

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 34/2023/DS-GĐT

Ngày 19/9/2023

*V/v “Tranh chấp hợp đồng thuê quyền
sử dụng đất, hợp đồng thuê mái và yêu
cầu thực hiện nghĩa vụ trả tiền”*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

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

- Với Hội đồng xét xử giám đốc thẩm gồm:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông Đặng Kim Nhân

Các Thẩm phán: ông Lê Phước Thanh, ông Trần Quốc Cường

- Thư ký phiên tòa: bà Phạm Thị Thu Ba - Thẩm tra viên.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên
tòa:*** bà Bùi Thị Dung - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 19/9/2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng mở phiên
tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án dân sự “*Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử
dụng đất, hợp đồng thuê mái và yêu cầu thực hiện nghĩa vụ trả tiền*”, giữa:

Nguyên đơn: Ông Lê Văn A, sinh năm 1970; địa chỉ: 387 Hùng Vương, thị
trấn C, huyện C, tỉnh GL.

Bị đơn: Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư phát triển năng lượng N;

Đại diện theo pháp luật: ông Phạm Văn M (Giám đốc Công ty); địa chỉ: Lô
đất quy hoạch D5, tổ dân phố số 5, thị trấn C, huyện C, tỉnh GL.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ủy ban nhân dân huyện C; địa chỉ: 16 Trần Phú, thị trấn C, huyện C,
tỉnh GL.

2. Công ty Điện lực GL; địa chỉ: 66 Hùng Vương, phường Hội Thương,
thành phố Pleiku, tỉnh GL.

3. Văn phòng công chứng Nguyễn Thanh Huy; địa chỉ: 07 Nguyễn Chí
Thanh, thị trấn C, huyện C, tỉnh GL.

4. Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân Đội - Chi nhánh GL; địa chỉ: 08
Lê Lai, phường Tây Sơn, thành phố Pleiku, tỉnh GL.

5. Bà Lương Thị L; địa chỉ: 387 Hùng Vương, thị trấn C, huyện C, tỉnh
GL.

6. Ông Trần Đắc L; địa chỉ: 206 Tôn Đức Thắng, phường Yên Thế, thành
phố Pleiku, tỉnh GL.

7. Ông Phan Sỹ Đ; địa chỉ: Thôn Hoà Hợp, xã Ia Drăng, huyện C, tỉnh GL.

8. Ông Dương Quang P và bà Nguyễn Thị H; địa chỉ: tổ dân phố 5, thị trấn
C, huyện C, tỉnh GL.

9. Ông Đinh Công B; địa chỉ: Phòng 201, tập thể Điện lực, phường Phương Mai, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại Đơn khởi kiện ngày 31/5/2021 và quá trình giải quyết vụ án, phía nguyên đơn ông Lê Văn A trình bày:

Ngày 10/7/2020 “*hộ kinh doanh Lương Thị L*” và Công ty TNHH MTV Đầu tư và phát triển năng lượng N (sau đây viết tắt là Công ty N) do ông Phạm Văn M là giám đốc ký *Hợp đồng thuê mái* nội dung “*hộ kinh doanh Lương Thị L*” cho Công ty N thuê mái nhà kho diện tích 5.981m² tại thửa đất số 10 lô Dịch vụ sản xuất, tờ bản đồ số 70, đường quy hoạch D15 khu Quy hoạch 42 ha, thị trấn C, huyện C, tỉnh GL, thời hạn thuê từ ngày 10/7/2020 đến ngày 10/7/2062; mục đích thuê làm điện mặt trời áp mái; tiền thuê 22.233.750 đồng/năm, điều chỉnh giá thuê 5 năm/lần tính từ ngày 10/7/2020. Ngày 28/9/2020, tại Công chứng ông Lê Văn A, bà Lương Thị L và Công ty N ký *Hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất*, đối với thửa đất số 10, tờ bản đồ số 70, đường QH D15 thị trấn C, huyện C được UBND huyện C cấp *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* số phát hành CU 688362 ngày 25/9/2020, thời hạn thuê 30 năm.

