TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH B**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 10/2023/KDTM-PT.
Ngày: 26/9/2023.
V/v:"Tranh chấp về hợp đồng giao khoán"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH B

TH phần hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán- chủ toạ phiên toà: Bà Nguyễn Thị Hương G

Các thẩm phán: Ông Nguyễn Hà G, ông Nguyễn Việt Hùng

Thư ký phiên toà: Bà Nguyễn Thị Thanh Hoa – Thư ký Toà án nhân dân tỉnh B.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh B: Bà Giáp Thị Thủy – Kiểm sát viên.

Ngày 25 và 26 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh B xét xử phúc thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ L số 05/2023/TLPT-KDTM ngày 12/6/2023 về việc: *"Tranh chấp hợp đồng giao khoán"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 01/2023/KDTM-ST ngày 16/01/2023 của Toà án nhân dân huyện Tân Y, tỉnh B bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 10/2023/QĐ-PT ngày 09/8/2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 202/2023/QĐ-PT ngày 28/8/2023 và Thông báo thay đổi thời gian mở phiên tòa số 42/2023/TB-TA ngày 11/9/2023 giữa:

I. Nguyên đơn: Công ty cổ phần thương mại dịch vụ Tân Y

Địa chỉ trụ sở: thôn Khánh N, xã Ngọc Ch, huyện Tân Y, tỉnh B.

Người đại diện theo pháp luật: ông Nguyễn Công H - Chủ tịch Hội đồng quản trị. (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền:

- Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1957
- Ông Nguyễn Trọng G, sinh năm 1967;

Đều cư trú: tổ dân phố M, thị trấn Cao Th, huyện Tân Y, tỉnh B. (Theo văn bản ủy quyền lập ngày 20/7/2021, ông L, ông G có mặt tại phiên tòa);

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Lê Thị Ngọc L – Văn phòng Luật sư Lê L và cộng sự, Đoàn Luật sư tỉnh B (Có mặt).

II. Bị đơn:

1. Ông Đào Tiến S, sinh năm 1952 (có mặt);

2. Bà Hoàng Thị Thái, sinh năm 1960 (vắng mặt);

Đều cư trú: thôn Khánh N, xã Ngọc Ch, huyện Tân Y, tỉnh B.

Đại diện theo ủy quyền của bà Thái: ông Đào Tiến S theo văn bản ủy quyền lập ngày 28/9/2022. (Ông S có mặt khi xét xử, vắng mặt khi tuyên án);

III. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:

- Công ty TNHH Tiến Hoàng

Địa chỉ: Số 31, đường Nguyễn Văn Cừ, tH phố B, tỉnh Bắc G. Do ông Đào Tiến S - Giám đốc đại diện theo pháp luật. (ông S có mặt khi xét xử, vắng mặt khi tuyên án);

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

1. UBND tỉnh B, do ông Nguyễn Văn L - Chuyên viên phòng quản L đất đai - Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B đại diện theo văn bản ủy quyền lập ngày 28/10/2021. (Ông L có mặt khi xét xử, vắng mặt khi tuyên án);

2. Ông Giáp Văn Trù, sinh năm 1959 (vắng mặt);

Nơi cư trú: thôn Trại Rừng, xã Ngọc Thiện, huyện Tân Y, tỉnh B;

3. Ông Dương Hải Hưng, sinh năm 1954 (vắng mặt);

Nơi cư trú: thôn Khánh N, xã Ngọc Ch, huyện Tân Y, tỉnh B;

4. Bà Dương Thị Ngoan, sinh năm 1953 (vắng mặt);

Nơi cư trú: thôn Đồng Vàng, xã Lam Cốt, huyện Tân Y, tỉnh B;

6. Bà Vương Thị Lớp, sinh năm 1958 (vắng mặt);

Nơi cư trú: thôn Văn Miếu, xã Việt Lập, huyện Tân Y, tỉnh B.

Người kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Y, tỉnh B theo Quyết định kháng nghị số 01/QĐ-VKS-KDTM ngày 30/01/2023.

Người kháng cáo:

- Nguyên đơn là Công ty cổ phần thương mại dịch vụ Tân Y do ông Nguyễn Công H đại diện theo pháp luật.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là UBND tỉnh B do ông Nguyễn Văn L đại diện theo ủy quyền.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn là Công ty cổ phần thương mại dịch vụ Tân Y do ông Nguyễn Công H là giám đốc đại trình bày:

Ngày 27/12/2006, Công ty Cổ phần Thương mại dịch vụ Tân Y (sau đây viết tắt là Công ty Tân Y) và UBND tỉnh B ký hợp đồng thuê đất số 1594/HĐ/TĐ với diện tích thuê là 219.806,6 m^2 đất tại Đồi Lộc Ninh (nay là thôn Khánh N), xã Ngọc Ch, huyện Tân Y, tỉnh B. Thời gian thuê đất là 45 năm kể từ ngày 27/12/2006 đến 27/12/2051, theo phương thức trả tiền thuê đất hằng năm. Mục đích thuê đất để thực hiện dự án sản xuất, kinh doanh chăn nuôi lợn, nuôi thả cá, sản xuất gạch và trồng tre Lục trúc Đài Loan. Ngày 05/4/2007,

Công ty Tân Y đã được UBND tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là GCN) số AI 243793 đối với diện tích đất đã được thuê trên.

Sau khi ký hợp đồng thuê đất, ngày 27/12/2006 Công ty Tân Y đã ký hợp đồng giao khoán số 16/HĐ-KT (sau đây viết tắt là hợp đồng số 16) với vợ chồng ông Đào Tiến S, bà Hoàng Thị Thái có nội dung để vợ chồng ông S, bà Thái sử dụng diện tích đất khoảng 10 ha của Công ty để đầu tư, khai thác dự án chăn nuôi lợn, đào ao thả cá, sản xuất gạch, trồng cây lâu năm theo dự án của Công ty Tân Y đã được UBND tỉnh phê duyệt, nội dung của hợp đồng 16 quy định về quyền và nghĩa vụ của các bên cụ thể:

Bên A (Công ty Tân Y) phải giao đủ 10 ha đất để bên B (ông S, bà Thái) có thể khai thác dự án được ngay; bên A cùng phải nộp phần trăm tiền phí môi trường, thuế tài nguyên nước khi Nhà nước thu; bên A phải nộp thuế sản xuất kinh doanh theo quy định của nhà nước, phải nộp thuế thuê đất theo quy định của nhà nước từ ngày 27/12/2006 của diện tích đất mình sử dụng 12 ha.

Bên B phải nộp tiền thuê đất hằng năm kể từ ngày 27/12/2006, cho đến hết hạn hợp đồng, giá thuê đất theo giá nhà nước quy định từng thời điểm, phải nộp tiền thuế sử dụng nước, tiền lệ phí môi trường, hằng năm do nhà nước quy định, phải nộp các loại thuế theo quy định qua Công ty Tân Y và phải chịu trách nhiệm trước pháp luật và Công ty trong quá trình kinh doanh, nhận khoán. Có các biện pháp cụ thể để đảm bảo có hiệu quả về việc bảo vệ môi trường theo quy định của pháp luật môi trường.

Thanh toán tài chính theo hợp đồng: bên B phải có trách nhiệm thanh toán cho bên A các khoản: Hỗ trợ tiền đền bù giải phóng mặt bằng + san lấp mặt bằng 800.000.000 đồng, khoán cho bên A làm thủ tục đền bù, và làm hồ sơ dự án 400.000.000 đồng, thời gian bên B phải thanh toán cho bên A là nộp dần và đến ngày 25/4/2007 phải nộp xong 100%, nếu không nộp đúng thì phải chịu tiền lãi suất 1,8%/tháng.

