TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HÀ NỘI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Số: 128/2022/DS-PT
Ngày: 09-5-2022
"V/v: Tranh chấp HĐCN tài sản gắn liền với đất thuê"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

***Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có*:**

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Đ.M.H

Các Thẩm phán: Ông T.C.A;

Ông V.T.G.

Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Ông N.M.T - Thẩm tra viên TAND Thành phố HN

Đại diện VKSNDTP Hà Nội: Bà H.V.T - Kiểm sát viên.

Ngày 09/5/2022, tại trụ sở TAND Thành Phố HN xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 22/2022/TLPT-DS ngày 14/01/2022 về "Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất thuê". Do bản án dân sự sơ thẩm số 107/2021/DS-ST ngày 18/10/2021 của TAND quận HĐ bị kháng cáo

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 64/2022/QĐXX-PT ngày 14/03/2022 của TAND Thành phố HN, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Hợp tác xã LK. Trụ sở chính: Tổ dân phố 4, phường LK, quận HĐ, Hà Nội. *Đại diện theo pháp luật*: Ông Trịnh Quang N – Chủ tịch Hội đồng quản trị, theo Nghị quyết đị hội đại biểu xã viên HTX LK nhiệm kỳ 2022-2027 ngày 26/4/2022. Có mặt.

Người bảo vệ quyền lợi hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Hồng T và Đinh Thị N- Công ty Luật TNHH Quốc tế Hồng T và đồng nghiệp, địa chỉ: LK9-38 Tổng cục 5, Tân Triều, TT, HN. Có mặt;

2. Bị đơn: Công ty cổ phần đầu tư xây dựng thương mại và dịch vụ TV. Địa chỉ: 126 Đường Lê Trọng Tấn, phường LK, quận HĐ, Hà Nội. *Đại diện theo pháp luật*: Ông Vũ Văn C- Chủ tịch hội đồng quản trị. Địa chỉ liên hệ: Số 41, khu tập thể Công ty vật tư tổng hợp, tổ 10, phường Văn Quán, quận HĐ, HN. Có mặt;

Người bảo vệ quyền lợi hợp pháp cho bị đơn: Các Luật sư Nguyễn Văn H, Vũ Viết T - Công ty luật hợp danh TL, Đoàn luật sư Thành phố Hà Nội. Địa chỉ: Tầng 8, Tòa nhà CTM, số 229 đường Cầu Giấy, phường Dịch Vọng, quận CG, HN. Có mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Công ty Trách nhiệm hữu hạn XT. *Đại diện theo pháp luật*: Ông Nguyễn Văn Q - Giám đốc. Địa chỉ: Số 14 Nguyễn Công Trứ, phường Phúc La, quận HĐ, HN. Vắng mặt (*Có đơn xin xét xử vắng mặt*);

3.2. Công ty cổ phần kinh doanh Trực tuyến VF. Địa chỉ: Phòng 1703, nhà 18T2 Lê Văn Lương, TX, HN. *Đại diện theo pháp luật*: Ông Lê Công T - Giám đốc. Vắng mặt (*Có đơn xin xét xử vắng mặt*);

3.3. Công ty cổ phần tập đoàn F. Địa chỉ: 126 đường Lê Trọng Tấn, phường LK, quận HĐ, HN. *Đại diện theo pháp luật*: Ông Nguyễn Văn S - Giám đốc. Vắng mặt (*Có đơn xin xét xử vắng mặt*);

3.4. Công ty TNHHS- GR. Địa chỉ: Tầng 1, số 16, Liễu Giai, phường Cống Vị , quận BĐ, HN. *Đại diện theo pháp luật*: Bà Cao Thị D- giám đốc.Vắng mặt (*Có đơn xin xét xử vắng mặt*);

3.5. Công Ty cổ phần Thương mại VT. Địa chỉ: 126 đường Lê Trọng Tấn, phường LK, quận HĐ, HN. *Người đại diện theo pháp luật*: Bà Phạm Thị X- Giám đốc.Vắng mặt (*Có đơn xin xét xử vắng mặt*);

3.6. Văn phòng công chứng ĐN. Địa chỉ: Thôn Ngọc Gia, xã Ngọc Hòa, huyện CM, HN.Vắng mặt (*Có đơn xin xét xử vắng mặt*);

4. Người kháng cáo: Hợp tác xã LK là nguyên đơn. Có mặt ông Trịnh Quang N – Chủ tịch Hội đồng quản trị là người đại diện theo pháp luật của nguyên đơn và các Luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Hồ sơ vụ án sơ thẩm:

1. Nguyên đơn đại diện Hợp tác xã LK trình bày:

Hợp tác xã LK (*Sau đây viết tắt là*: HTX LK) là chủ sở hữu, sử dụng hợp pháp đất và tài sản trên đất là nhà kho diện tích 5600m^2 và các công trình phụ trợ khác diện tích 180m^2 trên thửa đất số 40, 41diện tích 9124,5 m^2 (*Sau đây viết tắt là*: thửa đất số 40,41) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK672051 (*Sau đây viết tắt là*: GCNQSDĐ số AK672051); do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hà Tây thừa ủy quyền của UBND tỉnh Hà Tây (*nay là Thành phố Hà Nội*) cấp cho chủ sử dụng là HTX LK; số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T00626 ngày 31/03/2008; hình thức sử dụng: sử dụng riêng 9124,5 m^2, sử dụng chung 0 m^2; mục đích sử dụng: xây dựng bến xe tĩnh LK, cửa hàng xăng dầu kinh doanh phục vụ bãi xe; thời gian sử dụng: Đến ngày 11/12/2053; nguồn gốc sử dụng đất: Đất thuê trả tiền hàng năm; tại địa chỉ: Đường Lê Trọng Tấn, thôn LK, xã Văn khê, thành phố HĐ, tỉnh Hà Tây (*Nay là: Đường Lê Trọng Tấn; tổ dân phố 4, phường LK, quận HĐ,Thành phố Hà Nội*).

Ngày 22/5/2006, HTX LK và Doanh nghiệp tư nhân 10/6 - Nay là Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng thương mại và dịch vụ TV (*Sau đây viết tắt là*: Công ty TV) ký Hợp đồng thuê khoán tài sản với nội dung: Thuê quản lý khai thác bến xe tĩnh LK (*theo Điều 2 của Hợp đồng, thời hạn sử dụng đến ngày 22/5/2016*). Diện tích cho thuê sân bãi: 9124,5m^2 (*phía mặt trước bến xe HTX LK bớt lại 25m tính từ tường rào Coma18, chiều sâu 15m = 375m^2*), như vậy diện tích cho Công ty TV thuê là 8749,5m^2. Ngày 20/5/2011, HTX LK và công ty TV tiếp tục ký bổ sung hợp đồng thuê khoán tài sản, nội dung: Bổ sung thời hạn thuê khoán thời hạn 20 năm tính từ

ngày 22/5/2006; Điều chỉnh giá thuê kể từ ngày 01/01/2011 đến 22/5/2016. Hiện tại hai bên vẫn đang duy trì hợp đồng thuê này.

Ngày 14/02/2006, HTX LK và Công ty TNHH xăng dầu XT (*Sau đây viết tắt là*: Công ty XT) ký Hợp đồng liên doanh liên kết để mở cửa hàng kinh doanh xăng dầu tại khu vực bến xe tĩnh LK. Nội dung của Hợp đồng: HTX LK góp vốn bằng quyền sử dụng 300 m^2 (*một phần diện tích đất tại thửa đất số 40, 41*) liên doanh với Công ty XT bằng hình thức góp quyền sử dụng đất mở cây xăng, thời hạn 20 năm từ năm 2006 tới năm 2026. Trên đất chỉ có tường rào, rãnh thoát nước, mặt sàn bê tông (*Là tài sản do HTX LK xây dựng*).

Ngày 03/03/2017 tại Văn phòng công chứng Đại Nam, HTX LK và Công ty TV đã ký Hợp đồng chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất thuê số 31/2017/CNQSDĐ, quyển số 01/VP/CC-SCC/HĐGD (*Sau đây viết tắt là*: HĐCNTSGLVĐT số 31) với nội dung: HTX LK chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất thuê tại thửa đất số 40, 41; chưa có biên bản bàn giao mốc giới cụ thể và tài sản trên đất cho công ty TV. Tuy nhiên, sau khi ký HĐCNTSGLVĐT số 31, HTX LK đã phát hiện có nhiều dấu hiệu vi phạm Luật Hợp tác xã, vi phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của xã viên HTX LK nên đã có văn bản đề nghị Sở tài nguyên & Môi trường Thành phố Hà Nội không thực hiện đăng ký biến động và chuyển tên chủ sở hữu, sử dụng đất cho Công ty TV theo HĐCNTSGLVĐT số 31. Đồng thời HTX LK đã mời Công ty TV đến bàn bạc, thống nhất việc hủy bỏ HĐCNTSGLVĐT số 31 nhưng Công TV không hợp tác.

Điều lệ HTX LK được thông qua hoạt động theo nhiệm kỳ, mỗi nhiệm kỳ là 05 năm. Ngày 25/3/2016 thì HTX LK kết thúc nhiệm 2011- 2015, nghị quyết thống nhất tổ chức lại HTX LK, những ai không còn đủ tuổi thì phải rút về (*theo báo cáo số 18 ngày 07/7/2016 thì có hơn 3000 xã viên đã lấy tiền về và rút khỏi HTX LK - đã nộp cho Tòa án danh sách*). Trước khi ký HĐCNTSGLVĐT số 31 đã có rất nhiều cuộc họp đại hội xã viên về việc chuyển nhượng nhưng đều không được thông qua. Đến cuộc họp ngày 11/7/2016, tại cuộc họp đại hội xã viên bất thường thì có việc sai phạm là có nhiều đại biểu xã viên không còn trong danh sách xã viên HTX LK vẫn tham dự cuộc họp và biểu quyết. Nay HTX LK đề nghị Tòa án tuyên hủy HĐCNTSGLVĐT số 31.

