

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH HÒA BÌNH**

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

Bản án số: **02/2023/KDTM-PT**

Ngày **10-4-2023**

V/v tranh chấp hợp đồng thuê tài sản
và đòi lại tài sản

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH HÒA BÌNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Mạnh Hùng.

Các Thẩm phán:

Bà Bạch Thị Hồng Hoa.

Ông Nguyễn Thanh Tùng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Đinh Thị Thương - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Hòa Bình.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hòa Bình: Ông Lê Quý Thanh - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 10 tháng 4 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hòa Bình xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 02/2022/TLPT-KDTM ngày 18 tháng 7 năm 2022 về tranh chấp hợp đồng thuê tài sản và đòi lại tài sản.

Do Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 02/2022/KDTM-ST ngày 28 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố H, tỉnh Hòa Bình bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 08/2022/QĐ-PT ngày 12 tháng 12 năm 2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Tổng Công ty T (Binh đoàn A - Bộ Q).

Địa chỉ: Số 147 H, phường N, quận C, thành phố H.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Quốc D - Tổng Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Vũ Văn Đ - Phó Tổng Giám đốc.

2. Bị đơn: Công ty Cổ phần thương mại và dịch vụ P.

Địa chỉ: Xóm H, xã M, thành phố H, tỉnh H.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Kiều Văn P - Giám đốc.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Nguyễn Trọng Tr – Văn phòng luật sư Đ - Đoàn Luật sư tỉnh Hòa Bình

Bà Phạm Thị Hương L, ông Trần Xuân S - Trung tâm tư vấn pháp lý - Viện nhà nước pháp luật.

3. Người kháng cáo: Bị đơn Công ty Cổ phần thương mại và dịch vụ P.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án - nguyên đơn Tổng Công ty T và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Tháng 10/2004, Chi nhánh H (Nay là Công ty T 116) thuộc Tổng Công ty T được Bộ Q giao quản lý 63.290m² đất tại hai xã M và D thuộc huyện K, tỉnh Hòa Bình (Nay là phường K, thành phố H, tỉnh Hòa Bình).

Ngày 06/02/2007, ông Nguyễn Tiến X - Giám đốc Chi nhánh H ký hợp đồng kinh tế số 01/HĐKT với ông Kiều Văn P - Giám đốc Công ty Cổ phần thương mại và dịch vụ P (Gọi tắt là Công ty P) với nội dung: "Chi nhánh H - Tổng Công ty T (Bên A) đồng ý cho Công ty P (Bên B) thuê đất tại lô 1b +1c và những cơ sở hạ tầng hiện có trên diện tích đất thuê để phục vụ kinh doanh hàng nông sản thực phẩm và kinh doanh theo giấy phép được cấp. Giá cho thuê là 2.000.000đ/tháng, thanh toán bằng tiền mặt, 01 quý 01 lần vào ngày 15 của tháng đầu quý sau. Thời hạn thuê là 10 năm, tính từ quý I/2007. Việc gia hạn hay chấm dứt hợp đồng hai bên sẽ thống nhất ít nhất trước 15 ngày khi thời hạn đã hết. Hợp đồng thực hiện sau 10 năm sẽ được lập phụ lục để điều chỉnh giá thuê cho phù hợp. Hết thời hạn thuê, bên B cam kết bàn giao ngay (chậm nhất không quá 05 ngày sau khi hợp đồng hết hiệu lực) toàn bộ diện tích thuê như thực trạng ban đầu do bên A quản lý."

Ngày 04/3/2007, đại diện Chi nhánh H - Tổng Công ty T tiến hành lập biên bản bàn giao vị trí khi đất tại Km56+300 xã M, huyện K, tỉnh Hòa Bình cho Công ty P (có danh mục tài sản cụ thể). Toàn bộ tài sản trên đất ở tình trạng đã cũ, lâu ngày không sử dụng. Nếu sử dụng phải cải tạo, tu sửa. Các hạng mục sửa chữa bên B có trách nhiệm kê khai và báo lại cho bên A. Toàn bộ tài sản trên giao cho Công ty P quản lý, sử dụng từ ngày bàn giao.

Sau khi Giám đốc Chi nhánh H ký hợp đồng cho thuê đất, ngày 26/11/2013, trong quá trình điều hành, quản lý, Tổng Công ty T phát hiện vi phạm về mục đích sử dụng đất quốc phòng nên đã nhiều lần làm việc với Công ty P yêu cầu chấm dứt hợp đồng, trả lại đất và tài sản trên đất cho Tổng Công ty T nhưng Công ty P không đồng ý.

