

Bản án số: 11/2023/KDTM-PT

Ngày: 29 - 9 - 2023

*“V/v tranh chấp về hợp đồng  
thuê tài sản”*

**NHÂN DANH**  
**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH NGHỆ AN**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Thái Thị Hồng Vân.

*Các Thẩm phán:* Bà Trần Thị Mỹ Hải

Bà Phạm Thị Thuý Quỳnh

***- Thư ký phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thị Mỹ - Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nghệ An tham gia phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thị Tố Loan - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 26, 29 tháng 9 năm 2023, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An xét xử phúc thẩm công khai vụ án Kinh doanh thương mại thụ lý số 16/2022/TLPT-KDTM ngày 21 tháng 10 năm 2022 về việc “Tranh chấp về hợp đồng thuê tài sản”. Do bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 17/2022/KDTM-ST ngày 05 tháng 8 năm 2022, của Tòa án nhân dân thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An bị kháng cáo; theo Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 19/2022/QĐ-PT ngày 23 tháng 12 năm 2022, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Công ty cổ phần G; Địa chỉ: Tòa nhà V, số H đường P, phường M, quận N, thành phố Hà Nội; Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Hồng Q - Tổng Giám đốc; Người đại diện theo ủy quyền: Bà Phạm Thị P và ông Phạm Đăng H - Chuyên viên pháp chế Công ty cổ phần G. Có mặt.

2. *Bị đơn:* Công ty cổ phần X; Địa chỉ: Số A đường H, phường H, thành phố V, tỉnh Nghệ An; Người đại diện theo pháp luật: Ông Võ Duy B - Chức vụ: Giám đốc. Vắng mặt.

Đại diện theo ủy quyền: Bà Trần Thị T, sinh năm 1963; Địa chỉ: Phường H, thành phố V, tỉnh Nghệ An. Có mặt.

Ông Nguyễn Trung T1, sinh năm 1964. Địa chỉ: Số B, P, xã N, thành phố V, tỉnh Nghệ An. Có mặt.

3. *Người kháng cáo:* Công ty cổ phần G

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Công ty cổ phần G và Công ty cổ phần X có ký kết Hợp đồng thuê nhà xưởng số 25.12./2017/HĐ-GHTK ngày 25/12/2017 cùng các Phụ lục số 01 ngày 27/4/2018, Phụ lục số 02 ngày 21/10/2018 và Phụ lục số 03 ngày ngày 01/10/2019 về việc thuê nhà xưởng tại thửa đất số 121, tờ bản đồ số 15 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (GCNQSDĐ) số CC 195991 do Ủy ban nhân dân tỉnh N cấp ngày 16/9/2016, có địa chỉ tại Khu công nghiệp B, xã H, thành phố V, tỉnh Nghệ An. Diện tích thuê là 1.261m<sup>2</sup> với giá thuê trong thời gian từ 01/01/2021 đến 31/12/2021 là 87.048.500 đồng (đã bao gồm thuế VAT). Công ty cổ phần G đặt cọc cho Công ty cổ phần X 60.000.000 đồng để thực hiện hợp đồng.

Quá trình thực hiện hợp đồng được thực hiện bình thường từ tháng 01/2018 đến tháng 5/2021. Công ty cổ phần G đã thanh toán cho Công ty cổ phần X tiền thuê nhà 06 tháng (từ tháng 01/2021 đến tháng 6/2021). Tuy nhiên, do tình hình dịch bệnh C - 19 diễn biến phức tạp, ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Công ty cổ phần G nên ngày 05/5/2021, Công ty cổ phần G có Thông báo chấm dứt hợp đồng số 01/TB-GHTK đến Công ty cổ phần X để thông báo việc chấm dứt trước thời hạn Hợp đồng thuê nhà số B./2017/HĐ-GHTK ngày 25/12/2017 cùng các phụ lục kể từ ngày 04/6/2021. Việc chấm dứt Hợp đồng thuê được Công ty cổ phần G thực hiện báo trước 30 ngày theo quy định tại khoản 3.1 Điều 3 của Phụ lục số 03 - Hợp đồng thuê nhà số B./2017/HĐ-GHTK.

Ngày 05/6/2021, Công ty cổ phần G đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ bàn giao, hoàn trả đầy đủ tiện ích cho Bên cho thuê, ngoại trừ những hao mòn tự nhiên và những cải tạo Công ty cổ phần G đã thực hiện theo thỏa thuận, bao gồm: sửa chữa lại cửa cuốn, cửa cánh xếp lại đảm bảo hoạt động bình thường; khu văn phòng ngăn vách kín và phòng bếp (có bàn đá, chậu rửa) giữ lại theo yêu cầu của Công ty cổ phần X. Tuy nhiên đại diện Công ty cổ phần X không đồng ý ký vào Biên bản bàn giao nhà bởi lý do “Công ty cổ phần giao hàng tiết kiệm chưa thực hiện nội dung công việc hạng mục Khu nhà vệ sinh” dù trước đó hai bên đã thống nhất với nhau theo phương án sửa chữa do Công ty cổ phần G đưa ra.

Bên cạnh đó, Công ty cổ phần G đã cử nhân viên trực tiếp đến để làm việc với Công ty cổ phần X về thỏa thuận thanh lý Hợp đồng, yêu cầu hoàn trả tiền thuê nhà xưởng cho thời gian chưa sử dụng và tiền cọc, tuy nhiên không nhận được sự hợp tác từ Công ty cổ phần X.