Nay ông Lê Văn A khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố Hợp đồng thuê mái và Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất vô hiệu vì Công ty N thành lập ngày 15/7/2020, nhưng trước đó ngày 10/7/2020 Công ty N đã có dấu đóng vào Hợp đồng thuê mái, điều này thể hiện là dấu giả; “*hộ kinh doanh Lương Thị L*” không thể là chủ thể tham gia giao dịch dân sự; tài sản cho thuê thuộc sở hữu chung vợ chồng, nhưng mình bà L cho thuê không có sự đồng ý của ông Lê Văn A; đất vợ chồng ông Anh và bà L thuê của Nhà nước trả tiền hàng năm nên không được cho thuê lại.

Bị đơn là Công ty N trình bày:

Ông Phạm Văn M (Giám đốc Công ty N), bà Lương Thị L, ông Trần Đắc L và ông Đinh Công B thỏa thuận góp vốn thực hiện Dự án nhà kho kết hợp điện mặt trời áp mái, công suất 01 MWP, tổng vốn đầu tư 15 tỷ đồng, trong đó vốn vay Ngân hàng 10 tỷ, vốn góp của 4 thành viên 5 tỷ. Thời điểm thỏa thuận góp vốn Công ty N đã được Sở kế hoạch Đầu tư tỉnh GL cấp *Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần đầu* ngày 15/7/2020 do ông M làm Chủ tịch hội đồng quản trị kiêm Giám đốc Công ty. Để bổ sung hồ sơ vay Ngân hàng, “*hộ kinh doanh Lương Thị L*” và Công ty Công ty N (do ông Phạm Văn M là giám đốc) ký *Hợp đồng thuê mái*, do lỗi soạn thảo nên Hợp đồng thuê mái ghi ngày 10/7/2020. Tuy ông Lê Văn A chưa ký Hợp đồng thuê mái, nhưng trên thực tế vợ chồng bà L là thành viên góp vốn và ông Lê Văn A là người chịu trách nhiệm thi công Nhà kho nên Công ty N không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn A yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng thuê mái vô hiệu.

Đối với *Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất*, Công ty N đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn A, đề nghị Tòa án tuyên vô hiệu.

