TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Quyết định giám đốc thẩm số: 01/2024/KDTM-GĐT Ngày 10-01-2024 V/v yêu cầu đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê tài sản	

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

HỘI ĐỒNG THẨM PHÁN
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO

- Thành phần Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao gồm có:

Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Văn Minh - Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Các Thẩm phán: Ông Ngô Tiến Hùng;

Ông Ngô Hồng Phúc;

Bà Đào Thị Minh Thủy;

Ông Nguyễn Hồng Nam.

- Thư ký phiên tòa: Bà Đỗ Thị Thúy Hằng - Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tối cao.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tối cao tham gia phiên tòa: Ông Lê Tiến - Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tối cao.

Ngày 10 tháng 01 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tối cao mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án kinh doanh thương mại *"Yêu cầu đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê tài sản"* giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Công ty trách nhiệm hữu hạn Thương mại Quỳnh T (sau viết tắt là Công ty Quỳnh T).

Địa chỉ: Số 55 phố Như Q, thị trấn Như Q, huyện Văn L, tỉnh Hưng Yên.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Tùng L (Giấy ủy quyền ngày 20/8/2017).

- *Bị đơn:* Công ty trách nhiệm hữu hạn Ô tô Ánh S (sau viết tắt là Công ty Ánh S).

Địa chỉ: Số 5B phố Hòa M, phường Ngô Thì N (nay là phường Phạm Đình H), quận Hai Bà T, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Thanh H (Giấy ủy quyền ngày 29/6/2020).

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

1. Công ty trách nhiệm hữu hạn Ô tô Kim C.

Địa chỉ: Số 5B phố Hòa M, phường Ngô Thì N (nay là phường Phạm Đình H), quận Hai Bà T, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Vũ Văn X - Giám đốc Công ty .

2. Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh T.

Địa chỉ: Số 86 phố Duy T, phường Dịch Vọng H, quận Cầu G, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Dương Quốc L1 (Giấy ủy quyền ngày 26/02/2019).

3. Công ty trách nhiệm hữu hạn Xuất nhập khẩu Hàm G.

4. Tập đoàn Khai S.

5. Công ty trách nhiệm hữu hạn M.

6. Công ty Xuất nhập khẩu Diên H.

7. Công ty trách nhiệm hữu hạn Máy công trình Thần C.

Cùng địa chỉ: Km số 15, Quốc lộ 5, xã Đình D, huyện Văn L, tỉnh Hưng Yên.

8. Ông Vũ Văn X.

Cư trú tại: Số 19 No7, Khu đô thị Đặng X, huyện Gia L, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Ngô Thị T và bà Nguyễn Thị B (Giấy ủy quyền ngày 02/5/2019).

9. Bà Vũ Thị Nguyệt A.

Cư trú tại: Số 188/82 phố Kim M, phường Kim M, quận Ba Đ, thành phố Hà Nội.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Về quyền sử dụng 10.532m^2 đất tại xã Đình D và xã Trưng T, huyện Văm L, tỉnh Hưng Yên của Công ty Quỳnh T:

Tại Quyết định số 428/QĐ-UB ngày 26/02/2002, Ủy ban nhân dân (sau đây viết tắt là UBND) tỉnh Hưng Yên chấp thuận dự án "Nhà máy chế biến nông sản xuất khẩu" của Công ty Quỳnh T tại xã Trưng T, huyện Văn L.

Ngày 19/03/2002, UBND tỉnh Hưng Yên có Quyết số 593/QĐ-UB về việc thu hồi đất tại hai xã Trưng T và Đình D giao cho Công ty Quỳnh T thuê để xây dựng nhà xưởng chế biến nông sản.

Tại Quyết định số 682/QĐ-UB ngày 29/03/2002 của UBND tỉnh Hưng Yên có nội dung phê duyệt phương án đền bù thiệt hại đất đai, hoa màu và giá thuê đất

khi giao đất tại các xã Trưng T, Đình D-Văn L cho Công ty Quỳnh T để xây dựng nhà máy.

Ngày 22/6/2002, đại diện Sở Địa chính Hưng Yên, UBND xã Đình D, Phòng Địa chính huyện Văn L, UBND xã Trưng T tiến hành bàn giao 10.532m^2 đất cho Công ty Quỳnh T.

Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T00219 QSDĐ/QĐ-593/T-2002 ngày 30/10/2002 của UBND tỉnh Hưng Yên thì Công ty Quỳnh T được Nhà nước cho thuê 10.532m^2 đất tại thửa đất số 228 tờ bản đồ số 2 xã Trưng T và thửa đất số 154 tờ bản đồ số 05 xã Đình D, huyện Văn L, tỉnh Hưng Yên, với mục đích sử dụng là xây dựng nhà máy.

