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

Quyết định giám đốc thẩm
Số: 14/2022/KDTM-GĐT
Ngày 27 tháng 5 năm 2022
V/v yêu cầu đơn phương chấp dứt hợp đồng thuê tài sản

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

ỦY BAN THẨM PHÁN
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI HÀ NỘI

***- Thành phần Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao gồm có*:**

Chủ tọa phiên tòa: Ông Chu Thành Quang, Thẩm phán cao cấp;

Các thành viên: Ông Nguyễn Văn Sơn, Thẩm phán cao cấp;

Ông Vũ Minh Tuấn, Thẩm phán cao cấp.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hương - Thẩm tra viên Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Trọng Vĩnh, Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 27 tháng 5 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội, mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án kinh doanh, thương mại "Yêu cầu đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê tài sản" giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Công ty TNHH thương mại Q; địa chỉ: Số 55 phố N, thị trấn Q, huyện V, tỉnh Hưng Yên.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Tùng L, sinh năm 1988 (Giấy ủy quyền ngày 20/8/2017).

Bị đơn: Công ty TNHH Ô tô S; địa chỉ: Số 5B phố H, phường N (nay là phường P), quận H, thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp: Bà Nguyễn Thị Thanh H, sinh năm 1976; trú tại: Số 6 ngách 40/9 phố V, phường T, quận H, thành phố Hà Nội (Giấy ủy quyền số 01/06/2020/UQ-AS ngày 29/6/2020).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Công ty TNHH Ô tô K; địa chỉ: Số 5B phố H, phường N (nay là phường P), quận H, thành phố Hà Nội. Người đại diện hợp pháp: Ông Vũ Văn X, Giám đốc.

2. Ngân hàng N – Chi nhánh T; địa chỉ: Số 86 phố D, phường V, quận C, thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp: Ông Dương Quốc L1, Cán bộ pháp chế (Giấy ủy quyền số 181/UQ-THN ngày 26/02/2019).

3. Công ty TNHH Xuất nhập khẩu H;

4. Tập đoàn Kh;

5. Công ty TNHH Máy và thiết bị X;

6. Công ty Xuất nhập khẩu D.

7. Công ty TNHH Máy công trình T.

Cùng địa chỉ: Km số 15, Quốc lộ 5, xã Đ, huyện V, tỉnh Hưng Yên.

8. Ông Vũ Văn X; địa chỉ: Số 19 No7, khu đô thị Đ, huyện G, thành phố Hà Nội. Người đại diện theo ủy quyền của ông X, Bà Ngô Thị T, sinh năm 1993 và bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1990 (Giấy ủy quyền ngày 02/5/2019)

9. Bà Vũ Thị Nguyệt A, sinh năm 1977; địa chỉ: Số 188/82 phố K, phường M, quận B, thành phố Hà Nội.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn là Công ty TNHH thương mại Q, do người đại diện hợp pháp trình bày:

Công ty TNHH Q (viết tắt là Công ty Q) được UBND tỉnh H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 453807 ngày 24/7/2012 đối với các thửa đất số 228, 233 Tờ bản đồ số 02 xã T, thửa đất số 154 Tờ bản đồ số 05 xã Đ, đều thuộc huyện V, tỉnh Hưng Yên. Ngày 01/01/2005, Công ty Q và Công ty TNHH ô tô S (viết tắt là Công ty S) ký Hợp đồng thỏa thuận thuê nhà xưởng số 01/2005/HĐTNX, nội dung thể hiện: Công ty Q cho Công ty S thuê nhà xưởng trên diện tích 9.000m^2 (trong đó 4.200m^2 đất nhà xưởng và 4.800m^2 đất khuôn viên lưu không phía trước nhà xưởng) tại xã Đ và xã T, huyện V, tỉnh Hưng Yên trong thời hạn 32 năm từ 01/01/2005; giá trị nhà xưởng tại thời điểm thuê là 100.000.000 đồng; giá thuê 10 năm đầu là 5.000 đồng/m^2/tháng và từ năm thứ 11 là 7.500 đồng/m^2/tháng, ngoài tiền thuê nhà xưởng trên Công ty S còn phải nộp thuế giá trị gia tăng và tiền thuế đất hàng năm trên diện tích thuê theo giá quy định của Nhà nước; thời hạn thanh toán lần 1 là 03 năm đầu ngay sau khi ký hợp đồng và các kỳ sau là 02 năm/01 lần thanh toán.

