bị đơn cho rằng khối lượng xây lắp thuộc dự án và trong trường hợp đơn vị nào được thi công xây lắp vượt 50% khối lượng thì Căn cứ vào giá trị quyết toán từng công trình xây dựng buộc phải có trách nhiệm trích một phần lợi nhuận định mức trước thuế cho giá trị khối lượng vượt 50% cho bên thực hiện khối lượng thấp hơn. Trên thực tế nguyên đơn thực hiện xây lắp 100% khối lượng công trình nhưng nguyên đơn không thanh toán cho bị đơn phần vượt quá này. Quan điểm của nguyên đơn về hạng mục này được quy định tại Hợp đồng hợp tác số 126 thì mỗi bên thực hiện việc xây lắp theo nguyên tắc 50/50. Tuy nhiên, thực tế tại thời điểm đó cũng

như quá trình xây dựng Chung cư E4 bị đơn không có năng lực để thực hiện phần xây lắp này nên vì tiến độ dự án và khả năng của nguyên đơn nên nguyên đơn đã thực hiện 100% phần xây lắp. Do vậy, quy định này không được thực hiện trên thực tế, sau khi xây dựng xong hai bên không đề cập đến việc trích một phần lợi nhuận định mức trước thuế cho giá trị khối lượng vượt 50% cho bên thực hiện giá trị khối lượng thấp hơn. Tại Biên bản quyết toán ngày 07/01/2019 giữa hai bên cũng không đề cập đến vấn đề này là vì lý do nêu trên.

* Đối với ý kiến của bị đơn liên quan đến Báo cáo tài chính, nguyên đơn vẫn giữ nguyên các ý kiến như đã trình bày trong quá trình giải quyết vụ án.

* Đối với giá trị tài sản giữ lại gồm các sản dịch vụ thương mại và 02 tầng hầm B1, B2 Chung cư E4, nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào Phụ lục 07 của Kiểm toán Nhà nước để xác định giá trị như sau: Giá trị diện tích sản dịch vụ là 107.557.208.536 đồng. Giá trị diện tích tầng hầm B1, B2 là 50.256.908.514 đồng. Tổng là 157.814.117.050 đồng.

** Bà Nguyễn Thị Kim Yến là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Công ty Cầu Đường trình bày:*

Bị đơn vẫn giữ nguyên ý kiến như đã trình bày tại các văn bản mà bị đơn đã gửi cho Tòa án cùng các ý kiến mà bị đơn đã trình bày tại Biên bản làm việc ngày 02/10/2024 tại Tòa án và tại phiên tòa. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét các nội dung sau:

1. Về phần góp vốn: theo Hợp đồng hợp tác số 126 ngày 24/4/2008 mỗi bên góp vốn 50/50 và có 02 giai đoạn góp vốn gồm:

Giai đoạn 1: theo thỏa thuận trong Hợp đồng và Phụ lục Hợp đồng, mỗi bên phải góp 50/50. Tổng số tiền góp vốn của giai đoạn 1 là 60.920.900.576 đồng. Trong đó, giai đoạn 1 nguyên đơn đã góp 60.920.900.576 đồng và bị đơn đã góp 3.272.173.200 đồng. Số tiền chênh lệch 57.648.727.376 đồng là thỏa thuận lãi vay (Chủ đầu tư cho liên doanh vay, cụ thể chủ đầu tư cho nguyên đơn và bị đơn vay với lãi suất là 6,5%/năm. Liên doanh đã trả toàn bộ gốc và lãi cho Chủ đầu tư).

Giai đoạn 2: hai bên thực hiện góp vốn theo 04 Biên bản góp vốn, tổng số tiền góp vốn của giai đoạn 2 là 52 tỷ đồng. Trong đó nguyên đơn đã góp 48 tỷ đồng và bị đơn đã góp 04 tỷ đồng. Số tiền chênh lệch 22 tỷ là thỏa thuận lãi vay (Chủ đầu tư cho liên doanh vay, cụ thể chủ đầu tư cho nguyên đơn và bị đơn vay với lãi suất là 6,5%/năm. Liên doanh đã trả toàn bộ gốc và lãi cho Chủ đầu tư).

Căn cứ Bảng tổng hợp số liệu quyết toán công trình E4 Yên Hòa tại mục VIII chi phí lãi vay là 43.530.162.792 đồng là số tiền lãi mà nguyên đơn đã được nhận từ dự án E4 nhưng lại không được thể hiện trong các Báo cáo tài chính của Công ty Dân Dụng (theo tài liệu, chứng cứ “Vi bằng số 1703/2024/VB-TPLHBT ngày 14/10/2024” mà bị đơn giao nộp cho Hội đồng xét xử tại phiên tòa).

2. Tài sản giữ lại không bán: căn cứ Hợp đồng hợp tác số 126 ngày 24/4/2008, các Phụ lục Hợp đồng và Biên bản quyết toán ngày 07/01/2019 thì các sản thương mại của Tòa CT1, CT2, CT3 Chung cư E4 là sản phẩm đầu tư thống nhất phân chia 50/50 cho mỗi bên không tính vào lợi nhuận, rủi ro của dự án. Khi hai bên chia các sản thương mại của Tòa CT1, CT2, CT3 Chung cư E4 toàn bộ là mặt bằng thô. Sau đó, các bên tự đầu tư và cho thuê. Đối với phần đầu tư vào sản thương mại mà bị đơn được chia, do bị đơn không có yêu cầu phân tố nên bị đơn không có yêu cầu gì đối với phần mà bị đơn đã đầu tư.

Đối với các sản phẩm thương mại của Tòa CT3 mà bị đơn được chia, bị đơn đang quản lý và cho thuê. Hiện nay những đơn vị khách hàng thuê các sản phẩm thương mại của bị đơn như Tòa án đã xác minh và làm việc với họ.

3. Về thời hiệu khởi kiện: tính từ ngày ký Biên bản quyết toán (ngày 07/01/2019) cho đến ngày Công ty Dân dụng khởi kiện Công ty Cầu Đường về tranh chấp Hợp đồng hợp tác đầu tư kinh doanh là: 05 năm. Căn cứ vào khoản 1 Điều 154. Bắt đầu thời hiệu khởi kiện vụ án dân sự của Bộ luật Dân sự năm 2015 đã quy định: "Thời hiệu khởi kiện vụ án dân sự được tính từ ngày người có quyền yêu cầu biết hoặc phải biết quyền, lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm..."; căn cứ Điều 429. Thời hiệu khởi kiện về hợp đồng của Bộ luật Dân sự năm 2015 đã quy định: "Thời hiệu khởi kiện để yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp hợp đồng là 03 năm, kể từ ngày người có thẩm quyền yêu cầu biết hoặc phải biết quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm." Công ty Cầu Đường yêu cầu Tòa án áp dụng thời hiệu khởi kiện và thời hiệu khởi kiện của Công ty Dân Dụng đã hết, căn cứ khoản 2 điều 149. Thời hiệu của Bộ luật Dân sự năm 2015 và khoản 2 Điều 184. Thời hiệu khởi kiện, thời hiệu yêu cầu giải quyết việc dân sự của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 đã quy định: "Tòa án chỉ áp dụng quy định về thời hiệu theo yêu cầu áp dụng thời hiệu của một bên hoặc các bên với điều kiện yêu cầu này phải được đưa ra trước khi Tòa án cấp sơ thẩm ra bản án, quyết định giải quyết vụ việc. Công ty Cầu Đường đề nghị Tòa án đình chỉ giải quyết vụ án "Tranh chấp Hợp đồng hợp tác kinh doanh" giữa nguyên đơn là Công ty Dân Dụng và bị đơn là Công ty Cầu Đường trong trường hợp được quy định tại điểm c khoản 1 điều 217. Đình chỉ giải quyết vụ án dân sự của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 đã quy định: "Đương sự có yêu cầu áp dụng thời hiệu trước khi Tòa án cấp sơ thẩm ra bản án, quyết định giải quyết vụ án và thời hiệu khởi kiện đã hết".

4. Về việc Thẩm phán thụ lý Đơn sửa đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu:

- Vượt quá phạm vi yêu cầu góp vốn:

Thẩm phán đã chấp nhận việc thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện về việc bị đơn vi phạm nghĩa vụ góp vốn vào dự án xây dựng Chung cư E4 tăng lên 1,96% (từ 91,78% lên 93,74%).

- Vượt quá về phân chia diện tích sản dịch vụ thương mại và lốt đỗ ô tô tại tầng hầm.

Nguyên đơn ban đầu khởi kiện cho rằng bị đơn được chia diện tích sản dịch vụ thương mại và lốt đỗ ô tô tại tầng hầm tương ứng với tỷ lệ góp vốn thực tế là: 8,22%.

Thẩm phán đã chấp nhận việc nguyên đơn thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện thì bị đơn lại chỉ được chia diện tích sản dịch vụ thương mại và lốt đỗ ô tô tại tầng hầm tương ứng với tỷ lệ góp vốn thực tế là 6,26%. Theo bị đơn Thẩm phán đã chấp nhận việc thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện về việc phân chia diện tích sản dịch vụ thương mại và lốt đỗ ô tô tại tầng hầm cho bị đơn giảm đi 1,96% (từ 8,22% xuống còn 6,26%).

Như vậy, nghĩa vụ của bị đơn bị tăng lên và quyền lợi của bị đơn bị giảm xuống.

5. Căn cứ theo Hợp đồng hợp tác số 126 ngày 24/4/2008 hai bên thỏa thuận tự thực hiện không thông qua đấu thầu do vậy Công ty nào được nhận hạng mục công trình xây dựng nào thì đương nhiên là Công ty ấy được thi công hạng mục công trình xây dựng đó mà không phải thông qua đấu thầu mới trúng thầu thi công. Chính vì vậy

các bên đã thống nhất mỗi Công ty được thi công xây dựng 50% các hạng mục công trình thuộc dự án và trong trường hợp đơn vị nào được thi công xây lắp vượt 50% khối lượng thì Căn cứ vào giá trị quyết toán từng công trình xây dựng buộc phải có trách nhiệm trích một phần lợi nhuận định mức trước thuế cho giá trị khối lượng vượt 50% cho bên thực hiện khối lượng thấp hơn. Trên thực tế nguyên đơn thực hiện 100% công trình nhưng nguyên đơn không thanh toán cho bị đơn phần vượt quá này.