Tại Thông báo số 107/TB-UB ngày 10/6/2005, UBND tỉnh Hưng Yên đồng ý về chủ trương cho phép Công ty Quỳnh T được thay đổi mục tiêu dự án quy định tại Quyết định số 428/QĐ-UB ngày 26/02/2002 trên khu đất có diện tích khoảng 10.532m^2 thuộc xã Trưng T và Đình D, huyện Văn L sang các lĩnh vực: Kinh doanh dịch vụ thương mại ô tô, xe máy, hàng cơ khí, điện tử; kinh doanh dịch vụ ăn uống, cho thuê nhà ở chung cư cao tầng.

Tại Quyết định số 3924/QĐ-UB ngày 11/10/2005, UBND tỉnh Hưng Yên chấp thuận dự án đầu tư thay đổi "Trung tâm thương mại và nhà ở chung cư cao tầng cho thuê" của Công ty Quỳnh T tại xã Đình D và xã Trưng T, huyện Văn L.

Tại Quyết định số 4616/QĐ-UB ngày 09/12/2005, UBND tỉnh Hưng Yên phê duyệt giá thuê đất khi giao đất tại xã Đình D và xã Trưng T, huyện Văn L cho Công ty Quỳnh T chấp thuận thuê để xây dựng "Trung tâm thương mại và nhà ở chung cư cao tầng cho thuê".

Tại Quyết định số 941/QĐ-UB ngày 13/3/2006, UBND tỉnh Hưng Yên điều chỉnh lại thời gian thuê đất dự án "Trung tâm thương mại và nhà ở chung cư cao tầng cho thuê" của Công ty Quỳnh T tại Quyết định số 3924/QĐ-UB ngày 11/10/2005 của UBND tỉnh Hưng Yên.

Theo Hợp đồng thuê đất số 25/HĐ-TĐ ngày 20/4/2006 thì Công ty Quỳnh T được UBND tỉnh Hưng Yên cho thuê 10.532m^2 đất tại xã Đình D và xã Trưng T, huyện Văn L, tỉnh Hưng Yên; mục đích sử dụng: Xây dựng Trung tâm thương mại và nhà ở chung cư cao tầng cho thuê.

Ngày 31/8/2006, Công ty Quỳnh T được Sở Xây dựng tỉnh Hưng Yên cấp Giấy phép xây dựng số 02/GPXD theo hồ sơ quyền sử dụng đất số T00219 QSDĐ/QĐ-593/T-2002 ngày 30/10/2002 của UBND tỉnh Hưng Yên.

Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 453807 ngày 24/7/2012 của UBND tỉnh Hưng Yên thì Công ty Quỳnh T có quyền sử dụng 10.532m^2 tại các thửa đất số 228, 233, tờ bản đồ số 02, xã Trưng T; thửa đất số 154, tờ bản đồ số 05, xã Đình D, đều thuộc huyện Văn L, tỉnh Hưng Yên, nguồn gốc sử dụng là Nhà nước cho thuê đất trả

tiền hàng năm; mục đích sử dụng là đất cơ sở sản xuất, kinh doanh; công trình xây dựng là Trung tâm thương mại và nhà ở chung cư cao tầng cho thuê.

2. Theo Đơn khởi kiện đề ngày 10/11/2016 (bổ sung ngày 20/7/2019) và quá trình tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn là Công ty Quỳnh T (do người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Tùng L) trình bày:

Ngày 10/6/2005, Công ty Quỳnh T và Công ty Ánh S ký Hợp đồng thuê nhà xưởng số 02/2005/HĐTNX (sau đây viết tắt là Hợp đồng số 02/2005/HĐTNX), nội dung: Công ty Quỳnh T cho Công ty Ánh S thuê toàn bộ nhà xưởng trên diện tích 5.000m^2 đất tại huyện Văn L, tỉnh Hưng Yên (tổng giá trị nhà xưởng là 100.000.000 đồng) để Công ty Ánh S tiếp tục đầu tư, cải tạo lại và xây dựng lại nhà xưởng làm trụ sở Chi nhánh kinh doanh, sửa chữa, bảo dưỡng ô tô, trong thời hạn 31 năm; giá thuê nhà xưởng 10 năm đầu là 5.000 đồng/m^2/tháng và từ năm thứ 11 đến năm thứ 20 là 7.500 đồng/m^2/tháng, từ năm thứ 21 giá thuê do Công ty Quỳnh T quy định (giá thuê nhà xưởng nói trên không bao gồm thuế giá trị gia tăng và không bao gồm tiền thuê đất dự án hàng năm. Đối với tiền thuê đất, Công ty Quỳnh T có nghĩa vụ nộp theo giá tiền thuê đất do cơ quan nhà nước thu trên diện tích đất thuê sau đó Công ty Ánh S có nghĩa vụ đóng lại số tiền thuê đất trên diện tích 5.000m^2 đất cho Công ty Quỳnh T trên cơ sở các phiếu thu Công ty Quỳnh T đã đóng cho cơ quan nhà nước).