Ngày 10/6/2005. Công ty Q và Công ty S ký Hợp đồng thuê nhà xưởng số 02/2005/HĐTNX, nội dung thể hiện: Công ty Q cho Công ty S thuê 5.000m^2 đất và nhà xưởng trên diện tích đất, giá trị nhà xưởng là 100.000.000 đồng; thời hạn

thuê là 31 năm; giá thuê 10 năm đầu là 5.000 đồng/m^2/tháng và từ năm thứ 11 đến năm thứ 20 là 7.500 đồng/m^2/tháng, từ năm thứ 21 giá thuê do Công ty Q quy định, Công ty S có nghĩa vụ phải nộp tiền thuê đất cho Nhà nước đối với diện tích thuê.

Do Công ty S có nhu cầu mở rộng và quy định rõ ranh giới thuê nên ngày 01/11/2005, Công ty Q và Công ty S ký Hợp đồng thỏa thuận thuê nhà xưởng số 016/2005/HĐTNX, nội dung thể hiện: Công ty Q cho Công ty S thuê 9.000 m^2 đất (trong đó có 4.200m^2 nhà xưởng và 4.800m^2 khuôn viên đường dẫn chạy quanh) để Công ty S dùng làm phòng trưng bày, giới thiệu, sửa chữa, bảo trì, bảo dưỡng, bán sản phẩm ô tô các loại, thời hạn thuê là 20 năm, giá thuê theo thỏa thuận.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty S đã thanh toán cho Công ty Quỳnh Tam 1.550.000.000 đồng tiền thuê 03 năm đầu tiên nhưng sau đó Công ty S không thực hiện việc trả tiền thuế đất hàng năm. Sau khi tìm hiểu thì Công ty Q được biết ông Đoàn Minh K (đại diện theo pháp luật của Công ty S) bị ông Vũ Văn X khởi kiện ra Tòa và Tòa án đã buộc ông K phải trả cho ông X 2.650.000.000 đồng và toàn bộ khu đất, tài sản trên diện tích đất Công ty Q cho Công ty S thuê hiện ông X đang chiếm giữ và cho các đơn vị khác thuê. Vì vậy, Công ty Q khởi kiện ra Tòa án, đề nghị Tòa án: Tuyên hủy và chấm dứt Hợp đồng thuê nhà xưởng số 02/2005/HĐTNX ngày 10/6/2005 và Hợp đồng số 016/2005/HĐTNX ngày 01/11/2005 giữa Công ty Q và Công ty S; buộc Công ty S phải bồi thường cho Công ty Q 5.289.100.000 đồng trong đó 4.390.000.000 đồng là tiền thuê nhà xưởng và 899.100.000 đồng là tiền thuế đất phải nộp cho Nhà nước trong 11 năm. Trường hợp Công ty S không thực hiện đề nghị kê biên toàn bộ tài sản nhà xưởng mà Công ty S đã đầu tư trên đất để bảo đảm việc thi hành án.

Ngày 20/7/2019, Công ty Q có đơn đề nghị sửa đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện: Đề nghị tuyên chấp nhận Công ty Q được đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê đã được ký kết giữa hai công ty. Buộc Công ty S thanh toán các khoản nợ cho Công ty Q gồm tiền thuê nhà xưởng, tiền thuế đất và tiền chậm nộp thuế vào ngân sách nhà nước. Buộc ông X phải chấm dứt hành vi chiếm giữ đất, nhà xưởng để trả lại cho Công ty Q. Nếu bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không chấp nhận việc đối trừ nợ thì yêu cầu phải tháo dỡ tài sản trên đất trong vòng 30 ngày để trả lại quyền sử dụng đất cho Công ty Q.

* *Bị đơn là Công ty TNHH ô tô S, do người đại diện trình bày*: Công ty S đã ngừng hoạt động từ năm 2011. Việc ông X chiếm dụng nhà xưởng của Công ty S đề nghị Tòa án làm rõ. Giữa Công ty Q và Công ty S việc ký kết hợp đồng thuê nhà xưởng, toàn bộ nhà xưởng trên đất là do Công ty S đầu tư. Chữ ký của ông và con dấu Công ty S ở trang cuối của Hợp đồng số 02 và Hợp đồng 016 là đúng nhưng các trang còn lại thì ông không rõ. Các Hợp đồng 02 và 016 là các hợp đồng theo Biên bản thỏa thuận hợp tác kinh doanh số 100/BBTT-HNMT ngày

