

Số: *MS6* /TCT-PC&KSNB

Hà Nội, ngày 16 tháng 11 năm 2022

V/v công bố thông tin

**CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÊN CÔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ CỦA
ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC**

Kính gửi: - Ủy ban chứng khoán Nhà nước;
- Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội.

Công ty: Tổng công ty Lâm nghiệp Việt Nam - công ty cổ phần

Trụ sở chính: Số 127 Lò Đúc, Phường Đồng Mác, Quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội;

Điện thoại: 024.36410799

Fax: 024.36410800

Mã chứng khoán: VIF

Người thực hiện công bố thông tin: Ông Lê Quốc Khánh - Tổng giám đốc;

Địa chỉ: 127 Lò Đúc, Phường Đồng Mác, Quận Hai Bà Trưng, Hà Nội.

Loại thông tin công bố: 24h 72h Yêu cầu bất thường định kỳ

Nội dung thông tin công bố:

Tổng công ty Lâm nghiệp Việt Nam - công ty cổ phần thông báo: Ngày 15/11/2022, Tổng công ty nhận được Quyết định số 74/2022/DS-GĐT ngày 17/9/2022 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội quyết định Giám đốc thẩm vụ án dân sự về việc "tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất" giữa nguyên đơn là Công ty cổ phần Thương mại Lâm sản Hà Nội và bị đơn là Tổng công ty Lâm nghiệp Việt Nam - công ty cổ phần.

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Tổng công ty vào ngày 16/11/2022 tại đường dẫn <http://www.vinafor.com.vn>.

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố. *lqk*

NGƯỜI THỰC HIỆN CÔNG BỐ THÔNG TIN

TỔNG GIÁM ĐỐC

Nơi nhận:

- Như trên;
- HĐQT;
- TGD;
- PTGD Ngô Thị Thúy Mai;
- Ban biên tập Website Vinafor;
- Ban công bố thông tin;
- Lưu VT, PC&KSNB.



Lê Quốc Khánh

222

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TẠI HÀ NỘI Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 74/2022/DS-GĐT

Ngày 17 tháng 9 năm 2022

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất
và tài sản gắn liền với đất

TỔNG CÔNG TY LÂM NGHIỆP VIỆT NAM	
C.V	Số: 16/22
ĐẾN	Ngày 15/11/2022

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

ỦY BAN THẨM PHÁN
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI HÀ NỘI

- *Thành phần Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao gồm có:*

Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Minh Tuấn;

Các thành viên: Ông Hồ Đình Trung;

Ông Nguyễn Văn Sơn.

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Hương - Thẩm tra viên Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội tham gia phiên tòa:* Bà Trần Thị Thanh Thủy - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 17 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án dân sự về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Công ty cổ phần Thương mại Lâm sản Hà Nội; trụ sở: số 67 Ngô Thì Nhậm, phường Ngô Thì Nhậm, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội; người đại diện theo pháp luật là bà Nguyễn Thị Chi - Chủ tịch HĐQT; người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Tiến Mạnh - Tổng giám đốc (Văn bản ủy quyền số 149/LSHN-UQ ngày 18/12/2015) và ông Nguyễn Đức Tùng - Trưởng phòng kinh doanh thương mại - Công ty Luật TNHH Đông Hà Nội (Văn bản ủy quyền số 18/2016/UQ-LSHN ngày 09/3/2016).

- *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, thành phố Hà Nội; người đại diện theo pháp luật là ông Phí Mạnh Cường - Tổng Giám đốc; người đại diện theo ủy quyền là ông Mai Quý Quảng, bà Nguyễn Thị Phong Lan, ông Bùi Đức Tuyển.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội; trụ sở: số 12 phố Lê Lai, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội; đại diện theo ủy quyền là ông Cán Xuân Quý (Văn bản ủy quyền số 1388/UBND-TNMT ngày 11/3/2016 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội, văn bản số 2484/STNMT-VP ngày 30/3/2016 của Sở Tài nguyên và Môi trường Hà Nội).