Căn cứ lý do xin hủy: Việc ký HĐCNTSGLVĐT số 31 giữa HTX LK với Công ty TV đã có nhiều dấu hiệu vi phạm Luật Hợp tác xã, vi phạm quyền và lợi ích hợp pháp của xã viên do hợp đồng vô hiệu từ thời điểm ký kết thể hiện trên các báo cáo như: Biên bản Đại hội đại biểu thành viên bất thường ngày 22/09/2017; báo cáo số 01 ngày 17/01/2018 của Ban kiểm soát; Báo cáo của hội đồng quản trị số 54 ngày 16/10/2018 về việc chuyển nhượng bãi xe tĩnh của HTX LK; biên bản Đại hội đại biểu thành viên bất thường ngày 28/03/2019; Nghị quyết Đại hội đại biểu thành viên số 02/NQ - HTXLK ngày 28/03/2019.

Trường hợp hủy HĐCNTSGLVĐT số 31 thì số tiền 1.500.000.000 đồng mà Công ty TV đã chuyển trả HTX LK năm 2017 thì HTX LK sẽ trả lại cho Công ty TV. Về phần thiệt hại của hợp đồng, do hợp đồng vô hiệu từ thời điểm ký kết nên đề nghị Tòa xem xét, HTX LK chỉ đồng ý trả cho Công ty Thái Việt số tiền gốc và lãi

theo lãi suất ngân hàng ở thời điểm xét xử sơ thẩm hoặc đề nghị Tòa giải quyết theo qui định của pháp luật. Việc bị đơn nêu hỗ trợ HTX LK bảy tỷ đồng không có trong hợp đồng; nguyên đơn thừa nhận có một cá nhân chuyển vào tài khoản của HTX LK sáu tỷ đồng, không có lý do nên HTX LK đã chuyển trả, số tiền này không đứng tên chủ tài khoản là Công ty TV nên HTX LK không đồng ý bồi thường thiệt hại.

Việc Công ty TV phản tố yêu cầu HTX LK hoàn trả số tiền thuê khoán hàng tháng: 30.100.000 đồng/tháng từ sau thời điểm ký HĐCNTSGLVĐT số 31 ngày 03/3/2017 đến ngày 30/6/2021 là hơn 51 tháng với số tiền là 1.535.100.000 đồng và số tiền bảo lãnh hợp đồng là 100.000.000 đồng cộng với lãi suất theo điều 5 của Hợp đồng thuê khoán tài sản ngày 22/5/2006 là 266.878.285 đồng thì HTX LK không đồng ý vì Hợp đồng chuyển nhượng không có hiệu lực. Trên thực tế Công ty TV vẫn thực hiện hợp đồng thuê khoán từ 22/5/2006 cho đến nay. Việc phản tố của Công ty TV là hoàn toàn trái pháp luật.

2. Bị đơn - Công ty TV trình bày:

Công ty TV hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp, mã số doanh nghiệp: 0500390566, đăng ký lần đầu ngày 13/11/2000, đăng ký thay đổi lần thứ 12, ngày 24/05/2017. Vốn điều lệ: 20.000.000.000 đồng. Công ty TV nhất trí với trình bày của HTX LK về quá trình hai bên ký hợp đồng thuê khoán tài sản trên đất ngày 22/5/2006 và hợp đồng bổ sung ngày 20/5/2011.

Việc chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất thuê theo HĐCNTSGLVĐT số 31 đã được thông qua tại cuộc họp đại hội xã viên bất thường ngày 11/7/2016 và đã được Sở tài nguyên & môi trường Thành phố Hà Nội có văn bản chấp thuận. Tại cuộc họp ngày 11/7/2016 có đầy đủ các thành viên đại biểu của HTX LK tham dự (*157 đại biểu xã viên tham gia*). Tại thời điểm này HTX LK chưa thay đổi đăng ký kinh doanh, chưa có nghị quyết thay đổi thành viên đại biểu xã viên; vẫn duy trì số lượng 3112 xã viên và có 215 đại biểu xã viên. Theo hồ sơ thể hiện có 145/157 người tham gia biểu quyết nhất trí việc chuyển nhượng . Theo quy định của Luật Hợp Tác Xã và điều lệ HTX LK thì 157 đại biểu xã viên tham gia đủ điều kiện tiến hành cuộc họp đại hội xã viên bất thường.

Đến ngày 03/3/2017, giữa HTX LK và công ty TV đã ký HĐCNTSGLVĐT số 31 tại Văn phòng công chứng Đại Nam, Thành phố Hà Nội. Đơn giá chuyển nhượng là 1.500.000.000 đồng chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng. Về phần hỗ trợ cho HTX LK là 7.000.000.000 đồng thì được thống nhất tại văn bản thỏa thuận với ban quản trị HTX LK. Do HTX LK yêu cầu phải thanh toán số tiền 1.500.000.000 đồng trước khi ký HĐCNTSGLVĐT số 31 nên công ty TV đã chuyển đủ số tiền này cho HTX LK. Đối với khoản tiền 7.000.000.000 đồng Công ty TV đã chuyển cho HTX LK 6.000.000.000 đồng (*theo yêu cầu chuyển trước của HTX LK*) số tiền 1.000.000.000 đồng còn lại theo thỏa thuận sau khi hoàn thiện thủ tục hồ sơ thì Công ty TV sẽ chuyển nốt, nhưng hợp đồng chưa hoàn thành và khoảng sau gần 1 năm HTX LK đã chuyển trả lại số tiền 6.000.000.000 đồng này.

Nay HTX LK khởi kiện yêu cầu hủy HĐCNTSGLVĐT số 31 thì Công ty Thái Viêt không đồng ý bởi lẽ HTX LK có đủ điều kiện chuyển nhượng theo qui định tại Điều 175,189 luật đất đai năm 2013; Công ty TV có đủ điều kiện nhận chuyển nhượng theo qui định tại điều 189 luật đất đai; Việc chuyển nhượng đã được thông qua đại hội đại biểu xã viên HTX LK; hai bên đã ký HĐCNTSGLVĐT số 31 theo đúng qui định tại Điều 167 luật đất đai năm 2013; Công ty đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán sau khi ký hợp đồng nên Công ty TV đề nghị Tòa án công nhận hiệu lực của HĐCNTSGLVĐT số 31 lập ngày 03/3/2017 lập tại văn phòng công chứng Đại Nam.

Công ty TV phản tố: Yêu cầu HTX LK hoàn trả số tiền thuê khoán hàng tháng: 30.100.000 đồng/tháng từ sau thời điểm ký hợp đồng ngày 03/3/2017 đến ngày 30/6/2021 là hơn 51 tháng với số tiền là 1.535.100.000 đồng và số tiền bảo lãnh hợp đồng là 100.000.000 đồng cộng với lãi suất theo điều 5 của hợp đồng thuê khoán tài sản ngày 22/5/2006 là 266.878.285 đồng. Nếu tiếp tục thực hiện nghiêm túc hợp đồng chuyển nhượng thì Công ty TV sẽ giữ nguyên mức hỗ trợ cũ đã thỏa thuận là 7.000.000.000 đồng. Trường hợp hủy HĐCNTSGLVĐT số 31 thì đề nghị buộc HTX LK phải bồi thường thiệt hại cho Công ty TV 50 tỷ đồng.

3. Người có quyền, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Công ty Trách nhiệm hữu hạn XT (Sau đây viết tắt là: Công ty XT*) trình bày*:

Năm 2006 Công ty XT được bàn giao khu đất diện tích 375m^2 để mở trạm kinh doanh xăng dầu theo quyết định số 426 của UBND tỉnh Hà Tây và những giấy tờ pháp lý liên quan.

Về tài sản: Công ty đã đầu tư 100% vật tư của doanh nghiệp có hoàn công và kê khai sổ sách kế toán, hạnh toán hàng tháng không kể thuế sử dụng đất hàng năm. Việc chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất thuê giữa HTX LK và Công ty TV thì ngày 15/7/2016 HTX LK và công ty TV đã có văn bản thỏa thuận cụ thể nhằm bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty XT. Ngày 03/3/2017, HTX LK đã ký HĐCNTSGLVĐT số 31 cho Công ty TV.

Quá trình giải quyết đơn thư liên quan đến việc chuyển nhượng, Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hà Nội đã có văn bản số 2471/BC-STNMT-TTr ngày 22/11/2017 báo cáo kết quả kiểm tra việc chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất thuê của HTX LK tại đường Lê Trọng Tấn quận HĐ gửi UBND Thành phố Hà Nội. Nhận thấy nội dung báo cáo là phù hợp. Do đó Công ty XT không có ý kiến gì về việc chuyển nhượng giữa HTX LK và Công Ty TV.

3.2. Văn phòng công chứng Đại Nam (Sau đây viết tắt là: VPCC Đại Nam*) trình bày:*

Ngày 03/3/2017, VPCC Đại Nam đã tiếp nhận yêu cầu công chứng của bên chuyển nhượng là HTX LK và bên nhận chuyển nhượng là Công ty TV. Theo yêu cầu của hai bên, bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng đồng ý chuyển cho nhau tài sản gắn liền với đất thuê gồm: Nhà kho diện tích 5.600 m^2 và các công trình phụ trợ khác diện tích 180m^2 gắn liền với đất thuê diện tích 9124,5m^2 tại địa chỉ

đường Lê Trọng Tấn, phường LK, quận HĐ, Thành phố Hà Nội do vậy Văn phòng đã tiến hành công chứng hợp đồng chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất thuê công chứng số 31/2017/CNQSDĐ, quyển số 01/VP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/3/2017 đúng quy định pháp luật.

3.3. Công ty cổ phần thương mại VT (Sau đây viết tắt là: Công ty VT) *trình bày:*

Ngày 1/1/2019, Công ty VT ký Hợp đồng thuê kho số 01/2019/HĐKT với Công ty TV để thuê kho bảo quản hàng hóa tại địa chỉ số 126, đường Lê Trọng Tấn , phường LK, quận HĐ, Hà Nội, thời hạn đến ngày 31/12/2022, đã sử dụng diện tích thuê kho từ thời điểm ký hợp đồng đến nay. Với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty VT không có ý kiến gì về nội dung vụ án tranh chấp giữa HTX LK và Công ty TV, đề nghị Tòa án giải quyết theo qui định của pháp luật.

