

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số 19/2020/KDTM-PT

Ngày 11-8-2020

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: Bà Thái Thị Hữu Xuân

Bà Nguyễn Thị Huyền

- 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 Trần Văn Bé - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 4, 11 tháng 8 năm 2020, 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 28/2020/TLPT-KDTM ngày 01/7/2020 về việc: “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà xưởng”.

Do Bản án kinh doanh, thương mại sơ thẩm số 01/2020/KDTM-ST ngày 28/2/2020 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 25/2020/QĐ-PT ngày 07/7/2020, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Công ty Trách nhiệm hữu hạn Ngôi Sao LB Việt Nam; địa chỉ trụ sở: huyện B, tỉnh Bình Dương;

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Hoàng Anh V, sinh năm 1980; địa chỉ: Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (văn bản ủy quyền ngày 30-11-2018); có mặt.

- *Bị đơn:* Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên PT Việt Nam; địa chỉ trụ sở: thị xã B1, tỉnh Bình Dương; địa chỉ kinh doanh: huyện B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Quang Đ, sinh năm 1970. Trú tại: thành phố Hồ Chí Minh (có mặt khi xét xử, vắng mặt khi tuyên án).

- *Người kháng cáo:* Bị đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên PT Việt Nam.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 29-11-2018, đơn khởi kiện bổ sung đề ngày 09-4-2019, lời trình bày trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn Công ty TNHH Ngôi Sao LB Việt Nam là ông Hoàng Anh V trình bày:

Công ty TNHH Ngôi Sao LB Việt Nam (sau đây gọi là Công ty Ngôi Sao LB) được Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương cho thuê đất theo Quyết định số 3204/QĐ-UBND, diện tích cho thuê là 12.800m², đất tọa lạc tại huyện B, tỉnh Bình Dương.

Ngày 30-01-2016, Công ty Ngôi Sao LB có ký hợp đồng thuê nhà xưởng, kho bãi số 01-HĐTNX để cho Công ty TNHH MTV PT Việt Nam (sau đây gọi là Công ty PT) thuê 2000m² diện tích nhà xưởng, văn phòng, nhà ăn đã được xây dựng trên phần đất diện tích 12.800m². Thời hạn cho thuê là 5 năm tính từ ngày 01-12-2016, giá cho thuê là 36.680 đồng/m² tương đương với 71.360.000 đồng/tháng (chưa bao gồm 10% thuế giá trị gia tăng). Công ty PT đặt cọc cho Công ty Ngôi Sao LB số tiền 245.300.000 đồng ngay sau khi ký hợp đồng. Sau khi ký hợp đồng, Công ty Ngôi Sao LB đã bàn giao mặt bằng cho Công ty PT sử dụng, quá trình sử dụng Công ty PT thanh toán đủ tiền thuê.

Do nhu cầu sử dụng nhà xưởng, kho bãi nên ngày 02-10-2018 Công ty Ngôi Sao LB có “Thông báo về việc thanh lý hợp đồng thuê trước hạn” gửi đến Công ty PT. Ngày 29-11-2018, Công ty Ngôi Sao LB có nhận được văn bản trả lời của Công ty PT ký ngày 27-11-2018 với nội dung từ chối yêu cầu đơn phương chấm dứt Hợp đồng của Công ty Ngôi Sao LB.

Nhận thấy hợp đồng thuê nhà xưởng, kho bãi số 01-HĐTNX giữa hai bên không phải là hợp đồng không được hủy ngang và có quy định rõ về điều kiện giải quyết yêu cầu đơn phương chấm dứt hợp đồng của cả hai bên. Nhưng theo văn bản trả lời của Công ty PT ngày 27-11-2018 thể hiện việc Công ty PT cố tình gây khó khăn cho việc thu hồi tài sản cho thuê của Công ty Ngôi Sao LB và hành vi này của Công ty PT đã vi phạm vào Điều 2 của Hợp đồng, làm thiệt hại nghiêm trọng cho quyền lợi hợp pháp của Công ty Ngôi Sao LB.