Đối với yêu cầu của ông Đinh Công B, ông Phan Sỹ Đ, ông Dương Quang P và bà Nguyễn Thị H yêu cầu Công ty N trả lại tiền vốn đã góp thì Công ty N đồng ý; riêng yêu cầu trả lãi thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Lương Thị L trình bày: Căn cứ chính sách của Nhà nước về đầu tư điện mặt trời trước ngày 31/12/2020, ông Lê Văn M là người có chuyên môn về ngành điện vận động bà Lương Thị L, ông Trần Đắc L, ông Dương Quang P, ông Phan Sỹ Đ và ông Đinh Công B chung vốn làm điện áp mái tại Nhà kho của vợ chồng bà L, ông Anh tại thửa đất số 10 đường quy hoạch D15, thị trấn C, huyện C, với tổng số vốn dự kiến huy động 5.000.000.000 đồng. Các thành viên đồng ý góp vốn, giao cho ông Lê Văn M thành lập Công ty cổ phần để đảm bảo quyền và lợi ích chính đáng của các thành viên góp vốn theo Điều 87 Luật doanh nghiệp, nhưng ông Mạnh tự ý thành lập Công ty TNHH Một thành viên do ông M làm chủ sở hữu nên xảy ra tranh chấp; các thành viên yêu cầu ông M đổi lại loại hình Công ty, nhưng ông M không thực hiện. Nay, ông Lê Văn A khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng thuê mái và Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất vô hiệu thì bà L thống nhất với yêu cầu của ông A.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Đinh Công B trình bày: Ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn A yêu cầu tuyên bố Hợp đồng thuê mái vô hiệu vì ảnh hưởng đến quyền lợi của ông B là người đã góp vốn 460.048.000 đồng làm điện mặt trời áp mái, đối với việc ông Lê Văn A yêu cầu tuyên bố Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất vô hiệu thì ông B đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Ông B yêu cầu ông Mạnh phải chuyển đổi loại hình Công ty thành Công ty cổ phần và xác định tỷ lệ góp vốn của từng thành viên; đối với việc ông B dùng căn hộ của mình ký Hợp đồng bảo lãnh, bảo lãnh cho Công ty N vay 539.952.000 đồng thì hiện nay chưa đến hạn tất toán khoản vay nên ông B yêu cầu Công ty N thay thế tài sản bảo đảm khác, trả lại căn hộ cho ông B. Tại phiên tòa sơ thẩm ông B rút yêu cầu ông M chuyển đổi từ loại hình Công ty TNHH Một thành viên thành Công ty cổ phần, rút yêu cầu xác định giá trị thực của Công trình nhà kho kết hợp điện mặt trời áp mái và xác định phần trăm cổ phần tương ứng vốn góp của từng thành viên mà chỉ yêu cầu trả tiền đã góp vốn và yêu cầu trả lãi.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Đắc L trình bày: Ông L bỏ tiền xây dựng nhà kho và ông L đã giao nhà kho cho cháu Vũ Ngọc H sinh ngày 23/7/1992 sử dụng sản xuất gạch nung nên không ai được phép sử dụng mái nhà kho khi chưa được cháu Hoàng cho phép.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Dương Quang P cùng vợ là bà Nguyễn Thị H trình bày: Ông Bà đã góp 750.000.000 đồng vào tài khoản của Công ty N để cùng ông M hùn vốn làm điện mặt trời áp mái, nhưng ông M thành lập Công ty TNHH Một thành viên do ông M là chủ sở hữu là vi phạm thỏa thuận góp vốn. Hiện Dự án đã đi vào khai thác, bán điện cho Điện lực GL, nhưng ông M không công khai tài chính, không thay đổi loại hình doanh nghiệp nên vợ

chồng ông P, bà H yêu cầu ông M trả lại 750.000.000 đồng yêu cầu trả lãi với mức lãi suất 11,3%/năm tính đến thời điểm xét xử là 162.437.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Phan Sỹ Đ trình bày: Ông đã góp 1.000.000.000 đồng vào tài khoản của Công ty N để hùn vốn làm điện mặt trời áp mái với ông Lê Văn Mạnh, nhưng ông Mạnh thành lập loại hình Công ty TNHH Một thành viên do ông Mạnh là chủ sở hữu là vi phạm thỏa thuận góp vốn. Hiện Dự án đã đi vào khai thác, bán điện cho Điện lực GL, nhưng ông Mạnh không công khai tài chính, không thay đổi loại hình doanh nghiệp nên Ông yêu cầu ông Mạnh trả lại 1.000.000.000 đồng và yêu cầu trả lãi mức lãi suất 8,5%/năm.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân huyện C trình bày: Đất vợ chồng ông Lê Văn A, bà Lương Thị L là đất thuê của Nhà nước trả tiền hàng năm nên việc ông A, bà L ký Hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất là trái pháp luật nên đề nghị Tòa án hủy Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội - Chi nhánh GL (sau đây viết tắt MB GL) trình bày: MB GL cho Công ty N vay 10 tỷ đồng để đầu tư điện mặt trời mái nhà tại thửa đất số 10, tờ bản đồ số 70 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CU 688362 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 25/9/2020 cho hộ bà Lương Thị L. Tài sản bảo đảm để MB cho Công ty N vay ngoài hồ sơ pháp lý Công ty N, Biên bản nghiệm thu, kiểm tra kỹ thuật của Điện lực GL, Hợp đồng mua bán điện giữa Công ty N và Điện lực GL thì MB còn dựa trên Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất đã được Văn phòng Công Chứng Nguyễn Thanh H chứng nhận số N74 quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/9/2020, Hợp đồng thuê mái số 01/HĐTM ngày 10/7/2020 và Biên bản thỏa thuận số 29/BBTT ngày 20/11/2020 giữa MB GL với Công ty N và vợ chồng ông Lê Văn A, bà Lương Thị L; vì vậy, MB GL không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn A. Trường hợp Tòa tuyên hủy Hợp đồng thuê mái và Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất thì MB GL đề nghị Tòa án buộc cụ thể người bồi thường thiệt hại cho MB.