19/11/2004 giữa Công ty M với Công ty Q, đề nghị Tòa án làm rõ nội dung trong biên bản thỏa thuận trên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Vũ Văn X trình bày: Đề nghị Tòa án xem xét hợp đồng thuê nhà xưởng giữa Công ty Q và Công ty S vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu do trái pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét quyền lợi của ông X trong vụ án này vì ông K phải thanh toán cho ông X tiền theo Bản án số 58/2010/DSPT ngày 13/4/2010 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Vũ Thị Nguyệt A trình bày: Từ năm 2005 đến năm 2007, bà A là giám đốc Công ty TNHH ô tô K. Trong giai đoạn này bà có ký các văn bản, hợp đồng với tư cách là đại diện theo pháp luật của Công ty nhưng trên thực tế các giao dịch đều do ông Đoàn Minh Kh là thành viên Công ty làm việc, đàm phán trực tiếp. Đối với Hợp đồng thuê nhà xưởng giữa Công ty Q và Công ty K do thời gian đã lâu nên bà không nhớ hết, bà xác định không biết bà T là ai và chưa bao giờ gặp bà T.

Tại Bản án kinh doanh, thương mại sơ thẩm số 28/2019/KDTM-ST ngày 18/11/2019, Tòa án nhân dân huyện Văn Lâm, quyết định:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH Q.

Buộc Công ty S phải chấm dứt việc thực hiện các Hợp đồng thuê nhà xưởng số 02/2005/HĐTNX và Hợp đồng thỏa thuận thuê nhà xưởng số số 016/2015/HĐTNX ngày 01/11/2005 được ký kết giữa Công ty Q và Công ty S.

- Buộc Công ty TNHH ô tô S phải trả Công ty TNHH Q các khoản tiền sau: Tiền thuê nhà xưởng 8.790.000.000 đồng; Tiền thuê đất: 1.420.511.000 đồng; Tiền phạt chậm nộp thuế đất: 503.345.000 đồng. Tổng cộng là 10.713.856.000 đồng, được đối trừ số tiền đã trả là 1.550.000.000 đồng, Công ty S còn phải trả Công ty Q số tiền 9.163.856.000 đồng.

- Buộc Công ty TNHH ô tô S và ông Vũ Văn X phải di dời toàn bộ các tài sản là động sản để trả lại quyền sử dụng diện tích đất tại các thửa đất số 228 Tờ bản đồ số 02 xã T và thửa đất số 154 Tờ bản đồ số 05 xã Đ, huyện V, tỉnh Hưng Yên để trả lại quyền sử dụng đất cho Công ty TNHH Q (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 453807 ngày 24/7/2012 do UBND tỉnh H cấp cho Công ty TNHH Q).

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện sau của Công ty TNHH Q: Trường hợp bị đơn không đồng ý đối trừ giá trị tài sản là 5.200.000.000 đồng với nghĩa vụ phải trả tiền của Công ty TNHH ô tô S cho Công ty Q thì buộc Công ty TNHH ô tô S phải tháo dỡ, di rời toàn bộ nhà xưởng, công trình xây dựng trên đất để lại mặt bằng cho Công ty TNHH Q.

- Phần tài sản đầu tư xây dựng trên đất được xác định thuộc quyền sở hữu của Công ty TNHH ô tô S (gồm cổng, hai tòa nhà văn phòng, sân nền bê tông và công trình xây dựng khác gắn liền trên đất; các cây cối trồng trên đất ...) được xử lý như sau: Khi bản án có hiệu lực pháp luật, toàn bộ tài sản trên đất được đấu giá, phát mại theo quy định của pháp luật. Công ty TNHH Q là chủ sử dụng đất hợp pháp lên được ưu tiên mua đấu giá những tài sản gắn liền trên đất.

Ngoài ra bản án còn tuyên về lãi chậm thi hành, chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, Công ty Q, Công ty S, Ngân hàng N và ông Vũ Văn X có đơn kháng cáo đối với bản án dân sự sơ thẩm nêu trên.

Tại Bản án kinh doanh, thương mại phúc thẩm 02/2021/KDTM-PT ngày 09/3/2021, Tòa án nhân dân tỉnh Hưng Yên quyết định: *Chấp nhận kháng cáo của Công ty TNHH ô tô Q, không chấp nhận kháng cáo của Công ty TNHH S, ông Vũ Văn X và Ngân hàng N. Sửa một phần Bản án kinh doanh, thương mại sơ thẩm số 28/2019/KDTM-ST ngày 28/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện Văn Lâm, tỉnh Hưng Yên xử:*

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty Q về việc đơn phương chấm dứt Hợp đồng thuê nhà xưởng số 02/2005/HĐTNX ngày 10/6/2005, Hợp đồng thỏa thuận thuê nhà xưởng số 016/2005/HĐTNX ngày 01/11/2005 được ký kết giữa Công ty TNHH Q và Công ty TNHH S.