6. Qua nghiên cứu các Báo cáo tài chính trên sàn chứng khoán của nguyên đơn thì Bị đơn đã phát hiện Hợp đồng hợp tác có lợi nhuận rất lớn và bị đơn được chia lợi nhuận bằng tiền là 30.455.708.538 đồng mà nguyên đơn đã không thông báo cho bị đơn được biết mà đã tự ý chuyển thành tiền nguyên đơn nợ bị đơn từ năm 2020. Trước thực trạng trên bị đơn đã đề nghị nguyên đơn chuyển cho bị đơn hồ sơ, chứng từ để hai bên đối chiếu xác nhận chính thức lợi nhuận của dự án là bao nhiêu tiền? nhưng đến nay vẫn không được nguyên đơn chấp nhận. Qua quá trình gặp gỡ trao đổi trực tiếp và nguyên đơn đã chính thức thừa nhận trong Biên bản làm việc vào ngày 24/10/2023: Nguyên đơn cam kết tạm chia bằng tiền một phần tiền lợi nhuận là 30.455.708.538 đồng và sẽ phải trả hết cho bị đơn trước ngày 31/12/2023. Thực hiện theo cam kết này vào ngày 01/11/2023 nguyên đơn đã thanh toán trả tiền lợi nhuận lần 1 cho bị đơn là 3.455.708.538 đồng và thanh toán lợi nhuận lần 2 là 5.750.000.000 đồng vào ngày 06/12/2023. Đến ngày 29/12/2023 thì Nguyên đơn khởi kiện bị đơn ra Tòa án.

Trong các Báo cáo tài chính đã nêu rõ các khoản nguyên đơn nợ bị đơn như sau: năm 2019 mục phải trả khác trang 23, nguyên đơn nợ bị đơn 5.750.000.000 đồng. Năm 2020, mục phải trả khác trang 23, nguyên đơn nợ bị đơn 2 khoản: khoản thứ nhất, đầu năm 01/01/2020, nguyên đơn nợ bị đơn 5.750.000.000 đồng nhưng trong năm 2020, nguyên đơn chưa hề trả bị đơn số tiền này, vậy mà cuối năm 31/12/2020 thì không thấy nguyên đơn còn nợ bị đơn số tiền này nữa; khoản nợ thứ 2 ghi rõ khoản phải trả về lợi nhuận phân chia dự án E4 Yên Hòa cho bị đơn là 30.455.708.538 đồng trang 23 của Báo cáo tài chính. Đến báo cáo tài chính năm 2021 và báo cáo tài chính năm 2022, phải trả khác trang 23 thì nguyên đơn nợ bị đơn 30.455.708.538 đồng. Nguyên đơn cho rằng 30.455.708.538 đồng là khoản tiền lợi nhuận tạm tính của dự án được tính trên cơ sở bù trừ các khoản công nợ giữa 2 Công ty theo Biên bản quyết toán hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh dự án nhà E4 ngày 07/01/2019 và được treo trên sổ kế toán của nguyên đơn và tại phần diễn giải trang 5 về Nguyên đơn phải treo công nợ trả Cầu Đường trên sổ kế toán đến hết năm 2022 số tiền: 30.455.708.538 đồng lợi nhuận tạm tính này lại bao gồm cả 10% thuế VAT của giá chuyển nhượng các tầng dịch vụ của tòa CT3 mà bị đơn đang quản lý. Tại sao tiền lợi nhuận trả cho bị đơn lại có cả 10% thuế GTGT. Điều này là trái với hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp tại Thông tư 200/2014/TT- BTC ngày 22/12/2014 được quy định tại Điều 52.

Qua các Báo cáo tài chính, được công khai trên sàn chứng khoán đã thể hiện rõ: kể từ khi quyết toán dự án cho đến nay, nguyên đơn luôn là bên nợ bị đơn.

Như vậy, trong vụ án này nguyên đơn khởi kiện bị đơn trong khi quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn không bị xâm phạm hoặc cần bảo vệ. Do đó, việc bị đơn đề nghị Tòa án đình chỉ vụ án là hoàn toàn có căn cứ theo quy định của pháp luật tại điểm g khoản 1 Điều 217 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 và Nghị quyết 04/2017/NQ-HĐTP ngày 05/05/2017 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án Nhân dân Tối cao hướng dẫn một số quy định tại khoản 1 và khoản 3 Điều 192 Bộ luật tố tụng dân sự.

* Đối với giá trị tài sản giữ lại gồm các sản dịch vụ thương mại và 02 tầng hầm B1, B2 Chung cư E4, bị đơn thống nhất với nguyên đơn căn cứ vào Phụ lục 07 của Kiểm toán Nhà nước để xác định giá trị như sau: Giá trị diện tích sản dịch vụ là 107.557.208.536 đồng. Giá trị diện tích tầng hầm B1, B2 là 50.256.908.514 đồng. Tổng là 157.814.117.050 đồng.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH tư vấn AZLAW do bà Phạm Thị Oanh - Giám đốc là người đại diện theo pháp luật trình bày:*

Bà vẫn giữ nguyên ý kiến như đã trình bày tại Biên bản làm việc với Tòa án ngày 20/9/2024, cụ thể: Công ty TNHH tư vấn AZLAW (viết tắt là Công ty AZLAW) đã ký Hợp đồng thuê 155m² mặt bằng tại tầng 2 Tòa CT3 của Công ty Cầu Đường để làm văn phòng Công ty. Tại thời điểm thuê, Công ty AZLAW không biết về việc nội bộ giữa nguyên đơn và bị đơn đang có tranh chấp, khi thuê Công ty AZLAW cũng đã yêu cầu bên cho thuê Công ty Cầu Đường cung cấp hồ sơ pháp lý cho bên thuê nhưng Công ty Cầu Đường chưa cung cấp.

Vì vậy, để đảm bảo quyền lợi của bên thuê, Công ty AZLAW đề nghị Công ty Dân Dụng và Công ty Cầu Đường cung cấp hồ sơ pháp lý cho Công ty AZLAW để Công ty AZLAW làm các thủ tục với cơ quan có thẩm quyền liên quan đến phòng cháy chữa cháy. Sau khi Tòa án xét xử, trường hợp nếu có thay đổi về chủ sở hữu mới thì Công ty AZLAW sẽ ký Hợp đồng thuê với chủ sở hữu mới và đề nghị chủ sở hữu mới giữ nguyên hiệu lực của Hợp đồng mà Công ty AZLAW đã ký với Công ty Cầu Đường.

Do bận công việc nên bà Oanh xin được vắng mặt tại phần tranh tụng tại phiên tòa và phần tuyên án.

** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội phát biểu ý kiến:*

Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án như sau:

- Về tố tụng: Tòa án xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, thụ lý vụ án đúng thẩm quyền. Việc thu thập chứng cứ, xác định tư cách đương sự, gửi các văn bản tố tụng cho đương sự, thời hạn chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát đảm bảo đúng quy định. Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm.

Về thời hiệu khởi kiện: Căn cứ Biên bản làm việc ngày 24/10/2023 về các nội dung liên quan đến phân chia lợi nhuận, quyết toán dự án, Công ty Dân Dụng và Công ty Cầu Đường đều xác định nghĩa vụ của mình trong việc quyết toán dự án, hoàn trả tiền phát sinh nếu có. Căn cứ quy định tại Điều 157 của Bộ luật dân sự năm 2015 về việc bắt đầu lại thời hiệu khởi kiện. Theo đó, thời hiệu khởi kiện bắt đầu lại từ thời điểm ngày 24/10/2023, ngày 29/12/2023 Công ty Dân dụng nộp đơn khởi kiện Công ty Cầu Đường ra Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm để giải quyết tranh chấp là nằm trong thời hiệu khởi kiện.

Về việc sửa đổi, bổ sung, rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Quá trình giải quyết vụ án, ngày 05/9/2024 Tòa án đã mở phiên tòa để xét xử vụ án. Tuy nhiên, tại phiên tòa nguyên đơn nộp đơn sửa đổi, bổ sung, rút một phần yêu cầu khởi kiện, đồng thời đề nghị Hội đồng xét xử tạm ngừng phiên tòa để xác minh đưa

những người đang trực tiếp thuê các diện tích sàn thương mại của bị đơn Công ty Cầu Đường vào tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Hội đồng xét xử đã tạm ngừng phiên tòa ngày 05/9/2024, Tòa án đã xác minh và đưa những người đang trực tiếp thuê các diện tích sàn thương mại của Công ty Cầu Đường vào tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là phù hợp với quy định tại khoản 4 Điều 68 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Về những nội dung sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện của nguyên đơn đều không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu. Vì vậy, căn cứ khoản 1 Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận.

Về đơn tố giác tội phạm của Công ty Cầu Đường: Ngày 24/01/2024 Công ty Cầu Đường có Đơn tố giác khẩn cấp đối với ông Phạm Tiến Điệp - Giám đốc Công ty Dân Dụng cùng các cán bộ liên quan có hành vi lạm dụng tín nhiệm chiếm đoạt tài sản. Quá trình xác minh, ngày 27/03/2024 Cơ quan Cảnh sát điều tra - Công an quận Hoàn Kiếm có Phiếu chuyển nguồn tin về tội phạm số 1002/PC-CQĐT-KT ngày 27/03/2024, theo đó xác định: Việc góp vốn và phân chia lợi nhuận theo Hợp đồng số 126/2008/HTKD-E4YH ngày 24/4/2008 giữa Công ty Dân Dụng và Công ty Cầu Đường phát sinh tranh chấp là tranh chấp dân sự không thuộc thẩm quyền giải quyết của Cơ quan điều tra. Do đó, Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm tiếp tục giải quyết vụ án dân sự là đúng quy định của pháp luật. Yêu cầu tạm đình chỉ vụ án của bị đơn là không có căn cứ.

Về việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Được nhận thông báo, quyết định và các văn bản do Tòa án giải quyết trong quá trình chuẩn bị xét xử theo đúng quy định, được quyền xem, sao chụp các tài liệu do Tòa án thu thập cũng như do các đương sự cung cấp, được quyền phát biểu, hỏi và tranh luận tại phiên tòa.

Về việc giải quyết vụ án: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa. Viện kiểm sát nhân dân quận Hoàn Kiếm đề nghị Hội đồng xét xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - Công ty cổ phần đầu tư xây dựng Dân Dụng Hà Nội đối với Bị đơn là Công ty cổ phần đầu tư và xây dựng Cầu Đường Hà Nội về việc tranh chấp tỷ lệ và phân chia lại lợi nhuận của Dự án Chung cư E4 Yên Hòa - theo Hợp đồng hợp tác đầu tư kinh doanh số 126.

- Xác định tổng giá trị vốn góp của Dự án chung cư E4 - Yên Hòa là 116.193.073.776 đồng. Trong đó, số tiền góp vốn và tỷ lệ góp vốn của mỗi bên cụ thể như sau:

Bị đơn Công ty Cầu Đường đã góp số tiền là 7.272.173.200 đồng, đạt tỷ lệ 6,26% vốn góp.

Nguyên đơn Công ty Dân Dụng đã góp số tiền là 108.920.900.576 đồng đạt tỷ lệ 93,74% vốn góp.

Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào Phụ lục 07 của Kiểm toán Nhà nước để xác định giá trị phần tài sản giữ lại như sau: Giá trị diện tích sàn dịch vụ là 107.557.208.536 đồng. Giá trị diện tích tầng hầm B1, B2 là 50.256.908.514 đồng. Tổng là 157.814.117.050 đồng và phù hợp với ý kiến của các bên đương sự đã trình bày tại phiên tòa. Từ đó, phân chia lại lợi nhuận cho các bên đương sự theo thỏa thuận trong Hợp đồng số 126 và các Phụ lục Hợp đồng tương ứng với tỷ lệ vốn góp.

