

TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HUẾ

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

Bản án số: 27/2025/DS-PT
Ngày 21 - 4 - 2025
“V/v Tranh chấp hợp đồng thuê mặt bằng”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HUẾ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Hưng Bính.

Các Thẩm phán: Ông Lê Vũ Tiến.

Bà Trương Thị Đào Vi.

- Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Thị Năm, Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Huế.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Huế tham gia phiên tòa:
Bà Vũ Thị Liên Hoa - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 18 và ngày 21 tháng 4 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Huế xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 44/2024/TLPT-DS ngày 29 tháng 10 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê mặt bằng”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 58/2024/DS-ST ngày 30 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 140/2025/QĐ-PT ngày 03 tháng 01 năm 2025 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên T2 (viết tắt là: Công ty T2); địa chỉ: Số D đường T, phường P, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế (nay là quận T, thành phố Huế).

- Người đại diện theo pháp luật: Ông Hoàng Trọng T - Giám đốc. Có mặt.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:* Ông Hoàng Trọng Đ - Luật sư của Văn phòng L thuộc Đoàn Luật sư tỉnh T; địa chỉ: C N, phường X, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế (nay là quận T, thành phố Huế). Có mặt.

2. *Bị đơn:* Bộ chỉ huy Quân sự tỉnh T (nay là Bộ chỉ huy quân sự thành phố Huế); địa chỉ: Đường M, phường T, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế. Địa chỉ liên hệ mới: Đường V, tổ A, phường A, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế (nay là quận T, thành phố Huế).

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phan T1 - Chỉ huy trưởng. Vắng mặt.

- *Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:* Ông Đặng Văn Q, sinh năm 1964; nơi cư trú: Tổ E, khu V, phường A, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế. Địa chỉ liên hệ: Công ty L1 và Cộng sự - Số A đường B, phường X, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế (nay là quận T, thành phố Huế). Có mặt.

Người kháng cáo: Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên T2 (viết tắt là: Công ty T2); địa chỉ: Số D đường T, phường P, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế (nay là quận T, thành phố Huế).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của các bên đương sự trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Nguyên đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên T2 trình bày ý kiến:

Ngày 01/8/2012, Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên T2 đã ký Hợp đồng số 05/HĐKT về hợp tác khai thác Khu thể thao và dịch vụ M với Bộ chỉ huy Quân sự tỉnh T (nay là thành phố H) với mục đích: Bộ chỉ huy tỉnh bàn giao cho Công ty T2 có diện tích là 7.7079m² để Công ty tự bỏ vốn đầu tư Khu thể thao văn hóa Mang Cá. Công ty T2 tự đầu tư nâng cấp xây dựng một khu thể thao văn hóa trong nội thành, làm đẹp cảnh quan của khu vực (từ ngã tư L - Đ ra đến C). Sau thời gian khai thác, toàn bộ tài sản, vật kiến trúc được đầu tư xây dựng trên đất thuộc quyền quản lý của Bộ chỉ huy tỉnh. Thời hạn hợp tác khai thác là lâu dài và thời hạn ký hợp đồng khai thác là 10 năm, đơn giá là 270.000.000 đồng năm đầu tiên, các năm tiếp theo sẽ thống nhất với Bộ chỉ huy tỉnh nhưng mức giá điều chỉnh không vượt quá 10% của đợt giao khoán liền kề trước đó. Sau khi ký hợp đồng, Công ty T2 đã báo cáo đầu tư xây dựng các ki ốt, nhà ở cho thuê, nhà hàng và nhiều hạng mục khác với tổng mức kinh phí đầu tư dự án là 13.518.000.000 đồng. Việc đầu tư các hạng mục này đã được Bộ chỉ huy Quân sự thành phố H chấp thuận. Sau khi Công ty T2 bắt đầu xây dựng các hạng mục, do Ủy ban nhân dân tỉnh T (nay là UBND thành phố H) đình chỉ một số hạng mục vì vi phạm hành lang bảo vệ di tích nên Công ty T2 chỉ đầu tư xây dựng được sân tennis, sân bóng đá mini và một số môn thể thao đơn thuần. Điều này đã làm ảnh hưởng đến việc kinh doanh của công ty, làm cho việc kinh doanh của công ty không có hiệu quả.