2. Công ty cổ phần xe điện Hà Tĩnh; trụ sở: lô đất số CN02-Khu công nghiệp Đại Kim, xã Kim Sơn I, huyện Hương Sơn, tỉnh Hà Tĩnh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Công ty Thương mại Lâm sản Hà Nội là doanh nghiệp 100% vốn Nhà nước (đã nhiều lần thay đổi tên gọi), trực thuộc Tổng công ty Lâm nghiệp Việt Nam (trước đó là Tổng công ty Lâm sản Việt Nam) được cổ phần hóa theo Quyết định số 3405/QĐ/BNN-TCCB ngày 06/10/2004 của Bộ NN&PTNT, nay có tên gọi là Công ty cổ phần Thương mại Lâm sản Hà Nội. Năm 1989-1990, Công ty thương mại Lâm sản Hà Nội đã dùng vốn tự có của doanh nghiệp để đầu tư xây dựng ngôi nhà 03 tầng tại số 67 Ngô Thị Nhậm, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội (sau đây viết tắt là nhà đất số 67 Ngô Thị Nhậm) để làm nhà làm việc và cửa hàng kinh doanh của Công ty. Công trình hoàn thành và được Công ty thương mại Lâm sản Hà Nội đưa vào quản lý, sử dụng từ năm 1991.

Căn cứ Nghị quyết số 72TCT-HĐQT ngày 05/6/1999 của Hội đồng quản trị Tổng công ty Lâm nghiệp Việt Nam lần thứ XII, 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 nhà 03 tầng tại số 67 Ngô Thị Nhậm về Văn phòng Tổng Công ty Lâm nghiệp Việt Nam quản lý, sử dụng và 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 tầng 1 nhà 03 tầng tại số 67 Ngô Thị Nhậm cho Văn phòng Tổng công ty Lâm sản Việt Nam, Công ty Thương mại Lâm sản Hà Nội đã hạch toán giảm nguồn vốn cố định của mình đối với tầng 1 nhà 03 tầng tại số 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 03 tầng tại số 67 Ngô Thị Nhậm.

Ngày 27/10/1999, Công ty Thương mại Lâm sản Hà Nội có Công văn số 433/CT/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 giảm trừ thu tiền thuê đất của Công ty Thương mại Lâm sản Hà Nội là 376,2m² kể từ ngày 01/7/1999 trở đi (gồm 12 gian theo bản thiết kế mặt bằng xây dựng).

Ngày 06/6/2003, Ủy ban nhân dân (sau đây viết tắt là UBND) thành phố Hà Nội có Quyết định số 3164/QĐ-UB cho Công ty Thương mại Lâm sản Hà Nội thuê 1.795,8m² đất tại số 13 phố Hòa Mã và số 67 Ngô Thị Nhậm, quận Hai Bà Trưng 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 Thương mại Lâm sản Hà Nội thuê 1.795,8m² đất nêu trên theo Quyết định số 3164/QĐ-UB của UBND thành phố Hà Nội. Ngày 24/12/2003, UBND thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là GCNQSDĐ) số X968709 cho Công ty thương mại Lâm sản Hà Nội.

Ngày 26/7/2004, Công ty Thương mại Lâm sản Hà Nội lập biên bản xác định giá trị doanh nghiệp, tính đến thời điểm ngày 31/12/2003, tổng giá trị tài sản nhà cửa, kho tàng, kiến trúc là 58.398.508.290 đồng (bao gồm cả nhà 03 tầng tại số 67 Ngô Thị Nhậm) để tiến hành việc cổ phần hóa.

Ngày 06/9/2004, Công ty Thương mại Lâm sản Hà Nội và Tổng công ty Lâm nghiệp Việt Nam ký Biên bản số 1033HĐQT/KTTC/BB xác định phân chia và thống nhất cho Tổng công ty Lâm nghiệp Việt Nam được quyền quản lý, sử dụng 12 gian tầng 1 có diện tích sàn 343,04m² tại địa chỉ số 67 Ngô Thị Nhậm.