3.4. Đại diện công ty TNHH S-GR Việt Nam trình bày:

Ngày 06/6/2019, Công ty TNHH S-GR Việt Nam ký hợp đồng thuê kho số 0107/2019/HĐTMB-SGR với Công ty TV để thuê kho bảo quản hàng hóa tại địa chỉ số 126 , đường Lê Trọng Tấn, phường LK, quận HĐ, Hà Nội, thời hạn 5 năm từ tháng 7/2019 đến 30/6/2024, đã sử dụng diện tích thuê kho từ thời điểm ký hợp đồng đến nay. Với tư cách là người có quyền và nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH S-GR Việt Nam không có ý kiến gì về nội dung vụ án tranh chấp giữa HTX LK và Công ty TV, đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật.

3.5. Đại diện công ty cổ phần tập đoàn Faco (Sau đây viết tắt là: Công ty Faco) *trình bày:*

Ngày 01/6/2019, Công ty FaCo ký hợp đồng kinh tế số 06/2019/HĐKT với Công ty TV để thuê của hàng mặt đường làm văn phòng; cửa hàng bán và giới thiệu sản phẩm, kho chứa hàng hóa tại địa chỉ số 126, đường Lê Trọng Tấn, phường LK, quận HĐ, Hà Nội, thời hạn 5 năm từ tháng 7/2019 đến 30/6/2024, đã sử dụng diện tích thuê kho từ thời điểm ký kết hợp đồng đến nay. Với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty FaCo không có ý kiến gì về nội dung vụ án tranh chấp giữa HTX LK và Công ty TV, đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật.

3.6. Công ty cổ phần kinh doanh trực tuyến VF (Sau đây viết tắt là: Công ty VF) *trình bày*:

Ngày 01/11/2019, Công ty VF ký hợp đồng thuê kho số 11MBC/DH-13 với Công ty TV để thuê kho bảo quản hàng hóa tại địa chỉ số 126, đường Lê Trọng Tấn, phường LK, quận HĐ, Hà Nội, thời hạn 3 năm từ ngày 01/11/2019 đến 30/10/2022, đã sử dụng diện tích thuê kho từ thời điểm ký hợp đồng đến nay. Với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty VF không có ý kiến gì về nội dung vụ án tranh chấp giữa HTX LK và Công ty TV, đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật.

Tiến hành thu thập tài liệu chứng:

Cấp sơ thẩm tiến hành làm việc với Công ty cổ phần đầu tư thương mại BÁCH TP (Sau đây viết tắt là: Công ty Bách Trường Phát) *trình bày:* Ngày 04/1/2021, Công ty BÁCH TP ký Hợp đồng thuê kho số 0107/2020/HĐKT /BTP-TV với Công ty TV

thuê kho bảo quản hàng hóa tại địa chỉ số 126, đường Lê Trọng Tấn, thời hạn từ tháng 01 đến hết tháng 6/2021 Công ty BÁCH TP sử dụng diện tích thuê kho từ thời điểm ký kết hợp đồng đến nay. Ngày 02/7/2021 giữa Công ty TV và Công ty BÁCH TP đã ký biên bản thanh lý hợp đồng thuê kho số 0107/2020/HĐKT/BTP-TV ngày 04/01/2021.

Biên bản xem xét thẩm định tài sản ngày 9/4/2021 có kết quả:

- Thửa đất số 40, 41 có tổng diện tích là 9124,5 m^2 có diện kích thước GCNQSDĐ số AK 672051 đã mô tả. Tứ cận: Phía nam giáp đường Lê Trọng Tấn, phía đông N giáp 2 nhà dân khu tập thể Chi cục thú y; phía đông bắc giáp cánh đồng; phía tây bắc giáp chung cư COMA18.

Tài sản trên đất gồm 5 khối nhà cụ thể: Hướng từ hướng tây nam của thửa đất tiến vào:

Phía bên phải

1. Khối nhà 1: Khung thép tiền chế (*nhà lắp ghép*) xây tường bao quanh, xây năm 2007. Nhà này hiện do công ty TV quản lý, sử dụng.

2. Khối nhà bếp: Liền sau khối nhà 1, bao gồm: Nhà xây kết cấu bê tông cốt thép. Tầng 1 nguyên bản là của HTX LK xây dựng năm 2004, tầng 2 và nhà vệ sinh, bếp là do Công ty TV xây dựng năm đang quản lý, sử dụng .

3. Khối nhà 3: Khung thép tiền chế (*nhà lắp ghép*) xây tường bao quanh, xây năm 2007. Nhà xưởng có cần trục cao 7,5m. Hiện công ty TV cho công ty TNHH S-GR Việt Nam và Công ty VF thuê để hàng hóa (*theo hợp đồng thuê kho*). Một phần cho Công ty BÁCH TP thuê để hàng hóa (*có hợp đồng*).

Phía cùng thửa đất, sau khối nhà 1,2,3 là nhà vệ sinh do HTX LK xây dựng năm 2004.

Phía bên trái:

1. Khối nhà 1: Là hệ thống cây xăng của Công ty XT gồm 3 téc ngầm đựng xăng, mỗi téc dung tích 25m^3. Phía trên gồm 4 cột bơm xăng và 1 nhà điều hành bê tông cốt thép 40m^2. Toàn bộ do Công ty XT xây dựng năm 2006, hiện đang quản lý sử dụng. Mái che cột bơm 110 m^2. Tổng diện tích 375m^2.

2. Nối tiếp theo là khối nhà 2: Khung thép tiền chế (*nhà lắp ghép*) xây tường bao quanh, xây năm 2006; nhà xưởng không có cần trục, nhà do Công ty TV xây dựng. Khối nhà xưởng này bao gồm: Phần đầu là nhà của công ty TV, phần tiếp theo là phần thuê để hàng hóa của công ty TNHH S-GR Việt Nam, tiếp theo là phần thuê để hàng hóa của Công ty BÁCH TP .

3. Nối tiếp theo của khối nhà xưởng 2 là nhà khung thép tiền chế của Công ty TV xây dựng và sử dụng.

Ngoài ra tại khối nhà 1 phía tay phải hướng từ đường Lê Trọng Tấn vào: Nhà khung thép do công ty TV xây dựng. Ngoài công ty TV sử dụng còn có hai công ty là Công ty VT và Công ty Faco thuê để trưng bầy hàng hóa sản phẩm (*đều có hợp đồng thuê*).

Diện tích cụ thể mà các công ty thuê mặt bằng kinh doanh đã ký với công ty TV:

Công ty VT thuê diện tích 254m^2.

Công ty BÁCH TP thuê diện tích là 2461m^2.

Công ty TNHH S-GR Việt Nam thuê diện tích 1058 m^2.

Công ty VF thuê 632m^2.

Xung quanh thửa đất là tường bao 3 mặt, tường xây gạch 250 đổ trụ bê tông xây lửng, phía trên là hàng rào sắt, cao 2,5m. Hệ thống tường rào này do HTX LK xây dựng năm 2004.

Ngoài ra hệ thống mái che trước khối nhà bếp phía tay phải là mái che kéo dài từ bếp ra mép ngoài diện tích 300m^2 do công ty TV xây dựng năm 2015.

Theo ý kiến HTX LK thì khi thuê đất HTX có đổ đất trên toàn bộ thửa đất và xây dựng trên đất gồm 1 tường rào, 1 nhà bếp, 1 nhà vệ sinh.

Tại biên bản định giá tài sản ngày 6/5/2021 các tài sản được định giá như sau:

Phía bên phải:

Khối nhà 1: Do Công ty TV xây dựng và quản lý (*124,9m^2 + 254m^2 + 252,1 m^2*)x 2.278.000 đồng x 30%= 431.225.400 đồng.

Khối nhà 2: Nhà bếp và công trình phụ: Tầng 1 do HTX LK xây dựng năm 2004. Tầng 2 và công trình phụ do Công ty TV xây dựng năm 2007.

96,5m^2 x 5.971.000 đồng x 30% = 172.860.450 đồng;

Mái tôn do công ty TV xây dựng năm 2015 xây trên gian bếp;

430,5m^2 x 1.267.000 đồng = 163.633.000 đồng.

Khối nhà 3: Khối nhà xưởng (*do công ty TV xây dựng năm 2007 gồm 1 nhà xưởng có cần trục và 2 nhà xưởng không có cần trục*);

- Có cần trục 473,1m^2 x 2.732.000 đồng x 30 %= 387.752.760 đồng.

- Không có cần trục (626,7m^2+1082m^2)x2.581.000 đồng x30% =1.323.046.410 đồng.

2.2 Phía bên trái: Hệ thống cây xăng của Công ty XT (*do công ty XT xây dựng năm 2006*) gồm 03 téc ngầm đựng xăng, 04 cột bơm xăng .

- 1 nhà điều hành 40m^2 x 2.538 000 đồng x 30 %= 30.456.000 đồng.

- Mái che cột bơm 110 m^2 x443.000 đồng x 30% = 14.619.000 đồng.

- Khối nhà xưởng tiếp theo cây xăng do công ty TV xây dựng năm 2007 không có cần trục (40m^2 +1083m^2 + 1869,9m^2) x 2.581.000 đồng x 30 %= 2.317.479.900 đồng.

Tiếp theo khối nhà xưởng là 1 nhà tôn do công ty TV xây dựng 22,5m^{2}x1.267.000đồng x30% = 84.572.250 đồng. Tổng trị giá 4.880.570.170 đồng.

2.3. Tường rào xung quanh hết thửa đất do HTX LK xây dựng năm 2005 gồm phần tường gạch cao 1 m xây tường 220 và phần rào sắt cao 1,3m, chiều dài 344,74 m. Trị giá tường gạch là 124.881.258 đồng; tường sắt là 54.708.924 đồng. Hai cột bơm phòng cháy do HTX LK xây dựng năm 2005 không định giá; 01 toa let nhà vệ sinh do HTX LK xây dựng. Tổng cộng 179.590.182 đồng.

