

Bản án số: 158/2024/KDTM-PT.

Ngày 26/6/2024.

“V/v đơn phương chấm dứt hợp
đồng”.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: ông Hoàng Ngọc Thành.

Các Thẩm phán: bà Nguyễn Thị Thúy Hạnh và ông Nguyễn Xuân Tuấn.

Thư ký phiên tòa: ông Nguyễn Hữu Khiêm - Thư ký Tòa án nhân dân Hà
Nội.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân TP Hà Nội: bà Nguyễn Thị Hoa- Kiểm sát
viên.

Ngày 26/6/2024, Tòa án nhân dân TP Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai
vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 97/2024/KDTM - PT ngày 25/4/2024 về
đơn phương chấm dứt thực hiện Hợp đồng dịch vụ và yêu cầu thực hiện Hợp
đồng hợp tác đầu tư do Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số
143/2023/KDTM- ST ngày 29/11/2023 của Tòa án nhân dân quận Ba Đình bị
kháng cáo, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 374/2024/QĐXX- PT ngày
11/6/2024, giữa:

Nguyên đơn: **Công ty cổ phần Đ**

Trụ sở: phòng 7, tầng 30 Tòa nhà Ngọc Khánh P, số A P, phường N, quận B,
TP Hà Nội; Đại diện theo pháp luật: ông Nguyễn Văn L, Chủ tịch HĐQT; Người đại
diện theo ủy quyền: chị Hà Thị N, sinh năm 1995, địa chỉ tầng C Tòa nhà N, số A P,
phường N, quận B, TP Hà Nội và ông Nguyễn Tiến L1, sinh năm 1971, địa chỉ biệt
thự TA 21 khu đô thị T, xã A, huyện H, TP Hà Nội (Giấy ủy quyền số 1105/GUQ
ngày 11/05/2024). Chị N và anh L1 có mặt tại phiên tòa.

Các bị đơn:

1. **Công ty TNHH D**

Trụ sở: số H, ngõ A L, phường Đ, quận H, TP Hà Nội. Người đại diện theo
pháp luật: chị Nguyễn Thị Thanh T, Giám đốc. Người đại diện theo ủy quyền: anh
Phạm Quang Q, sinh năm 1979, địa chỉ phòng A, Tòa nhà C phố C, phường T, quận
N, TP Hà Nội (Giấy ủy quyền ngày 03/4/2024). Anh Q có mặt tại phiên tòa.

2. Công ty cổ phần V

Trụ sở: tầng 10 Tòa nhà Ngọc Khánh P, số A P, phường N, quận B, TP Hà Nội. Người đại diện theo pháp luật: ông Nguyễn Xuân S, Chủ tịch HĐQT. Người đại diện theo ủy quyền: anh Đoàn Văn T1, sinh năm 1977, địa chỉ P, Tòa nhà A phố C, phường T, quận N, TP Hà Nội (Giấy ủy quyền ngày 28/12/2023). Anh T1 có mặt tại phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nguyên đơn là Công ty cổ phần Đ do người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Công ty cổ phần Đ (sau đây gọi tắt là Công ty Đ) và Công ty cổ phần V (sau đây gọi tắt là Công ty V) cùng ký Hợp đồng hợp tác đầu tư, xây dựng Tòa nhà trung tâm thương mại V1, địa chỉ tại số A P, phường N, quận B, TP Hà Nội (sau đây viết tắt là Tòa nhà Ngọc Khánh P) và phân chia nhau tỷ lệ nguyên đơn được 76% và Công ty D được 24%. Hai bên không có tranh chấp nhau về tỷ lệ phân chia quyền sở hữu phần diện tích chung và phần diện tích riêng của tòa nhà.

Để thực hiện quản lý và vận hành Tòa nhà Ngọc Khánh P, ngày 22/6/2020 Công ty Đ, Công ty D (sau đây gọi tắt là Công ty D) ký kết Hợp đồng số 01/2020/ĐD-MTC-INF ngày 22/6/2020 (sau đây gọi tắt là Hợp đồng số 01).

Hợp đồng số 01 có hiệu lực từ ngày 01/7/2020 đến ngày 01/7/2021 và “Hợp đồng này chỉ có thể được ... gia hạn bằng văn bản được ký bởi người đại diện có thẩm quyền của hai bên” (Điều 14). Từ ngày 01/7/2021 cho đến nay, các bên không có bất kỳ một văn bản nào được ký kết về việc gia hạn hợp đồng, do vậy theo quy định tại Điều 14 thì đương nhiên Hợp đồng số 01 đã hết hiệu lực và hết thời hạn thi hành từ ngày 01/7/2021.