Ngày 25/8/2004, Bộ trưởng Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn (sau đây viết tắt là Bộ NN&PTNT) ban hành Quyết định số 2559/QĐ/BNN-TC quyết định giá trị thực tế của doanh nghiệp Công ty Thương mại Lâm sản Hà Nội là 58.398.508.290 đồng, trong đó phần vốn Nhà nước tại doanh nghiệp là 807.160.564 đồng. Ngày 06/10/2004, Bộ trưởng Bộ NN&PTNT ban hành Quyết định số 3405/BNN-TCCB về việc chuyển Công ty Thương mại Lâm sản 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 cổ phần Thương mại Lâm sản Hà Nội là pháp nhân, thực hiện chế độ hạch toán kinh tế độc lập.

Nguyên đơn là Công ty cổ phần Thương mại Lâm sản Hà Nội khởi kiện cho rằng:

Việc Tổng công ty Lâm nghiệp Việt Nam ban hành Quyết định số 775/TCT/KTTC-QĐ điều động tài sản là 12 gian tầng 1 nhà 03 tầng tại số 67 Ngô Thị Nhậm (tài sản của Công ty Thương mại Lâm sản Hà Nội) về Văn phòng Tổng Công ty Lâm nghiệp Việt Nam quản lý, sử dụng là không đúng 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 và hai bên cũng chưa tiến hành bàn giao tài sản trên thực tế.

Do Quyết định số 775/TCT/KTTC-QĐ của Tổng công ty Lâm nghiệp Việt Nam không đúng quy định của pháp luật nên Công văn số 433/CT/KTTC-CV ngày 27/10/1999 của Công ty Thương mại Lâm sản Hà Nội về việc đề nghị Chi cục Thuế quận Hai Bà Trưng giảm trừ tiền thuê đất của Công ty Thương mại Lâm sản Hà Nội là không đúng thẩm quyền và Biên bản số 1033HĐQT/KTTC/BB

ngày 06/9/2004 Công ty Thương mại Lâm sản Hà Nội ký xác định phân chia và thống nhất cho Tổng công ty Lâm nghiệp Việt Nam được quyền quản lý, sử dụng 12 gian tầng 1 có diện tích sàn 343,04m² tại địa chỉ số 67 Ngô Thì Nhậm cũng không đúng.

Ngày 26/7/2004, Công ty Thương mại Lâm sản Hà Nội lập biên bản xác định giá trị doanh nghiệp, tính đến thời điểm ngày 31/12/2003, tổng giá trị tài sản nhà cửa, kho tàng, kiến trúc là 58.398.508.290 đồng (bao gồm cả nhà 03 tầng tại số 67 Ngô Thì Nhậm). Ngày 25/8/2004, Bộ trưởng Bộ NN&PTNT ban hành Quyết định số 2559/QĐ/BNN-TC quyết định giá trị thực tế của doanh nghiệp là 58.398.508.290 đồng, trong đó phần vốn Nhà nước tại doanh nghiệp là 807.160.564 đồng.

Ngày 20/7/2010, Công ty Thương mại Lâm sản Hà Nội và Công ty cổ phần Thương mại Lâm sản Hà Nội lập Biên bản số 10/BBBG-CTY bàn giao tài sản và các nguồn lực kinh tế xã hội từ doanh nghiệp Nhà nước sang Công ty cổ phần đã thống kê chi tiết tài sản cố định được tính vào giá trị doanh nghiệp trong đó bao gồm cả nhà 03 tầng tại số 67 Ngô Thì Nhậm. Như vậy, toàn bộ nhà 03 tầng tại số 67 Ngô Thì Nhậm trước khi cổ phần hóa thuộc sở hữu Nhà nước, nhưng sau khi cổ phần hóa thì Nhà nước đã bán cho các nhà đầu tư (các nhà đầu tư bỏ tiền mua cổ phần của Công ty cổ phần Thương mại Lâm sản Hà Nội trong đó bao gồm cả nhà 03 tầng tại số 67 Ngô Thì Nhậm) nên nhà 03 tầng tại số 67 Ngô Thì Nhậm thuộc sở hữu của Công ty cổ phần Thương mại Lâm sản Hà Nội.