Người có quyền lợi nghĩa vụ L quan là Công ty Điện lực GL trình bày: Công trình điện mặt trời áp mái do Công ty N làm chủ đầu tư có công suất 999,72kWp đã ký Hợp đồng bán điện mặt trời số 20/000469 ngày 26/12/2020 cho Công ty Điện lực GL. Tranh chấp giữa ông Lê Văn A với Công ty N không thuộc phạm vi Hợp đồng mua bán điện nên đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ L quan là Văn phòng Công chứng Nguyễn Thanh H đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2022/DS-ST ngày 19/10/2002, Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh GL quyết định:

- Áp dụng Điều 26; Điều N; Điều 39; Điều 144; Điều 147; Điều 217; Điều 228; Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14; Áp dụng các Điều 117, 119, 122, 280 Điều N7 của Bộ luật dân sự 2015; Áp dụng Điều 179 luật đất đai 2013, tuyên xử:

1. Đình chỉ giải quyết yêu cầu của ông Đình Công B đối với Công ty TNHH MTV đầu tư phát triển năng lượng N yêu cầu xác định vốn góp thực tế của các thành viên trong Công ty TNHH MTV đầu tư phát triển năng lượng N và quy đổi ra phần trăm cổ phần tương ứng với phần vốn góp; Xác định giá trị thực của Công trình nhà kho kết hợp điện mặt trời mái nhà; Yêu cầu Công ty TNHH MTV đầu tư phát triển năng lượng N phải chuyển đổi thành Công ty cổ phần.

2. Không chấp nhận yêu cầu của ông Lê Văn A tuyên bố Hợp đồng thuê mái số 01/HDTM ngày 10/7/2020 giữa Hộ kinh doanh Lương Thị L và Công ty TNHH MTV đầu tư và phát triển năng lượng N vô hiệu.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu của ông Lê Văn A. Tuyên bố Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất đã được Văn phòng công chứng Nguyễn Thanh H chứng nhận số N74 quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/9/2020 giữa ông Lê Văn A, bà Lương Thị L và Công ty TNHH MTV đầu tư và phát triển năng lượng N vô hiệu

4. Chấp nhận yêu cầu của ông Đình Công B buộc Công ty TNHH MTV đầu tư và phát triển năng lượng N trả ông Đình Công B 460.048.000 đồng.

5. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phan Sỹ Đ buộc Công ty TNHH MTV đầu tư và phát triển năng lượng N phải trả cho ông Phan Sỹ Đ 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng) tiền gốc và 155.000.000 đồng (Một trăm năm mươi lăm triệu đồng) tiền lãi tính đến ngày 19/10/2022.

6. Chấp nhận yêu cầu của ông Dương Quang P và bà Nguyễn Thị H, buộc Công ty TNHH MTV đầu tư và phát triển năng lượng N phải trả cho ông Dương Quang P và bà Nguyễn Thị H 750.000.000 đồng (Bảy trăm năm mươi triệu đồng)

Không chấp nhận yêu cầu của ông Dương Quang P và bà Nguyễn Thị H buộc Công ty TNHH MTV đầu tư và phát triển năng lượng N trả số tiền lãi 162.437.000 đồng (Một trăm sáu mươi hai triệu bốn trăm ba mươi bảy ngàn đồng).

7. Buộc ông Lê Văn A phải chịu án phí đối với yêu cầu không được chấp nhận là 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) được trừ vào số tiền 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) đã nộp theo Biên lai thu phí lệ phí Tòa án số 0006119 ngày 01/7/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh GL. Ông Lê Văn A đã nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm.

8. Buộc Công ty TNHH MTV đầu tư và phát triển năng lượng N và bà Lương Thị L phải có nghĩa vụ chung chịu 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận.

