

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH HÒA BÌNH**

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

Bản án số: 03/2021/KDTM-PT

Ngày: 25-6-2021

V/v “Tr.chấp hợp đồng thuê tài sản”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH HÒA BÌNH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Thanh Hải

Các Thẩm phán:

Bà Nguyễn Thị Dụ

Ông Nguyễn Quang Tuấn

- Thư ký phiên tòa: Bà Bùi Thị Hương - Thư ký Tòa án tỉnh Hòa Bình.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hoà Bình tham gia phiên tòa:
Bà Hà Thị Ngọc Bích – Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 6 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hòa Bình xét xử phúc thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 01/2021/TLPT - KDTM ngày 07/01/2021 về việc tranh chấp hợp đồng thuê tài sản.

Do bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 08/2020/KD-TM ngày 17 tháng 11 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình bị Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ PB kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 03/2021/QĐ-PT ngày 12 tháng 4 năm 2021, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* **Tổng Công ty T**; tên quân sự: Binh đoàn A- Bộ Quốc Phòng; địa chỉ: số 147 Hoàng Quốc Việt, phường Nghĩa Đô, Quận Cầu giấy, Thành phố Hà Nội.

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

Người đại diện theo ủy quyền:

1. Ông **Nguyễn Văn K** - Phó Giám đốc Công ty 116-Tổng Công ty T; địa chỉ: Tổ 1A, phường Tân Thịnh, Thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình. Văn phòng đại diện: 141 Hồ Đắc Di, phường Nam Đồng, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội.

2. Ông **Vũ Văn Đ** – Phó Tổng Giám đốc Tổng Công ty T; địa chỉ: số 147 Hoàng Quốc Việt, phường Nghĩa Đô, quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư **Giảng Văn Quyết** –Công ty luật TNHH tôi yêu Luật thuộc Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội; địa chỉ: Phòng 310, Tòa nhà HH3B, Linh Đàm, Hoàng Liệt, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội.

- *Bị đơn: Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ PB*; địa chỉ: Xóm Hang nước, xã Mông Hóa, TP. Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình.

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

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Vũ Duy Tôn-Văn phòng Luật sư Vũ Duy Tôn thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Hòa Bình.

Người kháng cáo: Bị đơn Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ PB.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện và các lời khai tại Tòa án, nguyên đơn Tổng Công ty T trình bày:

Tháng 10/2004, Chi nhánh Hòa Bình (*nay là Công ty Thành An 116*) thuộc Tổng Công ty T được Bộ Quốc phòng giao quản lý 63.290m² đất tại hai xã Mông Hóa và Dân Hòa thuộc huyện Kỳ Sơn, tỉnh Hòa Bình.

Ngày 06/02/2007, ông Nguyễn Tiến Xuân - Giám đốc chi nhánh Hòa Bình có ký hợp đồng kinh tế số 01/HĐKT với ông Kiều Văn P – Giám đốc Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ PB (*gọi tắt là Công ty PB*) với nội dung:

Chi nhánh Hòa Bình – Tổng Công ty T (Bên A) đồng ý cho Công ty PB (Bên B) thuê đất tại lô 1b + 1c và những cơ sở hạ tầng hiện tại có trên diện tích đất thuê để phục vụ kinh doanh hàng nông sản thực phẩm và kinh doanh theo giấy phép được cấp. Giá cho thuê là 2.000.000đ/tháng, thanh toán bằng tiền mặt 01 quý 01 lần vào ngày 15 của tháng đầu quý sau. Thời hạn thuê là 10 năm, tính từ quý I/2007. Việc gia hạn hay chấm dứt hợp đồng hai bên sẽ thống nhất ít nhất trước 15 ngày khi thời hạn đã hết. Hợp đồng thực hiện sau 10 năm sẽ được lập phụ lục để điều chỉnh giá thuê cho phù hợp. Hết thời hạn thuê, bên B cam kết bàn giao ngay (*chậm nhất không quá 05 ngày sau khi hợp đồng hết hiệu lực*) toàn bộ diện tích thuê như thực trạng ban đầu cho bên A quản lý.

