

Số: 20 /TB -VC2-V2

Đà Nẵng, ngày 05 tháng 3 năm 2019

THÔNG BÁO RÚT KINH NGHIỆM

Vụ án dân sự "Tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất"

Thông qua công tác kiểm sát xét xử giám đốc thẩm các vụ án dân sự, Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng thông báo rút kinh nghiệm vụ án "Tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất" bị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng hủy toàn bộ bản án dân sự phúc thẩm và bản án dân sự sơ thẩm để giải quyết lại.

1. Nội dung vụ án

Nguyên đơn ông Trần Xuân Cảnh trình bày:

Ngày 18/3/2013, tại Văn Phòng công chứng Tam Kỳ, ông Cảnh ký hợp đồng cho Công ty TNHH một thành viên Trung Khánh Linh (*gọi tắt là Công ty Trung Khánh Linh*) do bà Phạm Thị Thu Trang làm giám đốc, thuê quyền sử dụng đất với các điều khoản cơ bản như sau: Thời hạn cho thuê đất là 10 năm, kể từ ngày 18/3/2013 để công ty Trung Khánh Linh kinh doanh ăn uống, cà phê, giải khát; Tiền thuê đất được quy định trước cho từng năm và trả hàng năm; "*...Bên B phải sử dụng đất đúng mục đích và không được cho người khác thuê lại; bên B phải trả lại đất khi hết thời hạn thuê. Nếu bên A phát hiện bên B cho người khác thuê lại đất đã thuê thì bên A có quyền chấm dứt hợp đồng, hoàn trả lại đất và yêu cầu bên B đền bù hợp đồng 120.000.000 đồng...*". Quá trình thực hiện hợp đồng, ông Cảnh biết được tại thời điểm ký kết hợp đồng thuê đất, Công ty Trung Khánh Linh đã bị thu hồi giấy phép kinh doanh nên việc Công ty ký kết hợp đồng thuê đất này là không trung thực.

Nay ông Cảnh yêu cầu Tòa án: Hủy bỏ hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất ký ngày 18/3/2013 giữa hai bên; buộc bên thuê (bên B) trả đủ 09 tháng tiền thuê còn thiếu; bên B phải tự tháo dỡ toàn bộ tài sản đã đầu tư trên đất và trả lại cho bên A mặt bằng đất đã thuê.

Bị đơn bà Phạm Thị Thu Trang trình bày:

Bà là người có nhu cầu thuê đất của ông Cảnh để mở quán kinh doanh bán cà phê, giải khát nhưng để thuận lợi khi vay vốn Ngân hàng thì Bà ký hợp đồng thuê đất của ông Cảnh với tư cách Giám đốc Công ty Trung Khánh Linh, vấn đề này Bà đã trao đổi với ông Cảnh và được ông Cảnh đồng ý. Tại thời điểm ký hợp đồng thuê đất ngày 18/3/2013, Bà không biết Sở kế hoạch và Đầu tư tỉnh

Quảng Nam đã có Quyết định thu hồi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của Công ty Trung Khánh Linh vì Bà không nhận được Quyết định thu hồi. Khi đi làm thủ tục ký hợp đồng mua điện Bà mới biết Công ty Trung Khánh Linh đã bị thu hồi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp. Ngày 25/3/2013, Bà đã đăng ký doanh nghiệp là Công ty TNHH Một thành viên Khánh Linh Đông. Bà không đồng ý với yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê đất của ông Cảnh. Bà đã đầu tư xây dựng quán với chi phí khoảng 01 tỷ đồng nên yêu cầu được tiếp tục thực hiện hợp đồng cho đến hết thời hạn thuê mà hai bên đã ký kết.

2. Quá trình tiến hành tố tụng

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 84/2016/DS-ST ngày 30/12/2016, Tòa án nhân dân thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam quyết định: "...*Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Xuân Cảnh...Buộc bà Phạm Thị Thu Trang và ông Đồng Thanh Trung trả lại diện tích thửa đất thuê là 605,46m² (đã được UBND thành phố Tam Kỳ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 681600 ngày 21/3/2013) cho ông Trần Xuân Cảnh.*

Buộc bà Phạm Thị Thu Trang và ông Đồng Thanh Trung tháo dỡ toàn bộ tài sản và cây trồng...đã xây dựng và trồng trên đất thuê của ông Trần Xuân Cảnh ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật ...

Buộc bà Phạm Thị Thu Trang trả cho ông Trần Xuân Cảnh tiền thuê quyền sử dụng đất chưa trả là 9 tháng, mỗi tháng 10.000.000đ, thành tiền là 90 triệu đồng..."

Ngày 30/12/2016, bà Phạm Thị Thu Trang kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 27/2017/DS-PT ngày 04/5/2017, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam quyết định: "...*Không chấp nhận kháng cáo của bà Phạm Thị Thu Trang, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 84/2016/DS-ST ngày 30/12/2016 của Tòa án nhân dân thành phố Tam Kỳ...*".

Ngày 01/9/2017, bà Phạm Thị Thu Trang có đơn đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên.

Ngày 10/5/2018, Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đã ban hành Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 55/2018/KN-DS.

Tại Quyết định giám đốc thẩm số 79/2018/DS-GĐT ngày 25/10/2018, Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đã hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 27/2018/DS-PT ngày 04/5/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam và Bản án dân sự sơ thẩm số 84/2016/DS-ST ngày 30/12/2016 của Tòa án nhân dân thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam để giải quyết lại theo đúng quy định của pháp luật.