Ngày 05/11/2018, Tổng Công ty T khởi kiện yêu cầu Tòa án:

- Tuyên chấm dứt Hợp đồng kinh tế số 01/HĐKT ngày 06/02/2007 được ký kết giữa Chi nhánh H - Tổng Công ty T do ông Nguyễn Tiến X - Giám đốc Chi nhánh đại diện với Công ty P do ông Kiều Văn P - Giám đốc đại diện.

- Buộc Công ty P phải trả lại toàn bộ diện tích đất và tài sản trên đất đã thuê cho Tổng Công ty T (Binh đoàn A). Công ty P phải di chuyển toàn bộ tài sản, con người của Công ty P và tài sản khác do Công ty P tạo lập (nếu có) ra khỏi đất quốc phòng.

- Yêu cầu Công ty P trả tiền thuê đất và tài sản trên đất thời gian từ tháng 02/2007 đến tháng 10/2018 là 282.000.000đ lãi xuất chậm thanh toán theo mức lãi xuất tiền gửi ngắn hạn của Ngân hàng Nhà nước từ tháng 02/2007 đến tháng 11/2018 theo từng thời điểm là 235.801.360đ. Tổng số tiền phải trả là: 517.801.360đ (Năm trăm mười bảy triệu, tám trăm linh một nghìn, ba trăm sáu mươi đồng). Từ tháng 12/2018 cho đến nay Tổng Công ty T không đòi Công ty P phải trả nữa.

- Chi phí đi lại, giải quyết vụ việc từ khi khởi kiện cho đến khi kết thúc vụ án: 10.900.000đ (Mười triệu chín trăm nghìn đồng).

Tổng số tiền Công ty P phải trả là 528.801.360đ (Năm trăm hai mươi tám triệu, tám trăm linh một nghìn, ba trăm sáu mươi đồng).

2. Theo bản tự khai, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án đại diện theo pháp luật của bị đơn Công ty Cổ phần thương mại và dịch vụ P - ông Kiều Văn P trình bày:

Công ty Cổ phần thương mại và dịch vụ P (viết tắt là: Công ty P) có ký Hợp đồng kinh tế số 01/HĐKT ngày 06/02/2007 với Chi nhánh H thuộc Tổng Công ty T để thuê 02 lô đất 1b+1c với mục đích kinh doanh hàng nông sản. Sau khi ký kết hợp đồng, lô đất 1c thuộc địa phận xã D, Công ty P chưa sử dụng. Năm 2013, Tổng Công ty T đã tự ý trồng cây và quản lý đến nay. Lô đất 1b thuộc địa bàn xã M, huyện K, Công ty P đã cho san lấp mặt bằng, cải tạo và xây dựng cơ sở vật chất phục vụ cho việc sản xuất kinh doanh của công ty. Tháng 11/2013, Tổng Công ty T nhiều lần đưa ra yêu cầu buộc Công ty P bàn giao trả lại đất và toàn bộ tài sản trên đất. Theo hợp đồng thời hạn thuê là 10 năm, tuy nhiên chưa hết 10 năm thì Tổng Công ty T đòi lại đất, như vậy là vi phạm hợp đồng dẫn đến thiệt hại cho Công ty P. Công ty P đề nghị Tổng Công ty T hỗ trợ bồi thường tiền thiệt hại. Hai bên đã gặp nhau nhiều lần để bàn bạc về việc thanh lý hợp đồng nhưng không thỏa thuận được nên Công ty P không di chuyển để trả lại đất và tài sản trên đất cho Tổng Công ty T. Từ thời điểm đó, Tổng Công ty T đã có những hành động cản trở và gây thiệt hại cho việc kinh doanh của Công ty P, cụ thể như: Treo biển “Doanh trại quân đội nhân dân Việt Nam” trước cổng của Công ty P khiến cho mọi hoạt động sản xuất, kinh doanh của Công ty P bị dừng lại; cùng với đó là việc cắt điện của Công ty P từ năm 2013 đã làm thiệt hại về tài chính cho Công ty P khoảng 5.000.000.000 đồng (năm tỷ đồng). Ngoài ra, Phòng điều tra hình sự của Binh đoàn mời công ty ra làm việc 08 lần; trực xuất giám đốc Công ty P; xây lắp cổng ra vào của Công ty P; giám sát mọi hoạt động ra vào của các thành viên trong Công ty P.

