

DỰ THẢO ÁN LỆ SỐ 18/2026¹
ÁN LỆ SỐ /2026/AL
Về chấm dứt hợp đồng khi một bên giải thể

Được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua vào ngày... tháng... năm 2026 và được công bố theo Quyết định số .../QĐ-CA ngày... tháng... năm 2026 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

Nguồn án lệ:

Quyết định giám đốc thẩm số 07/2024/KDTM-GĐT ngày 21/3/2024 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh về vụ án kinh doanh, thương mại “*Tranh chấp hợp đồng thuê nhà xưởng*” giữa nguyên đơn là Công ty TNHH D với bị đơn là Công ty TNHH B; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công ty T.

Vị trí nội dung án lệ:

Đoạn 4 và đoạn 5 phần “*Nhận định của Tòa án*”.

Khái quát nội dung của án lệ:

- *Tình huống án lệ:*

Các bên thỏa thuận trong hợp đồng thuê tài sản về việc hợp đồng chấm dứt khi một trong hai bên bị phá sản, giải thể. Trong thời hạn thuê, bên thuê đã nộp hồ sơ thông báo giải thể đến cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục giải thể, gửi thông báo chấm dứt hợp đồng thuê đến bên cho thuê, ấn định thời hạn bàn giao tài sản để bổ túc hồ sơ hoàn tất thủ tục giải thể. Bên cho thuê cho rằng bên thuê chưa có quyết định giải thể của cơ quan có thẩm quyền nên không có quyền chấm dứt hợp đồng và phải tiếp tục thanh toán tiền thuê.

- *Giải pháp pháp lý:*

Trường hợp này, Tòa án phải xác định hợp đồng thuê tài sản giữa các bên chấm dứt, thời điểm chấm dứt hợp đồng là ngày tiếp theo của ngày kết thúc thời hạn mà bên thuê thông báo.

Quy định của pháp luật liên quan đến án lệ:

- Khoản 2 Điều 422 Bộ luật Dân sự năm 2015.
- Khoản 2 Điều 207 Luật Doanh nghiệp năm 2020 (sửa đổi, bổ sung các năm 2022, 2025).

Từ khóa của án lệ:

“*Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản*”; “*Giải thể*”; “*Chấm dứt hợp đồng*”.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn Công ty TNHH D (sau đây viết là Công ty D) trình bày yêu cầu khởi kiện như sau:

¹ Dự thảo án lệ này do Vụ Pháp chế và Quản lý khoa học Tòa án nhân dân tối cao đề xuất.

Ngày 01/01/2019, Công ty D và Công ty TNHH Công nghiệp B (sau đây viết là Công ty B) 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 (từ ngày 01/01/2019 đến hết ngày 31/12/2023), số tiền đặt cọc để đảm bảo thực hiện hợp đồng là 3.700.000.000 đồng.

Do chưa chính thức thành lập (Công ty D được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần đầu ngày 23/01/2019) nên Công ty D đã nhờ Công ty TNHH T (sau đây viết là Công ty T) chi hộ khoản tiền đặt cọc 3.700.000.000 đồng cho Công ty B (chuyển khoản ngày 05/11/2018).

Do chịu ảnh hưởng nặng nề từ dịch bệnh Covid-19, Công ty D buộc phải ban hành Quyết định số 202102/QĐGT ngày 29/3/2021, giải thể Doanh nghiệp và Quyết định số 202101/QĐCD ngày 29/3/2021, chấm dứt hoạt động dự án đầu tư. Công ty D gửi các thông báo, Quyết định này đến Sở Kế hoạch & Đầu tư tỉnh Bình Dương, Ban Quản lý các Khu công nghiệp Bình Dương và đã được chấp thuận ngày 22/4/2021 (qua Email) và Thông báo số 252/TB-BQL ngày 14/4/2021.

Căn cứ Điều 5, khoản 8.1 Điều 8 của Hợp đồng thuê xưởng, ngày 09/4/2021, Công ty D gửi công văn số 15/CV-TB, “Thông báo chấm dứt Hợp đồng cho thuê Công trình xây dựng trên đất gắn liền với đất thuê” đến Công ty B.