9. Buộc Công ty TNHH MTV đầu tư và phát triển năng lượng N phải chịu 79.300.960 đồng (Bảy mươi chín triệu ba trăm ngàn chín trăm sáu mươi đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm

10. Hoàn trả lại cho ông Đình Công B số tiền 12.100.960 đồng (Mười hai triệu một trăm ngàn chín trăm sáu mươi đồng) theo các Biên lai thu phí lệ phí tòa án số 0006418 ngày 15/3/2022 và số 0006260 ngày 22/9/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh GL.

11. Hoàn trả lại cho ông Phan Sỹ Đ số tiền 22.593.675 đồng (Hai mươi hai triệu năm trăm chín mươi ba ngàn sáu trăm bảy mươi lăm đồng) theo Biên lai thu

phí lệ phí toà án số 0006419 ngày 15/3/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh GL.

Buộc ông Dương Quang P và bà Nguyễn Thị H phải có nghĩa vụ chung chịu 8.121.850 đồng án phí dân sự sơ thẩm được trừ vào số tiền 18.825.000 đồng (Mười tám triệu tám trăm hai mươi lăm ngàn đồng) đã nộp theo Biên lai thu phí lệ phí toà án số 0006423 ngày 18/3/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh GL.

12. Hoàn trả lại cho ông Dương Quang P và bà Nguyễn Thị H số tiền 10.703.150 đồng (Mười triệu bảy trăm lẻ ba ngàn một trăm năm mươi đồng) theo Biên lai thu phí lệ phí toà án số 0006423 ngày 18/3/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh GL

13. Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh GL kiểm tra việc sử dụng đất của hộ bà Lương Thị L về mục đích sử dụng đất theo quyết định giao đất. Trường hợp có vi phạm thì xử lý theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm:

- Công ty N (do ông Phạm Văn M làm Giám đốc) kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

- Ông Lê Văn A và bà Lương Thị L kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm tuyên vô hiệu cả 2 Hợp đồng; yêu cầu tách hậu quả pháp lý 2 Hợp đồng vô hiệu và yêu cầu của những người góp vốn yêu cầu trả tiền vốn đã góp và yêu cầu trả lãi thành vụ án khác và yêu cầu đưa Công ty Hùng Khánh Tây Nguyên (Công ty đã góp vốn) vào tham gia tố tụng.

- Ông Dương Quang P và bà Nguyễn Thị H kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm buộc Công ty N (do ông Phạm Văn M là giám đốc) trả tiền lãi và bồi thường thiệt hại cho Ông, Bà.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 20/2023/DS-PT ngày 09/3/2023 Tòa án nhân dân tỉnh GL quyết định:

1- Căn cứ Điều 201, khoản 1 Điều 299, khoản 1, 2 Điều 308, Điều 309, Điều 311 của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Hủy bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết vụ án đối với yêu cầu độc lập của ông Dương Quang P và bà Nguyễn Thị H.

- Không chấp nhận kháng cáo của chị Lương Thị L, anh Lê Văn A.

- Chấp nhận một phần kháng cáo của Công ty TNHH MTV đầu tư phát triển năng lượng N; sửa bản án dân sự sơ thẩm số 07/2022/DS-ST ngày 19 tháng 10 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh GL về việc “Kiện yêu cầu hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, hợp đồng thuê mái và yêu cầu thực hiện nghĩa vụ trả tiền”; giữa nguyên đơn ông Lê Văn A với bị đơn Công ty TNHH MTV đầu tư phát triển năng lượng N; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện C; Công ty điện lực GL; Văn phòng công chứng Nguyễn Thanh H; Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh GL; bà Lương Thị L; ông Trần Đắc L; ông Phan Sỹ Đ; ông Dương Quang P và bà Nguyễn Thị H; ông Đinh Công B;

2 - Căn cứ Điều 26, Điều N, Điều 42, Điều 147, 148, 188 của Bộ luật tố tụng dân sự; - Áp dụng các Điều 101, 117, 119, 134, 139, 280, N7 của Bộ luật dân sự; - Áp dụng Điều 170, điểm a, d khoản 2 Điều 179 Luật đất đai; - Nghị

quyết 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, tuyên xử:

1. Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn A, yêu cầu tuyên bố: + “Hợp đồng thuê mái” ngày 10/7/2020 giữa chị Lương Thị L với Công ty TNHH đầu tư và phát triển năng lượng N vô hiệu; + “Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất” ngày 28/9/2020, thửa số 10, tờ bản đồ số 70, diện tích 6.055m² tại đường QHD15, thị trấn Chư P rông, huyện Chư P rông, tỉnh GL theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 688362 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 25/9/2020 giữa chị Lương Thị L anh Lê Văn A với Công ty TNHH đầu tư và phát triển năng lượng N vô hiệu.

2. Đối với yêu cầu của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Chấp nhận yêu cầu của ông Đinh Công B buộc Công ty TNHH một thành viên đầu tư và phát triển năng lượng N trả ông Đinh Công B 460.048.000 đồng.

+ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phan Sỹ Đ buộc Công ty TNHH MTV đầu tư và phát triển năng lượng N trả ông Phan Sỹ Đ 1.000.000.000 đồng tiền gốc và 155.000.000 đồng tiền lãi tính đến ngày 19/10/2022.

Tòa án cấp phúc thẩm còn quyết định về án phí.

- Ngày 31/5/2023 ông Lê Văn A, bà Lương Thị L, ông Lê Đức T có đơn đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm Bản án dân sự phúc thẩm số 20/2023/DSPT ngày 09/3/2023 Tòa án nhân dân tỉnh GL.

Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 55/QĐ-VKS-DS ngày 08/8/202 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng quyết định kháng nghị Bản án dân sự phúc thẩm số 20/2023/DS-PT ngày 09/3/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh GL; đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử giám đốc thẩm sửa một phần bản án phúc thẩm tuyên Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 28/9/2020 giữa ông Lê Văn A, bà Lương Thị L và Công ty TNHH MTV Đầu tư và phát triển năng lượng N vô hiệu.

Tại phiên tòa giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 55/QĐ-VKS-DS ngày 08/8/2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Ngày 10/7/2020 hộ kinh doanh Lương Thị L (do bà L đại diện) và Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư và phát triển năng lượng N (sau đây viết tắt là Công ty N) do ông Phạm Văn M làm giám đốc ký Hợp đồng thuê mái, nội dung cho Công ty N thuê mái Nhà kho diện tích 5.981m² trên diện tích đất 6.055m² tại thửa đất số 10, tờ bản đồ số 70, đường quy hoạch D15 khu Quy hoạch 42ha, thị trấn C, huyện C, tỉnh GL, thời hạn thuê từ ngày 10/7/2020 đến ngày 10/7/2062; mục đích thuê làm điện mặt trời áp mái; tiền thuê 22.233.750 đồng/năm, điều chỉnh giá thuê 5 năm/lần tính từ ngày 10/7/2020. Ngày 28/9/2020, tại Văn phòng

Công chứng Nguyễn Thanh H, bà L cùng chồng là ông Lê Văn A ký với Công ty N Hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất, cho thuê quyền sử dụng thửa đất số 10, tờ bản đồ số 70, đường QH D15 thị trấn C, huyện C được UBND huyện C cấp *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* số phát hành CU 688362 ngày 25/9/2020, thời hạn thuê 30 năm (thửa đất số 10 này là đất Nhà nước cho “*hộ kinh doanh Lương Thị L*” thuê trả tiền hàng năm). Ông M đã kêu gọi ông Dương Quang P có vợ là bà Nguyễn Thị H, ông Đinh Công B, ông Phan Sỹ Đ, ông Trần Đắc L góp vốn đầu tư thực hiện Dự án sản xuất, bán điện mặt trời áp mái, hiện Dự án đã sản xuất, bán điện cho Công ty Điện lực GL.