Nay, Công ty Ngôi Sao LB yêu cầu Tòa án giải quyết như sau: Chấp nhận cho Công ty Ngôi Sao LB được đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà xưởng, kho bãi.

Buộc Công ty PT phải giao trả toàn bộ diện tích nhà xưởng, kho bãi đã thuê cho Công ty Ngôi Sao LB quản lý sử dụng.

Do lỗi cố tình vi phạm Hợp đồng thuê nhà xưởng, kho bãi số 01-HĐTNX, ký ngày 30-01-2016 của Công ty PT (khi từ chối yêu cầu hợp lệ của Công ty Ngôi Sao LB) nên Công ty PT phải mất số tiền đã đặt cọc cho Công ty Ngôi Sao LB Việt Nam là 245.300.000 đồng và Công ty Ngôi Sao LB Việt Nam được miễn trừ nghĩa vụ thanh toán khoản tiền phạt Hợp đồng đối với việc đơn phương chấm dứt của Công ty Ngôi Sao LB Việt Nam.

Tại đơn khởi kiện bổ sung đề ngày 09-4-2019, Công ty Ngôi Sao LB Việt Nam yêu cầu:

Buộc Công ty PT phải thanh toán thêm tiền thuê toàn bộ diện tích đã sử dụng trái phép $4.286,3 \text{ m}^2$ kể từ khi Hợp đồng thuê nhà xưởng, kho bãi số 01-HĐTNX, ký ngày 30-01-2016 có hiệu lực. Số tiền tạm tính là: đơn giá thuê $35.680 \text{ đ/m}^2/\text{tháng}$ x $4.286,3 \text{ m}^2$ x 37 tháng = 5.658.601.808 đồng.

Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn rút yêu cầu khởi kiện bổ sung ngày 09-4-2019 về việc yêu cầu Công ty PT thanh toán số tiền thuê toàn bộ diện tích sử dụng trái phép là 5.658.601.808 đồng do không xác định được thời điểm Công ty PT xây dựng trái phép cũng như giá để yêu cầu thanh toán. Do đó, Công ty Ngôi Sao LB sẽ khởi kiện trong một vụ án khác.

+ Bị đơn Công ty PT vắng mặt tại cấp sơ thẩm và không cung cấp lời trình bày.

Tại Bản án kinh doanh, thương mại sơ thẩm số 01/2020/KDTM-ST ngày 28/2/2020 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương đã tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn Ngôi Sao LB Việt Nam đối với Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên PT Việt Nam về việc tranh chấp hợp đồng thuê nhà xưởng.

Tuyên bố chấm dứt hợp đồng thuê nhà xưởng, kho bãi số 01-HĐTNX ngày 30-01-2016 giữa Công ty Trách nhiệm hữu hạn Ngôi Sao LB Việt Nam với Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên PT Việt Nam.

Buộc Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên PT Việt Nam phải giao trả toàn bộ nhà xưởng, kho bãi cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn Ngôi Sao LB Việt Nam theo hợp đồng thuê nhà xưởng, kho bãi số 01-HĐTNX ngày 30-01-2016. Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên PT Việt Nam có nghĩa vụ di dời tài sản, vật dụng thuộc quyền sở hữu của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên PT ra khỏi nhà xưởng, kho bãi của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Ngôi Sao LB Việt Nam.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Ngôi Sao LB Việt Nam đối với Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên PT Việt Nam về việc yêu cầu thanh toán số tiền thuê diện tích sử dụng trái phép là 5.658.601.808 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, án phí, quyền kháng cáo và quyền yêu cầu thi hành án.