***Công văn số 611/STNMT-CCQLĐĐ ngày 23/01/2017, Sở tài nguyên và Môi trường Thành phố Hà Nội về việc thẩm định điều kiện chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất thuê tại số 126 đường Lê Trọng Tấn*. Xác đinh**:

Căn cứ Luật đất đai năm 2013; Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của chính phủ qui định chi tiết một số điều Luật đất đai năm 2013; Quyết định số 25/2014/QĐ-UBND ngày 20/6/2014 của UBND Thành phố Hà Nội; Xét thực tế tình hình sản xuất, kinh doanh và nhu cầu sử dụng đất của HTX LK và Công ty TV; Sở tài nguyên và Môi trường thấy: Việc HTX LK đề nghị được chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất thuê tại đường Lê Trọng Tấn, quận HĐ cho Công ty TV cơ bản đáp ứng các điều kiện thực hiện quyền của người sử dụng đất, sở hữu tài sản gắn liền với đất thuê theo qui định của pháp luật hiện hành.

Do vậy Sở Tài nguyên và Môi trường thống nhất việc HTX LK chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất thuê tại số 126 đường Lê Trọng Tấn , phường LK, quận HĐ (theo GCNQSDĐ số AK 672051) cho Công ty TV theo qui định hiện hành; Đề nghị HTX LK liên hệ với cơ quan công chứng để để làm thủ tục công chứng Hợp đồng giao dịch về chuyển nhượng theo qui định. Sau khi thực hiện hoàn thành thủ tục công chứng, đề nghị HTX LK liên hệ với bộ phận tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả - Sở Tài nguyên và Môi trường để nộp hồ sơ đăng ký biến động về quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo qui định hiện hành.

Công văn số 2471/BC-STNMT-TTr ngày 22/11/2017, Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hà Nội xác định: Việc HTX LK ký HĐCNTSGLVĐT số 31 chuyển nhượng toàn bộ tài sản gắn liền với đất thuê tại khu đất bến xe tĩnh cho Công ty TV đã được thông qua tại đại hội đại biểu xã viên HTX LK nhiệm kỳ 2011-2016, việc giải quyết tranh chấp (*nếu có*) thuộc thẩm quyền của Tòa án. Do vậy việc ban kiểm soát HTX LK nhiệm kỳ 2011-2016 cho rằng việc chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất thuê là trái luật khi không thông qua xã viên mới và kiến nghị dừng việc sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty TV là không có căn cứ.

Thông báo số 116/PCO3-DD10 ngày 17/12/2019, Cơ quan cảnh sát điều tra Công an Thành phố Hà Nội kết luận: Sau khi tiến hành xác minh đơn tố giác tội phạm do ông Nguyễn Hữu Thắng và ông Ngô Quí Xê chuyển đến Cơ quan cảnh sát điều tra Công an Thành phố Hà Nội ngày 02/11/2017 về việc: Nguyễn Huy T, Chủ tịch hội đồng quản trị Hợp Tác Xã LK có hành vi lạm quyền trong khi thi hành công vụ, trong việc HTX LK chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất thuê là bãi xe tĩnh của HTX LK cho Công ty TV và HTX LK có hành vi trốn thuế thu nhập doanh nghiệp. Cơ quan cảnh sát điều tra Công an Thành phố Hà Nội đã ra quyết định không khởi tố vụ án hình sự số 265 ngày 17/12/2019 với lý do: Hành vi của ông Nguyễn Huy T không cấu thành tội phạm.

Bản án dân sự sơ thẩm số 107/2021/DS-ST ngày 18/10/2021, TAND quận HĐ, quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Hợp Tác Xã LK về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất thuê số 31/2017/CNQSDĐ lập ngày 3/3/2017 tại văn phòng công chứng Đại Nam.

2. Đình chỉ yêu cầu phản tố của Công ty cổ phần đầu tư xây dựng thương mại và dịch vụ TV buộc Hợp tác xã LK hoàn trả số tiền thuê đất và thuê khoán tài sản là 1.535.000.000 đồng và số tiền bảo lãnh hợp đồng là 266,878.285 đồng tính đến hết

tháng 6/2021 với lãi suất kỳ hạn 12 tháng là 7% năm cho Công ty cổ phần đầu tư xây dựng thương mại và dịch vụ TV đồng thời tuyên chấm dứt hợp đồng thuê khoán tài sản số 01/HĐKTTS-2006 và Hợp đồng sửa đổi bổ sung Hợp đồng thuê khoán bãi xe tĩnh LK tại phường LK, quận HĐ , thành phố Hà Nội ký ngày 20/5/2011.

3. Ghi nhận sự tự nguyện của Công ty cổ phần đầu tư xây dựng thương mại và dịch vụ TV hỗ trợ cho Hợp Tác Xã LK số tiền là 7.000.000.000(Bẩy tỷ) đồng ngay sau khi Công ty cổ phần đầu tư xây dựng thương mại và dịch vụ TV hoàn tất thủ tục chuyển nhượng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chịu án phí, quyền yêu cầu thi hành án, thỏa thuận thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Không đồng ý với bản án sơ thẩm: HTX LK đã kháng cáo đối với bản án sơ thẩm nêu trên.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông Trịnh Quang N xuất trình Nghị quyết Đại hội đại biểu xã viên HTX LK nhiệm kỳ 2022-2027 ngày 26/4/2022. Quyết định ông N là Chủ tịch Hội đồng quản trị và là đại diện theo pháp luật của HTX LK. Xác định: Mặc dù đơn kháng cáo của HTX LK là kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 107/2021/DS-ST ngày 18/10/2021. Tuy nhiên tại phiên tòa phúc thẩm xác định: HTX LK chỉ kháng cáo yêu cầu Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm số 107/2021/DS-ST ngày 18/10/2021 theo hướng tuyên: HĐCNTSGLVĐT số 31 vô hiệu và xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu như HTX LK đã trình bày tại cấp sơ thẩm.

Luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn (HTXLK, người kháng cáo) phát biểu tranh luận:

Luật sư N trình bày luận cứ tranh luận:

Cấp sơ thẩm xác định còn thiếu người tham gia tố tụng. Vì: Luật sư tìm hiểu (*qua mạng INTENET*) hiện còn một số doanh nghiệp thuê và mở văn phòng, làm kho tại thửa đất số 40,41 nhưng không được đưa vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Tại thời điểm chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất thuê có tài sản của Công ty XT và một số tổ chức, cá nhân khác nhưng chưa có ý kiến của họ là ảnh hưởng đến quyền lợi của họ. Việc trong đơn khởi kiện của nguyên đơn không có yêu cầu về số tiền bảy tỷ đồng, nhưng án sơ thẩm lại tuyên ghi nhận việc bị đơn tự nguyện hỗ trợ HTX LK số tiền này là giải quyết vượt quá yêu cầu khởi kiện.

Tại thời điểm Đại hội xã viên bất thường ngày 11/7/2016 thì Luật Hợp tác xã năm 2012 (*Sau đây viết tắt là*: Luật HTX 2012) đã có hiệu lực pháp luật. Tính đến tháng 11/2016, HTX LK có **3454 thành viên** (*lớn hơn 1000 thành viên*) phải có 220 đại biểu. Do vậy, nếu theo đúng quy định của Luật HTX 2012, số lượng đại biểu tham dự đại hội đại biểu thành viên của HTX LK phải từ 200 người trở lên. Nhưng chỉ có 145 đại biểu xã viên tham tham gia đại hội xã viên bất thường, trong đó lại có 117/145 đại biểu xã viên đã nhận tiền, có đơn xin rút khỏi HTX không còn đủ tư cách đại biểu xã viên tham gia đại hội và biểu quyết bán tài sản trên đất thuê của HTX LK là trái với quy định của Luật HTX 2012. Có một số người đã có đơn đăng ký xin làm

thành viên HTX, nộp tiền góp vốn, có tư cách là thành viên HTX nhưng không được tham tham gia họp bàn trong việc chuyển nhượng tài sản của HTX là ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của họ.

Tại thời điểm chuyển nhượng có một số tài sản xây dựng trên đất xây dựng không phép và không được xác định trong GCNQSDĐ số AK672051 nhưng các bên lại ký Hợp đồng chuyển nhượng. Ngoài ra thời điểm Công ty TV thuê với HTX LK đã ký Hợp đồng cho thuê mặt bằng với một số doanh nghiệp là trái pháp luật, không đáp ứng về điều kiện thuê lại quyền sử dụng đất.

Nghị quyết của Đại hội xã viên bất thường ngày 11/7/2016 không quyết định giá chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất thuê là bao nhiêu. Nhưng giá chuyển nhượng được thể hiện trong HĐCNTSGLVĐT số 31 là 1.500.000.000 đồng, nhưng số tiền Công ty TV trả cho HTX LK là khác nhau có biểu hiện của hành vi giả tạo nhằm trốn thuế.

Ông T đại diện HTX LK tham gia ký HĐCNTSGLVĐT số 31 là không còn đủ tư cách vì đã hết nhiệm kỳ.

Từ những phân tích trên, Đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Luật sư Nguyễn Hồng T phát biểu tranh luận:

Nhất trí toàn bộ các ý kiến tranh luận của Luật sư N đã trình bày. Bổ sung thêm: Thực chất là HĐCNTSGLVĐT số 31 được giao kết từ Nghị quyết của Đại hội xã viên bất thường ngày 11/7/2016 không đúng Luật HTX 2012, người đại diện HTX LK là ông T ký Hợp đồng khi đã hết nhiệm kỳ; việc chuyển nhượng tài sản trên đất được xây dựng không phép và không được ghi nhận trong GCNQSDĐ số AK672051. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng kháng cáo của nguyên đơn là Hủy HĐCNTSGLVĐT số 31 buộc các bên trả lại cho nhau những gì đã nhận.

Ông N – Đại diện theo pháp luật của HTX LK phát biểu tranh luận:

Nhất trí với toàn bộ quan điểm trình bày của hai Luật sư, bổ sung thêm: Thừa nhận HĐCNTSGLVĐT số 31 là đúng về hình thức; mục đích ghi trong Hợp đồng là chỉ chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất thuê, không có điều khoản nào thể hiện việc chuyển nhượng quyền thuê đất. Mặc dù ngày 27/4/2017, HTX LK tiến hành tổ chức Đại hội tổ chức lại Hợp tác xã theo Luật HTX 2012. Nhưng ông T là chủ nhiệm HTX LK nhiệm kỳ 2011-2016 nên ngày 03/3/2017 ông T ký HĐCNTSGLVĐT số 31 thì đã hết nhiệm kỳ nên không có giá trị pháp lý. Giữa ông T và Công ty TV đã cấu kết để bán tài sản của HTX LK trái pháp luật, trốn thuế.