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. Tại cuộc họp, hai bên không thống nhất được vì Công ty B cho rằng Công ty D chưa hoàn thành trình tự thủ tục giải thể doanh nghiệp.

Ngày 04/6/2021, Công ty D gửi Công văn số 20/CV-CD đến Công ty B 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 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 về việc hoàn thành các thủ tục giải thể nhưng Công ty B không đến.

Ngày 16/6/2021, Công ty D có Công văn số 21/CV-CD (thông báo lần 3) nhắc lại nội dung về thời điểm trả nhà xưởng và thanh lý hợp đồng. Ngày 10/6/2021, Công ty B có Công văn số 05/CV-BAIxx, yêu cầu Công ty D cung cấp thêm những vấn đề khác. Ngày 30/6/2021, Công ty D gửi Công văn số 296/CV-CD đến Công ty B, trả lời, cung cấp các yêu cầu tài liệu và thông báo thời điểm thanh lý hợp đồng thuê xưởng nhưng Công ty B không phản hồi.

Ngày 01/7/2021, Công ty D tiếp tục gửi Công văn số 271/CV-CD (thông báo lần 4), đề nghị Công ty B tham gia buổi làm việc về việc bàn giao nhà xưởng và thanh lý hợp đồng vào ngày 03/7/2021 nhưng Công ty B không có mặt và cũng không có một thông báo, trả lời nào.

Công ty D khởi kiện, yêu cầu chấm dứt Hợp đồng thuê xưởng số 01.2018 ngày 01/01/2019 giữa Công ty D với Công ty B kể từ ngày 30/6/2021.

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

Bị đơn Công ty B trình bày:

Thống nhất với lời trình bày của nguyên đơn về việc ký kết hợp đồng thuê.

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”, để làm căn cứ khởi kiện nhưng Công ty D không cung cấp được tài liệu chứng minh họ đã phá sản, giải thể 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 B toàn bộ công trình xây dựng theo Điều 8.3 của hợp đồng. Một mặt họ tiếp tục quản lý và sử dụng nhà xưởng, mặt khác lại khởi kiện ra Tòa án. 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 gian 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 B.

Công ty B không đồng ý trả cho Công ty D số tiền 3.700.000.000 đồng vì Công ty B 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, cụ thể: Công ty D không có căn cứ đơn phương chấm dứt hợp đồng 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.

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 B, về nguyên tắc, Công ty D phải khắc phục xong và trả lại nguyên trạng cho Công ty B. Tuy nhiên để tránh phát sinh thêm thiệt hại, Công ty B đồng ý nhận lại theo hiện trạng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, Công ty T trình bày:

Công ty D có thỏa thuận nhờ Công ty T chi hộ khoản tiền 3.700.000.000 đồng đến Công ty B, đặt cọc đảm bảo việc giao kết và thực hiện hợp đồng thuê nhà xưởng giữa Công ty D với Công ty B. Ngày 05/11/2018, Công ty T đã chuyển số tiền 3.700.000.000 đồng từ tài khoản của Công ty T đến tài khoản số 0281000584xxx đứng tên Công ty TNHH Công nghiệp B tại Ngân hàng TMCP N với nội dung chuyển tiền “Dat coc tien thue nha xuong (cong ty B)”. Công ty T thống nhất với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty D.

Tại Bản án kinh doanh, thương mại sơ thẩm số 05/2022/KDTM-ST ngày 03/8/2022, Tòa án nhân dân huyện Bến Cát, tỉnh Bình Dương quyết định (tóm tắt):

- Ghi nhận sự thỏa thuận giữa nguyên đơn Công ty D với bị đơn Công ty B 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.

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc Công ty B trả lại cho Công ty D số tiền đặt cọc là 3.700.000.000 đồng.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 08/8/2023, Công ty B có đơn kháng cáo; Ngày 17/8/2022, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Bến Cát có Quyết định kháng nghị số 06/2022/QĐ-VKS-KDTM, đề nghị hủy bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương thay đổi nội dung kháng nghị, đề nghị sửa bản án sơ thẩm về phần án phí và ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

Tại Bản án kinh doanh thương mại phúc thẩm số 18/2023/KDTM-PT ngày 18/4/2023, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương quyết định (tóm tắt):

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn Công ty TNHH Công nghiệp B; Chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Bến Cát. Sửa bản án sơ thẩm như sau:

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 Công nghiệp B, thời điểm chấm dứt hợp đồng là ngày 01/7/2021.