Do đó, Công ty cổ phần Thương mại Lâm sản Hà Nội khởi kiện đề nghị Tòa án buộc Tổng công ty Lâm nghiệp Việt Nam trả cho Công ty cổ phần Thương mại Lâm sản Hà Nội quyền sở hữu 12 gian tầng 1 nhà 03 tầng diện tích 343,04m² đất gắn liền với quyền sử dụng 1.795,8m² đất tại số 67 Ngô Thì Nhậm; buộc Tổng công ty Lâm nghiệp Việt Nam bồi thường thiệt hại cho Công ty cổ phần Thương mại Lâm sản Hà Nội về việc sử dụng, khai thác diện tích 343,04m² (12 gian tầng 1), 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.

Bị đơn là Tổng công ty Lâm nghiệp Việt Nam - Công ty cổ phần (do người đại diện) cho rằng:

Năm 2004, khi Công ty Lâm sản Hà Nội tiến hành cổ phần hóa, 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 tổ chức xác định lại giá trị doanh nghiệp. Theo đó, tại Biên bản số 1033-HĐQT/KTTC/BB ngày 06/9/2004 về việc xác định phân chia và thống nhất quyền quản lý, sử dụng nhà 03 tầng tại số 67 Ngô Thì Nhậm, Công ty Thương mại Lâm sản Hà Nội và Tổng Công ty Lâm nghiệp Việt Nam xác định: Tổng công ty Lâm nghiệp Việt Nam được sử dụng 12 gian tầng 1 với diện tích sàn sử dụng 343,04m², Tổng công ty Lâm sản 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 quy định của Nhà nước.

Sau khi Công ty Thương mại Lâm sản Hà Nội chính thức chuyển thành Công ty cổ phần Thương mại Lâm sản Hà Nội, tại Biên bản số 10/BBBG-CTY ngày 20/7/2010 về việc bàn giao tài sản từ Công ty Thương mại Lâm sản Hà Nội (Doanh nghiệp Nhà nước) sang Công ty cổ phần Thương mại Lâm sản Hà Nội (Doanh nghiệp cổ phần hóa) có ghi rõ: “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 cổ phần Thương mại Lâm sản Hà Nội có trách nhiệm kế thừa thực hiện”.

Như vậy, chính Công ty Thương mại Lâm sản Hà Nội (trước đây) và Công ty cổ phần Lâm sản Hà Nội (sau khi cổ phần hóa) đều đã có văn bản xác nhận tầng 1 nhà 03 tầng tại số 67 Ngô Thị 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 đó có nhà 03 tầng tại số 67 Ngô Thị Nhậm và yêu cầu Tổng công ty Lâm nghiệp Việt Nam phải đóng góp tiền thuê đất và thuế sử dụng toàn bộ diện tích đất tại số 67 Ngô Thị Nhậm. Tổng công ty Lâm nghiệp Việt Nam đã nộp số tiền thuê đất và thuế sử dụng đất từ năm 2005 đến 2015 là 2.814.693.151 đồng.

Bộ Tài chính, Bộ NN&PTNT, 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 03 tầng và có quyền sử dụng chung đối với diện tích đất tại số 67 Ngô Thị Nhậm. Do đó, có đủ cơ sở xác định tầng 1 nhà 03 tầng tại số 67 Ngô Thị Nhậm thuộc sở hữu Nhà nước do Tổng công ty Lâm nghiệp Việt Nam quản lý, sử dụng. Tổng công ty Lâm nghiệp Việt Nam đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của Công ty cổ phần Thương mại Lâm sản Hà Nội; công nhận tầng 1 nhà 03 tầng tại số 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 67 Ngô Thị Nhậm; 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 số 67 Ngô Thị Nhậm theo đúng quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội (do người đại diện) trình bày:

- Về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất tại số 67 phố Ngô Thị Nhậm:

