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

Bản án số: 18/2023/KDTM-PT
Ngày 18-4-2023
V/v tranh chấp hợp đồng thuê nhà xưởng

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: Ông Phan Trí Dũng

Các Thẩm phán: Ông Đào Minh Đa

Ông Huỳnh Văn Luật

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Thùy Dương – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Ông Lê Trung Kiên – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 11, 18 tháng 4 năm 2023, 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 24/2022/TLPT-KDTM ngày 24/10/2022 về việc "tranh chấp hợp đồng thuê nhà xưởng".

Do Bản án kinh doanh, thương mại sơ thẩm số 05/2022/KDTM-ST ngày 03/8/2022 của Tòa án nhân dân thị xã B1, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 08/2023/QĐPT-KDTM ngày 24 tháng 02 năm 2023, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Công ty TNHH D; địa chỉ trụ sở: lô H9 (khu B1), đường D10, khu công nghiệp R, xã A, thị xã B1, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Trương Duy B2, sinh năm 1990; địa chỉ thường trú: thôn B3, xã N, huyện B4, tỉnh Quảng Bình; địa chỉ liên hệ: lô H9 (khu B1), đường D10, khu công nghiệp R, xã A, thị xã B1, tỉnh Bình Dương; là người đại diện theo ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 26/7/2021 (có mặt).

Bị đơn: Công ty TNHH C; địa chỉ trụ sở: lô H9 (khu B1), đường D10, khu công nghiệp R, xã A, thị xã B1, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà Võ Mộng T, sinh năm 1982; hoặc bà Nguyễn Thị Thu H, sinh năm 1995; cùng địa chỉ liên hệ: Căn nhà HT15,

ô F8, F9, khu liên hợp công nghiệp dịch vụ đô thị, phường H1, thành phố T1, tỉnh Bình Dương là đại diện (theo ủy quyền theo văn bản ủy quyền số 03/UQ-BY ngày 21/11/2022 - bà T có mặt, bà H vắng mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Công ty Trách nhiệm hữu hạn T2 địa chỉ trụ sở: Thửa đất số 345, tờ bản đồ số 35, tổ 2, khu phố B5, phường K, thị xã T3, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo pháp luật: Ông C1 – chức danh Tổng giám đốc (có yêu cầu vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Bị đơn Công ty TNHH C.

- *Viện kiểm sát kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thị xã B1, tỉnh Bình Dương.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung án sơ thẩm:

Tại Đơn khởi kiện và quá trình tố tụng, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là ông Trương Duy Bảo trình bày:

Ngày 01/01/2019, Công ty TNHH D (Công ty D) và Công ty TNHH C (Công ty C) ký kết Hợp đồng cho thuê công trình xây dựng trên đất gắn liền với đất thuê số: 01.2018 (sau đây gọi là "Hợp đồng thuê xưởng"). Thời hạn thuê 05 năm, kể từ ngày 01/01/2019 đến hết ngày 31/12/2023; số tiền đặt cọc để đảm bảo thực hiện hợp đồng 3.700.000.000 đồng.

Do Công ty D chưa chính thức thành lập (Công ty D được Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở K cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần đầu ngày 23/01/2019) nên Công ty D đã thỏa thuận nhờ Công ty TNHH T2 (Mst: 3700762351; địa chỉ: tổ 2, khu phố B5, phường K, thị xã T3, tỉnh Bình Dương chi hộ khoản tiền đặt cọc 3.700.000.000 đồng đến tài khoản ngân hàng Công ty C và được Công ty TNHH T2 chấp thuận (chuyển khoản ngày 05/11/2018).

Công ty D chịu ảnh hưởng nặng nề từ dịch bệnh Covid-19 gây ra, dẫn đến hoạt động kinh doanh không hiệu quả, khó khăn về công tác bố trí nhân sự đủ năng lực và trình độ đảm bảo yêu cầu công việc, không tìm kiếm được đối tác và khách hàng dẫn đến việc Chủ sở hữu Công ty buộc phải ban hành quyết định giải thể Doanh nghiệp (Quyết định số 202102/QĐGT ngày 29/3/2021) và quyết định chấm dứt hoạt động dự án đầu tư đối với dự án "Nhà máy sản xuất, gia công giường ghế sofa các loại bằng kim loại và da" số 654681344 (Quyết định số 202101/QĐCD ngày 29/3/2021).

Ngày 31/3/2021, Công ty D gửi Thông báo, Quyết định giải thể doanh nghiệp đến Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở K và đã được chấp thuận hồ sơ đăng ký giải thể doanh nghiệp ngày 22/4/2021 (trả lời thông qua địa chỉ email). Ngày 13/4/2021, Công ty D gửi Thông báo, quyết định chấm dứt hoạt động dự án đầu tư đối với dự án trên (và cũng là dự án duy nhất của Công ty D) đến Ban Quản

lý các Khu công nghiệp B6 và đã được chấp thuận chấm dứt hoạt động dự án đầu tư theo Thông báo số 252/TB-BQL ngày 14/4/2021 của Ban Quản lý các Khu công nghiệp B6.

Theo khoản 8.1 Điều 8 của Hợp đồng thuê xưởng: *Hợp đồng này sẽ chấm dứt trong một hoặc các trường hợp sau đây: Một trong hai bên bị phá sản, giải thể ....".* Tại Điều 5 của Hợp đồng: "*Tổng số tiền đặt cọc là: 3.700.000.000 đồng (ba tỷ bảy trăm triệu đồng) ...để đảm bảo thực hiện Hợp đồng này trong suốt thời gian thuê. Tiền cọc sẽ được Bên cho thuê hoàn trả toàn bộ cho Bên thuê ngay tại thời điểm hai bên ký hợp đồng thanh lý và Bên thuê bàn giao lại công trình xây dựng và những tài sản được liệt kê trong Biên bản kiểm kê tài sản cho Bên cho thuê sau khi đã khấu trừ tất cả các trách nhiệm và nghĩa vụ vật chất của Bên thuê đối với Bên cho thuê trong Hợp Đồng này ..."*

Ngày 09/4/2021, Công ty D gửi Công văn số 15/CV-TB đến Công ty C về việc *"Thông báo chấm dứt Hợp đồng cho thuê Công trình xây dựng trên đất gắn liền với đất thuê"* với nội dung lý do chấm dứt hợp đồng thuê xưởng và thời gian dự kiến chấm dứt hợp đồng *(tháng 5 đến tháng 6/2021)*.