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

Buộc Công ty TNHH Công nghiệp B có trách nhiệm thanh toán cho Công ty TNHH D số tiền đặt cọc là 3.700.000.000 đồng.

Công ty TNHH D có trách nhiệm bàn giao cho Công ty TNHH Công nghiệp B:

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 B, 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 thoát nước, hệ thống phòng chống sét, hệ thống trạm điện 2500KVA, hệ thống phòng cháy chữa cháy tự động, cáp điện ngầm đến tủ 800A, bãi container nhập - xuất hàng hóa.

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 Công nghiệp B tại địa chỉ: Lô H9 (Khu B1), đường D10, khu công nghiệp R, xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương, cụ thể:

Tháo dỡ nhà xưởng có kết cấu tole, cốt kèo thép, nền bê tông, cửa nhôm kính phía sau khu nhà xưởng chính diện tích 2.400m²; phần mái che bê tông trái nhà xưởng kết cấu mái tole, cột sắt diện tích 65m².

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, các quyền và nghĩa vụ của đương sự quy định tại Luật Thi hành án dân sự.

Ngày 20/02/2023, bị đơn Công ty TNHH Công nghiệp B có đơn đề nghị kháng nghị giám đốc thẩm.

Tại Quyết định số 211/QĐ-VKS-KDTM ngày 07/9/2023, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị bản án phúc thẩm nêu trên, đề nghị Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử giám đốc thẩm, hủy toàn bộ Bản án phúc thẩm số 18/2023/KDTM-PT ngày 18/4/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương và Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 05/2022/KDTM-ST ngày 03/8/2022 của Tòa án nhân dân thị xã Bến Cát và chuyển hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo đúng quy định pháp luật.

Tại phiên tòa giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] 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 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình với nhà xưởng cho thuê tại lô H9 (khu B1), đường D10, Khu công nghiệp R, xã A, thị xã B, 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 là 3.700.000.000 đồng.

[2] 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. Bị đơn chấp nhận chấm dứt hợp đồng nhưng cho rằng nguyên đơn không trực tiếp chuyển tiền cọc cho bị đơn, nguyên đơn cũng chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp nhận giải thể và nguyên đơn có lỗi khi chấm dứt hợp đồng nên không chấp nhận hoàn trả số tiền cọc cho bị đơn.

[3] Theo Điều 8 của 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 “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 Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương, Ban quản lý các khu công nghiệp Bình Dương, Bảo hiểm xã hội thị xã B, Cục thuế tỉnh Bình Dương để làm

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

[4] Trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp phúc thẩm, các cơ quan chức năng cung cấp các thông tin như sau: Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương: “Công ty D đã nộp hồ sơ thông báo giải thể”, Cục thuế tỉnh Bình Dương: “Trường hợp Công ty D thuê đất, nhà xưởng của Công ty B (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)”. Đồng thời, căn cứ khoản 2 Điều 207 Luật Doanh nghiệp năm 2020 thì “Doanh nghiệp chỉ được giải thể khi đảm bảo thanh toán hết các khoản nợ, nghĩa vụ tài sản khác..”. Theo các chứng cứ và quy định trên thì Công ty D chỉ được giải thể khi đã thanh lý tất cả các giao dịch, trong đó có Hợp đồng thuê ngày 01/01/2019 với Công ty B. 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 B 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.