Ngày 06/6/2003, UBND thành phố Hà Nội có Quyết định số 3164/QĐ-UB cho Công ty Thương mại Lâm sản Hà Nội (thuộc Tổng công ty Lâm nghiệp Việt Nam) thuê 1.795,8m² đất tại số 13 phố Hòa Mã và số 67 Ngô Thị Nhậm, quận Hai Bà Trưng 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 Thương mại Lâm sản Hà Nội (thuộc Tổng công ty Lâm nghiệp Việt Nam) thuê 1.795,8m² đất nêu trên theo Quyết định số 3164/QĐ-UB của UBND thành phố Hà Nội. Ngày 24/12/2003, UBND thành phố Hà Nội cấp GCNQSDĐ số X968709 cho Công ty thương mại Lâm sản 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 Thương mại Lâm sản Hà Nội thành Công ty cổ phần Thương mại Lâm sản Hà Nội.

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

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 thương mại Lâm sản Hà Nội với nội dung người sử dụng đất là Công ty cổ phần Thương mại Lâm sản Hà Nội.

Ngày 02/7/2007, Sở Tài nguyên Môi trường và Nhà đất thanh lý Hợp đồng thuê đất số 103-2003/ĐCND-HĐTĐTN đã ký với Công ty Thương mại Lâm sản Hà Nội. Đồng thời tiến hành ký Hợp đồng thuê đất số 173-07/HĐTĐTN với Công ty cổ phần Thương mại Lâm sản 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 ký Phụ lục Hợp đồng cho thuê đất số 271/PLHĐTĐ với Công ty cổ phần Thương mại Lâm sản Hà Nội để 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.

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

Ngày 13/10/2014, Sở Tài chính có văn bản số 5936/STC-QLCS báo cáo UBND thành phố Hà Nội phương án xử lý cơ sở nhà đất tại số 67 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 thương mại Lâm sản Hà Nội được giao quản lý, sử dụng. 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, tuy nhiên chưa thực hiện việc giảm trừ phần giá trị tài sản cố định của nhà 03 tầng tại số 67 phố Ngô Thì Nhậm vào giá trị doanh nghiệp của Công ty thương mại Lâm sản 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 quy trình và quy định của pháp luật”.

Ngày 12/11/2014, UBND thành phố Hà Nội có Văn bản số 8759/UBND-

KT về phương án xử lý cơ sở nhà đất tại số 67 Ngô Thì Nhậm giữa Tổng công ty Lâm nghiệp Việt Nam và Công ty Thương mại Lâm sản Hà Nội. Tại văn bản này, UBND thành phố Hà Nội 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 Ngô Thì Nhậm giữa Tổng công ty Lâm nghiệp Việt Nam với Công ty cổ phần Thương mại Lâm sản 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 Ngô Thì Nhậm. Tại văn bản này, UBND thành phố Hà Nội 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 nêu 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 Thương mại Lâm sản Hà Nội theo diện tích Bộ NN&PTNT đã xác nhận.

Hiện nay, Công ty Thương mại Lâm sản 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 nhà 03 tầng tại số 67 Ngô Thì Nhậm với Tổng công ty Lâm nghiệp Việt Nam.

- Về hiện trạng sử dụng đất:

Khu đất tại số 13 Hòa Mã và số 67 Ngô Thì Nhậm do Công ty cổ phần Thương mại Lâm sản 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 vây tôn ngăn cách với các thửa đất liền kề. Trên khu đất có một phần diện tích khoảng 1.452,8m² do Công ty cổ phần Thương mại Lâm sản Hà Nội quản lý, đã tháo dỡ nhà cũ, 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 1 để làm Trung tâm bảo hành và dịch vụ xe máy của hãng Yamaha, Công ty cổ phần Thương mại Lâm sản Hà Nội đang quản lý, sử dụng toàn bộ diện tích tầng 2 và tầng 3 làm văn phòng giao dịch và kinh doanh.

