

Bản án số: 56/2020/KDTM-PT.

Ngày 25/5/2020.

*“V/v tranh chấp tranh chấp kiện đòi
nhà cho thuê và tiền thuê nhà”.*

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 bà Nguyễn Thị Hồng Hạnh.

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

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

Ngày 25/5/2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân TP Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 75/2020/KTPT ngày 11/3/2020 về việc đòi nhà đất cho thuê và tiền thuê nhà do Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 10/2019/KDTM-ST ngày 16/10/2019 của Tòa án nhân dân quận Tây Hồ bị kháng cáo, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 132/2020/QĐXX- PT ngày 27/4/2020, giữa:

Nguyên đơn: Công ty cổ phần quan hệ quốc tế ĐTSX

Trụ sở: số đường TC, phường NTS, quận ĐĐ, TP HN; Người đại diện theo pháp luật: ông Phạm Thành C- Tổng giám đốc; Người đại diện theo ủy quyền: ông Tạ Quốc L (giấy ủy quyền số 145/2020/GUQ-.... ngày 07/05/2020) (ông L có mặt tại phiên tòa).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Hoàng Hữu Bút- Văn phòng Trí Đức thuộc Đoàn Luật sư TP Hà Nội (ông Bút có mặt tại phiên tòa).

Bị đơn: Công ty TNHH HH

Trụ sở: số.... phố HT, quận HK, TP HN; Người đại diện theo pháp luật: ông Kiều Quốc H- Giám đốc; Người đại diện theo ủy quyền: bà Nguyễn Thị X, bà Nguyễn Thị Quỳnh M và bà Nguyễn Thị Minh Nt (giấy ủy quyền ngày 04/05/2020) (bà X, bà M và bà N có mặt tại phiên tòa).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Luật sư Hoàng Văn Quánh- Công ty luật TNHH MTV INVESTPRO thuộc Đoàn luật sư TP Hà Nội (ông Quánh có mặt tại phiên tòa).

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

Người đại diện theo ủy quyền: ông Trần Anh D- Giám đốc văn phòng đăng ký đất đai (giấy ủy quyền số 2809/VP-ĐT ngày 03/4/2019 của UBND TP) (ông D có đơn xin vắng mặt tại phiên tòa).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo Đơn khởi kiện đề ngày 01/4/2011 và các lời khai trong quá trình tố tụng tại Tòa án, người đại diện theo ủy quyền của Công ty cổ phần quan hệ quốc tế ĐTSX (gọi tắt là nguyên đơn) trình bày:

Ngày 15/5/1993, theo Quyết định số 59/AU-LH của Sở Thương mại giao quyền quản lý sử dụng nhà đất tại số D phố TK, quận TH, TP HN cho Công ty VH kinh doanh. Công ty VH đã quản lý sử dụng toàn bộ diện tích đất này.

Ngày 24/9/1999, Công ty VH ký Hợp đồng với Công ty TNHH HH (gọi tắt là bị đơn) số 1567/HĐ-CT, cho thuê toàn bộ nhà đất tại ...D TK, diện tích đất 450m²; gồm 01 nhà hai tầng diện tích 200m², 01 nhà cấp 4 diện tích 100m², 01 nhà giấy dầu 150m². Thời hạn thuê là 10 năm kể từ ngày 15/10/1999, tiền thuê nhà là 05 triệu đồng/tháng để bị đơn thực hiện mở rộng sản xuất hàng may thêu xuất khẩu. Năm 2004, sau khi nhà nước thu hồi giải phóng mặt bằng thu hồi một phần diện tích đất để làm đường kè H T, diện tích đất còn lại là 306,2m².

Ngày 10/12/2002, Ủy ban nhân dân (viết tắt là UBND) có Quyết định số 8521/QĐ-UB chuyển giao nguyên trạng Công ty VH thuộc Sở Thương mại sang Công ty quan hệ quốc tế và ĐTSX thuộc Tổng công ty xây dựng công trình(Bộ Giao thông vận tải) bao gồm toàn bộ cơ sở vật chất như tài sản, trụ sở, đất đai... trong đó có ½ nhà khách Thụy Khuê, nay là số A phố TK, quận TH, TP HN.