Ngày 04/3/2007, đại diện Chi nhánh Hòa Bình tiến lập biên bản bàn giao vị trí khu đất tại Km 56 + 300 xã Mông Hóa, huyện Kỳ Sơn, tỉnh Hòa Bình cho Công ty PB (*có danh mục tài sản cụ thể*). Toàn bộ tài sản trên đất ở tình trạng đã cũ lâu ngày không sử dụng. Nếu sử dụng phải cải tạo, tu sửa. Các hạng mục sửa chữa bên B có trách nhiệm kê khai và báo lại cho bên A. Toàn bộ tài sản trên giao cho Công ty PB quản lý sử dụng từ ngày bàn giao.

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

Ngày 05/11/2018, Tổng Công ty T khởi kiện đề nghị Tòa án tuyên bố chấm dứt hợp đồng kinh tế số 01/HĐKT ngày 06/02/2007 giữa chi nhánh Hòa Bình (*nay là công ty 116*) với Công ty PB; yêu cầu Công ty PB trả lại toàn bộ

diện tích đất và tài sản trên đất đã thuê; di chuyển toàn bộ tài sản, con người ra khỏi khu vực đất quốc phòng; trả tiền thuê đất và tài sản trên đất cùng lãi suất chậm trả từ tháng 2/2007 đến tháng 10/2018 với số tiền là 517.801.360đ (*năm trăm mười bảy triệu, tám trăm linh một ngàn, ba trăm sáu mươi đồng*), trong đó tiền thuê đất 282.000.000đ, tiền lãi 235.801.360đ; bồi thường thiệt hại và chi phí đi lại giải quyết vụ việc, không có mặt bằng triển khai thi công dự án trường bắn và thao trường huấn luyện do Công ty PB không chịu bàn giao đất từ tháng 2/2017 đến nay là 10.900.000đ (*mười triệu chín trăm ngàn đồng*). Tổng số tiền Công ty PB phải trả là 528.701.360đ (*năm trăm hai mươi tám triệu, bảy trăm linh một ngàn, ba trăm sáu mươi đồng*).

Ngày 14/7/2020, Tổng Công ty T có đơn sửa đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện: Buộc Công ty PB trả tiền thuê đất và tài sản gắn liền với đất từ tháng 2/2007 đến khi có quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm và số tiền lãi suất do chậm thanh toán là 283.015.110 đồng. Tổng số tiền là 589.915.110 đồng.

Bị đơn: Công ty PB Đại diện là ông Kiều Văn P trình bày:

Công ty có ký hợp đồng kinh tế số 01/HĐKT ngày 06/02/2007 với chi nhánh Hòa Bình thuộc Tổng Công ty T để thuê 02 lô đất 1b + 1c với mục đích kinh doanh hàng nông sản.

Sau khi ký kết hợp đồng, lô đất 1c thuộc địa phận xã Dân Hòa, Công ty PB chưa sử dụng. Năm 2013 Tổng Công ty T đã tự ý trồng cây và quản lý đến nay. Lô đất 1b thuộc địa bàn xã Mông hóa huyện Kỳ Sơn, Công ty PB đã cho san lấp mặt bằng, cải tạo và xây dựng cơ sở vật chất phục vụ cho việc sản xuất kinh doanh của công ty.

Tháng 11/2013, Tổng Công ty T nhiều lần đưa ra yêu cầu Công ty PB bàn giao trả lại đất và toàn bộ tài sản trên đất. Theo hợp đồng thời hạn thuê là 10 năm, tuy nhiên chưa hết 10 năm Tổng Công ty T đòi lại đất, như vậy là vi phạm hợp đồng dẫn đến thiệt hại cho Công ty PB. Công ty PB đề nghị Tổng Công ty T hỗ trợ bồi thường một khoản tiền thiệt hại. Hai bên đã gặp nhau nhiều lần để bàn bạc về việc thanh lý hợp đồng nhưng không thỏa thuận được nên Công ty PB không di chuyển để trả lại đất và tài sản trên đất cho Tổng Công ty T.

