

UBND TỈNH LÂM ĐỒNG
SỞ TƯ PHÁP

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Số: 1023/STP-XDKTVB

Lâm Đồng, ngày 04 tháng 7 năm 2024

V/v Rà soát quy hoạch sử dụng
đất tại số 01 Trần Quang Diệu,
Phường 10, thành phố Đà Lạt
(Dinh 1)

Kính gửi: Sở Tài chính tỉnh Lâm Đồng.

Sở Tư pháp nhận được Văn bản số 1395/STC-GCS ngày 26/6/2024 của Sở Tài chính “V/v Rà soát quy hoạch sử dụng đất tại số 01 Trần Quang Diệu, Phường 10, thành phố Đà Lạt (Dinh 1)”, qua nghiên cứu nội dung đề nghị tại Văn bản số 1395/STC-GCS cùng với việc rà soát các văn bản quy phạm pháp luật liên quan, Sở Tư pháp có ý kiến như sau:

1. Rà soát các quy định pháp luật:

1.1. Quy định của Bộ Luật dân sự 2015:

- Điều 385 quy định về khái niệm hợp đồng: *Hợp đồng là sự thỏa thuận giữa các bên về việc xác lập, thay đổi hoặc chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự.*

- Điều 428 quy định đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng:

1. *Một bên có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng và không phải bồi thường thiệt hại khi bên kia vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ trong hợp đồng hoặc các bên có thỏa thuận hoặc pháp luật có quy định.*

2. *Bên đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng phải thông báo ngay cho bên kia biết về việc chấm dứt hợp đồng, nếu không thông báo mà gây thiệt hại thì phải bồi thường.*

3. *Khi hợp đồng bị đơn phương chấm dứt thực hiện thì hợp đồng chấm dứt kể từ thời điểm bên kia nhận được thông báo chấm dứt. Các bên không phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ, trừ thỏa thuận về phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại và thỏa thuận về giải quyết tranh chấp. Bên đã thực hiện nghĩa vụ có quyền yêu cầu bên kia thanh toán phần nghĩa vụ đã thực hiện.*

4. *Bên bị thiệt hại do hành vi không thực hiện đúng nghĩa vụ trong hợp đồng của bên kia được bồi thường.*

5. *Trường hợp việc đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng không có căn cứ quy định tại khoản 1 Điều này thì bên đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng được xác định là bên vi phạm nghĩa vụ và phải thực hiện trách nhiệm dân sự theo quy định của Bộ luật này, luật khác có liên quan do không thực hiện đúng nghĩa vụ trong hợp đồng.*

- Điều 351 quy định trách nhiệm dân sự do vi phạm nghĩa vụ:



1. Bên có nghĩa vụ mà vi phạm nghĩa vụ thì phải chịu trách nhiệm dân sự đối với bên có quyền.

Vi phạm nghĩa vụ là việc bên có nghĩa vụ không thực hiện nghĩa vụ đúng thời hạn, thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ hoặc thực hiện không đúng nội dung của nghĩa vụ.

2. Trường hợp bên có nghĩa vụ không thực hiện đúng nghĩa vụ do sự kiện bất khả kháng thì không phải chịu trách nhiệm dân sự, trừ trường hợp có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác.

3. Bên có nghĩa vụ không phải chịu trách nhiệm dân sự nếu chứng minh được nghĩa vụ không thực hiện được là hoàn toàn do lỗi của bên có quyền.

1.2. Quy định của Bộ Luật Tố tụng dân sự 2015:

- Khoản 3 Điều 26 Bộ Luật quy định về những tranh chấp về dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án: 3. *Tranh chấp về giao dịch dân sự, hợp đồng dân sự.*

Quy định của Luật Công chứng 2014:

- Khoản 2 Điều 5 Luật Công chứng 2014 quy định về giá trị pháp lý của văn bản công chứng: *Hợp đồng, giao dịch được công chứng có hiệu lực thi hành đối với các bên liên quan; trong trường hợp bên có nghĩa vụ không thực hiện nghĩa vụ của mình thì bên kia có quyền yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật, trừ trường hợp các bên tham gia hợp đồng, giao dịch có thỏa thuận khác.*