Nay công ty P chỉ đồng ý trả đất và tài sản trên đất cho Tổng Công ty T với điều kiện Công ty T bồi thường cho Công ty P số tiền 12.950.000.000đ (mười hai tỷ chín trăm năm mươi triệu đồng). Trong đó bao gồm:

- Tiền xây dựng cơ sở hạ tầng là: 7.200.000.000đ.

Khoản tiền này, bị đơn nộp hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công, hồ sơ dự toán công trình xưởng chế biến nông sản của chủ đầu tư Công ty P (cơ quan lập dự

toán là Công ty cổ phần Th thiết kế năm 2017) có tổng giá trị dự toán là 7.256.260.000 đồng (Bảy tỷ, hai trăm năm mươi sáu triệu , hai trăm sáu mươi ngàn đồng) để chứng minh.

- Tiền thiệt hại do Công ty T gây ra là: 5.000.000.000đ.

Những thiệt hại từ năm 2013 đến năm 2017 do T gây ra cho P là 5.000.000.000đ (năm tỷ đồng) chứng cứ chứng minh cho yêu cầu này đã có giải trình trong báo cáo tài chính của Công ty P gửi cho Tòa án.

- Tiền san lấp lô đất 1c là : 750.000.000đ.

Khoản yêu cầu này đã có xác nhận của người nhận san lấp ông Nguyễn Đình Th1 nộp cho Tòa án.

Nếu Tổng Công ty T bồi thường cho Công ty P 12.950.000.000đ (Mười hai tỷ chín trăm năm mươi triệu đồng) thì Công ty P sẽ trả lại đất và tài sản trên đất cho Tổng công ty T (không lấy bất cứ tài sản gì kể cả là tài sản của P xây dựng).

3. Bản án số 02/2022/KDTM-ST ngày 28 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố H, tỉnh Hòa Bình quyết định:

Căn cứ các Điều 26, Điều 35, Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Khoản 1 Điều 3, Điều 4 Luật thương mại năm 2005. Điều 89, khoản 1 Điều 105, khoản 1 Điều 107, khoản 2 Điều 109 Luật đất đai năm 2003. Điều 127, 128, khoản 1 Điều 410, khoản 1 Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005. Khoản 2 Điều 70 Luật tố tụng dân sự. Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về nghĩa vụ nộp án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Tổng Công ty T.

- Xác định Hợp đồng 01/HĐKT ngày 06/02/2007 vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ của các bên kể từ thời điểm xác lập. Các bên phải trả lại cho nhau những gì đã nhận; cụ thể:

+ Buộc Công ty dịch vụ và thương mại P phải trả lại Tổng công ty T:

Toàn bộ diện tích đất gồm các thửa: Thửa số 256, tờ bản đồ số 25 diện tích 6.073,3 m² thuộc địa giới xã M, thành phố H. Thửa số 254, tờ bản đồ số 25 diện tích 7.424,4m² thuộc địa giới xã D (cũ) nay là xã M, thành phố H, tỉnh Hòa Bình.

Những cơ sở hạ tầng trên diện tích đất được liệt kê trong biên bản bàn giao mặt bằng mỏ đá ngày 4/3/2007 gồm: 10 gian nhà cấp 4, trần cốt ép, vì kèo thép xà gỗ, cầu phong, ni tô bằng gỗ lợp ngói đất nung đã cũ (đã sửa chữa, cải tạo). 01 trạm biến áp gồm: 01 nhà mái bằng, 01 máy biến áp 180 KVA, 01 tủ hạ thế đã qua sử dụng. 08 cột điện cao thế (cột tròn). 05 cột điện hạ thế (loại 10m) - nay còn 02 cột. 02 cột sắt V đôi (loại 8,5m) - nay còn 01 cột. Dây điện: A90 (03 dây). Dây điện: AC3/5 (01 dây). Dây điện AC 35 (02 dây). 01 gian bếp nhỏ. 01 tiểu (kèm theo cả phần đã sửa chữa, cải tạo).

+ Buộc Công ty cổ phần thương mại và dịch vụ P phải di dời toàn bộ con người, tài sản, cây cối, hoa màu, vật nuôi hiện còn trên đất trả lại hiện trạng ban đầu khi ký kết hợp đồng cho Tổng Công ty T.