Ngày 27/12/2002, Công ty VH và nguyên đơn đã lập Biên bản bàn giao có các đơn vị tham gia bàn giao gồm: Sở Thương mại là cơ quan chủ quản của Công ty VH và nguyên đơn thuộc Tổng công ty xây dựng công trình, Bộ Giao thông vận tải, Cục tài chính doanh nghiệp- Bộ Tài chính, UBND, Chi cục Tài chính doanh nghiệp, Sở Tài chính vật giá và Công ty VH, nguyên đơn. Khi bàn giao các bên ký Biên bản bàn giao trên cơ sở kiểm tra hiện trạng.

Thời điểm bàn giao bị đơn đang thuê nhà đất của Công ty VH, trên Biên bản không có sự chứng kiến của bị đơn. Không có tài liệu thể hiện Công ty VH đã thông báo cho bị đơn về việc bàn giao hiện trạng cho nguyên đơn.

Khi bàn giao nguyên đơn không biết việc Công ty VH ký Hợp đồng mua bán với bị đơn, sau khi khởi kiện nguyên đơn mới biết Công ty VH có ký Hợp đồng kinh tế số 2098/HĐCN ngày 01/11/2000 với bị đơn.

Ngày 07/7/2005, UBND có Quyết định 4651/QĐ-UB, v/v cho Công ty quan hệ quốc tế và ĐTSX thuê 306,2m² đất đang sử dụng tại số A TK, quận TH để làm văn phòng giao dịch.

Ngày 28/12/2005, UBND có Quyết định số 8481/QĐ-UB, về việc đổi tên Công ty quan hệ quốc tế và ĐTSX thành Công ty cổ phần quan hệ quốc tế ĐTSX (nguyên đơn bây giờ).

Ngày 06/3/2006, Sở Tài nguyên môi trường và nhà đất và nguyên đơn ký Hợp đồng thuê đất số 11-2006/STNMTND-HĐTĐTN. Thời hạn thuê là 30 năm kể từ ngày 01/01/2005 theo quy định tại Quyết định số 4651/QĐ-UB, ngày 07/7/2005 của UBND

Nay nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả toàn bộ diện tích 306,2m² tại số ...D phố TK nay là ...D TK, quận TH, TP HN. Số tiền thuê nhà Công ty VH đã nhận của bị đơn là 926.000.000 đồng được trừ vào tiền thuê nhà. Nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn số tiền thuê nhà còn thiếu tính từ ngày 01/12/2002 đến nay. Yêu cầu bị đơn có nghĩa vụ khắc phục những phần diện tích xây dựng không được sự đồng ý của nguyên đơn. Buộc bị đơn phải hoàn trả nguyên trạng tài sản đã thuê cho nguyên đơn.

Tại bản tự khai ngày 01/3/2012 và các lời khai khác có trong hồ sơ vụ án, người đại diện hợp pháp của Công ty TNHH HH trình bày:

Do thiếu mặt bằng để sản xuất kinh doanh bị đơn rất cần mặt bằng để làm nơi sản xuất may mặc, thêu ren, xuất khẩu. Năm 1999, bị đơn có khoảng 350 công nhân trực tiếp sản xuất, bị đơn có nhu cầu tuyển thêm lao động mở rộng sản xuất. Khi đó, bị đơn được biết Công ty VH do làm ăn thua lỗ, phát sinh công nợ, không có khả năng thanh toán, Công ty VH có khả năng phá sản, Sở Thương mại đã có nhiều văn bản cho Công ty VH được bán cơ sở vật chất để trả nợ Ngân hàng và các khoản vay khác, trả lương cho người lao động.

Theo Hợp đồng số 1567/HĐ-CT ngày 24/9/1999, Công ty VH cho bị đơn thuê địa điểm ...D TK, diện tích nhà là 450m² thời gian thuê là 10 năm, giá là 60.000.000 đồng/năm, năm đầu tiên bên thuê trả tiền cho cả năm từ ngày 15/10/1999 đến 15/10/2000. Bị đơn thực hiện đúng như Hợp đồng. Tại điều 1 của Hợp đồng có ghi “Công ty VH cho bị đơn thuê diện tích nhà là 450m², gồm nhà 2 tầng diện tích 200m², một nhà cấp 4 diện tích 100m² và một nhà lợp giấy dầu 150m². Trong điều 2 của Hợp đồng này có quy định “trong lúc chờ làm thủ tục chuyển nhượng...”. Do khó khăn (bên A) Công ty VH, bên B (Công ty HH) đồng ý cho bên A vay 140.000.000 đồng và nếu sau 1 năm kể từ ngày 15/10/1999 bên A chưa hoàn tất thủ tục chuyển nhượng cho bên B thì số tiền cho bên A vay phải trả lãi hàng tháng cho bên B và điều 3 của Hợp đồng quy định bên A có trách nhiệm khản trương hoàn tất mọi thủ tục chuyển nhượng quyền thuê đất và sở hữu nhà ở tại diện tích thuê nêu trên cho bên B và ngày 30/9/1999, Công

ty VH đã bàn giao đầy đủ nhà trên khuôn viên 450m² đất cho bị đơn quản lý và sử dụng.

