TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BÌNH DƯƠNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 46/2024/KDTM-PT
Ngày 06-12-2024
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Thắm.

Các Thẩm phán: Ông Huỳnh Văn Luật;

Ông Phan Trí Dũng.

- Thư ký phiên tòa: Ông Phan Hoàng Khang - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Ông Phạm Văn Xông – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 02 và 06 tháng 12 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 41/2024/TLPT-KDTM ngày 15 tháng 10 năm 2024 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

Do Bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số 32/2024/DSST ngày 27/6/2024 của Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 47/2024/QĐXX-PT ngày 28 tháng 10 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 26/2024/QĐ-PT ngày 18 tháng 11 năm 2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Công ty TNHH B; địa chỉ: số B, khu phố B, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Quốc D, sinh năm 1982; địa chỉ: Công ty L, số A, đường Đ, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Giấy ủy quyền ngày 19/4/2023), vắng mặt.

- *Bị đơn:* Công ty TNHH S; địa chỉ: thửa đất số 1766, tờ bản đồ số 3BA.1, khu phố B, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo ủy quyền:

1. Ông Lê Huỳnh Đ, sinh năm 1996; địa chỉ: xã Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình. Địa chỉ liên hệ: số F, đường số A, khu T, khu phố N, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương (theo Giấy ủy quyền ngày 23/8/2023), có mặt.

2. Bà Võ Chi N, sinh năm 1999; địa chỉ: thôn H, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (theo Giấy ủy quyền ngày 23/8/2023), vắng mặt.

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

1. Bà Nguyễn Thị N1, sinh năm 1984; địa chỉ: số C, khu phố Đ, phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương, vắng mặt và có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

- *Người làm chứng*: Ông Nguyễn Thành N2, sinh năm 1982; địa chỉ: khu phố T, phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương, vắng mặt và có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

Người kháng cáo: Bị đơn Công ty TNHH S.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm:

Theo Đơn khởi kiện đề ngày 19 tháng 4 năm 2023, lời khai trong quá trình tố tụng, nguyên đơn Công ty TNHH B và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày.

Tháng 5 năm 2022, do có nhu cầu mở rộng hoạt động sản xuất, gia công đồ gỗ nên Công ty TNHH B (viết tắt là Công ty B) tiến hành thương lượng để thuê nhà xưởng của Công ty TNHH S (viết tắt là Công ty S), tại các buổi làm việc khi hỏi nhà xưởng được phép sản xuất, gia công đồ gỗ hay không thì bà Nguyễn Thị N1 (là người đại diện theo ủy quyền của Công ty S) trả lời là được sản xuất, gia công nên Công ty B yêu cầu phải dọn dẹp nhà xưởng, di dời vật dụng ra ngoài trước khi bàn giao. Để đảm bảo cho việc thuê nhà xưởng sau này thì bà Nguyễn Thị N1 yêu cầu phải đặt cọc giữ chỗ số tiền 50.000.000 đồng, hai bên chưa ký hợp đồng thuê nhà xưởng nên ngày 15/5/2022 Công ty B chuyển cọc 50.000.000 đồng vào tài khoản theo chỉ định cho bà Nguyễn Thị N1, bà N1 là kế toán của Công ty S. Công ty B yêu cầu cung cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, giấy tờ liên quan đến nhà xưởng, phòng cháy chữa cháy thì bà Nguyễn Thị N1 không cung cấp chỉ gửi Hợp đồng thuê nhà xưởng để hai bên ký. Việc Công ty B thuê nhà xưởng là để sản xuất và gia công đồ gỗ, trong khi đó bà Nguyễn Thị N1 và Công ty S không cung cấp giấy tờ có liên quan nhà xưởng, giấy chứng nhận phòng cháy chữa cháy và môi trường. Ngoài ra, trong các ngành nghề kinh doanh thì Công ty S Hồ không được cấp phép kinh doanh nhà xưởng và tại địa chỉ thuê nhà xưởng tọa lạc tại thửa đất số: 453; tờ bản đồ số: 03; diện tích: 2243m^2; địa chỉ: Khu phố B, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương do UBND huyện (nay là thành phố), tỉnh Bình Dương cấp cho ông Hồ Anh T ngày 16/6/2004 thì Công ty S cũng không được cơ quan nhà nước cấp thẩm quyền cho phép hoạt động kinh doanh. Vì vậy, việc Công ty S nhận số tiền 50.000.000 đồng tiền đặt cọc để đảm bảo cho việc ký kết hợp đồng thuê nhà xưởng là trái pháp luật. Vì vậy, nguyên đơn Công ty B vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc Công ty TNHH S trả lại cho Công ty TNHH B số tiền đặt cọc 50.000.000 đồng.