Trong quá trình thực hiện Hợp đồng số 01, các bên có phát sinh tranh chấp. Công ty Đ cho rằng Công ty D đã thiếu trách nhiệm, gây khó dễ cho các khách hàng của Công ty Đ như sau:

- Không thông báo kịp thời về sự cố tràn nước gây ngập tại khu vực văn phòng tầng 3 ngày 04/08/2022, gây thiệt hại cho Công ty Đ và khách thuê là Văn phòng đại diện STC với số tiền gần 500 triệu đồng;

- Ban quản lý tòa nhà thuộc Công ty D còn có hành vi lạm quyền, gây khó dễ cho khách thuê diện tích mặt bằng thuộc quyền quản lý của nguyên đơn. Cụ thể Công ty Đ đã đồng ý với đề xuất ngày 13/11/2022 của Công ty TNHH N1 về việc sơn lại tường, cho thay đổi sang màu sơn xanh của mặt trước thuộc Văn

phòng N2 với lý do tường ngoài diện tích thuê đã ố màu, xuống cấp. Tuy nhiên, ngày 18/11/2022, Ban quản lý tòa nhà gửi các Văn bản đến Công ty N1, đề nghị Công ty N1 hoàn trả lại màu sơn ban đầu của hành lang văn phòng tầng 29 trong ngày 19/11/2022. Hành vi này thể hiện sự lạm quyền.

Những cư dân đang cư trú tại toà nhà cũng đã có văn bản gửi đến nguyên đơn, phản ánh về sự thiếu trách nhiệm của Công ty D trong việc chỉ đạo quản lý vận hành và đảm bảo vệ sinh tại tòa nhà. Khách hàng đang thuê diện tích văn phòng tại tầng 12, 25, 27 và 28 của Tòa nhà là Công ty cổ phần II phản ánh về tình trạng thiếu giấy vệ sinh tại các tầng mà khách hàng đang sử dụng, mặc dù Công ty II đã nhiều lần thông báo và gửi email cho Ban quản lý tòa nhà.

Công ty Đ phải tiến hành thực hiện việc kiểm kê tất cả các tài sản mà Công ty Đ đã bỏ kinh phí để mua sắm, lắp đặt tại tòa nhà theo yêu cầu của Đoàn thanh tra Cục T2. Ngày 27/10/2021, Công ty Đ đã có Văn bản số 343/2021/CV-CPĐD gửi Công ty D và Ban quản lý tòa nhà thông báo về việc Công ty Đ thực hiện kiểm kê tài sản. Sau nhiều lần không thực hiện được việc kiểm kê do Công ty D và Ban quản lý tòa nhà không hợp tác. Ngày 24/12/2021, Công ty Đ đã cử nhân sự xuống văn phòng Ban quản lý tòa nhà để yêu cầu Ban quản lý tòa nhà phối hợp để Công ty Đ thực hiện kiểm kê tài sản. Tuy nhiên, do có văn bản của Công ty D nên Ban quản lý tòa nhà đã không cho Công ty Đ thực hiện kiểm kê tài sản của chính mình. Việc này đã được Văn phòng T3 lập Vi bằng số 61/2022/VB-TPLBĐ ngày 05/01/2022.

Trên cơ sở nội dung đã phân tích như đã nêu trên, việc Công ty D vẫn đang thực hiện việc quản lý và vận hành Tòa nhà Ngọc Khánh P mà không có bất kỳ hợp đồng nào có hiệu lực là hành vi vi phạm pháp luật, xâm phạm nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn. Vì vậy, Công ty Đ nộp đơn khởi kiện đề nghị Tòa án ra phán quyết:

- Đơn phương chấm dứt thực hiện Hợp đồng số 01;
- Buộc Công ty D bàn giao lại toàn bộ tài sản, sổ sách và các công việc quản lý và vận hành Tòa nhà Ngọc Khánh P cho Chủ đầu tư là Công ty Đ và Công ty D;
- Về yêu cầu buộc Công ty D phải bồi thường thiệt hại cho Công ty Đ số tiền 114.674.560 đồng là số tiền mà Công ty Đ đã bị thiệt hại do hành vi vi phạm hợp đồng của Công ty D đã gây ra;
- Về yêu cầu buộc Công ty D phải hoàn trả lại ngay cho Công ty Đ số tiền thu được từ việc quản lý và khai thác phần diện tích mặt bằng thuộc quyền sở hữu

của Công ty Đ từ tháng 10/2020 đến thời điểm hiện tại và số tiền lãi do Công ty D chậm thanh toán số tiền thu hộ cho Công ty Đ;

- Yêu cầu buộc Công ty D phải chấp hành việc phân chia diện tích bãi đỗ xe tại Tòa Ngọc Khánh P theo tỷ lệ 76/24 và phân định rõ quyền quản lý tòa nhà về diện tích chung, diện tích riêng cho từng bên.