Đại hội xã viên bất thường được tổ chức ngày 11/7/2016 là trái với quy định pháp luật vì có những người đã nhận tiền để ra khỏi HTX như Luật sư trình bày và không đủ số lượng đại biểu tham gia.

Giữ nguyên quan điểm đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận yêu cầu kháng cáo là: Sửa bản án sơ thẩm theo hướng Huỷ HĐCNTSGLVĐT số 31.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn phát biểu tranh luận.

Luật sư H tranh luận. Xác định Bản án dân sự số 107/2021/DS-ST ngày 18/10/2021 được cấp sơ thẩm tuyên là đúng quy định pháp luật nên bị đơn không kháng cáo. Tuy nhiên nguyên đơn kháng cáo đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm: Sửa bản án sơ thẩm theo hướng Huỷ HĐCNTSGLVĐT số 31 với các căn cứ đã tranh luận trên. Luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bị đơn tranh luận như sau:

Giao dịch chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất thuê giữa nguyên đơn- bị đơn đã được thông qua tại cuộc họp đại hội xã viên bất thường ngày 11/7/2016; đã được Sở Tài nguyên và môi trường Thành phố Hà Nội có văn bản chấp thuận. Tại cuộc họp này có đầy đủ các thành viên đại biểu xã viên của HTX LK tham dự (*có 159 đại biểu xã viên tham gia và ký nhận tiền chế độ họp*). Theo quy định của Luật Hợp tác xã và Điều lệ HTX LK thì 159 người tham gia (*theo danh sách nhận tiền chế độ họp đại hội bất thường ngày 11/7/2016*) đều đủ điều kiện tiến hành cuộc họp đại hội xã viên bất thường. Nay HTX LK yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng đã ký kết là không có căn cư bởi lẽ: HTX LK có đủ điều kiện chuyển nhượng; Công ty TV có đủ điều kiện nhận chuyển nhượng; Việc chuyển nhượng đã được thông qua Đại hội đại biểu xã viên HTX LK; Hai bên đã ký hợp đồng chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất thuê công chứng tại Văn phòng công chứng Đại Nam; Bên bán đã nhận đủ tiền do bên mua trả; Bên mua đã được giao và nhận quản lý, sử dụng tài sản được chuyển nhượng đúng các quy định của Luật đất đai và Bộ luật dân sự. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Luật sư Tự trình bày: Nhất trí toàn bộ quan điểm tranh luận trên của Luật sư Hưng; không bổ sung thêm.

Bị đơn do ông Chuyển - Đại diện theo pháp luật trình bày:

Không nhất trí với ý kiến trình bày về các căn cứ kháng cáo của nguyên đơn và tranh luận của Luật sư bảo vệ nguyên đơn. Nhất trí với toàn bộ quan điểm tranh luận của Luật sư Hưng. Bổ sung thêm: Thực tế là Công ty TV đã sử dụng thửa đất số 40,41 kể từ năm 2006 do HTX LK cho thuê, Công ty TV mới là người đóng tiền thuê đất hàng năm cho Nhà nước, HTX LK không quản lý. Kể từ năm 2016 đến thời điểm ký HĐCNTSGLVĐT số 31 giữa Công ty TV và HTX LK đã có nhiều lần trao đổi, bàn bạc đều thể hiện HTX LK đã thống nhất chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất thuê thửa đất số 40,41. Sau ngày11/7/2016, chủ nhiệm HTX LK là ông T đã cung cấp cho ông việc HTX LK đã thống nhất chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất thuê cho Công ty TV theo Nghị quyết của Đại hội xã viên bất thường ngày 11/7/2016, ông và ban lãnh đạo HTX LK còn nhiều lần trao đổi bàn bạc về việc chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất thuê nhưng ban lãnh đạo HTX LK không thông tin hoặc trao đổi bất kỳ nội dung nào về việc Nghị quyết của Đại hội xã viên bất thường ngày 11/7/2016 không hợp pháp như nguyên đơn trình bày. Với tư cách là người mua; Công ty TV chỉ biết đó là văn bản mà HTX LK đã thống nhất chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất thuê thửa đất số 40,41 cho Công ty TV, Chủ nhiệm HTX là ông T. Do đó ông tin tưởng và tiến hành giao kết, ký và thực hiện HĐCNTSGLVĐT số 31 đúng như nguyên đơn và Luật sư đã trình bày. Nay ông vẫn đề nghị Hội đồng xét xử công nhận HĐCNTSGLVĐT số 31 có hiệu lực pháp luật; các bên phải nghiêm chỉnh thực hiện

theo quy định pháp luật và thực hiện theo văn bản của Sở Tài nguyên và môi trường Thành phố Hà Nội; Công ty TV đã trả đủ tiền, nhận quản lý tài sản đã mua được, đã đề nghị đăng ký kê khai với Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền nhưng do một số cá nhân thành viên HTX LK có đơn thư nên chưa được cấp GCNQSDĐ theo pháp luật. Công ty TV vẫn tự nguyện hỗ trợ cho HTX LK là 7 tỷ đồng khi hoàn thành thủ tục chuyển nhượng.

Các đương sự được xác định là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không kháng cáo, có đơn xin xét xử vắng mặt; Không có văn bản bổ sung ý kiến, quan điểm với cấp phúc thẩm.

Các đương sự có mặt tại phiên tòa không thỏa thuận được với nhau về phương án giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phát biểu quan điểm:

- **Về tố tụng***:* Hội đồng xét; các đương sự đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; Người kháng cáo nộp đơn kháng cáo và Biên lai nộp tạm ứng án phí phúc thẩm trong thời hạn luật định.

Về nội dung:

- HĐCNTSGLVĐT số 31 được các bên tham gia ký đều đủ điều kiện theo quy định tại Điều 175, 189 Luật đất đai 2013, không vi phạm điều cấm của pháp luật; được công chứng theo quy định pháp luật.

Tại thời điểm ký hợp đồng, mặc dù đã quá nhiệm kỳ 5 năm theo Điều lệ nhưng HTX LK vẫn đang hoạt động, không bị giải thể, các xã viên và Ban quản trị, Ban kiểm soát đang tồn tại, HTX chưa đại hội để bầu Ban quản trị mới, ông T vẫn giữ chức vụ Chủ nhiệm HTX LK nên căn cứ khoản 5 Điều 13 Điều lệ HTX LK năm 2011, ông T có thẩm quyền ký kết các hợp đồng nhân danh HTX LK. Đến ngày 24/7/2017, HTX LK mới tiến hành đại hội xã viên nhiệm kỳ mới nên không có cơ sở để cho rằng ông T không có thẩm quyền đại diện cho HTX LK ký Hợp đồng với công ty TV như quan điểm của nguyên đơn.

Nội dung của HĐCNTSGLVĐT số 31 là: HTX LK chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất thuê thửa đất số 40,41 cho Công ty TV. Theo Báo cáo kết quả xác định tài sản dùng chung trong HTX thì tài sản có giá trị còn lại là 1.499.431.300 đồng là tương ứng với kết quả định giá của cấp sơ thẩm. Do đó giá chuyển nhượng 1,5 tỷ đồng mà 2 bên thỏa thuận là đã có lợi cho HTX LK.

Như vậy, cả về mặt hình thức và nội dung của HĐCNTSGLVĐT số 31 phù hợp pháp luật nên không có căn cứ để hủy HĐCNTSGLVĐT số 31. Đề nghị không chấp nhận kháng cáo của HTX LK.

Tuy nhiên cấp sơ thẩm buộc HTX LK phải chịu 57.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm là là không đúng theo quy định pháp luật. Yêu cầu hủy HĐCNTSGLVĐT số 31 của HTX LK không được chấp nhận thì chỉ phải chịu mức án phí sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng. Đề nghị sửa án sơ thẩm về nghĩa vụ chịu án phí.

Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được kiểm tra, tranh tụng công khai tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về Tố tụng:

- TAND quận HĐ giải quyết vụ án đúng thẩm quyền, đúng quan hệ pháp luật; tuân thủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Người kháng cáo nộp đơn kháng cáo, biên lai thu tạm ứng án phí phúc thẩm trong hạn luật định được xác định là kháng cáo hợp lệ.

- Khi giải quyết sơ thẩm, ông Trịnh Quang N là người đại diện theo ủy quyền của Chủ tịch Hội đồng quản trị HTX LK. Tại phiên tòa, ông Trịnh Quang N trình bày: Ông là Chủ tịch Hội đồng quản trị- Đại diện theo pháp luật của HTX LK; xuất trình và giao nộp Nghị quyết đại hội đại biểu xã viên HTX LK nhiệm kỳ 2022-2027 ngày 26/4/2022. Hội đồng xét xử phúc thẩm xác định: Ông Trịnh Quang N - Chủ tịch Hội đồng quản trị là Đại diện theo pháp luật của HTX LK

- Các đương sự được xác định là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không kháng cáo đều có đơn xin xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử phúc thẩm tiến hành phiên tòa vắng mặt họ theo quy định tại Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Ngày 02/7/2021, Công ty TV và Công ty BÁCH TP đã ký biên bản thanh lý hợp đồng thuê kho số 0107/2020/HĐKT/BTP-TV ngày 04/01/2021. Tòa án cấp sơ thẩm đã ra thông báo về việc chấm dứt tư cách tham gia tố tụng đối với công ty BÁCH TP là có căn cứ.

[2] Về nội dung:

2.1. Những nội dung nguyên đơn, bị đơn đã thống nhất, không phải chứng minh:

- Nguồn gốc thửa đất số 40,41; tài sản gắn liền với đất là 5.600m^2 nhà kho và 180 m^2 công trình phụ trợ trên diện tích 9124,5m^2 đất do HTX LK được Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm với mục đích sử dụng là xây dựng bến xe tĩnh; thời hạn sử dụng đất đến ngày 11/12/2053 theo GCNQSDĐ số AK672051. Ngày 22/5/2006, HTX LK và Công ty TV ký hợp đồng thuê khoán tài sản; ngày 20/5/2011 tiếp tục ký bổ sung hợp đồng thuê khoán tài sản, nội dung: Bổ sung thời hạn thuê khoán thời hạn 20 năm tính từ ngày 22/5/2006;

Ngày 14/02/2006, HTX LK và Công ty XT ký Hợp đồng liên doanh liên kết để mở cửa hàng kinh doanh xăng dầu tại khu vực bến xe tĩnh LK. Với nội dung: HTX LK góp vốn bằng quyền sử dụng 300 m^2 (*một phần diện tích đất tại thửa đất số 40, 41*), thời hạn 20 năm từ năm 2006 tới năm 2026. Quá trình sử dụng đất; Công ty TV và và Công ty XT đã phát triển các công trình như biên bản xem xét thẩm định và định giá ngày 09/4/2021.