Sau 1 năm ký Hợp đồng thuê đất với bị đơn, Công ty VH đã ký tiếp Hợp đồng kinh tế số 2098/HĐ-CN ngày 01/11/2000 với bị đơn và đã được UBND cho phép. Công ty VH thuộc Sở Thương mại thực hiện hình thức bán doanh nghiệp theo Nghị định số 103 của Chính Phủ ngày 10/9/1999 và Quyết định số 5653/QĐ-UB ngày 25/9/2001 của UBND

Công ty VH đã có nhiều văn bản gửi đơn vị chủ quản và UBND ... Văn bản số 216/VH ngày 20/3/1999 gửi Sở Thương mại Hà Nội xin thanh lý chuyển nhượng nhà đất số ...D phố TK. Văn bản số 05/CV-HH ngày 11/9/1999 của Công ty VH gửi UBND về việc xin đồng ý để Công ty VH được thanh lý chuyển nhượng cơ sở D phố TK cho bị đơn. Tiếp theo tại Văn bản số 870/ STM-TCHC ngày 27/11/2000 của Sở Thương mại báo cáo và đề nghị UBND cho phép Công ty VH bán toàn bộ cơ sở vật chất, mạng lưới kinh doanh hiện có của Công ty VH cho bị đơn.

Ngày 06/8/2000, Công ty VH và bị đơn có Công văn số 1269/VH-HH gửi UBND ... và Sở Thương mại thực hiện hình thức bán doanh nghiệp theo Nghị định số 103/1999/NĐ-CP ngày 10/9/1999 của Chính phủ và tại Thông báo số 13/VP-CN của UBND ... có ghi biện pháp tiếp tục đẩy mạnh sắp xếp và đổi mới doanh nghiệp nhà nước có ghi Công ty VH thuộc Sở Thương mại là nằm trong diện thực hiện giao bán, khoán kinh doanh, cho thuê doanh nghiệp nhà nước.

Do đó, Sở Thương mại đồng ý chấp thuận bán cho bị đơn toàn bộ cơ sở vật chất của Công ty VH. Việc bị đơn mua bán nhà đất của Công ty VH là hoàn toàn phù hợp với pháp luật. Năm 2002, trong khi đang chờ đợi quyết định của cơ quan có thẩm quyền thì ngày 10/12/2002, UBND ... có Quyết định số 8521/QĐ-UB chuyển giao nguyên trạng Công ty VH thuộc Sở Thương mại ... sang Công ty quan hệ quốc tế và ĐTSX thuộc Tổng công ty xây dựng công trình (Bộ Giao thông vận tải) bao gồm toàn bộ cơ sở vật chất như tài sản, trụ sở, đất đai... Trong đó có ½ nhà khách TK, nay là số ...A phố TK, quận TH, TP HN. Lúc này bị đơn vẫn đang quản lý sử dụng tại số A TK. Công ty VH hiện không còn nữa, nếu người đứng ra tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng là Công ty VH không phải là nguyên đơn.

Nguyên đơn khởi kiện là không có căn cứ vì bị đơn không biết nguyên đơn là ai nên đề nghị Tòa án không chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn.

Bị đơn có yêu cầu phản tố và bổ sung yêu cầu phản tố cụ thể như sau:

- Yêu cầu Tòa án xem xét hủy Hợp đồng cho thuê số 11/2006/STNMTNĐ-HĐĐTĐTN ký ngày 06/3/2006 giữa Sở Tài nguyên và Môi trường và nguyên đơn.

- Yêu cầu hủy Quyết định 4651/QĐ-UB ngày 07/7/2005 của Chủ tịch UBND về việc cho nguyên đơn thuê 306,2m² đất đang sử dụng tại số A TK, quận TH, TPHN để làm Văn phòng giao dịch.