Ngoài ra, trong hợp đồng các bên còn cam kết, nếu bên nào thực hiện không đúng hoặc không đầy đủ các điều khoản quy định thì bên đó phải chịu phạt và bồi thường 30% giá trị hợp đồng; các hợp đồng khác hai bên đã ký ngoài hợp đồng này đều bị hủy bỏ không có giá trị để thực hiện, từ khi ký hợp đồng đến ngày 15/4/2007 bên nào cần thay đổi bổ sung thì phải gặp nhau để bàn bạc thỏa thuận và chỉ khi nào bàn bạc, thỏa thuận thống nhất được với nhau bằng văn bản thì M có giá trị làm thay đổi hợp đồng.

Sau khi ký hợp đồng, Công ty Tân Y đã bàn giao diện tích đất cho ông S, bà Thái để triển khai thực hiện việc xây dựng khu nhà văn phòng, nhà kho, các chuồng trại chăn nuôi. Đồng thời Công ty Tân Y cũng tiến H các thủ tục cấp phép xây dựng đối với dự án, đã nhắc nhở, yêu cầu ông S, bà Thái phải thực hiện việc xây dựng theo đúng giấy phép được cấp. Trong quá trình thực hiện

hợp đồng, ông S bà Thái đã vi phạm một số nội dung thỏa thuận trong hợp đồng, cụ thể:

Không thực hiện việc nộp tiền thuê đất hằng năm cho Công ty Tân Y theo thỏa thuận; xây dựng không đúng giấy phép được cấp; không thực hiện việc nộp thuế và báo cáo thuế, không nộp phí môi trường và các yêu cầu báo cáo liên quan đến việc thực hiện dự án đầu tư theo quy định; vi phạm quy định về tiêu chuẩn vệ sinh môi trường. Ngoài các L do vi phạm trên thì hợp đồng giao khoán số 16 đã ký kết là chưa đảm bảo theo quy định của Luật đầu tư, Luật đất đai tại thời điểm giao kết hợp đồng.

Nay Công ty Tân Y đề nghị Tòa án giải quyết:

Chấm dứt hợp đồng giao khoán số 16/HĐ-KT ngày 27/12/2006, giữa Công ty Tân Y với ông Đào Tiến S, bà Hoàng Thị Thái và yêu cầu giải quyết hậu quả của việc chấm dứt hợp đồng;

Yêu cầu ông S, bà Thái phải trả lại toàn bộ diện tích thực tế đang sử dụng là 103.256,7 m^2, đất dự án tại thôn Khánh N, xã Ngọc Ch, huyện Tân Y, tỉnh B;

Ông S, bà Thái phải trả tiền thuê đất kể từ ngày 27/12/2006 đến ngày 27/12/2020 là 700.000.000 đồng và số tiền thuê đất tiếp theo kể từ ngày 28/12/2020 cho đến khi Tòa án giải quyết xong vụ án;

Yêu cầu ông S, bà Thái phải chịu phạt vi phạm đối với khoản tiền thuê đất chưa nộp là 210.000.000 đồng;

Buộc ông S, bà Thái phải tháo dỡ các tài sản, công trình xây dựng không đúng theo giấy phép xây dựng, Công ty Tân Y đồng ý trả tiền tương ứng với giá trị còn lại của tài sản hợp pháp theo quy định.

Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện hợp pháp của Công ty Tân Y cũng như người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấm dứt hợp đồng số 16; yêu cầu vợ chồng ông S bà Thái trả lại diện tích đất thực tế là 120.272 m^2; yêu cầu trả tiền thuê đất đến ngày xét xử (13/01/2023) là 178.427.000 đồng, tiền phạt vi phạm là 53.528.000 đồng, tiếp tục trả tiền thuê đất cho đến khi bàn giao xong. Đối với các yêu cầu về giải quyết hậu quả của chấm dứt hợp đồng thì giữ nguyên theo yêu cầu khởi kiện.

Bị đơn là ông Đào Tiến S trình bày:

Ngày 21/3/2006 Công ty Tân Y với Công ty TNHH Tiến Hoàng (sau đây viết tắt là Công ty Tiến Hoàng) đã ký hợp đồng kinh tế số 07/HĐKT về việc giao khoán và đền bù, hỗ trợ tiền giải phóng mặt bằng với nội dung:

Công ty Tân Y giao khoán cho Công ty Tiến Hoàng quyền sử dụng đất để sản xuất kinh doanh vào mục đích xây dựng trang trại chăn nuôi lợn, thả cá, sản xuất gạch ngói. Diện tích đất được giao khoán là 10 ha, địa chỉ đất tại đồi Tre Trúc, thôn Lộc Ninh, xã Ngọc Ch, huyện Tân Y, Công ty Tân Y có nghĩa vụ giải phóng mặt bằng, giao diện tích đất khoán trên thực địa cho Công ty Tiến Hoàng xong trước ngày 30/3/2006. Công ty Tiến Hoàng có nghĩa vụ hỗ trợ tiền giải

phóng mặt bằng là 800.000.000 đồng, tiền nhận khoán sản phẩm trọn gói trong toàn bộ thời gian nhận khoán là 400.000.000 đồng. Sau khi thỏa thuận hợp đồng trên thì phía Công ty Tân Y giao đất trên thực địa cho Công ty Tiến Hoàng theo biên bản giao mặt bằng ngày 21/3/2006 và phía Công ty Tiến Hoàng đã trả đủ số tiền cho Công ty Tân Y.

Sau khi nhận được diện tích đất trên thì Công ty Tiến Hoàng đã đầu tư san lấp mặt bằng, xây dựng công trình trang trại chăn nuôi. Khi Công ty Tiến Hoàng đang thi công thì bị UBND huyện Tân Y đình chỉ thi công với L do thủ tục thuê đất chưa đảm bảo. Do bị đình chỉ thi công thời gian dài nên Công ty Tiến Hoàng L vào tình trạng phá sản nên Công ty Tiến Hoàng đã giao lại toàn bộ diện tích đất và công trình cho ông tiếp tục đầu tư. Khi ông đang đầu tư và có nhu cầu vay vốn thì ông H là đại diện Công ty Tân Y có trao đổi với ông là lập hợp đồng kinh tế M để thế chấp vay vốn của Ngân hàng nên ông đã ký hợp đồng đề số 16/HĐKT ngày 27/12/2006, nhưng thực tế hợp đồng này ký vào năm 2007 (Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) vì hợp đồng trên đề ngày 27/12/2006, nhưng trong hợp đồng lại căn cứ vào giấy chứng nhận được cấp ngày 05/4/2007. Do đó ông cho rằng toàn bộ nội dụng của hợp đồng số 16 là không có trên thực tế. Hiện nay ông đang sử dụng diện tích đất trên là do Công ty Tiến Hoàng giao cho.

Ông xác định UBND tỉnh B cấp giấy chứng nhận cho Công ty Tân Y đối với diện tích đất 10 ha mà ông đang sử dụng là không đúng vì mục đích sử dụng diện tích đất trên là sản xuất kinh doanh, khi cấp giấy chứng nhận thì diện tích đất trên đã có tài sản mà Công ty Tiến Hoàng và ông đã đầu tư, nhưng khi cấp giấy UBND tỉnh không tiến H đo vẽ, thẩm định đất, nên đã cấp giấy chứng nhận không đúng đối tượng. Nay ông đề nghị Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 243793 do UBND tỉnh B cấp cho Công ty Cổ phần Thương mại dịch vụ Tân Y ngày 05/4/2007 đối với diện tích đất 10 ha trên.