Do Ủy ban nhân dân tỉnh T đã đình chỉ thi công, buộc tháo dỡ phần xây dựng trên phần đất thuộc về di tích nên vào ngày 01/9/2013, Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên T2 và Bộ tỉnh đã ký Hợp đồng số 05/HĐKT về hợp tác khai thác Khu Liên hợp thể thao Mang Cá. Theo hợp đồng này, Bộ chỉ huy tỉnh chỉ bàn giao cho Công ty T2 mặt bằng có diện tích là 5.200m² để Công ty tự bỏ vốn đầu tư Khu Liên hợp thể thao Mang Cá. Công ty T2 tự đầu tư nâng cấp xây dựng 2 sân bóng đá cỏ nhân tạo để tổ chức dịch vụ bóng đá, đầu tư bổ

sung thêm các loại hình hoạt động phù hợp với việc phát triển phong trào thể dục thể thao của địa phương, các dịch vụ giải khát, dịch vụ văn phòng, văn phòng phẩm và gian hàng bán hàng thể thao, làm đẹp cảnh quan của khu vực. Thời hạn ký hợp đồng khai thác là 05 năm, kể từ ngày chính thức đưa vào hoạt động; đơn giá thuê là 200.000.000 đồng trong năm đầu tiên, các năm tiếp theo sẽ bàn bạc thống nhất và điều chỉnh giá với Bộ chỉ huy. Sau đó, phía Bộ chỉ huy tỉnh đã tự ý giao một phần đất cho người khác làm dịch vụ rửa xe mà không thông qua ý kiến của Công ty T2.

Vào năm 2018, mặc dù giữa các bên xảy ra tranh chấp nhưng đã tự hòa giải với nhau. Ngày 03/01/2019, Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên T2 và Bộ chỉ huy Quân sự tỉnh T cùng nhau ký Hợp đồng số 09/HĐKT với nội dung là Bộ chỉ huy tỉnh cho Công ty T2 thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, mục đích sử dụng là chỉ được khai thác dịch vụ đánh tennis, dịch vụ đá bóng mini và 01 điểm bán quán ăn, uống, giải khát (phía bên cạnh sân Tennis); thời hạn thuê là một năm, kể từ ngày 01/01/2019 đến ngày 31/12/2019; giá thuê trong thời hạn 01 năm là 120.000.000 đồng. Các bên cũng xác nhận số nợ tồn đọng trước đây là 240.000.000 đồng. Mặc dù Công ty T2 không đồng ý với thời hạn thuê này vì theo Hợp đồng số 05/HĐKT ngày 01/8/2012 thì thời hạn thuê là lâu dài, thời hạn ký hợp đồng là 10 năm để điều chỉnh giá theo thời giá trị trường nhưng do Bộ chỉ huy tỉnh giải thích việc ký Hợp đồng số 09/HĐKT ngày 03/01/2019 chỉ là giải pháp tình thế để hợp thức hóa việc cho thuê đất và cam kết sẽ tái ký hợp đồng sau khi hết hạn nên Công ty T2 mới đồng ý ký vào hợp đồng. Công ty cũng đề nghị đưa vào hợp đồng với nội dung Hợp đồng số 09/HĐKT ngày 03/01/2019 là được kế thừa và có tính pháp lý từ Hợp đồng số 05/HĐKT ngày 01/8/2012 nhưng Bộ chỉ huy tỉnh chỉ cam kết bằng miệng là sẽ để Công ty tiếp tục tái ký hợp đồng sau khi hết thời hạn hợp đồng là 01 năm vì tài sản trên đất hoàn toàn là của Công ty đầu tư mới. Mặc dù cam kết như vậy nhưng sau khi hết hạn hợp đồng, Bộ chỉ huy Quân sự tỉnh T không tái ký hợp đồng với Công ty và ban hành Thông báo số 3632/TB-BCH ngày 10/8/2020 về việc thanh lý hợp đồng khai thác khu thể thao và dịch vụ tại Mang cá, toàn bộ tài sản mà Công ty T2 đã đầu tư trên đất thuê đều thuộc về Bộ chỉ huy Quân sự tỉnh T.

Việc làm trên của Bộ chỉ huy Quân sự tỉnh T là vi phạm Hợp đồng số 05/HĐKT ký ngày 01/8/2012 vì Hợp đồng số 05/HĐKT ngày 01/9/2013 và Hợp đồng số 09/HĐKT ngày 03/01/2019 là hai hợp đồng giả tạo nhằm để hợp thức hóa việc cho thuê đất của Bộ chỉ huy Quân sự tỉnh T. Đồng thời, cả ba hợp đồng này đã vi phạm pháp luật về đất đai của Nhà nước, cụ thể là vi phạm trong việc sử dụng đất quốc phòng. Các tài sản trên đất toàn là của Công ty đầu tư kể từ khi ký hợp đồng năm 2012 cho đến nay, không thể dựa trên Hợp đồng số 09/HĐKT ngày 03/01/2019 để chuyển đổi tài sản của Công ty T3 của Bộ chỉ huy tỉnh.