- Yêu cầu công nhận Hợp đồng kinh tế số 2098/HĐCN ngày 01/11/2000 về việc chuyển nhượng cơ sở của Công ty VH cho bị đơn.

Đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân TP Hà Nội trình bày:

Về nhà đất tại số ...A Thụy Khuê, theo hồ sơ lưu trữ của Sở Tài nguyên và Môi trường, thì khu đất A TK, trước đây là nhà khách TK, do Công ty ăn uống dịch vụ Hồ Gươm quản lý kinh doanh. Ngày 15/5/1993, Giám đốc Liên hiệp công ty ăn uống dịch vụ Hà Nội có ban hành Văn bản số 59/AU-LH về điều động ½ nhà khách 128 Thụy Khuê cho Công ty VH quản lý, sử dụng kể từ ngày 01/12/1993.

Ngày 10/12/2002, UBND TPHN có Quyết định số 8521/QĐ-UB chuyển giao nguyên trạng Công ty VH thuộc Sở Thương mại sang Công ty quan hệ quốc tế và ĐTSX bao gồm toàn bộ cơ sở vật chất như tài sản, trụ sở, đất đai... trong đó có ½ nhà khách ... TK, quận TH, TP HN.

Ngày 07/7/2005, UBND TP HN có Quyết định 4651/QĐ-UB v/v cho Công ty quan hệ quốc tế và ĐTSX thuê 306,2 m² đất đang sử dụng tại số 128-130A phố Thụy Khuê để làm văn phòng giao dịch.

Ngày 28/12/2005, UBND TP HN có Quyết định số 8481/QĐ-UB đổi tên Công ty quan hệ quốc tế và ĐTSX thành Công ty cổ phần quan hệ quốc tế ĐTSX.

Về việc chuyển nhượng nhà, đất giữa Công ty VH và bị đơn. Tại hồ sơ lưu trữ của Sở Tài nguyên và Môi trường không phản ánh việc Công ty VH chuyển nhượng nhà đất tại địa chỉ số A TK cho bị đơn.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

- Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đòi lại diện tích 306,2 m² đất do bị đơn đang sử dụng. Yêu cầu bị đơn phải trả thanh toán cho nguyên đơn số tiền thuê nhà theo Hợp đồng đã ký là 60.000.000 đồng/năm, tính từ 01/12/2002 cho đến ngày xét xử sơ thẩm với số tiền là 1.788.825.000 đồng (gồm tiền thuê nhà là 1.020.000.000 đồng và tiền lãi là 772.875.000 đồng). Nguyên đơn xác nhận bị đơn đã chuyển cho Công ty VH tổng cộng là 926.000.000 đồng (bao gồm 786.000.000 đồng tiền vay và 140.000.000 đồng tiền vay, hỗ trợ theo Hợp đồng thuê nhà). Trong số 926.000.000 đồng Công ty VH đã nhận, khi Công ty VH sát nhập vào nguyên đơn đã chuyển cho nguyên đơn 798.500.000 đồng vì đã trừ đi 127.500.000 đồng tiền thuê nhà từ ngày 15/10/2000 đến ngày 30/11/2002. Sau khi khấu trừ số tiền Công ty VH đã nhận của bị đơn, nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn số tiền thuê nhà còn thiếu là 990.325.000 đồng. Đề nghị Tòa án hủy 1 phần Hợp đồng chuyển nhượng giữa Công ty VH và bị đơn và giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày quan điểm:

Nguyên đơn tiếp quản Công ty VH, tôn trọng hợp đồng của Công ty VH về việc cho thuê diện tích nhà đất tại số ... TK. Thời gian thuê đã hết hạn từ lâu nhưng bị đơn không trả lại nhà đất đã thuê và tiền thuê nhà.

Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn đưa ra yêu cầu phản tố đề nghị hủy Hợp đồng thuê đất của Sở Tài nguyên và Môi trường với nguyên đơn và Quyết định cho thuê đất của Chủ tịch UBND TP HN; Yêu cầu công nhận Hợp đồng kinh tế số 2098/HĐCN ngày 01/11/2000. Việc khởi kiện Quyết định cá biệt của UBND TP HN của bị đơn không đủ điều kiện cần và đủ theo Điều 34 Bộ luật tố tụng dân sự, bị đơn không chứng minh được quyền quản lý và sử dụng hợp pháp diện tích đất trên.