- Không chấp nhận yêu cầu của Tổng Công ty T về đòi tiền thuê đất, tiền lãi chậm trả và tiền chi phí khởi kiện.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

4. Sau khi xét xử, người đại diện theo pháp luật của bị đơn Công ty cổ phần thương mại và dịch vụ P - ông Kiều Văn P kháng cáo toàn bộ bản án, đề nghị cấp phúc thẩm Hủy bản án sơ thẩm với nội dung như sau:

Chủ thể của Hợp đồng kinh tế số 01 không hợp pháp

Không xem xét vấn đề bồi thường thiệt hại và giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu, không đồng ý việc cấp sơ thẩm tách thành 2 vụ việc.

Thửa đất đang tranh chấp không đúng với địa giới hành chính.

5. Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện theo pháp luật của bị đơn Công ty cổ phần thương mại và dịch vụ P - ông Kiều Văn P giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Nguyên đơn trình bày: Thửa đất 1b+1c thuộc địa giới hành chính xã D và xã M, huyện K (nay là thành phố H) là đất được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt đất Quốc Phòng tại Quyết định số 728/QĐ-TTg ngày 3/10/1996 và Bộ Q giao cho Tổng Công ty T quản lý. Ngày 06/2/2007 chi nhánh Tổng công ty T H ký kết Hợp đồng kinh tế số 01/HĐKT với Công ty P. Khi ký kết hợp đồng giữa 2 bên thì đại diện chi nhánh Tổng Công ty T H, ký hợp đồng cho thuê đất không đúng quy định của pháp luật và không báo cáo cấp có thẩm quyền.

Như vậy, Hợp đồng kinh tế số 01/HĐKT ngày 06/02/2007 có nội dung vi phạm điều cấm của pháp luật nên dẫn đến vô hiệu theo quy định tại Điều 127, 128, khoản 1 Điều 410 Bộ luật dân sự năm 2005. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết theo hướng giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

Bị đơn trình bày: Khi ký kết Hợp đồng các bên đều đồng ý chủ trương để thành lập doanh nghiệp, đồng thời sau khi ký kết các bên đã thực hiện đúng theo hợp đồng, thực tế việc chi trả tiền thuê có lúc chưa đúng hạn vì khi đó các công đoạn nhà xưởng còn đang dở dang cần phải thiết kế xây dựng. Trong quá trình thực hiện phía Tổng công ty T biết việc ký kết, sau khi có chủ trương của nhà nước về xem xét tổng thể các Hợp đồng đã ký kết thì T mới cho thanh tra kiểm tra, đồng thời khi đó ngăn cản Công ty P như cắt điện, treo biển Doanh trại QĐNDVN, triệu tập giám đốc công ty...gây khó khăn, cản trở hoạt động của công ty. Sau đó các bên đã nhiều lần thương thảo, song không đạt kết quả. Tổng công ty T khởi kiện Công ty CPTM P, Tòa án cấp sơ thẩm đã giải quyết. Tuy nhiên bản án xét xử không đúng, nên Công ty Phú Bình kháng cáo, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xử Hủy bản án sơ thẩm.

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của Công ty P trình bày:

Nêu tóm tắt nội dung vụ việc, về ký kết hợp đồng kinh tế số 01/HĐKT giữa 2 bên, nội dung ký kết hợp đồng vị trí thửa đất không đúng với địa giới hành chính (T biết đó là vi phạm pháp luật, biết việc pháp luật cấm hành vi cho thuê, chuyển nhượng, nhưng vẫn ký kết hợp đồng), nêu các hành vi treo biển Doanh trại QĐNDVN, cắt điện, cấm xây dựng, nêu căn cứ theo Luật đất đai và đối chiếu với Quyết định 728/QĐ-CP thì đây không phải là đất quốc phòng (đất cộng đồng dân cư) không thuộc thẩm quyền của T, xác định vị trí 2 thửa đất hiện tại không có tại xã M, không có tài liệu chứng minh. Đề nghị cơ quan chuyên môn thu hồi đất giao cho tỉnh Hòa Bình quản lý, lý do T vi phạm về quản lý đất đai, sử dụng đất kinh doanh thương mại. Như vậy T đòi lại đất không phải của mình, cấp sơ thẩm chưa xác minh nguồn gốc đất, thiếu tính khách quan, chưa xác định lỗi của các bên, việc giải quyết về việc nộp tiền án phí, lệ phí, có được miễn, giảm hay không, chưa giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu, các vị trí của thửa đất không đúng với ký kết của hợp đồng, không đúng với vị trí quy hoạch, không đúng với hồ sơ quản lý của địa phương. Hợp đồng ký kết là giả tạo, vô hiệu, thiệt hại phát sinh phải bồi thường theo quy định của pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hòa Bình phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án Thẩm phán và Thư ký Tòa án cấp phúc thẩm đã chấp hành đúng, đầy đủ các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự (BLTTDS) tuân thủ đúng quy định về thụ lý vụ án, thời hạn chuẩn bị xét xử quy định. Người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng của họ theo quy định của pháp luật.