Từ thời điểm đó, Tổng Công ty T đã có những hành động cản trở và gây thiệt hại cho việc kinh doanh của Công ty PB cụ thể như: Treo biển “*Doanh trại quân đội nhân dân Việt nam*” trước cổng của Công ty PB khiến cho mọi hoạt động sản xuất, kinh doanh của Công ty PB bị dừng lại; cùng với việc cắt điện của Công ty PB từ năm 2013 đã làm thiệt hại về tài chính cho Công ty PB khoảng 5.000. 000.000 đồng (*năm tỷ đồng*). Ngoài ra phòng điều tra hình sự của Binh đoàn mời công ty ra làm việc 08 lần; Trục xuất giám đốc Công ty PB; Xây lắp cổng ra vào của Công ty PB; Giám sát mọi hoạt động ra vào của các thành viên trong Công ty PB. Nay Công ty PB chỉ đồng ý trả đất và tài sản trên đất cho Tổng Công ty T với điều kiện Tổng Công ty T bồi thường cho Công ty PB số tiền 7 tỷ đồng.

**** Tại biên bản thẩm định tài sản ngày 29/5/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Hòa Bình kết luận:***

Lô đất 1b + 1c (theo sơ đồ địa chính kèm theo của Hợp đồng kinh tế số 01/HĐKT ngày 06/02/2007) có tổng diện tích 13.497,7 m² đất.

Đối với lô đất 1b thuộc thửa đất 256 có diện tích 6.073,3 m², tờ bản đồ số 25 thuộc xã Mông Hóa, huyện Kỳ Sơn (nay là thành phố Hòa Bình), tỉnh Hòa Bình. Công ty PB đã sử dụng, cải tạo, xây dựng một số công trình nhà xưởng phục vụ cho việc kinh doanh.

Lô đất 1c thuộc thửa đất 254 có diện tích 7.424,4m² tờ bản đồ số 25 thuộc địa giới xã Dân Hòa, huyện Kỳ Sơn (nay thuộc xã Mông Hóa, thành phố Hòa Bình). Từ khi ký hợp đồng Công ty PB chưa sử dụng, hiện tại là cây trồng thuộc tài sản của Tổng công ty T quản lý, không định giá đối với lô đất 1c.

**** Tại biên bản định giá tài sản ngày 26/6/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Hòa Bình:***

Đối với các tài sản trên lô đất 1b có tổng trị giá là: 2.434.641.817đ (hai tỷ, bốn trăm ba mươi bốn triệu, sáu trăm bốn mươi nghìn, tám trăm mười bảy đồng). Cụ thể:

Tài sản Công ty PB đã cải tạo, sửa chữa gồm:

- 04 gian nhà cấp 04 (phía ngoài) khấu hao còn lại 40% giá trị sử dụng, trị giá 68.306.570đ;

- 06 gian nhà cấp 04 (phía trong) khấu hao còn lại 20% giá trị sử dụng 3.395.000đ;

- Bếp 04 m² còn 40% giá trị sử dụng, trị giá 4.920.000đ.

Tài sản do Công ty PB xây dựng gồm 18 hạng mục sau:

- 01 cổng sắt kéo trị giá 6.340.880 đồng.
- 01 cửa ngách hoa sắt vuông : 851.942 đồng
- 02 trụ cổng xây gạch bê tông: 11.667.128 đồng
- 01 tường bao phía Nam: 18.050.155 đồng
- 01 tường bao phía Bắc: 10. 578.113 đồng
- 01 nhà bảo vệ cấp 4: 49.809.600 đồng
- Đường nhựa từ cổng vào nhà xưởng: 90.468.000 đồng
- 01 sân bê tông 1.363.2m x 0,13m trị giá 125.254.780 đồng
- 01 nhà bếp 12 m² xây năm 2010, trị giá 11.395.200 đồng
- 01 nhà vệ sinh và 01 nhà bếp 03m² trị giá 12.344.800 đồng
- 01 sân bê tông 26m x 3,8m tôn nền 13 cm, trị giá 6.052.020 đồng
- 01 bể nước gần nhà kho cũ, trị giá 6.498.127 đồng.
- 01 giếng khoan trị giá : 10.438.000 đồng.
- 01 bể nước thể tích 80 m³, trị giá 24.050.714 đồng
- 01 bể nước 30m³ trị giá 7.398.217 đồng
- 01 nhà xưởng diện tích 130m², trị giá 19.251.496 đồng

- Các loại cây có tổng trị giá: 44.202.500 đồng.
- 01 nhà xưởng chế biến xây năm 2007, coi nói 02 mặt trước sau năm 2019 có trị giá 946. 964.351 đồng.