Công ty D do ông Phạm Quang Q làm người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Công ty D đã ký Hợp đồng số 01 và Phụ lục số 01 ngày 22/6/2020 với Công ty Đ và Công ty D. Nội dung của Hợp đồng số 01 và Phụ lục số 01 ngày 22/06/2020 thỏa thuận về việc Công ty D cung cấp dịch vụ quản lý, vận hành Tòa nhà Ngọc Khánh P.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Công ty D có ý kiến là Công ty D không đồng ý với Công ty Đ về yêu cầu tuyên bố Hợp đồng số 01 chấm dứt hiệu lực từ ngày 01/7/2021 vì Hợp đồng được ký giữa Công ty D (Bên B) với Công ty Đ và Công ty D (Bên A). (Bên A) gồm 02 đơn vị, nhưng Công ty D không có yêu cầu tuyên bố chấm dứt Hợp đồng, nên Công ty Đ không thể đơn phương yêu cầu chấm dứt thực hiện hợp đồng đã ký.

Công ty D không đồng ý chấm dứt thực hiện hợp đồng nên sẽ không bàn giao các tài sản và công việc quản lý tòa nhà theo yêu cầu của Công ty Đ.

Về yêu cầu buộc Công ty D phải bồi thường thiệt hại cho Công ty Đ số tiền 114.674.560 đồng. Theo nội dung vụ việc mà Công ty Đ trình bày thì cán bộ, nhân viên của Công ty D đã thực hiện đúng chức trách, nhiệm vụ và không có lỗi dẫn đến việc khách hàng của Công ty Đ chấm dứt hợp đồng và phạt vi phạm. Do vậy, Công ty D không đồng ý bồi thường theo yêu cầu khởi kiện của Công ty Đ.

Về yêu cầu buộc Công ty D phải hoàn trả ngay cho Công ty Đ số tiền thu được từ việc quản lý và khai thác phần diện tích mặt bằng thuộc quyền sở hữu của Công ty Đ từ tháng 10/2020 đến thời điểm hiện tại.

Công ty D khẳng định không chiếm giữ trái phép số tiền chênh lệch thu chi hàng tháng theo thỏa thuận trong Hợp đồng và Phụ lục kèm theo. Hàng tháng, Công ty D đều gửi thông tin các khoản thu, các khoản chi và cân đối thu chi cho Công ty Đ và Công ty D.

Tuy nhiên, kể từ tháng 11/2020 sau khi nhận được Bảng tổng hợp báo cáo thu chi thì hai đơn vị đã không thống nhất và gửi Bảng thỏa thuận phân chia số

tiền cho Công ty D. Do vậy, Công ty D không có căn cứ để chuyển trả tiền cho hai đơn vị theo thỏa thuận của hợp đồng.

Công ty D do ông Đoàn Văn T1 là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Đối với các yêu cầu khởi kiện của Công ty Đ đối với Công ty D, Công ty D không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Công ty Đ bởi các lý do sau:

- Công ty D đã ký Hợp đồng số 01 và Phụ lục số 01 ngày 22/6/2020 với Công ty Đ và Công ty D. Nội dung của Hợp đồng số 01, Phụ lục số 01 ngày 22/6/2020 thỏa thuận về việc Công ty D cung cấp dịch vụ quản lý, vận hành Tòa nhà Ngọc Khánh P là hoàn toàn tự nguyện, không bị ai ép buộc, lừa dối, không trái quy định của pháp luật;

- Căn cứ vào khoản 2 Điều 2 Hợp đồng về nội dung công việc, trong quá trình thực hiện hợp đồng và các phụ lục kèm theo, Công ty D vẫn đang thực hiện tốt các nội dung công việc trong hợp đồng, chưa phát sinh các tranh chấp dẫn đến phải chấm dứt hợp đồng;