1.3. Quy định của Luật Thi hành án dân sự 2008

Điều 70 quy định về căn cứ cưỡng chế thi hành án

1. *Bản án, quyết định;*

2. *Quyết định thi hành án;*

3. *Quyết định cưỡng chế thi hành án, trừ trường hợp bản án, quyết định đã tuyên kê biên, phong tỏa tài sản, tài khoản và trường hợp thi hành quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời của Tòa án.*

2. Về nội dung đề nghị phối hợp của Sở Tài chính:

2.1. Trường hợp Công ty Cổ phần Hoàn Cầu Đà Lạt không hợp tác để chấm dứt Hợp đồng thuê tài sản số 08/HĐ:

- Để thực hiện quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng (Điều 428) thì căn cứ các quy định của Bộ Luật Dân sự 2015 nêu trên cùng với việc rà soát nội dung, điều khoản Hợp đồng số 08/HĐ ngày 26/11/2014 giữa UBND thành phố Đà Lạt với Công ty Cổ phần Hoàn Cầu Đà Lạt.

- Việc UBND thành phố Đà Lạt đã có Thông báo số 600/TB-UBND ngày 13/11/2023 về thông báo chấm dứt hợp đồng là phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 428 Bộ Luật Dân sự 2015 và khoản 3 Điều 428 quy định *khi hợp đồng bị*

đơn phương chấm dứt thực hiện thì hợp đồng chấm dứt kể từ thời điểm bên kia nhận được thông báo chấm dứt. Các bên không phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ, trừ thỏa thuận về phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại và thỏa thuận về giải quyết tranh chấp. Bên đã thực hiện nghĩa vụ có quyền yêu cầu bên kia thanh toán phần nghĩa vụ đã thực hiện.


- Tuy nhiên, việc đơn phương chấm dứt hợp đồng cần xem xét đến quy định trách nhiệm dân sự theo quy định tại Điều 351 Bộ Luật dân sự 2015.

- Thủ tục tiếp theo trong trường hợp Công ty Cổ phần Hoàn Cầu Đà Lạt không hợp tác thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ Luật Tố tụng dân sự 2015. Theo đó, để chấm dứt hợp đồng dân sự và giải quyết các nội dung thỏa thuận trong Hợp đồng số 08/HĐ thì UBND thành phố Đà Lạt khởi kiện vụ án dân sự để Tòa án giải quyết.


2.2. Trường hợp chưa hoàn thành hoặc chưa có ý kiến của Công ty Cổ phần Hoàn Cầu Đà Lạt thống nhất thanh lý hợp đồng thì có đơn phương thu hồi, kiểm kê tài sản để ghi nhận và lập phương án để đưa đấu giá có đảm bảo quy định pháp luật hay không?

- Theo quy định tại Điều 385 Bộ Luật dân sự 2015 thì Hợp đồng là sự thỏa thuận giữa các bên về việc xác lập, thay đổi hoặc chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự. Do đó, Hợp đồng số 08/HĐ được ký kết ngày 26/11/2014 đã xác lập, quyền, nghĩa vụ dân sự. Như vậy, Công ty Cổ phần Hoàn Cầu Đà Lạt không thống nhất chấm dứt hợp đồng thì việc đơn phương thu hồi, kiểm kê tài sản để ghi nhận và lập phương án để đưa ra đấu giá là chưa đảm bảo quy định của pháp luật. Và việc thu hồi, kiểm kê tài sản được tiến hành khi có căn cứ theo quy định tại Điều 70 Luật Thi hành án 2008.

Trên đây là phối hợp rà soát các quy định của Sở Tư pháp đối với Văn bản số 1395/STC-GCS để Sở Tài chính tổng hợp tham mưu.

Trân trọng./. 

Nơi nhận:

- Như trên;
- Giám đốc;
- Phó Giám đốc phụ trách;
- Trang TTĐT STP;
- Lưu: VT, XDKTVB. 

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Vũ Văn Thúc