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

ỦY BAN THẨM PHÁN

Quyết định giám đốc thẩm
Số: 79/2018/DS-GĐT
Ngày 25-10-2018
V/v *"Yêu cầu hủy bỏ hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất"*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

ỦY BAN THẨM PHÁN
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG

- Thành phần Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao gồm có:
Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Tự – Thẩm phán;
Các Thẩm phán: Ông Đặng Kim Nhân và ông Phạm Việt Cường.

- ***Thư ký phiên tòa***: Ông Trương Quang Hưng – Thư ký Tòa án.
- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa:*** Ông Nguyễn Thế Vinh - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 10 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án dân sự: *"Yêu cầu hủy bỏ hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất"*, giữa:

1. Nguyên đơn: Ông Trần Xuân C; địa chỉ: Khối phố 1, phường Tr, thành phố T2, tỉnh Quảng Nam.

2. Bị đơn: Bà Phạm Thị Thu T; địa chỉ: Khối phố 3, phường A, thành phố T2, tỉnh Quảng Nam.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Đồng Thành T1; địa chỉ: Khối phố 3, phường A, thành phố T2, tỉnh Quảng Nam.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện đề ngày 01/12/2015 và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, nguyên đơn ông Trần Xuân C trình bày:

Ngày 18/3/2013, tại Văn Phòng công chứng T2, Ông (Bên A-Bên cho thuê) và Công ty TNHH Một thành viên TK (Bên B-Bên thuê) *(gọi tắt là Công ty TK)* ký hợp đồng thuê quyền sử dụng đất với các điều khoản cơ bản: Thời hạn thuê 10 năm, kể từ ngày 18/3/2013 để kinh doanh ăn uống, cà phê giải khát; Tiền thuê 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 biết được tại thời điểm ký kết hợp đồng, Công ty TK đã bị giải thể, nên việc ký kết này là không trung thực.

Nay, ông 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 và bên B phải tự tháo dỡ toàn bộ tài sản đã đầu tư trên đất trả lại bên A mặt bằng đất đã thuê.

Bị đơn bà Phạm Thị Thu T trình bày:

Bà là người có nhu cầu thuê đất của ông C để mở quán kinh doanh bán cà phê, nhưng để thuận lợi khi vay vốn Ngân hàng thì bà ký hợp đồng thuê đất của ông C với tư cách Giám đốc Công ty TK; vấn đề này bà đã trao đổi với ông C và được ông C đồng ý. Tại thời điểm ký hợp đồng thuê đất của ông C (ngày 18/3/2013) bà không biết Sở Kế hoạch Đầu tư tỉnh Quảng Nam đã có quyết định thu hồi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của Công ty TK vì bà không nhận được quyết định. Sau này đến khi đi làm thủ tục ký hợp đồng mua điện bà mới biết Công ty TK đã bị thu hồi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp nên ngày 25/3/2013 bà đã đăng ký doanh nghiệp Công ty TNHH Một thành viên KL.

Nay, bà không đồng ý với yêu cầu chấm dứt hợp đồng của ông C vì theo bà thì ông C thấy quán cà phê đông khách nên muốn hủy bỏ hợp đồng, bà đã đầu tư xây dựng quán với chi phí khoảng 1.000.000.000 đồng nên yêu cầu được tiếp tục thực hiện hợp đồng cho đến hết thời hạn thuê mà hai bên đã ký trong hợp đồng.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 84/2016/DS-ST ngày 30/12/2016, Tòa án nhân dân thành phố T2, tỉnh Quảng Nam quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; Điều 264; Điều 267 Bộ luật tố tụng dân sự. Áp dụng: Khoản 2 Điều 145; Điều 401; Điều 402; Điều 424; Điều 425; Điều 426; Điều 427; Điều 703; Điều 704; Điều 709; Điều 713 Bộ luật dân sự. Pháp lệnh Án phí, lệ phí Tòa án. Xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Xuân C đối với bà Phạm Thị Thu T về việc “Yêu cầu hủy bỏ hợp đồng thuê quyền sử dụng đất”. Tuyên bố hủy bỏ hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa ông Trần Xuân C và Công ty TNHH MTV TK, do bà Phạm Thị Thu T chức vụ giám đốc đại diện theo pháp luật, hợp đồng lập ngày 18 tháng 3 năm 2013 có sự chứng thực của Văn phòng Công chứng thành phố T2, tỉnh Quảng Nam.