- 01 nhà kho cũ 01 tầng lợp tôn kích thước 42,1mx 13,6m, trị giá 956.404.224 đồng

*** *Tại bản án sơ thẩm số 08/2020/KD-TM ngày 17 tháng 11 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố Hòa Bình đã xử:***

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện Tổng Công ty T. Buộc công ty Dịch Vụ và thương mại PB phải trả lại Tổng Công ty T diện tích đất đã thuê trong hợp đồng số 01 ngày 06/2/2007, theo bản đồ địa chính là thửa số 256, tờ bản đồ số 25 diện tích 6.073,3 m² thuộc địa giới xã Mông Hóa Thành phố Hòa Bình; thửa số 254, tờ bản đồ số 25 diện tích 7.424,4m² thuộc địa giới xã Dân Hòa (cũ) nay là xã Mông Hóa, Thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình và những cơ sở hạ tầng trên diện tích đất thuê cụ thể: hai nhà cấp IV và trạm biến thế cùng với toàn bộ tài sản trên đất theo biên bản bàn giao mặt bằng mỏ đá ngày 4/3/2007, gồm:

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

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

- 08 cột điện cao thế (cột tròn)

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

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

- Dây điện: A90 (03 dây)

- Dây điện: AC3/5 (01 dây)

- Dây điện AC 35 (02 dây)

- 01 gian bếp nhỏ + 01 tiểu (đã sửa chữa, cải tạo)

(Tài sản trên đất theo biên bản bàn giao mặt bằng Mỏ đá ngày 4/3/2007, trong quá trình sử dụng công ty Dịch Vụ và thương mại PB đã sửa chữa, cải tạo 10 gian nhà cấp 4).

Các tài sản theo biên bản bàn giao có tài sản bị thiếu là: 03 cột điện hạ thế, 01 cột sắt V đôi. Phía Tổng Công ty T không yêu cầu bồi thường.

Trong thời gian 01 tháng kể từ án có hiệu lực pháp luật, công ty Dịch Vụ và thương mại PB phải thu dọn, di chuyển hết số tài sản và số cây trồng của PB trên diện tích đất lô 01b (là thửa số 256, tờ bản đồ số 25 diện tích 6.073,3 m² thuộc địa giới xã Mông Hóa Thành phố Hòa Bình) để trả lại đất và tài sản cho Tổng Công ty T.

2. Tiền thuê đất và tài sản công ty CPDV&TM PB phải trả cho Tổng Công ty T gốc và lãi là 207.508.000đ (trong đó tiền thuê đất 1201.000.000đ và tiền lãi: 6.508.000đ).

3. Công ty dịch vụ và Thương Mại PB phải hoàn trả cho Tổng Công ty T tiền chi phí thẩm định, định giá tài sản 15.000.000đ.

4. Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2029 /QĐ-BPKCTT ngày 08/7/2019 của Tòa án nhân dân huyện Kỳ Sơn (cũ) sẽ hết hiệu lực khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Tòa án nhân dân thành phố Hòa Bình hoàn trả cho Tổng Công ty T khoản tiền 30.000.000 đ (*Ba mươi triệu đồng*) tiền nộp đảm bảo áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời (*Tổng Công ty T đã nhận lại đủ tiền theo giấy giao nhận ngày 05/11/2020*).

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 23/11/2020, Công ty PB kháng cáo toàn bộ bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm với nội dung: Đề nghị cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm để xét xử lại.

*** *Tại phiên tòa phúc thẩm:***

- Nguyên đơn giữ nguyên nội dung khởi kiện, bị đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo. Các bên không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- *Quan điểm của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn - Tổng Công ty T:* Hợp đồng số 01/HĐKT Ngày 06/02/2007 được ký kết giữa Công ty PB và chi nhánh Hòa Bình thuộc Tổng Công ty T với thời hạn là 10 năm. Hợp đồng này đã hết hạn từ năm 2017. Cấp sơ thẩm xử buộc Công ty PB trả lại đất, tài sản trên đất cùng tiền thuê đất là đúng quy định của Nhà nước. Tổng Công ty T nhất trí với bản án sơ thẩm. Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- *Quan điểm của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn - Công ty PB:* Hợp đồng số 01/HĐKT Ngày 06/02/2007 được ký kết giữa Công ty PB và chi nhánh Hòa Bình thuộc Tổng Công ty T là vi phạm pháp luật cả về nội dung và hình thức nên hợp đồng bị vô hiệu. Cấp sơ thẩm đã xử buộc Công ty PB phải trả đất và tài sản trên đất; tiền thuê đất và tiền lãi cho Tổng Công ty T với số tiền 207.508.000đ (*hai trăm linh bảy triệu, năm trăm linh tám ngàn đồng*) là không đúng. Đề nghị hủy toàn bộ bản án sơ thẩm số 08/2020/KD-TM ngày 17/11/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Hòa Bình theo quy định tại điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự.