Nguyên đơn xác nhận số tiền Công ty VH đã nhận của bị đơn là 926.000.000 đồng. Số tiền 132.000.000 đồng ông Đặng Văn T nhận của bà Nguyễn Thị Minh N không liên quan đến Công ty VH, nên dành quyền khởi kiện cho bị đơn đối với ông T bằng vụ kiện khác.

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, xác định Hợp đồng kinh tế số 2098/HĐCN ngày 01/11/2000 là vô hiệu và bác các yêu cầu khác của bị đơn.

Bị đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn trình bày quan điểm là vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố như trong Đơn phản tố và Đơn bổ sung yêu cầu phản tố.

Về nguồn gốc nhà đất tại số ...D TK là do Công ty VH đã chuyển nhượng cho bị đơn theo Hợp đồng kinh tế số 2098/HĐCN ngày 01/11/2000, tài sản chuyển nhượng là 04 tài sản trong đó có nhà đất tại số ...D TK, việc mua bán chuyển nhượng đã xong. Bị đơn mua lại Công ty VH là do Công ty VH khó khăn, không có khả năng thanh toán, tổng số nợ của Công ty VH lên tới 4,5 tỷ đồng, doanh thu 6 tháng năm 2000 chỉ đạt 51.000.000 đồng; Việc chuyển nhượng tài sản của Công ty VH đã được đơn vị chủ quản là Sở Thương mại đồng ý.

Xét Hợp đồng chuyển nhượng số 2098/HĐCN ngày 01/11/2000 là đúng quy định của pháp luật, phù hợp các quy định của pháp luật đất đai.

Quyết định số 8521/QĐ-UB ngày 10/12/2002 của UBND về việc chuyển giao Công ty VH về Công ty quan hệ quốc tế thuộc Tổng công ty xây dựng công trình- Bộ giao thông vận tải theo nguyên tắc chuyển giao hiện trạng tức là chỉ cho chuyển giao những tài sản Công ty VH đang quản lý, đối với tài sản là nhà đất tại số D TK, bị đơn đang sử dụng nên không được chuyển giao.

Sở Tài nguyên và Môi trường đã ký hợp đồng cho nguyên đơn thuê đất là trái pháp luật, không xác minh người đang sử dụng trên đất mà tiếp tục cho Công ty khác thuê làm ảnh hưởng đến quyền lợi của bị đơn.

Nguyên đơn khởi kiện bị đơn đòi lại tài sản nhà đất cho thuê và tiền thuê là không đúng đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 10/2019/KDTM- ST ngày 16/10/2019 của Tòa án nhân dân quận Tây Hồ đã quyết định:

1. Tuyên bố Hợp đồng cho thuê nhà số 1567/HĐ-CT ngày 24/9/1999 và Hợp đồng kinh tế số 2098/HĐCN ngày 01/11/2000 giữa Công ty VH và bị đơn là vô hiệu.

2. Chấp nhận phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Buộc bị đơn phải bàn giao toàn bộ các công trình đã xây dựng, cải tạo trên và bàn giao 306,2m² đất đang sử dụng cho nguyên đơn tọa lạc tại số ...B TK nay là D TK (theo Biên bản định giá của Hội đồng định giá tài sản quận TH ngày 08/7/2014 và ngày 20/8/2019).

Buộc nguyên đơn phải hoàn trả số tiền chuyển nhượng tài sản đã nhận là 1.058.000.000 đồng và thanh toán cho bị đơn tiền sửa chữa, xây dựng là 1.438.775.570 đồng. Tổng số tiền phải thanh toán cho bị đơn là 2.496.775.570 đồng.

3. Không chấp nhận phần yêu cầu buộc bị đơn phải trả tiền thuê nhà từ ngày 01/12/2002 đến ngày 15/10/2019 số tiền là 1.788.825.000 đồng.

4. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu công nhận Hợp đồng kinh tế số 2098/HĐCN ngày 01/11/2000 giữa Công ty VH với bị đơn.

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

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

Nguyên đơn kháng cáo một phần Bản án, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết buộc bị đơn trả cho nguyên đơn số tiền 990.325.000 đồng tiền gốc và lãi khoản nợ tiền thuê nhà còn thiếu. Nguyên đơn không có trách nhiệm hoàn trả số tiền bị đơn đã coi nói và xây dựng trái phép tài sản thuê, đồng thời buộc bị đơn phải phá dỡ phần coi nói và xây dựng trái phép này. Nguyên đơn không có trách nhiệm hoàn trả các khoản tiền đã nhận từ bị đơn (do đã được đối trừ vào tiền thuê nhà).