- Căn cứ vào Điều 6 Hợp đồng, thì hợp đồng có thời hạn từ ngày 01/7/2020 đến ngày 01/7/2021. Sau 01 năm hợp đồng sẽ tự động gia hạn nếu không có thỏa thuận khác hoặc đến khi có thỏa thuận mới giữa các bên. Như vậy, các bên bao gồm Bên A là Công ty Đ và Công ty D với Bên B là Công ty D không có bất kỳ một thỏa thuận nào khác, thì hợp đồng này đương nhiên được tiếp tục gia hạn;

- Căn cứ vào Điều 7 Hợp đồng, do Bên A bao gồm là Công ty Đ và Công ty D chưa thống nhất được việc phân chia tiền doanh thu, chi phí hàng tháng của khách hàng (bao gồm khách hàng thuê văn phòng, khách hàng thuê căn hộ, khách hàng sử dụng căn hộ) từ tháng 10/2020 cho đến nay, dẫn đến chưa gửi được B quyết toán có ký xác nhận cho Công ty D để phân chia số tiền này. Vậy đây không phải lỗi của Công ty D;

- Căn cứ vào Điều 11 Hợp đồng quy định về trường hợp bất khả kháng. Hiện trong hồ sơ nguyên đơn nêu ra có một số vi phạm của Công ty D, xảy ra tại thời điểm dịch bệnh bùng phát, nên Công ty D có trách nhiệm thực hiện chính sách của Nhà nước về công tác phòng chống dịch nói chung cũng như tuân thủ Nội quy Tòa nhà nói riêng để đảm bảo an ninh và công tác phòng chống dịch trong toà nhà. Việc Công ty D áp dụng các biện pháp nêu trên không thể xác định là lỗi để từ đó đưa ra yêu cầu chấm dứt hợp đồng.

Đối với yêu cầu khởi kiện của Công ty Đ về việc buộc Công ty D phải chấp

hành việc phân chia diện tích bãi đỗ xe tại Toà nhà **Ngọc Khánh P** theo tỷ lệ 76/24 và phân định rõ quyền quản lý toà nhà về diện tích chung, diện tích riêng cho từng bên, **Công ty D** không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của **Công ty Đ** vì đây là phần diện tích chung của toà nhà.

Công ty D đề nghị Toà án bác toàn bộ nội dung đơn khởi kiện của **Công ty Đ** đề ngày 24/9/2021 và đơn khởi kiện bổ sung đề ngày 15/9/2022.

Ngày 07/7/2023, **Công ty D** có yêu cầu phản tố như sau:

Yêu cầu Toà án công nhận Hợp đồng số 01 và Phụ lục số 01 ngày 22/6/2020 tiếp tục có hiệu lực với các bên kể từ ngày 01/7/2021.

Đề nghị Toà án công nhận Hợp đồng số 01 đã ký tiếp tục có hiệu lực với các bên nên sẽ không bàn giao các tài sản và công việc quản lý toà nhà theo yêu cầu của **Công ty Đ**.

Yêu cầu Toà án buộc **Công ty Đ** phải cung cấp Bảng kê số tiền dịch vụ đã thu và nộp lại các khoản phí thu được các tổ chức, cá nhân trong quá trình cho thuê thuộc quyền thu hộ, chi hộ của **Công ty D** từ tháng 10/2020 đến hết tháng 04/2023. Số tiền tạm tính là 1.818.521.151 đồng. Để có số liệu chính xác và khách quan đối với hoạt động thu hộ và chi hộ theo thỏa thuận trong hợp đồng thì **Công ty Đ** phải nộp khoản tiền nêu trên cho **Công ty D**.

Yêu cầu Toà án buộc **Công ty Đ** phải gửi Bảng quyết toán doanh thu thu hộ và chi phí chi hộ và xuất hóa đơn thuế giá trị gia tăng cho khoản tiền thuộc phần thụ hưởng của **Công ty Đ** trong khoản chênh lệch (đã trừ các khoản thu, chi hàng tháng) kể từ thời điểm tháng 10/2020 đến nay, để **Công ty D** có căn cứ trả tiền.

Tại phiên toà sơ thẩm

Công ty Đ do người đại diện theo ủy quyền xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với:

- Phân định quyền khai thác bãi đỗ xe phía trước và xung quanh Toà nhà **Ngọc Khánh P**;

- Yêu cầu buộc **Công ty D** phải bồi thường thiệt hại cho **Công ty Đ** số tiền 114.674.560 đồng là số tiền mà **Công ty Đ** đã bị thiệt hại do hành vi vi phạm hợp đồng của **Công ty D** gây nên;

- Yêu cầu buộc **Công ty D** phải trả khoản tiền lãi do chậm thanh toán số tiền thu hộ cho **Công ty Đ**.