Ngày 22/4/2020, bị đơn nộp đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Đại diện bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và trình bày: Bị đơn xác định có thuê nhà xưởng của nguyên đơn gắn liền với diện tích đất 12.800m² tọa lạc huyện B, tỉnh Bình Dương. Khi cho thuê đất nguyên đơn không cung cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình cho thuê. Nguyên đơn không cung cấp được giấy đăng ký kinh doanh có ngành nghề cho thuê kho xưởng. Các chứng cứ trong Hồ sơ vụ án không đánh giá được sự phù hợp các điều kiện kinh doanh bất động sản của nguyên đơn. Hợp đồng thuê nhà xưởng ký ngày 30/12/2016 nhưng nguyên đơn mới được nhà nước cho thuê đất rất lâu sau đó theo Quyết định số 3204/QĐ-UBND ngày 13/11/2017 của UBND tỉnh Bình Dương nên hợp đồng thuê đất vi phạm pháp luật nên bị vô hiệu. Nguyên đơn cho thuê lại đất nhưng không có văn bản đồng ý của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Hợp đồng thuê nhà xưởng có dấu hiệu sửa chữa về ngày tháng cho thuê. Nhà nước cho nguyên đơn thuê đất để thực hiện Dự án đầu tư Nhà máy sản xuất để giấy theo Giấy chứng nhận đầu tư số 5425580271 chứ không phải để nguyên đơn lợi dụng các ưu đãi, hỗ trợ đầu tư đó, không thực hiện dự án như cam kết mà cho thuê lại đất để kiếm chênh lệch địa tô, đã làm méo mó chủ trương kêu gọi đầu tư nước ngoài của Đảng và Nhà nước. Nhưng vấn đề này đã không được Tòa án cấp sơ thẩm xem xét, đánh giá nhằm bảo vệ lợi ích của Nhà nước. Bị đơn đã xây dựng thêm nhiều công trình trong diện tích kho xưởng thuê 2000m² ngoài ra còn xây nhà xưởng mới với diện tích 4.296m² nên tòa án cấp sơ thẩm xét xử buộc bị đơn di dời mà không tính toán phần bồi thường giá trị xây dựng là gây thiệt thòi cho quyền lợi của bị đơn. Bị đơn yêu cầu hủy bản án sơ thẩm, xem xét lại giá trị Hợp đồng thuê nhà xưởng bị vô hiệu và bồi thường giá trị xây dựng cho bị đơn.

Đại diện nguyên đơn có ý kiến: Đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, giữ y bản án sơ thẩm.

Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương:

Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp phúc thẩm, kể từ khi thụ lý cho đến khi đưa vụ án ra xét xử, những người tham gia tố tụng và những người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của pháp luật về tố tụng dân sự.

Về nội dung:

+ Hợp đồng số 01 do nguyên đơn gửi kèm đơn khởi kiện là bản sao nhưng không được Tòa án kiểm tra, đối chiếu với bản chính nên không được xem là chứng cứ quy định tại khoản 1 Điều 95 Bộ luật tố tụng dân sự;

+ Án sơ thẩm xác định người đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH MTV PT Việt Nam là bà Hoàng Thị Y là không phù hợp vì hồ sơ thể hiện ông Lương O mới là người đại diện theo pháp luật của bị đơn. Nguyên đơn cho rằng ngày 27/11/2018 đã nhận văn bản trả lời không đồng ý đơn phương chấm dứt hợp đồng nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không thu thập văn bản này nên chưa đủ cơ sở để xác định bị đơn vi phạm điều kiện chấm dứt hợp đồng trước hạn. Chưa điều tra làm rõ sau khi ký hợp đồng số 01, hai bên có tiến hành bàn giao nhà xưởng, văn phòng hay không. Nếu có thì tài sản bàn giao gồm những tài sản gì vì hồ sơ không có thể hiện những nội dung trên.

+ Theo Quyết định số 3204/QĐ-UBND ngày 13/11/2017 của UBND tỉnh Bình Dương về việc thu hồi và giao cho bị đơn sử dụng 12.800m² đất thuộc thửa số 898, tờ bản đồ số 26 tại huyện B. Kết quả đo đạc ngày 22/10/2019 cũng là thửa đất số 898. Tuy nhiên, khi hợp đồng định giá ngày 21/10/2019, Biên bản định giá và Chứng thư thẩm định giá số 41 ngày 31/10/2019 lại xác định tài sản tranh chấp thuộc thửa số 770, tờ bản đồ số 26 là không đúng đối tượng khởi kiện của vụ án.

