

Bản án số: 681/2024/DS-PT

Ngày 27-11 - 2024

V/v: “*Tranh chấp QSD đất và tài sản
gắn liền với QSD đất*”

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 Đỗ Minh Hoàng.

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Hồng Hạnh;

Bà Trần Thị Thu Nam.

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Hoàng Thị Thu Hiền - Thư ký TAND TP Hà Nội.

- *Đại diện VKSNDTP. Hà Nội:* Bà Ngô Phương Liên - Kiểm sát viên.

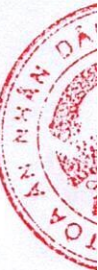
Ngày 27/11/2024, tại trụ sở TAND Thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 527/2022/DSPT ngày 22/11/2022 về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất*”. Do bản dân sự sơ thẩm số 03/2018/DS-ST ngày 05/02/2018 của TAND quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội bị kháng cáo và Quyết định giám đốc thẩm số 74/2022/DS-GĐT ngày 17/9/2022 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 19/2023/QĐXX-PT ngày 01/02/2023; các Quyết định hoãn phiên tòa và các Thông báo mở lại phiên tòa tiếp theo của TAND Thành phố Hà Nội đối với các đương sự:

1. Nguyên đơn: Công ty cổ phần Thương mại Lâm sản Hà Nội; Trụ sở: Số 67 Ngô Thị Nhậm, phường Phạm Đình Hổ, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội. *Người đại diện theo pháp luật:* Bà Nguyễn Thị Chi - Chủ tịch Hội đồng quản trị; ông Nguyễn Tiến Mạnh - Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Thương mại Lâm sản Hà Nội và *Người đại diện theo ủy quyền:* Các bà Bùi Thị Thu Huyền, Dương Thị Kiều Loan (theo giấy ủy quyền ngày 15/3/2023. Địa chỉ liên hệ: Công ty luật TNHH Đông Hà Nội- tầng 5, lô V.8, tòa nhà Imperia Garden- số 203 Nguyễn Huy Tưởng, phường Thanh Xuân Trung, quận Thanh Xuân, Hà Nội).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Các Luật sư Phan Thị Lam Hồng, Nguyễn Đức Tùng- Công ty luật TNHH Đông Hà Nội (tầng 5, lô V.8, tòa nhà Imperia Garden- số 203 Nguyễn Huy Tưởng, phường Thanh Xuân Trung, quận Thanh Xuân, Hà Nội). Có mặt.

2. Bị đơn: Tổng công ty Lâm nghiệp Việt Nam - Công ty cổ phần. Trụ sở: Số 127 Lò Đúc, phường Đồng Mác, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội. *Người đại diện theo pháp luật:* Ông Lê Quốc Khánh, ông Phí Mạnh Cường. *Người đại diện theo ủy quyền:* Các bà Nguyễn Thị Phong Lan, Nguyễn Thị Kiều Diễm, Nguyễn Thu Hà và ông Phạm Bá Hợp.



[Handwritten signature]

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Trần Minh Quân - Công ty luật TNHH Trần Nguyên. Địa chỉ: Số 1 ngõ Châu Long, phường Trúc Bạch, quận Ba Đình, Hà Nội. Có mặt.

3.1. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ủy ban nhân dân Thành phố Hà Nội. Trụ sở: Số 12 phố Lê Lai, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội. *Đại diện theo pháp luật:* Chủ tịch UBND Thành phố Hà Nội. Vắng mặt

3.2. Công ty cổ phần D & A Việt Nam. Địa chỉ: Số 18 phố Lý Thường Kiệt, phường Phan Chu Trinh, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội. *Người đại diện theo pháp luật:* Bà Lê Lan Hương- Chủ tịch Hội đồng quản trị, xin vắng mặt.

4. Người kháng cáo:

4.1. Tổng công ty Lâm nghiệp Việt Nam là bị đơn

4.2. Công ty cổ phần Thương mại Lâm sản Hà Nội là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo hồ sơ vụ án, tại cấp sơ thẩm.

1. Nguyên đơn trình bày:

Công ty cổ phần Thương mại Lâm sản Hà Nội (*Sau đây viết tắt là Công ty CPTMLS Hà Nội*) tiền thân là Công ty Thương mại lâm sản Hà Nội (*Sau đây viết tắt là Công ty TMLS Hà Nội*), doanh nghiệp 100% vốn Nhà nước trực thuộc Tổng công ty Lâm nghiệp Việt Nam.

Năm 1989-1990, Công ty TMLS Hà Nội đã dùng vốn tự có của doanh nghiệp để đầu tư xây dựng ngôi nhà 3 tầng tại số 67 Ngõ Thị Nhậm, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội (*Sau đây viết tắt là nhà, đất số 67 Ngõ Thị Nhậm*) làm nhà làm việc và cửa hàng kinh doanh của Công ty (*Đã được Tổng Công ty Lâm nghiệp Việt Nam và Bộ Nông nghiệp - Phát triển nông thôn xác nhận tại văn bản số 15/TCT ngày 28/02/1997; Cục quản lý vốn và tài sản doanh nghiệp nhà nước Thành phố Hà Nội xác nhận tại văn bản số 54/KTTC ngày 12/6/1997*). Năm 1991, công trình hoàn thành và được đưa vào sử dụng. Cũng từ đó, Công ty TMLS Hà Nội đã quản lý và sử dụng công trình cùng với cơ sở nhà, đất số 67 Ngõ Thị Nhậm.

Tại Quyết định số 153/TCLD ngày 15/3/1993 của Bộ trưởng Bộ Lâm nghiệp quyết định đặt trụ sở của Công ty kinh doanh Lâm sản Hà Nội (*Sau đổi tên thành Trung tâm thương mại Lâm sản Hà Nội và thành Công ty Thương mại Lâm sản Hà Nội sau này*) tại số 67 Ngõ Thị Nhậm, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội và Quyết định số 384/NN-TCCB/QĐ ngày 28/12/1995, Bộ trưởng Bộ nông nghiệp và Phát triển nông thôn (*Sau đây viết tắt là Bộ NN&PTNT*) đã quyết định: Trụ sở của Công ty TMLS Hà Nội đóng tại 13 Hòa Mã và số 67 Ngõ Thị Nhậm, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội.

Ngày 3/10/1997, trả lời Tổng công ty Lâm nghiệp Việt Nam về việc xin xác nhận quyền sở hữu trụ sở 67 Ngõ Thị Nhậm và 13 Hòa Mã, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội, Bộ NN&PTNT đã có văn bản số 3569/NN-ĐTXD/CV tiếp tục khẳng

định “ Trụ sở tại 13 Hòa Mã và 67 Ngô Thì Nhậm đã giao cho Công ty TMLS Hà Nội.”

Quá trình hoạt động, ngày 12/6/1999 Tổng công ty Lâm nghiệp Việt Nam ban hành Quyết định số 775/TCT/KTTC-QĐ về việc điều động tầng 1 của nhà số 67 Ngô Thì Nhậm thuộc Công ty TMLS Hà Nội về Văn phòng Tổng công ty Lâm nghiệp Việt Nam. Tuy nhiên, việc điều động tài sản của Tổng công ty Lâm nghiệp Việt Nam là không đúng quy định của pháp luật và hai bên cũng chưa tiến hành bàn giao tài sản trên thực tế. Việc Tổng công ty lâm nghiệp Việt Nam tự điều chuyển tài sản của Công ty TMLS Hà Nội khi chưa có quyết định của Bộ NN&PTNT là không đúng thẩm quyền. Ngoài ra, căn cứ theo quy định tại Điều 9 Quy chế Quản lý tài chính và hạch toán kinh doanh đối với doanh nghiệp Nhà nước được ban hành kèm theo Nghị định số 59-CP ngày 03/10/1996 của Chính phủ thì:

“Điều 9. Doanh nghiệp Nhà nước được quyền thay đổi cơ cấu vốn, tài sản phục vụ cho việc phát triển kinh doanh.

Trong các Tổng công ty nhà nước, Tổng giám đốc thực hiện việc điều động tài sản giữa các doanh nghiệp thành viên theo phương án đã được Hội đồng quản trị phê duyệt. Trong vòng 10 ngày sau khi điều động tài sản, Tổng công ty phải thông báo kết quả điều động tài sản cho cơ quan tài chính nhà nước và Thủ trưởng cơ quan Quyết định thành lập doanh nghiệp”

Như vậy, việc thay đổi cơ cấu vốn, tài sản phải để phục vụ cho việc phát triển kinh doanh. Hơn nữa, Tổng công ty không có quyền điều động tài sản của các đơn vị thành viên về Tổng công ty mà chỉ có quyền điều động tài sản giữa các doanh nghiệp thành viên với nhau theo Phương án đã được phê duyệt. Tổng công ty cũng không có bất cứ thông báo nào tới Thủ trưởng cơ quan quyết định thành lập doanh nghiệp, với Bộ NN&PTNT theo quy định tại Điều 9 Quy chế Quản lý tài chính và hoạch toán kinh doanh đối với doanh nghiệp Nhà nước được ban hành kèm theo Nghị định số 59-CP ngày 03/10/1996 của Chính phủ.

Trên thực tế, từ khi ban hành Quyết định 755/TCT/KTTC-QĐ ngày 12/6/1999 đến thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp ngày 31/12/2003, Bộ NN&PTNT đã có Quyết định xác định giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa; giữa Tổng công ty và Công ty TMLS Hà Nội chưa tiến hành bàn giao tài sản là tầng 1 của nhà số 67 Ngô Thì Nhậm, chưa có chứng từ bàn giao tài sản.

Do vậy, việc điều động tài sản năm 1999 của Tổng công ty Lâm nghiệp Việt Nam là không đúng quy định pháp luật.

Ngày 05/6/2003, UBND Thành phố Hà Nội đã ban hành Quyết định số 3614/QĐ-UB về việc cho Công ty TMLS Hà Nội thuê 1.795,8m² đất tại số 13 Hòa Mã và số 67 Ngô Thì Nhậm để làm văn phòng giao dịch và kinh doanh. Thời gian thuê được xác định trong quyết định này là 30 năm kể từ ngày 01/5/2003. Sau đó, ngày 19/8/2003, Công ty TMLS Hà Nội ký Hợp đồng thuê đất với Sở địa chính-Nhà đất Hà Nội. Đến ngày 24/12/2003, Công ty TMLS Hà Nội được UBND Thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số

X968709 (Sau đây viết tắt là GCNQSD Đ số X968709) đối với diện tích đất nêu trên theo Quyết định số 7907/QĐ-UB.