- Buộc Công ty TNHH ô tô S phải trả Công ty TNHH Q các khoản tiền sau: Tiền thuê nhà xưởng 8.790.000.000 đồng; Tiền thuê đất: 1.420.511.000 đồng; Tiền phạt chậm nộp thuế đất: 503.345.000 đồng. Tổng cộng là 10.713.856.000 đồng, được đối trừ số tiền đã trả là 1.550.000.000 đồng, Công ty TNHH ôtô S còn phải trả Công ty TNHH Q số tiền 9.163.856.000 đồng.

- Xác nhận Công ty TNHH ô tô S trong quá trình thuê nhà xưởng và đất có xây dựng hai tòa nhà văn phòng gồm 02 nhà xưởng, 02 nhà kho, cổng bê tông và trồng 04 cây sữa, 01 cây si, 01 cây cọ, 01 cây đa, 01 cây lộc vừng trên đất thuê giá trị thời điểm xét xử phúc thẩm là 6.242.070.000 đồng.

Giao Công ty TNHH Q được quyền sở hữu các tài sản trên, đồng thời buộc Công ty TNHH Q có nghĩa vụ thanh toán cho Công ty TNHH ô tô S toàn bộ giá trị tài sản trên là 6.242.070.000 đồng. Đối trừ nghĩa vụ thanh toán trên, Công ty TNHH ô tô S còn phải tiếp tục trả Công ty TNHH Q số tiền còn lại là 2.921.786.000 đồng.

Khi bản án có hiệu lực pháp luật, Công ty TNHH ô tô S chậm thi hành nghĩa vụ trả số tiền trên cho Công ty Q thì phải chịu tiền lãi suất chậm trả theo quy định tại Điều 357 Bộ luật Dân sự.

Công ty TNHH ô tô S và ông Vũ Văn X phải bàn giao lại toàn bộ nhà xưởng, công trình, cây và diện tích 9.000.000 m^2 đất trên diện tích 10.532 m^2 tại các Thửa số 228 diện tích 2.977 m^2 tờ bản đồ số 2 xã T và thửa số 154, diện tích 7.453m^2 tờ bản đồ số 05 xã Đ, huyện V, tỉnh Hưng Yên (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 453807 ngày 24/7/2012 do UBND tỉnh Hưng Yên cấp cho Công ty TNHH Q thuê).

Ngày 01/4/2021, ông Vũ Văn X có đơn đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với bản án kinh doanh, thương mại phúc thẩm nêu trên.

Ngày 18/8/2021, người đại diện của Công ty TNHH ô tô S có đơn đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với bản án kinh doanh, thương mại phúc thẩm nêu trên.

Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 16/2021/KN-KDTM ngày 29/10/2021, Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội đã kháng nghị đối với Bản án kinh doanh, thương mại phúc thẩm số 02/2021/KDTM-PT ngày 09/3/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Hưng Yên. Đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội xét xử giám đốc thẩm theo hướng hủy bản án kinh doanh, thương mại phúc thẩm nêu trên và Bản án kinh doanh, thương mại sơ thẩm số 28/2019/KDTM-ST ngày 18/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện Văn Lâm, tỉnh Hưng Yên; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Văn Lâm, tỉnh Hưng Yên xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