+ Nguyên đơn xác định chỉ cho bị đơn thuê 2.000m² nhà xưởng, văn phòng nhưng Tòa án ký hợp đồng với Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất huyện B đo đạc toàn bộ 12.000 m², hợp đồng với Công ty cổ phần thẩm định giá Bình Dương định giá toàn bộ nhà xưởng, văn phòng của nguyên đơn và buộc bị đơn phải chịu khoản chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá số tiền 19.696.630 đồng là xâm phạm quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn;

+ Tại Đơn yêu cầu thẩm định ngày 04/10/2019, nguyên đơn trình bày bị đơn đã xây dựng thêm nhiều công trình phụ trên đất mà không có văn bản xin phép nguyên đơn. Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn cũng thừa nhận việc bị đơn đã xây nhiều công trình phụ trên đất. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm chưa điều tra làm rõ những công trình nào do bị đơn xây dựng sau khi thuê nhưng tại Điều 1 của quyết định bản án sơ thẩm tuyên buộc bị đơn: “ ... có nghĩa vụ di dời tài sản, vật dụng thuộc quyền sở hữu của Công ty ra khỏi nhà xưởng, kho bãi của nguyên đơn” là không xác định cụ thể và gây khó cho công tác thi hành án.

Vì vậy, căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và hủy bản án sơ thẩm chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại đúng quy định của pháp luật.

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 tụng tại phiên tòa và ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Hợp đồng thuê nhà xưởng, kho bãi số 01-HĐTNX do nguyên đơn gửi kèm đơn khởi kiện chỉ là bản photo, Tòa án cấp sơ thẩm chưa kiểm tra, đối chiếu với bản chính nhưng vẫn sử dụng làm chứng cứ trong vụ án là vi phạm quy định tại khoản 1 Điều 95 Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện nguyên đơn và bị đơn không thống nhất ngày xác lập Hợp đồng số 01-HĐTNX, đại diện bị đơn cho rằng có dấu hiệu chỉnh sửa thời gian ký kết hợp đồng này. Tuy nhiên tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự không cung cấp được bản chính để đối chiếu.

Án sơ thẩm xác định người đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH MTV PT Việt Nam là bà Hoàng Thị Y là không phù hợp với các chứng cứ thu thập được trong hồ sơ vụ án. Bởi lẽ trong quá trình xét xử sơ thẩm, Phòng đăng ký kinh doanh Sở Kế hoạch và đầu tư tỉnh Bình Dương đã cung cấp thông tin tại Công văn số 465/CV-ĐKKD ngày 3/6/2019 (bút lục 94) thể hiện theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty TNHH MTV PT Việt Nam đăng ký thay đổi lần thứ 2 ngày 22/5/2018 do Phòng đăng ký kinh doanh – Sở Kế hoạch và đầu tư tỉnh Bình Dương cấp thì ông Lương O có HKTT tại thành phố Hồ Chí Minh (chức danh Giám đốc)

mới là người đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH MTV PT Việt Nam dẫn đến thủ tục tổng đạt không đảm bảo theo quy định tại Điều 178 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về vị trí tài sản tranh chấp: Nguyên đơn cho rằng nhà xưởng và quyền sử dụng đất gắn liền thỏa thuận cho bị đơn thuê lại là căn cứ theo Quyết định số 3204/QĐ-UBND ngày 13/11/2017 của UBND tỉnh Bình Dương (bút lục 213). Vị trí và đặc điểm khu đất 12.800m² giao cho nguyên đơn theo Quyết định số 3204/QĐ-UBND được xác định thuộc thửa đất số 898, tờ bản đồ số 26 tại huyện B. Kết quả đo đạc tài sản tranh chấp tại Mảnh trích lục địa chính của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất huyện B ngày 22/10/2019 (bản vẽ đo đạc theo yêu cầu của Tòa án cấp sơ thẩm Bút lục 174) cũng xác định tài sản tranh chấp thuộc thửa đất số 898, tờ bản đồ số 26 tại huyện B.