Ngày 26/02/2004, Bộ trưởng Bộ NN&PTNT ban hành Quyết định số 459/QĐ/BNN-TCCB về việc Công ty TMLS Hà Nội tiến hành cổ phần hóa doanh nghiệp. Ngày 26/7/2004, Công ty TMLS Hà Nội tiến hành xác định giá trị doanh nghiệp và lập biên bản xác định giá trị doanh nghiệp tính đến thời điểm ngày 31/12/2003. Trong bảng kiểm kê và xác định tài sản nhà cửa, kho tàng, kiến trúc tại mục 3 (Đính kèm với biên bản xác định giá trị doanh nghiệp) đã xác định tài sản bao gồm cả nhà 3 tầng 67 Ngô Thì Nhậm.

Vì có Quyết định 775/TCT/KTTC-QĐ ngày 12/6/1999 nên ngày 06/9/2004, Công ty CPTMLS Hà Nội và Tổng công ty Lâm nghiệp Việt Nam đã ký Biên bản số 1033/HĐQT/KTTC/BB xác định phân chia và thống nhất quyền quản lý, sử dụng nhà số 67 Ngô Thì Nhậm với nội dung Tổng công ty Lâm nghiệp Việt Nam được quyền sử dụng 12 gian tầng 1 với diện tích sàn sử dụng 343,04m².

Ngày 06/10/2004, Bộ trưởng Bộ NN&PTNT đã ban hành Quyết định số 3405/BNN-TCCB về việc chuyển doanh nghiệp Nhà nước thành Công ty cổ phần với hình thức cổ phần hóa; giữ nguyên vốn nhà nước hiện có và phát hành cổ phiếu thu hút thêm vốn. Giá trị thực tế của doanh nghiệp tại thời điểm ngày 31/12/2003 để cổ phần hóa được xác định dựa trên Biên bản xác định giá trị doanh nghiệp ngày 26/7/2004 là 58.398.508.290 đồng bao gồm cả diện tích tầng 1 nhà 3 tầng tại số 67 Ngô Thì Nhậm.

Ngày 14/12/2004, Công ty TMLS Hà Nội được Sở kế hoạch và đầu tư Thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty cổ phần. Sau khi hoàn thành việc cổ phần hóa, do có sự thay đổi về tên người sử dụng đất nên ngày 02/7/2007, Công ty CPTMLS Hà Nội đã cùng với Sở tài nguyên Môi trường và nhà đất Hà Nội ký Hợp đồng thuê đất số 173 -07/HĐTĐTN, theo đó Công ty CPTMLS Hà Nội được thuê 1.795,8m² đất tại số 13 Hòa Mã và 67 Ngô Thì Nhậm làm văn phòng giao dịch và kinh doanh.

Ngày 20/7/2010, Công ty TMLS Hà Nội đã tiến hành bàn giao tài sản và các nguồn lực kinh tế xã hội từ doanh nghiệp Nhà nước sang Công ty CPTMLS Hà Nội. Hai bên đã lập Biên bản số 10/BBBG-CTY về việc bàn giao các tài sản này. Chứng kiến việc bàn giao ngoài đại diện của hai bên còn có sự tham gia của một số thành viên Tổng Công ty Lâm nghiệp Việt Nam. Tại Phụ lục số 03 của Biên bản bàn giao đã thống kê chi tiết tài sản cố định được tính vào giá trị doanh nghiệp trong đó bao gồm cả tài sản là nhà 3 tầng số 67 Ngô Thì Nhậm. Tuy nhiên Tổng công ty Lâm nghiệp Việt Nam vẫn căn cứ vào Biên bản số 1033/HĐQT/KTTC/BB ngày 06/9/2004 để chiếm hữu và sử dụng diện tích 12 gian tầng 1 là tài sản thuộc sở hữu của Công ty CPTMLS Hà Nội.

Công ty CPTMLS Hà Nội đề nghị Tòa án giải quyết:

1. Buộc Tổng công ty Lâm nghiệp Việt Nam phải trả cho Công ty CPTMLS Hà Nội quyền sở hữu 343,04m² nhà (12 gian tầng 1) nhà 3 tầng gắn liền với quyền sử dụng 1.795,8m² đất.



2. Buộc Tổng công ty Lâm nghiệp Việt Nam bồi thường thiệt hại cho Công ty CPTMLS Hà Nội về việc sử dụng, khai thác diện tích 343,04m² nhà (12 gian tầng 1) nhà 3 tầng gắn liền với quyền sử dụng 1795,8m² đất, tạm tính từ ngày 01/01/2005 đến ngày 31/12/2017 số tiền là 23.563.283.600 đồng, chưa bao gồm 10% thuế giá trị gia tăng.

2. Bị đơn trình bày:

Trước khi tiến hành cổ phần hóa vào năm 2004, Công ty TMLS Hà Nội là doanh nghiệp 100% vốn Nhà nước, trực thuộc Tổng công ty Lâm nghiệp Việt Nam và nhà 3 tầng được xây dựng trên diện tích 1.795,8m² đất là tài sản thuộc sở hữu Nhà nước.

Từ năm 1999, căn cứ Nghị quyết số 72/TCT-HĐQT ngày 05/6/1999 của Hội đồng quản trị Tổng công ty Lâm nghiệp Việt Nam lần thứ XII, Tổng công ty Lâm nghiệp Việt Nam đã có Quyết định số 775/TCT/KTTC-QĐ ngày 12/6/1999 điều động 12 gian tầng 1 nhà 3 tầng tại 67 Ngô Thị Nhậm về Văn phòng Tổng Công ty Lâm nghiệp Việt Nam quản lý, sử dụng.

Sau khi thực hiện việc bàn giao tầng 1 nhà 3 tầng tại 67 Ngô Thị Nhậm cho Văn phòng Tổng công ty Lâm nghiệp Việt Nam, Công ty TMLS Hà Nội đã hạch toán giảm nguồn vốn cố định của mình đối với tầng 1 nhà 3 tầng tại 67 Ngô Thị Nhậm (được thể hiện trong "Bản thuyết minh Báo cáo tài chính năm 1999 của Công ty"); đồng thời Văn phòng Tổng công ty Lâm nghiệp Việt Nam cũng đã hạch toán ghi tăng tài sản và nguồn vốn Nhà nước đối với tầng 1 nhà 3 tầng tại 67 Ngô Thị Nhậm. Như vậy là ngay từ năm 1999, khi Công ty TMLS Hà Nội chưa được cổ phần hóa, thì tầng 1 nhà 3 tầng tại 67 Ngô Thị Nhậm đã không còn thuộc quyền quản lý, sử dụng của Công ty TMLS Hà Nội, mà là tài sản thuộc sở hữu Nhà nước do Tổng công ty Lâm nghiệp Việt Nam quản lý, sử dụng.

- Ngay sau khi bàn giao tầng 1 nhà 3 tầng tại 67 Ngô Thị Nhậm về Văn phòng Tổng Công ty Lâm nghiệp Việt Nam, Công ty TMLS Hà Nội đã có công văn số 433CT/KTTC-CV ngày 27/10/1999 gửi Chi cục Thuế quận Hai Bà Trưng đề nghị: "... trực tiếp thu tiền thuê đất của Tổng công ty Lâm nghiệp Việt Nam và giảm trừ thu tiền thuê đất của Công ty TMLS Hà Nội là 376,2 m² kể từ ngày 1/7/1999 trở đi...".

Khi Công ty TMLS Hà Nội tiến hành cổ phần hóa vào năm 2004, để đảm bảo tính pháp lý về quyền quản lý, sử dụng tài sản thuộc sở hữu Nhà nước, ngày 26/7/2004 Tổng công ty Lâm nghiệp Việt Nam đã tổ chức xác định giá trị doanh nghiệp. Theo đó, tại Biên bản số 1033-HĐQT/KTTC/BB ngày 06/9/2004 về xác định phân chia và thống nhất quyền quản lý, sử dụng nhà 3 tầng tại 67 Ngô Thị Nhậm, Công ty TMLS Hà Nội và Tổng Công ty Lâm nghiệp Việt Nam đã xác định như sau:

"1- 12 gian tầng 1 có diện tích xây dựng = 343,04m² (có sơ đồ kèm theo) hoàn toàn thuộc quyền quản lý và sử dụng của Tổng Công ty.

"2- Riêng 2 gian cầu thang + phòng bảo vệ tại tầng 1, tầng 2 và tầng 3 thuộc quyền quản lý và sử dụng của Công ty Thương mại lâm sản Hà Nội...



“3- Việc đầu tư mới hoặc cải tạo, nâng cấp các tầng sau này (nếu có) mà làm ảnh hưởng đến kết cấu và chiều cao ngôi nhà phải được sự thỏa thuận thống nhất của 2 bên;

“4- Tổng Công ty Lâm nghiệp Việt Nam sẽ cùng đóng góp tiền thuê đất hàng năm với Công ty Thương mại lâm sản Hà Nội theo đơn giá và hệ số qui định của Nhà Nước”.

Sau khi Công ty Thương mại lâm sản Hà Nội đã chính thức chuyển thành Công ty CPTMLS Hà Nội (Theo quyết định số 3405/QĐ/BNN-TCCB ngày 06/10/2004 của Bộ NN&PTNT), tại Biên bản số 10/BBBG-CTY ngày 20/7/2010 về bàn giao tài sản và các nguồn lực kinh tế xã hội từ Công ty Thương mại lâm sản Hà Nội (Doanh nghiệp nhà nước) sang Công ty CPTMLS Hà Nội (Doanh nghiệp cổ phần hóa) có ghi rõ: “2. Về tài sản của Tổng công ty Lâm nghiệp Việt Nam tại số 67 Ngô Thì Nhậm được xác định theo Biên bản số 1033- HĐQT/ KTTC/BB ngày 06/9/2004 về việc xác định, phân chia và thống nhất “quyền quản lý và sử dụng nhà số 67 Ngô Thì Nhậm. Công ty CPTMLS Hà Nội có trách nhiệm kế thừa thực hiện...”.