Tại phiên toà giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội đề nghị Ủy ban Thẩm phán Toà án nhân dân cấp cao tại Hà Nội không chấp nhận kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Ngày 10/06/2005, Công ty TNHH thương mại Q (sau đây viết tắt là Công ty Q) và Công ty TNHH Ô tô S (sau đây viết tắt là Công ty S) ký Hợp đồng thuê nhà xưởng số 02/2005/HĐTNX (sau đây viết tắt là Hợp đồng số 02), nội dung thể hiện Công ty Q cho Công ty S thuê toàn bộ nhà xưởng trên diện tích 5.000 m^2 đất tại huyện V, tỉnh Hưng Yên (tổng giá trị nhà xưởng là 100.000.000 đồng) để Công ty S tiếp tục đầu tư, cải tạo lại và xây dựng lại nhà xưởng làm trụ sở Chi nhánh kinh doanh, sửa chữa, bảo dưỡng ô tô, trong thời hạn 31 năm. Ngày 01/11/2005, Công ty Q và Công ty S tiếp tục ký Hợp đồng thỏa thuận thuê nhà xưởng số 016/2005/HĐTNX (sau đây viết tắt là Hợp đồng số 016), nội dung thể hiện: Công ty Q cho Công ty S thuê 9.000 m^2 đất tại huyện V, tỉnh Hưng Yên (trong đó có 4.200m^2 nhà xưởng và 4.800m^2 khuôn viên đường dẫn chạy quanh) để Công ty S dùng làm phòng trưng bày, giới thiệu, sửa chữa, bảo trì, bảo dưỡng, bán sản phẩm ô tô các loại, giá trị nhà xưởng tại thời điểm thuê được các bên thống nhất là 100.000.000 đồng; thời hạn thuê là 20 năm, giá thuê theo thỏa thuận.

[2] Hợp đồng số 02 và Hợp đồng số 016 có tiêu đề là Hợp đồng thuê nhà xưởng và thể hiện nội dung các bên thống nhất giá trị nhà xưởng tại thời điểm thuê là 100.000.000 đồng nhưng Công ty S và ông X cho rằng tại thời điểm ký hợp đồng thực chất không có nhà xưởng mà các bên chỉ ghi như vậy làm căn cứ để được cho thuê. Công ty Q thì cho rằng tại thời điểm ký hợp đồng trên đất đã có nhà xưởng diện tích khoảng 300m^2 nhưng không xuất trình được tài liệu, chứng cứ chứng minh. Trong khi đó, ngày 20/4/2006, Công ty Q mới được Uỷ ban nhân dân tỉnh H chính thức cho thuê 10.532m^2 đất tại xã Đ và xã T, huyện V, tỉnh Hưng Yên theo Hợp đồng thuê đất số 25/HĐ-TĐ và ngày 31/8/2006, Công ty Q được Sở Xây dựng tỉnh H cấp Giấy phép xây dựng số 02/GPXD để triển khai dự an khu nhà ở và trung tâm thương mại. Như vậy, tại thời điểm ký hợp đồng với Công ty S, Công ty Q chưa được Uỷ ban nhân dân tỉnh H chính thức cho thuê đất, chưa được cấp phép xây dựng, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất với mục đích xây dựng trung tâm thương mại và nhà ở, chung cư cao tầng cho thuê. Hơn nữa, cho dù tại thời điểm các bên ký hợp đồng thuê có nhà xưởng (khoảng 300m^2) thì việc Công ty Q cho Công ty S thuê lại hơn 8.000 m^2 đất không có nhà xưởng, công trình trên đất bằng các hợp đồng cho thuê nhà xưởng là vi phạm quy định của pháp luật đất đai. Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm chưa xem xét đến nội dung trên nhưng đã xác định Hợp đồng 02 và Hợp đồng 06 có hiệu lực pháp luật là chưa đủ căn cứ.

[3] Tại Hợp đồng thuê đất số 25/HĐ-TĐ ngày 20/4/2006 giữa UBND tỉnh H và bên thuê là Công ty Q thể hiện mục đích sử dụng đất là xây dựng trung tâm thương mại và nhà ở chung cư cao tầng cho thuê. Tại Giấy phép xây dựng số 02/GPXD ngày 31/8/2006 của Sở xây dựng cấp cho Công ty Q được phép xây dựng siêu thị, chung cư và văn phòng cho thuê. Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm căn cứ vào Thông báo 29/TB-UBND ngày 03/4/2006 của Uỷ ban nhân dân tỉnh H đồng ý về chủ trương cho phép Công ty S được thực hiện dự án đầu tư trên địa bàn tỉnh H, xin thuê lại nhà xưởng trong khuôn viên khu đất có diện tích 10.532m^2 được Uỷ ban nhân dân tỉnh cho Công ty Q thuê để cho rằng việc Công ty Q cho Công ty S thuê lại đã được Uỷ ban nhân dân tỉnh H đồng ý và chấp thuận. Tuy nhiên, Thông báo số 29 của Uỷ ban nhân dân tỉnh H chỉ thể hiện Uỷ ban nhân dân tỉnh H *"đồng ý về chủ trương cho phép Công ty S thực hiện dự án đầu tư trên địa bàn tỉnh H"* và theo nội dung của thông báo thì *"Công ty TNHH S có trách nhiệm hoàn tất hồ sơ dự án đầu tư trình UBND tỉnh xem xét quyết định chấp thuận dự án. Trong thời gian 6 tháng chủ đầu tư không triển khai các bước tiếp theo thông báo này sẽ không còn giá trị"*. Tại Công văn số 109/STNMT ngày 14/2/2019, Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh H cũng xác định: Công ty Q được thuê đất để thực hiện dự án đầu tư Trung tâm thương mại và nhà ở chung cư cao tầng cho thuê, có trách nhiệm sử dụng đúng mục đích sử dụng đất thuê theo pháp luật và theo dự án đã được chấp thuận. Do đó, Thông báo 29 của Ủy ban nhân dân