- Về nội dung: Qua nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và tại phiên toà phúc thẩm, nhận thấy: Các lô đất 1b + 1c (*lô 1b, thửa đất số 256 tờ bản đồ số 25, diện tích 6.073,3 m² thuộc địa giới xã M; lô 1c, thửa số 254, tờ bản đồ số 25, diện tích 7.424,4 m² thuộc địa giới xã D*) là đất được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt đất Quốc Phòng tại Quyết định số 728/QĐ-TTg ngày 3/10/1996 và Bộ Q giao cho Tổng Công ty T quản lý. Theo quy định tại điều 89, khoản 1 Điều 105, Khoản 1 Điều 107, Khoản 2 Điều 109 - Luật đất đai năm 2003 thì đất giao cho Bộ Q quản lý, thì phải sử dụng vào mục đích quốc phòng an ninh; đối với loại đất này, chủ thể được giao đất không có quyền cho thuê đất. Việc ông Nguyễn Tiến X - Giám đốc Chi nhánh H thuộc Tổng Công ty T đã ký kết hợp đồng kinh tế số 01/HĐKT ngày 06/02/2007 cho Công Ty P thuê đất là không đúng quy định của pháp luật về đất đai, không đúng với mục đích sử dụng đất giao cho Bộ Q quản lý. Toà án cấp sơ thẩm tuyên Hợp đồng kinh tế số 01 vô hiệu, buộc Công ty P phải trả lại toàn bộ diện tích đất thuê và tài sản còn lại trên đất cho Tổng Công ty T là đúng quy định của pháp luật dân sự.

Xét về nội dung kháng cáo của ông Kiều Văn Pg - Giám đốc, đại diện theo pháp luật của Công ty P: Hợp đồng ký kết cho thuê đất giữa các bên là vô hiệu nhưng trên thực tế, Công ty P đã nhận mặt bằng, nhận các hạng mục tài sản liệt

kê kèm theo biên bản giao nhận, chiếm hữu, sử dụng và hưởng lợi tài sản thuộc Tổng Công ty T từ năm 2007 đến thời điểm xét xử sơ thẩm và đã quá thời hạn 10 năm thỏa thuận tại thời điểm ký kết hợp đồng; việc Công ty P có coi nói, sửa chữa hay tạo lập thêm tài sản, vật kiến trúc trên đất là phục vụ cho mục đích của Công ty P, không có căn cứ buộc Tổng Công ty T có nghĩa vụ nhận lại tài sản và thanh toán hoàn lại giá trị cho Công ty P. Đối với yêu cầu đòi bồi thường 12.950.000.000đ của Công ty P: Đây là khoản yêu cầu bồi thường có giá ngạch, quá trình giải quyết, Tòa án cấp sơ thẩm đã có biên bản giải thích, tổng đạt văn bản tố tụng, thông báo cho ông P nhưng trong biên bản ghi nhận ý kiến ông P khẳng định: Công ty P chỉ đòi bồi thường, không phải là yêu cầu phản tố và không nộp tiền tạm ứng án phí cho yêu cầu này của mình, Công ty P có xuất trình một số những tài liệu chứng minh như: thiết kế, dự toán xây dựng, liệt kê các khoản yêu cầu bồi thường như tiền xây dựng cơ sở hạ tầng là 7.200.000.000đ; Tiền thiệt hại do Công ty T gây ra là: 5.000.000.000đ; Tiền san lấp lô đất 1c là : 750.000.000đ. Đây là việc đầu tư để phục vụ việc sản xuất kinh doanh của Công ty P, Tổng công ty T không có nghĩa vụ phải bồi thường. Toà án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu bồi thường của Công ty P là hoàn toàn có căn cứ và đúng quy định của pháp luật.

Như vậy, việc Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn tuyên Hợp đồng kinh tế số 01 vô hiệu, buộc Công ty P phải trả lại toàn bộ diện tích đất thuê và tài sản còn lại trên đất cho Tổng công ty T là hoàn toàn có căn cứ và đúng quy định của pháp luật.