- *Bị đơn Công ty TNHH S và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:*

Ngày 10/02/2021, Công ty S Hồ ký kết "Hợp đồng thuê nhà xưởng" với ông Hồ Anh T và bà Châu Ánh H. Theo đó, ông T và bà H đồng ý cho Công ty S được thuê nhà xưởng tại địa chỉ: Tổ E, khu phố B, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương; diện tích: 252 m^2; tọa lạc trên thửa đất số: 453; tờ bản đồ số: 03; diện tích: 2243 m^2; địa chỉ: khu phố B, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương. Nhà xưởng này đã được UBND huyện (nay là thành phố), tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng số: 747242595100307, ngày 08/01/2008 cho ông Hồ Anh T, bà Châu Ánh H. Theo nội dung của "Hợp đồng thuê nhà xưởng", ông T, bà H đồng ý cho Công ty S được cho bên thứ ba thuê lại nhà xưởng nêu trên.

Ngày 22/01/2022, Công ty S đã ủy quyền cho bà Nguyễn Thị N1 (nhân viên của Công ty S) được thay mặt Công ty S quản lý, sử dụng toàn bộ nhà xưởng, tài sản của Công ty S Hồ tại nhà xưởng này. Trong phạm vi ủy quyền, Công ty S cho phép bà N1 được quyền: *"Tìm đối tác đang có nhu cầu thuê lại nhà xưởng nêu trên và đàm phán với đối tác về việc cho thuê lại nhà xưởng. Được thay mặt Công ty S giao kết hợp đồng đặt cọc, nhận tiền đặt cọc từ đối tác khi đối tác thuê lại nhà xưởng. Soạn thảo, ký kết và thực hiện những nội dung tại hợp đồng thuê nhà xưởng với bên thuê lại nhà xưởng. Được nhận tiền thuê từ bên thuê nhà xưởng; yêu cầu bên thuê thực hiện hợp đồng thuê"*.

Khoảng đầu tháng 5/2022, Công ty B đã liên hệ với bà N1 và đặt vấn đề muốn thuê nhà xưởng nêu trên của Công ty S. Công ty B được bà N1 dẫn đi xem nhà xưởng. Sau khi xem xét nhà xưởng, Công ty B đã yêu cầu được thuê nhà xưởng nêu trên và xin được đặt cọc để đảm bảo hai bên ký kết hợp đồng thuê nhà xưởng. Để đảm bảo việc 02 bên ký kết hợp đồng thuê và bàn giao tài sản cho thuê, Công ty B đã đặt cọc cho Công ty S Hồ số tiền: 50.000.000 đồng. Số tiền này được Công ty B chuyển vào số tài khoản của bà N1. Sau đó, bà N1 đã giao số tiền này cho Công ty S. Việc giao, nhận số tiền này giữa Công ty S Hồ với bà N1 được lập phiếu thu số: 056, quyển số: 01 ngày 16/5/2022. Công ty S thừa nhận đã nhận số tiền đặt cọc: 50.000.000 đồng của Công ty B từ bà N1. Các bên thống nhất ngày 01/6/2022 hoặc chậm nhất là ngày 10/6/2022 sẽ bàn giao nhà xưởng và ký kết hợp đồng thuê nhà xưởng; Công ty S có trách nhiệm dọn dẹp nhà xưởng, di dời tài sản của Công ty S Hồ ra khỏi nhà xưởng để bàn giao cho Công ty B trước ngày 01/6/2022. Đến ngày 01/6/2022, Công ty S đã dọn xong nhà xưởng để bàn giao, nhưng Công ty B không đến nhận nhà xưởng và ký kết hợp đồng thuê như đã thỏa thuận. Do đó, bà N1 đã thay mặt Công ty S liên hệ với Công ty B để yêu cầu Công ty B đến nhận bàn giao nhà xưởng và ký kết hợp đồng thuê. Tuy nhiên, Công ty B thông báo sẽ không đến nhận nhà xưởng và ký kết hợp đồng thuê với lý do: Nhà xưởng này không sản xuất được gỗ nên không thuê và yêu cầu Công ty S trả lại tiền đặt cọc. Công ty S Hồ không đồng ý với yêu cầu này của Công ty B và yêu cầu Công ty B đến nhận bàn giao nhà xưởng và ký kết hợp đồng thuê trước ngày 10/6/2022. Bởi lẽ, trước khi đặt cọc số tiền: 50.000.000 đồng, Công ty B đã được xem xét nhà xưởng, giấy tờ pháp lý liên quan đền N3. Công ty B&M dựa trên nhu cầu của mình đã đưa ra yêu cầu được thuê lại nhà xưởng này của Công ty S. Khi Công ty B đến xem xưởng và thỏa thuận với bà N1 hoàn toàn