Tại bản tự khai ngày 27/9/2022 và tại phiên tòa, ông S có mặt và trình bày:

Ngày 21/6/2006, ông đại diện Công ty Tiến Hoàng với Công ty Tân Y có ký hợp đồng kinh tế giao khoán và đền bù, hỗ trợ tiền giải phóng mặt bằng số 07/HĐKT, với nội dung Công ty Tân Y giao khoán cho Công ty Tiến Hoàng quyền sử dụng đất để sản xuất kinh doanh vào mục đích xây dựng trang trại chăn nuôi lợn, thả cá... diện tích là 10 ha, Công ty Tân Y có trách nhiệm giải phóng mặt bằng, giao diện tích đất trên thực địa cho Công ty Tiến Hoàng, đến năm 2016 khi hết thời hạn thuê đất Công ty Tân Y có trách nhiệm phối hợp với Công ty Tiến Hoàng tiếp tục làm hồ sơ thuê đất trình cấp có thẩm quyền để gia hạn thuê đất. Công ty Tiến Hoàng được quyền tiếp tục sử dụng diện tích đất đã giao khoán theo thời hạn do cơ quan có thẩm quyền gia hạn, Công ty Tân Y có trách nhiệm phối hợp với Công ty Tiến Hoàng thống nhất quy hoạch và xây

dựng hệ thống đường giao thông nội bộ... Công ty Tiến Hoàng có trách nhiệm quản L, sử dụng diện tích đất được giao khoán theo đúng mục đích là xây dựng trang trại chăn nuôi lợn, nuôi cá..., thời hạn giao nhận khoán trước mắt là hết năm 2016, khi hết thời hạn trên Công ty Tiến Hoàng cùng với Công ty Tân Y tiếp tục làm thủ tục gia hạn thuê đất với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để Công ty Tiến Hoàng tiếp tục được nhận khoán đất theo thời hạn M. Trong thời hạn thuê đất Công ty Tiến Hoàng cũng được hưởng như Công ty Tân Y nếu được ưu đãi, miễn thuế đất, cùng với Công ty Tân Y nộp tiền thuê đất theo diện tích đất được khoán. Giá trị của hợp đồng kinh tế trên là 1.200.000.000 đồng, sau khi ký hợp đồng thì ông đã trực tiếp nộp cho Công ty Tân Y theo hợp đồng số 07 đã ký gồm: ngày 21/3/2006 nộp 400.000.000 đồng, ngày 21/4/2006 nộp 200.000.000 đồng, ngày 22/4/2006 nộp 100.000.000 đồng, ngày 19/9/2006 nộp 50.000.000 đồng, ngày 10/11/2006 nộp 50.000.000 đồng, tổng số là 800.000.000 đồng. Sau khi nộp tiền thì Công ty Tiến Hoàng tiến H xây dựng trang trại chăn nuôi lợn, nhưng do chưa có quyết định cho thuê đất nên UBND huyện Tân Y đã dừng thi công. Sau đó, Công ty Tiến Hoàng không có nhu cầu đầu tư nữa nên đã chuyển giao quyền và nghĩa vụ cho vợ chồng ông tiếp tục thực hiện hợp đồng số 07. Qua nghiên cứu hợp đồng số 07 thì ông thấy câu từ trong hợp đồng không đúng với thực tế và pháp L vì bản chất là Công ty Tiến Hoàng với Công ty Tân Y cùng góp vốn để đầu tư, Công ty Tiến Hoàng đầu tư chăn nuôi lợn, thả cá còn Công ty Tân Y sản xuất gạch. Do câu từ không đúng nên giữa vợ chồng ông với Công ty Tân Y có ký hợp đồng kinh tế liên doanh cùng góp tiền đền bù, hỗ trợ giải phóng mặt bằng + san lấp mặt bằng, khoan thăm dò đất, đo đạc bản đồ, lập dự án hồ sơ thuê đất để đầu tư chăn nuôi lợn, đào ao thả cá, sản xuất gạch, trồng cây lâu năm, thời gian đầu tư là 45 năm kể từ ngày 27/12/2006 đến ngày 27/12/2051. Việc ký hợp đồng số 16 chỉ nhằm mục đích gia hạn đầu tư và điều chỉnh câu từ cho đúng bản chất, còn nghĩa vụ góp tiền thì vẫn thực hiện theo hợp đồng số 07.

Sau khi ký hợp đồng số 16 thì ông đã triển khai đầu tư, xây dựng theo đúng giấy phép xây dựng số 06/GPXD do UBND huyện Tân Y cấp ngày 08/3/2007, sau khi xây dựng thì ông đã tiến H nuôi lợn, thả cá. Do nhu cầu mở rộng chăn nuôi nên ông đã làm hồ sơ đề nghị tiếp tục triển khai dự án tại 10 ha đất trên, ngày 24/9/2013 UBND huyện Tân Y đã cấp giấy phép xây dựng số 35/GPXD-UBND, sau khi có giấy phép xây dựng trên thì ông tiếp tục đầu tư chuồng nuôi lợn theo đúng giấy phép và ông đã san lấp mặt bằng để trồng cây, đào ao thả cá theo đúng dự án mà Công ty Tân Y được phê duyệt. Ông xác định Hợp đồng số 16 được ký kết giữa Công ty Tân Y với vợ chồng ông là hợp đồng hợp tác đầu tư, thời gian hợp tác đầu tư là 45 năm kể từ ngày 27/12/2006 đến ngày 27/12/2051. Việc Công ty Tân Y đưa ra căn cứ để chấm dứt hợp đồng là không đúng, thứ nhất trong hợp đồng số 16 xác định ông phải nộp tiền thuê đất

hằng năm cho đến hết hạn hợp đồng, giá tiền thuê đất theo giá nhà nước quy định từng thời điểm. Nhưng ông đã cùng góp vốn để bồi thường giải phóng mặt bằng và nhà nước đã khấu trừ tiền bồi thường hỗ trợ giải phóng mặt bằng của Công ty khi Nhà nước thu hồi đất, nên đến hết tháng 6/2043 thì ông M phải nộp tiền thuê đất; thứ hai việc ông xây dựng chuồng trại chăn nuôi là đúng về diện tích theo giấy phép, ông chỉ xây dựng cao hơn thiết kế để cho thoáng chuồng trại, sự việc này được chứng minh tại kết luận thanh tra số 646/KL-TTr ngày 06/12/2021 của Thanh tra tỉnh B đã kết luận: "Ngày 04/7/2018 Sở xây dựng có văn bản số 1332/SXD-QLN tham gia ý kiến về kết quả xây dựng công trình thực hiện dự án của Công ty Tân Y xác định các hạng mục công trình có tổng diện tích xây dựng là 69.286,58 m^2, tổng diện tích sàn 69.286,58 m^2, mật độ xây dựng là 31,5%, phù hợp với quy chuẩn QCXDVN01:2008/BXD"; thứ ba hằng năm ông đã nộp phí môi trường thông qua Công ty Tân Y đầy đủ, các loại thuế, phí khác của nhà nước thì ông đều nộp đầy đủ, từ năm 2015 nhà nước thu trực tiếp của ông thì ông nộp cho nhà nước; thứ tư về vi phạm tiêu chuẩn vệ sinh môi trường, tại kết luận thanh tra có nêu về vi phạm môi trường, nhưng tại thời điểm thanh tra là cuối năm nên ông có chăn nuôi thêm để đáp ứng thực phẩm phục vụ dịp tết nguyên đán. Sau khi có kết luận thanh tra thì ông đã chăn nuôi đúng theo giấy phép đầu tư và dừng việc xả nước thải chăn nuôi vượt quy chuẩn cho phép ra môi trường.