Như vậy, việc quản lý, sử dụng đất của Công ty cổ phần Thương mại Lâm sản Hà Nội tại số 13 Hòa Mã và số 67 Ngô Thì Nhậm 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 và thông tin giải quyết vụ án đảm bảo chặt chẽ, đúng quy định của pháp luật, 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 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 thương mại Lâm sản Hà Nội (xác định, phê duyệt giá

trị doanh nghiệp thực hiện cổ phần hóa Công ty Thương mại Lâm sản 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 Hòa Mã và số 67 Ngô Thì Nhậm giữa Công ty cổ phần Thương mại Lâm sản Hà Nội với Tổng công ty Lâm nghiệp Việt Nam theo quy định của pháp luật.

Tại 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 quyết định:

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.

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 03 tầng gắn liền với quyền sử dụng 1.795,8m² đất tọa lạc tại số 67 Ngô Thì Nhậm, phường Ngô Thì Nhậm, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội. Giao 12 gian tầng 1 nhà 03 tầng tại số 67 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.

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 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 03 tầng gắn liền với quyền sử dụng 1.795,8m² đất tọa lạc tại số 67 Ngô Thì Nhậm, phường Ngô Thì Nhậm, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội.

Ngày 09/02/2018, Tổng Công ty Lâm nghiệp Việt Nam và Công ty cổ phần Thương mại Lâm sản Hà Nội kháng cáo bản án sơ thẩm.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 282/2018/DS-PT ngày 13/11/2018, Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội quyết định:

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2018/DS-ST ngày 05/02/2018 của Tòa án nhân dân quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội, giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân quận Hai Bà Trưng xét xử lại theo trình tự sơ thẩm.

Sau khi xét xử phúc thẩm, Tổng Công ty Lâm nghiệp Việt Nam và Công ty cổ phần Thương mại Lâm sản Hà Nội có đơn đề nghị Chánh án Tòa án nhân dân tối cao xem xét lại bản án dân sự phúc thẩm nêu trên theo thủ tục giám đốc thẩm.

Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 39/2020/KN-DS ngày 22/6/2020, Chánh án Tòa án nhân dân tối cao kháng nghị Bản án dân sự phúc thẩm số 282/2018/DS-PT ngày 13/11/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội; đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội xét xử giám đốc thẩm theo đúng quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội không chấp nhận kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Nhà đất tại số 67 Ngô Thị Nhậm, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội có nguồn gốc là tài sản Nhà nước do Bộ Lâm nghiệp (nay là Bộ NN&PTNT) quản lý. Từ năm 1991, Công ty Thương mại Lâm sản Hà Nội thuộc Tổng công ty Lâm nghiệp Việt Nam được giao quản lý, sử dụng nhà đất số 67 Ngô Thị Nhậm. Ngôi nhà 03 tầng nằm trên diện tích 1.795,8m² đất tại số 67 Ngô Thị Nhậm do Công ty Thương mại Lâm sản Hà Nội xây dựng bằng vốn tự có của đơn vị với tổng diện tích xây dựng là 1.205,82m² (3 tầng), nguyên giá là 587.294.000 đồng.

[2] 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 Thị Nhậm về Văn phòng Tổng Công ty Lâm nghiệp Việt Nam quản lý, sử dụng và 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 Thị Nhậm cho Văn phòng Tổng công ty Lâm sản Việt Nam, Công ty Thương mại Lâm sản Hà Nội đã hạch toán giảm nguồn vốn cố định của Công ty Thương mại Lâm sản Hà Nội đối với 12 gian tầng 1 nhà 03 tầng tại số 67 Ngô Thị Nhậm (được thể hiện trong Bản thuyết minh Báo cáo tài chính năm 1999 của Công ty) và Văn phòng Tổng công ty Lâm nghiệp Việt Nam cũng 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 Thị Nhậm.

[3] Ngày 06/10/2004, Bộ trưởng Bộ NN&PTNT ban hành Quyết định số 3405/BNN-TCCB về việc chuyển Công ty Thương mại Lâm sản 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 cổ phần Thương mại Lâm sản 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 Thương mại Lâm sản Hà Nội tại thời điểm 31/12/2003; Biên bản xác định giá trị doanh nghiệp ngày 26/7/2004 đối với Công ty Thương mại Lâm sản 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 Thương mại Lâm sản 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 Thương mại Lâm sản Hà Nội...)

khi xác định giá trị doanh nghiệp (giá trị Công ty Thương mại Lâm sản 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.