Ngày 13/4/2021, Công ty C gửi Công văn số 04/CV-C đến Công ty D trả lời công văn trên của Công ty D với nội dung "*đồng ý sắp xếp tham gia một cuộc họp để thống nhất các nội dung liên quan đến việc thanh lý hợp đồng thuê xưởng trước thời hạn..."* và yêu cầu trước khi tổ chức cuộc họp, Công ty D "*phải hoàn thành các thủ tục giải thể Công ty theo quy định của Pháp luật Việt Nam và cung cấp Quyết định chấp thuận chấm dứt hoạt động dự án do Ban Quản lý các Khu công nghiệp B6 cấp và Thông báo chấp thuận giải thể do Sở K cấp..."*

Ngày 07/5/2021, hai bên tiến hành mở cuộc họp về việc thống nhất các nội dung liên quan đến việc thanh lý hợp đồng thuê xưởng. Tuy nhiên, hai bên chưa thể thống nhất được do tại thời điểm mở cuộc họp, Công ty C yêu cầu Công ty D phải hoàn thành các thủ tục tại cơ quan B7, Cục T4 – Tổng cục H5. Đối với yêu cầu Công ty D phải hoàn thành các thủ tục giải thể Công ty theo quy định của pháp luật Việt Nam và cung cấp Thông báo chấp thuận giải thể do Sở K cấp, Công ty D đã giải thích cụ thể trên tinh thần pháp luật là yêu cầu đó hoàn toàn vô lý, trái với quy định pháp luật về trình tự thủ tục giải thể doanh nghiệp. Việc Công ty D chưa chấm dứt hợp đồng thuê xưởng nên không thể quyết toán thuế, không thể chấm dứt hiệu lực mã số thuế tức chưa thể hoàn thiện đầy đủ hồ sơ giải thể doanh nghiệp theo quy định pháp luật.

Ngày 04/6/2021, Công ty D gửi Công văn số 20/CV-CD đến Công ty C về *việc "Thông báo chấm dứt Hợp đồng cho thuê Công trình xây dựng trên đất gắn liền với đất thuê (thông báo lần 2)"* với nội dung thông báo thời gian chấm dứt hợp đồng thuê xưởng và thời gian hai bên đến hiện trường nhà xưởng để xác nhận hiện trạng tài sản thuê trước khi thanh lý hợp đồng thuê (ngày 10/6/2021). Kèm theo công văn là các Công văn số 469/CV-BHXH ngày 18/5/2021 của cơ quan Bảo hiểm xã hội thị xã B1 về việc xác nhận không nợ tiền Bảo hiểm xã

hội, Bảo hiểm y tế, Bảo hiểm thất nghiệp và đã báo giảm hết số lượng lao động; Công văn 5066/TXNK-DTQLT ngày 28/5/2021 của Cục T5 tỉnh Bình Dương về việc Công ty D không còn nợ thuế.

Tuy Công ty D đã thực hiện đầy đủ các yêu cầu của Công ty C trước khi chấm dứt hợp đồng thuê xưởng, nhưng Công ty C vẫn cố tình không hợp tác, cụ thể đến ngày 10/6/2021, Công ty C vẫn không đến hiện trường nhằm xác nhận hiện trạng tài sản thuê để chấm dứt hợp đồng thuê xưởng.

Ngày 16/6/2021, Công ty D tiếp tục gửi Công văn số 21/CV-CD về việc *"Thông báo chấm dứt Hợp đồng cho thuê Công trình xây dựng trên đất gắn liền với đất thuê (thông báo lần 3)"* để nhắc lại nội dung về thời điểm Công ty D trả nhà xưởng cho thuê và thanh lý hợp đồng.

Ngày 21/6/2021, Công ty D nhận được Công văn số 05/CV-BAIYUAN của Công ty C (nhưng đề ngày lập Công văn ngày 10/6/2021) về việc *"trả lời công văn đề nghị chấm dứt Hợp đồng cho thuê của Công ty TNHH D Việt Nam"*, tại nội dung công văn này, Công ty C không những không trả lời, xác nhận nội dung những tài liệu Công ty D cung cấp mà còn yêu cầu Công ty D buộc phải cung cấp thêm những vấn đề khác. Nhằm nhanh chóng giải quyết thanh lý hợp đồng thuê xưởng để bổ túc hồ sơ hoàn tất thủ tục giải thể doanh nghiệp theo quy định pháp luật, Công ty D đã chấp nhận thực hiện theo các yêu cầu tại Công văn số 05/CV-C ngày 10/6/2021 của Công ty C. Cụ thể, ngày 30/6/2021, Công ty D gửi Công văn số 296/CV-CD đến Công ty C về *việc "Trả lời công văn số 05/CV-C của công ty TNHH C và yêu cầu tiến hành thủ tục chấm dứt hợp đồng",* tại nội dung công văn, Công ty D đã cung cấp các hồ sơ, giấy tờ và các căn cứ pháp lý để phúc đáp các yêu cầu của Công ty C và đồng thời thông báo thời điểm thanh lý hợp đồng thuê xưởng. Tuy nhiên, Công ty D vẫn không có động thái nào về việc phản hồi công văn của Công ty D.

Ngày 01/7/2021, Công ty D tiếp tục gửi Công văn số 271/CV-CD về việc *"Thông báo chấm dứt Hợp đồng cho thuê Công trình xây dựng trên đất gắn liền với đất thuê*" đề nghị Công ty C tham gia buổi làm việc về việc bàn giao nhà xưởng và thanh lý Hợp đồng thuê xưởng vào ngày 03/7/2021. Tuy nhiên, đến thời hạn trên, Công ty C đã không có mặt và cũng không có một thông báo, trả lời nào đến Công ty D.

Nhận thấy, Công ty C cố tình trì hoãn chấm dứt hợp đồng thuê xưởng để kéo dài thời hạn thuê nhằm thu tiền thuê xưởng hàng tháng của Công ty D là trái với thỏa thuận tại hợp đồng, trái với quy định pháp luật, trực tiếp làm gián đoạn đến quá trình thực hiện thủ tục giải thể doanh nghiệp của Công ty D, gây mất thời gian và thiệt hại về kinh tế cho Công ty D. Do đó, Công ty D yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Chấm dứt Hợp đồng thuê xưởng số 01.2018, ngày 01/01/2019, giữa Công ty D với Công ty C kể từ ngày 30/6/2021.