Việc bị đơn Công ty P, đại diện theo pháp luật là ông Kiều Văn P - Giám đốc kháng cáo đề nghị hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 02 nêu trên của Tòa án nhân dân thành phố H nhưng không đưa ra được chứng cứ để chứng minh nên không có căn cứ chấp nhận.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hòa Bình, đề nghị Hội đồng xét xử Áp dụng Khoản 1 Điều 308 - Bộ luật TTDS 2015, bác đơn kháng cáo của bị đơn Công ty P, giữ nguyên các nội dung của Bản án sơ thẩm số 02/2022/KDTM-ST ngày 28/04/2022 của tòa án nhân dân thành phố H, tỉnh Hòa Bình.

Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nên Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ P, đại diện là ông Kiều Văn P - Giám đốc phải nộp án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm theo quy định.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và đã được thẩm tra tại phiên tòa cũng như các ý kiến tranh luận của các đương sự và quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hòa Bình về việc giải quyết vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Tổng Công ty T khởi kiện Công ty cổ phần thương mại và dịch vụ P yêu cầu tuyên bố Hợp đồng vô hiệu, chấm dứt hợp đồng kinh tế. Đây là tranh chấp phát sinh trong hoạt động kinh doanh thương mại. Đối tượng tranh chấp là hợp

đồng kinh tế được thực hiện tại 02 thửa đất 1b+1c tại hai xã M và D thuộc huyện K, tỉnh Hòa Bình (Nay là phường K, thành phố H, tỉnh Hòa Bình). Căn cứ khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân thành phố H, tỉnh Hòa Bình thụ lý giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền.

[2] Về nội dung:

Ngày 06/02/2007, Chi nhánh H thuộc Tổng công ty T và Công ty cổ phần thương mại và dịch vụ P đã ký hợp đồng kinh tế số 01/HĐKT nội dung: Cho Công ty P thuê đất, với giá cho thuê là 2.000.000đ/tháng, thời hạn thuê là 10 năm cùng các cam kết như phương thức thanh toán và chấm dứt hợp đồng.

Sau khi ký kết hợp đồng cho thuê đất, Tổng Công ty T phát hiện vi phạm về mục đích sử dụng đất quốc phòng nên yêu cầu Công ty P chấm dứt hợp đồng và trả lại đất và tài sản trên đất. Công ty P không đồng ý do chưa hết thời gian cho thuê trong hợp đồng nên dẫn đến xảy ra tranh chấp.

Xét kháng cáo của bị đơn Công ty P yêu cầu hủy bản án sơ thẩm số 02/2022/KDTM-ST ngày 28 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố H, tỉnh Hòa Bình: Hội đồng xét xử xét thấy:

Về đối tượng của hợp đồng: Đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện là chủ sở hữu, đồng thời quy định cụ thể Chính phủ quyết định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương và quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh; thống nhất quản lý Nhà nước về đất đai trong phạm vi cả nước. Xét thửa đất 1b+1c là đất được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 728/QĐ-TTg ngày 3/10/1996 thuộc đất Quốc Phòng, giao Bộ Q sử dụng, Sau khi có Quyết định, Bộ Q tiếp nhận và giao cho Tổng Công ty T quản lý, sử dụng. Theo quy định tại Điều 89 Luật đất đai năm 2003 thì đất giao cho Bộ Q quản lý thì phải sử dụng vào mục đích quốc phòng an ninh. Khoản 1 Điều 105, khoản 1 Điều 107, khoản 2 Điều 109 Luật đất đai năm 2003 thì đối với loại đất này, chủ thể được giao đất không có quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê quyền sử dụng đất. Mặt khác toàn bộ diện tích đất này chưa được cấp có thẩm quyền cấp GCNQSDD. Việc Chi nhánh H thuộc Tổng Công ty T đã ký kết cho Công ty P thuê đất là không đúng quy định của pháp luật về đất đai, không đúng với mục đích sử dụng đất quốc phòng được Thủ tướng chính phủ giao cho Bộ Q quản lý.