Ngày 01/11/2005, Công ty Quỳnh T và Công ty Ánh S ký Hợp đồng thỏa thuận thuê nhà xưởng số 016/2005/HĐTNX (sau đây viết tắt là Hợp đồng số 016/2005/HĐTNX), nội dung: Công ty Quỳnh T và Công ty Ánh S thuê nhà xưởng trên diện tích đất 9.000m^2 (trong đó có 4.200m^2 nhà xưởng và 4.800m^2 khoảng khuôn viên đường dẫn chạy vòng quanh) để Công ty Ánh S tiếp tục đầu tư thêm, cải tạo lại và xây dựng lại nhà xưởng làm trụ sở chi nhánh thực hiện kinh doanh đại lý ô tô của Công ty Ánh S, cụ thể dùng làm phòng trưng bày, giới thiệu, sửa chữa, bảo trì, bảo dưỡng, bán sản phẩm ô tô các loại, giá trị nhà xưởng tại thời điểm thuê được các bên thống nhất là 100.000.000 đồng; thời hạn thuê là 20 năm, giá thuê theo thỏa thuận. Giá thuê được hai bên thống nhất thanh toán như Hợp đồng số 02/2005/HĐTNX.

Nhà xưởng theo 02 hợp đồng nêu trên nằm trong diện tích đất 10.532m^2 tại thửa đất số 228, tờ bản đồ số 2 xã Trưng T và thửa đất số 154, tờ bản đồ số 05 xã Đình D, huyện Văn L, tỉnh Hưng Yên thuộc quyền sở hữu và sử dụng của Công ty Quỳnh T theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T00219 QSDĐ/QĐ-593/T-2002 ngày 30/10/2002 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 453807 ngày 24/7/2012 của UBND tỉnh Hưng Yên.

Công ty Ánh S đã thanh toán cho Công ty Quỳnh T 1.550.000.000 đồng tiền thuê 03 năm đầu tiên nhưng sau đó Công ty Ánh S không thực hiện việc trả tiền thuê đất hàng năm. Công ty Ánh S được biết ông Đoàn Minh K (đại diện theo pháp luật của Công ty Ánh S) bị ông Vũ Văn X khởi kiện và Tòa án đã buộc ông K phải trả cho ông X 2.650.000.000 đồng. Toàn bộ khu đất, tài sản trên diện tích

đất Công ty Quỳnh T và Công ty Ánh S thuê hiện ông X đang chiếm giữ và cho các đơn vị khác thuê.

Công ty Quỳnh T khởi kiện, đề nghị Tòa án: Tuyên hủy và chấm dứt Hợp đồng số 02/2005/HĐTNX và Hợp đồng số 016/2005/HĐTNX giữa Công ty Quỳnh T và Công ty Ánh S; buộc Công ty Ánh S phải thanh toán cho Công ty Quỳnh T 5.289.100.000 đồng, trong đó 4.390.000.000 đồng là tiền thuê nhà xưởng và 899.100.000 đồng là tiền thuế đất phải nộp cho Nhà nước trong 11 năm. Trường hợp Công ty Ánh S không thực hiện, đề nghị kê biên toàn bộ tài sản nhà xưởng mà Công ty Ánh S đã đầu tư trên đất để bảo đảm việc thi hành án.

Ngày 20/7/2019, Công ty Quỳnh T có đơn đề nghị sửa đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện: Đề nghị tuyên chấp nhận Công ty Quỳnh T được đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê đã được ký kết giữa hai Công ty. Buộc Công ty Ánh S thanh toán các khoản nợ cho Công ty Quỳnh T gồm tiền thuê nhà xưởng, tiền thuế đất và tiền chậm nộp thuế vào ngân sách nhà nước. Buộc ông X phải chấm dứt hành vi chiếm giữ đất, nhà xưởng để trả lại cho Công ty Quỳnh T. Nếu bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không chấp nhận việc đối trừ nợ thì yêu cầu phải tháo dỡ tài sản trên đất trong vòng 30 ngày để trả lại quyền sử dụng đất cho Công ty Quỳnh T.

3. Bị đơn là Công ty Ánh S (do ông Đoàn Minh K là người đại diện theo pháp luật) trình bày tại phiên tòa phúc thẩm:

Công ty Ánh S có thuê nhà xưởng của Công ty Quỳnh T theo các hợp đồng như trình bày của Công ty Quỳnh T. Khi Công ty Ánh S tiếp quản, thì Công ty Quỳnh T có 01 nhà kho và tường rào, nhà kho khoảng hơn 200m^2 đến 300m^2. Sau khi tiếp quản thì Công ty Ánh S đập đi để xây nhà xưởng mới.