[2] Ông Lê Văn A khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng thuê mái vô hiệu vì Công ty N thành lập ngày 15/7/2020, nhưng trước đó ngày 10/7/2020 Công ty N đã có dấu đóng vào Hợp đồng thuê mái, điều này thể hiện dấu đóng vào Hợp đồng là dấu giả; mặt khác Nhà kho là tài sản chung vợ chồng, nhưng mình bà L ký Hợp đồng cho thuê mái, không có sự đồng ý của ông Lê Văn A; ông Lê Văn A cũng yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất vô hiệu vì đất ông Anh, bà L thuê của Nhà nước trả tiền hàng năm nên theo quy định của pháp luật thì không được phép cho thuê lại. Ông Dương Quang P, ông Đinh Công B, ông Phan Sỹ Đ và ông Trần Đắc L trình bày sau khi góp vốn, họ yêu cầu ông M thành lập Công ty cổ phần để đảm bảo quyền và lợi ích chính đáng của các thành viên góp vốn theo quy định tại Điều 87 Luật Doanh nghiệp, nhưng ông M tự ý thành lập Công ty TNHH Một thành viên do ông M làm chủ sở hữu nên xảy ra tranh chấp; các thành viên góp vốn đã yêu cầu ông M đổi lại loại hình Công ty, nhưng ông M không thực hiện nên họ yêu cầu ông M trả lại tiền góp vốn đã nhận và yêu cầu trả lãi. Ông Phạm Văn M cho rằng tuy ông Lê Văn A chưa ký Hợp đồng thuê mái, nhưng trên thực tế vợ chồng bà L là thành viên góp vốn và ông Lê Văn A là người chịu trách nhiệm thi công Nhà kho nên việc ông Lê Văn A yêu cầu tuyên bố Hợp đồng thuê mái vô hiệu vì không được sự đồng ý của ông Lê Văn A là không có cơ sở; đối với Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất thì ông M đồng ý đề nghị Tòa tuyên vô hiệu; đối với yêu cầu của những người góp vốn thì ông M đồng ý trả lại tiền gốc, riêng tiền lãi đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

[3] Xét, Hợp đồng thuê mái do bà Lương Thị L đại diện “*Hộ kinh doanh Lương Thị L*” ký với Công ty N là không trái pháp luật mà phù hợp với quy định tại các Điều 101, 134, 139 Bộ luật Dân sự; bà L và chồng là ông Lê Văn A tham gia góp vốn thực hiện Dự án, bà L đảm nhiệm chức vụ Phó giám đốc Công ty N, còn ông Lê Văn A với tư cách Giám đốc Công ty TNHH một thành viên GL đã gửi nhiều Văn bản đến Công ty Điện lực GL đề nghị được đầu tư Dự án, bán điện cho Điện lực GL và trên thực tế, ông Lê Văn A là người chịu trách nhiệm thi công Nhà kho; do đó, việc ông Lê Văn A cho rằng bà L ký Hợp đồng cho thuê mái, không được sự đồng ý của ông Lê Văn A nên yêu cầu tuyên bố Hợp đồng thuê mái vô hiệu là không có căn cứ nên Tòa án cấp sơ thẩm công nhận Hợp đồng thuê mái có hiệu lực là có cơ sở, đúng pháp luật; Tòa án cấp phúc thẩm công nhận hợp đồng thuê mái có hiệu lực là đúng.