Như vậy, Bị đơn khẳng định: Sau khi chuyển đổi thành Công ty cổ phần, Công ty CPTMLS Hà Nội đã có văn bản xác nhận tầng 1 nhà 3 tầng tại 67 Ngô Thì Nhậm là tài sản thuộc sở hữu Nhà nước do Tổng công ty Lâm nghiệp Việt Nam quản lý, sử dụng. Chính Công ty TMLS Hà Nội (trước đây) và Công ty CPTMLS Hà Nội (sau khi cổ phần hóa) đều nhận thức được là tầng 1 nhà 3 tầng tại 67 Ngô Thì Nhậm là tài sản thuộc sở hữu nhà nước do Tổng công ty Lâm nghiệp Việt Nam quản lý, sử dụng nên đã có nhiều văn bản xác nhận Tổng công ty Lâm nghiệp Việt Nam có quyền sử dụng chung đối với diện tích đất trên có nhà 3 tầng tại 67 Ngô Thì Nhậm và yêu cầu Tổng công ty Lâm nghiệp Việt Nam phải đóng góp tiền thuê đất và thuế sử dụng đất tại 67 Ngô Thì Nhậm. Cụ thể:

- Ngày 23/11/2012, Công ty CPTMLS Hà Nội có Thông báo số 111 TB/CT-KTTK yêu cầu Tổng công ty Lâm nghiệp Việt Nam đóng góp tiền thuê đất và thuế sử dụng đất tại 67 Ngô Thì Nhậm.

- Ngày 08/4/2014, Tổng công ty Lâm nghiệp Việt Nam đã cùng Công ty CPTMLS Hà Nội lập Biên bản về thống nhất phân bổ tiền thuê đất và thuế sử dụng đất phi nông nghiệp tại 67 Ngô Thì Nhậm, hai bên đã thỏa thuận là: “Tiền thuê đất phân bổ cho diện tích nhà tầng 1 (đồng/m²/năm) = Tổng số tiền thuê đất phải nộp 1 năm: {(Tổng DT tầng 1 x 1,3) + (Tổng DT tầng 2 x 0,7) + (Tổng DT tầng 3 x 0,5) + (DT sân mặt tiền 67 NTN x 0,85) + (DT đất trống còn lại x 0,5) x 1,3}” (Theo công thức tính tiền thuê đất tại Biên bản thỏa thuận này thì tiền thuê đất phân bổ cho diện tích tầng 1 nhà 3 tầng tại 67 Ngô Thì Nhậm mà Tổng công ty Lâm nghiệp Việt Nam phải đóng góp với Công ty CPTMLS Hà Nội để nộp cho nhà nước được tính cả đối với quyền sử dụng đất của 1.403,67m² đất tại 67 Ngô Thì Nhậm, bao gồm: 400,31m² trên có nhà 3 tầng + 797,5m² sân mặt tiền 67 Ngô Thì Nhậm + 705,86m² sân và khoảng đất trống còn lại).

Bộ Tài chính, BNN&PTNT và Ban chỉ đạo 09 Thành phố Hà Nội cũng có

nhiều văn bản xác nhận Tổng công ty Lâm Nghiệp Việt Nam có quyền quản lý, sử dụng tầng 1 nhà 3 tầng và có quyền sử dụng chung đối với diện tích đất tại 67 Ngô Thì Nhậm, cụ thể là:

- Ngày 16/11/2011, tại cuộc họp bàn thống nhất phương án sắp xếp, xử lý 05 cơ sở nhà đất thuộc Tổng công ty Lâm nghiệp Việt Nam, Ban chỉ đạo 09 Thành phố Hà Nội và đại diện Bộ NN&PTNT đã kết luận: “Thống nhất đơn vị (là Tổng công ty Lâm nghiệp Việt Nam) giữ lại sử dụng tầng 1, nhà 67 Ngô Thì Nhậm theo diện tích đã được phân chia giữa 2 công ty, 2 công ty phải liên hệ với cơ quan chức năng để hoàn thiện thủ tục về đất đai”.

- Ngày 06/02/2012, Bộ Tài chính có văn bản số 1419/BTC-QLCS gửi Bộ NN&PTNT thống nhất: Tổng công ty Lâm nghiệp Việt Nam giữ lại 343,04m² diện tích sàn sử dụng 1795,8m² diện tích khuôn viên số 67 Ngô Thì Nhậm.

- Ngày 25/9/2014, Bộ Tài chính có văn bản số 13531/BTC-QLCS xác nhận: “343,04m² diện tích sàn sử dụng (12 gian tầng 1) tại số 67 Ngô Thì Nhậm là tài sản của Tổng công ty Lâm nghiệp Việt Nam (tài sản Nhà nước giao Tổng công ty Lâm nghiệp quản lý, sử dụng); diện tích 1.795,8m² đất là diện tích được sử dụng chung”. Đồng thời đề nghị: “...Tổng công ty Lâm nghiệp Việt Nam liên hệ với các Sở, ngành có liên quan của Thành phố Hà Nội điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại 67 Ngô Thì Nhậm theo hình thức sử dụng chung...”.

- Ngày 24/12/2014, Bộ NN&PTNT còn có văn bản số 10281/BNN-QLDN gửi UBND Thành phố Hà Nội xác nhận: “343,04m² diện tích sàn sử dụng (12 gian tầng 1) tại 67 Ngô Thì Nhậm là tài sản của Tổng Công ty Lâm nghiệp Việt Nam (Tài sản nhà nước giao cho Tổng Công ty quản lý, sử dụng) đề nghị UBND Thành phố Hà Nội tạo điều kiện, điều chỉnh, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng nhà, đất cho Tổng Công ty Lâm nghiệp Việt Nam theo qui định của pháp luật”.

Là đơn vị có quyền sử dụng đất chung tại 67 Ngô Thì Nhậm, Tổng công ty Lâm nghiệp Việt Nam đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của mình trong việc đóng góp cùng Công ty CPTMLS Hà Nội nộp tiền thuê đất và thuế sử dụng đất tại 67 Ngô Thì Nhậm (Được chứng minh qua các ủy nhiệm chi số 878, 1305, 1912, 2610 về việc chuyển cho Công ty CPTMLS Hà Nội 2.814.693.151 đồng nộp tiền thuê đất và thuế sử dụng đất của các năm từ 2005 đến 2015).

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ nêu trên, bị đơn xác định tầng 1 nhà 3 tầng tại số 67 Ngô Thì Nhậm không thuộc quyền sở hữu của Công ty CPTMLS Hà Nội mà là tài sản thuộc sở hữu Nhà nước do Tổng công ty Lâm nghiệp Việt Nam quản lý, sử dụng. Do đó, yêu cầu khởi kiện “tranh chấp quyền sở hữu tầng 1 nhà 3 tầng tại số 67 Ngô Thì Nhậm” của Công ty CPTMLS Hà Nội hoàn toàn không có căn cứ pháp lý.

Để có cơ sở giải quyết vụ án được toàn diện và đúng pháp luật khi giải quyết yêu cầu khởi kiện: “Tranh chấp quyền sở hữu tầng 1 nhà 3 tầng tại 67 Ngô Thì Nhậm” của Công ty CPTMLS Hà Nội. Đề nghị Tòa án đồng thời xem xét giải quyết việc Tổng công ty Lâm nghiệp Việt Nam có hay không có quyền sử

dụng chung hợp pháp đối với diện tích đất trên đó có nhà 3 tầng tại số 67 Ngô Thị Nhậm nên có yêu cầu phản tố. Đề nghị Tòa án:

- Bác yêu cầu khởi kiện “Tranh chấp quyền sở hữu tầng 1 nhà 3 tầng tại 67 Ngô Thị Nhậm” của Công ty CPTMLS Hà Nội ;
- Công nhận tầng 1 nhà 3 tầng tại 67 Ngô Thị Nhậm là tài sản thuộc sở hữu Nhà nước do Tổng công ty Lâm nghiệp Việt Nam quản lý, sử dụng;
- Công nhận quyền sử dụng chung hợp pháp của Tổng công ty Lâm nghiệp Việt Nam đối với 1.403,67m² đất trên tổng diện tích 1.795,8m² đất tại số 13 Hòa Mã và 67 Ngô Thị Nhậm, quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội.
- Kiến nghị UBND Thành phố Hà Nội điều chỉnh để cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất cho Tổng Công ty Lâm nghiệp Việt Nam tại 67 Ngô Thị Nhậm theo đúng qui định của pháp luật.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ủy ban nhân dân Thành phố Hà Nội trình bày:

¹. Về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất: Ngày 06/6/2003 UBND Thành phố có Quyết định số 3164/QĐ-UB cho Công ty TMLS Hà Nội (*thuộc Tổng công ty Lâm nghiệp Việt Nam*) thuê 1.795,8m² đất tại số 13 phố Hòa Mã và số 67 phố Ngô Thị Nhậm, phường Ngô Thị Nhậm, Hai Bà Trưng, Hà Nội do Công ty đang quản lý, sử dụng cùng các công trình hiện có để làm văn phòng giao dịch và kinh doanh; thời gian thuê đất là 30 năm kể từ ngày 16/5/2003.

Ngày 19/8/2003, Sở Địa chính và nhà đất Hà Nội ký Hợp đồng thuê đất số 103-2003/ĐCND-HĐTĐTN cho Công ty TMLS Hà Nội thuê 1.795,8m² đất tại số 13 phố Hòa Mã và 67 phố Ngô Thị Nhậm, phường Ngô Thị Nhậm, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội để làm văn phòng giao dịch và kinh doanh theo Quyết định số 3164/QĐ-UBND.

Ngày 24/12/2003, UBND Thành phố Hà Nội cấp GCNQSDĐ số X968709, diện tích 1.795,8m² tại 13 phố Hòa Mã và 67 phố Ngô Thị Nhậm, phường Ngô Thị Nhậm, Hai Bà Trưng, Hà Nội cho Công ty TMLS Hà Nội.

Ngày 06/10/2004, Bộ NN&PTNT có Quyết định số 3405/QĐ/BNN - TCCB phê duyệt phương án cổ phần hóa Công ty TMLS Hà Nội thành Công ty CPTMLS Hà Nội.

Ngày 26/7/2006, Sở Xây dựng Hà Nội cấp giấy phép xây dựng số 252/GPXD cho Công ty CPTMLS Hà Nội được phép tháo dỡ nhà cũ, xây dựng Trung tâm thương mại và văn phòng giao dịch cao 07 tầng tại 67 phố Ngô Thị Nhậm, phường Ngô Thị Nhậm, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội.

Ngày 13/02/2007, Sở Tài nguyên Môi trường và nhà đất thực hiện đăng ký biến động tại trang 4 GCNQSDĐ số X968709 đã cấp cho Công ty TMLS Hà Nội với nội dung: “Người sử dụng đất được đổi tên là Công ty CPTMLS Hà Nội, theo Quyết định số 3405/QĐ/BNN-TCCB ngày 06/10/2004 của Bộ NN&PTNT; Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty cổ phần số 0103006176 đăng ký lần đầu ngày 14/12/2004 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Hà Nội cấp”.