*** *Phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm:***

Việc chấp hành pháp luật của Hội đồng xét xử, Thẩm phán và thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Quan điểm về việc giải quyết vụ án: Ngày 6/2/2007, ông Nguyễn Tiến X chức vụ Giám đốc Chi nhánh HB thuộc Tổng Công ty T và Công ty PB đại diện

ông Kiều Văn P chức vụ giám đốc đã ký hợp đồng kinh tế số 01/HĐKT cho thuê 02 lô đất (1b + 1c), hai bên ký kết hợp đồng với giá cho thuê là 2.000.000đ/1 tháng, thời hạn thuê 10 năm.

Luật đất đai năm 2003 quy định: Đất giao cho Bộ Quốc Phòng quản lý phải sử dụng vào mục đích quốc phòng an ninh; đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; đất giao cho tổ chức mà không thu tiền thì không có quyền cho thuê đất. Việc giám đốc chi nhánh Hòa Bình thuộc Tổng Công ty T cho thuê đất là không đúng quy định của pháp luật và không đúng thẩm quyền ký hợp đồng nên là hợp đồng vô hiệu. Mặt khác Tổng Công ty T cho thuê 02 lô đất nhưng năm 2013 đã tự lấy lại 01 lô đất và trồng cây mà không có sự đồng ý của Công ty PB như vậy là vi phạm hợp đồng đã ký kết.

Cấp sơ thẩm chỉ xem xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đề nghị chấm dứt hợp đồng kinh tế số 01/2007, trả lại đất, tài sản và tiền thuê đất theo hợp đồng mà không xem xét hợp đồng có vi phạm các quy định của pháp luật hay không. Từ đó dẫn đến không điều tra xác minh thu thập chứng cứ khi yêu cầu trả đất, trên đất có những tài sản gì Công ty PB đã xây dựng, coi nói, sửa chữa để xác định có hay không có thiệt hại tại thời điểm Tổng Công ty T yêu cầu chấm dứt hợp đồng và xem xét lỗi của mỗi bên khi hợp đồng vô hiệu là chưa giải quyết triệt để các vấn đề trong vụ án.

Vi phạm về việc đánh giá cũng như thu thập chứng cứ của cấp sơ thẩm không thể khắc phục được tại cấp phúc thẩm. Đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng:

Đơn kháng cáo của bị đơn nộp trong thời hạn luật định, nộp tạm ứng án phí đúng quy định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2]. Về nội dung:

[2.1] Xét nguồn gốc đất:

Theo tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ thể hiện Tổng Công ty T được thành lập theo quyết định số 400/QĐQP ngày 04/4/1996 của Bộ trưởng Bộ Quốc Phòng, là doanh nghiệp có tư cách pháp nhân, có tên quân sự là Binh đoàn A thuộc Tổng cục Hậu cần. Xí nghiệp 897 là một trong những đơn vị nằm trong cơ cấu tổ chức của Tổng Công ty T. Ngày 11/12/2009 Bộ Quốc Phòng có quyết định số 4729/BQP điều chuyển Binh đoàn A về trực thuộc Bộ Quốc Phòng. Căn cứ quyết định số 728/TTg ngày 03/10/1996, Thủ tướng chính phủ đã phê duyệt quy hoạch đất quốc phòng do quân đội quản lý trên địa bàn Quân khu III, trong đó tỉnh Hòa Bình có 95 vị trí. Tại quyết định số 1256/QĐ-NĐ ngày 8/9/2004 của Tư lệnh Binh đoàn A, quyết định điều chuyển 04 khu đất

của Công ty xây dựng công trình 56 tại tỉnh Hòa Bình với tổng diện tích là 166.857m² cho Chi nhánh Hòa Bình (*nay đổi tên là Công ty Thành An 116*).