Bị đơn kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét bảo vệ quyền lợi cho bị đơn theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và kháng cáo. Tòa án cấp sơ thẩm có rất nhiều thiếu sót về tố tụng như Quyết định đưa vụ án ra xét xử không có tên UBND là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Ngay sau khi Tòa án thụ lý vụ án, từ năm 2011 bị đơn đã có Đơn phản tố đề nghị xem xét Quyết định 4651/QĐ-UB ngày

07/7/2005 của Chủ tịch UBND đối với nguyên đơn và Hợp đồng thuê đất của Sở Tài nguyên và Môi trường với nguyên đơn, trong trường hợp này Tòa án quận Tây Hồ phải chuyển hồ sơ vụ án lên Tòa án nhân dân TP Hà Nội để giải quyết theo thẩm quyền. Ngày 12/9/2018, nguyên đơn cũng có đơn đề nghị Tòa án quận Tây Hồ xem xét về thẩm quyền nhưng cũng không được xem xét.

Tòa án sơ thẩm xác định Quyết định 4651/QĐ-UB ngày 07/7/2005 của Chủ tịch UBND là hết thời hiệu là hoàn toàn trái với quy định của Bộ luật tố tụng dân sự và Thông tư liên tịch số 01/2002/TTLT ngày 03/01/20002 của Tòa án nhân dân tối cao, Viện kiểm sát nhân dân tối cao và Tổng cục địa chính.

Về nội dung vụ án thì nguyên đơn là doanh nghiệp nhà nước, nguyên đơn được UBND TP Hà Nội bàn giao toàn bộ tài sản của Công ty VH trong đó có tài sản là nhà đất số ...D TK. Nguyên đơn đã ký Hợp đồng thuê đất với Sở Tài nguyên và Môi trường theo Quyết định 4651/QĐ-UB ngày 07/7/2005 của Chủ tịch UBND và cho đến bây giờ nguyên đơn vẫn đang trả tiền thuê sử dụng đất này.

Công ty VH ký Hợp đồng thuê đất với bị đơn là đúng quy định của pháp luật vì trong giấy đăng ký kinh doanh Công ty VH có chức năng này. Còn việc Công ty VH bán tài sản của doanh nghiệp nhà nước khi chưa được sự đồng ý và phê duyệt của UBND là không đúng pháp luật. Các bên chưa làm thủ tục mua bán tài sản là nhà đất tại ...D TK theo quy định của Luật doanh nghiệp nhà nước và Luật đất đai năm 1993. Sở Tài nguyên và Môi trường chưa thấy có hồ sơ mua bán đất giữa Công ty VH và bị đơn.

Nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy Bản án sơ thẩm và xác định lại thẩm quyền giải quyết vụ án là của Tòa án nhân dân TP Hà Nội. Khi giải quyết lại vụ án đề nghị Tòa án xem xét lại việc áp dụng văn bản pháp luật cho chính xác.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn và Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày:

Bị đơn nhất trí với đề nghị của nguyên đơn là cần phải hủy Bản án sơ thẩm do hiệu vi phạm về tố tụng như nguyên đơn đã trình bày. Trong vụ án này, Tòa án có thẩm quyền giải quyết vụ tranh chấp là Tòa án nhân dân TP Hà Nội vì bị đơn đã có Đơn phản tố từ năm 2011 đề nghị hủy Quyết định 4651/QĐ-UB ngày 07/7/2005 của Chủ tịch UBND

Quyết định đưa vụ án ra xét xử mà bị đơn nhận được cũng không có tên UBND là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Tòa án sơ thẩm cho rằng yêu cầu hủy Quyết định 4651/QĐ-UB ngày 07/7/2005 của Chủ tịch UBND hết thời hiệu là trái pháp luật vì muốn giao đất cho nguyên đơn thì UBND phải ra quyết định thu hồi đất của bị đơn, hiện nay đất này đang có tranh chấp và bị đơn đang quản lý và sử dụng. Trường hợp này không áp dụng thời hiệu theo quy định tại Thông tư liên tịch số 01/2002/TTLT ngày 03/01/20002 của Tòa án nhân dân tối cao, Viện kiểm sát nhân dân tối cao và Tổng cục địa chính.