Công ty Cầu Đường phải bàn giao lại các diện tích sàn thương mại và lối đỗ xe ô tô đang quản lý vượt quá tỷ lệ cho Công ty Dân Dụng.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc Bị đơn hoàn trả số tiền trông xe đã nhận thừa trong tháng 12 năm 2023 và tháng 01 năm 2024.

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn về việc buộc bị đơn hoàn thành tiền vốn góp.

Các đương sự phải chịu án phí Kinh doanh thương mại sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Về thẩm quyền, quan hệ pháp luật, thời hiệu khởi kiện và thủ tục tố tụng:

1.1. Về thẩm quyền:

Bị đơn - Công ty cổ phần đầu tư và xây dựng Cầu Đường Hà Nội có trụ sở tại số 39 Hàm Tử Quan, phường Phúc Tân, quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội nên Nguyên đơn - Công ty cổ phần đầu tư xây dựng Dân Dụng Hà Nội khởi kiện vụ án đến Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm yêu cầu Tòa án giải quyết là đúng thẩm quyền được quy định tại Điều 35 và Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

1.2. Về quan hệ pháp luật:

Công ty cổ phần đầu tư xây dựng Dân Dụng Hà Nội khởi kiện Công ty cổ phần đầu tư và xây dựng Cầu Đường Hà Nội yêu cầu Tòa án tuyên Công ty cổ phần đầu tư và xây dựng Cầu Đường Hà Nội phải thực hiện việc phân chia lợi nhuận tương ứng với tỷ lệ vốn góp theo thỏa thuận tại Hợp đồng hợp tác kinh doanh và các Phụ lục Hợp đồng đã ký kết. Do đó quan hệ pháp luật của vụ án là “Tranh chấp hợp đồng Hợp tác kinh doanh” theo quy định tại khoản 1 Điều 30 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

1.3. Về thời hiệu khởi kiện:

Căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 184 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án chỉ áp dụng thời hiệu khởi kiện theo yêu cầu của một trong các bên đương sự. Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn đề nghị Tòa án áp dụng thời hiệu đối với yêu cầu khởi kiện của Công ty Dân Dụng. Căn cứ quy định tại Điều 319 của Luật thương mại năm 2005, thời hiệu khởi kiện vụ án kinh doanh thương mại là hai năm, kể từ thời điểm quyền và lợi ích hợp pháp bị xâm phạm.

Nhận thấy, ngày 24/4/2008, Công ty Dân Dụng ký với Công ty Cầu Đường Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 126/HĐKT-E4YH; ngày 26/6/2010 hai bên ký Phụ lục số 02/PLHĐ-E4YH; ngày 31/3/2015 hai bên ký Phụ lục 01/PLHĐ-E4YH. Quá trình thực hiện Hợp đồng hợp tác kinh doanh cho đến khi hoàn thành dự án Chung cư E4 Yên Hòa, hai bên vẫn chưa ký được biên bản Quyết toán tổng thể và Thanh lý Hợp đồng. Nguyên nhân là do còn nhiều vấn đề tranh chấp liên quan đến việc góp vốn hợp tác kinh doanh cũng như phân chia lợi nhuận. Trong các năm từ 2019 đến năm 2023, các bên liên tục có các Công văn trao đổi, yêu cầu bên còn lại thực hiện nghĩa vụ về việc hoàn thành vốn góp cam kết và phân chia lợi nhuận. Ngày 24/10/2023, hai bên có Biên bản làm việc về các nội dung liên quan đến phân chia lợi nhuận, quyết toán dự án. Tại Biên bản làm việc nêu trên, Công ty Dân Dụng và Công ty Cầu Đường đều xác định nghĩa vụ của mình trong việc quyết toán dự án, hoàn trả tiền phát sinh nếu có.

Căn cứ quy định tại Điều 157 của Bộ luật dân sự năm 2015 về việc bắt đầu lại thời hiệu khởi kiện:

“1. Thời hiệu khởi kiện vụ án dân sự bắt đầu lại trong trường hợp sau đây:

a) Bên có nghĩa vụ đã thừa nhận một phần hoặc toàn bộ nghĩa vụ của mình đối với người khởi kiện;”

Theo đó, thời hiệu khởi kiện bắt đầu lại từ thời điểm ngày 24/10/2023, ngày 29/12/2023 Công ty Dân Dụng nộp đơn khởi kiện Công ty Cầu Đường ra Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm để giải quyết tranh chấp là nằm trong thời hiệu khởi kiện.

Đồng thời giữa nguyên đơn và bị đơn chưa thanh lý Hợp đồng, do vậy khi các bên tranh chấp về việc thực hiện nghĩa vụ theo Hợp đồng thì việc nguyên đơn gửi Đơn khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết tranh chấp là đúng quy định tại Hợp đồng và phù hợp với pháp luật.

Ý kiến của bị đơn về việc đề nghị Tòa án đình chỉ giải quyết vụ án do hết thời hiệu khởi kiện là không có căn cứ nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

1.4. Quyền khởi kiện của Công ty Dân Dụng:

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn có nhiều Đơn yêu cầu, Đơn đề nghị, Đơn tố giác khẩn cấp gửi Tòa án cũng như các Cơ quan có thẩm quyền, trong đó có nội dung về việc đề nghị Tòa án đình chỉ, trả lại đơn khởi kiện do nguyên đơn không đủ điều kiện khởi kiện theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 192 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Hội đồng xét xử nhận thấy, ngày 29/12/2023 nguyên đơn - Công ty Dân Dụng nộp đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm về việc “Tranh chấp Hợp đồng hợp tác kinh doanh”. Theo đó, Công ty Dân Dụng nộp các tài liệu, chứng cứ về việc giữa Công ty Dân Dụng và Công ty Cầu Đường đang tranh chấp các nội dung liên quan đến phân chia lợi nhuận và gây thiệt hại cho Công ty Dân Dụng như: tỷ lệ góp vốn của Công ty Cầu Đường thấp; Công ty Cầu Đường đang khai thác lợi nhuận vượt quá phần vốn góp... Tòa án nhận thấy, với các tài liệu chứng cứ như trên, Công ty Dân Dụng đã đáp ứng đầy đủ các yêu cầu khởi kiện vụ án theo quy định tại Điều 192 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và thụ lý vụ án. Do đó, việc bị đơn đề nghị Tòa án đình chỉ, trả lại đơn khởi kiện cho nguyên đơn là không có căn cứ nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

1.5. Về Đơn tố giác tội phạm của Công ty Cầu Đường:

Ngày 24/01/2024 Công ty Cầu Đường có Đơn tố giác khẩn cấp đối với ông Phạm Tiến Diệp - Giám đốc Công ty Dân Dụng cùng các cán bộ liên quan có hành vi lạm dụng tín nhiệm chiếm đoạt tài sản. Ngày 08/3/2024 Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm có Công văn số 250/2024/CV-TA chuyển đơn tố giác nêu trên sang Cơ quan Cảnh sát điều tra - Công an quận Hoàn Kiếm.

Ngày 27/3/2024 Cơ quan Cảnh sát điều tra - Công an quận Hoàn Kiếm có Phiếu chuyển nguồn tin về tội phạm số 1002/PC-CQĐT-KT ngày 27/3/2024, theo đó xác định: Việc góp vốn và phân chia lợi nhuận theo Hợp đồng số 126/2008/HTKD-E4YH ngày 24/4/2008 giữa Công ty Dân Dụng và Công ty Cầu Đường phát sinh tranh chấp là tranh chấp dân sự không thuộc thẩm quyền giải quyết của Cơ quan điều tra. Do đó, Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm tiếp tục giải quyết vụ án kinh doanh thương mại là đúng quy định của pháp luật. Yêu cầu tạm đình chỉ vụ án của bị đơn là không có căn cứ.

1.6. Về việc sửa đổi, bổ sung, rút một phần yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn:

Tại phiên toà ngày 05/9/2024, nguyên đơn sửa đổi, bổ sung và rút một phần yêu cầu khởi kiện cụ thể như sau:

- Nguyên đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu khởi kiện thứ nhất trong Đơn khởi kiện đề ngày 29/12/2023, về việc:

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

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

Đối với khoản tiền lãi vay cho các chi phí do Công ty Dân Dụng huy động vốn đã được hai Công ty thống nhất và giá trị vốn phải thanh toán đối với diện tích đỗ xe và sàn thương mại Công ty Cầu Đường đã được nhận quản lý, Công ty Dân Dụng sẽ có yêu cầu bổ sung.

Hội đồng xét xử xét thấy, việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn như trên là hoàn toàn tự nguyện, không trái quy định của pháp luật và phù hợp với Điều 5 và khoản 2 Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 nên được Hội đồng xét xử chấp nhận và đình chỉ đối với yêu cầu khởi kiện này của Nguyên đơn.

- Đối với nội dung sửa đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện tại Đơn ngày 05/9/2024 của nguyên đơn:

Đề nghị Toà án giải quyết yêu cầu khởi kiện đã được nguyên đơn nêu trong Đơn khởi kiện ngày 29/12/2023 và yêu cầu bổ sung nội dung khởi kiện, cụ thể như sau:

+ Xác định tổng vốn góp giai đoạn 1 và giai đoạn 2 của dự án Chung cư E4 là 116.193.073.776 đồng (một trăm mười sáu tỷ, một trăm chín mươi ba triệu, không trăm bảy mươi ba nghìn, bảy trăm bảy mươi sáu đồng).

+ Đề nghị Toà án xác định bị đơn đã góp số tiền 3.272.173.200 đồng + 4.000.000.000 đồng = 7.272.173.200 đồng (bảy tỷ, hai trăm bảy mươi hai triệu, một trăm bảy mươi ba nghìn, hai trăm đồng) đạt tỷ lệ 6,26% tổng vốn góp. Nguyên đơn đã góp số tiền 60.920.900.576 đồng + 48.000.000.000 đồng = 108.920.900.576 đồng (một trăm linh tám tỷ, chín trăm hai mươi triệu, chín trăm nghìn, năm trăm bảy mươi sáu đồng) đạt tỷ lệ 93,74% tổng vốn góp.

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

+ Đề nghị Toà án buộc bị đơn Công ty Cầu Đường phải hoàn trả lại hoa lợi, lợi tức đã thu được từ việc khai thác diện tích các lót đỗ xe ô tô tầng hầm B1 và B2 của Chung cư E4 vượt quá tỷ lệ được hưởng theo thực tế vốn góp 6,26% tương ứng với số tiền 261.239.075 đồng (hai trăm sáu mươi một triệu, hai trăm ba mươi chín nghìn, không trăm bảy mươi lăm đồng) cho nguyên đơn Công ty Dân Dụng. Trường hợp bị đơn chậm thanh toán thì phải chịu lãi suất chậm thanh toán theo quy định của pháp luật.