tỉnh H chưa phải là căn cứ khẳng định Công ty Q có quyền cho Công ty S thuê lại đất hoặc thuê nhà xưởng. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm, Tòa án cấp phúc thẩm không đưa Ủy ban nhân dân tỉnh H vào tham gia tố tụng để làm rõ quan điểm, chủ trương của Ủy ban nhân dân tỉnh đối với việc cho thuê đất, cho thuê lại đất, cho thuê nhà xưởng trên đất và việc thực hiện dự án của Công ty S, Công ty Q là chưa đủ căn cứ để giải quyết vụ án.

[4] Ngoài ra, theo quyết định tại Bản án dân sự phúc thẩm số 58/2010/DSPT ngày 13/4/2010 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội thì Công ty S phải thanh toán cho ông Vũ Văn X 2.650.000.000 đồng tiền gốc và lãi. Quá trình thi hành bản án trên, người đại diện hợp pháp của Công ty S là ông Đoàn Minh Kh đã đồng ý bàn giao toàn bộ nhà, xưởng, máy móc thiết bị và các tài sản khác của Công ty tại huyện V, tỉnh Hưng Yên cho cơ quan thi hành án (Biên bản giải quyết việc thi hành án ngày 06/3/2012). Tại Biên bản về việc xác minh điều kiện thi hành án ngày 14/7/2021 và Công văn 901/BC-CCTHADS ngày 17/9/2021 Chi cục Thi hành án dân huyện V xác định ngoài tài sản Công ty S xây dựng trong quá trình thuê nhà xưởng của Công ty Q, Công ty S không còn bất cứ tài sản nào khác tại địa phương. Cơ quan thi hành án đang tiến hành các thủ tục thi hành án đối với Công ty S để thi hành Bản án dân sự phúc thẩm số 58/2010/DSPT ngày 13/4/2010 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội. Do đó, Tòa án cấp phúc thẩm vẫn quyết định giao toàn bộ tài sản (nhà xưởng, máy móc, thiết bị) của Công ty S cho Công ty Q để đối trừ nghĩa vụ thanh toán theo hợp đồng thuê nhà xưởng giữa Công ty Q và Công ty S là không đúng, dẫn đến cơ quan thi hành án không thể kê biên xử lý tài sản nêu trên của Công ty S, ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của ông X.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào điểm a khoản 1 Điều 337, khoản 3 Điều 343, Điều 345 Bộ luật Tố tụng dân sự;

1. Hủy Bản án kinh doanh, thương mại phúc thẩm số 02/2021/KDTM-PT ngày 09/3/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Hưng Yên và Bản án kinh doanh, thương mại sơ thẩm số 28/2019/KDTM-ST ngày 18/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện Văn Lâm, tỉnh Hưng Yên về vụ án "Yêu cầu đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê tài sản" giữa nguyên đơn là Công ty TNHH thương mại Q với bị đơn là Công ty TNHH Ô tô S; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công ty TNHH ô tô K, Công ty TNHH Xuất nhập khẩu H, Tập đoàn Kh, Công ty TNHH Máy và thiết bị X, Công ty Xuất nhập khẩu D, Công ty TNHH Máy công trình T, Ngân hàng N– Chi nhánh T, ông Vũ Văn X và bà Vũ Thị Nguyệt A.

2. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Văn Lâm, tỉnh Hưng Yên giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Nơi nhận:
- VKSNDCC tại Hà Nội;
- TAND huyện Văn Lâm, tỉnh Hưng Yên (kèm hs vụ án);
- TAND tỉnh Hưng Yên;
- Chi cục THADS huyện Văn Lâm, tỉnh Hưng Yên;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: P.HCTP-VP, P.GĐKT II, HSVA, HSGĐT.

TM. UỶ BAN THẨM PHÁN
PHÓ CHÁNH ÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ

Chu Thành Quang