Nay ông xác định yêu cầu khởi kiện của Công ty Tân Y là không có căn cứ. Ông đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng kinh tế giao nhận khoán số 16/HĐ-KT ngày 27/12/2006, ông xin rút yêu cầu phản tố ngày 13/9/2021. Đối với hợp đồng số 07/HĐKT ngày 21/3/2006 ông không đề nghị giải quyết.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công ty TNHH Tiến Hoàng do ông Đào Tiến S đại diện theo pháp luật trình bày: ông xin rút toàn bộ yêu cầu độc lập ngày 23/11/2021 về yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 243793 và yêu cầu độc lập bổ sung ngày 13/4/2022 về yêu cầu công nhận hợp đồng kinh tế số 07/HĐKT ngày 21/3/2006, ông nhất trí hủy bỏ hợp đồng số 07 để thực hiện hợp đồng số 16/HĐ-KT ngày 27/12/2006.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Hoàng Thị Thái trình bày: Bà nhất trí với trình bày của ông S, bà xác định hợp đồng số 16 là hợp đồng kinh tế về hợp tác đầu tư, bà đề nghị công nhận hợp đồng trên. Ngày 24/6/2015 bà được UBND huyện Tân Y cấp giấy chứng nhận đăng ký hộ kinh doanh, trong giấy chứng nhận chỉ đứng tên một mình bà, nhưng bà xác định hộ kinh doanh gồm có bà và ông S, ngoài ra không có ai khác. Nay bà ủy quyền cho ông S tham gia tố tụng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là UBND tỉnh B do ông Nguyễn Văn L đại diện theo ủy quyền trình bày:

1. Tháng 7/2006, Công ty Tân Y có đơn đề nghị chấp thuận đầu tư trên diện tích đất khoảng 21 ha tại thôn Lộc Ninh, xã Ngọc Ch, huyện Tân Y. Ngày 30/10/2006, UBND tỉnh B có văn bản số 2449/UBND-TN&TKQ với nội dung:

"1. Chấp thuận dự án đầu tư của Công ty Cổ phần Thương mại dịch vụ Tân Y với nội dung sau:

- Tên chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Thương mại dịch vụ Tân Y;

- Tên dự án: Sản xuất kinh doanh chăn nuôi lợn, nuôi thả cá, sản xuất gạch và trồng tre Lục trúc Đài Loan;

- Tổng diện tích đất thuê khoảng: 20 ha;

- Tổng vốn đầu tư khoảng: 14 tỷ đồng.

- Địa chỉ đầu tư: đồi Lộc Ninh, xã Ngọc Ch, huyện Tân Y.

2. Công ty Cổ phần Thương mại dịch vụ Tân Y có trách nhiệm:

- Thực hiện đúng nội dung của dự án đã đăng ký, các quy định hiện H của Nhà nước và của tỉnh B về: Đầu tư, Đất đai, Xây dựng, Giao thông, Bảo vệ môi trường và phòng chống cháy nổ…"

Sau khi được thuê đất triển khai Dự án có sự điều chỉnh, ngày 13/10/2010, Công ty được UBND tỉnh cấp Giấy chứng nhận đầu tư số 20121000332 để thực hiện "Dự án: Sản xuất kinh doanh, chăn nuôi lợn, nuôi thả cá và sản xuất gạch". Nội dung Dự án được cấp Giấy chứng nhận đầu tư như sau:

"- Tên dự án: Sản xuất kinh doanh, chăn nuôi lợn, nuôi thả cá và sản xuất gạch;

- Mục tiêu và quy mô dự án: Sản xuất gạch theo công nghệ lò vòng hoocman gồm 02 dây chuyền: dây chuyền 1 khoản 18 triệu viên/năm; dân chuyền 02 khoảng 20 triệu viên/năm. Thả cá khoảng 75 tấn/năm; Chăn nuôi lợn: 5.000 lợn.

- Địa điểm thực hiện dự án: Khu đồi Lộc Ninh, xã Ngọc Ch, huyện Tân Y, tỉnh B;

- Diện tích sử dụng khoảng: 219.000 m^2 ;

- Tổng vốn đầu tư: 40.000.000.000 đồng;

- Thời hạn hoạt động: 41 năm (thời hạn còn lại của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 243793 ngày 05/4/2007)

- Tiến độ thực hiện dự án:

+ Xây dựng bổ sung các hạng mục công trình, lắp đặt máy móc thiết bị: từ tháng 10/2010- tháng 02/2011.

+ Hoàn tH đưa vào sử dụng: tháng 03/2011".

Đến năm 2018, Dự án có sự thay đổi nội dung, mục tiêu do Công ty đã chuyển nhượng 03 dây chuyền sản xuất gạch và trả lại 116.549,9 m^2 đất đang thực hiện nội dung Dự án sản xuất gạch cho Nhà nước, Công ty được cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư điều chỉnh (mã số dự án 5174722020) ngày 24/10/2019. Nội dung Dự án được điều chỉnh như sau:

"- Tên dự án : Xây dựng trại chăn nuôi lợn và nuôi trồng thuỷ sản

- Mục tiêu đầu tư:

T	***Mục tiêu hoạt động***	***Tên ngành*** *(Ghi tên ngành cấp 4 theo VSIC)*	***Mã ngành theo VSIC*** *(Mã ngành cấp 4)*
	Chăn nuôi lợn	*Chăn nuôi lợn*	*0145*
	Nuôi trồng thuỷ sản	*Nuôi trồng thuỷ sản nội địa*	*0322*

- Quy mô đầu tư: Xây dựng trại chăn nuôi lợn với quy mô 3.500 con lợn/ năm (tương đương 280 tấn thịt lợn/ năm); Nuôi cá với quy mô: 60 tấn/ năm.

- Diện tích mặt bằng sử dụng: 101.370,2 m^2 .

- Tổng vốn đầu tư dự án: 30.000.000.000 đồng.

- Thời hạn hoạt động của dự án: đến ngày 27/12/2051.

- Tiến độ thực hiện dự án: Dự án đã đi vào hoạt động".

2. Việc thực hiện thủ tục về thuê đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thực hiện dự án:

- Ngày 02/11/2006, Công ty có đơn xin thuê đất.

- Ngày 22/11/2006, UBND xã Ngọc Ch có tờ trình số 56/TTr-UBND về việc đề nghị cho Công ty CP TMDV Tân Y thuê đất để thực hiện dự án Sản xuất kinh doanh chăn nuôi lợn, nuôi thả cá, sản xuất gạch,và trồng tre lục trúc Đài Loan tại đồi Lộc Ninh, xã Ngọc Ch, huyện Tân Y.

- Ngày 14/12/2006, UBND huyện Tân Y có tờ trình số 675/TTr-UBND về việc đề nghị cho Công ty CP TMDV Tân Y thuê đất để thực hiện dự án Sản xuất kinh doanh chăn nuôi lợn, nuôi thả cá, sản xuất gạch và trồng tre lục trúc Đài Loan tại đồi Lộc Ninh, xã Ngọc Ch, huyện Tân Y;

- Ngày 19/12/2006, Sở Tài nguyên và Môi trường phối hợp với Sở Xây dựng, phòng Tài nguyên và Môi trường, phòng Kinh tế - Hạ tầng, UBND xã Ngọc Ch, chủ dự án tổ chức hội nghị thẩm định hồ sơ thuê đất.

- Ngày 20/12/2006, Sở Tài nguyên và Môi trường có tờ trình số 1531/TTr- TNMT đề nghị cho Công ty thuê đất.

- Ngày 27/12/2006, Chủ tịch UBND tỉnh có quyết định số 2142/ QĐ-UBND về việc đề nghị cho Công ty CP TMDV Tân Y thuê đất để thực hiện dự án Sản xuất kinh doanh chăn nuôi lợn, nuôi thả cá, sản xuất gạch và trồng tre lục trúc Đài Loan tại đồi Lộc Ninh, xã Ngọc Ch, huyện Tân Y; nội dung cụ thể:

+ Thu hồi 238.016,8m^2 đất do UBND xã Ngọc Ch hợp đồng giao khoán cho Công ty sản xuất giống chế biến và xuất khẩu nấm (nay là Công ty cổ phần xuất nhập khẩu Nông L sản chế biến Hà Nội) để nuôi trồng thuỷ sản, chế biến nấm, măng và nông sản các loại, hiện Công ty không còn nhu cầu sử dụng, đã

chuyển nhượng tài sản hoa màu trên đất cho Công ty Cổ phần thương mại dịch vụ Tân Y, để sử dụng vào mục đích: Công ty CP TMDV Tân Y thuê 219.806,6 m^2 đất để thực hiện dự án Sản xuất kinh doanh chăn nuôi lợn, nuôi thả cá, sản xuất gạch và trồng tre lục trúc Đài Loan, thời hạn thuê 45 năm.