+ Đồng thời đề nghị Hội đồng xét xử tạm ngừng phiên tòa để xác minh đưa những người đang trực tiếp thuê các diện tích sàn thương mại của bị đơn Công ty Cầu Đường vào tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Hội đồng xét xử nhận thấy, tại đơn khởi kiện ngày 29/12/2023 nguyên đơn khởi kiện bị đơn các nội dung:

1. Buộc Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng Cầu Đường Hà Nội thực hiện tiếp nghĩa vụ góp vốn vào dự án xây dựng Chung cư E4 đủ, đạt tỷ lệ 50% và khoản tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ góp vốn.

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

+ Giảm tỷ lệ góp vốn của Công ty Cầu Đường tương ứng với số tiền thực tế đã góp vào dự án Chung cư E4. Đồng thời phân chia lại diện tích theo m² sản dịch vụ thương mại, lối đỗ ô tô tương ứng với tỷ lệ góp vốn thực tế của Công ty Cầu đường.

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

Nội dung Đơn sửa đổi, bổ sung và rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cụ thể như sau:

Rút yêu cầu khởi kiện thứ nhất về việc buộc bị đơn hoàn trả số tiền vốn góp còn thiếu và lãi chậm trả.

Sửa đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện thứ hai liên quan đến việc xác định tỷ lệ vốn góp, phân chia lại diện tích sản dịch vụ thương mại và lối đỗ xe ô tô tầng hầm, buộc bị đơn hoàn trả lại toàn bộ hoa lợi, lợi tức đã thu được từ việc khai thác các diện tích đã nhận từ năm 2019 vượt quá tỷ lệ được hưởng.

Hội đồng xét xử xét thấy, việc sửa đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là nằm trong phạm vi khởi kiện ban đầu đã được nêu tại mục (2) Đơn khởi kiện ngày 29/12/2023 và phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

1.7. Đối với yêu cầu của nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử tạm ngừng phiên tòa để xác minh đưa những người đang trực tiếp thuê các diện tích sản thương mại của bị đơn Công ty Cầu Đường vào tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Hội đồng xét xử thấy, để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự và xác minh đưa những người đang trực tiếp thuê các diện tích sản thương mại của bị đơn Công ty Cầu Đường vào tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án mà nếu không thực hiện thì không thể giải quyết được vụ án một cách triệt để và không thể thực hiện được ngay tại phiên tòa. Vì vậy, Hội đồng xét xử đã ra Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 09/2024/QĐST-KDTM ngày 05/9/2024.

Quá trình tạm ngừng phiên tòa, Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm đã tiến hành xác minh tại Công an phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội và được Công an phường Yên Hòa cung cấp: "... tại tầng 1 Tòa CT3 chung cư E4 hiện có các hộ sau đang kinh doanh: tại mặt phố Vũ Phạm Hàm có Hyundai Lê Văn Lương (thuộc Công ty Cổ phần ô tô Thành An Long Biên) và quán trà Universal Tea (thuộc Công ty Cổ phần Tập đoàn Golden Gate Chi nhánh Miền Bắc). Tại mặt tiền Tòa CT3 có quán gà Mạnh Hoạch (thuộc Nhà hàng cơm gà Mạnh Hoạch) và Salon Tóc và Da (chủ là ông Lê Văn Hoa; sinh năm 1990). Tầng 2 Tòa CT3 có các hộ kinh doanh sau: Công ty Công ty Cổ phần Công nghệ NT; Công ty TNHH tư vấn AZLAW và Công ty Quốc An

(thuộc Công ty Cổ phần Dịch vụ và TM Key Pilates). Tại tầng 3 Tòa CT3 hiện có “Home Fitness Yoga” (chủ là ông Lê Đức Thành; sinh năm 1991)...”

Tòa án đã tiến hành lấy lời khai của những người đang trực tiếp thuê các diện tích sàn thương mại từ tầng 1 đến tầng 3 Tòa CT3 Chung cư E4 của bị đơn Công ty Cầu Đường, gồm: tầng 1 có Công ty CP ô tô Thành An Long Biên thuê diện tích sàn tầng 1 của Công ty Cầu Đường. Quán trà Vniversal Tea (thuộc Công ty Cổ phần Tập đoàn Golden Gate Chi nhánh Miền Bắc), quán gà Mạnh Hoạch (thuộc Nhà hàng cơm gà Mạnh Hoạch) và Shop Salon Tóc và Da thuê diện tích sàn tầng 1 Tòa CT3 của Công ty HBO. Công ty HBO thuê diện tích sàn tầng 1 Tòa CT3 của Công ty Cầu Đường, sau đó ký Hợp đồng cho thuê lại đối với quán trà Vniversal Tea (thuộc Công ty Cổ phần Tập đoàn Golden Gate Chi nhánh Miền Bắc), quán gà Mạnh Hoạch (thuộc Nhà hàng cơm gà Mạnh Hoạch) và Shop Salon Tóc và Da. Tầng 2 có Công ty Công nghệ NT; Công ty TNHH tư vấn AZLAW, Công ty Quốc An (thuộc Công ty Cổ phần Dịch vụ và TM Key Pilates) thuê diện tích sàn tầng 2 của Công ty Cầu Đường. Tầng 3 Tòa CT3 hiện có “Home Fitness Yoga” (chủ là ông Lê Đức Thành) thuê diện tích sàn tầng 3 của Công ty Cầu Đường. Vì vậy, để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của những người đang thuê diện tích sàn tầng 1, tầng 2 và tầng 3 Tòa CT3 chung cư E4, Tòa án đã đưa những người trên vào tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là đúng quy định của pháp luật và phù hợp với khoản 4 Điều 68 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Ngày 14/10/2024 Tòa án nhận được đơn đề nghị của nguyên đơn đề nghị Tòa án đưa Chi nhánh Công ty Cổ phần Be Group (viết tắt là Be Group) vào tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, với lý do vào thời điểm đầu tháng 10 năm 2024 nguyên đơn được biết có Be Group mới vào thuê diện tích sàn tầng 2 tại Tòa CT3 của Công ty Cầu Đường. Vì vậy, để đảm bảo quyền lợi của Be Group Tòa án đã triệu tập Be Group đến tham gia tố tụng tại phiên tòa. Ngày 28/10/2024 Be Group gửi văn bản đến Tòa án và đề nghị Tòa án yêu cầu Công ty Cầu Đường và Công ty Dân Dụng phải đảm bảo quyền lợi của Be Group theo Hợp đồng thuê mặt bằng đã ký không bị ảnh hưởng bởi kết quả của vụ án.

Hội đồng xét xử thấy, để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của Be Group, Hội đồng xét xử đưa Công ty Cổ phần Be Group vào tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là đúng quy định của pháp luật và phù hợp với khoản 4 Điều 68 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

1.8. Về việc không đưa đơn vị vận hành tòa nhà chung cư E4 vào tham gia tố tụng: Ngày 30/5/2024 và ngày 02/10/2024 Tòa án đã lập biên bản làm việc với Xí nghiệp quản lý kinh doanh dịch vụ Nhà (viết tắt là Xí nghiệp Nhà) là đơn vị quản lý vận hành Chung cư E4 - do ông Nguyễn Thanh Tùng giám đốc Xí nghiệp Nhà trình bày: Xí nghiệp Nhà được thành lập theo Quyết định số 561/TC-HC ngày 27/11/2007 của Giám đốc Công ty cổ phần đầu tư xây dựng Dân Dụng Hà Nội. Ngày 01/11/2019 ông Tùng được Hội đồng quản trị của Công ty Dân Dụng Hà Nội bổ nhiệm làm giám đốc Xí nghiệp Nhà trực thuộc Công ty Dân Dụng Hà Nội theo Quyết định số 27/HĐQT ngày 04/10/2019. Xí nghiệp Nhà được Chủ đầu tư Công ty Dân Dụng Hà Nội phân công nhiệm vụ quản lý vận hành Chung cư E4 trên cơ sở đồng thuận của Ban quản trị Chung cư E4 tại phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội.

Xí nghiệp quản lý kinh doanh dịch vụ Nhà là đơn vị trực thuộc Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Dân dụng Hà Nội (hạch toán phụ thuộc).

Xí nghiệp Nhà - đơn vị quản lý vận hành Chung cư E4 chỉ là đơn vị thực hiện nhiệm vụ do chủ đầu tư Công ty Dân Dụng Hà Nội giao, các khoản phí dịch vụ, sản phẩm thương mại và các lỗi đỗ xe ô tô của Chung cư E4, Xí nghiệp Nhà chỉ là đơn vị đơn đốc đề hàng tháng họ đóng các phí vào tài khoản của Chủ đầu tư và sau đó chủ đầu tư Công ty Dân Dụng Hà Nội nộp phí quản lý vận hành cho Ban quản trị Chung cư E4, không liên quan đến việc thu, chi các khoản phí dịch vụ, sản phẩm thương mại và các lỗi đỗ xe ô tô của Chung cư E4. Đồng thời Xí nghiệp nhà có đơn đề nghị Tòa án không đưa họ vào tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Vì vậy, Hội đồng xét xử thấy không cần thiết phải đưa Xí nghiệp Nhà vào tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

1.9. Về việc xét xử vắng mặt những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công ty TNHH Dịch vụ và Đầu tư HBO; Shop Salon Tóc và Da; Nhà hàng cơm gà Mạnh Hoạch; Công ty Cổ phần Tập đoàn Golden Gate; Công ty Cổ phần ô tô Thành An Long Biên; Công ty Cổ phần đầu tư và Công nghệ Việt Tiến (nay đổi tên là Công ty Cổ phần Công nghệ NT); Công ty Cổ phần Dịch vụ và TM Key Pilates; Phòng tập Home Fitness Yoga và Công ty Cổ phần Be Group đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến tham gia tố tụng tại phiên tòa nhưng họ đều vắng mặt tại phiên tòa có lý do, vì có Đơn xin xét xử vắng mặt. Vì vậy, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trên là có căn cứ và đúng quy định tại khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228 của Bộ Luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về nội dung vụ án:

2.1 Xét Hợp đồng về việc hợp tác đầu tư và kinh doanh nhà số 126/2008/HTKD-E4YH ngày 24/4/2008 (viết tắt là Hợp đồng số 126) và các Phụ lục Hợp đồng đã ký kết giữa Công ty Dân Dụng và Công ty Cầu Đường

Năm 2004 Công ty Dân Dụng được UBND thành phố Hà Nội giao khu đất có diện tích 257.699m² đất tại phường Yên Hoà, quận Cầu Giấy để xây dựng dự án Khu đô thị mới Yên Hoà theo Quyết định số 4941/QĐ-UB ngày 10/8/2004. Ngày 24/4/2008 Công ty Dân Dụng và Công ty Cầu Đường đã thống nhất ký kết Hợp đồng hợp tác đầu tư xây dựng dự án phát triển nhà tại ô đất có ký hiệu E4 khu đô thị Yên Hoà, phường Yên Hoà, quận Cầu Giấy, Hà Nội số 126/HĐKT-E4YH với các nội dung chính như sau:

- Hai bên cùng hợp tác đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở bằng hình thức Hợp đồng hợp tác mà không thành lập pháp nhân mới.
- Nguồn vốn và tỷ lệ vốn góp: vốn góp của hai bên theo tỷ lệ 50/50.
- Tiến độ góp vốn: theo nhu cầu tiến độ thực hiện dự án.
- Nguyên tắc góp vốn: việc góp vốn của mỗi bên được thực hiện bằng việc chuyển vào một tài khoản được mở riêng tại một Ngân hàng do hai bên thống nhất; Các bên cam kết thực hiện việc góp vốn đầy đủ theo tiến độ đầu tư cho dự án và theo nguyên tắc đảm bảo đáp ứng tiến độ đầu tư xây dựng công trình.
- Phân chia lợi nhuận, rủi ro: Công ty Dân Dụng 50%, Công ty Cầu Đường 50%.
- Phân chia sản phẩm đầu tư: chia đều mỗi bên 50%.
- Hai bên thống nhất: mọi tranh chấp phát sinh nếu không thương lượng được thì sẽ đưa ra Tòa án kinh tế giải quyết.