Về trách nhiệm theo hợp đồng thì Công ty Ánh S phải chịu. Công ty Ánh S nhất trí giao trả Công ty Quỳnh T toàn bộ nhà xưởng, công trình trên diện tích đất mà Công ty Ánh S đã thuê của Công ty Quỳnh T, Công ty Ánh S nhất trí kết quả mà hội đồng mới định giá lại là 6.242.070.000 đồng và đối trừ tiền Công ty Ánh S phải trả Công ty Quỳnh T.

Công ty Ánh S đã ngừng hoạt động từ năm 2011. Ông X đã chiếm dụng nhà xưởng của Công ty Ánh S sau đó cho nhiều công ty khác thuê lại và hưởng lợi.

4. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông X trình bày: Đề nghị Tòa án xem xét hợp đồng thuê nhà xưởng giữa Công ty Quỳnh T và Công ty Ánh S vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu do trái pháp luật. Đề nghị xem xét quyền lợi của ông X trong vụ án này vì Công ty Ánh S phải thanh toán tiền cho ông X theo Bản án số 58/2010/DSPT ngày 13/4/2010 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội. Ông X có sửa chữa nhà xưởng nhưng giá trị không lớn nên ông X không có yêu cầu gì.

Tại Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 28/2019/KDTM-ST ngày 18/11/2019, Tòa án nhân dân huyện Văn L, tỉnh Hưng Yên quyết định (tóm tắt):

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty Quỳnh T.

- Buộc Công ty Ánh S phải chấm dứt việc thực hiện các Hợp đồng số 02/2005/HĐTNX và Hợp đồng số 016/2005/HĐTNX được ký kết giữa Công ty Quỳnh T và Công ty Ánh S.

- Buộc Công ty Ánh S phải trả Công ty Quỳnh T các khoản tiền sau: Tiền thuê nhà xưởng 8.790.000.000 đồng; Tiền thuế đất 1.420.511.000 đồng; Tiền phạt chậm nộp thuế đất: 503.345.000 đồng. Tổng cộng là 10.713.856.000 đồng, được đối trừ số tiền đã trả là 1.550.000.000 đồng, Công ty Ánh S còn phải trả Công ty Quỳnh T số tiền 9.163.856.000 đồng.

2. Buộc Công ty Ánh S và ông X phải di dời toàn bộ các tài sản là động sản để trả lại quyền sử dụng diện tích đất tại các thửa đất số 228, tờ bản đồ số 02 xã Trưng T và thửa đất số 154, tờ bản đồ số 05 xã Đình D, huyện Văn L, tỉnh Hưng Yên để trả lại quyền sử dụng đất cho Công ty Quỳnh T (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 453807 ngày 24/7/2012 do UBND tỉnh Hưng Yên cấp cho Công ty Quỳnh T).

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện sau của Công ty Quỳnh T: Trường hợp bị đơn không đồng ý đối trừ giá trị tài sản là 5.200.000.000 đồng với nghĩa vụ phải trả tiền của Công ty Ánh S cho Công ty Quỳnh T thì buộc Công ty Ánh S phải tháo dỡ, di rời toàn bộ nhà xưởng, công trình xây dựng trên đất để lại mặt bằng cho Công ty Quỳnh T.

4. Phần tài sản đầu tư xây dựng trên đất được xác định thuộc quyền sở hữu của Công ty Ánh S (gồm cổng, hai tòa nhà văn phòng, sân nền bê tông và công trình xây dựng khác gắn liền trên đất; các cây cối trồng trên đất...) được xử lý như sau: Khi Bản án có hiệu lực pháp luật, toàn bộ tài sản trên đất được đấu giá, phát mại theo quy định của pháp luật. Công ty Quỳnh T là chủ sử dụng đất hợp pháp nên được ưu tiên mua đấu giá những tài sản gắn liền trên đất.

Sau đó, Công ty Quỳnh T, Công ty Ánh S, Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam và ông X có đơn kháng cáo đối với Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm nêu trên.

Tại Bản án kinh doanh thương mại phúc thẩm 02/2021/KDTM-PT ngày 09/3/2021 (được sửa chữa, bổ sung tại Quyết định số 01/QĐ-SCBSBA ngày 05/4/2021), Tòa án nhân dân tỉnh Hưng Yên quyết định:

1. Chấp nhận kháng cáo của Công ty Quỳnh T, không chấp nhận kháng cáo của Công ty Ánh S, ông X và Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam. Sửa một phần Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 28/2019/KDTM-ST ngày 28/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện Văn L, tỉnh Hưng Yên, xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty Quỳnh T về việc đơn phương chấm dứt Hợp đồng số 02/2005/HĐTNX, Hợp đồng số 016/2005/HĐTNX được kỷ kết giữa Công ty Quỳnh T và Công ty Ánh S.