2. Buộc Công ty TNHH C trả lại số tiền đặt cọc 3.700.000.000 đồng. Công ty TNHH D được nhận lại toàn bộ tài sản mà Công ty TNHH D đã đầu tư, xây dựng trên diện tích đất đã thuê của Công ty TNHH C.

Trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày:

Ngày 01/01/2019, Công ty C và Công ty D có ký Hợp đồng cho thuê công trình xây dựng trên đất gắn liền với đất thuê số 01.2018 với nội dung chính như sau: Đối tượng thuê là công trình xây dựng mới hoàn toàn gắn liền với toàn bộ khu đất thuê tại địa chỉ: lô H9 (khu B1), đường D10, khu công nghiệp R, xã A, thị xã B1, tỉnh Bình Dương. Thời hạn thuê là: 05 năm kể từ ngày 01/01/2019 đến hết ngày 31/12/2023. Giá thuê 02 năm đầu là 2,6 USD/m^2/tháng. Giá thuê 03 năm tiếp theo là 2,86 USD/m^2/tháng. Thanh toán bằng tiền đồng Việt Nam vào đầu kỳ từ ngày 01 đến ngày 05 hàng tháng bằng hình thức chuyển khoản. Trường hợp chậm thanh toán tiền thuê, bên thuê phải chịu lãi suất 0,5% /tháng trên số tiền chậm thanh toán.

Tại Đơn khởi kiện ngày 08/7/2021, Công ty D viện dẫn khoản 8.1 Điều 8 của hợp đồng: *"Hợp đồng này sẽ chấm dứt trong một hoặc các trường hợp sau đây:.... Một trong hai bên bị phá sản, giải thể"*, tuy nhiên Công ty D không thể cung cấp cho Công ty C cũng như cho Tòa án tài liệu chứng minh họ đã phá sản, giải thể của cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật. Công ty D muốn chấm dứt hợp đồng nhưng không thực hiện đúng theo các quy định của hợp đồng là phải bàn giao lại ngay cho Công ty C toàn bộ công trình xây dựng theo Điều 8.3 của hợp đồng, một mặt tiếp tục quản lý và sử dụng nhà xưởng, mặt khác lại khởi kiện ra Tòa án để gây áp lực với Công ty C. Điều 8.3 quy định: *"Kể từ ngày Hợp đồng chấm dứt, Bên thuê phải bàn giao lại cho Bên cho thuê Công Trình Xây Dựng……Nếu sau thời hạn này mà Bên thuê chưa bàn giao lại Công Trình Xây Dựng thời giam chậm bàn giao đó sẽ được tính tiền thuê bằng 02 lần Tiền Thuê……."*. Công ty D không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh họ đã giao tiền cọc cho Công ty C, do đó:

1. Công ty C không đồng ý trả cho Công ty D số tiền 3.700.000.000 đồng vì Công ty C không nhận tiền cọc của Công ty D. Trường hợp Công ty D cho rằng đây là tiền cọc của mình thì phải cung cấp chứng cứ và chịu mất cọc vì Công ty D đã có lỗi làm cho hợp đồng bị chấm dứt:

- Công ty D đơn phương không tiếp tục thuê mà không có căn cứ được chấp nhận theo Điều 5 của Hợp đồng.

- Công ty D không trả tiền thuê từ tháng 07/2021 đến nay là 09 tháng, vi phạm điểm i, khoản 6.1, Điều 6 khoản 4.2 Điều 4 của hợp đồng; vi phạm điểm a, khoản 1, Điều 30 của Luật Kinh doanh bất động sản.

2. Công ty D tự ý thay đổi hệ thống điện, thoát nước, cửa cuốn .., sửa chữa, xây dựng trên diện tích thuê không đúng kỹ thuật và quy định pháp luật làm thiệt hại đến công trình xây dựng của Công ty C. Về nguyên tắc Công ty D phải khắc phục xong và trả lại nguyên trạng cho Công ty C. Tuy nhiên để tránh phát

sinh thêm thiệt hại, Công ty C đồng ý nhận lại theo hiện trạng.

Trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty T2 trình bày:

Khoảng cuối tháng 10/2018, Công ty D đang trong quá trình bổ túc hồ sơ, thực hiện các thủ tục để thành lập doanh nghiệp tại Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở K. Khi đó Công ty D và Công ty C đã đạt thỏa thuận về việc thuê, cho thuê nhà xưởng tại địa chỉ lô H9 (khu B1), đường D10, khu công nghiệp R, xã A, thị xã B1, tỉnh Bình Dương, Việt Nam thuộc quyền sở hữu của Công ty C.

Tại thời điểm này do Công ty D chưa chính thức thành lập (Công ty D được Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở K cấp giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần đầu ngày 23/01/2019) nên Công ty D đã thỏa thuận nhờ Công ty TNHH T2 chi hộ khoản tiền 3.700.000.000 đồng (ba tỷ bảy trăm triệu đồng) đến Công ty C là số tiền đặt cọc đảm bảo việc giao kết và thực hiện hợp đồng thuê nhà xưởng giữa Công ty D với Công ty C đối với nhà xưởng cho thuê tại địa chỉ lô H9 (khu B1), đường D10, khu công nghiệp R, xã A, thị xã B1, tỉnh Bình Dương, Công ty TNHH T2 đồng ý.

Ngày 05/11/2018, Công ty TNHH T2 đã chuyển số tiền 3.700.000.000 đồng từ tài khoản số 0281000577656 tại Ngân hàng TMCP N (- chi nhánh Bình Dương), đứng tên Công ty TNHH T2 đến tài khoản số 0281000584356 Ngân hàng TMCP N chi nhánh Bình Dương), đứng tên Công ty TNHH C với nội dung chuyển tiền "Dat coc tien thue nha xuong (cong ty C)".

Đến ngày 01/01/2019, Công ty D và Công ty C ký kết hợp đồng cho thuê công trình xây dựng trên đất gắn liền với đất thuê số: 01.2018.