- HĐCNTSGLVĐT số 31 đã ký kết giữa HTX LK và Công ty TV ký kết ngày ngày 03/3/2021 được công chứng tại Văn phòng công chứng Đại Nam. Với nội dung: HTX LK chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất thuê thửa đất số 40, 41 cho Công ty TV với giá là 1.500.000.000 đồng.

- Công ty TV đã trả đủ 1.500.000.000 đồng và 10% thuế giá trị gia tăng (tổng là 1.650.000.000 đồng); đã quản lý, sử dụng tài sản nhận chuyển nhượng; đã làm thủ thuê đất với Nhà nước và đề nghị cấp, đổi GCNQSDĐ số AK672051 nhưng do có

khiếu nại của đại diện HTX LK (*nhiệm kỳ mới*) nên chưa hoàn thành thủ tục thuê đất với Nhà nước chưa được cấp, đổi GCNQSDĐ số AK672051.

- Công ty TV tự nguyện hỗ trợ HTX LK 7 tỷ đồng, đã chuyển 6 tỷ đồng nhưng HTX LK đã chuyển trả lại người chuyển.

- Ngày 27/4/2017, HTX LK tiến hành tổ chức Đại hội tổ chức lại HTX LK theo Luật HTX 2012.

2.2. Xét kháng cáo của nguyên đơn.

Nguyên đơn kháng cáo cho rằng cấp sơ thẩm tuyên HĐCNTSGLVĐT số 31 có hiệu lực pháp luật là trái quy định pháp luật. Đề nghị sửa án sơ thẩm theo hướng tuyên hủy tuyên HĐCNTSGLVĐT số 31. **Hội đồng xét xử thấy**:

2.2.1. Người kháng cáo cho rằng cấp sơ thẩm bỏ sót, không đưa tổ chức, cá nhân đang thuê (*có trụ sở hoặc đang ở, sử dụng*) tại thửa đất số 40,41 tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Tuy nhiên: Người kháng cáo không xuất trình được tài liệu, chứng cứ về việc có cá nhân, tổ chức khác đang cùng quản lý, sử dụng hoặc đang ở hợp pháp tại khối tài sản thuộc đối tượng tranh chấp của Hợp đồng. Cấp sơ thẩm đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ ngày 09/4/2021 không phát sinh bất kỳ người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nào khác (*ngoài những đương sự đã được xác định là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*). Hết thời hạn kháng cáo không có đương sự nào kháng cáo về việc thiếu người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và không có tổ chức, cá nhân nào khiếu nại về việc họ có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đối với khối tài sản thuộc đối tượng tranh chấp của Hợp đồng nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không có căn cứ xem xét.

2.2.2. Người kháng cáo cho rằng cấp sơ thẩm không áp dụng Luật HTX 2012 để xem xét giải quyết là trái quy định pháp luật. Tuy nhiên*:*

Điều 6. Luật HTX 2012 quy định**: "...***2. Hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã thành lập trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành mà tổ chức và hoạt động không phù hợp với quy định của Luật này thì phải đăng ký lại hoặc chuyển sang loại hình tổ chức khác trong thời hạn 36 tháng, kể từ khi Luật này có hiệu lực thi hành."*

Theo báo cáo số 54 ngày 16/10/2018 của HTX LK có nội dung: *" Từ cuối năm 2015, thực hiện chủ trương tiến hành tổ chức lại Hợp tác xã theo theo luật Hợp tác xã năm 2012, Hợp tác xã LK đã tiến hành các bước tổ chức lại theo hướng dẫn của cơ quan chức năng. Ông Nguyễn Huy T khi đó đang là Chủ nhiệm Hợp tác xã LK đã ban hành Quyết định số 12/QĐ-HTX ngày 24/9/2015 về việc: Thành lập Hội đồng tổ chức lại Hợp tác xã LK theo Luật Hợp tác xã năm 2012".*

Thực tế, nguyên đơn *(người kháng cáo)* đã thừa nhận và các tài liệu có trong hồ sơ thể hiện. Để chuẩn bị cho công tác tổ chức lại hoạt động Hợp tác xã theo Luật HTX 2012 Ban quản trị HTX LK đã tiến hành rất nhiều cuộc họp; Hội nghị nội bộ, Hội nghị mở rộng. Nhưng đến ngày 5/4/2017 Hội đồng tổ chức lại HTX LK mới có Báo cáo quá trình tổ chức lại hoạt động Hợp tác xã theo Luật HTX 2012. Và đến ngày 12/5/2017 UBND quận HĐ mới ban hành Quyết định số 3278/QĐ-UBND Quyết định công nhận kết quả bầu cử Hội đồng quản trị, ban kiểm soát HTX LK nhiệm kỳ 2017-2022 và đến ngày 24/7/2017, HTX LK mới tiến hành đại hội xã viên

nhiệm kỳ mới theo Luật HTX 2012 và ông Nguyễn Huy T tiếp tục giữ chức Chủ tịch Hội đồng quản trị. Như vậy HTX LK hoạt động, xây dựng Điều lệ HTX theo Luật HTX 2012 kể từ khi có quyết định công nhận của Cơ quan có thẩm quyền là Quyết định số 3278/QĐ-UBND ngày 12/5/2017 của UBND quận HĐ.

Việc giao dịch, thỏa thuận và ký kết HĐCNTSGLVĐT số 31 ngày 03/3/2017 là trước khi HTX LK hoạt động, ban hành Điều lệ HTX theo Luật HTX 2012. Do đó khi HĐCNTSGLVĐT số 31 ngày 03/3/2017 phát sinh tranh chấp; cấp sơ thẩm áp dụng Điều lệ HTX theo Luật Hợp tác xã năm 2003; không áp dụng Điều lệ HTX theo Luật HTX năm 2012 là đúng quy định pháp luật.

2.2.3. Đối với việc người kháng cáo đề nghị xác định Nghị quyết Đại hội xã viên bất thường ngày 11/7/2016 không đúng pháp luật.

Như nhận định tại tiểu điểm 2.2.2 trên. Tại thời điểm tổ chức họp Đại hội xã viên bất thường ngày 11/7/2016 thì HTX LK vẫn hoạt động Điều lệ HTX năm 2011 và theo Luật HTX 2003; chưa hoạt động theo Điều lệ HTX theo Luật HTX 2012 nên cấp sơ thẩm áp dụng Điều lệ HTX năm 2011 theo Luật HTX 2003 để xem xét tính hợp pháp của Nghị quyết Đại hội xã viên bất thường ngày 11/7/2016 là đúng pháp luật. Cụ thể:

Xét về số lượng đại biểu xã viên HTX LK .

Mặc dù nguyên đơn cho rằng theo báo cáo số 54 ngày 16/10/2018 của HTX LK: "*Tham dự hội nghị có 145 đại biểu trên tổng số 220 đại biểu của Hợp tác xã cũ có mặt".* Tuy nhiên:

Tại trang 2 (*Bút lục số 323*) Đơn khởi kiện bổ sung đề ngày 10/5/2021. Nguyên đơn trình bày: "***Theo Giấy chứng nhận ĐKKD số 0307A00014 do UBND quận HĐ cấp ngày 13/5/2011, HTX LK có 3.112 xã viên. Điều lệ HTX LK nhiệm kỳ 2011-2016 quy định, HTX LK có 208 đại biểu xã viên***".

Theo danh sách do HTX LK cung cấp thì tổng số đại biểu xã viên nhiệm kỳ 2011-2016 thời điểm diễn ra cuộc họp bất thường ngày 11/7/2016 thì danh sách đại biểu xã viên HTX LK gồm 05 tổ dân phố: Thuộc tổ dân phố 1 có 40 đại biểu xã viên; Thuộc tổ dân phố 2 có 47 đại biểu xã viên; Thuộc tổ dân phố 3 có 55 đại biểu xã viên; Thuộc tổ dân phố 4 có 52 đại biểu xã viên; Thuộc tổ dân phố 5 có 22 đại biểu xã viên. Tổng 5 tổ dân phố là 216 đại biểu xã viên.

Căn cứ 05 "Trích lục khai tử" do UBND phường LK cung cấp thì có 05 đại biểu xã viên HTX LK đã chết trước ngày 11/7/2016, cụ thể: Tổ dân phố 2 có 02 đại biểu xã viên là Nguyễn Thị H (*Bút lục 1027*) đã chết ngày 08/6/2014 và Đỗ Huy T (*Bút lục số 1023*) đã chết ngày 06/4/2016; Tổ dân phố 3 có 01 đại biểu xã viên là Ngô Thế V (*Bút lục 1026*) đã chết ngày 12/12/2013; Tổ dân phố 4 có 01 đại biểu xã viên là Nguyễn Thị T (*Bút lục 10204*) đã chết ngày 27/8/2012. Tổ dân phố 5 có 01 đại biểu xã viên là bà Lê Thị N (*Bút lục 1025*) đã chết ngày 18/6/2013. Nếu nguyên đơn cho rằng có "*tổng số 220 đại biểu của Hợp tác xã cũ*" thì đã có 05 đại biểu xã viên đã chết trước ngày 11/7/2016. Do vậy chỉ có căn cứ xác định tại thời điểm Đại hội xã viên bất thường ngày 11/7/2016. HTX LK **có 215** đại biểu xã viên còn sống**.**

Xét tư cách đại biểu tham gia Đại hội xã viên bất thường ngày 11/7/2016:

Mặc dù nguyên đơn cho rằng tại phiên họp Đại hội xã viên bất thường ngày 11/7/2016 có nhiều đại biểu đã rút vốn không còn là đại biểu xã viên HTX nên họ không còn tư cách tham gia đại hội và biểu quyết. Tuy nhiên: HTX LK không cung cấp được trình tự, thủ tục, hồ sơ, danh sách đối với những xã viên rút vốn, các nghĩa vụ của xã viên xin ra HTX đã hoàn thành hay chưa; không có văn bản có hiệu lực công nhận việc chấm dứt tư cách đại biểu xã viên của những người tham gia đại hội và biểu quyết mà nguyên đơn cho rằng họ không còn tư cách.

