

Số: 46 /TB-VKS-DS

Đà Nẵng, ngày 05 tháng 6 năm 2024

## THÔNG BÁO

### Rút kinh nghiệm về kiểm sát việc giải quyết vụ án dân sự

Qua công tác kiểm sát việc giải quyết các vụ án dân sự theo thủ tục giám đốc thẩm, Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng nhận thấy việc giải quyết vụ án dân sự “*Kiện yêu cầu huỷ 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 35 đã được Tòa án nhân dân tỉnh L xét xử tại Bản án dân sự phúc thẩm số 20/2023/DS-PT ngày 09/3/2023 có vi phạm, cần thông báo rút kinh nghiệm cụ thể như sau:

#### I. NỘI DUNG VỤ ÁN.

Ngày 10/7/2020, hộ kinh doanh bà Lương Thị L và Công ty TNHH MTV đầu tư và phát triển năng lượng 35 (viết tắt Công ty 35) do ông Phạm Văn M là giám đốc, ký Hợp đồng thuê diện tích mái nhà kho là 5.981m<sup>2</sup> tại thửa đất lô số 10 lô dịch vụ sản xuất, tờ bản đồ số 70; đường quy hoạch D15 khu QH 42 ha thị trấn P, huyện Chư P, tỉnh L. Thời hạn thuê mái từ ngày 10/7/2020 đến ngày 10/7/2062; mục đích gia công và lắp pin năng lượng điện mặt trời áp mái; tiền thuê mái 22.233.750 đồng/năm. Thời gian 05 năm điều chỉnh giá một lần.

Ngày 28/9/2020, ông Lê Văn A, bà Lương Thị L và Công ty 35 do ông Phạm Văn M đã lập hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất thửa đất số 10 tờ bản đồ số 70 tại đường QH D15 thị trấn P, huyện Chư P; thửa đất được UBND huyện Chư P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 25/9/2020; thời hạn cho thuê là 30 năm. Hợp đồng được công chứng ngày 28/9/2020.

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn A khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng thuê mái và hợp đồng thuê quyền sử dụng đất vô hiệu vì lý do: Công ty 35 đã làm không hợp đồng thuê mái vì Công ty 35 được thành lập ngày 15/7/2020, nhưng ngày 10/7/2020 đã có con dấu để đóng vào hợp đồng. Hộ kinh doanh bà Lương Thị L không phải là chủ thể tham gia giao dịch dân sự và tài sản cho thuê thuộc sở hữu chung của ông A và bà L, nhưng bà L cho thuê khi chưa có sự đồng ý của ông A và đất vợ chồng ông A và bà L thuê của Nhà nước trả tiền hàng năm nên không được cho thuê lại.

Bị đơn, Công ty 35 cho rằng; ông Phạm Văn M (Giám đốc Công ty 35) với bà Lương Thị L, ông Trần Đắc L, ông Đinh Công B thỏa thuận góp vốn để thực hiện dự án nhà kho kết hợp điện mặt trời mái nhà tại tổ dân phố 5 thị trấn P, huyện Chư P với công suất thiết kế 01 MWP, tổng vốn đầu tư khoảng 15.000.000.000 đồng, trong đó vốn vay ngân hàng khoảng 10.000.000.000 đồng, vốn góp của 4 thành viên là 5.000.000.000 đồng.

Để bổ sung hồ sơ vay Ngân hàng, hộ kinh doanh Lương Thị L và Công ty Công ty 35, do ông Phạm Văn M 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 và ông A là thành viên góp vốn và ông Lê Văn A là người chịu trách nhiệm thi công nhà kho nên Công ty 35 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là đề nghị tuyên bố hợp đồng thuê mái vô hiệu.

Đối với hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, Công ty 35 đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn Anh, đề nghị Tòa án tuyên vô hiệu. Đối với yêu cầu của ông Đinh Công Bằng, ông Phan Sỹ Đồng, ông Dương Quang Phước và bà Nguyễn Thị Hiền yêu cầu Công ty 35 trả lại tiền vốn đã góp thì Công ty 35 đồng ý; riêng yêu cầu trả lãi thì đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

## II. QUÁ TRÌNH GIẢI QUYẾT CỦA TÒA ÁN

Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2022/DS-ST ngày 19/10/2022 của Tòa án nhân dân huyện Chư P, tỉnh L, quyết định:

“1. Đình chỉ giải quyết yêu cầu của ông Đinh Công B đối với Công ty TNHH MTV đầu tư phát triển năng lượng 35 về yêu cầu: Xác định vốn góp thực tế của các thành viên trong Công ty TNHH MTV đầu tư phát triển năng lượng 35 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 35 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/HĐTM ngày 10/7/2020 giữa Hộ kinh doanh Lương Thị L và Công ty TNHH MTV đầu tư và phát triển năng lượng 35 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 3574 quyền 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 35 vô hiệu ...”.

Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn Công ty TNHH MTV đầu tư phát triển năng lượng 35 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm.

Nguyên đơn ông Lê Văn A và bà Lương Thị L kháng cáo yêu cầu 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 trả tiền vốn đã góp và yêu cầu trả lãi thành vụ án khác; yêu cầu đưa Công ty Hùng Khánh Tây Nguyên (Công ty đã góp vốn) vào tham gia tố tụng.

Người liên quan ông Dương Quang Ph và bà Nguyễn Thị H kháng cáo yêu cầu Công ty 35 (do ông Phạm Văn M) trả tiền lãi và bồi thường thiệt hại cho Ông, Bà.