Buộc bà Phạm Thị Thu T và ông Đồng Thanh T1 trả lại diện tích thửa đất thuê là 605,46 m^2 (đã được UBND thành phố T2 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 681600 ngày 21/3/2013), địa chỉ thửa đất: Lô đất nằm mặt tiền đường L, phường A1, thành phố T2, tỉnh Quảng Nam cho ông Trần Xuân C.

Buộc bà Phạm Thị Thu T và ông Đồng Thanh T1 tháo dỡ toàn bộ tài sản và cây trồng của bà Phạm Thị Thu T và ông Đồng Thanh T1 xây dựng và trồng trên đất thuê của ông Trần Xuân C ngay sau khi bản án có hiệu luật pháp luật (có chứng thư định giá số 0320816CT ngày 05/9/2016 của Công ty TNHH Thẩm định giá H, chi nhánh Đà Nẵng kèm theo).

Buộc bà Phạm Thị Thu T trả cho ông Trần Xuân C tiền thuê quyền sử dụng đất chưa trả là 9 tháng, mỗi tháng 10.000.000đ, thành tiền là 90.000.000đồng.

Ngày 30/12/2010, bà Phạm Thị Thu T kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm buộc vợ chồng ông Trần Xuân C tiếp tục thực hiện hợp đồng.

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 T, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 84/2016/DS-ST ngày 30/12/2016 của Tòa án nhân dân thành phố T2"*

Ngày 01/9/2017, Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng nhận được đơn của bà Phạm Thị Thu T đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với bản án dân sự phúc thẩm nêu trên.

Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 55/2018/KN-DS ngày 10/5/2018, Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng kháng nghị bản án dân sự phúc thẩm số 27/2017/DS-PT ngày 04/5/2017 của Toà án nhân dân tỉnh Quảng Nam; đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử giám đốc thẩm hủy toàn bộ bản án dân sự phúc thẩm số 27/2017/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 T2, tỉnh Quảng Nam;

Tại phiên tòa giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đề nghị Hội đồng xét xử giám đốc thẩm chấp nhận kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ký ngày 18/3/2013 giữa bên cho thuê ông Trần Xuân C (bên A) và bên thuê Công ty TK (bên B), có nội dung chính: Thời hạn thuê 10 năm, kể từ ngày 18/3/2013; mục đích thuê để kinh doanh ăn uống, cà phê giải khát; tiền thuê được quy định trước cho từng năm và trả hàng năm. Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng Công chứng T2. Sau khi ký hợp đồng, bên B đã đầu tư xây dựng cơ sở kinh doanh, với số vốn đầu tư theo Chứng thư thẩm định giá ngày 05/9/2016 của Công ty TNHH Thẩm định giá H là 405.000.000 đồng; bên B đã trả trước cho bên A đủ tiền thuê đất hết 3 năm (đến hết ngày 18/3/2016).

[2] Xét việc ông C yêu cầu Tòa án hủy bỏ hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất ký ngày 18/3/2013 với lý do: Công ty TK đã bị thu hồi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp trước ngày 18/3/2013, thì thấy:

[3] Tại biên bản xác minh ngày 14/4/2017 (bút lục 158), Phòng đăng ký kinh doanh thuộc Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Quảng Nam cho biết: "Ngày 14/12/2012 Phòng có ban hành Quyết định số 129/QĐ-ĐKKD thu hồi giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp đối với Công ty TK và gửi bưu điện cho Công ty và bà T, nhưng không lưu giữ các giấy tờ gửi", nên không xác định được bà T có nhận được quyết định này trước khi ký hợp đồng. Như vậy, không có cơ sở xác định khi ký hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 18/3/2013, bà T biết Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của Công ty TK đã bị thu hồi.

[4] Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm nhận định từ ngày Phòng đăng ký kinh doanh có quyết định thu hồi đến ngày 18/3/2013 là 03 tháng nên bà T đã biết Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của Công ty TK bị thu hồi; nhưng cố tình ký hợp đồng thuê đất với ông C là nhận định không có cơ sở.