Công ty TNHH T2 thống nhất với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty D, cụ thể:

1. Chấm dứt Hợp đồng thuê xưởng số 01.2018, ngày 01/01/2019, giữa Công ty D với Công ty C kể từ ngày 30/6/2021.

2. Buộc Công ty TNHH C trả lại số tiền 3.700.000.000 đồng là số tiền đặt cọc mà thực tế Công ty D đã đặt cọc cho Công ty C để đảm bảo thực hiện hợp đồng thuê xưởng trong suốt thời gian thuê trước đó. Công ty TNHH D được nhận lại toàn bộ tài sản mà Công ty TNHH D đã đầu tư, xây dựng trên diện tích đất đã thuê của Công ty TNHH C.

Bản án sơ thẩm số 05/2022/KDTM-ST ngày 03/8/2022 của Tòa án nhân dân thị xã B1 đã tuyên xử:

1. Ghi nhận sự thỏa thuận của nguyên đơn Công ty TNHH D với bị đơn Công ty TNHH C về việc hủy Hợp đồng cho thuê công trình xây dựng trên đất gắn liền với đất thuê số: 01.2018 ngày 01/01/2019.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty TNHH D với bị đơn Công ty TNHH C về yêu cầu trả tiền đặt cọc 3.700.000.000 đồng.

Buộc Công ty TNHH C có trách nhiệm thanh toán cho Công ty TNHH D số tiền đặt cọc là 3.700.000.000 đồng (ba tỷ bảy trăm triệu đồng).

Kể từ ngày Công ty TNHH D có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, nếu Công ty TNHH C chậm thi hành án thì hàng tháng, người 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 tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

3. Công ty TNHH D có trách nhiệm bàn giao cho Công ty TNHH C:

Công trình xây dựng gắn liền với toàn bộ khu đất thuê tại địa chỉ: lô H9 (khu B1), đường D10, khu công nghiệp R, xã A, thị xã B1, tỉnh Bình Dương, bao gồm: Nhà xưởng, nhà văn phòng, các nhà bảo vệ, đường giao thông nội bộ, sân bãi, bãi xe, hệ thống cấp nước, hệ thống thoát nước, hệ thống phòng chống sét, hệ thống trạm điện 2500 KVA, hệ thống phòng cháy chữa cháy tự động, cáp điện ngầm đến tủ 800A và tủ điện 800A, bãi container nhập – xuất hàng hóa.

4. Công ty TNHH D có trách nhiệm tháo dỡ toàn bộ công trình do Công ty TNHH D xây dựng tại nhà xưởng của Công ty TNHH C; tọa lạc tại lô H9 (khu B1), đường D10, khu công nghiệp R, xã A, thị xã B1, tỉnh Bình Dương, cụ thể:

Tháo dỡ nhà xưởng có kết cấu mái tole, cột kèo thép, nền bêtông, cửa nhôm kính phía sau khu nhà xưởng chính diện tích 2.400m^2; phần mái che bên hông trái nhà xưởng kết cấu mái tole, cột sắt diện tích 65m^2.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo và quy định về thi hành án.

Ngày 08/8/2023, bị đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm do vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, đề nghị hủy bản án sơ thẩm.

Ngày 17/8/2022, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thị xã B1 có Quyết định số 06/2022/QĐ-VKS-KDTM kháng nghị yêu cầu hủy bản án sơ thẩm do vi phạm thủ tục tố tụng chưa xác minh tại cơ quan chuyên môn để làm rõ nguyên nhân thủ tục giải thể Công ty D không thực hiện được.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ý kiến của đại diện bị đơn: Thống nhất việc nguyên đơn có đặt cọc cho bị đơn 3.700.000.000 đồng. Bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và bổ sung thêm yêu cầu khởi kiện buộc nguyên đơn thanh trả tiền thuê xưởng từ ngày 01/7/2021 đến hết ngày 31/12/2021 là 5.288.513.459 đồng. Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm tố tụng: Không đưa chủ sở hữu của Công ty D là Công ty TNHH Gia dụng Đ (tại Trung Quốc) và ông T4 đại diện pháp luật của Công ty Đ vào tham gia tố tụng với tư cách người liên quan và thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương nên vi phạm tố tụng. Nguyên đơn đã đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê trái pháp luật do không cung cấp được quyết định giải thể của Sở K, quyết định chấm dứt hiệu lực mã số thuế của Cục T6 tỉnh Bình Dương, chưa thanh lý hợp đồng nhưng yêu cầu bị đơn trả cọc là trái thỏa thuận của hợp đồng thuê. Đối với thiệt hại nhà xưởng do nguyên đơn tự ý thay đổi hệ thống điện,

thoát nước, cửa cuốn ... thì bị đơn không tranh chấp trong vụ án này nên tạm thời chưa thể liệt kê. Bị đơn thống nhất nội dung kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thị xã B1.

Ý kiến của đại diện nguyên đơn: Trong quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm và tại phiên tòa sơ thẩm bị đơn không yêu cầu trả tiền thuê xưởng nên tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn bổ sung thêm yêu cầu trả tiền thuê xưởng từ ngày 01/7/2021 đến hết ngày 31/12/2021 là vượt quá phạm vi kháng cáo nên nguyên đơn không chấp nhận. Nguyên đơn đã 05 lần gửi công văn, trực tiếp làm việc và thông báo (từ ngày 09/4/2021, ngày 13/4/2021, ngày 07/5/2021, ngày 04/6/2021 đến ngày 16/6/2021) cho bị đơn đề nghị thanh lý hợp đồng, nhận xưởng do bị đơn phải giải thể, hạn cuối là ngày 30/6/2021 nhưng bị đơn cố ý không thanh lý hợp đồng, kéo dài thời gian nhằm mục đích lấy thêm tiền thuê là không đúng thỏa thuận của hợp đồng thuê. Nguyên đơn đã thanh toán đủ tiền thuê xưởng từ khi thuê đến hết ngày 30/6/2021. Từ ngày 01/7/2021, nguyên đơn không còn quản lý nhà xưởng mà bỏ xưởng thuê do đã thông báo hạn cuối ngày 30/6/2021 mà bị đơn không nhận. Từ ngày 01/7/2021, bị đơn trả tiền điện, nước đối với xưởng cho thuê, nguyên đơn không còn liên quan. Trong biên bản thẩm định ngày 31/12/2021 của Tòa án nhân dân thị xã B1 thì đại diện bị đơn cũng xác nhận nguyên đơn đã bỏ nhà xưởng thuê nhưng bị đơn vẫn yêu cầu phải bàn giao là không đúng vì nguyên đơn đã nhiều lần yêu cầu bàn giao hạn cuối là ngày 30/6/2021 nhưng bị đơn vẫn cố ý không nhận bàn giao xưởng thuê. Nguyên đơn không chấp nhận kháng cáo, kháng nghị và đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát:

- Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung vụ án: Căn cứ vào thỏa thuận của nguyên đơn và bị đơn về việc chấm dứt hợp đồng nên việc xác minh thêm như nội dung kháng nghị là không cần thiết. Trong quá trình giải quyết sơ thẩm, bị đơn không có yêu cầu phản tố đối với nguyên đơn về khoản nợ tiền thuê nhà xưởng và cũng không thừa nhận tiền cọc. Tuy nhiên, nguyên đơn đã chứng minh được bị đơn nhận tiền cọc nên khi các bên thỏa thuận chấm dứt hợp đồng thuê nhà xưởng thì số tiền đặt cọc 3.700.000.000 đồng cần trả lại cho nguyên đơn là có căn cứ. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm có sai sót trong tính án phí cho bị đơn lẽ ra phải nộp 106.000.000 đồng nhưng cấp sơ thẩm chỉ tính 2.000.000 đồng là sai gây thiệt hại cho ngân sách nhà nước. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên nguyên đơn có trách nhiệm tháo dỡ toàn bộ công trình xây thêm là có căn cứ, phù hợp với quyết định xử phạt của Thanh tra Sở X. Vì vậy, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương thay đổi nội dung kháng nghị từ hủy bản án sơ thẩm chuyển thành sửa bản án sơ thẩm về phần án phí của bị đơn và ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự về việc chấm dứt hợp đồng. Tại phiên tòa, bị đơn đề nghị giải quyết tiền thuê xưởng nhưng không có yêu cầu phản tố ở cấp sơ thẩm nên ngoài phạm

vi xét xử phúc thẩm, đương sự có quyền khởi kiện yêu cầu tại vụ kiện khác như án sơ thẩm đã nhận định.

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thị xã B1, sửa bản án sơ thẩm đối với nội dung ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự chấm dứt hợp đồng thuê và án phí của bị đơn, các phần khác giữ nguyên án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời trình bày của đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử phúc thẩm,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty T2 có yêu cầu xét xử vắng mặt. Vì vậy, Hội đồng xét xử căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự để xét xử vắng mặt Công ty T2 theo quy định.

Bị đơn kháng cáo yêu cầu đưa chủ sở hữu của Công ty D là Công ty TNHH Gia dụng Đ và ông T đại diện pháp luật của Công ty Đ vào tham gia tố tụng với tư cách người liên quan và theo đó thẩm quyền giải quyết thuộc Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương nên bản án sơ thẩm có vi phạm thủ tục tố tụng là không có căn cứ chấp nhận. Bởi lẽ, các chủ thể trên không tham gia ký hợp đồng thuê xưởng và theo quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều 18 Luật Doanh nghiệp 2020 thì doanh nghiệp vẫn phải tiếp tục thực hiện quyền và nghĩa vụ phát sinh từ hợp đồng do người thành lập doanh nghiệp ký kết phục vụ cho việc thành lập và hoạt động của doanh nghiệp trước và trong quá trình đăng ký doanh nghiệp.

[2] Nguyên đơn và bị đơn thống nhất việc xác lập Hợp đồng cho thuê công trình xây dựng trên đất gắn liền với đất thuê số 01.2018 ngày 01/01/2019. Bị đơn có đăng ký hoạt động kinh doanh bất động sản, cho thuê nhà xưởng. Bị đơn đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình đối với nhà xưởng cho thuê tại địa chỉ: lô H9 (khu B1), đường D10, khu công nghiệp R, xã A, thị xã B1, tỉnh Bình Dương. Thời hạn thuê là 05 năm kể từ ngày 01/01/2019 đến hết ngày 31/12/2023, số tiền đặt cọc để đảm bảo thực hiện hợp đồng 3.700.000.000 đồng. Vì vậy, Hợp đồng cho thuê công trình xây dựng trên đất gắn liền với đất ngày 01/01/2019 có hiệu lực kể từ thời điểm các bên xác lập.

Nguyên đơn yêu cầu chấm dứt hợp đồng do chịu ảnh hưởng nặng nề từ dịch bệnh Covid-19 gây ra, dẫn đến phải giải thể doanh nghiệp theo Quyết định số 202102/QĐGT ngày 29/3/2021 của chủ sở hữu và yêu cầu bị đơn hoàn trả tiền cọc 3.700.000.000 đồng. Bị đơn chấp nhận chấm dứt hợp đồng nhưng kháng cáo và có văn bản trình bày bổ sung việc kháng cáo cho rằng nguyên đơn không trực tiếp chuyển tiền cọc cho bị đơn, chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp nhận giải thể, có lỗi khi chấm dứt hợp đồng nên không chấp nhận hoàn trả số tiền cọc 3.700.000.000 đồng.

Xét phạm vi nguyên đơn khởi kiện yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê số

01.2018 ngày 01/01/2019 và không yêu cầu hủy hợp đồng. Đồng thời, các đương sự cũng không có thỏa thuận trong hợp đồng về việc hủy hợp đồng mà chỉ quy định trường hợp chấm dứt hợp đồng tại Điều 8 Hợp đồng. Bản án sơ thẩm công nhận việc hủy Hợp đồng 01.2018 ngày 01/01/2019 là không phù hợp với yêu cầu của các đương sự. Tuy nhiên, sai sót của cấp sơ thẩm không ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi của đương sự do đại diện nguyên đơn và bị đơn đã thống nhất chấm dứt hợp đồng nên chỉ cần sửa bản án sơ thẩm ghi nhận ý kiến thống nhất nêu trên của các đương sự là phù hợp.