- Ngày 27/12/2006, Sở Tài nguyên và Môi trường kí hợp đồng thuê đất số 1594/HĐTĐ với Công ty Cổ phần thương mại dịch vụ Tân Y".

- Ngày 20/03/2007 Phòng Tài nguyên và Môi trường, UBND xã Ngọc Ch giao đất trên thực địa cho Công ty.

- Ngày 22/3/2007 Công ty có đơn xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

- Ngày 05/4/2007 Chủ tịch UBND tỉnh có Quyết định số 450/ QĐ- UBND về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho công ty CP TMDV Tân Y (cụ thể cấp Giấy chứng nhận số AI 243793 cho Công ty).

3. Việc giao nhận khoán liên quan trong quá trình thực hiện dự án:

- Khu đất thực hiện Dự án của Công ty tại đồi Lộc Ninh, xã Ngọc Ch, huyện Tân Y có nguồn gốc một phần là đất Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu nông L sản chế biến sử dụng vào mục đích trồng tre Lục trúc Đài Loan và một phần đất UBND xã Ngọc Ch quản L. Trước khi được thuê đất, Công ty đã phối hợp với UBND xã Ngọc Ch và UBND huyện Tân Y thực hiện công tác giải phóng mặt bằng. Ngày 21/3/2006 Công ty (bên A) và Công ty TNHH Tiến Hoàng (bên B) do ông Đào Tiến S làm Giám đốc (vợ là Hoàng Thị Thái làm kế toán) ký hợp đồng kinh tế số 07/ HĐKT.

Ngày 21/3/2006 Công ty Cổ phần dịch vụ thương mại Tân Y (bên A) và Công ty TNHH Tiến Hoàng (bên B) có biên bản bàn giao mặt bằng.

Sau khi nhận bàn giao mặt bằng khoảng 10 ngày, ông S tiến H san gạt, cải tạo mặt bằng trên diện tích khoảng 10ha được bàn giao trên thì các cơ quan chức năng của huyện, xã về yêu cầu dừng san gạt mặt bằng do không có giấy phép xây dựng. Ông S cho biết, ông đã dừng san gạt mặt bằng cho đến khi Công ty CP TMDV Tân Y có giấy phép xây dựng.

* Việc giao khoán đất cho ông Đào Tiến S (vợ là Hoàng Thị Thái):

- Ngày 27/12/2006 Công ty cổ phần thương mại dịch vụ Tân Y (Bên A) và vợ chồng ông Đào Tiến S (Bên B) ký Hợp đồng số 16/HĐ-KT ghi tiêu đề: *"Hợp đồng kinh tế giao nhận khoán liên doanh cùng góp tiền đền bù, hỗ trợ giải phóng mặt bằng + san lấp mặt bằng, khoan thăm dò đất, đo đạc bản đồ, lập dự án hồ sơ thuê đất để đầu tư chăn nuôi lợn, đào ao thả cá, sản xuất gạch, trồng cây lâu năm. Thời hạn 45 năm kể từ ngày 27/12/2006 đến ngày 27/12/2051"* với nội dung chính: *"Bên B được bên A giao khoán 10ha đất (mười) không kể H lang ngòi được Nhà nước giao đất để triển khai thực hiện Dự án của bên A được UBND tỉnh B phê duyệt, đó là chăn nuôi lợn, đào ao thả cá, sản xuất gạch, trồng câu lâu năm. Thời gian là 45 năm kể từ ngày 27/12/2006 đến ngày*

27/12/2051. Trong quá trình sản xuất kinh doanh của bên B nếu có phát sinh các loại thuế theo quy định của Nhà nước thì bên B phải đóng đầy đủ và đúng kì hạn theo quy định của Nhà nước và của bên A. Bên B nộp thuế qua Công ty Cổ phần thương mại dịch vụ Tân Y và bên B phải chịu trách nhiệm trước pháp luật và bên A về mọi việc sản xuất kinh doanh của mình… Hai bên thống nhất thỏa thuận các hợp đồng khác 2 bên đã ký ngoài hợp đồng này đều huỷ bỏ không còn giá trị thực hiện".

- Qua xác minh đại diện Công ty CP TMDV Tân Y và vợ chồng ông S cho biết: Sau khi ký hợp đồng số 16/HĐ-KT Công ty CP TMDV Tân Y tiếp tục thực hiện các thủ tục và đứng tên trong toàn bộ hồ sơ pháp L về xây dựng, môi trường, phòng cháy chữa cháy…sau đó bàn giao cho ông S để triển khai thực hiện dự án trên diện tích giao khoán. Ông S đầu tư vốn xây dựng các công trình và tiến H sản xuất kinh doanh trên khu đất nhận khoán *(101.370,2m^2)* này từ ngày 27/12/2006 đến nay. Trong quá trình sản xuất, kinh doanh trên phần đất này, vợ chồng ông S tự hoạch toán kinh doanh và thực hiện nghĩa vụ thuế, phí trong hoạt động sản xuất kinh doanh với Nhà nước mà không hoạch toán sản xuất kinh doanh qua Công ty.

Sau khi ông S nhận khoán, toàn bộ hồ sơ pháp L về đầu tư, đất đai, xây dựng, môi trường, phòng cháy chữa cháy…vẫn đều do Công ty Cổ phần thương mại dịch vụ Tân Y thực hiện; các giấy tờ pháp L từ giấy phép xây dựng, giấy phép đầu tư, giấy phép môi trường, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hợp đồng thuê đất, quyết định thuê đất, giấy phép phòng cháy chữa cháy, giấy phép xả thải, giấy phép khai thác nguồn nước đều của Công ty Cổ phần thương mại dịch vụ Tân Y làm và đứng tên.

Về tài sản trên khu đất khoảng 10ha này từ ngày 27/12/2006 đến nay Công ty CP thương mại dịch vụ Tân Y không đầu tư gì; mà thực tế toàn bộ tài sản trên đất và các hạng mục công trình đã đầu tư trên đất đến thời điểm này do vợ chồng ông Đào Tiến S tự bỏ tiền đầu tư trực tiếp để thực hiện mục tiêu chăn nuôi lợn, nuôi thuỷ sản theo dự án được duyệt

* Về hoạt động của dự án, hoạt động sử dụng đất trên khu đất còn lại 103.256,7m^2 (theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bản đồ địa chính):

Hiện nay thực tế vợ chồng ông Đào Tiến S tự tổ chức hoạt động chăn nuôi lợn và thả cá tại khu đất nêu trên; ông Đào Tiến S tự kinh doanh và hoạch toán riêng. Công ty CP thương mại dịch vụ Tân Y cho biết từ khi giao khoán và bàn giao đất cho ông S, Công ty không sử dụng đất ngày nào, chỉ đứng lên làm các hồ sơ, thủ tục pháp L, mà bàn giao đất lại cho ông S để thực hiện hoạt động chăn nuôi thả cá. Trên khu đất này, do Công ty không có hoạt động sản xuất, kinh doanh nên không hoạch toán hoạt động này vào hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

4. Đối với việc Công ty TNHH Tiến Hoàng yêu cầu huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 243793 ngày 05/4/2007

Việc UBND tỉnh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 243793 ngày 05/4/2007 cho Công ty CP thương mại dịch vụ Tân Y là đảm bảo đúng quy định tại Điều 137 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi H Luật Đất đai.

Thời điểm UBND tỉnh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 243973, Công ty TNHH Tiến Hoàng không có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đến việc cấp giấy chứng nhận, UBND tỉnh cấp Giấp chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 243973 ngày 05/4/2007 đã đúng quy định của pháp luật; do vậy việc Công ty TNHH Tiến Hoàng yêu cầu đề nghị huỷ giấy là không có cơ sở giải quyết.