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

Đến ngày 31/3/2015 hai Công ty đã ký tiếp Phụ lục số 01/PLHD-E4YH, về việc lập phương án tổ chức quản lý tài chính Dự án chung cư E4 của Hợp đồng số 126/2008/HTKD-E4YH ngày 24/4/2008. Tại Phụ lục số 01/PLHD-E4YH các bên thỏa thuận về nguyên tắc chung trong quá trình triển khai Hợp đồng hợp tác như:

+ Nguyên tắc vận động dòng tiền theo dõi dòng tiền, dự án hoạt động bán hàng và thu tiền. Cơ cấu tổ chức hoạt động tài chính ban điều hành quản lý dự án, phương thức thực hiện về việc mở tài khoản theo dõi ghi chép tài khoản chung.

+ Quy định đối với vốn đầu tư do hai bên đóng góp: Căn cứ vào nhu cầu vốn thực tế theo tiến độ của dự án sẽ được hai bên thống nhất mức góp tại mỗi thời điểm bằng văn bản, thời gian để hai bên chuyển tiền vào tài khoản chung không muộn hơn 03 ngày làm việc sau ngày thống nhất ở văn bản thỏa thuận góp vốn tại mỗi thời điểm. Việc chậm trễ chuyển tiền làm ảnh hưởng đến tiến độ dự án, gây thiệt hại đến lợi ích chung của dự án, bên có lỗi phải chịu trách nhiệm hoàn toàn thiệt hại do mình gây ra.

+ Quy định về góp vốn:

Góp vốn: Giành 50% dự án để thực hiện công tác tái định cư giải phóng mặt bằng theo mục tiêu pháp lý dự án, đồng nghĩa với việc giảm 50% chi phí (số tiền) đã đầu tư cho dự án E4 của chủ đầu tư và không tính là vốn góp của chủ đầu tư vào liên doanh. 50% diện tích của dự án phục vụ mục tiêu hợp tác kinh doanh, hai bên thống nhất tỷ lệ góp vốn 50/50 theo giai đoạn. Trong thời gian không quá 45 ngày tính từ thời điểm hết hạn góp vốn được hai bên thống nhất theo từng đợt, bên nào không thực hiện đúng cam kết sẽ bị giảm tỷ lệ hưởng lợi nhuận tương ứng cho bên có năng lực thực hiện góp số vốn đó.

Hội đồng xét xử nhận thấy, nguyên đơn và bị đơn ký kết Hợp đồng số 126 và 02 Phụ lục kèm theo trên cơ sở thỏa thuận, ký kết bởi những người có thẩm quyền, có năng lực hành vi dân sự phù hợp với giao dịch dân sự được xác lập, mục đích và nội dung của Hợp đồng phù hợp quy định của pháp luật, không vi phạm điều cấm pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên có hiệu lực pháp luật và các bên phải thực hiện các điều khoản thỏa thuận trong Hợp đồng và các Phụ lục Hợp đồng đã ký.

2.2. Quá trình thực hiện Hợp đồng:

Căn cứ quy định tại Điều 8 của Hợp đồng số 126 quy định về trách nhiệm của các bên. Nguyên đơn với tư cách là Chủ đầu tư Dự án chịu trách nhiệm toàn bộ trước pháp luật và trước khách hàng, là bên triển khai tổ chức thi công, xây dựng và cùng bị đơn bán hàng. Bị đơn tham gia Dự án bằng các công việc như cùng nguyên đơn thực hiện công tác giải phóng mặt bằng và bán hàng;

- Đối với nghĩa vụ góp vốn: Việc góp vốn được thực hiện theo hai giai đoạn:

+ Giai đoạn 1: giai đoạn từ ngày ký Hợp đồng số 126 đến ngày ký Phụ lục hợp đồng số 01 ngày 31/03/2015, Công ty Dân Dụng đã góp 60.920.900.576 đồng, Công ty Cầu Đường đã góp 3.272.173.200 đồng. Theo đó, tại Phụ lục 01 ngày 31/03/2015 các bên xác nhận số tiền chênh lệch vốn đã góp vào dự án của Công ty Dân Dụng là 57.648.727.376 đồng.

+ Giai đoạn 2: giai đoạn từ ngày 05/5/2015 đến ngày 02/02/2016 (góp vốn theo các Biên bản góp vốn).

Theo thỏa thuận giữa hai Công ty thì có 04 đợt thỏa thuận góp vốn lập bằng Biên bản góp vốn, cụ thể các đợt góp vốn quy định trong từng Biên bản góp vốn, như sau:

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

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

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

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

Công ty Dân Dụng đã góp 27,5 tỷ đồng. Công ty Cầu Đường đã góp 4.000.000.000 đồng. Để đảm bảo tiến độ dự án, ngoài số tiền vốn góp theo đúng nghĩa vụ, Công ty Dân Dụng đã dùng tiền vốn của Công ty để đưa vào thực hiện Dự án bù cho khoản vốn Công ty Cầu Đường góp thiếu là 20,5 tỷ đồng.

Tổng số tiền nguyên đơn đã góp theo 02 đợt là 88.420.900.576 đồng. Tổng số tiền bị đơn đã góp theo 02 đợt là 7.272.173.200 đồng. Ngoài ra, để đảm bảo tổng giá trị vốn góp vào dự án, nguyên đơn đã góp bổ sung cho phần vốn góp bị đơn còn thiếu ở giai đoạn 2 là 20.500.000 đồng.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn cũng thừa nhận Công ty Cầu Đường góp vốn vào dự án số tiền 7.272.173.200 đồng, ngoài ra không có tài liệu nào chứng minh bị đơn góp vốn bằng tiền đi vay và đã trả tiền lãi vay cho khoản tiền đó.

Do đó, Hội đồng xét xử có căn cứ xác định: Tổng giá trị vốn góp của Dự án chung cư E4 - Yên Hòa là 116.193.073.776 đồng. Trong đó, số tiền góp và tỷ lệ góp vốn của mỗi bên cụ thể như sau:

- Bị đơn Công ty Cầu Đường đã góp số tiền là 7.272.173.200 đồng (bao gồm giai đoạn 1 là 3.272.173.200 đồng và giai đoạn 2 là 4.000.000.000 đồng) đạt tỷ lệ 6,26% vốn góp.

- Nguyên đơn Công ty Dân Dụng đã góp số tiền là 108.920.900.576 đồng, trong đó, bao gồm 60.920.900.576 đồng của giai đoạn 1 và 27.500.000.000 đồng của giai đoạn 2 và 20.500.000.000 đồng là vốn góp bổ sung giai đoạn 2 để bù vào phần còn thiếu của bị đơn, đạt tỷ lệ 93,74% vốn góp.

Tại Điều 3 của Phụ lục số 01/PLHĐ-E4YH ngày 31/03/2015 quy định:

“Trong thời gian không quá 45 ngày tính từ thời điểm hết hạn góp vốn được hai bên thông nhất theo từng đợt, bên nào không thực hiện đúng cam kết sẽ bị giảm tỷ lệ được hưởng lợi nhuận tương ứng cho bên có năng lực thực hiện góp số vốn đó.

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

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

Tại các Biên bản góp vốn đợt 1, đợt 2, đợt 3 và đợt 4 đều quy định tại phần 4 - Tổ chức thực hiện: “Việc chậm trễ góp vốn của các bên sẽ được áp dụng quy định tại các điều khoản trong các văn bản được hai bên ký kết”

Xét thấy: Từ thời điểm ký Hợp đồng số 216 đến thời điểm hiện tại, bị đơn vẫn không bổ sung khoản vốn góp còn thiếu theo thỏa thuận, với số tiền vốn góp thực tế vào dự án mà các bên đều thừa nhận như đã nêu trên, Hội đồng xét xử có căn cứ xác định Công ty Cầu Đường đã vi phạm nghĩa vụ góp vốn theo tỷ lệ 50% quy định tại Hợp đồng hợp tác đầu tư kinh doanh số 126 và các Phụ lục kèm theo.

Về tỷ lệ vốn góp của bị đơn, Hội đồng xét xử xem xét đánh giá trên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, trên cơ sở các tài liệu về việc bị đơn nộp tiền vốn góp và lời thừa nhận của bị đơn về số tiền thực tế bị đơn nộp vào dự án để từ đó có cơ sở xác định bị đơn mới chỉ góp số tiền vào dự án tương ứng 6,26% trên tổng vốn góp được hai bên xác nhận. Theo đó, việc bị đơn cho rằng yêu cầu của nguyên đơn đối với bị đơn về giảm tỷ lệ góp vốn từ 8,22% xuống 6,26% là vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu, đây là cách hiểu không đúng quy định pháp luật của bị đơn.

2.4. Về việc hoàn thiện diện tích sàn thương mại được chia:

Bị đơn cho rằng: Đối với phần diện tích sàn dịch vụ thương mại của Tòa CT1, CT2, CT3 chung cư E4 là sản phẩm giữ lại không bán mà hai bên thống nhất chia 50/50, khi hai bên chia các sàn thương mại của Tòa CT1, CT2, CT3 chung cư E4 toàn bộ là mặt bằng thô, sau đó các bên tự đầu tư và cho thuê.

Tại phiên tòa bị đơn không có yêu cầu phản tố nên bị đơn không có ý kiến gì đối với phần đã đầu tư vào diện tích sàn thương mại.

Nguyên đơn cho rằng: các hạng mục tài sản giữ lại không bán được nguyên đơn hoàn thiện đồng bộ, được cơ quan chức năng nghiệm thu đưa công trình vào sử dụng. Còn việc lắp thêm trần hay không, lát thêm sàn gạch hay lát gỗ tại các sàn diện tích thương mại hoặc lắp đặt thêm các trang thiết bị trong diện tích được phân chia hay không là do bên được chia tự thực hiện theo nhu cầu sử dụng và điều kiện của mình.