[5] Tuy nhiên, 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 Thương mại Lâm sản Hà Nội cũng đã ghi phần tài sản cố định hữu hình, mục nhà cửa, vật kiến trúc giảm giá trị tài sản tầng 1 và 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 03 tầng tại số 67 Ngô Thị Nhậm. Ngày 27/10/1999, Công ty Thương mại Lâm sản 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 giảm trừ thu tiền thuê đất của Công ty Thương mại Lâm sản Hà Nội là 376,2m² kể từ ngày 01/7/1999 trở đi (gồm 12 gian theo bản thiết kế mặt bằng xây dựng). Biên bản số 1033-HĐQT/KTTC/BB ngày 06/9/2004 (trong thời gian đang tiến hành cổ phần hóa), Công ty Thương mại Lâm sản Hà Nội và Tổng công ty Lâm nghiệp Việt Nam đã phân chia nhà 03 tầng tại số 67 Ngô Thị Nhậm và thống nhất xác định 12 gian tầng 1 của nhà 03 tầng tại số 67 Ngô Thị Nhậm hoàn toàn thuộc quyền quản lý và sử dụng của Tổng công ty Lâm nghiệp Việt Nam. 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 sang Công ty cổ phần Thương mại Lâm sản 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 cổ phần Thương mại Lâm sản Hà Nội có trách nhiệm kế thừa thực hiện (có biên bản và bản vẽ cụ thể).

[6] Mặt khác, các văn bản của Bộ NN&PTNT, Bộ Tài chính trong quá trình Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết vụ án đều xác định 12 gian tầng 1 số 67 Ngô Thị Nhậm thuộc quyền sở hữu của Tổng công ty Lâm nghiệp Việt Nam. Tại Kết luận thanh tra số 1452/KL-TTTP 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, xét xử giám đốc thẩm) xác định 12 gian tầng 1 số 67 Ngô Thị 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 Thương mại Lâm sản Hà Nội) sang Công ty cổ phần Thương mại Lâm sản Hà Nội là vi phạm pháp luật về đất đai.

[7] Như vậy, 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) và Kết luận thanh tra số 1452/KL-TTTP ngày 21/8/2020 của Thanh tra

Chính phủ (mà 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 Thương mại Lâm sản Hà Nội lại thể hiện nhà 03 tầng tại số 67 Ngô Thì Nhậm đã được đưa vào giá trị doanh nghiệp (giá trị Công ty Thương mại Lâm sản Hà Nội) để tiến hành cổ phần hóa.

[8] Do đó, cần phải làm rõ mâu thuẫn nêu trên, từ đó xác định chính xác 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 Thương mại Lâm sản Hà Nội để tiến hành cổ phần hóa và là tài sản của Công ty cổ phần Thương mại Lâm sản Hà Nội.

[9] Vì vậy, cần hủy bản án phúc thẩm để xét xử phúc thẩm lại. Do vậy, kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao là có cơ sở nên được chấp nhận.

Vi các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào điểm a, khoản 1 Điều 337; khoản 3 Điều 343; Điều 345 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 39/2020/KN-DS ngày 22/6/2020 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.


2. Hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 282/2018/DS-PT ngày 13/11/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội về vụ án “Tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” giữa nguyên đơn là Công ty cổ phần Thương mại Lâm sản Hà Nội với bị đơn là Tổng Công ty Lâm nghiệp Việt Nam - Công ty cổ phần; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là UBND thành phố Hà Nội và Công ty cổ phần xe điện Hà Tĩnh.

3. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử lại theo thủ tục phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Nơi nhận:

- VKSNDCC tại Hà Nội;
- TAND thành phố Hà Nội (kèm HS vụ án);
- TAND quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội;
- Chi cục THADS quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu P.HCTP-VP, P.GĐKTIL, HSVA, HSGĐT.

TM. ỦY BAN THẨM PHÁN
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ



Vũ Minh Tuấn

Vũ Minh Tuấn