Theo Điều 5 của Hợp đồng ngày 01/01/2019 các bên thỏa thuận: "*Tổng số tiền đặt cọc là 3.700.000.000 đồng. Ngay khi các bên ký hợp đồng thuê này và chậm nhất vào ngày 30/10/2018 bên thuê phải chuyển số tiền đặt cọc này cho bên cho thuê để đảm bảo thực hiện hợp đồng này trong suốt thời hạn thuê. Nếu chậm nhất vào ngày 30/10/2018 mà bên cho thuê chưa nhận được hết toàn bộ tiền cọc thì hợp đồng thuê này sẽ không còn hiệu lực.".* Nguyên đơn cho rằng đã nhờ Công ty T2 chuyển khoản hộ tiền đặt cọc 3.700.000.000 đồng đến tài khoản ngân hàng Công ty C do chưa chính thức thành lập (Công ty D được Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở K cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần đầu ngày 23/01/2019). Theo kết quả thu thập chứng cứ do Ngân hàng T cung cấp cho Tòa án thể hiện Công ty T2 có chuyển số tiền 3.700.000.000 đồng cho Công ty C, nội dung chuyển khoản để đặt cọc tiền thuê nhà xưởng Công ty C. Công ty T2 trình bày không thuê nhà xưởng của Công ty C mà chỉ chuyển khoản hộ tiền đặt cọc 3.700.000.000 đồng đến tài khoản ngân hàng Công ty C. Công ty C đã chuyển khoản hoàn trả lại cho Công ty T2 số tiền 3.700.000.000 đồng nên Công ty T2 không có yêu cầu gì trong vụ án. Xét bị đơn không cung cấp được chứng cứ về việc có cho Công ty T2 thuê nhà xưởng. Đồng thời, sau khi nhận số tiền chuyển khoản từ Công ty T2 thì bị đơn không hoàn trả lại cho Công ty T2, cũng không có văn bản nhắc nhở nguyên đơn về việc chuyển tiền đặt cọc mà vẫn chấp nhận cho nguyên đơn sử dụng nhà xưởng thuê và nhận tiền thuê hàng tháng cho đến khi chấm dứt hợp đồng chứng tỏ bị đơn biết số tiền đặt cọc 3.700.000.000 đồng là của nguyên đơn và đã nhận số tiền đặt cọc 3.700.000.000 đồng theo như thỏa thuận của Hợp đồng. Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn thay đổi kháng cáo thừa nhận đã nhận tiền cọc 3.700.000.000 đồng của nguyên đơn là phù hợp với các chứng cứ trong vụ án nên có cơ sở chấp nhận.

[3] Theo Điều 8 Hợp đồng số 01.2018 ngày 01/01/2019 quy định hợp đồng chấm dứt khi: "Một trong hai bên bị phá sản, giải thể" hoặc trường hợp "Hai bên thỏa thuận chấm dứt hợp đồng trước thời hạn". Hợp đồng không quy định rõ việc bị phá sản, giải thể là phải có quyết định tuyên bố phá sản, quyết định giải thể của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hay chỉ dựa trên điều kiện kinh doanh của các bên gặp khó khăn, dẫn đến không thể tiếp tục hoạt động và thực hiện tiếp tục hợp đồng thuê. Nguyên đơn cho rằng đã gửi hồ sơ giải thể đến Phòng Đăng ký kinh doanh – Sở K, Ban Quản lý các Khu công nghiệp B6, Bảo hiểm xã hội thị xã B1, Cục T6 tỉnh Bình Dương để làm thủ tục giải thể nhưng không

hoàn thành được thủ tục giải thể do chưa thanh lý được hợp đồng thuê với bị đơn.

Ngày 14/4/2021, Ban Quản lý các Khu công nghiệp B6 có Thông báo số 252/TB-BQL trả lời thống nhất về việc chấm dứt hoạt động dự án đầu tư nhà máy sản xuất, gia công giường ghế sofa các loại bằng kim loại và da của Công ty D. Ngày 18/5/2021, Bảo hiểm xã hội thị xã B1 có Công văn số 469/CV-BHXH về việc xác nhận Công ty D không nợ tiền BHXH, BHYT, BHTN và đã báo giảm hết số lượng lao động. Theo Công văn 534/ĐKKD ngày 12/5/2021, Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở K trả lời cho nguyên đơn: *"Ngày 15/4/2021 phòng có nhận hồ sơ của Công ty D về việc thông báo quyết định giải thể, đã đăng tải các giấy tờ theo quy định và thông báo tình trạng doanh nghiệp đang làm thủ tục giải thể trên cổng thông tin quốc gia về đăng ký doanh nghiệp, chuyển tình trạng pháp lý của doanh nghiệp trong Cơ sở dữ liệu quốc gia về đăng ký doanh nghiệp sang tình trạng đang làm thủ tục giải thể và gửi thông tin về việc giải thể của doanh nghiệp sang cho Cơ quan thuế theo quy định".* Theo Công văn 10913/CTBDU-TTKT2 ngày 29/6/2021, Cục T6 tỉnh Bình Dương trả lời cho nguyên đơn: "*Hiện nay Công ty chưa thực hiện quyết toán giải thể doanh nghiệp nên công ty không đủ điều kiện chấm dứt hiệu lực mã số thuế theo Điều 39 Luật Quản lý thuế số 38/2019/QH14 ngày 13/6/2019".*

Tòa án cấp sơ thẩm có sai sót khi chỉ căn cứ vào chứng cứ do nguyên đơn cung cấp về việc trả lời của các cơ quan chức năng về thủ tục giải thể của nguyên đơn mà không thu thập chứng cứ làm rõ nguyên nhân thủ tục giải thể Công ty D không thực hiện được nên Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thị xã B1 có Quyết định số 06/2022/QĐ-VKS-KDTM ngày 17/8/2022 kháng nghị yêu cầu hủy bản án sơ thẩm do vi phạm thủ tục tố tụng nêu trên. Tòa án cấp phúc thẩm đã khắc phục sai sót của cấp sơ thẩm, thu thập chứng cứ bổ sung và đã được Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở K cung cấp thông tin: "*Công ty D đã nộp hồ sơ thông báo giải thể và ghi nhận tại Cổng thông tin quốc gia về đăng ký doanh nghiệp đã chuyển tình trạng pháp lý của doanh nghiệp thành đang làm thủ tục giải thể*". Theo kết quả xác minh ngày 10/3/2023, đại diện Cục T6 tỉnh Bình Dương cung cấp thông tin: *"Trong thủ tục quyết toán thuế trường hợp Công ty D thuê đất, nhà xưởng của Công ty C Việt Nam (nếu có) thì cũng phải thanh lý hợp đồng thuê, hoàn tất các nghĩa vụ phát sinh theo hợp đồng, đóng thuế VAT ... (nếu có). Sau khi Công ty D khai báo, làm các thủ tục quyết toán thuế đầy đủ, cơ quan thuế sẽ lên kế hoạch kiểm tra thuế để hoàn tất các thủ tục chấm dứt mã số thuế".* Đồng thời, căn cứ khoản 2 Điều 207 Luật Doanh nghiệp năm 2020 quy định: "*Doanh nghiệp chỉ được giải thể khi đảm bảo thanh toán hết các khoản nợ, nghĩa vụ tài sản khác*..". Theo điểm a, khoản 3 Điều 39 Luật Quản lý thuế năm 2019 quy định: "*Mã số thuế không được sử dụng trong các giao dịch về kinh tế kể từ ngày cơ quan thuế thông báo chấm dứt hiệu lực*". Vì vậy, theo các chứng cứ và quy định trên thì Công ty D chỉ được giải thể khi thanh lý tất cả các giao dịch trong đó có Hợp đồng thuê ngày 01/01/2019 với Công ty C. Công ty D đã ba lần gửi thông báo chấm dứt hợp đồng thuê (ngày 09/4/2021, ngày