[5] Mặt khác, theo qui định tại Điều 157 Luật Doanh nghiệp năm 2005, doanh nghiệp bị giải thể trong trường hợp bị thu hồi giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và chỉ được giải thể khi bảo đảm thanh toán hết các khoản nợ và nghĩa vụ tài sản khác. Việc giải thể doanh nghiệp được thực hiện theo trình tự thủ tục qui định tại Điều 158 Luật Doanh nghiệp năm 2005. Trong trường hợp không thực hiện thủ tục giải thể, theo qui định tại khoản 6 Điều 158 Luật Doanh nghiệp năm 2005, Công ty TK coi như đã giải thể và bà T với tư cách chủ sở hữu Công ty TK, là người chịu trách nhiệm về các khoản nợ và các nghĩa vụ tài sản khác chưa thanh toán đối với hợp đồng thuê quyền sử dụng đất.

[6] Trên thực tế, sau khi ký hợp đồng thuê đất, bà T phát hiện Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty TK đã bị thu hồi. Ngày 25/3/2013, bà T đăng ký thành lập doanh nghiệp Công ty TNHH MTV KL, do bà T làm chủ sở hữu và là người đại diện theo pháp luật. Mặc dù hai bên không thỏa thuận ký phụ lục hợp đồng về việc thay đổi bên thuê đất là cá nhân bà T hoặc Công ty TNHH MTV KL nhưng bà T vẫn thực hiện đầy đủ nghĩa vụ với bên cho thuê đất. Ông C đã nhận tiền thuê đất trong 3 năm (đến hết ngày 18/3/2016). Thời hạn thuê đất là 10 năm (từ 18/3/2013 đến 18/3/2023). Như vậy, trong trường hợp Công ty TK coi như đã giải thể, bà T với tư cách chủ sở hữu Công ty TK là người kế thừa Công ty TK chịu trách nhiệm về các khoản nợ và các nghĩa vụ tài sản khác chưa thanh toán đối với hợp đồng thuê quyền sử dụng đất. Việc Công ty TK bị thu hồi giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp dẫn đến giải thể không ảnh hưởng đến quyền lợi của bên cho thuê đất. Bà T có thể kế thừa Công ty TK tiếp tục thực hiện quyền và nghĩa vụ của hợp đồng thuê đất, nếu các bên có thỏa thuận.

[7] Theo thỏa thuận tại Điều 5 của hợp đồng, bên A có quyền chấm dứt hợp đồng: "*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…"*. Việc Công ty TK 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 qui định.

[8] Như vậy, yêu cầu hủy bỏ hợp đồng thuê quyền sử dụng đất của ông C là không có căn cứ pháp luật. Trường hợp ông C yêu cầu hủy bỏ hợp đồng 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:

"*5. 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."*

[9] 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 C phải bồi hoàn giá trị tài sản bà T đã đầu tư, vì yêu cầu hủy bỏ hợp đồng thuê quyền sử dụng đất của ông C là không có căn cứ pháp luật.

[10] 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 là áp dụng không đúng pháp luật. Bà T không có lỗi khi xác lập hợp đồng. Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm buộc bà T tháo dỡ công trình xây dựng, trả lại nguyên trạng đất cho ông C là không đúng; ảnh hưởng nghiêm trọng quyền và lợi ích hợp pháp của bà T.

[11] Theo qui định tại điểm b khoản 1 Điều 688 – Điều khoản chuyển tiếp của Bộ luật Dân sự năm 2015, các qui định của Bộ luật Dân sự năm 2015 được áp dụng để giải quyết vụ tranh chấp này.

[12] Từ các phân tích trên, Hội đồng xét xử giám đốc thẩm thấy Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 55/2018/KN-DS ngày 10/5/2018 của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng là có căn cứ chấp nhận;

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 337; khoản 3 Điều 343 và Điều 345 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

1. Hủy toàn bộ bản án dân sự phúc thẩm số 27/2017/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 T2, tỉnh Quảng Nam.

2. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố T2, tỉnh Quảng Nam để giải quyết sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

Nơi nhận:
- TAND tp T2, tỉnh Quảng Nam (2 bản kèm hồ sơ);
- VKSNDCC tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Quảng Nam;
- Chi cục THADS tp T2, Quảng Nam;
- Các đương sự;
- Lưu: Phòng lưu trữ; Phòng GĐKT II và hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Lê Tự