Giữ nguyên các yêu cầu khởi kiện khác.

Công ty D do người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Đề nghị Tòa án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của **Công ty Đ**.
Công ty D xin rút một phần yêu cầu phản tố đối với yêu cầu của nguyên đơn về:

- Buộc **Công ty D** phải bồi thường thiệt hại cho **Công ty Đ** số tiền 114.674.560 đồng;
- Buộc **Công ty D** phải trả khoản tiền lãi do chậm thanh toán số tiền thu hộ cho **Công ty Đ**.

Công ty D giữ nguyên các yêu cầu phản tố khác.

Công ty D do người đại diện theo ủy quyền trình bày:

- Đề nghị Tòa án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của **Công ty Đ** liên quan đến **Công ty D**;
- Đối với yêu cầu phản tố của **I: Công ty D** đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của **Công ty D**.

Công ty D đề nghị Tòa án buộc **Công ty Đ** phải đối chiếu số liệu, chứng từ kế toán kể từ tháng 10/2020 cho đến 30/9/2023 để gửi cho **Công ty D** chi trả tiền cho **Công ty D** và **Công ty Đ**.

Công ty Đ phải hoàn tất xây dựng tầng hầm B3 của công trình theo giấy phép xây dựng và thiết kế đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, để khai thác sử dụng.

Bản án sơ thẩm số 143/2023/KDTM- ST ngày 29/11/2023 của Tòa án nhân dân quận Ba Đình đã xử:

1. Đình chỉ 1 phần yêu cầu khởi kiện của **Công ty Đ** đối với:
 - Yêu cầu phân định quyền khai thác bãi đỗ xe phía trước và xung quanh Tòa nhà **Ngọc Khánh P**;
 - Yêu cầu buộc **Công ty D** phải bồi thường thiệt hại cho **Công ty Đ** số tiền 114.674.560 đồng là số tiền mà **Công ty Đ** đã bị thiệt hại do hành vi vi phạm hợp đồng của **Công ty D** gây ra;
 - Yêu cầu buộc **Công ty D** phải trả khoản tiền lãi do chậm thanh toán số tiền thu hộ cho **Công ty Đ**.
2. Đình chỉ một phần yêu cầu phản tố của **Công ty D** đối với yêu cầu:

- Đề nghị Tòa án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty Đ;

- Công ty D phải bồi thường thiệt hại cho Công ty Đ số tiền 114.674.560 đồng;

- Công ty D phải trả khoản tiền lãi do chậm thanh toán số tiền thu hộ cho Công ty Đ.

3. Chấp nhận 1 phần yêu cầu khởi kiện của Công ty Đ:

- Chấm dứt Hợp đồng số 01 ký giữa Công ty Đ và Công ty D với Công ty D;

- Buộc Công ty D phải bàn giao các tài sản mà Công ty D đang quản lý và vận hành theo danh sách tại Phụ lục số 1 quản lý vận hành Tòa nhà Ngọc Khánh P cho Công ty Đ và Công ty D quản lý;

- Buộc Công ty D phải thanh toán cho Công ty Đ số tiền 4.355.964.997 đồng là khoản tiền Công ty D đã thu hộ Công ty Đ.

Công ty Đ phải xuất hóa đơn GTGT theo quy định của pháp luật. Các bên có trách nhiệm khai báo và nộp thuế khi cơ quan Nhà nước có thẩm quyền yêu cầu;

- Xác định Công ty Đ được quyền khai thác 94 chỗ để xe ô tô, 752 chỗ để xe máy và 11 chỗ để xe đạp tại 2 tầng hầm B1 và B2 của Tòa nhà Ngọc Khánh P;

- Xác định Công ty D được quyền khai thác 30 chỗ đỗ xe ô tô, 237 chỗ đỗ xe máy và 04 chỗ đỗ xe đạp tại 2 tầng hầm B1 và B2 của Tòa nhà Ngọc Khánh P;

- Các phần diện tích chung trong tòa nhà Công ty Đ và Công ty D cùng quản lý vận hành và khai thác;

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty Đ về việc yêu cầu Công ty D bàn giao các sổ sách giấy tờ trong quá trình Công ty D quản lý vận hành tòa nhà.