Bị đơn cho rằng việc mua bán tài sản của Công ty VH và bị đơn đã xong vì đã được sự chấp thuận của Sở Thương mại và UBND và đúng quy định của pháp luật nên có hiệu lực pháp luật.

Từ những phân tích trên bị đơn đồng nhất ý kiến với nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử hủy Bản án sơ thẩm và giải quyết lại vụ án theo quy định của pháp luật.

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

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

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

Về những sai sót của Bản án sơ thẩm, từ năm 2011 và 2012 bị đơn có phản tố đề nghị xem xét lại Quyết định 4651/QĐ-UB ngày 07/7/2005 của Chủ tịch UBND và năm 2018, nguyên đơn có đơn yêu cầu xem xét lại thẩm quyền của Tòa án nhân dân quận Tây Hồ, nhưng Tòa án sơ thẩm vẫn giữ lại xét xử vụ án này là không đúng thẩm quyền. Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn có nhiều sai sót khác về tố tụng như áp dụng văn bản pháp luật để giải quyết vụ án không đúng nên đề nghị Hội đồng xét xử hủy Bản án sơ thẩm và xác định lại thẩm quyền giải quyết vụ án là của Tòa án nhân dân TP Hà Nội theo như đề nghị của cả nguyên đơn và bị đơn.

Về nội dung vụ án: việc Công ty VH ký hợp đồng cho thuê nhà và hợp đồng bán tài sản của doanh nghiệp nhà nước là nhà đất tại số D TK với bị đơn mà không được cơ quan chủ quản là UBND đồng ý là trái với quy định của Luật đất đai năm 1993 và Luật doanh nghiệp nhà nước nên phải xác định các hợp đồng trên là vô hiệu. Tuy nhiên, Tòa án sơ thẩm xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu là không phù hợp với quy định của Bộ luật dân sự năm 1995.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

Về tố tụng: nguyên đơn, bị đơn kháng cáo Bản án sơ thẩm trong thời hạn luật định và đã nộp tiền án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật. Do vậy, kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn là hợp lệ.

Theo các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện ngày 22/11/2011, bị đơn đã có Đơn phản tố trong đó có nêu rõ là không nhất trí với Quyết định số 8521/QĐ-UB ngày 10/12/2002 của UBND về việc chuyển giao Công ty VH về Công ty quan hệ

QHSX và Quyết định số 4651/QĐ-UB ngày 07/7/2005 của UBND TP Hà Nội về việc cho nguyên đơn thuê lại diện tích đất tại A TK là không đúng quy định của pháp luật.

Ngày 24/7/2012, bị đơn lại tiếp tục có Đơn phản tố với nội dung tương tự như Đơn phản tố ngày 22/11/2011.

Ngày 17/04/2017, bị đơn có Đơn bổ sung yêu cầu phản tố và đề nghị Tòa án giải quyết các nội dung sau:

- Yêu cầu Tòa án xem xét hủy Hợp đồng cho thuê số 11/2006/STNMTNĐ-HĐTĐTN ký ngày 06/3/2006 giữa bên thuê là Sở Tài nguyên và Môi trường với nguyên đơn;

- Yêu cầu hủy Quyết định 4651/QĐ-UB ngày 07/7/2005 của Chủ tịch UBND TP Hà Nội về việc cho nguyên đơn thuê 306,2 m² đất đang sử dụng tại số ...A TK để làm Văn phòng giao dịch;

- Yêu cầu công nhận Hợp đồng kinh tế số 2098/HĐCN ngày 01/11/2000 về việc chuyển nhượng cơ sở của Công ty VH cho bị đơn.

Xét các yêu cầu phản tố của bị đơn thì yêu cầu hủy Quyết định 4651/QĐ-UB ngày 07/7/2005 của Chủ tịch UBND là quyết định cá biệt theo quy định tại khoản 2 Điều 34 Bộ luật tố tụng dân sự. Tuy nhiên, các yêu cầu phản tố này đều đã có từ năm 2011 và 2012. Theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2011 và Luật tố tụng hành chính thì thẩm quyền xem xét hủy bỏ Quyết định số 4651/QĐ-UB ngày 07/7/2005 của Chủ tịch UBND thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân TP Hà Nội.