Căn cứ trích đo địa chính số 07/2017 của Văn phòng đăng ký đất đai và công văn số 2099/STNMT-VPĐKĐĐ ngày 14/9/2020 của Sở Tài nguyên Môi trường tỉnh Hòa Bình, khi thực hiện lồng ghép bản đồ địa chính thì 02 thửa đất 1b + 1c (*lô 1b, thửa đất số 256 tờ bản đồ số 25, diện tích 6.073,3 m² thuộc địa giới xã Mông Hóa; lô 1c, thửa số 254, tờ bản đồ số 25, diện tích 7.424,4 m² thuộc địa giới xã Dân Hòa*) nằm trên một phần thửa số 1a, tờ bản đồ số 25, diện tích 51.716 m², được quy chủ trên sổ mục kê mang tên Xí nghiệp khai thác đá 897 thuộc Tổng Công ty T.

Như vậy thửa đất 1b + 1c là đất được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt đất Quốc Phòng tại Quyết định số 728/QĐ-TTg ngày 3/10/1996 và Bộ Quốc Phòng giao cho Tổng Công ty T quản lý.

Theo quy định tại điều 89 Luật đất đai năm 2003 thì đất giao cho Bộ Quốc Phòng quản lý, thì phải sử dụng vào mục đích quốc phòng an ninh. Tại các điều 106, điều 109 Luật đất đai năm 2003 quy định đất chưa được cấp GCNQSDĐ; đất giao cho tổ chức mà không thu tiền thì không có quyền cho thuê đất. Việc chi nhánh tại HB thuộc Tổng Công ty T đã ký kết cho Công ty PB thuê đất là không đúng quy định của pháp luật về đất đai, không đúng với mục đích sử dụng đất giao cho Bộ Quốc Phòng quản lý.

2.2 Xét hợp đồng kinh tế số 01/HĐKT

Về chủ thể ký kết hợp đồng: Hợp đồng thể hiện bên A là Chi nhánh Hòa Bình - Tổng Công ty T, đại diện là Ông Nguyễn Tiến X - Giám đốc chi nhánh, ký kết hợp đồng kinh tế số 01/HĐKT với bên B là Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ PB, đại diện là ông Kiều Văn P – Giám đốc. Phía Tổng Công ty T cũng thừa nhận đất thuộc sự quản lý của Tổng Công ty T, ông Nguyễn Tiến X đại diện Tổng Công ty T ký hợp đồng cho thuê đất không báo cáo cấp có thẩm quyền là vượt quá thẩm quyền theo quy định của pháp luật. Về phía bên B, khi ký kết Công ty cổ phần TM và DV PB chưa được cấp giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, một ngày sau (*ngày 7/2/2007*) Sở kế hoạch đầu tư tỉnh Hòa Bình mới cấp giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần. Hợp đồng ký trước thời điểm Công ty PB thành lập, cấp sơ thẩm chưa làm rõ ông Kiều Văn P ký Hợp đồng kinh tế số 01/2007 với tư cách cá nhân hay đại diện Công ty PB.

Về nội dung hợp đồng: Ngày 6/2/2007 tại trụ sở Chi nhánh Hòa Bình - Tổng Công ty T, ông Nguyễn Tiến X chức vụ Giám đốc Chi nhánh đã ký hợp đồng kinh tế số 01/HĐKT cho Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ PB đại diện ông Kiều Văn P chức vụ giám đốc thuê đất, với giá cho thuê là 2.000.000đ/tháng, thời hạn thuê là 10 năm cùng các cam kết như phương thức thanh toán, chấm dứt hợp đồng.

Đối với lô đất 1c phía Công ty PB cho rằng sau khi ký hợp đồng đã san ủi mặt bằng lô đất này với chi phí hết 1 tỉ đồng, năm 2013 Tổng Công ty T tự ý

lấy đất trồng cây mà chưa có sự đồng ý của Công ty PB. Tại phiên tòa phúc thẩm, Tổng Công ty T xác nhận năm 2013 thấy đất để trồng nên công ty đã trồng cây trên đất và không trao đổi với Công ty PB. Như vậy việc Tổng Công ty T đã tự ý trồng cây trên diện tích đất đã cho Công ty PB thuê là vi phạm hợp đồng.