Ngày 02/7/2007, Sở Tài nguyên Môi trường và nhà đất thanh lý Hợp đồng thuê đất số 103-2003/ĐCND-HĐTĐTN ngày 19/8/2003 đã ký với Công ty TMLS Hà Nội. Đồng thời đã tiến hành ký Hợp đồng thuê đất số 173-07/HĐTĐTN với Công ty CPTMLS Hà Nội (Theo Thông tư số 09/2006/ TT-BTNMT ngày 25/9/2006 của Bộ Tài nguyên và Môi trường).

Ngày 28/6/2013, Sở Tài nguyên Môi trường và Nhà đất đã ký Phụ lục Hợp đồng thuê đất số 271/PLHĐTĐ với Công ty CPTMLS Hà Nội cho phù hợp với đơn giá thuê đất mới được Sở Tài chính phê duyệt tại Quyết định số 6944/QĐ-STC ngày 21/12/2012.

². Về phương án xử lý cơ sở nhà đất tại số 67 phố Ngô Thì Nhậm:

Ngày 13/10/2014, Sở Tài chính có văn bản số 5936/STC-QLCS báo cáo UBND Thành phố phương án xử lý cơ sở nhà đất tại số 67 phố Ngô Thì Nhậm, như sau: “Về hồ sơ pháp lý, quyền sử dụng 1.795,8m² đất tại số 67 phố Ngô Thì Nhậm, phường Ngô Thì Nhậm, quận Hai Bà Trưng do Công ty TMLS Hà Nội được giao quản lý, sử dụng. Đối với 12 gian tầng 01 do Tổng công ty Lâm nghiệp Việt Nam sử dụng đã có quyết định điều động tài sản của Tổng công ty, tuy nhiên chưa thực hiện việc giảm trừ phần giá trị tài sản cố định của nhà 3 tầng tại số 67 phố Ngô Thì Nhậm vào giá trị doanh nghiệp của Công ty TMLS Hà Nội. Quá trình thực hiện sắp xếp lại, xử lý nhà đất theo Quyết định số 09/2007/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ thì chỉ có Tổng công ty lâm nghiệp Việt Nam thuộc đối tượng sắp xếp trên cơ sở phương án đề xuất của Bộ NN&PTNT và hồ sơ pháp lý do Tổng công ty lâm nghiệp Việt Nam cung cấp, do vậy việc xử lý của các ngành là đúng theo các quy trình và quy định của pháp luật”.

Ngày 12/11/2014, UBND Thành phố có văn bản số 8759/UBND-KT về phương án xử lý cơ sở nhà đất tại số 67 phố Ngô Thì Nhậm giữa Tổng công ty Lâm nghiệp Việt Nam và Công ty CPTMLS Hà Nội. Tại văn bản này, UBND Thành phố đề nghị Bộ NN&PTNT: Kiểm tra, rà soát và xem xét xử lý dứt điểm việc quản lý, sử dụng cơ sở nhà đất tại số 67 phố Ngô Thì Nhậm giữa Tổng công ty Lâm nghiệp Việt Nam và Công ty CPTMLS Hà Nội. Sau khi có ý kiến của Bộ NN&PTNT, UBND Thành phố Hà Nội sẽ có ý kiến về việc xác định giá trị doanh nghiệp khi cổ phần hóa Tổng công ty Lâm nghiệp Việt Nam và các vấn đề liên quan theo quy định.

Ngày 11/02/2015, UBND Thành phố Hà Nội có văn bản số 1091/UBND-KT về phương án xử lý cơ sở nhà đất tại số 67 phố Ngô Thì Nhậm. Tại văn bản này, UBND Thành phố đề nghị Bộ NN&PTNT: Kiểm tra và yêu cầu Tổng công ty Lâm nghiệp Việt Nam chấm dứt việc cho thuê trái quy định, trái mục đích được giao tại địa điểm trên trước ngày 30/4/2015. Điều chỉnh lại giá trị tài sản nhà cửa để tính vào giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa Công ty CPTMLS Hà Nội theo diện tích Bộ NN&PTNT đã xác nhận.

Hiện nay, Công ty CPTMLS Hà Nội đang phối hợp với các cơ quan, đơn vị liên quan để giải quyết việc tranh chấp quyền quản lý, sử dụng đối với diện

tích khoảng 343m² thuộc tầng 1 ngôi nhà bê tông 03 tầng tại số 67 phố Ngô Thị Nhậm với Tổng công ty Lâm nghiệp Việt Nam.

³. Về hiện trạng sử dụng đất: Qua kiểm tra hồ sơ, hiện trạng sử dụng đất, Sở Tài nguyên và Môi trường xét thấy: Khu đất tại số 13 Phố Hòa Mã và số 67 phố Ngô Thị Nhậm, phường Ngô Thị Nhậm, quận Hai Bà Trưng do Công ty CPTMLS Hà Nội đang quản lý, sử dụng có diện tích 1.795,8m². Hiện trạng ranh giới khu đất đã được xây dựng bằng tường gạch và quây tôn ngăn cách với các thửa đất liền kề. Trên khu đất có một phần diện tích khoảng 1.452,8m² do Công ty CPTMLS Hà Nội quản lý, đã tháo dỡ nhà cũ theo Giấy phép xây dựng số 252/GPXD do Sở Xây dựng cấp ngày 26/7/2006, một phần diện tích khoảng 343m² có 01 ngôi nhà bê tông 03 tầng, hiện nay Tổng công ty Lâm nghiệp Việt Nam đang quản lý, cho thuê toàn bộ diện tích tầng 01, Công ty CPTMLS Hà Nội đang quản lý, sử dụng toàn bộ diện tích tầng 2 và tầng 3 làm văn phòng giao dịch và kinh doanh.

⁴. Đề xuất, kiến nghị:

- Việc quản lý, sử dụng đất của Công ty CPTMLS Hà Nội (*Trước đây là Công ty TMLS Hà Nội*) tại số 13 Phố Hòa Mã và số 67 phố Ngô Thị Nhậm, phường Ngô Thị Nhậm, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội đã được UBND Thành phố cho thuê và cấp GCNQSDĐ là đúng quy định của pháp luật về đất đai.

Tuy nhiên, để có thêm cơ sở, thông tin giải quyết vụ án đảm bảo chặt chẽ, đúng quy định của pháp luật, căn cứ các quy định của pháp luật về đất đai, đề nghị Tòa án liên hệ, làm việc với Ban đổi mới doanh nghiệp Nhà nước (*Thuộc Bộ NN&PTNT*), Sở Tài chính Thành phố Hà Nội để được cung cấp thêm thông tin về việc điều động tài sản (*Tại số 13 Phố Hòa Mã và số 67 phố Ngô Thị Nhậm, phường Ngô Thị Nhậm, quận Hai Bà Trưng*) của Tổng công ty Lâm nghiệp Việt Nam, việc sắp xếp lại, xử lý nhà đất thuộc sở hữu nhà nước do Tổng công ty Lâm nghiệp Việt Nam đang quản lý, sử dụng trên địa bàn Thành phố Hà Nội (*Theo Quyết định số 09/2007/QĐ-TTg ngày 19/01/2007 của Thủ tướng Chính phủ*). Việc cổ phần hóa Công ty TMLS Hà Nội (*Việc xác định, phê duyệt giá trị doanh nghiệp thực hiện cổ phần hóa Công ty TMLS Hà Nội*).

- Đề nghị Tòa án căn cứ các quy định của pháp luật về đất đai, các quy định của pháp luật có liên quan để giải quyết vụ án tranh chấp tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất tại số 13 Phố Hòa Mã và số 67 phố Ngô Thị Nhậm, phường Ngô Thị Nhậm, quận Hai Bà Trưng giữa Công ty CPTMLS Hà Nội với Tổng công ty Lâm nghiệp Việt Nam, việc sắp xếp lại, xử lý nhà đất thuộc sở hữu Nhà nước do Tổng công ty Lâm nghiệp Việt Nam - Công ty TNHH 1 thành viên theo quy định của pháp luật.

Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2018/DS-ST ngày 05/02/2018, Tòa án nhân dân quận Hai Bà Trưng đã Quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty cổ phần thương mại lâm sản Hà Nội đối với Tổng công ty lâm nghiệp Việt Nam - Công ty cổ phần.



2. Buộc Tổng công ty Lâm nghiệp Việt Nam trả cho Công ty cổ phần Thương mại Lâm sản Hà Nội quyền sở hữu diện tích 343,04m² nhà (12 gian tầng 1) nhà 3 tầng gắn liền với quyền sử dụng 1.795,8m² đất tọa lạc tại số 67 phố Ngô Thì Nhậm, phường Ngô Thì Nhậm, quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội. Giao 12 gian tầng 1 nhà 3 tầng tại 67 phố Ngô Thì Nhậm, phường Ngô Thì Nhậm, quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội cho Công ty cổ phần thương mại Lâm sản Hà Nội quản lý, sử dụng.

3. Buộc Tổng công ty Lâm nghiệp Việt Nam phải thanh toán cho Công ty cổ phần Thương mại Lâm sản Hà Nội số tiền 11.216.059.096 đồng (*Mười một tỷ, hai trăm mười sáu triệu, không trăm năm mươi chín nghìn, không trăm chín mươi sáu đồng*) là khoản tiền bồi thường thiệt hại về lợi ích gắn liền với việc sử dụng, khai thác 343,04m² nhà (12 gian tầng 1) nhà 3 tầng gắn liền với quyền sử dụng 1795,8m² đất tọa lạc tại số 67 phố Ngô Thì Nhậm, phường Ngô Thì Nhậm, quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội.

Ngoài ra bản án còn tuyên án phí, nghĩa vụ chịu lãi suất do chậm thi hành án và quyền kháng cáo của các bên đương sự.

Không đồng ý với quyết định bản án sơ thẩm

- Tổng công ty Lâm nghiệp Việt Nam là bị đơn có đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm;

- Công ty CPTMLS Hà Nội là nguyên đơn có đơn kháng cáo yêu cầu bồi thường khoản tiền 23.563.283.600 đồng tiền thiệt hại do tài sản bị xâm phạm tính từ ngày 01/01/2005 đến ngày 31/12/2017 và đề nghị không áp dụng án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại của Công ty.

Bản án phúc thẩm số 282/2018/DSPT ngày 13/11/2018, Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội đã Quyết định:

Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 03/2018/DS-ST ngày 05/02/2018, giao hồ sơ TAND quận Hai Bà Trưng xét xử lại theo trình tự sơ thẩm.

Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 39/2020/KN-DS ngày 22/6/2020, TAND tối cao nhận định: "... để đảm bảo quyền lợi cần thu thập chứng cứ để làm rõ: Trường hợp toàn bộ giá trị ngôi nhà 3 tầng 67 Ngô Thì Nhậm được định giá để đưa vào cổ phần hóa Công ty CPTMLS Hà Nội là 1.078.935.900 đồng (kể cả 12 gian tầng 1) thì yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ; còn ngược lại trường hợp giá trị tài sản khi cổ phần hóa Công ty CPTMLS Hà Nội năm 2004 không có 12 gian tầng 1 ngôi nhà 67 Ngô Thì Nhậm thì Công ty CPTMLS Hà Nội không có quyền đòi lại và công nhận của Tổng công ty Lâm nghiệp Việt Nam đối với 12 gian tầng 1 nêu trên".\

Tại Quyết định giám đốc thẩm số 74/2022/DS-GĐT ngày 17/9/2022 Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội nhận định: Các văn bản thể hiện quan điểm của Bộ NN&PTNT, Bộ Tài chính trong quá trình Tòa án cấp sơ thẩm, Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết vụ án; Kết luận thanh tra số 1452/KL-TTCTP ngày 21/8/2020 của Thanh tra Chính phủ (do Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội nhận được trong quá trình giải quyết vụ án theo thủ tục giám đốc thẩm) xác định

12 gian tầng 1 số 67 Ngô Thì Nhậm là của Tổng công ty Lâm nghiệp Việt Nam. Trong khi đó, các tài liệu khi tiến hành cổ phần hóa Công ty TMLS Hà Nội lại thể hiện ở nhà 03 tầng tại số 67 Ngô Thì Nhậm đã được đưa vào giá trị doanh nghiệp (*giá trị Công ty TMLS Hà Nội*) để tiến hành cổ phần hóa. **Quyết định:** Hủy bản án dân sự phúc thẩm 282/2018/DSPT ngày 13/11/2018 của TAND Thành phố Hà Nội để xét xử lại theo trình tự phúc thẩm để phải làm rõ chính xác là 12 gian tầng 1 số 67 Ngô Thì Nhậm là tài sản của Tổng công ty Lâm nghiệp Việt Nam hay tài sản đã được đưa vào giá trị Công ty TMLS Hà Nội để tiến hành cổ phần hóa và là tài sản của Công ty CPTMLS Hà Nội.

Sau khi thụ lý tiến hành giải quyết lại vụ án theo trình tự phúc thẩm.

TAND Thành phố Hà Nội đã tiến hành xem xét thẩm định lại nhà đất có tranh chấp. Kết quả: Phần diện tích tranh chấp là 12 gia nhà tại tầng 1 số 67 Ngô Thì Nhậm vẫn giữ nguyên trạng, các đương sự không xây dựng, sửa chữa hay cải tạo gì thêm. Tuy nhiên, Tổng công ty Lâm nghiệp Việt Nam đã chấm dứt hợp tác kinh doanh với Công ty cổ phần xe điện Hà Tĩnh.

Hiện nay công ty D \$A Việt Nam hợp tác với Tổng công ty Lâm nghiệp Việt Nam. Do đó Tòa án đã bổ sung Công ty D \$A Việt Nam tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Công ty D \$A Việt Nam trình bày giữa công ty D \$A Việt Nam hợp tác với Tổng công ty Lâm nghiệp Việt Nam theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 379/2018/HĐHTKD về việc hợp tác kinh doanh tại 12 gian tầng 1 của nhà 3 tầng số 67 Ngô Thì Nhậm. Từ thời điểm hợp tác kinh doanh đến nay hai bên vẫn đang hợp tác kinh doanh ổn định, không xảy ra tranh chấp. Công ty D \$A Việt Nam xin vắng mặt khi Tòa xét xử vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn do đại diện theo pháp luật là bà Chi và các Luật sư bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn tranh luận và xác định:

Ngôi nhà 3 tầng tại số 67 Ngô Thì Nhậm là do Công ty TMLS Hà Nội dùng vốn tự có của doanh nghiệp để đầu tư xây dựng từ năm 1989-1990. Tổng công ty Lâm nghiệp Việt Nam ban hành Quyết định số 775/TCT/KTTC-QĐ ngày 12/6/1999 điều động 12 gian tầng 1 của nhà 3 tầng số 67 Ngô Thì Nhậm về Văn phòng Tổng công ty Lâm nghiệp Việt Nam là không đúng pháp luật.

Biên bản số 1033-HĐQT/KTTC/BB ngày 06/9/2004 (*trong thời gian đang tiến hành cổ phần hóa*), Công ty TMLS Hà Nội và Tổng công ty Lâm nghiệp Việt Nam đã phân chia nhà 03 tầng tại số 67 Ngô Thì Nhậm và thống nhất xác định 12 gian tầng 1 thuộc quyền quản lý và sử dụng của Tổng công ty Lâm nghiệp Việt Nam là không đúng pháp luật. Biên bản số 10/BBBG-CTY về việc bàn giao các tài sản vẫn nêu căn cứ “Biên bản số 1033-HĐQT/KTTC/BB ngày 06/9/2004 về việc xác định phân chia và thống nhất quyền quản lý và sử dụng nhà số 67 Ngô Thì Nhậm, Công ty CPTMLS Hà Nội có trách nhiệm kế thừa thực hiện là không có căn cứ. Nguyên đơn kháng cáo đề nghị đề nghị cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng buộc bị đơn bồi thường khoản tiền



11.216.059.096 đồng tiền thiệt hại do tài sản bị xâm phạm tính từ ngày 01/01/2005 đến ngày 31/12/2017 và đề nghị không áp dụng án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại của Công ty. Tại phiên tòa phúc thẩm, xuất trình thêm văn bản số 8759/UBND- KT ngày 12/11/2014 và Văn bản số 1082/UBND- KT ngày 12/02/2015 của UBND Thành phố Hà Nội đề nghị Hội đồng xét xử ngừng phiên tòa để nguyên đơn, bị đơn tiếp tục hòa giải theo hướng Công ty CPTMLS Hà Nội đề nghị thỏa thuận: *Diện tích 343m² tầng 1 của nhà 3 tầng 67 Ngô Thị Nhậm hiện Tổng công ty Lâm nghiệp đang sử dụng sẽ được dịch chuyển về phía Nam, sát ranh giới đất của Công ty Dệt Kim Đông Xuân và vẫn đảm bảo diện tích 343m² để Tổng công ty sử dụng. Nếu Công ty và Tổng công ty Lâm nghiệp Việt Nam cùng thống nhất các nội dung trên thì hai bên sẽ ký Biên bản và dừng việc tranh chấp tại Tòa án.* Trường hợp Hội đồng xét xử không ngừng phiên tòa hoặc bị đơn không đồng ý hòa giải theo nội dung trên thì đề nghị Hội đồng xét xử:

- Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 03/2018/DS-ST ngày 05/02/2018 với nội dung:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty CPTMLS Hà Nội đối với Tổng công ty lâm nghiệp Việt Nam - Công ty cổ phần.

- Buộc Tổng công ty Lâm nghiệp Việt Nam trả cho Công ty CPTMLS Hà Nội quyền sở hữu diện tích 343,04m² nhà (12 gian tầng 1) nhà 3 tầng gắn liền với quyền sử dụng đất tại số 67 phố Ngô Thị Nhậm. Giao 12 gian tầng 1 nhà 3 tầng tại 67 phố Ngô Thị Nhậm cho Công ty CPTMLS Hà Nội quản lý, sử dụng.

- Buộc Tổng công ty Lâm nghiệp Việt Nam phải thanh toán cho Công ty cổ phần Thương mại Lâm sản Hà Nội số tiền 11.216.059.096 đồng.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn là bà Lan, bà Diễm và Luật sư Quân bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn thống nhất trình bày tranh luận:

Bị đơn giữ nguyên yêu cầu phản tố và giữ nguyên yêu cầu kháng cáo cho rằng, Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét đầy đủ chứng cứ, đánh giá chứng cứ không khách quan. Đề nghị, Hội đồng xét xử bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; chấp nhận yêu cầu phản tố, yêu cầu kháng cáo của bị đơn. Xác định 12 gian tầng 1 của nhà 3 tầng số 67 Ngô Thị Nhậm thuộc quyền quản lý, sử dụng của Tổng công ty lâm nghiệp Việt Nam và Tổng công ty lâm nghiệp Việt Nam được quyền liên hệ với Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thuê quyền sử dụng đất tương ứng 12 gian tầng 1 của nhà 3 tầng số 67 Ngô Thị Nhậm là 343,04m² đất. Không nhất trí với việc nguyên đơn đề nghị ngừng phiên tòa để các bên hòa giải theo hướng mà Công ty CPTMLS Hà Nội xác định: *“Diện tích 343m² tầng 1 của nhà 3 tầng 67 Ngô Thị Nhậm hiện Tổng công ty Lâm nghiệp đang sử dụng sẽ được dịch chuyển về phía Nam, sát ranh giới đất của Công ty Dệt Kim Đông Xuân và vẫn đảm bảo diện tích 343m² để Tổng công ty sử dụng”* theo Văn bản số 50/LSHN- HĐQT ngày 16/8/2024 của Công ty CPTMLS Hà Nội đã gửi Tổng công ty lâm nghiệp Việt Nam.

Các đương sự không thỏa thuận được cách giải quyết vụ án.

Kiểm sát viên VKSND Thành phố Hà Nội phát biểu quan điểm (theo văn bản phát biểu được lưu trong hồ sơ vụ án). Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Hủy bản án dân sự sơ thẩm, giao hồ sơ về TAND quận Hai Bà Trưng xét xử lại theo trình tự sơ thẩm.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về Tố tụng:

- Cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết vụ án đúng quy định Bộ luật tố tụng dân sự.
- Người kháng cáo nộp đơn kháng cáo, biên lai nộp tạm ứng án phí phúc thẩm trong hạn luật định được xác định là kháng cáo hợp lệ.
- Tòa án đã bổ sung Công ty D \$A Việt Nam tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Tuy nhiên Công ty D \$A Việt Nam xin xét xử vắng mặt; UBND Thành phố Hà Nội xin được vắng mặt Hội đồng xét xử phúc thẩm tiến hành phiên tòa vắng mặt các đương sự này là đúng quy định tại Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2]. Về nội dung:

2.1. Xét kháng cáo của Tổng công ty Lâm nghiệp Việt Nam. Hội đồng xét xử thấy:

Các đương sự đều thừa nhận: Nhà đất tại số 67 Ngô Thì Nhậm, có nguồn gốc là tài sản Nhà nước do Bộ Lâm nghiệp (*nay là Bộ NN&PTNT*) quản lý. Từ năm 1991, Công ty TMLS Hà Nội thuộc Tổng công ty Lâm nghiệp Việt Nam được giao quản lý, sử dụng ngôi nhà 03 tầng trên diện tích 1.795,8m² đất tại số 67 Ngô Thì Nhậm do Công ty TMLS Hà Nội với tổng diện tích xây dựng là 1.205,82m² (3 tầng), nguyên giá là 587.294.000 đồng.