Về chủ thể ký kết hợp đồng: Hợp đồng thể hiện bên A là Chi nhánh H - Tổng công ty T ký kết Hợp đồng kinh tế số 01/HĐKT với bên B là Công ty P. Khi thực hiện ký kết hợp đồng giữa 2 bên thì Công ty P chưa được Sở kế hoạch đầu tư tỉnh Hòa Bình cấp đăng ký thành lập doanh nghiệp. Phía Tổng Công ty T cũng thừa nhận đất thuộc sự quản lý của Tổng Công ty T, Chi nhánh đại diện Tổng công ty T ký hợp đồng cho thuê đất không báo cáo cấp có thẩm quyền là không đúng quy định, vượt quá thẩm quyền. Về phía bên B, khi ký kết Công ty P chưa được cấp giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, một ngày sau (ngày 07/02/2007) Sở kế hoạch đầu tư tỉnh Hòa Bình mới cấp giấy chứng nhận đăng

ký doanh nghiệp Công ty cổ phần, hợp đồng ký trước thời điểm Công ty thành lập, việc ký kết không đảm bảo đúng theo quy định của pháp luật, khi chưa đủ điều kiện tư cách pháp nhân. Tuy nhiên các bên vẫn xác định tiếp tục thực hiện hợp đồng, mặc dù chủ thể ký kết là cá nhân có mục đích kinh doanh và lợi nhuận.

Như vậy, Hợp đồng kinh tế số 01/HĐKT ngày 06/02/2007 có nội dung vi phạm điều cấm của pháp luật nên dẫn đến vô hiệu theo quy định tại Điều 127, 128, khoản 1 Điều 410 Bộ luật dân sự năm 2005.

Về xử lý hậu quả pháp lý hợp đồng vô hiệu:

Khi các bên thực hiện ký kết hợp đồng đã vi phạm điều cấm của pháp luật, dẫn đến Hợp đồng vô hiệu ngay từ khi xác lập. Tuy nhiên các bên vẫn ký kết và thực hiện theo hợp đồng. Theo quy định tại Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005 dẫn chiếu thì: “ Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm xác lập; Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận...”. Như vậy, Công ty P cần phải trả lại toàn bộ diện tích đất cho Tổng Công ty T và những tài sản theo biên bản giao nhận ngày 04/3/2007 và di dời toàn bộ tài sản, cây cối, hoa màu, vật nuôi ra khỏi khuôn viên đất của Tổng Công ty T để đảm bảo mục đích sử dụng đất quốc phòng theo quyết định của Thủ tướng chính phủ.

Đối với yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của Hợp đồng vô hiệu và việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định yêu cầu bồi thường do T cản trở đối với công ty P là yêu cầu phản tố và đề nghị P nộp dự phí phản tố là không chính xác, bản án đã xác định hợp đồng vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền và nghĩa vụ dân sự của các bên. Mặt khác hợp đồng đã bị vô hiệu ngay từ khi các bên ký kết, đồng thời khi phát hiện vi phạm Tổng công ty T đã nhiều lần gặp gỡ, trao đổi và có nhiều văn bản yêu cầu P chấm dứt hợp đồng, do có vi phạm pháp luật, tuy nhiên đều không đạt kết quả, đồng thời trong quá trình giải quyết vụ kiện công ty P có ý kiến thể hiện bằng văn bản nêu “Khi có quyết định của Tòa án thì công ty P không yêu cầu Tòa án giải quyết phần tài sản công ty đã cải tạo, nâng cấp mới”. Do vậy không làm ảnh hưởng đến quyền lợi ích hợp pháp của bị đơn nên không có căn cứ hủy bản án như đề nghị của bị đơn và của các Luật sư.

Đối với các yêu cầu bị đơn, của người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của bị đơn đưa ra, là không có căn cứ nên không có cơ sở để Hội đồng xét xử xem xét.

Từ những căn cứ phân tích, đánh giá nêu trên cho thấy bản án sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật. Tại phiên tòa phúc thẩm, phía bị đơn Công ty P không cung cấp được tài liệu, chứng cứ gì mới chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình. Do vậy, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của người đại diện theo pháp luật của bị đơn Công ty P cần giữ nguyên bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số

02/2022/KDTM-ST ngày 28/4/2022 của Tòa án nhân dân thành phố H, tỉnh Hòa Bình là phù hợp.

[3] Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nên người đại diện theo pháp luật của bị đơn Công ty P phải chịu án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của người đại diện theo pháp luật của bị đơn Công ty P - ông Kiều Văn P.

Giữ nguyên quyết định của Bản án số 02/2022/KDTM-ST ngày 28/4/2022 của Tòa án nhân dân thành phố H, tỉnh Hòa Bình.