Tại đơn khởi kiện, nguyên đơn yêu cầu Tòa án buộc Bộ chỉ huy Quân sự tỉnh T bồi thường số tiền là 4.000.000.000 đồng mà Công ty đã đầu tư trên đất theo Hợp đồng số 05/HĐKT ngày 01/8/2012. Trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa, nguyên đơn có thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện. Nay nguyên đơn

khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố ba hợp đồng là Hợp đồng số 05/HĐKT ngày 01/8/2012, Hợp đồng số 05/HĐKT ngày 01/9/2013, Hợp đồng số 09/HĐKT ngày 03/01/2019 là vô hiệu và giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật. Buộc Bộ chỉ huy Quân sự tỉnh T bồi thường cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên T2 số tiền là 1.817.942.016 đồng mà Công ty đã đầu tư trên đất theo Hợp đồng số 05/HĐKT ngày 01/8/2012.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Đồng ý với các ý kiến của người đại diện theo pháp luật của nguyên đơn. Thứ nhất, đề nghị Tòa án tuyên bố Hợp đồng số 05/HĐKT ngày 01/8/2012, Hợp đồng số 05/HĐKT ngày 01/9/2013 và Hợp đồng số 09/HĐKT ngày 03/01/2019 là vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật vì Bộ chỉ huy Quân sự tỉnh Thừa Thiên H không có quyền cho thuê đất quốc phòng. Riêng Hợp đồng số 09/HĐKT ngày 03/01/2019 còn vô hiệu vì lý do giả tạo, mục đích ký hợp đồng là để hợp thức hóa việc cho thuê đất của Bộ chỉ huy Quân sự tỉnh T. Thứ hai, yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu. Về mức độ lỗi của các bên, do lợi nhuận, Bộ chỉ huy tỉnh đã chủ động cho Công ty T2 thuê đất nên phải chịu trách nhiệm với mức độ lỗi là 70%, Công ty T2 vì quá tin tưởng vào Bộ chỉ huy tỉnh nên phải chịu trách nhiệm với mức độ lỗi là 30%. Đối với các tài sản trên đất, nguyên đơn đề nghị nếu tài sản nào tháo dỡ được thì Công ty T2 sẽ tự tháo dỡ, nếu tài sản nào không thể tháo dỡ hoặc tháo dỡ sẽ mất giá trị sử dụng thì đề nghị bị đơn phải hoàn trả giá trị bằng tiền cho nguyên đơn. Cụ thể, nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải bồi thường các khoản sau:

+ Đối với mục thi công nền hạ: Công ty T2 là đơn vị trực tiếp san lấp toàn bộ hồ cá. Trong bản báo cáo đầu tư của Công ty vào tháng 4 năm 2012, tại mục đánh giá hiện trạng thể hiện hiện trạng khu đất làm sân bóng là đất ao hồ. Sau khi Công ty nhận bàn giao mặt bằng để xây dựng sân bóng, Công ty đã đổ đất cùng các vật liệu san lấp phù hợp với các vật liệu như kết quả thẩm định. Do phần này không tháo dỡ được nên bị đơn phải hoàn trả số tiền tương ứng mức độ lỗi là 832.281.673 đồng.

+ Đối với hệ thống chiếu sáng: Phần móng trụ đèn bê tông, 8 trụ đèn vữa bộ lắp dựng là không thể tháo dỡ được nên bị đơn phải hoàn trả số tiền tương ứng mức độ lỗi là 32.984.551 đồng.

+ Đối với công trình phụ trợ: Các hạng mục gồm móng nhà rường, móng xây gạch, nền nhà lát gạch, tường xây gạch chít mạch; nhà sau nhà rường móng cột BTCT; nhà bếp móng cột BTCT; nhà dịch vụ thể thao (bida) móng cột BTCT; nhà điều hành móng cột BTCT; Kiot móng cột BTCT; nhà vệ sinh móng cột BTCT đều không thể tháo dỡ được nên bị đơn phải hoàn trả số tiền tương ứng mức độ lỗi là 505.495.958 đồng.

+ Đối với cây trồng: Có 15 cây trồng các loại nên bị đơn phải hoàn trả số tiền tương ứng mức độ lỗi là 16.590.000 đồng.

+ Đối với khu vực sân T: Các hạng mục gồm nhà phục vụ sân tennis; nhà vệ sinh tường xây gạch; nhà vệ sinh móng trụ BTCT; nhà móng xây gạch; nhà móng cột BTCT; nhà bán hàng; nhà vệ sinh móng cột BTCT; bể nước và 02 hòn

non bộ đều không thể tháo dỡ được nên bị đơn phải hoàn trả số tiền tương ứng mức độ lỗi là 179.548.582 đồng.

+ Số tiền thuê mặt bằng mà Bộ chỉ huy tỉnh đã nhận là 676.000.000 đồng. Tổng cộng số tiền mà Bộ chỉ huy tỉnh phải bồi thường là 2.242.935.981 đồng. Tuy nhiên trừ phần tài sản tháo dỡ được như cửa, xà gồ gỗ, sắt tôn có giá trị còn lại là 424.993.965 đồng thì số tiền bị đơn phải bồi thường có giá trị là 1.817.942.016 đồng.

- Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:

Bộ chỉ huy Quân sự tỉnh T xác nhận có ký kết 03 hợp đồng gồm Hợp đồng số 05/HĐKT ngày 01/8/2012, Hợp đồng số 05/HĐKT ngày 01/9/2013 và Hợp đồng số 09/HĐKT ngày 03/01/2019 như nguyên đơn trình bày. Sau khi ký kết Hợp đồng số 05/HĐKT ngày 01/8/2012, Công ty T2 đã tiến hành xây dựng các hạng mục theo thỏa thuận. Tuy nhiên, do các hạng mục xây dựng ngoài tường rào của Bộ chỉ huy tỉnh nên đã bị UBND tỉnh T đình chỉ thi công do vi phạm hành lang bảo vệ di tích. Vì vậy, giữa các bên thỏa thuận ký kết Hợp đồng số 05/HĐKT ngày 01/9/2013 để thay thế Hợp đồng số 05/HĐKT ngày 01/8/2012 với thời hạn hợp đồng là 05 năm. Trong quá trình khai thác và sử dụng, Công ty T2 không thực hiện đúng nghĩa vụ thanh toán và đã được phía Bộ chỉ huy tỉnh nhắc nhở, yêu cầu trả nợ nhiều lần nhưng Công ty vẫn chậm trả tiền. Khi thời hạn hợp đồng đã hết, các bên cùng nhau ký kết Biên bản thanh lý hợp đồng hợp tác khai thác Khu liên hợp thể thao Mang Cá vào ngày 02/11/2018. Trong biên bản, các bên cùng nhau xác định số tiền mà Công ty T2 còn phải trả cho Bộ chỉ huy tỉnh là 350.000.000 đồng. Đồng thời, phía Bộ chỉ huy tỉnh tiếp nhận quản lý các hạng mục công trình hạ tầng gắn liền trên đất và các vật kiến trúc mà Công ty đã đầu tư đến trước ngày 31/8/2018, nay thuộc tài sản của Bộ chỉ huy tỉnh kể từ ngày Hợp đồng số 05/HĐKT ngày 01/9/2013 hết hạn (ngày 31/8/2018) và biên bản thanh lý hợp đồng đã được các bên ký kết.

Ngày 03/01/2019, các bên tiếp tục ký kết Hợp đồng số 09/HĐKT có thời hạn 01 năm (kể từ ngày 01/01/2019 đến 31/12/2019), giá trị hợp đồng là 120.000.000 đồng, trong đó có nội dung “Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày đại diện hai Bên ký kết, các hợp đồng đã ký kết trước đây đều hết hiệu lực, bãi bỏ”. Sau khi ký hợp đồng, Bộ chỉ huy tỉnh đã nhiều lần nhắc nhở Công ty T2 thực hiện nghĩa vụ thanh toán đúng hạn nhưng phía Công ty không thực hiện nên Bộ chỉ huy tỉnh đã không ký tiếp hợp đồng hợp tác mới với Công ty T2.

Bị đơn cho rằng Hợp đồng số 05/HĐKT ngày 01/9/2013 bản chất là để thay thế Hợp đồng số 05/HĐKT ngày 01/8/2012 vì Hợp đồng số 05/HĐKT ngày 01/8/2012 đã đưa phần đất thuộc hành lang bảo vệ di tích bờ thành phía Tây vào để sử dụng. Hợp đồng số 05/HĐKT ngày 01/8/2012 và Hợp đồng số 05/HĐKT ngày 01/9/2013 đều ghi nhận chung về đối tượng đưa vào hợp tác, mục đích hợp tác. Bị đơn cho rằng cả ba hợp đồng đều có giá trị pháp lý, không vi phạm điều cấm của luật và có hiệu lực pháp luật, không bị vô hiệu tại thời điểm ký kết. Khi ký kết hợp đồng thì các bên luôn tự nguyện, không bị cưỡng ép hoặc bị lừa dối. Theo quy định tại Điều 83 Nghị định số 181/2004 ngày 29/10/2004 của Chính

phủ đã dẫn đến thực trạng là đối với phần đất chưa được sử dụng để xây dựng các công trình tại khoản 1 Điều 89 Luật Đất đai 2003 thì được phép sử dụng vào mục đích kinh tế, tạo nguồn thu thêm cho các đơn vị, tránh lãng phí tài nguyên đất. Vì vậy, tại khoản 2 Điều 7 và khoản 2 Điều 8 của Nghị quyết số 132/2020/QH14 ngày 17/11/2020 của Quốc H1 đã quy định về việc tháo gỡ các vướng mắc, tồn đọng trong quản lý, sử dụng đất quốc phòng an ninh kết hợp hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế để giải quyết triệu đề thực trạng sử dụng đất quốc phòng ở các đơn vị Quân đội. Hợp đồng số 05/HĐKT ngày 01/9/2013 đã được các bên cùng nhau thanh lý và ký lại hợp đồng mới là Hợp đồng số 09/HĐKT ngày 03/01/2019. Hiện nay Hợp đồng số 09/HĐKT ngày 03/01/2019 chưa được thanh lý.