- Buộc Công ty Ánh S phải trả Công ty Quỳnh T các khoản tiền sau: Tiền thuê nhà xưởng 8.790.000.000 đồng; Tiền thuế đất: 1.420.511.000 đồng; Tiền

phạt chậm nộp thuế đất: 503.345.000 đồng. Tổng cộng là 10.713.856.000 đồng, được đối trừ số tiền đã trả là 1.550.000.000 đồng, Công ty Ánh S còn phải trả Công ty Quỳnh T số tiền 9.163.856.000 đồng.

2. Xác nhận Công ty Ánh S trong quá trình thuê nhà xưởng và đất có xây dựng hai tòa nhà văn phòng gồm 02 nhà xưởng, 02 nhà kho, sân, cổng bê tông và trồng 04 cây hoa sữa, 01 cây si, 01 cây cọ, 01 cây đa, 01 cây lộc vừng trên đất thuê giá trị thời điểm xét xử phúc thẩm là 6.242.070.000 đồng.

Giao Công ty Quỳnh T được quyền sở hữu các tài sản trên, đồng thời buộc Công ty Quỳnh T có nghĩa vụ thanh toán cho Công ty Ánh S toàn bộ giá trị tài sản trên là 6.242.070.000đồng. Đối trừ nghĩa vụ thanh toán trên, Công ty Ánh S còn phải tiếp tục trả Công ty Quỳnh T số tiền còn lại là 2.921.786.000 đồng.

Khi Bản án có hiệu lực pháp luật, Công ty Ánh S chậm thi hành nghĩa vụ trả số tiền trên cho Công ty Quỳnh T thì phải chịu tiền lãi suất chậm trả theo quy định tại Điều 357 Bộ luật Dân sự.

3. Công ty Ánh S và ông X phải bàn giao lại toàn bộ nhà xưởng, công trình, cây và diện tích 9.000m^2 đất trên diện tích 10.532m^2 tại các thửa số 228 diện tích 2.977m^2 tờ bản đồ số 2 xã Trưng T và thửa số 154, diện tích 7.453m^2 tờ bản đồ số 05 xã Đình D, huyện Văn L, tỉnh Hưng Yên (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 453807 ngày 24/7/2012 do UBND tỉnh Hưng Yên cấp cho Công ty Quỳnh T thuê).

Ngày 01/4/2021, ông X có đơn đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Bản án kinh doanh thương mại phúc thẩm nêu trên.

Ngày 18/8/2021, bà Nguyễn Thị Thanh H có đơn đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Bản án kinh doanh thương mại phúc thẩm nêu trên.

Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 16/2021/KN-KDTM ngày 29/10/2021, Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội đã kháng nghị đối với Bản án kinh doanh thương mại phúc thẩm số 02/2021/KDTM-PT ngày 09/3/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Hưng Yên. Đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội xét xử giám đốc thẩm theo hướng hủy Bản án kinh doanh thương mại phúc thẩm nêu trên và Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 28/2019/KDTM-ST ngày 18/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện Văn L, tỉnh Hưng Yên; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Văn L, tỉnh Hưng Yên xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

Tại Quyết định giám đốc thẩm số 14/2022/KDTM-GĐT ngày 27/5/2022, Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội quyết định:

1. Hủy Bản án kinh doanh thương mại phúc thẩm số 02/2021/KDTM-PT ngày 09/3/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Hưng Yên và Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 28/2019/KDTM-ST ngày 18/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện Văn L, tỉnh Hưng Yên về vụ án "Yêu cầu đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê tài sản" giữa nguyên đơn là Công ty Quỳnh T với bị đơn là Công ty Ánh S.

2. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Văn L, tỉnh Hưng Yên giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Ngày 09/7/2022, Công ty Quỳnh T có đơn đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Quyết định giám đốc thẩm nêu trên theo hướng giữ nguyên Bản án kinh doanh thương mại phúc thẩm của Tòa án nhân dân tỉnh Hưng Yên.

Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 06/2023/KN-KDTM ngày 25/7/2023, Chánh án Tòa án nhân dân tối cao kháng nghị đối với Quyết định giám đốc thẩm số 14/2022/KDTM-GĐT ngày 27/5/2022 của Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội; đề nghị Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao xét xử giám đốc thẩm, hủy Quyết định giám đốc thẩm nêu trên; giữ nguyên Bản án kinh doanh thương mại phúc thẩm 02/2021/KDTM-PT ngày 09/3/2021 (được sửa chữa, bổ sung tại Quyết định số 01/QĐ-SCBSBA ngày 05/4/2021) của Tòa án nhân dân tỉnh Hưng Yên.