Các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện:

¹ Ngày 12/6/1999, Tổng công ty Lâm nghiệp Việt Nam ban hành Quyết định số 775/TCT/KTTC-QĐ điều động 12 gian tầng 1 (*diện tích 343,04m²*) nhà 03 tầng tại số 67 Ngô Thì Nhậm về Văn phòng Tổng Công ty Lâm nghiệp Việt Nam quản lý, sử dụng. Văn phòng Tổng Công ty Lâm nghiệp Việt Nam đã nhận, quản lý tài sản từ ngày 01/7/1999. Sau khi thực hiện việc bàn giao 12 gian tầng 1 nhà 03 tầng tại số 67 Ngô Thì Nhậm cho Văn phòng Tổng công ty Lâm nghiệp Việt Nam, Công ty TMLS Hà Nội đã hạch toán giảm nguồn vốn cố định của Công ty TMLS Hà Nội đối với 12 gian tầng 1 nhà 03 tầng tại số 67 Ngô Thì Nhậm (*được thể hiện trong Bản thuyết minh Báo cáo tài chính năm 1999 của Công ty TMLS Hà Nội*). Văn phòng Tổng công ty Lâm nghiệp Việt Nam đã hạch toán ghi tăng tài sản và nguồn vốn Nhà nước đối với 12 gian tầng 1 nhà 03 tầng tại số 67 Ngô Thì Nhậm.

² Ngày 27/10/1999, Công ty TMLS Hà Nội có Công văn số 433CT/KTTC-CV gửi Chi cục Thuế quận Hai Bà Trưng và Tổng công ty Lâm nghiệp Việt Nam với nội dung: Đề nghị Chi cục thuế quận Hai Bà Trưng trực tiếp thu tiền thuê đất của Tổng công ty Lâm nghiệp Việt Nam và giám trừ thu

tiền thuê đất của Công ty TMLS Hà Nội là 376,2m² kể từ ngày 01/7/1999 trở đi (gồm 12 gian theo bản thiết kế mặt bằng xây dựng).

³. Ngày 06/10/2004, Bộ trưởng Bộ NN&PTNT ban hành Quyết định số 3405/BNN-TCCB về việc chuyển Công ty TMLS Hà Nội từ doanh nghiệp Nhà nước thành Công ty cổ phần với hình thức cổ phần hóa là: Giữ nguyên vốn Nhà nước hiện có và phát hành cổ phiếu thu hút thêm vốn. Giá trị thực tế của doanh nghiệp tại thời điểm ngày 31/12/2003 để cổ phần hóa được xác định dựa trên Biên bản xác định giá trị doanh nghiệp ngày 26/7/2004. Công ty CP TMLS Hà Nội là pháp nhân, thực hiện chế độ hạch toán kinh tế độc lập.

⁴. Theo các tài liệu [*Bảng kiểm kê và xác định tài sản nhà cửa kho tàng vật kiến trúc của Công ty TMLS Hà Nội tại thời điểm 31/12/2003; Biên bản xác định giá trị doanh nghiệp ngày 26/7/2004 đối với Công ty TMLS Hà Nội với Hội đồng xác định giá trị doanh nghiệp gồm đại diện Cục Tài chính doanh nghiệp Bộ Tài chính, Vụ Tài chính Bộ NN&PTNT, Chủ tịch Hội đồng quản trị Tổng Công ty Lâm nghiệp Việt Nam, Giám đốc Công ty TMLS Hà Nội; Quyết định số 2559/QĐ BNN-TC ngày 25/8/2004 của Bộ trưởng Bộ NN&PTNT về việc xác định giá trị doanh nghiệp thực hiện cổ phần hóa Công ty TMLS Hà Nội...khi xác định giá trị doanh nghiệp (giá trị Công ty TMLS Hà Nội)*] để tiến hành cổ phần hóa thể hiện nhà 03 tầng tại số 67 Ngô Thị Nhậm đã được đưa vào giá trị doanh nghiệp để tiến hành cổ phần hóa. Thực tế, 12 gian tầng 1 nhà số 67 phố Ngô Thị Nhậm có diện tích 343,04m² do Tổng công ty Lâm nghiệp Việt Nam quản lý, sử dụng từ năm 1999. Báo cáo tài chính năm 1999 của Công ty TMLS Hà Nội đã ghi phần tài sản cố định hữu hình, mục nhà cửa, vật kiến trúc là “giảm giá trị tài sản tầng 1 nhà số 67 Ngô Thị Nhậm” và Văn phòng Tổng công ty Lâm nghiệp Việt Nam đã hạch toán ghi tăng tài sản và nguồn vốn Nhà nước đối với tầng 1 nhà 03 tầng tại số 67 Ngô Thị Nhậm.

⁵. Biên bản số 1033-HĐQT/KTTC/BB ngày 06/9/2004 (*trong thời gian tiến hành cổ phần hóa*), Công ty TMLS Hà Nội và Tổng công ty Lâm nghiệp Việt Nam đã phân chia nhà 03 tầng số 67 Ngô Thị Nhậm; thống nhất xác định: 12 gian tầng 1 của nhà 03 tầng số 67 Ngô Thị Nhậm hoàn toàn thuộc quyền quản lý sử dụng của Tổng công ty Lâm nghiệp Việt Nam.

⁶. Biên bản số 10/BBBG CTY ngày 20/7/2010 về bàn giao tài sản và các nguồn lực kinh tế xã hội từ Công ty TMLS Hà Nội sang Công ty CPTMLS Hà Nội xác định: Về tài sản của Tổng công ty Lâm nghiệp Việt Nam tại số 67 Ngô Thị Nhậm được xác định theo Biên bản số 1033-HĐQT/KTTC/BB ngày 06/9/2004 về việc xác định phân chia và thống nhất quyền quản lý và sử dụng nhà số 67 Ngô Thị Nhậm, Công ty CPTMLS Hà Nội có trách nhiệm kế thừa thực hiện (*có biên bản và bản vẽ cụ thể*).

⁷. Sở tài chính Hà Nội đã có văn bản số 5936/STC-QLCS ngày 13/10/2014 gửi UBND Thành phố Hà Nội xác định. “*Về ý kiến Liên ngành: Về hồ sơ pháp lý, quyền sử dụng 1.759,8m² đất tại địa chỉ số 67 Ngô Thị Nhậm..... đối với 12 gian tầng 1 do Tổng công ty Lâm nghiệp Việt Nam sử dụng đã có quyết định*

điều động tài sản của Tổng công ty.....; Quá trình thực hiện sắp xếp lại, xử lý nhà đất theo Quyết định 09 của Thủ tướng Chính phủ thì chỉ có Tổng công ty Lâm nghiệp Việt Nam thuộc đối tượng sắp xếp trên cơ sở phương án đề nghị của Bộ NN&PTNT Việt Nam và hồ sơ pháp lý do Tổng công ty Lâm nghiệp cung cấp, do vậy việc xử lý của các ngành là đúng theo các quy trình và quy định của pháp luật. Đề nghị Bộ NN&PTNT chỉ đạo xử lý dứt điểm việc quản lý, sử dụng nhà tại số 67...”. Cũng tại văn bản này đã có nhiều nội dung xác định về: Biên bản họp ngày 08/4/2014; Biên bản bù trừ công nợ ngày 16/7/2014; Công văn số 13531/BTC- QLCS ngày 25/9/2014 của Bộ Tài chính.

⁸. Công văn số 4730/BTC-QLCS ngày 24/4/2018 của Bộ tài chính có quan điểm: “ Để bảo vệ quyền lợi hợp pháp, bảo vệ vốn và tài sản Nhà nước mà Tổng công ty Lâm nghiệp Việt Nam- Công ty cổ phần là cơ quan đại diện, Bộ Tài chính đề nghị xem xét lại toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 03/2018/DS-ST....”

⁹. Tại Kết luận thanh tra số 1452/KL-TTCTP ngày 21/8/2020 của Thanh tra Chính phủ (Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội nhận được trong quá trình thụ lý, giải quyết theo trình tự giám đốc thẩm) xác định: “12 gian tầng 1 số 67 Ngõ Thì Nhậm là của Tổng công ty Lâm nghiệp Việt Nam; Việc ngày 13/02/2007, Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hà Nội thực hiện thủ tục đổi tên trên GCNQSDĐ số X968709 cấp ngày 24/12/2003 sau khi cổ phần hóa từ doanh nghiệp Nhà nước (Công ty TMLS Hà Nội) sang Công ty CPTMLS Hà Nội là vi phạm pháp luật về đất đai.”

¹⁰. Tại Công văn số 2413/BNN-QLDN ngày 27/4/2021, Bộ NN&PTNT xác định: “ .. Dựa vào các cơ sở tài liệu của các cơ quan có thẩm quyền, các tài liệu hợp pháp của Tổng công ty Lâm nghiệp Việt Nam trước kia, nay là Tổng công ty Lâm nghiệp Việt Nam – Công ty cổ phần, Bộ NN&PTNT đề nghị: UBND Thành phố Hà Nội cấp GCNQSD nhà, đất cho Tổng công ty Lâm nghiệp Việt Nam – Công ty cổ phần theo đúng quy định pháp luật;

Đề nghị TAND Thành phố Hà Nội quyết định giữ nguyên quyền sở hữu hợp pháp, quản lý và sử dụng của Tổng công ty đối với 343,04 m2 diện tích sàn 12 gian tầng 1 tại nhà 67 Ngõ Thì Nhậm...

Đề nghị TAND cấp cáo tại Hà Nội xem xét quyết định về quyền sở hữu..... của Tổng Công ty 12 gian nhà tầng 1 tại nhà 67 Ngõ Thì Nhậm..

Việc bảo vệ tài sản nêu trên của Tổng công ty còn là bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Nhà nước, vì Tổng công ty hiện có 51% vốn Nhà nước..”

¹¹. Công văn số 698/UBQLV-NN ngày 10/5/2021 của Ủy ban quản lý vốn Nhà nước tại doanh nghiệp có quan điểm: “.. với vai trò là cơ quan đại diện chủ sở hữu phần vốn Nhà nước tại Tổng công ty, trên nguyên tắc bảo toàn vốn Nhà nước tại doanh nghiệp, Ủy ban đề nghị Quý tòa :

- Tiếp tục xem xét các ý kiến và các văn bản của các Bộ, ngành liên quan đã được nêu tại các văn bản số 61/UNQLV- NN ngày 20/02/2020.