Đối với việc nguyên đơn yêu cầu tuyên bố cả ba hợp đồng trên là vô hiệu thì bị đơn đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Đối với yêu cầu khởi kiện bồi thường thiệt hại của nguyên đơn, bị đơn cho rằng không có cơ sở. Tại phiên tòa, bị đơn rút toàn bộ yêu cầu độc lập về việc buộc Công ty T2 thanh toán khoản nợ là 110.000.000 đồng. Bị đơn yêu cầu Tòa án tuyên bố chấm dứt Hợp đồng số 09/HĐKT ngày 03/01/2019 giữa Công ty T2 và Bộ chỉ huy tỉnh. Công ty T2 phải di dời toàn bộ tài sản trên đất để trả lại mặt bằng và các tài sản thuộc quyền sở hữu của Bộ chỉ huy Quân sự tỉnh T. Đối với việc san lấp hồ cá, bị đơn xác định Bộ chỉ huy tỉnh mới là đơn vị trực tiếp đầu tư, san lấp và có hồ sơ thiết kế, bản vẽ, dự toán cùng với hồ sơ hoàn công công trình, Quyết định phê duyệt dự án hoàn thành. Mặc dù căn cứ vào Hợp đồng số 09/HĐKT ngày 03/01/2019, một số tài sản trên đất thuộc quyền sở hữu của Bộ chỉ huy tỉnh nhưng bị đơn vẫn đồng ý tạo điều kiện để nguyên đơn tháo dỡ và di dời các tài sản này.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày:* Đồng ý với các ý kiến của người đại diện theo ủy quyền bị đơn. Việc ký kết hợp đồng xuất phát từ việc nguyên đơn chủ động đến đề nghị và các bên đều tự nguyện ký kết. Sau khi ký kết Hợp đồng số 09/HĐKT ngày 03/01/2019, nguyên đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán, nhận thức được việc vi phạm nghĩa vụ của mình và đã xin trả nợ thành nhiều đợt làm ảnh hưởng đến quyền lợi của bị đơn. Nguyên đơn không đưa ra được bất kỳ tài liệu, chứng cứ nào thể hiện việc có sự giả tạo khi ký kết Hợp đồng số 09/HĐKT ngày 03/01/2019. Mặc dù nguyên đơn yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu nhưng nguyên đơn đã không cung cấp bất kỳ tài liệu nào về các khoản thu của Công ty kể từ khi ký kết hợp đồng vào năm 2012 cho đến năm 2019.

Tòa án cấp sơ thẩm đã nhiều lần tiến hành mở phiên họp tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải để các đương sự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án nhưng các đương sự vẫn giữ nguyên ý kiến trình bày như trên.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 58/2024/DS-ST ngày 30/8/2024 của Tòa án nhân dân thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế quyết định: Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 92, Điều 157, Điều 161, Điều 165 và khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Áp dụng Điều 117, Điều 123, Điều 131, Điều 407, khoản 2 Điều 422 của Bộ luật Dân sự; Áp dụng khoản 1 Điều 148 Luật Đất đai năm 2013; Áp dụng khoản 1 Điều 89 Luật Đất đai năm 2003; Áp dụng khoản 2 Điều 50 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai; Áp dụng khoản 4 Điều 83 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật đất đai.

Áp dụng khoản 5 Điều 6 của Nghị quyết 132/2020/QH14 ngày 17/11/2020 của Quốc Hội về thí điểm một số chính sách để tháo gỡ vướng mắc, tồn đọng trong quản lý, sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế.

Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 11, Điều 26 và khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

1. Tuyên bố Hợp đồng hợp tác khai thác Khu thể thao và dịch vụ tại Mang Cá số 09/HĐKT ngày 03/01/2019 giữa Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên T2 và Bộ chỉ huy Quân sự tỉnh T là vô hiệu.

2. Buộc Bộ chỉ huy Quân sự tỉnh T hoàn trả cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên T2 tiền là 100.000.000 đồng.

Sau khi Bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên T2 đối với yêu cầu tuyên bố Hợp đồng số 05/HĐKT ngày 01/8/2012 và Hợp đồng số 05/HĐKT ngày 01/9/2013 là vô hiệu.

4. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên T2 đối với yêu cầu bồi thường số tiền là 1.817.942.016 đồng.

5. Đình chỉ xét xử một phần đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu bị đơn bồi thường số tiền là 2.182.057.984 đồng.

6. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu phản tố của Bộ chỉ huy Quân sự tỉnh T về việc yêu cầu Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên T2 bồi thường số tiền là 110.000.000 đồng.

7. Ghi nhận sự tự nguyện của Bộ chỉ huy Quân sự tỉnh T về việc cho phép Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên T2 được tháo dỡ các tài sản trên đất. Các tài sản cụ thể gồm:

Các tài sản trên 02 sân bóng đá: 08 trụ đèn; 31 bóng đèn; 08 tay đèn; 02 cầu môn và lưới cầu môn; hàng rào khung sắt bao quanh sân bóng đá; cửa ra vào sân bóng đá; lưới quây sân bóng đá cao 12m.