[4] Đối với Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất do ông Lê Văn A và bà Lương Thị L ký với Công ty N, Hội đồng xét xử giám đốc thẩm thấy: (i) tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CU 688362 ngày 25/9/2020, UBND huyện C công nhận “*hộ kinh doanh Lương Thị L*” có quyền sử dụng thửa đất số 10, tờ bản đồ số 70, diện tích 6.055m² loại đất Nhà nước cho thuê trả tiền hàng năm; (ii) Khoản 2 Điều 179 Luật Đất đai năm 2013 quy định: “*Hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm có các quyền và nghĩa vụ sau đây: a) Quyền và nghĩa vụ chung quy định tại Điều 166 và Điều 170 của Luật này; b) Bán tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê; người mua tài sản được Nhà nước tiếp tục cho thuê đất theo mục đích đã được xác định; c) Để thừa kế, tặng cho tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê; người nhận thừa kế, người được tặng cho tài sản được Nhà nước tiếp tục cho thuê đất theo mục đích đã được xác định; d) Cho thuê tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê theo quy định của pháp luật về dân sự; đ) Thế chấp bằng tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê tại tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam, tại tổ chức kinh tế khác hoặc cá nhân theo quy định của pháp luật; e) Góp vốn bằng tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê trong thời hạn thuê đất với tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài để hợp tác sản xuất, kinh doanh; người nhận góp vốn bằng tài sản được Nhà nước tiếp tục cho thuê đất theo mục đích đã được xác định*”; (iii) Xét, vợ chồng bà L sử dụng đất thuê của Nhà nước trả tiền thuê hàng năm nên theo quy định nêu trên của pháp luật thì không được quyền cho thuê lại đất nên việc ngày 28/9/2020 bà L và ông A ký Hợp đồng cho Công ty N thuê thửa đất số 10 là trái pháp luật (hiện nay UBND huyện C là đại diện Nhà nước quản lý thửa đất cũng không đồng ý cho Công ty N thuê lại thửa đất); do đó, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất vô hiệu là có cơ sở, đúng pháp luật, Tòa án cấp phúc thẩm công nhận hiệu lực của Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất là không đúng pháp luật.

[5] Tòa án cấp phúc thẩm công nhận hiệu lực Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất là không đúng pháp luật. Tòa án cấp sơ thẩm công nhận hiệu lực của Hợp đồng thuê mái và tuyên Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất vô hiệu là có căn cứ, đúng pháp luật; tuy nhiên, xét trong vụ án có ông Dương Quang P (vợ là bà Nguyễn Thị H), ông Đinh Công B, ông Phan Sỹ Đ, ông Trần Đắc L là những người góp vốn cùng ông Phạm Văn M đầu tư Dự án sản xuất, bán điện mặt trời áp mái. Do ông M thành lập Công ty TNHH Một thành viên, chủ sở hữu là ông M là vi phạm thỏa thuận miệng về góp vốn (lẽ ra phải thành lập loại hình Công ty cổ phần để đảm bảo quyền lợi hợp pháp của các thành viên góp vốn theo quy định tại Điều 87 Luật Doanh nghiệp) và ông M không minh bạch thông tin tài chính nên những người góp vốn không yêu cầu ông M chuyển đổi loại hình Công ty để chia lợi nhuận khi hiện nay Dự án đã sản xuất, bán điện cho Điện lực mà chỉ yêu cầu Công ty N trả tiền gốc đã góp vốn và yêu cầu trả lãi thể hiện những người góp vốn đã chấp nhận chịu thiệt hại, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chưa xem xét, giải quyết đầy đủ, thỏa đáng yêu cầu của những người góp vốn nên Hội đồng

giám đốc thẩm xét cần hủy bản án phúc thẩm, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh GL xét xử phúc thẩm lại.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 337; khoản 3 Điều 343, Điều 345, Điều 348 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 55/QĐ-VKS-DS ngày 08/8/2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, xử:

1. Hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 20/2023/DS-PT ngày 09/3/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh GL về “*Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, hợp đồng thuê mái và yêu cầu thực hiện nghĩa vụ trả tiền*” giữa nguyên đơn là ông Lê Văn A với bị đơn là Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư và phát triển năng lượng N.

2. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh GL xét xử phúc thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

3. Quyết định giám đốc thẩm có hiệu lực kể từ ngày Hội đồng giám đốc thẩm ra quyết định.

Nơi nhận:

- Vụ Giám đốc kiểm tra II - TANDTC;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- Tòa án nhân dân tỉnh GL (kèm hồ sơ vụ án để xét xử phúc thẩm lại);
- Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh GL (để biết);
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh GL (để thi hành);
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: Phòng lưu trữ; Phòng Giám đốc kiểm tra II và hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Đặng Kim Nhân