04/6/2021 và ngày 16/6/2021) để yêu cầu Công ty C thanh lý hợp đồng thuê, nhận bàn giao nhà xưởng hạn cuối là ngày 30/6/2021 để bổ túc hồ sơ hoàn tất thủ tục giải thể. Tuy nhiên, Công ty C có các công văn số 04/CV-BAIYUAN ngày 13/4/2021, số 05/CV-C ngày 10/6/2021 yêu cầu phải có giấy tờ của Ban quản lý các khu công nghiệp tỉnh Bình Dương, Cục T6 tỉnh Bình Dương, Sở K xác nhận Công ty D đã giải thể mới chấp nhận chấm dứt hợp đồng. Yêu cầu của Công ty C là mâu thuẫn với thủ tục giải thể đòi hỏi phải thanh lý Hợp đồng thuê ngày 01/01/2019 trước nên việc không thực hiện được thủ tục giải thể hoàn toàn do lỗi của Công ty C nên có căn cứ xác định thời điểm chấm dứt hợp đồng là ngày 01/7/2021 (là ngày tiếp theo của thời hạn cuối cùng mà nguyên đơn đã thông báo chấm dứt hợp đồng ngày 30/6/2021). Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát thay đổi nội dung kháng nghị về việc hủy bản án sơ thẩm là phù hợp.

[4] Quá trình thực hiện hợp đồng các đương sự đều thống nhất Công ty D đã thanh toán tiền thuê xưởng đầy đủ từ khi ký hợp đồng ngày 01/01/2019 đến hết ngày 30/6/2022. Từ ngày 01/7/2022, Công ty D cho rằng đã chấm dứt hợp đồng, trả lại nhà xưởng thuê nên không có nghĩa vụ tiếp tục thanh toán tiền thuê. Công ty C thì cho rằng Công ty D chưa có quyết định giải thể của cơ quan có thẩm quyền, không có quyền chấm dứt hợp đồng nên phải tiếp tục thanh toán tiền thuê. Theo mục 4.2 Điều 4 Hợp đồng ngày 01/01/2019 quy định: *"Tối đa đến ngày 10 của tháng mà Bên cho thuê không nhận được tiền thuê thì Hợp đồng thuê này lập tức tự động hủy bỏ và chấm dứt, Bên thuê phải giao trả ngày công trình xây dựng trên đất gắn liền với đất thuê cho Bên cho thuê"*. Vì vậy, lời trình bày của nguyên đơn là phù hợp với thỏa thuận của các bên trong Hợp đồng ngày 01/01/2019. Quá trình xét xử sơ thẩm, bị đơn không có yêu cầu phản tố buộc nguyên đơn phải thanh toán số tiền thuê cụ thể trong vụ án mà xác định sẽ khởi kiện vụ án khác nên Tòa án cấp sơ thẩm nhận định trường hợp các bên có tranh chấp tiền thuê nhà xưởng sẽ được giải quyết bằng một vụ án khác. Bị đơn kháng cáo và có văn bản trình bày bổ sung cũng không kháng cáo liên quan đến tiền thuê từ sau ngày 01/7/2022. Tại biên bản lấy lời khai ngày 07/4/2023, đại diện bị đơn cũng xác định không yêu cầu về tiền thuê xưởng sau ngày 30/6/2021 và tiền bồi thường nhà xưởng thuê bị hư hỏng trong vụ án mà sẽ yêu cầu tại vụ án khác. Vì vậy, tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn bổ sung kháng cáo yêu cầu nguyên đơn phải trả thêm tiền thuê từ ngày 01/7/2021 đến hết ngày 31/12/2021 với số tiền 5.288.513.459 đồng là vượt quá yêu cầu kháng cáo nên cấp phúc thẩm không có căn cứ để xem xét, bị đơn có quyền khởi kiện tại vụ án khác theo quy định pháp luật.

[5] Trong quá trình xét xử phúc thẩm, bị đơn cung cấp Hợp đồng cho thuê công trình xây dựng trên đất gắn liền với đất thuê ngày 01/03/2022 thể hiện Công ty C đã cho Công ty TNHH R thuê phần nhà xưởng đang tranh chấp với nguyên đơn tại lô H9 (khu B1), Đường D10, khu công nghiệp R, xã A, thị xã B1, tỉnh Bình Dương. Việc Công ty C cho công ty khác thuê phần nhà xưởng trước khi xét xử sơ thẩm (ngày 03/8/2022) và vẫn còn trong thời hạn thuê của Công ty

D (ngày 31/12/2023) đã đủ cơ sở để chứng minh bị đơn có ý chí thống nhất chấm dứt hợp đồng thuê trước thời hạn với nguyên đơn theo Điều 8 Hợp đồng ngày 01/01/2019 nên có trách nhiệm phải trả lại tiền cọc cho nguyên đơn. Vì vậy, bị đơn kháng cáo cho rằng nguyên đơn có lỗi khi chấm dứt hợp đồng và phải chịu mất tiền cọc là không có cơ sở chấp nhận như đã phân tích ở phần [3].