Đối với lô đất 1b, Công ty PB đã xây dựng, sửa chữa, cải tạo nhiều hạng mục trên đất để sản xuất kinh doanh. Biên bản bàn giao tài sản trên đất ngày 4/3/2007 giữa chi nhánh Hòa Bình với Công ty PB có ghi: *"Toàn bộ tài sản trên đất ở tình trạng đã cũ lâu ngày không sử dụng. Nếu sử dụng phải cải tạo tu sửa.. các hạng mục sửa chữa... phải báo lại cho bên A..."*. Tại mục 2 của hợp đồng có ghi: *"Hết thời hạn thuê bên B phải bàn giao nguyên trạng cho bên A..."*. Ngày 6/11/2013, Tổng Công ty T yêu cầu Công ty PB trả lại mặt bằng. Như vậy chưa hết thời hạn thuê đất, Tổng Công ty T đòi lại đất. Phía Công ty PB cho rằng việc đòi lại đất khi chưa hết thời hạn gây thiệt hại cho công ty nên đã yêu cầu Tổng Công ty T hỗ trợ thiệt hại. Tại bản tự khai ngày 08/3/2019, ông Phong yêu cầu Tổng Công ty T phải bồi thường thiệt hại cho Công ty PB khoảng 5 tỷ đồng. Cấp sơ thẩm xác định đây là yêu cầu phản tố nhưng không ra thông báo nộp tiền tạm ứng án phí đối với yêu cầu phản tố của bị đơn và căn cứ vào biên bản làm việc ngày 7/5/2020 (bút lục 557) để xác định phía bị đơn có ý kiến từ chối phản tố, phần nhận định của bản án lại nhận định về yêu cầu bồi thường này là không đúng.

Cấp sơ thẩm không xem xét tính hợp pháp của hợp đồng để xác định hợp đồng vô hiệu, không xác minh, thu thập chứng cứ để làm rõ các tài sản Công ty PB đã xây dựng, sửa chữa từ khi ký hợp đồng đến khi có yêu cầu trả lại đất (năm 2013) để xem xét có hay không có thiệt hại do hợp đồng vi phạm để từ đó xem xét lỗi của các bên và xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu mà quyết định buộc Công ty PB phải trả lại đất và tài sản trên đất; thanh toán tiền thuê đất và tiền lãi cho Tổng Công ty T là chưa giải quyết triệt để vụ án.

Sau khi ra quyết định đưa vụ án ra xét xử đã hoãn phiên tòa 3 lần, tuy nhiên trong hồ sơ không có văn bản thảo luận của Hội đồng xét xử và không có biên bản phiên tòa của mỗi lần hoãn phiên tòa là vi phạm khoản 2 điều 235, điều 236 Bộ luật tố tụng dân sự.

Bản án sơ thẩm tuyên Công ty PB phải thanh toán cho Tổng Công ty T khoản tiền 207.508.000đ nhưng không tuyên nghĩa vụ nếu chậm thi hành án theo quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự là thiếu sót.

Những thiếu sót, vi phạm nêu trên không thể khắc phục được tại cấp phúc thẩm. Cần chấp nhận kháng cáo của bị đơn cũng như đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hòa Bình. Hủy bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

[3]. Về án phí: Công ty CPTM và DV PB không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 148; khoản 3 Điều 308; Điều 310 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015. Tuyên xử:

1. Hủy toàn bộ bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 08/2020/KD-TM ngày 17/11/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình.

Chuyển hồ sơ về cho Tòa án nhân dân thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

2. Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm: Sẽ được xác định khi giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

3. Án phí phúc thẩm: Công ty CPTM & DV PB không phải chịu án phí phúc thẩm, được hoàn lại số tiền 2.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu số 0004096 ngày 24/11/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Hòa Bình.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án (27/5/2021).

Nơi nhận:

- TANDCC tại Hà Nội;
- VKSNDCC tại Hà Nội;
- VKSND tỉnh Hòa Bình;
- VKSND T.P Hòa Bình;
- TAND T.P Hòa Bình;
- Chi cục THADS T.P Hòa Bình;
- Các đương sự;
- Lưu: TH, tổ HCTP.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN-CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Trần Thanh Hải

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN

CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Thị Dụ

Nguyễn Quang Tuấn

Trần Thanh Hải