4. Không chấp nhận các yêu cầu phản tố của Công ty D.

5. Công ty D được nhận 1.375.567.895 đồng do Công ty D thanh toán.

Không đồng ý với Bản án sơ thẩm, Công ty D có đơn kháng cáo với các nội dung như sau:

- Không đồng ý với quyết định chấm dứt Hợp đồng số 01 ký giữa Công ty Đ, Công ty D và Công ty D;

- Không đồng ý việc Công ty D phải bàn giao sổ sách và số tiền thu hộ cho Công ty Đ và Công ty D;

- Không đồng ý với việc phân chia theo chỗ đỗ xe ô tô theo tỷ lệ 76/24 mà Công ty Đ chỉ có quyền sử dụng và khai thác lợi nhuận theo tỷ lệ trên.

Trong giai đoạn chuẩn bị xét xử phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm các bên đã tiến hành thỏa thuận về việc giải quyết vụ án như sau:

1. Công ty Đ và Công ty D thống nhất phân chia lợi nhuận từ số tiền thu được theo tỷ lệ là 76/% và 24%. Công ty Đ, Công ty D phải xuất hóa đơn cho Công ty D trên số tiền nhận được. Cụ thể:

- Số tiền Công ty D thu được từ tháng 10/2020 đến ngày 30/10/2023 là 5.731.532.892 đồng là tiền của Công ty Đ và Công ty D;

- Công ty D phải thanh toán cho Công ty Đ số tiền 4.355.964.997 đồng;

- Công ty D phải thanh toán cho Công ty D 1.375.567.895 đồng.

Các bên có trách nhiệm khai báo và nộp thuế khi cơ quan Nhà nước có thẩm quyền yêu cầu.

2. Công ty Đ, Công ty D phải ký lại hợp đồng quản lý, vận hành Tòa nhà Ngọc Khánh P mới với Công ty D, thời hạn hợp đồng là 01 năm.

Trường hợp các bên không thống nhất ký lại được hợp đồng với nhau thì Công ty Đ và Công ty D phải lựa chọn đơn vị mới để vận hành tòa nhà trên cơ sở:

- Các bên không được tự thực hiện việc quản lý tòa nhà và/hoặc thông qua các doanh nghiệp của 2 bên có sở hữu và/hoặc liên kết để quản lý, vận hành tòa nhà;

- Tiêu chí để lựa chọn đơn vị cung cấp dịch vụ quản lý, vận hành tòa nhà là lựa chọn đơn vị có 05 năm kinh nghiệm, quy mô vốn, nhân sự đủ điều kiện để vận hành tòa nhà;

- Hình thức lựa chọn thông qua đấu thầu;

- Khi các bên thực hiện phải thống nhất ký kết các quy chế để vận hành tòa nhà như: nguyên tắc vận hành quản lý; nguyên tắc thu chi; nguyên tắc phân chia lợi nhuận; nguyên tắc lựa chọn đơn vị cung cấp dịch vụ quản lý, vận hành tòa nhà và các nguyên tắc thỏa thuận khác mà hai bên thấy cần thiết để đảm bảo cho cơ sở đấu thầu rộng rãi.

3. Về diện tích chung.

Công ty Đ và Công ty D đã thống nhất với nhau cùng có quyền quản lý, sử

dụng, khai thác, phân chia lợi nhuận từ các phần diện tích chung (bao gồm sân, vườn, đường đi xung quanh công trình, tầng dịch vụ và kỹ thuật, tầng hầm B1, B2, B3) theo mục 3 của Biên bản xác nhận phân chia sản phẩm dự án **Trung tâm thương mại V1** ngày 05/12/2012 các bên xác nhận diện tích khu dịch vụ và kỹ thuật (6.990 m²), bao gồm tầng hầm (B1, B2, **B**), tầng 1, tầng lửng, tầng kỹ thuật, do một bộ phận quản lý chung khai thác, phân chia lợi nhuận theo tỷ lệ **Công ty D** 24%, **Công ty Đ** 76% (trong đó việc khai thác, phân chia chỗ đỗ xe tại các hầm cũng được phân chia theo tỷ lệ sử dụng của các bên). Giao cho đơn vị quản lý và vận hành tòa nhà sắp xếp chỗ đỗ xe của **Công ty Đ** và **Công ty D** theo đúng tỷ lệ trên để hài hòa lợi ích của các bên và phải báo cáo cho **Công ty Đ** và **Công ty D** theo từng tháng.

Các bên thống nhất cam kết không phân chia, phân định phần diện tích chung dưới bất kỳ hình thức nào và tuân thủ theo quy định của pháp luật, hài hòa lợi ích của các bên chủ sở hữu tòa nhà.

Về án phí đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết theo quy định của pháp luật.