Tại hợp đồng dịch vụ thẩm định giá số 41 ngày 21/10/2019 giữa TAND huyện B với Công ty cổ phần thẩm định giá Bình Dương lại xác định là thửa số 770, tờ bản đồ số 26. Biên bản định giá của Tòa án cấp sơ thẩm cũng là thửa số 770, tờ bản đồ số 26. Chứng thư thẩm định giá số 41 ngày 31/10/2019 của Công ty cổ phần thẩm định giá Bình Dương cũng xác định là thửa số 770, tờ bản đồ số 26. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm không làm rõ sự mâu thuẫn về vị trí tài sản tranh chấp và quyết định của bản án sơ thẩm không có bản vẽ tài sản tranh chấp nên không thể xác định được vị trí tài sản tranh chấp, không đảm bảo quá trình thi hành án mà cấp phúc thẩm không thể khắc phục được.

[3] Về đối tượng tranh chấp: Theo hợp đồng thuê nhà xưởng kho bãi số 01-HĐTNX ngày 30/12/2016 (bút lục số 14) xác định nguyên đơn cho bị đơn “thuê 2000m² diện tích nhà xưởng và văn phòng, nhà ăn đã được xây dựng nằm trên diện tích đất 12.800m²...” nên không rõ đối tượng của hợp đồng chỉ là diện tích nhà xưởng thuê 2000m² hay có bao gồm cả diện tích đất 12.800m² gắn liền nhà xưởng.

Theo đơn khởi kiện ngày 29/11/2018, nguyên đơn yêu cầu chấm dứt hợp đồng, buộc đơn trả lại diện tích nhà xưởng, kho bãi thuê là 2000m². Tại đơn khởi kiện bổ sung ngày 09/4/2019, nguyên đơn cho rằng ngoài số diện tích thuê thì bị đơn đã xây dựng và sử dụng trái phép thêm 4.286,3m², nên tổng diện tích sử dụng 12.800 m². Quá trình đo đạc, các đương sự cũng hướng dẫn ranh giới tài sản tranh chấp trên toàn bộ diện tích 12.800m². Vì vậy, Mảnh trích lục địa chính của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất huyện B ngày 22/10/2019 xác định khu đất tranh chấp là 12.800m² mà không đo đạc riêng biệt 2.000m². Trong quá trình giải quyết sơ thẩm, nguyên đơn rút đơn khởi kiện bổ sung, bản án sơ thẩm quyết định đình chỉ yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn nên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn trong phạm vi 2.000m² như đơn khởi kiện ban đầu. Tuy nhiên, do Tòa án cấp sơ thẩm không làm rõ lại đối tượng tranh chấp, bản án chỉ buộc bị đơn trả nhà xưởng, kho bãi cho nguyên đơn mà không nêu rõ diện tích đất, nhà xưởng phải trả là bao nhiêu, không có bản vẽ kèm theo dẫn đến không thể thi hành án được. Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải giao trả toàn bộ khu đất thuê 12.800m² và nhà xưởng trên đất. Vì vậy, cần thiết phải hủy bản án sơ thẩm để xác định rõ đối tượng tranh chấp làm căn cứ giải quyết vụ án.

[4] Tại Đơn yêu cầu xem xét thẩm định ngày 04/10/2019, nguyên đơn trình bày bị đơn đã xây dựng thêm nhiều công trình phụ trên đất mà không có văn bản xin phép nguyên đơn. Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn cũng thừa nhận việc bị đơn đã