[5] Tại các Công văn số 04/CV-BAIxx ngày 13/4/2021 và Công văn số 05/CV-BAIxx ngày 10/6/2021, Công ty B yêu cầu phải có giấy tờ của Ban quản lý các khu công nghiệp tỉnh Bình Dương, Cục thuế tỉnh Bình Dương, Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương xác nhận Công ty D đã giải thể thì mới chấp nhận chấm dứt hợp đồng. Như vậy, do yêu cầu của Công ty B trái với các quy định của pháp luật về thủ tục giải thể, dẫn đến việc nguyên đơn không thực hiện được thủ tục giải thể. Tòa án cấp phúc thẩm xác định thời điểm chấm dứt hợp đồng của các bên vào ngày 01/7/2021 là có căn cứ.

[6] Các bên đương sự đều trình bày thống nhất là 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 B thì cho rằng Công ty D chưa có quyết định giải thể của cơ quan có thẩm quyền nên không có quyền chấm dứt hợp đồng và phải tiếp tục thanh toán tiền thuê. Tuy nhiên, 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; tại biên bản lấy lời khai ngày 07/4/2023, đại diện bị đơn cũng xác nhận lại điều này. Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm dành quyền khởi kiện cho các bên bằng một vụ án khác khi có tranh chấp tiền thuê nhà xưởng là có căn cứ.

[7] Đối với hạng mục nhà xưởng thuê được thể hiện trong hợp đồng thuê ngày 01/01/2019 thì 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 tranh chấp.

[8] Đối với phần nhà xưởng do nguyên đơn xây dựng có kết cấu mái tole, cột kèo thép, nền bê tông, nhôm kính phía sau khu nhà xưởng chính diện tích 2.400m²; phần mái che bên hông trái nhà xưởng kết cấu mái tole, cột sắt diện tích 65m².

[9] Phần công trình xây dựng này đã bị xử phạt vi phạm hành chính theo Quyết định số 133/QĐ-XPVPHC ngày 04/9/2020 của Thanh tra Sở Xây dựng tỉnh Bình Dương, theo đó nguyên đơn phải xin điều 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. Do các bên đương sự đã 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. Vì vậy, phía nguyên đơn phải 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. Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm buộc nguyên đơn phải tháo dỡ phần công trình vi phạm là có căn cứ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 325; Điều 334; Điều 337 và Điều 343 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

1. Không chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 211/QĐ-VKS- KDTM ngày 07/9/2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Giữ nguyên Bản án kinh doanh thương mại phúc thẩm số 18/2023/KDTM-PT ngày 18/4/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử vụ án “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà xưởng” giữa nguyên đơn Công ty TNHH D với bị đơn Công ty TNHH Công nghiệp B Việt Nam cùng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Trách nhiệm hữu hạn T.

3. Quyết định giám đốc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày ra quyết định.

NỘI DUNG ÁN LỆ

“[4] Trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp phúc thẩm, các cơ quan chức năng cung cấp các thông tin như sau: Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương: “Công ty D đã nộp hồ sơ thông báo giải thể”, Cục thuế tỉnh Bình Dương: “Trường hợp Công ty D thuê đất, nhà xưởng của Công ty B (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)”. Đồng thời, căn cứ khoản 2 Điều 207 Luật Doanh nghiệp năm 2020 thì “Doanh nghiệp chỉ được giải thể khi đảm bảo thanh toán hết các khoản nợ, nghĩa vụ tài sản khác..”. Theo các chứng cứ và quy định trên thì Công ty D chỉ được giải thể khi đã thanh lý tất cả các giao dịch, trong đó có Hợp đồng thuê ngày 01/01/2019 với Công ty B. 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 B 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.

[5] Tại các Công văn số 04/CV-BAIxx ngày 13/4/2021 và Công văn số 05/CV-BAIxx ngày 10/6/2021, Công ty B yêu cầu phải có giấy tờ của Ban quản lý các khu công nghiệp tỉnh Bình Dương, Cục thuế tỉnh Bình Dương, Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương xác nhận Công ty D đã giải thể thì mới chấp nhận chấm dứt hợp đồng. Như vậy, do yêu cầu của Công ty B trái với các quy định của pháp luật về thủ tục giải thể, dẫn đến việc nguyên đơn không thực hiện được thủ tục giải thể. Tòa án cấp phúc thẩm xác định thời điểm chấm dứt hợp đồng của các bên vào ngày 01/7/2021 là có căn cứ.”