Lời khai của hai bên về nội dung này không thống nhất, căn cứ vào Thông báo kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng số 51/GĐ-GĐ 2 (HT) ngày 03 tháng 4 năm 2019 của Cục giám định Nhà nước về chất lượng công trình xây dựng kết luận: “Chấp thuận kết quả nghiệm thu Chủ đầu tư đối với Khối nhà NOCT2 và Khối nhà NOCT3 thuộc công trình Khu nhà ở cao tầng E4 tại Lô đất E4 Khu đô thị mới Yên Hòa, phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội để đưa vào sử dụng theo quy định của pháp luật, đồng thời yêu cầu Chủ đầu tư thực hiện đầy đủ các nội dung được nêu tại mục 4 của Văn bản này”.

Như vậy, có cơ sở để xác định các hạng mục tài sản giữ lại không bán được nguyên đơn hoàn thiện đồng bộ, được cơ quan chức năng nghiệm thu đưa công trình vào sử dụng. Tuy nhiên, bị đơn không có yêu cầu phản tố về nội dung này nên Hội đồng xét xử không xem xét.

2.5. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - Công ty Dân Dụng về việc giảm tỷ lệ vốn góp và phân chia lại lợi nhuận là các diện tích sàn dịch vụ thương mại, lối đi ô tô:

Căn cứ phân tích ở trên, Hội đồng xét xử xác định tỷ lệ góp vốn đầu tư tại dự án Chung cư E4 Yên Hòa của Công ty Dân Dụng và Công ty Cầu Đường cụ thể như sau:

- Công ty Dân Dụng: 93,74 % tổng vốn góp
- Công ty Cầu Đường: 6,26 % tổng vốn góp

Tại Điều 3.1 của Phụ lục số 01/PLHD-E4YH ngày 31/03/2015 quy định:

“Trong thời gian không quá 45 ngày tính từ thời điểm hết hạn góp vốn được hai bên thống nhất theo từng đợt, bên nào không thực hiện đúng cam kết sẽ bị giảm tỷ lệ được hưởng lợi nhuận tương ứng cho bên có năng lực thực hiện góp số vốn đó”.

Theo đó, tương ứng với phần vốn góp, mỗi Công ty sẽ được hưởng lợi nhuận tương ứng với tỷ lệ vốn đã góp. Công ty Dân Dụng hưởng lợi nhuận khai thác từ dự án tương đương 93,74%, Công ty Cầu Đường hưởng lợi nhuận từ dự án tương đương 6,26%.

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

Mặc dù, Bị đơn - Công ty Cầu Đường mới chỉ thực hiện được một phần vốn góp. Tuy nhiên, như nguyên đơn trình bày xuất phát từ mối quan hệ tốt đẹp giữa hai Công ty và cũng là tạo điều kiện cho Công ty Cầu Đường bổ sung vốn góp theo đúng thỏa thuận nên khi hạch toán lợi nhuận, nguyên đơn Công ty Dân Dụng thực hiện phân chia mặt bằng sàn thương mại tại tòa CT3 là tài sản giữ lại của dự án không bán để các bên tự bỏ vốn theo đúng thỏa thuận hai bên đã thống nhất và theo đúng tỷ lệ trong Hợp đồng. Công ty Cầu Đường được chia phần diện tích tài sản giữ lại từ tầng 1 đến tầng 3 của Tòa CT3 chung cư E4 với tổng diện tích là 2.276,6 m² và 1/2 các lối đỗ xe ô tô tại hầm chung B1, B2 của cả 03 Tòa nhà. Việc phân chia diện tích mặt bằng này không có nghĩa là bị đơn chỉ nhận diện tích mặt bằng mà không phải thực hiện nghĩa vụ tài chính, vì việc phân chia này là có điều kiện, cụ thể là bị đơn phải nộp tiền theo giá vốn của hạng mục mặt bằng này. Căn cứ vào Bảng xác định kết quả kinh doanh nhà E4 Yên Hòa kèm theo Biên bản làm việc ngày 07/01/2019 được hai bên Công ty Dân Dụng và Công ty Cầu Đường xác nhận thì:

Tổng số tiền chi phí dự án là 949.869.820.975 đồng.

Giá trị m² sàn dịch vụ, kỹ thuật giữ lại là 176.308.415.350 đồng.

Lợi nhuận của dự án sau thuế là 120.255.782.540 đồng.

Giá trị hai Công ty phải bù đắp do giữ lại tài sản (bằng lợi nhuận của dự án - giá trị sàn dịch vụ kỹ thuật giữ lại) = 56.082.632.810 đồng.

Điều đó thể hiện, lợi nhuận sau thuế mà hai bên được hưởng từ dự án theo số liệu tính toán nêu trên các bên sẽ không phân chia bằng tiền mà dùng để đối trừ với tài sản giữ lại không bán là các diện tích sàn dịch vụ thương mại, lối đỗ xe ô tô tại tầng hầm (đồng thời phải bù đắp thêm phần còn thiếu).

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất áp dụng Phụ lục số 07 của Kiểm toán Nhà nước (không áp dụng Bản xác định kết quả kinh doanh mà hai bên đã ký ngày 07/01/2019 và không phải định giá lại) để xác định giá trị tài sản giữ lại gồm diện tích sàn dịch vụ thương mại là 107.557.208.536 đồng. Giá trị diện tích tầng hầm B1, B2 là 50.256.908.514 đồng. Tổng cộng là 157.814.117.050 đồng theo Phụ lục 07 của Kiểm toán Nhà nước.

Căn cứ Điều 104 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 Hội đồng xét xử ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự về giá trị tài sản giữ lại như trên và không tiến hành định giá lại tài sản.

Đến nay, do Công ty Cầu Đường không bổ sung phần vốn góp theo đúng thỏa thuận. Do đó, Công ty Cầu Đường không được tiếp tục hưởng lợi nhuận theo Hợp đồng hợp tác đầu tư kinh doanh nhà số 126 mà cần phân chia lại theo đúng thỏa thuận tại Điều 3 của Phụ Lục số 01 để xác định lợi nhuận tương ứng với tỷ lệ góp vốn của các bên. Những phần diện tích sàn thương mại, lối đỗ xe ô tô tại tầng hầm mà Công ty Cầu Đường đã và đang khai thác sử dụng vượt quá tỷ lệ của mình thì sẽ phải trả lại cho Công ty Dân Dụng. Từ đó, có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc phân chia lại tỷ lệ lợi nhuận của các bên và buộc bị đơn hoàn trả lại các phần diện tích sàn thương mại, lối đỗ xe ô tô vượt quá tỷ lệ lợi nhuận mà bị đơn được hưởng.

2.6. Phân chia lợi nhuận theo tỷ lệ vốn góp 93,74% và 6,26%

Quá trình giải quyết vụ án, ngày 30/5/2024 Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm đã tiến hành xem xét thẩm định thực tế các phần diện tích tại dự án Chung cư E4 Yên Hòa mà các bên đang khai thác, sử dụng. Theo đó:

Căn cứ bản vẽ hiện trạng sử dụng khu dịch vụ thương mại và khu tầng hầm chung cư E4 (Tòa CT1, Tòa CT2 và Tòa CT3) do Công ty cổ phần khảo sát và xây dựng Hưng Thành đo vẽ, xác định:

- Tổng diện tích sàn dịch vụ thương mại Chung cư E4 (Tòa CT1, Tòa CT2 và Tòa CT3) là: 6.594,6m²;

- Tổng diện tích lối đỗ xe ô tô tại tầng hầm B1, B2 của chung cư E4 là 2.640 m² tương đương 216 lối đỗ ô tô;

Tổng giá trị phần tài sản giữ lại bao gồm các diện tích sàn dịch vụ thương mại và 02 tầng hầm là 157.814.117.050 đồng (trong đó diện tích sàn dịch vụ thương mại là 107.557.208.536 đồng, tương ứng 6.594,6m² (tương đương là 16.309.891 đồng/1m²). Giá trị diện tích tầng hầm B1, B2 là 50.256.908.514 đồng tương ứng với 216 lối đỗ xe ô tô (tương đương 232.670.873 đồng/lối đỗ).

* Đối với phần diện tích sàn thương mại từ tầng 01 đến tầng 03 các Tòa CT1, CT2 và CT3 dự án Chung cư E4 Yên Hòa:

- Hiện tại từ tầng 01 đến tầng 03 của tòa CT3 - Tòa nhà phía mặt đường Vũ Phạm Hàm do Công ty Cầu Đường quản lý và khai thác, cụ thể:

- + Tầng 1 kinh doanh hàng ăn - diện tích 643,8 m²

- + Tầng 2 là khối văn phòng - diện tích 816,4 m²

- + Tầng 3 là khu thể thao - diện tích 816,4 m²

- Hiện tại từ tầng 01 đến tầng 03 của tòa CT1 và CT2 của các Tòa nhà phía trong do Công ty Dân Dụng quản lý và khai thác, hiện đang kinh doanh cho thuê với tổng diện tích là 4.318m².

* Đối với tầng hầm B1 và hầm B2 của 03 Tòa CT1, CT2 và CT3:

Các tầng hầm được xây thông thủy cả 03 Tòa CT1, CT2 và CT3 không có tường ngăn cách.

- Tầng hầm B1:

- + Từ trục 15 đến trục 32, trục "A1" đến trục "S" do Công ty Cầu Đường hưởng lợi từ việc trông giữ xe, bao gồm từ lối 01 đến lối 48.

- + Từ trục 01 đến trục 15, trục "A1" đến trục "S" do Công ty Dân Dụng hưởng lợi từ việc trông giữ xe, bao gồm từ lối 49 đến lối 95.

- Tầng hầm B2:

- + Từ trục 15 đến trục 32, trục "A1" đến trục "S" do Công ty Cầu Đường hưởng lợi từ việc trông giữ xe, bao gồm từ lối 01 đến lối 60.

+ Từ trục 01 đến trục 15, trục "A1" đến trục "S" do Công ty Dân Dụng hưởng lợi từ việc trông giữ xe, bao gồm từ lót 61 đến lót 121.

Tổng số lót đỗ xe ô tô mà Công ty Cầu Đường và Công ty Dân Dụng đang quản lý sử dụng mỗi bên là 108 lót đỗ.

Đến nay, căn cứ tỷ lệ góp vốn, Hội đồng xét xử xác định:

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

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

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

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

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

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

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

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

(Có bản vẽ kèm theo).