Tại phiên tòa, Nguyên đơn thừa nhận: Trước và tại Đại hội bất thường ngày 11/7/2016, HTX LK chưa tiến hành họp và ban hành quyết định bằng văn bản và thông báo về việc chấm dứt tư cách đại biểu xã viên đối với những đại biểu xã viên đã nhận tiền, rút vốn; chưa có quyết định bằng văn bản tiếp nhận đại biểu xã viên mới.

Điều lệ HTX LK ngày 11/6/2011 quy định:

Khoản 2 Điều 8: *"Thủ tục xã viên xin ra hợp tác xã:*

2.1. Xã viên làm đơn xin ra Hợp tác xã gửi tới Ban quản trị, trong đó nêu lý do xin ra HTX.

2.2. Xã viên xin ra HTX phải hoàn thành các nghĩa vụ đối với HTX trước khi ra khỏi HTX.

2.3 Ban quản trị HTX xem xét lập hồ sơ chủ động giải quyết việc tự nguyện xin ra HTX của xã viên và báo cáo kết quả tại Đại hội xã viên gần nhất."

Khoản 2 Điều 9: *"Thủ tục chấm dứt tư cách xã viên:*

2.1. Ban quản trị HTX xem xét và lập hồ sơ chủ động giải quyết việc chấm dứt tư cách xã viên, trình hồ sơ và thông báo kết quả giải quyết tại Đại hội xã viên gần nhất để thông qua."

Đối chiếu với quy định tại Điều 8, Điều 9 Điều lệ HTX năm 2011. Cấp sơ thẩm xác định tất cả các đại biểu xã viên có mặt tham dự Đại hội đại biểu xã viên bất thường ngày 11/7/2016 gồm 145 người đều là đại biểu xã viên của HTX LK, có quyền tham dự, biểu quyết theo quy định của Điều lệ HTX LK là đúng quy định pháp luật.

Xét về tỷ lệ đại biểu xã viên tham dự Đại hội đại biểu xã viên bất thường ngày 11/7/2016.

Theo Nghị quyết Đại hội xã viên bất thường số 02 ngày 11/7/2016 và nguyên đơn thừa nhận. Có đủ căn cứ xác định có 145 đại biểu xã viên tham dự đại hội.

Như vậy:

Nếu xác định theo *"Giấy chứng nhận ĐKKD số 0307A00014 do UBND quận HĐ cấp ngày 13/5/2011, HTX LK có 3.112 xã viên. Điều lệ HTX LK nhiệm kỳ 2011-2016 quy định, HTX LK có 208 đại biểu xã viên"* thì tỷ lệ 145 đại biểu xã viên có mặt trên tổng số 208 đại biểu xã viên là lớn hơn 2/3 (*tỷ lệ 2/3 của 208 người chỉ tương đương 139 người*).

Nếu xác định theo danh sách do HTX LK cung cấp gồm 05 tổ dân phố có tổng số 216 đại biểu xã viên nhiệm kỳ 2011-2016 thì 145 đại biểu xã viên có mặt

trên tổng số 216 đại biểu xã viên là lớn hơn 2/3 tổng số đại biểu xã viên (*2/3 của 216 người là 144 người*).

Nếu xác định "*tổng số 220 đại biểu của Hợp tác xã cũ*" theo báo cáo số 54 ngày 16/10/2018 của HTX LK thì đã có 05 đại biểu xã viên đã chết trước ngày 11/7/2016 như cung cấp của UBND phường LK nêu trên; chỉ có căn cứ xác định tại thời điểm Đại hội xã viên bất thường ngày 11/7/2016 HTX LK có 215 đại biểu xã viên còn sống. Do vậy 145 đại biểu xã viên có mặt trên tổng số 215 đại biểu xã viên là lớn hơn 2/3 tổng số đại biểu xã viên (*2/3 của 215 người chỉ là tương đương 144 người*).

Trong số 145 đại biểu xã viên tham gia đại hội có mặt thì có 140 đại biểu (*tỷ lệ 140/145 là 96,5% - lớn hơn 50%)* biểu quyết nhất trí chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất thuê cho Công ty TV.

Đối chiếu với:

Điều 23 Luật HTX năm 2003. Quy định về số lượng đại biểu và biểu quyết trong Đại hội xã viên

"*1. Đại hội xã viên phải có ít nhất hai phần ba tổng số xã viên hoặc đại biểu xã viên tham dự; trường hợp không đủ số lượng xã viên thì phải tạm hoãn Đại hội xã viên; Ban quản trị hoặc Ban kiểm soát phải triệu tập lại Đại hội xã viên.*

2. Quyết định sửa đổi Điều lệ, tổ chức lại, giải thể hợp tác xã được thông qua khi có ít nhất ba phần tư tổng số xã viên hoặc đại biểu xã viên có mặt tại Đại hội biểu quyết tán thành. Các quyết định về những vấn đề khác được thông qua khi có quá một phần hai tổng số đại biểu có mặt tại Đại hội biểu quyết tán thành".

Điều 11 Điều lệ HTX LK năm 2011 quy định:

"4.3. Đại hội xã viên phải có ít nhất 2/3 tổng số đại biểu xã viên triệu tập tham dự...

....

*5.1. Quyết định sửa đổi điều lệ, tổ chức lại, giải thể HTX được thông qua khi có ít nhất 3/4 tổng số đại biểu xã viên có mặt tại đại hội biểu quyết tán thành. Các quyết định về những vấn đề khác được thông qua khi có trên 1/2 tổng số đại biểu xã viên có mặt tại đại hội đại biểu xã viên tán thành"***.**

Cấp sơ thẩm xác định Đại hội đại biểu xã viên bất thường ngày 11/7/2016 có số lượng đại biểu xã viên HTX LK tham dự thỏa mãn điều kiện "*... có ít nhất 2/3 tổng số đại biểu xã viên triệu tập tham dự"*. Số lượng đại biểu quyết thỏa mãn điều kiện "*..Các quyết định về những vấn đề khác được thông qua khi có trên 1/2 tổng số đại biểu xã viên có mặt tại đại hội đại biểu xã viên tán thành"* là đúng quy định pháp luật.

2.2.4. Xét tư cách của ông Nguyễn Huy T khi ký HĐCNTSGLVĐT số 31 ngày 03/3/2017.

Mặc dù nguyên đơn cho rằng ông T là Chủ nhiệm HTX LK nhiệm kỳ 2011-2016 nên ngày 03/3/2017 ông T đã hết nhiệm kỳ, không còn tư cách đại diện theo pháp luật của HTX LK. Tuy nhiên: Các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và nguyên đơn thừa nhận: Tại thời điểm tổ chức Đại hội xã viên bất thường và ngày ký

HĐCNTSGLVĐT số 31, đã quá nhiệm kỳ 5 năm theo Điều lệ nhưng HTX LK vẫn đang hoạt động, không bị giải thể, các xã viên và Ban quản trị, Ban kiểm soát đang tồn tại, HTX chưa đại hội để bầu Ban quản trị mới, ông T vẫn giữ chức vụ Chủ nhiệm HTX LK nên theo khoản 5 Điều 13 Điều lệ HTX LK năm 2011, ông T có thẩm quyền ký kết các hợp đồng nhân danh HTX LK. Đến ngày 24/7/2017, HTX LK mới tiến hành đại hội xã viên nhiệm kỳ mới; các văn bản triệu tập Đại hội; các văn bản báo cáo với Cơ quan có thẩm quyền về việc tiến hành Đại hội; các tài liệu báo cáo tại Đại hội đều do ông T với tư cách là Chủ nhiệm HTX LK ký. Kết quả Đại hội xã viên ngày 24/7/2017 ông T vẫn tái trúng cử là Chủ tịch Hội đồng quản trị - Đại diện theo pháp luật của HTX LK cho đến khi ông có đơn xin và được miễn nhiệm.

Tại Thông báo số 116/PCO3-DD10 ngày 17/12/2019, Cơ quan cảnh sát điều tra Công an Thành phố Hà Nội đã xác định: *Sau khi tiến hành xác minh đơn tố giác tội phạm do ông Nguyễn Hữu T và ông Ngô Quí X chuyển đến Cơ quan cảnh sát điều tra Công an Thành phố Hà Nội ngày 02/11/2017 về việc: Nguyễn Huy T, Chủ tịch hội đồng quản trị Hợp Tác Xã LK có hành vi lạm quyền trong khi thi hành công vụ, trong việc HTX LK chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất thuê là bãi xe tĩnh của HTX LK cho Công ty TV và HTX LK có hành vi trốn thuế thu nhập doanh nghiệp. Cơ quan cảnh sát điều tra Công an Thành phố Hà Nội đã ra quyết định không khởi tố vụ án hình sự số 265 ngày 17/12/2019 với lý do: Hành vi của ông Nguyễn Huy T không cấu thành tội phạm*.

Cấp sơ thẩm xác định ông T là người có thẩm quyền đại diện theo pháp luật của HTX LK ký HĐCNTSGLVĐT số 31là đúng quy định pháp luật và Điều lệ HTX LK năm 2011.

2.2.5. Xét về điều kiện chuyển nhượng, nhận chuyển nhượng. Luật đất đai năm 2013 quy định:

"*Điều 175. Quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế, tổ chức sự nghiệp công lập sử dụng đất thuê trả tiền thuê đất hàng năm*

1. Tổ chức kinh tế, ... được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

.....

c) Bán tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê khi có đủ điều kiện quy định tại Điều 189 của Luật này; người mua tài sản được Nhà nước tiếp tục cho thuê đất theo mục đích đã được xác định".