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

Về tố tụng: bị đơn kháng cáo trong thời hạn luật định và đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên kháng cáo là hợp lệ.

Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án từ thủ tục thụ lý vụ án, thời hạn chuẩn bị xét xử và tiến hành phiên tòa. Thư ký phiên tòa đã làm đầy đủ nhiệm vụ và phổ biến nội quy phiên tòa.

Tại phiên tòa xét xử phúc thẩm hôm nay, các bên đương sự đã tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, đây là sự tự nguyện, các thỏa thuận không trái pháp luật, đạo đức xã hội nên đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện của các đương sự.

Về án phí, các đương sự phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả hòa giải của nguyên đơn và các bị đơn tại phiên tòa, sau khi nghe ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

Về tố tụng:

Nguyên đơn và các bị đơn đều là pháp nhân được thành lập hợp pháp. Tranh chấp hợp đồng dịch vụ quản lý, vận hành Tòa nhà là tranh chấp kinh doanh thương mại thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự. Nguyên đơn, bị đơn có trụ sở tại **quận B** nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết theo thủ tục sơ thẩm của Tòa án nhân dân quận Ba Đình theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

Bị đơn kháng cáo Bản án sơ thẩm trong thời hạn luật định và đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật. Do vậy, kháng cáo của bị đơn là hợp lệ.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các bị đơn và nguyên đơn đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự thỏa thuận của các đương sự. Hội đồng xét xử thấy thỏa thuận của các đương sự là hoàn toàn tự nguyện và không trái pháp luật, đạo đức xã hội. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân TP Hà Nội đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự thỏa thuận của các đương sự, Hội đồng xét xử thấy có căn cứ để chấp nhận.

Do sửa Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm và ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự, nên Hội đồng xét xử sửa lại phần án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm. **Công ty D** phải chịu án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm.

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng:

- Căn cứ vào các Điều 30, 35, 39, 147, 300, 306, 308, 309 và 313 Bộ luật tố tụng dân sự;
- Căn cứ vào khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015;
- Căn cứ vào các khoản 5 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội.

Xử:

1. Sửa Bản án sơ thẩm số 143/2023/KDTM- ST ngày 29/11/2023 của Tòa án nhân dân quận Ba Đình.
2. Công nhận sự thỏa thuận của **Công ty cổ phần Đ**, **Công ty cổ phần V** và **Công ty TNHH D** như sau:

a. Công ty cổ phần Đ và Công ty cổ phần V thống nhất phân chia lợi nhuận từ số tiền thu được theo tỷ lệ là 76% và 24%. Công ty cổ phần Đ, Công ty cổ phần V phải xuất hóa đơn cho Công ty TNHH D trên số tiền nhận được. Cụ thể:

- Ghi nhận số tiền Công ty TNHH D thu được từ tháng 10/2020 đến ngày 30/10/2023 là 5.731.532.892 (năm tỷ bảy trăm ba mươi một triệu năm trăm ba mươi hai nghìn tám trăm chín mươi hai) đồng là tiền của Công ty cổ phần Đ và Công ty cổ phần V;

- Công ty TNHH D phải thanh toán cho Công ty cổ phần Đ số tiền 4.355.964.997 (bốn tỷ ba trăm năm mươi lăm triệu chín trăm sáu mươi tư nghìn chín trăm chín mươi bảy) đồng;

- Công ty TNHH D phải thanh toán cho Công ty cổ phần V 1.375.567.895 (một tỷ ba trăm bảy mươi năm triệu lăm trăm sáu mươi bảy nghìn tám trăm chín mươi năm) đồng;

Các bên có trách nhiệm khai báo và nộp thuế khi cơ quan Nhà nước có thẩm quyền yêu cầu.

b. Công ty cổ phần Đ, Công ty cổ phần V phải ký lại Hợp đồng quản lý, vận hành Tòa nhà Ngọc Khánh P mới với thời hạn 01 năm với Công ty TNHH D.