* *Đối chiếu với các diện tích thực tế mà Công ty Cầu Đường đang quản lý, Công ty Cầu Đường phải hoàn trả lại cho Công ty Dân Dụng phần vượt quá là:*

Diện tích sàn dịch vụ thương mại là $2.276,6\text{m}^2 - 412,82\text{m}^2 = 1.863,78\text{m}^2$ (một nghìn tám trăm sáu mươi ba phẩy bảy mươi tám mét vuông). Có giá trị là 30.398.048.648 đồng. Gồm:

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

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

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

- Lót đỗ ô tô tầng hầm B1 và hầm B2 của Toà CT1, CT2 và CT3 là 108 lót đỗ - 14 lót đỗ = 94 lót đỗ ô tô. Có giá trị là 21.871.062.062 đồng.

Cụ thể như sau:

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

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

* Công ty Dân Dụng được hưởng lợi nhuận theo tỷ lệ vốn góp là 93,74%, tương đương các diện tích sàn dịch vụ thương mại và lót đỗ xe ô tô tầng hầm có giá trị bằng

tiền là 157.814.117.050 đồng x 93,74% = 147.934.953.323 đồng (bao gồm giá trị sản dịch vụ thương mại là 100.824.127.282 đồng, tương đương 6.181,78m²; giá trị tầng hầm B1, B2 là 47.110.826.041 đồng, tương đương 202 lượt đỗ xe ô tô).

Được phân chia cụ thể các diện tích như sau:

- Diện tích sản dịch vụ thương mại: 4.318 m² + 1.863,78 m² = 6.181,78m² (Sáu nghìn một trăm tám mươi một phẩy bảy mươi tám mét vuông). Gồm:

+ Tòa CT1: 2.344,5m²

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

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

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

+ Tòa CT2: 1.973,5m²

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

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

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

+ Tòa CT3: 1.863,78 m²

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

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

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

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

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

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

(Có Bản vẽ kèm theo).

[3]. Đối với yêu cầu của Nguyên đơn về việc buộc bị đơn hoàn trả khoản tiền lợi nhuận từ việc trông giữ xe theo các lượt ô tô mà bị đơn đã hưởng vượt quá tỷ lệ của mình:

3.1. Về khoản tiền 151.144.600 đồng ghi trong Báo cáo tài chính năm 2023 mà bị đơn nêu trong Đơn đề nghị ngày 19/4/2023 gửi Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm là bị đơn nhờ nguyên đơn thu hộ tiền gửi xe ô tô hàng tháng tại 1/2 tầng hầm chung cư E4 và đưa số tiền thu hộ này thành khoản tiền bị đơn nợ nguyên đơn.

Về khoản tiền 151.144.600 đồng là tiền thu được từ việc khai thác tầng hầm trông giữ xe cho cư dân mà bị đơn được hưởng. Tuy nhiên, sau khi nguyên đơn khởi kiện ra Tòa án có nội dung liên quan đến diện tích tầng hầm và hoa lợi, lợi tức kèm theo nên ngày 22/3/2024 nguyên đơn đã gửi Công văn thông báo cho bị đơn về việc tạm dừng thanh toán tiền trông giữ xe cho bị đơn để chờ phán quyết của Tòa án.

Căn cứ Biên bản làm việc ngày 22/12/2023 về việc phân chia doanh thu phí đỗ xe ô tô tầng hầm chung cư E4 Yên Hòa, theo đó, sau khi hoàn thành việc thu tiền các lượt đỗ xe từ cư dân thì nguyên đơn tính toán doanh thu và chi phí để thống nhất cùng bị đơn phân chia theo tỷ lệ khoản tiền từ việc trông giữ xe tại tầng hầm B1, B2 trên cơ sở đó bên nguyên đơn có trách nhiệm thanh toán cho bị đơn số tiền tương ứng với các lượt

xe bị đơn được chia. Thực tế, tổng số tiền doanh thu từ trông giữ xe đã được hai bên rà soát, đối chiếu là: 597.254.400 đồng. Nguyên đơn đã thanh toán cho bị đơn là 298.627.200 đồng bao gồm: tiền tháng 12/2023 là 147.186.600 đồng và tháng 01/2024 là 151.440.600 đồng.

Căn cứ tỷ lệ phân chia lợi nhuận nêu trên, thì tổng số tiền bị đơn được hưởng là: $597.254.400 \text{ đồng} \times 6,26\% = 37.388.125 \text{ đồng}$.

Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn phải hoàn trả cho nguyên đơn số tiền lợi nhuận từ việc trông giữ xe theo các lốt ô tô mà bị đơn đã hưởng lợi vượt quá tỷ lệ là: $298.627.200 \text{ đồng} - 37.388.125 \text{ đồng} = 261.239.075 \text{ đồng}$ (Hai trăm sáu mươi một triệu, hai trăm ba mươi chín nghìn, không trăm bảy mươi lăm đồng).

Đối với lợi nhuận từ các tháng 02/2024 trở về sau, căn cứ thỏa thuận của hai bên, hai bên có trách nhiệm cùng nhau quyết toán lợi nhuận hàng tháng để phân chia theo tỷ lệ: Công ty Dân Dụng 93.74 %, Công ty Cầu Đường 6.26% nên Hội đồng xét xử không xét.

[4]. Đối với những ý kiến của bị đơn về các khoản tiền tại Báo cáo tài chính của Nguyên đơn

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn không có yêu cầu phản tố, tuy nhiên tại các văn bản trình bày ý kiến, bị đơn - Công ty Cầu Đường có nêu một số ý kiến về các khoản tiền, các nghĩa vụ theo Báo cáo tài chính của nguyên đơn - Công ty Dân Dụng, cụ thể như sau:

4.1. Về khoản tiền 30.455.708.538 đồng: theo Biên bản làm việc ngày 24/10/2023 thì đây là khoản lợi nhuận tạm tính trên sổ sách, giấy tờ tính đến ngày 24/10/2023 bị đơn được nhận từ dự án E4 mà chưa đối trừ các nghĩa vụ giữa hai bên. Do đó, tại mục 3.2 của Biên bản làm việc ngày 24/10/2023 hai bên thống nhất: Hai bên khẩn trương tiến hành công tác rà soát hồ sơ quyết toán dự án, phân chia lợi nhuận; và tại mục 3.3 hai bên thống nhất khi có biên bản chính thức về việc quyết toán hợp đồng kinh doanh hợp tác đầu tư và việc kinh doanh của dự án, hai bên sẽ dùng nguồn vốn của mình để thực hiện nghĩa vụ đầu tư đối với tài sản giữ lại (nếu có nghĩa vụ phát sinh).

Thực hiện theo Biên bản làm việc ngày 24/10/2023 thì đến ngày 01/11/2023, nguyên đơn đã tạm thanh toán cho bị đơn số tiền 3.455.708.538 đồng. Số tiền 30.455.708.538 đồng là lợi nhuận đáng ra bị đơn được hưởng nếu bị đơn góp đủ vốn góp theo nghĩa vụ hai bên và phối hợp với nguyên đơn để thực hiện quyết toán dự án.

Do bị đơn không phối hợp với nguyên đơn để thực hiện quyết toán dứt điểm dự án. Nên nguyên đơn cũng chưa có căn cứ để thanh toán lợi nhuận dự án trước ngày 31/12/2023 cho bị đơn.

Nay, tỷ lệ về diện tích sàn thương mại và lốt đỗ xe ô tô mà bị đơn được hưởng chỉ được xác định trên tỷ lệ góp vốn, nên yêu cầu của bị đơn buộc nguyên đơn thanh toán khoản lợi nhuận 30.455.708.538 đồng là không có cơ sở chấp nhận.

4.2. Về số tiền 5.750.000.000 đồng: bị đơn cho rằng đây là khoản nguyên đơn thanh toán tiền lãi của dự án cho bị đơn. Nguyên đơn thì cho rằng, khoản tiền này là khoản hoàn trả vốn đã góp cho bị đơn.

Hội đồng xét xử thấy: ngày 06/12/2023, nguyên đơn chuyển cho bị đơn số tiền 5.750.000.000 đồng theo Giấy đề nghị thanh toán ngày 28/11/2023 theo chứng từ kế toán ghi nội dung chuyển tiền là thanh toán lợi nhuận. Nguyên đơn đã đính chính lại và

khẳng định số tiền 5.750.000.000 đồng là khoản tiền nguyên đơn hoàn trả tiền góp vốn cho bị đơn theo đúng Mục 3.2 của Biên bản quyết toán ngày 07/01/2019 đã ký giữa hai bên thống nhất trách nhiệm của nguyên đơn: "Hoàn trả bên B số tiền đã góp vốn là 5.750.000.000 đồng do bên B chuyển tiền góp vốn cho bên A chỉ cho dự án E4".

Về nội dung này, Tòa án nhận thấy tại mục 3.2 của Biên bản quyết toán Hợp đồng hợp tác đầu tư chung cư E4 ngày 07/10/2019 có nội dung: "Hoàn trả bên B số tiền đã góp vốn là 5.750.000.000 đồng do bên B chuyển tiền góp vốn cho bên A chỉ cho dự án E4". Việc hoàn trả khoản tiền góp vốn nói trên không làm giảm tỷ lệ vốn góp của bị đơn, là phù hợp với thỏa thuận giữa các bên tại Mục 3.2 của Biên bản quyết toán ngày 07/01/2019. Do đó, bị đơn cho rằng, khoản tiền nêu trên là thanh toán tiền lãi là không có cơ sở. Nếu là tiền lãi thì cũng không đồng nghĩa với việc miễn góp vốn của bị đơn. Do vậy, ý kiến của nguyên đơn về việc hoàn trả cho bị đơn số tiền góp vốn 5.750.000.000 đồng có cơ sở để chấp nhận.

4.3. Về số tiền 121.618.384.467 đồng; Theo biểu mẫu của Báo cáo tài chính được kiểm toán thì đây là nội dung thuyết minh về vốn chủ sở hữu, không phải số liệu phản ánh hoạt động chi trả lợi nhuận thực tế. Trên thuyết minh cho Báo cáo tài chính được kiểm toán của nguyên đơn có dòng ghi chi tiêu "Chia lãi liên doanh Tòa E2, E4 Yên Hòa" với số tiền: 121.618.384.467 đồng. Cụ thể:

- Chia lãi liên doanh dự án chung cư E2 là: 92.541.074.146 đồng
- Chia lãi liên doanh dự án chung cư E4 là: 29.077.310.321 đồng

Đây là thuyết minh về lợi nhuận phải trả của dự án liên doanh, không phải là số tiền đã chi trả.

5. Xét ý kiến trình bày của Bị đơn về việc thực hiện góp vốn của hai Công ty tại 04 biên bản góp vốn:

Từ việc diễn giải cụ thể 4 Biên bản góp vốn, bị đơn cho rằng: 100% tiền góp vốn theo 04 Biên bản đều do nguyên đơn cho hai công ty dân dụng và cầu đường vay để góp. Nguyên đơn cho bị đơn vay toàn bộ số tiền mà bị đơn đã góp theo 4 đợt mà bị đơn trình bày ở trên và đã tính lãi suất tiền vay là 6,5%/năm và được liên doanh của nguyên đơn và bị đơn trả vào tài khoản của nguyên đơn. Tương tự đối với vốn góp của giai đoạn 1, Công ty Dân Dụng đã góp 60.920.900.576 đồng, Công ty Cầu Đường đã góp 3.272.173.200 đồng, số tiền vốn góp còn thiếu cũng đã được chuyển thành vốn vay. Từ đó, bị đơn xác định bản thân không vi phạm nghĩa vụ góp vốn.