- Công trình phụ trợ chung quanh 02 sân bóng đá: 01 nhà rường; 02 nhà vệ sinh; 01 nhà sau nhà rường; 01 nhà bếp; 01 nhà dịch vụ thể thao; 01 nhà điều hành; 01 kiot.

- Khu vực sân tennis: 14 đèn Led pha năng lượng mặt trời; 01 đèn pha led mắt nhỏ; 01 ghế trọng tài tennis; 01 mái che kèo sắt; 01 mái che vì kèo sắt; 01 mái che cột sắt ống tròn; 01 mái che cột kèo gỗ cây; 01 nhà phục vụ sân tennis; 03 nhà vệ sinh; 01 nhà móng xây gạch; 01 nhà móng cột bê tông cốt thép; 01 nhà bán hàng; 01 bể nước; 02 non bộ cao. *(Có phụ lục kèm theo bản án)*

8. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Buộc nguyên đơn phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, giám định và định giá tài sản tổng cộng là 26.470.000 đồng. Nguyên đơn đã nộp tạm ứng số tiền là 39.040.000 đồng nên trả lại cho nguyên đơn số tiền là 12.570.000 đồng.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí và thời hạn kháng cáo.

Ngày 09/9/2024 và ngày 19/10/2024, Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên T2 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm nêu trên.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên T2 yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm huỷ toàn bộ bản án sơ thẩm đã tuyên.

Bị đơn yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm đã tuyên, bác đơn kháng cáo của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn, người bảo vệ quyền và lợi ích cho nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; bị đơn giữ nguyên quan điểm; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Huế có ý kiến:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý, Thẩm phán, Thư ký thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa đến trước khi nghị án, Hội đồng xét xử tuân thủ đúng quy định của pháp luật tố tụng. Quá trình tố tụng và tại phiên tòa, các đương sự chấp hành đúng pháp luật tố tụng dân sự.

- Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng:

Nguyên đơn là Nguyên đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên T2 có đơn kháng cáo trong thời hạn luật định nên được xác định là hợp lệ.

Tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn không rút kháng cáo, các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án theo quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung:

Xét kháng cáo của nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử huỷ toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 58/2024/DS-ST ngày 30/8/2024, Tòa án nhân dân thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế. Hội đồng xét xử phúc thẩm, xét thấy:

[2.1] Về hình thức của hợp đồng:

Tại Điều 472 của Bộ luật dân sự quy định: “*Hợp đồng thuê tài sản là sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó bên cho thuê giao tài sản cho bên thuê để sử dụng trong một thời hạn, bên thuê phải trả tiền thuê...*”. Mặc dù, tên gọi của các Hợp đồng là Hợp đồng khai thác tuy nhiên các đương sự đều thừa nhận thực tế đây là Hợp đồng cho thuê mặt bằng là đất giữa Bộ chỉ huy Quân sự tỉnh T (nay là Bộ chỉ huy quân sự thành phố H) và Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên T2. Vì vậy, đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2.2] Về nội dung của hợp đồng:

Thửa đất của Bộ chỉ huy Quân sự tỉnh T (nay là Bộ chỉ huy quân sự thành phố H) đã được Ủy ban nhân dân tỉnh T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 03/7/2000 số P 536361 với diện tích 226.427m², mục đích sử dụng là đất quốc phòng, thời hạn sử dụng lâu dài. Căn cứ khoản 1 Điều 148 Luật Đất đai năm 2013 và khoản 1 Điều 89 Luật Đất đai 2003, diện tích đất mà Bộ chỉ huy quân sự thành phố H cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên T2 thuê được xác định là đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh. Theo khoản 3 Điều 6 Nghị định số 09-CP ngày 12/2/1996 của Chính phủ về chế độ quản lý, sử dụng đất Quốc phòng an ninh quy định nghĩa vụ của đơn vị vũ trang nhân dân được Nhà nước giao đất quốc phòng, an ninh sử dụng là không được chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, thế chấp, góp vốn liên doanh và phải tuân theo các quy định của pháp luật về đất đai. Căn cứ khoản 2 Điều 50 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai, khoản 4 Điều 83 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật đất đai quy định đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh phải được sử dụng đúng mục đích đã được xác định. Đồng thời, theo khoản 5 Điều 6 của Nghị quyết 132/2020/QH14 ngày 17/11/2020 thí điểm một số chính sách để tháo gỡ vướng mắc, tồn đọng trong quản lý, sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế về quyền, nghĩa vụ của đơn vị, doanh nghiệp Q1 đã xác định rõ “Không được chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê, thế chấp, góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất”. Vì vậy, việc bị đơn cho nguyên đơn thuê một phần diện tích đất quốc phòng để xây dựng khu liên hợp thể thao Mang Cá là vi phạm điều cấm của luật. Quá trình giải quyết vụ án các đương sự đều thừa nhận do Ủy ban nhân dân tỉnh T (nay là thành phố H) đã đình chỉ thi công, buộc tháo dỡ phần xây dựng trên phần đất thuộc về di tích nên vào ngày 01/9/2013, Công

ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên T2 và Bộ chỉ huy quân sự thành phố H đã ký Hợp đồng số 05/HĐKT về hợp tác khai thác Khu Liên hợp thể thao Mang Cá, thời hạn hợp đồng là 05 năm với diện tích cho thuê từ 7.707,9m² thành 5.200m², đơn giá hợp đồng vào năm đầu tiên là từ 270.000.000 đồng thành 200.000.000 đồng. Cả hai hợp đồng đều có cùng nội dung về đối tượng đưa vào hợp tác, mục đích hợp tác.

Bị đơn cho rằng Hợp đồng số 05/HĐKT ngày 01/9/2013 là để thay thế Hợp đồng số 05/HĐKT ngày 01/8/2012 nên Hợp đồng số 05/HĐKT ngày 01/8/2012 đã hết hiệu lực. Nguyên đơn không thừa nhận về việc Hợp đồng số 05/HĐKT ngày 01/9/2013 là để thay thế Hợp đồng số 05/HĐKT ngày 01/8/2012 nhưng nguyên đơn đã thực hiện các quyền, nghĩa vụ của mình đúng theo Hợp đồng số 05/HĐKT ngày 01/9/2013 từ khi ký kết hợp đồng như: Chỉ sử dụng diện tích cho thuê là 5.200m, trả tiền thuê mặt bằng tương ứng giá trị hợp đồng là 200.000.000 đồng mỗi năm (04 tháng cuối năm 2013 đã trả 66.000.000 đồng, 06 tháng đầu năm 2014 đã trả 100.000.000 đồng). Nguyên đơn cũng không có bất kỳ hoạt động khiếu nại, tranh chấp gì đối với bị đơn về Hợp đồng số 05/HĐKT ngày 01/8/2012 trong suốt thời gian thực hiện Hợp đồng số 05/HĐKT ngày 01/9/2013. Vì vậy, có căn cứ xác định Hợp đồng số 05/HĐKT ngày 01/9/2013 là để thay thế Hợp đồng số 05/HĐKT ngày 01/8/2012. Sau khi hết hạn Hợp đồng số 05/HĐKT ngày 01/9/2013, các bên đã cùng nhau ký kết Biên bản thanh lý hợp đồng hợp tác khai thác Khu liên hợp thể thao Mang Cá vào ngày 02/11/2018 với nội dung: Hai bên thống nhất ký biên bản thanh lý Hợp đồng số 05/HĐKT ngày 01/9/2013 giữa Bộ chỉ huy quân sự thành phố H với Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên T2 về việc hợp tác khai thác Khu liên hợp thể thao Mang cá (Thời gian hợp đồng 5 năm, từ ngày 01/9/2013 đến ngày 31/8/2018). Do đó, việc ký kết Hợp đồng số 05/HĐKT ngày 01/8/2012, Hợp đồng số 05/HĐKT ngày 01/9/2013 và Biên bản thanh lý hợp đồng hợp tác khai thác Khu liên hợp thể thao Mang Cá vào ngày 02/11/2018 giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện nên có căn cứ xác định Hợp đồng số 05/HĐKT ngày 01/8/2012, Hợp đồng số 05/HĐKT ngày 01/9/2013 đã được chấm dứt theo thỏa thuận của các bên, phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 422 của Bộ luật Dân sự, quyền và nghĩa vụ của các bên đã chấm dứt và đã được thanh lý.

Khi hợp đồng số 09/HĐKT ngày 03/01/2019 đã hết hạn nhưng phía nguyên đơn vẫn không thanh toán tiền thuê mặt bằng cho bị đơn là vi phạm quy định tại Điều 4 và Điều 6 của Hợp đồng, đã làm ảnh hưởng đến quyền lợi của nguyên đơn. Vì vậy, việc bị đơn không tiếp tục ký hợp đồng với nguyên đơn là đúng. Nguyên đơn cho rằng Hợp đồng số 09/HĐKT ngày 03/01/2019 là giả tạo, là giải pháp tình thế để hợp thức hóa việc cho thuê đất và cam kết sẽ tái ký hợp đồng sau khi hết hạn nên Công ty T2 mới đồng ý ký vào hợp đồng nhưng không đưa ra được bất kỳ tài liệu, chứng cứ nào để chứng minh. Hội đồng xét xử xét thấy, tại thời điểm này, Hợp đồng số 05/HĐKT ngày 01/8/2012 và Hợp đồng số 05/HĐKT ngày 01/9/2013 đã được chấm dứt, việc ký kết Hợp đồng số 09/HĐKT ngày 03/01/2019 giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện, không có bất kỳ nội dung gì về việc Hợp đồng số 09/HĐKT ngày 03/01/2019 được kế thừa và

có tính pháp lý từ Hợp đồng số 05/HĐKT ngày 01/8/2012. Vì vậy không có căn cứ xác định Hợp đồng số 09/HĐKT ngày 03/01/2019 vô hiệu vì lý do giả tạo, mục đích ký hợp đồng là để hợp thức hóa việc cho thuê đất của Bộ chỉ huy quân sự thành phố H.