không đề cập đến ngành nghề sản xuất, cũng như không đưa ra điều kiện gì đối với nhà xưởng mà chỉ yêu cầu Công ty S Hồ dọn dẹp nhà xưởng để bàn giao và ký kết hợp đồng thuê. Chính Công ty B là bên chủ động đặt cọc số tiền: 50.000.000 đồng để đảm bảo Công ty S sẽ ký kết hợp đồng thuê nhà xưởng với Công ty B. Đến hết ngày 10/6/2022, Công ty B không đến nhận bàn giao nhà xưởng, không ký kết *"Hợp đồng thuê nhà xưởng"* với Công ty S. Ngoài ra, ra mặc dù tại địa chỉ thuê nhà xưởng là thửa đất số: 453; tờ bản đồ số: 03; diện tích: 2243m^2; địa chỉ: Khu phố B, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương, Công ty S không được cấp phép để cho thuê nhà xưởng và kinh doanh, sản xuất đồ gỗ nhưng đây là tài sản thuê hợp pháp của Công ty S (thuê lại của ông T và bà H) nên Công ty được quyền cho thuê lại đối với nhà xưởng này. Việc Công ty B không ký kết hợp đồng thuê xưởng đã vi phạm thỏa thuận đặt cọc. Vì vậy, Công ty S hoàn toàn có quyền sở hữu số tiền đặt cọc mà Công ty B đã đặt cọc. Mặt khác, số tiền đặt cọc: 50.000.000 đồng đã được Công ty S sử dụng vào việc thuê nhân công, mua vật liệu để tu sửa nhà xưởng theo yêu cầu Công ty B.

Nay, Công ty B khởi kiện vụ án "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" yêu cầu Công ty S phải trả lại cho Công ty B số tiền đặt cọc: 50.000.000 đồng. Công ty TNHH S Hồ không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH B và đề nghị Tòa án công nhận số tiền đặt cọc: 50.000.000 đồng thuộc quyền sở hữu hợp pháp của Công ty TNHH S

- Quá trình tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị N1 trình bày ý kiến:

Về nội dung diễn biến, việc nhận cọc và số tiền nhận cọc, bà N1 thống nhất với nội dung trình bày của người đại diện theo ủy quyền của Công ty S. Bà N1 là Kế toán của Công ty đồng thời được Công ty S ủy quyền quản lý Công ty theo Giấy ủy quyền ngày 22/01/2022, trong đó có nội dung ủy quyền cho bà N1 là *"Quản lý, sử dụng nhà xưởng và tài sản của Công ty S Hồ có ở nhà xưởng tại địa chỉ: Tổ E, khu phố B, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương. Khi thực hiện công việc này, bà N1 được quyền tìm đối tác đang có nhu cầu thuê lại nhà xưởng nêu trên và đàm phán với đối tác về việc cho thuê lại nhà xưởng. Được thay mặt Công ty S giao kết hợp đồng đặt cọc, nhận tiền đặt cọc từ đối tác khi đối tác thuê lại nhà xưởng. Soạn thảo, ký kết và thực hiện những nội dung tại hợp đồng thuê nhà xưởng với bên thuê lại nhà xưởng. Được nhận tiền thuê từ bên thuê nhà xưởng; yêu cầu bên thuê thực hiện hợp đồng thuê".* Vị trí nhà xưởng cho thuê là diện tích nhà xưởng: 252 m^2; tọa lạc trên thửa đất số: 453; tờ bản đồ số: 03; diện tích: 2243 m^2; địa chỉ: Khu phố B, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương (diện tích thuê gồm toàn bộ diện tích đất thuộc thửa đất 453) do UBND huyện (nay là thành phố), tỉnh Bình Dương cấp cho ông Hồ Anh T ngày 16/6/2004. Bà Nguyễn Thị Thu H1 – đại diện của Công ty B và ông Nguyễn Thành N2 là chồng bà H1 là người đến xem xưởng và quyết định việc thuê nhà xưởng. Theo điểm 1.2 Điều 1 của Hợp đồng thì mục đích thuê nhà xưởng là để *"sản xuất Furniture"* nghĩa là *"sản xuất nội thất"* như bản in dự thảo Hợp đồng thuê nhà xưởng đã gửi cho Công ty B vào ngày 13/5/2022. Bà N1 chỉ nhận tiền cho Công ty và sau khi nhận tiền thì bà N1 đã chuyển lại cho Công ty nên việc tranh chấp giữa hai Công ty không

liên quan đến bà N1. Bà N1 đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