Hội đồng xét xử nhận thấy, bị đơn trình bày về khoản vốn vay như đã nêu trên là hoàn toàn không đúng với nguyên tắc góp vốn đã được quy định tại Điều 2.2 Hợp đồng số 126 về tài chính của dự án, Điều 2.2.1 Phụ lục 01 về dòng tiền của dự án (không có thỏa thuận vốn vay của Chủ đầu tư). Mặt khác, cũng không có điều khoản thỏa thuận nào giữa các bên về việc chuyển vốn góp thực tế sang vốn vay để từ đó thay thế, miễn giảm nghĩa vụ góp vốn cho bên góp thiếu. Trên thực tế cũng không có tài liệu nào chứng minh cho việc liên doanh gồm nguyên đơn và bị đơn đã trả khoản tiền lãi vay vào tài khoản của nguyên đơn hoặc bị đơn dùng tiền của mình để trả lãi cho khoản vốn góp vay như bị đơn trình bày. Do vậy, ý kiến của bị đơn về việc đã góp vốn vay và cho rằng bị đơn không vi phạm nghĩa vụ góp vốn là không có căn cứ nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

6. Xét ý kiến trình bày của bị đơn về việc xác định các sản phẩm thương mại tại 03 Tòa nhà CT1, CT2 và CT3 là tài sản giữ lại, không phải là lợi nhuận để phân chia nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn.

Như đã phân tích ở trên, căn cứ Bảng xác định kết quả kinh doanh nhà E4 Yên Hòa kèm theo Biên bản làm việc ngày 07/01/2019, các bên thống nhất quy đổi lợi nhuận của dự án ra phần tài sản giữ lại để khai thác, quản lý, sử dụng. Phần tài sản giữ lại đã được các bên xác định giá trị bằng tiền, phân chia tỷ lệ theo Hợp đồng hợp tác đầu tư kinh doanh số 126 là 50/50 tương ứng với tỷ lệ góp vốn theo thỏa thuận. Như vậy, căn cứ tỷ lệ góp vốn thực tế, căn cứ thỏa thuận của các bên tại Phụ lục 01, Hội đồng xét xử phân chia lại các diện tích tài sản giữ lại là có căn cứ, không chấp nhận ý kiến của bị đơn.

7. Đối với các diện tích sàn dịch vụ thương mại mà bị đơn đang cho thuê:

Tại phiên tòa, nguyên đơn có ý kiến: Đối với những diện tích sàn dịch vụ thương mại mà nguyên đơn được phân chia theo bản án này, nếu tại thời điểm được nhận lại mà bị đơn đang cho các cá nhân, tổ chức khác thuê, chưa hết thời hạn hợp đồng thuê thì nguyên đơn sẽ cho những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là các cá nhân, tổ chức đang thuê tại Tòa CT3 tiếp tục thuê (nếu các bên thuê có nhu cầu) và vẫn đảm bảo đúng, đầy đủ các quyền và nghĩa vụ, thời hạn thuê của bên thuê như đã ký hợp đồng thuê với bị đơn. Xét thấy, đây là sự tự nguyện của nguyên đơn không trái với quy định của pháp luật, đảm bảo quyền lợi cho những cá nhân, tổ chức đang thuê diện tích sàn dịch vụ thương mại tại Tòa CT3 với bị đơn, nên Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện này của nguyên đơn.

[8]. Quan điểm giải quyết vụ án của Viện kiểm sát nhân dân quận Hoàn Kiếm: Phù hợp với nhận định như trên của Hội đồng xét xử.

[9]. Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:

Bị đơn - Công ty Cầu Đường phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm có giá ngạch đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận.

Nguyên đơn - Công ty Dân Dụng không phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

AN-CHƯA CÓ HIỆU LỰC PHÁP LUẬT

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 1 Điều 30; điểm b khoản 1 Điều 35; Điều 39; Điều 5; Điều 147, điểm a khoản 1 Điều 157; khoản 2 Điều 184; khoản 1 Điều 227; khoản 1 Điều 228; Điều 235; khoản 1 Điều 244; Điều 271; Điều 273 của Bộ Luật tố tụng dân sự năm 2015;
- Điều 159; Điều 162 của Bộ luật dân sự năm 2005;
- Điều 154; Điều 157; Điều 504; Điều 505, Điều 507 của Bộ luật dân sự năm 2015;
- Điều 300; Điều 301; Điều 319 của Luật Thương Mại 2005;
- 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;

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty cổ phần đầu tư xây dựng Dân Dụng Hà Nội đối với bị đơn là Công ty cổ phần đầu tư và xây dựng Cầu

Đường Hà Nội, về việc “Tranh chấp Hợp đồng hợp tác đầu tư kinh doanh” phân chia lại tỷ lệ lợi nhuận của dự án chung cư E4 Yên Hòa, phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội.

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

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

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

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

3.1. Bị đơn Công ty Cổ phần đầu tư và xây dựng Cầu Đường Hà Nội được hưởng lợi nhuận theo tỷ lệ vốn góp là 6,26%, tương đương các diện tích sàn dịch vụ thương mại và lối đỗ xe ô tô tầng hầm có giá trị bằng tiền là 157.814.117.050 đồng $\times$ 6,26% = 9.879.163.727 đồng (chín tỷ, tám trăm bảy mươi chín triệu, một trăm sáu mươi ba nghìn, bảy trăm hai mươi bảy đồng), bao gồm giá trị sàn dịch vụ thương mại là 6.733.081.254 đồng (sáu tỷ, bảy trăm ba mươi ba triệu, không trăm tám mươi mốt nghìn, hai trăm năm mươi bốn đồng), tương đương 412,82m²; giá trị tầng hầm B1, B2 là 3.146.082.473 đồng (ba tỷ, một trăm bốn mươi sáu triệu, không trăm tám mươi hai nghìn, bốn trăm bảy mươi ba đồng), tương đương 14 lối đỗ xe ô tô.

Được phân chia cụ thể các diện tích như sau:

+ Diện tích sàn dịch vụ thương mại: 412,82m² (bốn trăm mười hai phẩy tám mươi hai mét vuông). Được chia tại các tầng 1, tầng 2 và tầng 3 của Toà CT3, cụ thể như sau:

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

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

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

+ Diện tích tầng hầm/lối đỗ xe ô tô: lối đỗ ô tô tầng hầm B1 và B2 của Toà CT1, CT2 và CT3 chung cư E4 là 165m² (một trăm sáu mươi lăm mét vuông) tương ứng 14 lối đỗ ô tô. Gồm:

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

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

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

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

Cụ thể các diện tích như sau:

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

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

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

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

Cụ thể các lối đỗ xe ô tô như sau:

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

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

3.3. Nguyên đơn Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng Dân Dụng Hà Nội được hưởng lợi nhuận theo tỷ lệ vốn góp là 93,74%, tương đương các diện tích sàn dịch vụ thương mại và lối đỗ xe ô tô tầng hầm có giá trị bằng tiền là $157.814.117.050$ đồng $\times 93,74\% = 147.934.953.323$ đồng (một trăm bốn mươi bảy tỷ, chín trăm ba mươi bốn triệu, chín trăm năm mươi ba nghìn, ba trăm hai mươi ba đồng), bao gồm giá trị sàn dịch vụ thương mại là $100.824.127.282$ đồng (một trăm tỷ, tám trăm hai mươi bốn triệu, một trăm hai mươi bảy nghìn, hai trăm tám mươi hai đồng), tương đương $6.181,78\text{m}^2$; giá trị tầng hầm B1, B2 là $47.110.826.041$ đồng (bốn mươi bảy tỷ, một trăm mười triệu, tám trăm hai mươi sáu nghìn, không trăm bốn mươi một đồng), tương đương 202 lối đỗ xe ô tô.

Được phân chia các diện tích cụ thể như sau:

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

+ Tòa CT1: $2.344,5\text{m}^2$

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

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

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

+ Tòa CT2: $1.973,5\text{m}^2$

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

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

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

+ Tòa CT3: $1.863,78\text{m}^2$

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Buộc Bị đơn Công ty Cổ phần đầu tư và xây dựng Cầu Đường Hà Nội phải hoàn trả cho Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng Dân Dụng Hà Nội số tiền 261.239.075 đồng (Hai trăm sáu mươi một triệu, hai trăm ba mươi chín nghìn, không trăm bảy mươi lăm đồng) - là tiền bị đơn Công ty Cổ phần đầu tư và xây dựng Cầu Đường Hà Nội đã nhận vượt quá tỷ lệ lợi nhuận mà bị đơn được hưởng.

Kể từ ngày bản án 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 khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành 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 theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

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

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

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

7. Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:

Bị đơn - Công ty cổ phần đầu tư và xây dựng Cầu Đường Hà Nội phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm có giá ngạch là 160.531.000 đồng (một trăm sáu mươi triệu, năm trăm ba mươi một nghìn đồng).

Nguyên đơn - Công ty cổ phần đầu tư xây dựng Dân Dụng Hà Nội không phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm và được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã

nộp là 128.390.000 đồng (một trăm hai mươi tám triệu, ba trăm chín mươi nghìn đồng)
- theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006154 ngày 09 tháng 01 năm 2024 tại Chi cục Thi hành án Dân sự quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội.

8. Quyền kháng cáo:

Án xử sơ thẩm công khai có mặt người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng Dân Dụng Hà Nội và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Công ty cổ phần đầu tư và xây dựng Cầu Đường Hà Nội.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH tư vấn AZLAW do bà Phạm Thị Oanh là người đại diện theo pháp luật có mặt tại phiên xét hỏi, vắng mặt tại phiên tranh luận tại phiên tòa và phần tuyên án.

Vắng mặt những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm Công ty TNHH Dịch vụ và Đầu tư HBO, Shop Salon Tóc và Da, Nhà hàng cơm gà Mạnh Hoạch, Công ty Cổ phần Tập đoàn Golden Gate (quán Trà), Công ty Cổ phần ô tô Thành An Long Biên, Công ty Cổ phần đầu tư và Công nghệ Việt Tiên (nay đổi tên là Công ty Cổ phần Công nghệ NT), Công ty Cổ phần Dịch vụ và TM Key Pilates, Phòng tập Home Fitness Yoga và Công ty Cổ phần Be Group.

Tòa án báo cho các đương sự có mặt tại phiên tòa biết được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Đối với các đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày tính từ ngày các đương sự nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

9. 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 thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND Q. Hoàn Kiếm;
- TAND TP Hà Nội;
- VKSND TP Hà Nội
- Chi cục THADS Q. Hoàn Kiếm;
- Lưu HS;
- Lưu VP.

**TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**



Nguyễn Thị Hiền Hòa