5. Về trình tự, thủ tục thẩm định, cho thuê đất cho Công ty CP thương mại dịch vụ Tân Y

Trước khi ban H quyết định thuê đất, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B đã thực hiện đầy đủ các thủ tục về thẩm định hồ sơ thuê đất theo quy định của pháp luật.

Việc UBND tỉnh cho thuê đất đảm bảo theo đúng quy định của Luật Đất đai năm 2003 và các văn bản hướng dẫn thi H; quyết định số 07/2005/QĐ-UBND ngày 02/02/2005 của UBND tỉnh v/v Ban H quy định trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn tỉnh B.

Do vậy, đại diện của UBND tỉnh B đề nghị Toà căn cứ vào các hồ sơ, tài liệu về nguồn gốc sử dụng đất, các chứng cứ có liên quan do các cơ quan, đơn vị cung cấp và quy định của pháp luật để giải quyết vụ việc theo đúng quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Giáp Văn Trù, ông Dương Hải Hưng, bà Dương Thị Ngoan, bà Vương Thị Lớp đều trình bày:

Các ông, bà là cổ đông của Công ty Tân Y, ngày 27/12/2006 các ông, bà có được ký hợp đồng số 16 trên. Việc ký hợp đồng là hoàn toàn tự nguyện giữa các bên. Nay các ông, bà nhất trí với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Do có nội dung trên, bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 01/2023/DS-ST ngày 16/01/2023 của Toà án nhân dân huyện Tân Y đã quyết định:

Căn cứ khoản 1 Điều 30; điểm b khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 165; khoản 2 Điều 244; Điều 271; khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 389 Bộ luật dân sự năm 2005; Khoản 1 Điều 26, khoản 1 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần Thương mại dịch vụ Tân Y về việc:

- Chấm dứt hợp đồng giao khoán số 16/HĐ-KT ngày 27/12/2006, giữa Công ty Cổ phần Thương mại dịch vụ Tân Y với ông Đào Tiến S, bà Hoàng Thị Thái và yêu cầu giải quyết hậu quả của việc chấm dứt hợp đồng;

- Yêu cầu ông Đào Tiến S, bà Hoàng Thị Thái phải trả lại toàn bộ diện tích thực tế đang sử dụng là 120.272 m^2, đất dự án tại thôn Khánh N, xã Ngọc Ch, huyện Tân Y, tỉnh B cho Công ty Cổ phần Thương mại dịch vụ Tân Y;

- Yêu cầu ông Đào Tiến S, bà Hoàng Thị Thái phải trả tiền thuê đất kể từ ngày 27/12/2006 đến ngày xét xử 13/01/2023 là 178.427.000 đồng và tiếp tục trả tiền thuê đất cho đến khi bàn giao xong mặt bằng;

- Yêu cầu ông Đào Tiến S, bà Hoàng Thị Thái phải chịu phạt vi phạm đối với khoản tiền thuê đất chưa nộp là 53.528.000 đồng;

- Buộc ông Đào Tiến S, bà Hoàng Thị Thái phải tháo dỡ các tài sản, công trình xây dựng không đúng theo giấy phép xây dựng đã được cấp, Công ty Cổ phần Thương mại dịch vụ Tân Y đồng ý trả tiền tương ứng với giá trị còn lại của tài sản hợp pháp theo quy định.

2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu phản tố của ông Đào Tiến S về việc: Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 243793 do UBND tỉnh B cấp ngày 05/4/2007 cho Công ty Cổ phần Thương mại dịch vụ Tân Y.

3. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu độc lập của Công ty TNHH Tiến Hoàng về việc: Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 243793 do UBND tỉnh B cấp ngày 05/4/2007 cho Công ty Cổ phần Thương mại dịch vụ Tân Y và công nhận Hợp đồng kinh tế số 07/HĐKT ngày 21/3/2006 giữa Công ty TNHH Tiến Hoàng với Công ty Cổ phần Thương mại dịch vụ Tân Y.

4. Về chi phí tố tụng: Công ty Cổ phần Thương mại dịch vụ Tân Y phải chịu 129.120.000 đồng (một trăm hai chín triệu một trăm hai mươi nghìn đồng) tiền chi phí tố tụng (xác nhận Công ty Cổ phần Thương mại dịch vụ Tân Y đã nộp đủ số tiền trên).

5. Về án phí: Công ty Cổ phần Thương mại dịch vụ Tân Y phải chịu 14.597.000 đồng (mười bốn triệu năm trăm chín mươi bảy nghìn đồng) án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm. Nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà Công ty đã nộp theo biên lai thu số AA/2020/0000363 ngày 16/7/2021 tại Chi cục Thi H án dân sự huyện Tân Y. Hoàn trả Công ty Tân Y số tiền 8.053.000 đồng (tám triệu không trăm năm mươi ba nghìn đồng). Hoàn trả ông Đào Tiến S số tiền 3.000.000 đồng (ba triệu đồng) tại biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2020/0000390 ngày 15/9/2021, hoàn trả Công ty TNHH Tiến Hoàng số tiền 6.000.000 đồng (sáu triệu đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0011363 ngày 23/11/2021 và số 0011593 ngày 13/4/2022.

Ngoài ra bản án còn tuyên quyền kháng cáo cho các bên đương sự.

* Sau khi xét xử sơ thẩm:

- Ngày 19/01/2023, Công ty cổ phần thương mại dịch vụ Tân Y có đơn kháng cáo, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty.

- Ngày 30/01/2023, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Y có kháng nghị số 01/QĐ-VKS-KDTM, đề nghị hủy bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 01/2023/DS-ST ngày 16/01/2023 của Toà án nhân dân huyện Tân Y do vi phạm trong đánh giá chứng cứ, vi phạm thủ tục tố tụng do đưa thiếu người tham gia tố tụng.

- Ngày 14/2/2023, UBND tỉnh B do ông L đại diện theo ủy quyền có đơn kháng cáo, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấm dứt hợp đồng giao khoán số 16/HĐ-KT ngày 27/12/2006 giữa Công ty cổ phần thương mại dịch vụ Tân Y với ông Đào Tiến S, bà Hoàng Thị Thái và yêu cầu giải quyết hậu quả của việc chấm dứt hợp đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và không rút kháng cáo. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là UBND tỉnh B giữ nguyên kháng cáo. Các bên đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện theo pháp luật của nguyên đơn và Luật sư Lê Thị Ngọc L thống nhất trình bày: Trong đơn kháng cáo, nguyên đơn đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tuy nhiên, nhận thấy vụ án còn một số vấn đề mà Tòa án cấp sơ thẩm chưa xem xét đến: diện tích đất dôi dư mà ông S, bà Thái đang sử dụng, chưa xem xét giải quyết hậu quả của việc chấm dứt hoặc hủy hợp đồng giao khoán đất giữa Công ty cổ phần thương mại dịch vụ Tân Y và ông S, bà Thái là chưa giải quyết triệt để vụ án nên xin thay đổi kháng cáo: đề nghị Hội đồng xét xử hủy án sơ thẩm để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Ông Đào Tiến S là bị đơn đồng thời là đại diện theo pháp luật của Công ty Tiến Hoàng – người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày: Ông xác định hợp đồng số 16 ngày 27/12/2006 là giả tạo, không có thật nên không có hiệu lực pháp luật. Ông đề nghị phải giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: buộc Công ty Tân Y trả lại cho vợ chồng ông số tiền 1,3 tỷ đồng; bồi thường toàn bộ giá trị tài sản công trình trên đất mà vợ chồng ông đã xây dựng; bồi thường 50 tỷ đồng tổn thất do không tiếp tục sản xuất, kinh doanh được. Quá trình giải quyết sơ thẩm, ông không được giải thích hay hỏi gì về yêu cầu này. Toàn bộ diện tích đất vợ chồng ông đang làm trang trại chỉ có một phần của Công ty cổ phần thương mại dịch vụ Tân Y giao, còn lại do vợ chồng ông khai hoang và mua lại của một số hộ dân. Ông yêu cầu phải làm rõ diện tích này để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho vợ chồng ông.