- Xem xét, tiếp nhận các chứng cứ hợp pháp của Tổng công ty đã nêu tại Văn bản số 307/TCT-PCKSNB kèm theo tài liệu để bổ sung chứng cứ mới, trong

đó có các nội dung Kết luận của Thanh tra Chính phủ số 1452/KL-TTCP ngày 21/8/2020 và Thông báo số 238/TB-TTCP ngày 09/02/2021 về việc chấp hành pháp luật...”

Như vậy, các văn bản của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền: Thanh tra chính phủ; Bộ tài chính; Ủy ban quản lý vốn Nhà nước tại doanh nghiệp; UBND Thành phố Hà Nội; Sở tài chính Thành phố Hà Nội; ý kiến liên ngành tại văn bản số 5936/STC-QLCS ngày 13/10/2014 đều đề nghị Tòa án căn cứ các văn bản của Bộ NN&PTNT để xác định 12 gian tầng 1 số 67 Ngô Thì Nhậm thuộc quyền sở hữu Nhà nước do Tổng công ty Lâm nghiệp Việt Nam. Trong khi đó Bộ NN&PTNT cung cấp các tài liệu chứng cứ và xác định: 12 gian tầng 1 số 67 Ngô Thì Nhậm là của Tổng công ty Lâm nghiệp Việt Nam thuộc tài sản của Nhà nước.

Mặc dù: Nguyên đơn cho rằng tài liệu khi tiến hành cổ phần hóa Công ty TMLS Hà Nội thể hiện toàn bộ nhà 03 tầng tại số 67 Ngô Thì Nhậm đã được dựa vào giá trị doanh nghiệp (*giá trị Công ty TMLSHà Nội*) để tiến hành cổ phần hóa theo STT 3 phần I mục A Bảng kiểm kê tài sản để xác định giá trị cổ phần hóa của công ty Lâm sản Hà Nội ghi: “**nhà 3 tầng 67 Ngô Thì Nhậm, diện tích 1158,9m²**” và GCNQSDĐ số X968709 do UBND Thành phố Hà Nội cấp ngày 24/12/2003 cho Công ty TMLS Hà Nội và ngày 02/7/2007 Sở tài nguyên Môi trường và nhà đất Hà Nội ký Hợp đồng thuê đất số 173-07/HĐTĐTN với Công ty TMLS Hà Nội thì 12 gian tầng 1 số 67 Ngô Thì Nhậm là của Công ty CPTMLS Hà Nội. Tuy nhiên: Báo cáo tài chính của Công ty TMLS Hà Nội năm 1999 đã ghi giảm tài sản “*tầng 1 nhà 67 Ngô Thì Nhậm (điều động tài sản của Tổng công ty)*” cho đến năm 2004 chưa hề có bất cứ điều chỉnh nào về việc tăng lại giá trị tài sản là 12 gian nhà tầng 1 khi cổ phần hóa.

- Tại mục A bảng kiểm kê và xác định giá trị tài sản cửa hàng kho tàng vật kiến trúc ngày 31/12/2003 của Công ty TMLS Hà Nội lập xác định Nhà 67 Ngô Thì Nhậm là 131.071.000 đồng. Trong khi đó Bảng kiểm kê và xác định tài sản khi cổ phần hóa ngày 31/12/2003 thể hiện:

(Nguyên giá nhà 3 tầng 67 Ngô Thì Nhậm)	(Nguyên giá tầng 1 nhà 67 Ngô Thì Nhậm)	Nguyên giá tầng 2 + tầng 3 nhà 67 Ngô Thì Nhậm
587.294.000 đồng	456.223.000 đồng	131.071.000 đồng

Tại phần 2 mục C khẳng định: “*Về tài sản của Tổng công ty Lâm nghiệp Việt Nam tại số 67 Ngô Thì Nhậm được xác định theo Biên bản số 1033HĐQT/KTTC/BB ngày 06/9/2004 về việc xác định phân chia và thống nhất quyền quản lý và sử dụng nhà số 67 Ngô Thì Nhậm*”.

Mặt khác: Chính Công ty TMLS Hà Nội đã gửi Công văn số 433CT/KTT-CV ngày 27/10/1999 đến Chi cục thuế quận Hai Bà Trưng với nội dung: “*Căn cứ sơ đồ và diện tích đất của Tầng 1 nhà 67 Ngô Thì Nhậm, Công ty TMLSHà Nội đề nghị Chi cục thuế Quận Hai Bà Trưng trực tiếp thu tiền thuê đất của Tổng công ty Lâm nghiệp Việt Nam và giảm trừ thu tiền thuê đất của Công ty TMLS Hà Nội là 376,2m² kể từ ngày 01/07/1999 trở đi (gồm 12 gian theo bản*

thiết kế mặt bằng xây dựng)". Từ năm 1999 tới nay, Tổng công ty Lâm nghiệp Việt Nam nộp thuế và quản lý sử dụng liên tục tầng 1 nhà 3 tầng 67 Ngô Thị Nhậm (Thể hiện tại văn bản số 5936/STC-QLCS ngày 13/10/2014 của Sở tài chính Thành phố Hà Nội).

Không có tài liệu chứng cứ nào xác định cơ quan chủ quản là Tổng công ty Lâm nghiệp Việt Nam đã điều động 12 gian tầng 1 nhà số 67 phố Ngô Thị Nhậm có diện tích 343,04m² trả lại cho Công ty TMLS Hà Nội. Đồng thời cũng không có bất cứ báo cáo nào với ban chỉ đạo cổ phần hóa về việc tăng (chuyển lại) 12 gian tầng 1 nhà số 67 Ngô Thị Nhậm, trên diện tích đất 343,04m² cho Công ty TMLS Hà Nội, Công ty CPTMLS Hà Nội không cung cấp được bất cứ báo cáo tài chính nào ghi tăng tài sản của mình đối với là 12 gian tầng 1 nhà 67 Ngô Thị Nhậm.

Đối chiếu với quy định tại các Điều: 169,170,256,260 Bộ luật dân sự năm 2005 (Bộ luật có hiệu lực tại thời điểm phát sinh tranh chấp) và các Điều: 163,165,166,170,184,186,221 Bộ luật dân sự năm 2015 (Bộ luật có hiệu lực tại thời điểm giải quyết vụ án, xét xử phúc thẩm). Có đủ căn cứ xác định: Cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không phù hợp với pháp luật. Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Tổng công ty Lâm nghiệp Việt Nam - Công ty cổ phần. Sửa bản án sơ thẩm theo hướng: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty CPTMLS Hà Nội. Chấp nhận yêu cầu phản tố của Tổng công ty Lâm nghiệp Việt Nam - Công ty cổ phần.

2.2. Xét yêu cầu kháng cáo của Công ty CPTMLS Hà Nội. Hội đồng thấy:

Như nhận định về kháng cáo của Tổng công ty Lâm nghiệp Việt Nam có đủ căn cứ xác định: 12 gian tầng 1 nhà số 67 phố Ngô Thị Nhậm trên diện tích 343,04m² là tài sản Nhà nước đã được Tổng công ty Lâm nghiệp Việt Nam điều động về Văn phòng Tổng Công ty Lâm nghiệp Việt Nam quản lý, sử dụng theo Quyết định số 775/TCT/KTTC-QĐ ngày 12/6/1999. Văn phòng Tổng Công ty Lâm nghiệp Việt Nam đã nhận, quản lý sử dụng từ ngày 01/7/1999 cho tới nay. Không có tài liệu chứng cứ nào xác định Tổng công ty Lâm nghiệp Việt Nam đã điều động trả lại cho Công ty TMLS Hà Nội. Không có bất cứ báo cáo nào với ban chỉ đạo cổ phần hóa về việc tăng (chuyển lại) 12 gian tầng 1 nhà số 67 Ngô Thị Nhậm, trên diện tích đất 343,04m² cho Công ty TMLS Hà Nội hay Công ty CPTMLS Hà Nội.

Mặc dù Công ty CPTMLS Hà Nội cho rằng: Khi tiến hành cổ phần hóa Công ty TMLS Hà Nội thì toàn bộ nhà 03 tầng tại số 67 Ngô Thị Nhậm đã được dựa vào giá trị doanh nghiệp (giá trị Công ty TMLSHà Nội) để tiến hành cổ phần hóa. Tuy nhiên: Văn bản số 8759/UBND- KT ngày 12/11/2014 và Văn bản số 1082/UBND- KT ngày 12/02/2015 của UBND Thành phố Hà Nội do Luật sư bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp Công ty CPTMLS Hà Nội xuất trình tại phiên tòa phúc thẩm thể hiện "Cơ sở nhà đất tại số 67 Ngô Thị Nhậm.....UBND Thành phố Hà Nội chưa xem xét thỏa thuận phương án sử dụng đất khi thực hiện cổ

phân hóa". Đồng thời đại diện theo pháp luật của nguyên đơn đã thừa nhận: Công ty CPTMLS Hà Nội có văn bản gửi Tổng công ty Lâm nghiệp Việt Nam với đề nghị: "Diện tích 343m² tầng 1 của nhà 3 tầng 67 Ngô Thị Nhậm hiện Tổng công ty Lâm nghiệp đang sử dụng sẽ được dịch chuyển về phía Nam, sát ranh giới đất của Công ty Dệt Kim Đông Xuân và vẫn đảm bảo diện tích 343m² để Tổng công ty sử dụng. Nếu Công ty và Tổng công ty Lâm nghiệp Việt Nam cùng thống nhất các nội dung trên thì hai bên sẽ ký Biên bản và dừng việc tranh chấp tại Tòa án". Mặc dù theo đơn khởi kiện nguyên đơn đề nghị buộc bị đơn phải thanh toán, bồi thường 23.563.283.600 đồng. Nhưng nay xác định đối trừ khoản Tổng công ty Lâm nghiệp Việt Nam đã nộp thuế và chi phí quản lý kể từ khi được bàn giao 12 gian nhà theo Quyết định số 775/TCT/KTTC-QĐ ngày 12/6/1999 đến nay nên chỉ yêu cầu bồi thường 11.216.059.096 đồng.