- Quá trình tố tụng người làm chứng ông Nguyễn Thành N2 trình bày ý kiến: Ông N2 là chồng của bà Nguyễn Thị Thu H1 (bà H1 là Giám đốc của Công ty B). Ông N2 được bà H1 nhờ đi kiếm nhà xưởng cho Công ty B thuê để sản xuất đồ gỗ. Về nội dung diễn biến sự việc, việc nhận cọc và số tiền nhận cọc, ông N2 thống nhất với nội dung trình bày của nguyên đơn, bị đơn và bà N1. Ông N2 thừa nhận toàn bộ nội dung tin nhắn Zalo giữa ông N2 và bà N1 tại Vi bằng số 235/2024/VB-TPLDA ngày 06//4/2024 là nội dung trao đổi giữa ông N2 và bà N1 về việc thuê nhà xưởng. Ông N2 cam kết lời khai của là đúng sự thật và cam kết chịu trách nhiệm trước pháp luật về lời khai của mình. Do ông N2 bận công việc, không thể sắp xếp thời gian đến Tòa án nên đề nghị Tòa án tiến hành giải quyết vắng mặt ông N2 trong suốt quá trình tố tụng (sơ thẩm, phúc thẩm) của Tòa án.

Tại Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 32/2024/DSST ngày 27/6/2024, Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty TNHH B đối với bị đơn Công ty TNHH S về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

Buộc Công ty TNHH S có nghĩa vụ trả lại cho Công ty TNHH B số tiền 50.000.000 (năm mươi triệu) đồng.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, trách nhiệm thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 08/7/2024, bị đơn Công ty TNHH S kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên toà phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; người đại diện hợp pháp của nguyên đơn Công ty TNHH B có đơn xin giải quyết vắng mặt. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng tại Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Bản án sơ thẩm số 32/2024/KDTM-ST ngày 27/6/2024 của Tòa án nhân dân thành phố D giải quyết buộc bị đơn Công ty TNHH S Hồ trả lại số tiền đặt cọc đã nhận cho Công ty TNHH B là có căn cứ. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015 không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Về kiến nghị, khắc phục thiếu sót: Không.

Sau khi nghiên cứu tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự và ý kiến của Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Về tính hợp pháp của đơn kháng cáo: Ngày 27/6/2024, TAND thành phố D xử sơ thẩm vụ án. Ngày 08/7/2024, bị đơn Công ty TNHH S Hồ nộp đơn kháng cáo là trong hạn luật định; đơn kháng cáo có nội dung hình thức phù hợp với quy định của pháp luật nên đủ điều kiện để thụ lý và xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Về sự có mặt của đương sự: Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Nguyễn Quốc D, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị N1; người làm chứng ông Nguyễn Thành N2 vắng mặt và có yêu cầu giải quyết vắng mặt. Căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bà N1, ông N2 theo quy định.

[2] Nội dung vụ án:

[2.1] Ngày 16/5/2022, Công ty B có đặt cọc cho Công ty S số tiền 50.000.000 đồng để đảm bảo ký hợp đồng thuê nhà xưởng toạ lạc tại thửa đất số 453, tờ bản đồ số 03, diện tích 2.243m^2 toạ lạc tại khu phố B, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương. Sau khi đặt cọc thì Công ty B mới biết Công ty S không được phép cho thuê nhà xưởng tại vị trí nêu trên. Vì vậy, Công ty B yêu cầu Công ty S trả lại số tiền đã nhận. Công ty S thừa nhận tại địa chỉ thửa đất số: 453; tờ bản đồ số: 03 toạ lạc tại khu phố B, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương thì Công ty không được cấp phép để cho thuê nhà xưởng và kinh doanh, sản xuất đồ gỗ nhưng đây là tài sản do Công ty thuê lại hợp pháp nên Công ty được quyền cho thuê lại đối với nhà xưởng này. Việc Công ty B không ký kết hợp đồng thuê xưởng đã vi phạm thỏa thuận đặt cọc nên không đồng ý trả lại số tiền nêu trên.