[6] Đối với nhà xưởng thuê bao gồm: Nhà xưởng, nhà văn phòng, các nhà bảo vệ, đường giao thông nội bộ, sân bãi, bãi xe, hệ thống cấp nước, hệ thống thoát nước, hệ thống phòng chống sét, hệ thống trạm điện 2500 KVA, hệ thống phòng cháy chữa cháy tự động, cáp điện ngầm đến tủ 800A và tủ điện 800A, bãi container nhập – xuất hàng hóa nguyên đơn có nghĩa vụ bàn giao lại cho bị đơn khi chấm dứt hợp đồng. Tuy hai bên không lập biên bản bàn giao, thanh lý hợp đồng nhưng thực tế bị đơn đã nhận lại nhà xưởng và đã cho công ty khác thuê, không có khiếu nại gì liên quan đến công trình nên Tòa án cấp sơ thẩm xét xử là phù hợp.

Đối với phần nhà xưởng do nguyên đơn xây dựng có kết cấu mái tole, cột kèo thép, nền bêtông, cửa nhôm kính phía sau khu nhà xưởng chính diện tích 2.400m^2; phần mái che bên hông trái nhà xưởng kết cấu mái tole, cột sắt diện tích 65m^2: Ngày 04/9/2020, Thanh tra Sở X tỉnh Bình Dương ban hành Quyết định số 133/QĐ-XPVPHC về việc xử phạt vi phạm hành chính đối với nguyên đơn về việc thi công xây dựng công trình không có giấy phép, hình thức xử phạt chính: Phạt tiền 40.000.000 đồng; biện pháp khắc phục hậu quả: nguyên đơn phải xin đều chỉnh giấy phép xây dựng và cấp phép xây dựng trong thời hạn 60 ngày, hết thời hạn 60 ngày nếu nguyên đơn không xuất trình được thì bị áp dụng biện pháp buộc tháo dỡ công trình, phần công trình vi phạm theo quy định. Các đương sự đều thống nhất chấm dứt hợp đồng thuê nên không tiếp tục làm thủ tục điều chỉnh giấy phép xây dựng và xin cấp phép xây dựng theo Quyết định số 133/QĐ-XPVPHC. Nguyên đơn phải khắc phục hậu quả tháo dỡ công trình vi phạm theo Quyết định số 133/QĐ-XPVPHC. Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện bị đơn cũng yêu cầu nguyên đơn phải tự tháo dỡ phần xây dựng trái phép và không chịu chi phí. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm xét xử buộc nguyên đơn phải tháo dỡ phần công trình xây dựng thêm không có giấy phép là có căn cứ. Bị đơn kháng cáo và yêu cầu giao phần công trình này cho bị đơn để tiếp tục cho đơn vị khác thuê là không có căn cứ chấp nhận.

[7] Từ những cơ sở nhận định nêu trên, xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn là không có cơ sở để chấp nhận, Đại diện Viện kiểm sát tỉnh Bình Dương đề nghị thay đổi nội dung kháng nghị sửa bản án sơ thẩm về án phí của bị đơn và việc chấm dứt hợp đồng thuê là phù hợp.

[8] Về án phí kinh doanh, thương mại phúc thẩm: Bị đơn phải chịu theo luật định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 148, khoản 2 Điều 308 và Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn Công ty TNHH C.

Chấp nhận nội dung thay đổi kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương.

2. Sửa Bản án kinh doanh, thương mại sơ thẩm số 05/2022/KDTM-ST ngày 03/8/2022 của Tòa án nhân dân thị xã B1, tỉnh Bình Dương như sau:

2.1. Chấm dứt Hợp đồng cho thuê công trình xây dựng trên đất gắn liền với đất thuê số 01.2018 ngày 01/01/2019 xác lập giữa Công ty TNHH D với Công ty TNHH C, thời điểm chấm dứt hợp đồng là ngày 01/7/2021.

2.2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty TNHH D với bị đơn Công ty TNHH C về yêu cầu trả tiền đặt cọc 3.700.000.000 đồng.

Buộc Công ty TNHH C có trách nhiệm thanh toán cho Công ty TNHH D số tiền đặt cọc là 3.700.000.000 đồng (ba tỷ bảy trăm triệu đồng).

Kể từ ngày Công ty TNHH D có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, nếu Công ty TNHH C chậm thi hành án thì hàng tháng, người 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 tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

2.3. Công ty TNHH D có trách nhiệm bàn giao cho Công ty TNHH C:

Công trình xây dựng gắn liền với toàn bộ khu đất thuê tại địa chỉ: lô H9 (Khu B1), đường D10, khu công nghiệp R, xã A, thị xã B1, tỉnh Bình Dương, bao gồm: nhà xưởng, nhà văn phòng, các nhà bảo vệ, đường giao thông nội bộ, sân bãi, bãi xe, hệ thống cấp nước, hệ thống thoát nước, hệ thống phòng chống sét, hệ thống trạm điện 2500 KVA, hệ thống phòng cháy chữa cháy tự động, cáp điện ngầm đến tủ 800A và tủ điện 800A, bãi container nhập – xuất hàng hóa.

2.4 Công ty TNHH D có trách nhiệm tháo dỡ toàn bộ công trình do Công ty TNHH D xây dựng tại nhà xưởng của Công ty TNHH C; tọa lạc tại lô H9 (Khu B1), đường D10, khu công nghiệp R, xã A, thị xã B1, tỉnh Bình Dương, cụ thể:

Tháo dỡ nhà xưởng có kết cấu mái tole, cột kèo thép, nền bêtông, cửa nhôm kính phía sau khu nhà xưởng chính diện tích 2.400m^2; phần mái che bên hông trái nhà xưởng kết cấu mái tole, cột sắt diện tích 65m^2.

2.5 Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Công ty TNHH D tự nguyện chịu, được khấu trừ xong tiền tạm ứng chi phí đã nộp.

2.6. Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:

Công ty TNHH D không phải nộp án phí, hoàn trả Công ty TNHH D số tiền 3.000.000 đồng tạm ứng đã nộp theo Biên lai số 0004252 ngày 04/10/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã B1, tỉnh Bình Dương.

Công ty TNHH C phải nộp 106.000.000 (một trăm lẽ sáu triệu) đồng án phí sơ thẩm.

3. Án phí kinh doanh, thương mại phúc thẩm: Công ty TNHH C phải chịu 2.000.000 đồng, được khấu trừ toàn bộ 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 0011943 ngày 12/8/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã B1.

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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a 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;
- Tòa án nhân dân thị xã B1;
- Chi cục Thi hành án thị xã B1;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, Tòa KT, HCTP.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký)

Phan Trí Dũng