Tại phiên tòa giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tối cao nhất trí với Quyết định kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Căn cứ theo Quyết định số 428/QĐ-UB ngày 26/02/2002 của UBND tỉnh Hưng Yên, Biên bản bàn giao đất ngày 22/6/2002, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T00219 QSDĐ/QĐ-593/T-2002 ngày 30/10/2002 (tại thửa đất số 228 và thửa đất số 154, thời hạn sử dụng đến tháng 6/2037), Thông báo số 107/TB-UB ngày 10/6/2005 của UBND tỉnh Hưng Yên, Quyết định số 3924/QĐ-UB ngày 11/10/2005 của UBND tỉnh Hưng Yên; trên cơ sở sự thừa nhận của các đương sự về việc Công ty Quỳnh T và Công ty Ánh S ký Hợp đồng số 02/2005/HĐTNX ngày 10/6/2005 và Hợp đồng số 016/2005/HĐTNX ngày 01/11/2005, việc Công ty Quỳnh T đã bàn giao tài sản cho Công ty Ánh S sử dụng, tiếp tục đầu tư, cải tạo và xây dựng lại, việc Công ty Ánh S đã thực hiện thanh toán một phần tiền thuê nhà xưởng theo hợp đồng (1.550.000.000 đồng) cho thấy: Công ty Quỳnh T đã được bàn giao 10.532m^2 đất để thực hiện dự án nuôi trồng thủy sản, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với diện tích đất này từ ngày 30/10/2002. Quá trình triển khai dự án, Công ty Quỳnh T đã được cơ quan có thẩm quyền nhiều lần thay đổi mục tiêu dự án theo các lĩnh vực kinh doanh khác nhau và Công ty Quỳnh T đã đầu tư một số hạng mục công trình trên đất được giao. Sau khi được cơ quan có thẩm quyền cho phép thay đổi mục tiêu dự án sang các lĩnh vực: Kinh doanh dịch vụ thương mại ô tô, xe máy, hàng cơ khí, điện tử; kinh doanh dịch vụ ăn uống, cho thuê nhà ở chung cư cao tầng thì Công ty Quỳnh T mới ký hợp đồng thuê nhà xưởng với Công ty Ánh S để Công ty Ánh S tiếp tục đầu tư, cải tạo và xây dựng lại nhà xưởng để kinh doanh, sửa chữa, bảo dưỡng ô tô.

Đến ngày 24/7/2012, Công ty Quỳnh T được UBND tỉnh Hưng Yên cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 453807 là để ghi nhận việc tách thửa (thửa đất số 228 được tách thành các thửa đất số 228, 233); bổ sung nguồn gốc sử dụng là Nhà nước cho thuê

đất trả tiền hàng năm; thời hạn sử dụng đến ngày 22/6/2051, mục đích sử dụng là đất cơ sở sản xuất, kinh doanh; công trình xây dựng là Trung tâm thương mại và nhà ở chung cư cao tầng cho thuê và bổ sung tài sản gắn liền với đất.

[2] Theo Thông báo số 29/TB-UBND ngày 03/4/2006 của UBND tỉnh Hưng Yên thì Công ty Ánh S được UBND tỉnh đồng ý về chủ trương cho phép thực hiện dự án đầu tư xây dựng Salon ô tô Ánh S, phù hợp với ngành nghề theo đăng ký kinh doanh, có địa điểm, diện tích là "xin thuê 9.000m^2 nhà xưởng trong khuôn viên khu đất có diện tích 10.532m^2 đã được UBND tỉnh cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại Quỳnh T thuê để triển khai "Dự án Trung tâm Thương mại và Nhà ở chung cư cao tầng cho thuê" thuộc địa phận xã Đình D và xã Trưng T, huyện Văn L". Như vậy, để thực hiện việc đầu tư theo quy định của pháp luật, Công ty Ánh S đã báo cáo cơ quan chức năng và được phép hoàn tất hồ sơ dự án đầu tư xây dựng Salon ô tô Ánh S trên cơ sở thuê lại nhà xưởng của Công ty Quỳnh T. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm nhận định: "Việc Công ty Quỳnh T và Công ty Ánh S thuê nhà xưởng trên một phần diện tích đất được giao đã được UBND tỉnh Hưng Yên biết thể hiện ở việc đồng ý chấp thuận cho Công ty Ánh S do ông Đoàn Minh K làm tổng giám đốc thực hiện dự án trên diện tích đất này", từ đó xác định Hợp đồng số 02/2005/HĐTNX và Hợp đồng số 016/2005/HĐTNX được xác lập giữa Công ty Quỳnh T và Công ty Ánh S có hiệu lực pháp luật và chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty Quỳnh T là có cơ sở.