[2.2] Xét kháng cáo của Công ty TNHH S nhận thấy:

Toàn bộ nhà xưởng của Công ty S Hồ tại thửa đất số 453, tờ bản đồ số 03, diện tích 2.243m^2 toạ lạc tại khu phố B, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương là tài sản do công ty thuê lại của ông Hồ Anh T và bà Châu Ánh H. Xét, tại nội dung bản công bố thay đổi nội dung thay đổi đăng ký doanh nghiệp của Công ty S Hồ thể hiện thời điểm đăng ký kinh doanh lần đầu vào ngày 17/3/12014 thì Công ty chỉ đăng ký ngành nghề kinh doanh là « *Cưa, xẻ, bào gỗ và bảo quản gỗ; sản xuất sản phẩm khác từ gỗ ; hoạt động dịch vụ hỗ trợ khác liên quan đến vận tải ; bán buôn kim loại và quặng kim loại ; bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng ; bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng khác »* ; địa chỉ trụ sở chính : Thửa đất số 453, tờ bản đồ 3, tổ E, khu phố B, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương. Tại lần thay đổi thứ 5 vào ngày 26/01/2021 thì ngành nghề kinh doanh của Công ty gồm : «*bán buôn phế liệu, hàng thanh lý công ty ; sản xuất giường, tủ, bàn ghế ; bán buôn đồ dùng khác cho gia đình ; bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác »* ; địa chỉ trụ sở chính : Thửa đất số 1176, tờ bản đồ 3AB.1, khu phố B, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Đồng thời, tại Biên bản xác minh ngày 26/6/2024, Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh B cũng cung cấp thông tin *"Công ty S Hồ có đăng ký kinh doanh hoạt động*

sản xuất đồ gỗ nhưng không được sản xuất gia công tại trụ sở đã đăng ký. Tới thời điểm hiện nay chưa ghi nhận việc việc Công ty S Hồ có đăng ký hoạt động sản xuất kinh doanh của các đơn vị phụ thuộc (chi nhánh, địa điểm kinh doanh) trên địa bàn tỉnh Bình Dương".

Như vậy, Công ty S Hồ chưa đăng ký về ngành nghề kinh doanh và không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp phép hoạt động đối với lĩnh vực thuê nhà xưởng tại thửa đất số 453, tờ bản đồ số 3 theo quy định tại Điều 44 Luật Doanh nghiệp và Nghị định số 01/2021/NĐ-CP ngày 04/01/2021 của Chính phủ. Do đó, Công ty S thoả thuận cho Công ty B thuê nhà xưởng tại thửa đất nêu trên và đã nhận số tiền 50.000.000 đồng là trái với quy định của pháp luật. Căn cứ quy định tại Điều 122, Điều 123 của Bộ luật Dân sự năm 2015 thì giao dịch nêu trên bị vô hiệu và lỗi thuộc về Công ty S. Tại đơn khởi kiện và quá trình tố tụng, nguyên đơn chỉ yêu cầu chấm dứt thoả thuận đặt cọc (bằng miệng) và buộc Công ty S Hồ trả lại số tiền đã nhận, không yêu cầu bồi thường thiệt hại. Do đó, cấp sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và buộc bị đơn trả lại số tiền đã nhận là phù hợp Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Tại cấp phúc thẩm, bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ nào chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình là có căn cứ nên kháng cáo của bị đơn không được chấp nhận; quan điểm của Kiểm sát viên tại phiên tòa về việc giữ nguyên bản án sơ thẩm là có cơ sở.

[3] Về án phí: Người kháng cáo phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 148, khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ khoản 1 Điều 30, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 92, khoản 1 Điều 147, Điều 228, Điều 266, Điều 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ các Điều 122, 123, 131, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Công ty TNHH S.

2. Giữ nguyên Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 32/2024/KDTM-ST ngày 27/6/2024 của Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương như sau:

2.1 Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty TNHH B đối với bị đơn Công ty TNHH S về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

2.2 Buộc Công ty TNHH S có nghĩa vụ trả lại cho Công ty TNHH B số tiền 50.000.000 (năm mươi triệu) đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Về án phí kinh doanh, thương mại sơ thẩm: Buộc Công ty TNHH S phải chịu 3.000.000 đồng. Hoàn trả cho Công ty TNHH B 3.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí kinh doanh, thương mại sơ thẩm đã nộp theo Biên lai tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006365 ngày 11/5/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố D, tỉnh Bình Dương.

4. Án phí phúc thẩm: Công ty TNHH S phải chịu 2.000.000 đồng, được khấu trừ tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp 2.000.000 (hai triệu) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001187 ngày 11/7/2024 của Chi cục Thi hành án thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Trường hợp Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự./.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thành phố D;
- TAND thành phố D;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Trần Thị Thắm