Có đủ căn cứ xác định kể từ khi có Quyết định số 775/TCT/KTTC-QĐ ngày 12/6/1999 thì 12 gian tầng 1 nhà số 67 Ngô Thị Nhậm, trên diện tích đất 343,04m² chưa được chuyển lại cho Công ty TMLS Hà Nội hoặc là tài sản đã được xác định là vốn cổ phần hóa thuộc Công ty CPTMLS Hà Nội. Do đó không có căn cứ chấp nhận yêu cầu của Công ty CPTMLS Hà Nội đề nghị Hội đồng xét xử bác toàn bộ yêu cầu kháng cáo của Tổng công ty Lâm nghiệp Việt Nam.

Đối với kháng cáo đề nghị Hội đồng xét xử không buộc Công ty CPTMLS Hà Nội phải chịu án phí dân sự. Tuy nhiên Công ty CPTMLS Hà Nội không thuộc trường hợp được miễn án phí dân sự theo quy định của pháp luật nên không có căn cứ chấp nhận.

Việc Công ty CPTMLS Hà Nội đề nghị ngừng phiên tòa để hòa giải theo nội dung Văn bản số 50/LSHN- HĐQT ngày 16/8/2024, bị đơn không đồng ý hòa giải. Kể từ khi thụ lý lại vụ án; Tòa án đã nhiều lần mở phiên tòa phúc thẩm, các đương sự đã nhiều lần xin hoãn phiên tòa để hòa giải nhưng cho đến nay vẫn không thể hòa giải được. Do đó không có căn cứ chấp nhận, các bên có quyền tiếp tục hòa giải, thỏa thuận tại thời điểm thi hành án theo quy định pháp luật.

2. 3. Về Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 379/2018/HĐHTKD:

Công ty D\$A Việt Nam hợp tác kinh doanh tại 12 gian tầng 1 của nhà 3 tầng số 67 Ngô Thị Nhậm với Tổng công ty Lâm nghiệp Việt Nam các bên đều xác định: Từ thời điểm hợp tác kinh doanh đến nay hai bên vẫn đang hợp tác kinh doanh ổn định, không xảy ra tranh chấp. Như phân tích nhận định trên; Hội đồng xét xử phúc thẩm đã xác định 12 gian tầng 1 của nhà 3 tầng số 67 Ngô Thị Nhậm vẫn thuộc quyền quản lý sử dụng của Tổng công ty Lâm nghiệp Việt Nam. Các bên không đề nghị Tòa án xem xét giải quyết về quyền lợi, nghĩa vụ của Hợp đồng hợp tác. Trường hợp Công ty D\$A Việt Nam và Tổng công ty Lâm nghiệp Việt Nam có tranh chấp về Hợp đồng này có quyền đề nghị Cơ quan có thẩm quyền giải quyết tranh chấp theo quy định pháp luật.

[3]. Về án phí:

3.1. Về án phí dân sự sơ thẩm:



3.1.1. Công ty CPTMLS Hà Nội yêu cầu buộc Tổng công ty Lâm nghiệp Việt Nam phải trả lại 12 gian tầng 1 của nhà 3 tầng số 67 Ngô Thị Nhậm theo biên bản định giá do cấp sơ thẩm tiến hành định giá ngày 13/7/2016 (*Tại cấp phúc thẩm các đương sự không đề nghị định giá lại tài sản*) trị giá 12 gian tầng 1 của nhà 3 tầng số 67 Ngô Thị Nhậm là 1.182.870.000 đồng và phải thanh toán 11.216.059.096 đồng về lợi ích gắn liền với việc sử dụng, khai thác 12 gian tầng 1 của nhà 3 tầng số 67 Ngô Thị Nhậm (*Tổng trị giá yêu cầu là 12.398.929.906 đồng*) không được chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự sơ thẩm [112.000.000 đồng + 0,1%(12.398.929.906 đồng – 4.000.000.000 đồng)] là 120.398.930 đồng.

3.1.2. Tổng công ty Lâm nghiệp Việt Nam không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

3.2. *Về án phí phúc thẩm.* Do sửa án dân sự sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

3.3. *Về tạm ứng án phí các đương sự đã nộp.* Được đối trừ với nghĩa vụ án phí phải nộp hoặc hoàn trả cho đương sự không phải chịu án phí dân sự.

Quan điểm của Kiểm sát viên đề nghị Hủy bản án dân sự sơ thẩm, giao hồ sơ về TAND quận Hai Bà Trưng xét xử lại theo trình tự sơ thẩm không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Điều 147, Điều 148, khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.
- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử:

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Công ty cổ phần Thương mại lâm sản Hà Nội. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Tổng công ty lâm nghiệp Việt Nam - Công ty cổ phần. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 03/2018/DS-ST ngày 05/02/2018, Tòa án nhân dân quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội và quyết định cụ thể như sau:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty cổ phần Thương mại lâm sản Hà Nội về việc yêu cầu Tòa án buộc Tổng công ty Lâm nghiệp Việt Nam - Công ty cổ phần trả cho Công ty cổ phần Thương mại lâm sản Hà Nội quyền sở hữu diện tích 343,04m² nhà (12 gian tầng 1) của nhà 3 tầng nhà số 67 phố Ngô Thị Nhậm, phường Ngô Thị Nhậm, quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội và buộc Tổng công ty Lâm nghiệp Việt Nam - Công ty cổ phần phải thanh toán bồi thường thiệt hại cho Công ty cổ phần Thương mại lâm sản Hà Nội số tiền 11.216.059.096 đồng.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của Tổng công ty lâm nghiệp Việt Nam - Công ty cổ phần.

2.1. Xác định Tổng công ty Lâm nghiệp Việt Nam – Công ty cổ phần có quyền được tiếp tục sở hữu diện tích 343,04m² nhà (12 gian tầng 1) của nhà 3

tầng số 67 phố Ngô Thị Nhậm, phường Ngô Thị Nhậm, quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội.

2.2. Tổng công ty Lâm nghiệp Việt Nam - Công ty cổ phần có quyền, nghĩa vụ chủ động liên hệ với Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thuê diện tích đất và đề nghị được điều chỉnh là chủ sử dụng đất do được quyền thuê chung diện tích đất tương ứng với diện tích 343,04m² nhà (12 gian tầng 1) của nhà 3 tầng số 67 phố Ngô Thị Nhậm, phường Ngô Thị Nhậm, quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội đã được xác định quyền sở hữu tại điểm 2.1 khoản 2 Quyết định của bản án tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X968709 do UBND Thành phố Hà Nội cấp cho Công ty Thương mại Lâm sản Hà Nội (*Đã đính chính: Người sử dụng đất được đổi là Công ty cổ phần Thương mại lâm sản Hà Nội ngày 13/02/2007*) theo quy định của pháp luật về đất đai.

2.3. Diện tích nhà được quyền sở hữu và diện tích đất được thuê theo điểm 2.1 và điểm 2.2 khoản 2 Quyết định của bản án giới hạn bởi các điểm 1,2,3,4,1 trong sơ sơ đồ kèm theo bản án.

3. Về án phí:

3.1. Buộc Công ty cổ phần Thương mại lâm sản Hà Nội phải chịu 120.398.930 đồng án phí dân sự sơ thẩm; không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Được đối trừ với 72.906.625 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo các Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2014/00127 ngày 18/01/2016; số AC/2015/0002208 ngày 29/12/2016 và số AC/2015/0003595 ngày 09/02/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Hai Bà Trưng. Còn phải nộp tiếp 47.492.305 (*Bốn mươi bảy triệu, bốn trăm chín mươi hai nghìn, ba trăm linh lăm*) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

3.2. Tổng công ty Lâm nghiệp Việt Nam- Công ty cổ phần không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm. Được hoàn trả lại 600.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo các Biên lai thu tạm ứng án phí lệ phí Tòa án số AC/2015/0002922 ngày 25/7/2017 và số AC/2015/0003596 ngày 09/02/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Hai Bà Trưng.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Án xử công khai phúc thẩm, có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND Thành phố Hà Nội;
- TAND quận Hai Bà Trưng
- Chi cục THADS quận Hai Bà Trưng
- Lưu Hồ sơ vụ án/ VP.

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

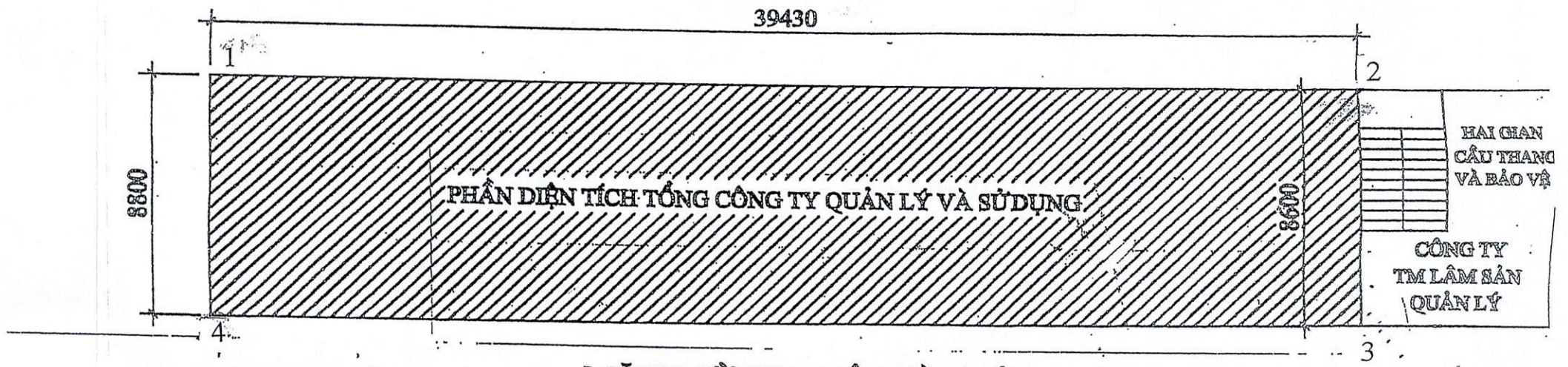


Đỗ Minh Hoàng



SƠ ĐỒ TẦNG 1 NHÀ 3 TẦNG 67 NGÕ THÌ NHÂM

Theo bản án phúc thẩm số: 681/2024/DS-PT ngày 27/11/2024 của TAND TPHN
(kèm theo bản án)



MẶT ĐƯỜNG NGÕ THÌ NHÂM

Phần nhà đất mà tổng công ty Lâm nghiệp Việt Nam – Công ty cổ phần được sở hữu, được thuê theo điểm 2.1 và điểm 2.2 khoản 2 Quyết định của bản án phúc thẩm số 681/2024/DS-PT được giới hạn bởi các điểm 1; 2; 3; 4; 1 trong sơ đồ

TU-HA/PT CHỦ TOA



Đỗ Minh Hằng