"*Điều 189. Điều kiện bán, mua tài sản gắn liền với đất được Nhà nước cho thuê thu tiền thuê đất hàng năm*

1. Tổ chức kinh tế, ... được bán tài sản gắn liền với đất thuê của Nhà nước khi có đủ các điều kiện sau đây:

a) Tài sản gắn liền với đất thuê được tạo lập hợp pháp theo quy định của pháp luật;

b) Đã hoàn thành việc xây dựng theo đúng quy hoạch xây dựng chi tiết và dự án đầu tư đã được phê duyệt, chấp thuận.

2. Người mua tài sản gắn liền với đất thuê phải bảo đảm các điều kiện sau đây:

a) Có năng lực tài chính để thực hiện dự án đầu tư;

b) Có ngành nghề kinh doanh phù hợp với dự án đầu tư;

c) Không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai đối với trường hợp đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án trước đó.

3. Người mua tài sản được Nhà nước tiếp tục cho thuê đất trong thời hạn sử dụng đất còn lại theo giá đất cụ thể, sử dụng đất đúng mục đích đã được xác định trong dự án".

Công văn số 2471/BC-STNMT-TTr ngày 22/11/2017, Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hà Nội kết luận*: Việc HTX LK ký HĐCNTSGLVĐT số 31 chuyển nhượng toàn bộ tài sản gắn liền với đất thuê tại khu đất bến xe tĩnh cho Công ty TV đã được thông qua tại đại hội đại biểu xã viên HTX LK nhiệm kỳ 2011-2016... việc ban kiểm soát HTX LK nhiệm kỳ 2011-2016 cho rằng việc chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất thuê là trái luật khi không thông qua xã viên mới và kiến nghị dừng việc sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty TV là không có căn cứ.*

Kể từ khi quản lý tài sản gắn liền với đất thuê thửa đất số 40,41 và khi ký HĐCNTSGLVĐT số 31, Công ty TV đã nộp tiền thuê đất đầy đủ với Nhà nước. Không có bất kỳ văn bản, quyết định có hiệu lực của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xác định người đang quản lý, sử dụng tài sản gắn liền với đất thuê thửa đất số 40,41 có hành vi vi phạm xây dựng hoặc vi phạm nghĩa vụ của người sử dụng đất thuê. Sau khi ký HĐCNTSGLVĐT số 31, HTX LK đã giao GCNQSDĐ số AK672051 cho Công ty TV, Công ty TV đã nộp cùng hồ sơ đăng ký kê khai đề nghị tiếp tục thuê đất và xin cấp mới hoặc điều chỉnh tên chủ sử dụng đất thuê theo quy định pháp luật tại Sở tài nguyên và Môi trường Thành phố Hà Nội.

Theo Báo cáo kết quả xác định tài sản dùng chung trong HTX thì tài sản gắn liền với đất thuê thửa đất số 40,41 có giá trị còn lại là 1.499.431.300 đồng phù hợp với kết quả định giá mà cấp sơ thẩm tiến hành ngày 09/4/2021. Do đó giá chuyển nhượng là 1,5 tỷ đồng mà 2 bên thỏa thuận tại HĐCNTSGLVĐT số 31 là không trái với quy định pháp luật hoặc gây thiệt hại cho HTX LK.

Mặc dù nguyên đơn không yêu cầu nhưng Công ty TV tự nguyện hỗ trợ HTX LK bảy tỷ đồng là không trái với quy định pháp luật, đạo đức xã hội không thuộc trường hợp vượt quá yêu cầu khởi kiện. Trường hợp nguyên đơn không nhận số tiền này thì có quyền từ chối khi thi hành án.

Từ những phân tích, nhận định trên đối chiếu với các quy định của Luật Hợp tác xã năm 2003; Luật đất đai năm 2013; Điều lệ HTX LK năm 2011 đã viện dẫn trên và các Điều: 385,430,431,433,436 Bộ luật dân sự năm 2015. Cấp sơ thẩm xác định HĐCNTSGLVĐT số 31 có hiệu lực pháp luật là đúng quy định pháp luật và đảm bảo quyền, nghĩa vụ của các bên. Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng Huỷ Hợp đồng chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất thuê số 31/2017/CNQSDĐ ngày 03/3/2021 của nguyên đơn.

2.2.6. Đối với việc cấp sơ thẩm tuyên buộc HTX LK chịu 57.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm là không phù hợp với Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội vì nguyên đơn yêu cầu hủy HĐCNTSGLVĐT số 31 không được chấp nhận thì chỉ phải chịu mức án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng.

2.3. Xét trình bày của bị đơn và Luật sư bảo vệ quyền, lợi ích cho bị đơn. Hội đồng xét xử thấy:

Yêu cầu đề nghị giữ nguyên quyết định của cấp sơ thẩm đã tuyên và xác định HĐCNTSGLVĐT số 31 có hiệu lực pháp luật; tự nguyện tiếp tục hỗ trợ HTX LK bảy tỷ đồng. Như phân tích, nhận định tại mục 2.2 về xét kháng cáo của nguyên đơn thì trình bày của bị đơn và Luật sư bảo vệ quyền, lợi ích cho bị đơn là có căn cứ và được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Đối với việc bị đơn đề nghị cấp phúc thẩm tuyên bổ sung: Công ty TV có quyền, nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng kí biến động, quyền sử dụng đất thuê theo HĐCNTSGLVĐT số 31 theo quy định pháp luật. Tuy nhiên nội dung này đã được các bên thỏa thuận tại Điều 3; Điều 5 của HĐCNTSGLVĐT số 31 được xác định có hiệu lực pháp luật; các bên phải thực hiện đúng quyền nghĩa vụ của mình đã thỏa thuận nên không cần thiết tuyên bổ sung nội dung này.

2.4. Quan điểm của Hội đồng xét xử phúc thẩm:

- Không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.
- Quan điểm của Kiểm sát viên tại phiên tòa là đúng quy định pháp luật và phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.
- Áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Sửa bản án sơ thẩm số 107/2021/DS-ST ngày 18/10/2021 của TAND quận HĐ, Thành phố HN về nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm.

3. Về án phí:

3.1. Về Án phí sơ thẩm:

Buộc nguyên đơn là HTX LK phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch.

Công ty TV không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Được hoàn trả tạm ứng án phí đã nộp

3.2. Về Án phí phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm; được đối trừ tiền tạm ứng án phí phúc thẩm với nghĩa vụ án phí sơ thẩm phải chịu.

Vì các lẽ trên!

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Các Điều: 147,148; khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;
- Các Điều: 385,430,431,433,436 Bộ luật dân sự năm 2015
- Các Điều: 175, 189 Luật đất đai năm 2013
- Các Điều: 6,13,23 Luật Hợp tác xã năm 2003;
- Các Điều: 8,9,11 Điều lệ Hợp tác xã LK ngày 11/6/2011;

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội (quy định về mức thu. ... quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án).

Xử:

Không chấp nhận kháng cáo của Hợp tác xã LK. Sửa bản án sơ thẩm số 107/2021/DS-ST ngày 18/10/2021 của TAND quận HĐ, Thành phố Hà Nội về nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm. Quyết định cụ thể như sau:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Hợp tác xã LK về việc đề nghị hủy Hợp đồng chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất thuê số công chứng 31/2017/CNQSDĐ ngày 03/3/2017 tại văn phòng công chứng Đại Nam, Thành phố Hà Nội. Xác định Hợp đồng chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất thuê số công chứng 31/2017/CNQSDĐ ngày 03/3/2017 tại văn phòng công chứng Đại Nam, Thành phố Hà Nội có hiệu lực pháp luật; các bên phải thực hiện quyền, nghĩa vụ của mình đã thỏa thuận tại Hợp đồng.

2. Đình chỉ yêu cầu phản tố của Công ty cổ phần đầu tư xây dựng thương mại và dịch vụ TV về việc đề nghị buộc Hợp tác xã LK hoàn trả số tiền thuê đất và thuê khoán tài sản là 1.535.000.000 đồng và số tiền bảo lãnh hợp đồng là 266.878.285 đồng tính đến hết tháng 6/2021 với lãi suất kỳ hạn 12 tháng là 7% năm cho Công ty cổ phần đầu tư xây dựng thương mại và dịch vụ TV đồng thời tuyên chấm dứt hợp đồng thuê khoán tài sản số 01/HĐKTTS-2006 và Hợp đồng sửa đổi bổ sung Hợp đồng thuê khoán bãi xe tĩnh LK tại phường LK, quận HĐ, Thành phố Hà Nội ký ngày 20/5/2011.

3. Ghi nhận sự tự nguyện của Công ty cổ phần đầu tư xây dựng thương mại và dịch vụ TV hỗ trợ cho Hợp tác xã LK số tiền 7.000.000.000 (*Bảy tỷ*) đồng ngay sau khi hoàn tất thủ tục chuyển nhượng theo quy định pháp luật.

4. Về án phí:

4.1. Buộc Hợp tác xã LK phải chịu 300.000 (*Ba trăm nghìn*) đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch; không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Được đối trừ với 300.000 (*Ba trăm nghìn*) đồng, tiền tạm ứng phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí lệ phí Tòa án số AA/2020/0009393 ngày 29/10/2021 tại Chi cục thi hành án dân sự quận HĐ. Hoàn trả Hợp tác xã LK 28.500.000 (*Hai mươi tám triệu, năm trăm nghìn*) đồng, tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí lệ phí Tòa án số AA/2018/0008824 ngày 03/3/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự quận HĐ.

4.2. Công ty cổ phần đầu tư xây dựng thương mại và dịch vụ TV không phải chịu án phí dân sự. Được hoàn trả lại số tiền 30.600.000 (*Ba mươi triệu, sáu trăm nghìn*) đồng, tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm (*về yêu cầu phản tố*) đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí lệ phí Tòa án số AA/2020/0009276 ngày 08/7/2021 tại Chi cục thi hành án dân sự quận HĐ.

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 dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện yêu cầu thi hành án

hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều: 6, 7,7a,7b và 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Án xử công khai phúc thẩm có hiệu lực pháp luật ngay kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:
- *Các đương sự*;
- *VKSND Tp.Hà Nội ;*
- *TAND quận HĐ;*
- *Chi cục THADS quận HĐ;*
- *Lưu: VP, HS.*

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

Đ.M.H

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Thành viên HĐXX **Thẩm phán - chủ tọa phiên tòa**

Đ.M.H