Ngoài ra, theo Hợp đồng số 016/2005/HĐTNX nêu trên thì Công ty Quỳnh T cho Công ty Ánh S thuê nhà xưởng trên diện tích đất 9.000m^2 (trong đó có 4.200m^2 nhà xưởng và 4.800m^2 khoảng khuôn viên đường dẫn chạy vòng quanh) để Công ty Ánh S tiếp tục đầu tư thêm, cải tạo lại và xây dựng lại nhà xưởng làm trụ sở chi nhánh thực hiện kinh doanh đại lý ô tô của Công ty Ánh S, cụ thể dùng làm phòng trưng bày, giới thiệu, sửa chữa, bảo trì, bảo dưỡng, bán sản phẩm ô tô các loại; giá trị nhà xưởng tại thời điểm thuê được các bên thống nhất là 100.000.000 đồng; thời hạn thuê là 20 năm; giá thuê theo thỏa thuận. Về nghĩa vụ trả tiền thuê đất hàng năm cho nhà nước, các bên thỏa thuận Công ty Quỳnh T có nghĩa vụ nộp tiền thuê đất do cơ quan nhà nước thu, sau đó Công ty Ánh S có nghĩa vụ thanh toán lại cho Công ty Quỳnh T số tiền thuê đất trên cơ sở các phiếu thu mà Công ty Quỳnh T đã đóng cho cơ quan nhà nước. Như vậy, Hợp đồng này có nội dung thể hiện Công ty Quỳnh T cho Công ty Ánh S thuê nhà xưởng và đường dẫn chạy vòng quanh, mà không có nội dung cho thuê đất, quá trình thực hiện hợp đồng Công ty Quỳnh T không thu thêm tiền thuê đất hàng năm mà Công ty đã nộp cho cơ quan nhà nước. Do đó, không có cơ sở xác định Công ty Quỳnh T cho Công ty Ánh S thuê đất nên việc Tòa án cấp giám đốc thẩm nhận định cần phải làm rõ thực chất Công ty Quỳnh T cho Công ty Ánh S thuê nhà xưởng hay hợp đồng giả tạo để cho thuê 9.000m^2 đất, là không đúng nội dung của hợp đồng như đã nêu trên và không phù hợp với tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án.

[3] Trong vụ án này, Công ty Quỳnh T khởi kiện yêu cầu chấm dứt việc thực hiện các Hợp đồng thuê nhà xưởng vì cho rằng Công ty Ánh S vi phạm hợp đồng. Như vậy, quan hệ tranh chấp giữa các bên là tranh chấp về việc yêu cầu đơn

phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà xưởng trên đất; đồng thời UBND tỉnh Hưng Yên cũng đã có ý kiến đồng ý cho Công ty Ánh S triển khai dự án, thuê lại nhà xưởng của Công ty Quỳnh T để kinh doanh đại lý ô tô (Thông báo số 29/TB-UBND ngày 03/4/2006 của UBND tỉnh Hưng Yên). Do vậy, Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết trong phạm vi hợp đồng thuê nhà xưởng và nhận định không cần thiết phải đưa UBND tỉnh Hưng Yên tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là có căn cứ, phù hợp với tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án. Cho nên, việc Tòa án cấp giám đốc thẩm cho rằng: "Tòa án cấp sơ thẩm, Tòa án cấp phúc thẩm không đưa UBND tỉnh Hưng Yên vào tham gia tố tụng để làm rõ quan điểm, chủ trương của UBND tỉnh đối với việc cho thuê đất, cho thuê lại đất, cho thuê nhà xưởng trên đất và việc thực hiện dự án của Công ty Ánh S, Công ty Quỳnh T là chưa đủ căn cứ để giải quyết vụ án", là không phù hợp với tình tiết khách quan của vụ án và quan hệ pháp luật tranh chấp giữa các bên trong vụ án này.

[4] Theo Bản án dân sự phúc thẩm số 58/2010/DSPT ngày 13/4/2010 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội về vụ án tranh chấp hợp đồng vay tài sản thì Công ty Ánh S phải trả cho ông X số tiền 2.650.000.000 đồng. Thực tế, tại thời điểm giải quyết vụ án kinh doanh thương mại thì Tòa án cũng như cơ quan thi hành án dân sự chưa có quyết định kê biên nhà xưởng, cưỡng chế thi hành án đối với Công ty Ánh S. Đối với nhà xưởng là tài sản do Công ty Ánh S xây dựng, trong vụ án này, Tòa án cấp phúc thẩm đánh giá các tài sản này được Công ty Quỳnh T cho phép xây dựng kiên cố nên không thể di dời được hoặc nếu có di dời thì không còn hoặc giảm giá trị sử dụng. Mặt khác, mục đích xây dựng để thực hiện mục tiêu kinh doanh như đề xuất của Công ty Ánh S với UBND tỉnh Hưng Yên và tại phiên tòa phúc thẩm ông K đại diện Công ty Ánh S cũng nhất trí giao cho Công ty Quỳnh T để đối trừ nghĩa vụ thanh toán theo hợp đồng nên việc Tòa án cấp phúc thẩm quyết định giao cho Công ty Quỳnh T được quyền sở hữu nhưng phải thanh toán lại giá trị cho Công ty Ánh S là có căn cứ và hợp lý.