UBND tỉnh B do ông Nguyễn Văn L đại diện trình bày: Hợp đồng thuê khoán giữa Công ty cổ phần thương mại dịch vụ Tân Y và ông S, bà Thái là vi phạm pháp luật. Bản chất của hợp đồng này là cho thuê lại đất mà Công ty cổ phần thương mại dịch vụ Tân Y không có quyền cho thuê lại. Tòa án cấp sơ thẩm không đánh giá đúng bản chất hợp đồng, không tuyên chấm dứt hợp đồng là không đúng pháp luật, gây khó khăn cho UBND tỉnh B trong việc thu hồi đất. UBND tỉnh B xác định là diện tích đất ông S, bà Thái đang sử dụng của Công ty cổ phần thương mại dịch vụ Tân Y là 103.256,7m^2. Phần diện tích dôi dư mà ông S, bà Thái đang sử dụng không nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do Tòa án cấp sơ thẩm chưa yêu cầu gì về diện tích đất này nên UBND tỉnh chưa có quan điểm tranh tụng về nội dung này. Hợp đồng này phải tuyên vô hiệu hay tuyên chấm dứt thì đều phải giải quyết hậu quả. Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét là không đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự trong vụ án. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét, giải quyết kháng cáo của UBND tỉnh theo quy định của pháp luật.

Đại diện VKSND tỉnh B phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: Toà án nhân dân tỉnh B và các đương sự đã cơ bản chấp H đầy đủ quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung vụ án: giữ nguyên nội dung Kháng nghị số 01/QĐ-VKS-KDTM ngày 30/01/2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Y, tỉnh B, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Tân Y giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm vì các L do sau:

1. Vi phạm trong việc đánh giá chứng cứ:

Có căn cứ để xác định Hợp đồng giao nhận khoán số 16 là vô hiệu và cần phải giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Tuy nhiên, quá trình giải quyết Thẩm phán không thực hiện việc giải thích quyền thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện cho đương sự để giải quyết vụ án một cách toàn diện, triệt để, không đảm bảo quyền lợi chính đáng của các đương sự.

Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập tài liệu chứng cứ để giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu nên cần hủy án sơ thẩm để giải quyết lại M có căn cứ giải quyết vụ án và chấm dứt hợp đồng theo yêu cầu của UBND tỉnh B.

2. Vi phạm thủ tục tố tụng, đưa thiếu người tham gia tố tụng:

Bà Đào Thị Thùy là tH viên góp vốn của Công ty Tiến Hoàng; ông Nguyễn Văn L - Ủy viên hội đồng quản trị- Trưởng ban quản L dự án- là tH viên của Công ty Tân Y ký hợp đồng số 16 với ông S, bà Thái nhưng Tòa án không ghi lời khai của họ để xem xét đưa bà Thùy và ông L vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ có liên quan trong vụ án là không đảm bảo quyền lợi của các đương sự.

Ông S, bà Thái với tư cách là cá nhân ký hợp đồng số 16 ngày 27/12/2006 với Công ty Tân Y, thời điểm đó ông S, bà Thái chưa có giấy phép đăng ký kinh doanh (đến ngày 24/6/2015 đại diện hộ kinh doanh Hoàng Thị Thái M có giấy phép đăng ký kinh doanh số 20C-8-002854926). Công ty Tân Y khởi kiện ông S, bà Thái đối với hợp đồng số 16 là tranh chấp dân sự. Tòa án xác định tranh chấp kinh doanh thương mại là xác định không đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, dẫn đến áp dụng pháp luật và án phí không đúng, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự.

Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 308 Bộ luật TTDS; chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, người liên quan là UBND tỉnh B và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Y: Hủy bản án KDTM sơ thẩm số 01/KDTM ngày 16/01/2023 của Tòa án ND huyện Tân Y, giao hồ sơ cho cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

Về án phí dân sự phúc thẩm: do hủy án sơ thẩm nên những người kháng cáo không phải chịu án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm. Hoàn trả số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về sự vắng mặt của các đương sự tại phiên tòa: Một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập hợp lệ tại phiên tòa mở lần thứ hai. Tòa án xét xử vắng măt họ là đảm bảo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét nội dung kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Y; kháng cáo của Công ty cổ phần thương mại dịch vụ Tân Y, kháng cáo của UBND tỉnh B thì thấy:

[2.1] Về nội dung kháng nghị cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm thủ tục tố tụng khi đưa thiếu người tham gia tố tụng:

Kháng nghị cho rằng bà Đào Thị Thùy là tH viên góp vốn của Công ty Tiến Hoàng; ông Nguyễn Văn L - Ủy viên hội đồng quản trị- Trưởng ban quản L dự án- là tH viên của Công ty Tân Y ký hợp đồng số 16 với ông S, bà Thái nhưng Tòa án không ghi lời khai của họ để xem xét đưa bà Thùy và ông L vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ có liên quan trong vụ án là không đảm bảo quyền lợi của các đương sự.

Công ty TNHH Tiến Hoàng chưa bị tuyên bố phá sản hay giải thể, vẫn là một pháp nhân đủ tư cách pháp L. Tòa án cấp sơ thẩm đã đưa Công ty TNHH Tiến Hoàng do ông Đào Tiến S vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho Công ty TNHH Tiến Hoàng. Việc đưa tH viên góp vốn hay tH viên công ty Tiến

Hoàng vào tham gia tố tụng là không cần thiết. Do vậy không có căn cứ chấp nhận nội dung kháng nghị này.

[2.2] Xét nội dung kháng nghị cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm xác định tranh chấp kinh doanh thương mại là xác định không đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, dẫn đến áp dụng pháp luật và án phí không đúng, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự:

Ngày 24/6/2015, bà Hoàng Thị Thái đã được UBND huyện Tân Y cấp giấy chứng nhận đăng ký hộ kinh doanh. TH viên hộ kinh doanh gồm bà Hoàng Thị Thái và ông Đào Tiến S. Tại thời điểm thụ L vụ án, bị đơn đã có đăng ký kinh doanh. Tranh chấp trong vụ án là tranh chấp phát sinh trong hoạt động kinh doanh, thương mại giữa cá nhân, tổ chức với nhau và đều có mục đích lợi nhuận. Như vậy, Tòa án huyện Tân Y thụ L, giải quyết vụ án kinh doanh thương mại là đúng quy định tại khoản 1 Điều 30 của Bộ luật Tố tung dân sự. Do đó, không có căn cứ chấp nhận nội dung kháng nghị này.

[2.3] Xét nội dung kháng nghị và kháng cáo của nguyên đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm đánh giá chứng cứ không đúng, chưa thu thập đủ tài liệu chứng cứ quan trọng để giải quyết vụ án toàn diện, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự trong vụ án:

[2.3.1] Về hợp đồng giao nhận khoán số 16/HĐ – KT ngày 27/12/2006 giữa Công ty cổ phần thương mại dịch vụ Tân Y và ông Đào Tiến S, bà Hoàng Thị Thái:

Ngày 27/12/2006, Công ty Tân Y (Bên A) ký Hợp đồng số 16/HĐ-KT (viết tắt là hợp đồng số 16) với ông Đào Tiến S và bà Nguyễn Thị Thái (Bên B) ghi tiêu đề: "Hợp đồng kinh tế giao nhận khoán liên doanh cùng góp tiền đền bù, hỗ trợ giải phóng mặt bằng + san lấp mặt bằng, khoan thăm dò đất, đo đặc bản đồ, lập dự án hồ sơ thuê đất để đầu tư chăn nuôi lợn, đào ao thả cá, sản xuất gạch, trồng cây lâu năm. Thời hạn 45 năm kể từ ngày 27/12/2006 đến ngày 27/12/2051".