Cụ thể: Căn cứ các Điều 26, Điều 35, Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Khoản 1 Điều 3 Luật thương Mại và Điều 4 Luật thương mại 2005. Điều 89; khoản 1 Điều 105, khoản 1 Điều 107, khoản 2 Điều 109 Luật đất đai năm 2003. Điều 127, 128; khoản 1 Điều 410, khoản 1 Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005. Khoản 2 Điều 70 Luật tố tụng dân sự . Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Tổng Công ty T.

Xác định Hợp đồng 01/HĐKT ngày 06/02/2007 vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ của các bên kể từ thời điểm xác lập. Các bên phải trả lại cho nhau những gì đã nhận; cụ thể:

***/ Buộc công ty Dịch Vụ và thương mại P phải trả lại Tổng công ty T:**

- Toàn bộ diện tích đất gồm các thửa:

+ Thửa số 256, tờ bản đồ số 25 diện tích 6.073,3 m² thuộc địa giới xã M Thành phố H;

+ Thửa số 254, tờ bản đồ số 25 diện tích 7.424,4m² thuộc địa giới xã D (cũ) nay là xã M, Thành phố H, tỉnh Hòa Bình .

- Những cơ sở hạ tầng trên diện tích đất được liệt kê trong biên bản bàn giao mặt bằng mỏ đá ngày 4/3/2007 gồm:

+ 10 gian nhà cấp 4, trần cốt ép, vì kèo thép xà gỗ, cầu phong, ni tô bằng gỗ lợp ngói đất nung đã cũ (đã sửa chữa, cải tạo)

+ 01 trạm biến áp gồm: 01 nhà mái bằng, 01 máy biến áp 180 KVA, 01 tủ hạ thế đã qua sử dụng.

+ 08 cột điện cao thế (cột tròn)

+ 05 cột điện hạ thế (loại 10m) - Nay còn 02 cột.

+ 02 cột sắt V đôi (loại 8,5m) - Nay còn 01 cột

+ Dây điện: A90 (03 dây)

+ Dây điện: AC3/5 (01 dây)

+ Dây điện AC 35 (02 dây)

+ 01 gian bếp nhỏ + 01 tiểu (kèm theo cả phần đã sửa chữa, cải tạo)

*/ Buộc công ty cổ phần thương mại và dịch vụ P phải di dời toàn bộ con người, tài sản, cây cối, hoa màu, vật nuôi hiện còn trên đất trả lại hiện trạng ban đầu khi ký kết hợp đồng cho Tổng công ty T.

Tổng công ty T tự nguyện chịu chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản là 10.000.000 đồng (đã chi phí đầy đủ)

*/ Không chấp nhận yêu cầu của Tổng công ty T về đòi tiền thuê đất, tiền lãi chậm trả và tiền chi phí khởi kiện.

2. Về án phí sơ thẩm, phúc thẩm:

- Tổng công ty T phải nộp án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm có giá ngạch đối với yêu cầu không được chấp nhận (528.801.360đ) là: 25.152.054đ (Hai mươi lăm triệu một trăm năm mươi hai nghìn không trăm năm mươi từ đồng); được khấu trừ vào số tiền 13.000.000 đồng (Mười ba triệu đồng) đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai số 0004114 ngày 13/11/2018 Tại Chi cục thi hành án dân sự huyện K (cũ) nay là Chi cục thi hành án dân sự thành phố H; nay còn phải nộp thêm 12.152.054đ (Mười hai triệu một trăm năm mươi hai nghìn không trăm năm từ đồng).

- Công ty cổ phần thương mại và dịch vụ P phải chịu 3.000.000đ (Ba triệu đồng) án phí KDTMST đối với phần yêu cầu của Tổng công ty T được chấp nhận.

- Người đại diện theo pháp luật của bị đơn Công ty P - ông Kiều Văn P phải chịu 2.000.000đ (hai triệu đồng) tiền án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm, được đối trừ theo biên lai số 0001417 ngày 12/5/2022 của Chi cục Thi hành án Dân sự Thành phố H, tỉnh Hòa Bình.

Trường hợp bản án được thi hành quy định tại Điều 2 của Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự 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 của Luật thi hành án dân sự.

3. Các quyết định khác của bản án không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết kháng cáo, kháng nghị

4. Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án (10/4/2023).

Nơi nhận:

- TANDCC tại Hà Nội;
- VKSNDCC tại Hà Nội;

**T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

- VKSND tỉnh Hòa Bình;
- TAND TP. H;
- Chi cục THADS TP. H;
- Đường sự;
- Lưu hồ sơ.

(Đã ký)

Nguyễn Mạnh Hùng