xây nhiều công trình phụ trên đất. Tại phiên tòa phúc thẩm, cả đại diện nguyên đơn và bị đơn cùng thống nhất việc bị đơn có xây dựng nhiều công trình gắn liền trên đất nhưng chưa xác định được cụ thể từng công trình. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm không điều tra làm rõ sau khi ký hợp đồng số 01, hai bên có tiến hành bàn giao nhà xưởng, văn phòng hay không. Nếu có thì tài sản bàn giao gồm những tài sản gì vì hồ sơ không thể hiện những nội dung trên. Tại phiên tòa phúc thẩm, cả đại diện nguyên đơn và bị đơn cũng chưa thể xác định rõ được tài sản bàn giao khi cho thuê là những gì. Bản án sơ thẩm quyết định buộc bị đơn: "... có nghĩa vụ di dời tài sản, vật dụng thuộc quyền sở hữu của Công ty ra khỏi nhà xưởng, kho bãi của nguyên đơn" nhưng không nêu rõ tài sản di dời gồm những gì, đối với tài sản gắn liền trên đất không thể di dời thì giải quyết như thế nào, có xem xét giá trị đầu tư hay không là ảnh hưởng nghiêm trọng quyền, lợi ích hợp pháp của đương sự và không thể thi hành được bản án.

[5] Về giải quyết hậu quả của hợp đồng: Theo Điều 475 Bộ luật Dân sự quy định "Bên thuê có quyền cho thuê lại tài sản mà mình đã thuê, nếu được bên cho thuê đồng ý". Theo Điều 188 quy định điều kiện khi cho thuê lại đất phải có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và còn trong thời hạn sử dụng đất. Việc cho thuê lại đất phải lập thủ tục đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm chưa điều tra thu thập chứng cứ làm rõ khi xác lập hợp đồng cho thuê lại nguyên đơn đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu công trình hay chưa, việc cho thuê lại liên quan đến quyền sử dụng đất đã có văn bản chấp thuận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hay chưa, đã lập thủ tục và đăng ký theo quy định hay chưa để xem xét tính hiệu lực của thỏa thuận cho thuê lại.

Đồng thời, theo Khoản 1 Điều 3 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 quy định việc cho thuê lại nhà xưởng và quyền sử dụng đất gắn liền là loại hình kinh doanh bất động sản có điều kiện. Theo Khoản 1 Điều 8 Luật Doanh nghiệp 2014 quy định doanh nghiệp phải "Đáp ứng đủ điều kiện kinh doanh khi kinh doanh ngành, nghề đầu tư kinh doanh có điều kiện theo quy định của Luật Đầu tư và bảo đảm duy trì đủ điều kiện đầu tư kinh doanh đó trong suốt quá trình hoạt động kinh doanh". Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm chưa điều tra làm rõ nguyên đơn có đảm bảo điều kiện kinh doanh bất động sản cho thuê nhà xưởng, cho thuê lại đất hay không là thu thập chứng cứ không đầy đủ.

Vì vậy, bản án sơ thẩm nhận định nguyên đơn có quyền cho thuê lại đất, hợp đồng cho thuê nhà xưởng giữa các bên là có hiệu lực và tuyên bị đơn phải mất toàn bộ số tiền đặt cọc 245.300.000 đồng đã giao cho nguyên đơn là chưa thu thập đầy đủ chứng cứ dẫn đến quyết định chưa phù hợp các quy định pháp luật nêu trên, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các bên và đường lối giải quyết hậu quả của hợp đồng.

[6] Từ những cơ sở nhận định nêu trên, xét Tòa án cấp sơ thẩm có vi phạm thủ tục tố tụng, thu thập chứng cứ chưa đầy đủ mà tại phiên tòa phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung được. Do vậy, cần hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án về Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án. Bị đơn kháng cáo là có sở nên được chấp nhận. Đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát là có căn cứ chấp nhận.

Án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm: Do hủy bản án sơ thẩm nên đương sự kháng cáo không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: Khoản 3 Điều 148, khoản 3 Điều 308, Điều 310 và Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa XIV quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Hủy Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 01/2020/KDTM-ST ngày 28/02/2020 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương.

Giao hồ sơ vụ án về Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương giải quyết lại vụ án.

2. Án phí kinh doanh, thương mại phúc thẩm: Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên PT Việt Nam không phải nộp, Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Bình Dương hoàn trả cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên PT Việt Nam 2.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo hai Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0038795 ngày 07/5/2020 và số 0038849 ngày 28/5/2020.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án 11/8/2020./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- TAND huyện B ;
- Chi cục THADS huyện B;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, Tòa KT, HCTP.

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

Phan Trí Dũng