Về nội dung của hợp đồng thì thấy: Quyết định số 2142/QĐ-UBND ngày 27/12/2006 UBND tỉnh B cho Công ty Tân Y thuê diện tích đất 219.806,6m^2, theo hợp đồng thuê đất số 1594/HĐ/TĐ, thời hạn thuê đất đến ngày 27/12/2051, theo phương thức thuê đất nộp tiền hàng năm. Diện tích 10 ha đất mà Công ty Tân Y giao cho ông S, bà Thái là đất nhà nước cho Công ty Tân Y thuê có thu tiền hàng năm để thực hiện dự án sản xuất kinh doanh chăn nuôi lơn, nuôi thả cá, sản xuất gạch và trồng tre lục trúc Đài Loan. Trên khu đất này Công ty Tân Y không đầu tư xây dựng gì mà ký Hợp đồng số 16/HĐ-KT với ông S, bà Thái, giao khoán cho ông S, bà Thái 10 ha đất để hộ ông S, bà Thái triển khai thực hiện dự án, Công ty Tân Y chỉ đứng tên trong toàn bộ hồ sơ pháp L về xây dựng, môi trường, phòng cháy chữa cháy… ; Hợp đồng ký ngày 27/12/2006, nhưng

trong hợp đồng có nội dung "*Căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 243793 ngày 05/4/2007 do UBND tỉnh B cấp cho công ty cổ phần TMDV Tân Y để thực hiện dự án nói trên...*" là không đúng trình tự thời gian. Việc Công ty Tân Y được UBND tỉnh B cho thuê đất theo hình thức trả tiền hàng năm nhưng không trực tiếp sản xuất kinh doanh mà ký Hợp đồng giao khoán số 16/HĐ-KT ngày 27/12/2006 cho vợ chồng ông Đào Tiến S tự xây dựng, hạch toán sản xuất kinh doanh là không đúng nội dung dự án đầu tư đã được phê duyệt, vi phạm Điều 4 Hợp đồng thuê đất số 1594-HĐ/TĐ ngày 27/12/2006 giữa UBND tỉnh B với Công ty Tân Y, (Điều 4 hợp đồng thuê đất có quy định: *Trong thời gian thực hiện hợp đồng, bên B không được chuyển quyền sử dụng đất thuê...*) và vi phạm Điều 111 Luật đất đai năm 2003 (nay là Điều 175 Luật đất đai 2013). Những vi phạm trong việc thực hiện dự án đầu tư, sử dụng đất đai của Công ty Tân Y đã được Thanh tra tỉnh B kết luận tại Kết luận thanh tra số 646/KL-TTr ngày 06/12/2021.

Như vậy, có căn cứ để xác định Hợp đồng giao nhận khoán số 16 nói trên là vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn yêu cầu giải quyết hậu quả nếu hợp đồng số 16 bị tuyên vô hiệu: Trả lại số tiền 1,3 tỷ đã thanh toán cho Công ty Cổ phần thương mại dịch vụ Tân Y; buộc Công ty Cổ phần thương mại dịch vụ Tân Y thanh toán toàn bộ giá trị công trình trên đất trị giá khoảng 30 tỷ đồng và bồi thường tổn thất do không tiếp tục kinh doanh được là 50 tỷ đồng.

Tòa án cấp sơ thẩm không lập biên bản giải thích cho các đương sự về hậu quả của hợp đồng vô hiệu và hỏi các đương sự có yêu cầu gì về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu; không xem xét giải quyết về hậu quả của hợp đồng vô hiệu là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự.

[2.3.2] Về thu thập tài liệu chứng cứ:

Theo kết quả trích đo, chồng ghép bản đồ khu vực Trại măng, Đồi Lộc Ninh, xã Ngọc Ch, huyện Tân Y, tỉnh B do Công ty TNHH một tH viên Kim Hoàng thực hiện: Tổng diện tích đất ông Đào Tiến S và bà Hoàng Thị Thái đang đang quản L, sử dụng để làm trang trại là 120.722m^2, chênh lệch so với diện tích đất được- Công ty cổ phần thương mại dịch vụ Tân Y giao theo hợp đồng là 19.123,1m^2.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Ông Đào Tiến S trình bày số diện tích đất dôi dư là do vợ chồng ông khai hoang và nhận chuyển nhượng của một số hộ dân liền kề. Đại diện UBND tỉnh B xác định Công ty cổ phần thương mại dịch vụ Tân Y chỉ được UBND tỉnh B cho thuê 103.256,7m^2 trong tổng số diện tích đất ông S, bà Thái đang quản L. Đối với diện tích đất dôi dư, Tòa án cấp sơ thẩm chưa từng yêu cầu UBND tỉnh B có quan điểm gì nên tại phiên tòa phúc thẩm UBND tỉnh không đưa ra quan điểm về nội dung này.

Tòa án cấp sơ thẩm chưa xem xét làm rõ nguông gốc diện tích đất chênh lệch 19.123,1m^2 theo hợp đồng số 16 là chưa thu thập đủ tài liệu, chứng cứ quan trọng để giải quyết vụ án mà cấp phúc thẩm không thể bổ sung tại phiên tòa.

[3] Đối với yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 243793 do UBND tỉnh B cấp ngày 05/4/2007 cho Công ty cổ phần thương mại dịch vụ Tân Y:

Đây không phải yêu cầu phản tố hay yêu cầu độc lập trong vụ án kinh doanh thương mại. Tòa án cấp sơ thẩm thụ L yêu cầu phản tố của bị đơn, yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên là không đúng pháp luật. Mặt khác, việc xem xét, giải quyết về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân tỉnh B theo quy định tại Điều 34 Bộ luật Tố tụng dân sự và Điều 32 Luật Tố tụng H chính. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên: "Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 243793 do UBND tỉnh B cấp ngày 05/4/2007 cho Công ty cổ phần thương mại dịch vụ Tân Y" là vi phạm về thẩm quyền giải quyết.

* Từ những nhận định đánh giá nêu trên, cần chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Y, chấp nhận một phần kháng cáo của Công ty cổ phần thương mại dịch vụ Tân Y, chấp nhận một phần kháng cáo của UBND tỉnh B, hủy bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 01/2023/KDTM-ST ngày 16/01/2023 của Tòa án nhân dân huyện Tân Y, giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện Tân Y giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

[3] Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm, chi phí tố tụng: được xem xét khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[4] Về án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm: Do hủy án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm, hoàn trả người kháng cáo số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 3 Điều 308 và Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Y, chấp nhận một phần kháng cáo của Công ty cổ phần thương mại dịch vụ Tân Y, chấp nhận một phần kháng cáo của UBND tỉnh B, hủy bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 01/2023/KDTM-ST ngày 16/01/2023 của Tòa án nhân dân huyện Tân Y, giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện Tân Y giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng: được xem xét khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

3. Về án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm: Căn cứ Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự và Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, nộp án phí, lệ phí tòa án: UBND tỉnh B và Công ty cổ phần thương mại dịch vụ Tân Y không phải chịu án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm. Hoàn trả UBND tỉnh B do ông Nguyễn Văn L đại diện theo ủy quyền số tiền tạm ứng án phí 2.000.000 đồng đã nộp theo Biên lai số 0004758 ngày 07/3/2023 tại Chi cục Thi H án dân sự huyện Tân Y. Hoàn trả Công ty cổ phần thương mại dịch vụ Tân Y số tiền tạm ứng án phí 2.000.000 đồng đã nộp theo Biên lai số 0012050 ngày 31/01/2023 tại Chi cục Thi H án dân sự huyện Tân Y.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh B;
- Cổng thông tin của TAND tối cao;
- TAND huyện Tân Y;
- Chi cục THADS huyện Tân Y;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Hương G