3. Những vấn đề cần rút kinh nghiệm

3.1. Đối với Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ký ngày 18/3/2013 giữa bên cho thuê ông Trần Xuân Cảnh (bên A) và bên thuê Công ty Trung Khánh Linh (bên B), có một số nội dung chính như sau: Thời hạn thuê đất là 10 năm, kể từ ngày 18/3/2013; mục đích thuê đất để kinh doanh ăn uống, cà phê, giải khát; tiền thuê đất được quy định trước cho từng năm và trả hàng năm. Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng Công chứng Tam Kỳ. Sau khi ký hợp đồng, bên B đã đầu tư xây dựng cơ sở kinh doanh bán cà phê, giải khát với số vốn đầu tư theo Chứng thư thẩm định giá ngày 05/9/2016 của Công ty TNHH Thẩm định giá Hoàng Quân là 405.000.000 đồng; bên B đã trả cho bên A tiền thuê đất đến hết ngày 18/3/2016. Như vậy, bên B sử dụng đất đúng mục đích, trả tiền thuê đất đúng thời hạn.

3.2. Xét việc bà Trang lấy danh nghĩa Giám đốc Công ty TNHH MTV Trung Khánh Linh ký hợp đồng thuê đất, nhưng Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Trung Khánh Linh đã bị thu hồi:

Ngày 18/3/2013, hai bên ký hợp đồng thuê đất, ngay sau đó bà Trang đi lập hợp đồng đăng ký mua điện thì phát hiện Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Trung Khánh Linh đã bị Sở kế hoạch và Đầu tư tỉnh Quảng Nam thu hồi. Ngày 25/3/2013, bà Trang đăng ký thành lập doanh nghiệp Công ty TNHH MTV Khánh Linh Đông (Công ty mới), do bà Trang làm chủ sở hữu và là người đại diện theo pháp luật.

Theo thỏa thuận tại Điều 5 của Hợp đồng thuê đất ngày 18/3/2013, bên A có quyền chấm dứt hợp đồng trong những trường hợp sau: "...*Nếu bên A phát hiện bên B cho người khác thuê lại đất đã thuê thì bên A có quyền chấm dứt hợp đồng hoàn trả lại đất và yêu cầu bên B đền bù hợp đồng 120 000.000 đồng...*". Trong Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 18/3/2013 giữa ông Trần Xuân Cảnh và Công ty Trung Khánh Linh (Công ty cũ) không thỏa thuận ký phụ lục hợp đồng về việc thay đổi bên thuê đất là cá nhân bà Trang hoặc Công ty TNHH MTV Khánh Linh Đông nhưng bà Trang vẫn thực hiện đầy đủ nghĩa vụ với bên cho thuê đất như trong hợp đồng đã ký. Như vậy, trong trường hợp Công ty Trung Khánh Linh đã giải thể, bà Trang đã đăng ký thành lập Công ty mới Khánh Linh Đông không ảnh hưởng đến quyền lợi của bên cho thuê đất. Ông Cảnh cho rằng, bà Trang không trung thực khi biết Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Trung Khánh Linh đã bị thu hồi nhưng vẫn ký hợp đồng thuê đất là không có cơ sở. Việc Công ty Trung Khánh Linh bị thu hồi giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp không phải là điều kiện để hủy bỏ hợp đồng mà các bên đã thỏa thuận hoặc pháp luật có quy định.

Như vậy, ngày 01/12/2015 ông Cảnh khởi kiện yêu cầu hủy bỏ hợp đồng thuê quyền sử dụng đất là không có căn cứ pháp luật.

3.3. Trường hợp ông Cảnh yêu cầu hủy bỏ hợp đồng trước thời hạn thì hậu quả của việc hủy bỏ hợp đồng được xác định theo quy định tại khoản 5 Điều 427

Bộ luật Dân sự năm 2015:

Khoản 5 Điều 427 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định:

“Trường hợp việc hủy bỏ hợp đồng không có căn cứ quy định tại các điều 423, 424, 425 và 426 của Bộ luật này thì bên hủy bỏ hợp đồng được xác định là bên vi phạm nghĩa vụ và phải thực hiện trách nhiệm dân sự do không thực hiện đúng nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật này, luật khác có liên quan...”

Theo qui định trên, Tòa án cấp sơ thẩm, phúc thẩm có thể chấp nhận yêu cầu hủy bỏ hợp đồng của ông Cảnh nhưng buộc ông Cảnh phải bồi hoàn giá trị tài sản mà bà Trang đã đầu tư xây dựng và bồi thường thiệt hại do đơn phương chấm dứt hợp đồng trước thời hạn vì yêu cầu hủy bỏ hợp đồng thuê quyền sử dụng đất của ông Cảnh không có căn cứ pháp luật. Nhưng Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm căn cứ khoản 2 Điều 145 Bộ luật Dân sự năm 2005 tuyên bố hủy bỏ hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và xác định hợp đồng này vô hiệu ngay từ khi xác lập, buộc bà Trang tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng, trả lại nguyên trạng đất cho ông Cảnh là áp dụng không đúng pháp luật, làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà Trang.

Trên đây là vụ án *“Tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất”* bị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng hủy bản án dân sự phúc thẩm và bản án dân sự sơ thẩm để giải quyết lại. Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng thông báo để Viện kiểm sát nhân dân địa phương trong khu vực nghiên cứu, rút kinh nghiệm nhằm nâng cao chất lượng công tác kiểm sát xét xử các vụ án dân sự./.

Nơi nhận:

- Đ/c Tiên PVT VKSNDTC (đề b/c);
- Vụ 9, Vụ 14, VC1, VC3, VP VKSNDTC;
- VKS 12 tỉnh, Tp. trong khu vực;
- Lãnh đạo VC2;
- Trang tin điện tử VC2;
- Các Viện nghiệp vụ;
- Lưu: HSKS, VP VC2, V2.

**KT.VIỆN TRƯỞNG
PHÓ VIỆN TRƯỞNG**



Phan Vũ Hoàng