[5] Pháp luật thi hành án dân sự không có quy định nào cho phép Cơ quan thi hành án dân sự được phép kê biên tài sản để thi hành án khi tài sản đó đang là đối tượng tranh chấp trong một vụ án dân sự hoặc hình sự mà Tòa án đang thụ lý giải quyết. Trong trường hợp này, các bên tranh chấp về hợp đồng thuê nhà xưởng giữa Công ty Quỳnh T với Công ty Ánh S, theo đó căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì Tòa án phải có quyết định xử lý về nhà xưởng của Công ty Ánh S đã xây dựng trên đất của Công ty Quỳnh T. Vì vậy, việc Cơ quan thi hành án dân sự có Quyết định ngày 04/8/2022 kê biên nhà xưởng của Công ty Ánh S để thi hành Bản án dân sự phúc thẩm số 58/2010/DSPT ngày 13/4/2010 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội (theo nội dung thể hiện tại Công văn số 905/CV-CCTHADS ngày 14/9/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Văn L, tỉnh Hưng Yên), trong khi Tòa án đang thụ lý, giải quyết vụ án *"Yêu cầu đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê tài sản"* này là không có căn cứ nên không có giá trị pháp lý.

[6] Như vậy, Công ty Quỳnh T và Công ty Ánh S thực hiện hợp đồng thuê nhà xưởng khi UBND tỉnh Hưng Yên có Thông báo số 29/TB-UBND ngày 03/4/2006 đồng ý chủ trương cho phép Công ty Ánh S thuê 9.000m^2 nhà xưởng trong khuôn viên khu đất có diện tích 10.523m^2 được UBND tỉnh cho Công ty Quỳnh T thuê thực hiện dự án đầu tư xây dựng Salon ô tô Ánh S, nhưng Tòa án cấp giám đốc thẩm lại cho rằng với nội dung thông báo nêu trên thì Công ty Quỳnh T không có quyền cho Công ty Ánh S thuê đất là không đúng. Trong trường hợp này, cần phải hiểu là UBND tỉnh đã biết và gián tiếp cho phép Công ty Quỳnh T cho Công ty Ánh S thuê nhà xưởng, thì Công ty Ánh S mới có điều kiện để triển khai dự án theo Thông báo nêu trên của UBND tỉnh Hưng Yên. Ngoài ra, tại thời điểm giải quyết vụ án, Cơ quan thi hành án dân sự chưa có quyết định kê biên, cưỡng chế thi hành án đối với Công ty Ánh S nên việc Tòa án cấp phúc thẩm giao tài sản của Công ty Ánh S trên đất cho Công ty Quỳnh T là không trái pháp luật, nhưng Tòa án cấp giám đốc thẩm nhận định việc giao tài sản này không đúng là không có cơ sở. Do nhận định không chính xác các tình tiết khách quan nêu trên nên Quyết định giám đốc thẩm hủy Bản án phúc thẩm là không đúng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ điểm a khoản 2 Điều 337, khoản 2 Điều 343, Điều 344 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 06/2023/KN-KDTM ngày 25/7/2023 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

2. Hủy Quyết định giám đốc thẩm số 14/2022/KDTM-GĐT ngày 27/5/2022 của Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội; giữ nguyên Bản án kinh doanh thương mại phúc thẩm 02/2021/KDTM-PT ngày 09/3/2021 (được sửa chữa, bổ sung tại Quyết định số 01/QĐ-SCBSBA ngày 05/4/2021) của Tòa án nhân dân tỉnh Hưng Yên về vụ án kinh doanh thương mại "Yêu cầu đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê tài sản" giữa nguyên đơn là Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại Quỳnh T với bị đơn là Công ty Trách nhiệm hữu hạn Ô tô Ánh S.

3. Quyết định giám đốc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày ra quyết định.

Nơi nhận:
- Chánh án TANDTC (để báo cáo);
- Viện kiểm sát nhân dân tối cao (Vụ 10);
- TANDCC tại Hà Nội;
- TAND tỉnh Hưng Yên;
- TAND huyện Văn L, tỉnh Hưng Yên;
- Chi cục THADS huyện Văn L, tỉnh Hưng Yên;
- Vụ Tổng hợp TANDTC (kèm hồ sơ vụ án);
- Vụ Pháp chế và Quản lý khoa học TANDTC;
- Trung tâm Tư liệu - Thư viện TANDTC;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: Vụ GĐKT II (02 bản), PCA phụ trách, VP TANDTC, Hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG THẨM PHÁN
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Lê Văn Minh