Trường hợp các bên không thống nhất ký lại được hợp đồng với nhau thì Công ty cổ phần Đ và Công ty cổ phần V phải lựa chọn đơn vị mới để vận hành tòa nhà trên cơ sở:

- Các bên không được tự thực hiện việc quản lý tòa nhà và/hoặc thông qua các doanh nghiệp của hai bên có sở hữu và/hoặc liên kết để quản lý, vận hành tòa nhà;

- Tiêu chí để lựa chọn đơn vị cung cấp dịch vụ quản lý, vận hành tòa nhà là lựa chọn đơn vị có 05 năm kinh nghiệm, quy mô vốn, nhân sự đủ điều kiện để vận hành tòa nhà;

- Hình thức lựa chọn thông qua đấu thầu;

- Khi các bên thực hiện phải thống nhất ký kết các quy chế để vận hành tòa nhà như: nguyên tắc vận hành quản lý; nguyên tắc thu chi; nguyên tắc phân chia lợi nhuận; nguyên tắc lựa chọn đơn vị cung cấp dịch vụ quản lý, vận hành tòa nhà và các nguyên tắc thỏa thuận khác mà hai bên thấy cần thiết để đảm bảo cho cơ sở đấu thầu rộng rãi.

c. Về diện tích chung.

Công ty cổ phần Đ và Công ty cổ phần V đã thống nhất với nhau cùng có

quyền quản lý, sử dụng, khai thác, phân chia lợi nhuận từ các phần diện tích chung (bao gồm sân, vườn, đường đi xung quanh công trình, tầng dịch vụ và kỹ thuật, tầng hầm B1, B2, B3) theo mục 3 của Biên bản xác nhận phân chia sản phẩm Dự án **Trung tâm thương mại V1** ngày 05/12/2012 các bên xác nhận diện tích khu dịch vụ và kỹ thuật (6.990m²), bao gồm tầng hầm (B1, B2, **B**), tầng 1, tầng lửng, tầng kỹ thuật, do một bộ phận quản lý chung khai thác, phân chia lợi nhuận theo tỷ lệ **Công ty cổ phần V** 24%, **Công ty cổ phần Đ** (trong đó việc khai thác, phân chia chỗ đỗ xe tại các hầm cũng được phân chia theo tỷ lệ sử dụng của các bên). Giao cho đơn vị quản lý, vận hành tòa nhà sắp xếp chỗ đỗ xe của **Công ty cổ phần Đ** và **Công ty cổ phần V** theo đúng tỷ lệ sử dụng của các bên để hài hòa lợi ích của các bên và phải báo cáo cho **Công ty cổ phần Đ** và **Công ty cổ phần V** theo từng tháng.

Các bên thống nhất cam kết không phân chia, phân định phần diện tích chung dưới bất kỳ hình thức nào và tuân thủ theo quy định của pháp luật, hài hòa lợi ích của các bên chủ sở hữu tòa nhà.

3. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án mà người phải thi hành án không tự nguyện thi hành, thì người phải thi hành án phải chịu lãi suất đối với khoản tiền phải thi hành án, theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

4. Về án phí:

a. Án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:

- **Công ty cổ phần Đ** phải nộp 112.355.965 (một trăm mười hai triệu ba trăm năm mươi lăm triệu chín trăm sáu mươi năm) đồng án phí KDTM ST đối với khoản tiền **Công ty Đ** được hưởng do **Công ty TNHH D** thu hộ;

Xác nhận **Công ty cổ phần Đ** đã nộp số tiền 22.720.118 (hai mươi hai triệu bảy trăm hai mươi nghìn một trăm mười tám) đồng tạm ứng án phí tại Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0002535 ngày 18/10/2022 của Chi cục thi hành án dân sự Quận Ba Đình.

Công ty cổ phần Đ còn phải nộp 89.635.847 (tám chín triệu sáu trăm ba mươi lăm nghìn tám trăm bốn mươi bảy) đồng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

- **Công ty cổ phần V** phải nộp 53.267.037 (năm mươi ba triệu hai trăm sáu mươi bảy nghìn không trăm ba mươi bảy) đồng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm đối với khoản tiền **Công ty cổ phần V** được hưởng do **Công ty TNHH D** thu

hộ;

- Công ty TNHH D không phải chịu kinh doanh thương mại sơ thẩm. Công ty TNHH D được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 35.000.000 (ba mươi năm triệu) đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0008035 ngày 18/07/2023 của Chi cục thi hành án dân sự quận Ba Đình.

b. Án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm: Công ty cổ phần V phải chịu 2.000.000 (hai triệu) đồng tiền án phí phúc thẩm, được đối trừ vào số tiền đã nộp tạm ứng tại Biên lai số 04682 ngày 14/12/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Ba Đình.

5. Trong trường hợp Bản án, Quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự, thì người được thi hành án, người phải thi hành án có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 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.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND TP Hà Nội;
- TAND quận Ba Đình;
- Chi cục THADS quận Ba Đình;
- Lưu HS, VP, HCTP, TKT.

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

Hoàng Ngọc Thành