Bản án phúc thẩm số 20/2023/DS-PT ngày 09/3/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh L, quyết định:

“- *Hủy bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết vụ án đối với yêu cầu độc lập của ông Dương Quang Ph 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 35;*

- *Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2022/DS-ST ngày 19/10/2022 của Tòa án nhân dân huyện Chư P, tỉnh L về việc “Kiện yêu cầu huỷ 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 35; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện Chư P, Công ty điện lực L, Văn phòng công chứng Nguyễn Thanh H; Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh L; bà Lương Thị L; ông Trần Đắc L; ông Phan Sỹ Đ; ông Dương Quang Ph và bà Nguyễn Thị H; ông Đình Công B... 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 35 vô hiệu.*

+ *“Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất” ngày 28/9/2020, thửa số 10, tờ bản đồ số 70, diện tích 6.055m<sup>2</sup> tại đường QHD15, thị trấn P, huyện Chư P, tỉnh L 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 Chư P 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 35 vô hiệu.*

2. *Đối với yêu cầu khởi kiện 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 35 phải trả cho ông Đinh Công B 460.048.000 đồng (Bốn trăm sáu mươi triệu không trăm bốn mươi tám nghìn đồng).

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phan Sỹ Đ buộc Công ty TNHH MTV đầu tư và phát triển năng lượng 35 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”.

Ngày 31/5/2023, ông Lê Văn A, bà Lương Thị L và ông Lê Đức T có đơn đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên.

Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 55/QĐ-VKS-DS ngày 08/8/2023 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đã kháng nghị đối với bản án dân sự phúc thẩm theo hướng 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 35 vô hiệu.

Tại Quyết định giám đốc thẩm số 34/2023/DS-GĐT ngày 19/9/2023 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đã chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng; hủy toàn bộ bản án dân sự phúc thẩm; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh L xét xử phúc thẩm lại vụ án theo quy định của pháp luật.

### III. NHỮNG VẤN ĐỀ CẦN RÚT KINH NGHIỆM

Hợp đồng thuê mái ngày 10/7/2020 do bà Lương Thị L đại diện "Hộ kinh doanh Lương Thị L" ký với Công ty 35 là đúng quy định tại các Điều 101, 134, 139 Bộ luật Dân sự. Bà L và chồng là ông Lê Văn A cùng tham gia góp vốn thực hiện Dự án, bà L đảm nhiệm chức vụ Phó giám đốc Công ty 35, còn ông Lê Văn A với tư cách Giám đốc Công ty TNHH một thành viên Đức T đã gửi nhiều văn bản đến Công ty Điện lực Tỉnh L đề nghị được đầu tư Dự án, bán điện cho Điện lực tỉnh L và trên thực tế, ông Lê Văn A là người chịu trách nhiệm thi công nhà kho. Do đó, 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. Tòa án cấp sơ thẩm và tòa án cấp phúc thẩm đã công nhận hợp đồng thuê mái có hiệu lực là đúng quy định.

Đối với Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất do ông Lê Văn A và bà Lương Thị L ký với Công ty 35 ngày 28/9/2020 đối với thửa đất số 10, tờ bản đồ số 70, diện tích 6.055m<sup>2</sup> thì tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 25/9/2020 của

UBND huyện Chư P đã công nhận “*Hộ kinh doanh Lương Thị L*” có quyền sử dụng thửa đất số 10, tờ bản đồ số 70, diện tích 6.055m<sup>2</sup> loại đất Nhà nước cho thuê trả tiền hàng năm.

Theo quy định tại khoản 2 Điều 179 Luật Đất đai năm 2013, vợ chồng bà L sử dụng đất thuê của Nhà nước trả tiền thuê hàng năm, không được quyền cho thuê lại đất, nhưng ngày 28/9/2020, bà L và ông A ký Hợp đồng cho Công ty 35 thuê thửa đất số 10 là trái pháp luật (hiện nay UBND huyện Chư P) là đại diện Nhà nước quản lý thửa đất cũng không đồng ý cho Công ty 35 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. Tòa án cấp phúc thẩm công nhận hiệu lực của hợp đồng thuê quyền sử dụng đất là không đúng quy định tại khoản 2 Điều 179 Luật Đất đai năm 2013.

Tuy nhiên, trong vụ án có vợ chồng ông Dương Quang Ph, 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 đã vi phạm thỏa thuận về góp vốn (lẽ ra phải thành lập loại hình Công ty Cổ phần để đảm bảo quyền lợi 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 mà chỉ yêu cầu Công ty 35 trả tiền gốc đã góp vốn và yêu cầu trả lãi, nhưng tòa án cấp sơ thẩm chưa xem xét, giải quyết đầy đủ, thỏa đáng yêu cầu của những người góp vốn nên cần hủy bản án phúc thẩm, giao hồ sơ vụ án cho tòa án cấp phúc thẩm xét xử phúc thẩm lại vụ án.

Trên đây là vi phạm của Tòa án nhân dân tỉnh L trong việc giải quyết vụ án “*Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, hợp đồng thuê mái và yêu cầu thực hiện nghĩa vụ trả tiền*”, Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng thông báo đến Viện kiểm sát nhân dân các tỉnh, thành trong khu vực tham khảo và rút kinh nghiệm khi kiểm sát giải quyết vụ án tương tự, để nâng cao chất lượng, hiệu quả công tác kiểm sát. *✓*

**Nơi nhận:**

- Đ/c Nguyễn Quang Dũng - PVT VKSNDTC (b/cáo);
- Vụ 9, Vụ 14, VP VKSNDTC, VC1, VC3;
- VKSND các tỉnh, TP trong khu vực;
- Đ/c Viện trưởng VC2;
- Đ/c PVTVC2;
- Đ/c VTV2;
- Lưu: HSKS, V2, VPVC2.



**Phan Vũ Hoàng**