Ngoài ra, ngày 12/9/2018 ông Tạ Quốc Long là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cũng có đơn đề nghị gửi Chánh án Tòa án nhân dân quận Tây Hồ đề nghị xem xét lại thẩm quyền và chuyển hồ sơ lên Tòa án nhân dân TP Hà Nội để giải quyết theo thẩm quyền.

Như vậy, ngay sau khi thụ lý vụ án bị đơn có phản tố Tòa án nhân dân quận Tây Hồ phải xem xét giải quyết ngay yêu cầu phản tố của bị đơn, thấy vụ án này không thuộc thẩm quyền của mình thì phải chuyển vụ án lên Tòa án nhân dân TP Hà Nội nhưng Tòa án nhân dân quận Tây Hồ vẫn giải quyết vụ án là không đúng quy định của pháp luật về tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự có yêu cầu xem xét lại về thẩm quyền giải quyết vụ án, nên Tòa án nhân dân TP Hà Nội thấy để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự, đảm bảo việc giải quyết vụ án đúng thẩm quyền và đúng quy định của pháp luật, cần hủy Bản án sơ thẩm số 10/2019/KDTM-ST ngày 16/10/2019 của Tòa án nhân dân quận Tây Hồ về việc đòi nhà đất cho thuê và tiền thuê nhà giữa các đương sự trên và giữ lại vụ án này để giải quyết lại vụ án theo trình tự sơ thẩm.

Tòa án sơ thẩm xác định Đơn phản tố của bị đơn đề nghị xem xét tính hợp pháp của quyết định cá biệt của UBND là hết thời hiệu nên không xem xét là chưa đúng

với tinh thần hướng dẫn tại Thông tư liên tịch số 01/2002/TTLT ngày 03/01/20002 của Tòa án nhân dân tối cao, Viện kiểm sát nhân dân tối cao và Tổng cục địa chính.

Rút kinh nghiệm Tòa án cấp sơ thẩm trong việc phát hành văn bản tố tụng là Quyết định đưa vụ án ra xét xử giao cho cả nguyên đơn và bị đơn không có tên UBND là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, nhưng trong Bản án sơ thẩm lại đưa UBND vào tham gia tố tụng là không đúng quy định của pháp luật.

Về nội dung vụ án: Tòa án sơ thẩm đã xử và tuyên bố Hợp đồng cho thuê nhà số 1567/HĐ-CT ngày 24/9/1999 và Hợp đồng kinh tế số 2098/HĐCN ngày 01/11/2000 giữa Công ty VH và bị đơn vô hiệu là đúng, tuy nhiên việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là chưa đúng với quy định của Bộ luật dân sự năm 1995. Vấn đề này cần phải được xem xét và đánh giá toàn diện khi giải quyết lại vụ án, đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho các đương sự.

Về án phí: do hủy Bản án sơ thẩm nên các đương sự không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ:

- Các Điều 293, 294 và 308 Bộ luật tố tụng dân sự;
- Điều 6 Luật đất đai năm 1993;
- Điều 130, Điều 131, Điều 136, Điều 146 Bộ luật dân sự năm 1995.
- Pháp lệnh án phí và lệ phí Tòa án số 10/2009/UBTVQH 12 ngày 27/02/2009
- Nghị quyết số 326/2016/UBNVQH14 ngày 30/12/2016 của UBTVQH về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Xử:

1. Hủy Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm 10/2019/KDTM-ST ngày 16/10/2019 của Tòa án nhân dân quận Tây Hồ về việc tranh chấp đòi nhà đất cho thuê và tiền thuê nhà.

2. Xác định Tòa án nhân dân TP Hà Nội có thẩm quyền giải quyết lại vụ án theo trình tự sơ thẩm.

3. Về án phí:

- Án phí sơ thẩm sẽ được quyết định khi giải quyết lại vụ án.
- Án phí phúc thẩm: hoàn trả cho Công ty cổ phần quan hệ quốc tế ĐTSX và Công ty TNHH HH số tiền 2.000.000 đồng đã nộp tại các Biên lai số 0003759 ngày 18/11/2019 và biên lai số 0003762 ngày 22/11/2019 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Tây Hồ.

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 Tây Hồ;
- Chi cục THA dân sự quận Tây Hồ;
- Lưu HS, VP, HCTP, TKT.

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

Hoàng Ngọc Thành