Đối với các Hợp đồng số 05/HĐKT ngày 01/8/2012, Hợp đồng số 05/HĐKT ngày 01/9/2013 đã được chấm dứt nên Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên bố Hợp đồng số 05/HĐKT ngày 01/8/2012 và Hợp đồng số 05/HĐKT ngày 01/9/2013 là vô hiệu. Và đồng thời, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn phải bồi thường số tiền là 1.817.942.016 đồng mà Công ty đã đầu tư trên đất theo Hợp đồng số 05/HĐKT ngày 01/8/2012 là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

Đối với Hợp đồng số 09/HĐKT ngày 03/01/2019 do chưa được chấm dứt nên Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với hợp đồng này và tuyên bố Hợp đồng số 09/HĐKT ngày 03/01/2019 vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật là có căn cứ. Bởi lẽ, cả nguyên đơn và bị đơn đều biết việc đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh phải được sử dụng đúng mục đích, không được cho thuê và không được thuê nhưng cả hai bên đã cùng ký kết vào hợp đồng nên có lỗi ngang nhau. Sau khi, ký kết Hợp đồng số 09/HĐKT ngày 03/01/2019, các đương sự đều xác nhận phía Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên T2 đã nộp số tiền là 100.000.000 đồng cho Bộ chỉ huy quân sự thành phố H vào ngày 20/12/2019. Cả hai bên đương sự đều thừa nhận trong tổng số tiền 100.000.000 đồng đã nộp, không thể xác định được tiền sử dụng để thanh toán nợ cũ (từ trước khi ký kết Hợp đồng số 09/HĐKT ngày 03/01/2019) và số tiền sử dụng để trả tiền thuê mặt bằng (từ sau khi ký kết Hợp đồng số 09/HĐKT ngày 03/01/2019) cụ thể là bao nhiêu. Căn cứ Điều 407 và Điều 131 của Bộ luật Dân sự, do giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc Bộ chỉ huy quân sự thành phố H trả lại số tiền đã nhận là 100.000.000 đồng cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên T2 là đúng quy định của pháp luật.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn không đưa ra được chứng cứ nào mới chứng minh cho việc kháng cáo yêu cầu hủy bản án sơ thẩm. Do đó, Hội đồng xét xử xét không có cơ sở để chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, mà cần giữ nguyên bản án sơ thẩm như ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là có căn cứ.

[3] Về án phí: Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên T2 phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 148; khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 26, Điều 29 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày

30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên T2;

2. Giữ nguyên Bản án Dân sự sơ thẩm số 58/2024/DS-ST ngày 30/8/2024 của Tòa án nhân dân thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên T2 (viết tắt là: Công ty T2); địa chỉ: Số D đường T, phường P, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế (nay là quận T, thành phố Huế).

- Người đại diện theo pháp luật: Ông Hoàng Trọng T - Giám đốc. Có mặt.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:* Ông Hoàng Trọng Đ - Luật sư của Văn phòng L thuộc Đoàn Luật sư tỉnh T; địa chỉ: C N, phường X, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế (nay là quận T, thành phố Huế). Có mặt.

Bị đơn: Bộ chỉ huy Quân sự tỉnh T (nay là Bộ chỉ huy quân sự thành phố H); địa chỉ: Đường M, phường T, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế. Địa chỉ liên hệ mới: Đường V, tổ A, phường A, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế (nay là quận T, thành phố Huế).

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phan T1 - Chỉ huy trưởng.

- *Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:* Ông Đặng Văn Q, sinh năm 1964; nơi cư trú: Tổ E, khu V, phường A, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế. Địa chỉ liên hệ: Công ty L1 và Cộng sự - Số A đường B, phường X, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế (nay là quận T, thành phố Huế).

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên T2 phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên T2 đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004930 ngày 22/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế. Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên T2 đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

4. Các quyết định khác của Bản án dân sự sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

5. Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TANDCC tại Đà Nẵng;
- VKSNDCC tại Đà Nẵng;
- VKSND TP Huế;
- **VKSND thành phố H;**
- **TAND thành phố H;**
- **Chi cục THADS thành phố H;**
- Các đương sự;
- Lưu HS; HCTP; Tòa DS.

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

Trần Hưng Bính