*Đại diện uỷ quyền của bị đơn bà Đặng Thị Ngọc Mtrình bày:* Ngày 25/12/2017, Công ty cổ phần X ký hợp đồng số 2512/2017 về việc cho Công ty cổ phần G thuê nhà xưởng của Công ty cổ phần X tại khu công nghiệp B từ ngày 01/01/2018.

Ngày 10/5/2021, Công ty cổ phần X nhận được công văn số 01/TB-GHTK đề ngày 05/05/2021 thông báo chấm dứt hợp đồng số 2512/2017 về việc thuê nhà xưởng tại khu công nghiệp B từ ngày 04/6/2021. Đồng thời Công ty cổ phần G đã cử bà Hồ Thị Mỹ L là người đại diện phụ trách kho tại V, chịu trách nhiệm làm việc với Công ty cổ phần X. Theo điều 6.2 của hợp đồng Công ty cổ phần X đã yêu cầu Công ty cổ phần G trước khi làm thủ tục bàn giao tài sản và thanh lý hợp đồng, phải hoàn thành việc tháo dỡ, sửa chữa, hoàn thiện các mục I và II theo Công văn số 03.08/VH ngày 03/8/2021, nhưng Công ty cổ phần G chỉ hoàn thành mục I còn mục II không triển khai khắc phục.

Hạng mục đã khắc phục gồm: Cửa cuốn: đã sửa kéo lên xuống bình thường; Cửa cánh xếp: Đã sửa Đóng mở bình thường; Khu văn phòng ngăn vách kính: Gồm vách kính ngăn phòng; Cho phép giữ lại không phải tháo dỡ; Phòng bếp: Gồm bàn đá + chậu rửa, cho phép giữ lại không phải tháo dỡ;

Hạng mục chưa khắc phục gồm: Khu nhà vệ sinh: Bệt xí, T, L1 rửa tay: Tháo dỡ thiết bị, hoàn trả lại như hiện trạng ban đầu; Nhà vệ sinh nam: Yêu cầu đập, tháo dỡ toàn bộ phần tường ngăn cách nhà vệ sinh và kho, trả lại hiện trạng ban đầu.

Ngày 17/7/2021, bà Hồ Thị Mỹ L đã gửi thư qua Email cho Công ty cổ phần X với nội dung thư đã xác nhận hiện trạng phần diện tích nhà kho Công ty cổ phần G bàn giao như mục I và mục II. Nhưng trên thực tế Mục II Công ty cổ phần G không thực hiện việc giải phóng và hoàn trả mặt bằng như thỏa thuận.

Trả lời thư, Công ty cổ phần X yêu cầu Công ty cổ phần G phải hoàn thành Mục II để tổ chức nghiệm thu, bàn giao mặt bằng và thanh lý hợp đồng, nhưng đến nay Công ty cổ phần G vẫn chưa thực hiện.

Việc Công ty cổ phần G tiến hành khởi kiện Công ty cổ phần X là việc làm thiếu cân nhắc, đã làm ảnh hưởng đến uy tín và của Công ty cổ phần X. Nguyên nhân kéo dài thời gian thanh lý hợp đồng và thanh toán công nợ là do phía Công ty cổ phần G không hoàn thành nghĩa vụ của mình. Công ty cổ phần G chậm trễ việc tháo dỡ, đập phá, hoàn trả mặt bằng nhà kho nhà xưởng cho Công ty cổ phần X. Sự chậm trễ này đã làm thiệt hại về kinh tế rất lớn cho Công ty cổ phần X.

Hiện nay, Công ty cổ phần G khởi kiện yêu cầu Công ty cổ phần X hoàn trả số tiền 135.442033 đồng là tiền thời gian thuê kho mà không sử dụng và tiền đặt cọc (theo lập luận của Công ty cổ phần G) và lãi suất chậm trả thì Công ty cổ phần

X không đồng ý hoàn trả số tiền trên cho Công ty cổ phần G. Lý do là do Công ty cổ phần G không hoàn thành việc tháo dỡ hoàn trả mục II. Thời gian tính tiền thuê kho còn được tính cho đến khi Công ty cổ phần G hoàn thành nghĩa vụ của mình.

Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 17/2022/KDTM-ST ngày 05 tháng 8 năm 2022, của Tòa án nhân dân thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An đã quyết định:

Căn cứ vào các điều 30, 35, 147, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự; điều 4 Luật thương mại; điều 472, khoản 1 điều 482 Bộ luật dân sự; điều 26 Nghị quyết 326 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án, xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là Công ty cổ phần G về việc yêu cầu Công ty cổ phần X phải thanh toán số tiền 60.000.000 đồng tiền đặt cọc, 75.442.033 đồng tiền thuê nhà xưởng đã thanh toán nhưng chưa sử dụng từ ngày 05/6/2021 đến ngày 30/6/2021 và lãi suất chậm trả 15.883.558 đồng; Tổng cộng là 151.325.591 đồng.

Ngoài ra bản án còn quyết định về án phí, quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

Ngày 11 tháng 8 năm 2022, Công ty cổ phần G kháng cáo toàn bộ Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 17/2022/KDTM-ST ngày 05 tháng 8 năm 2022, của Tòa án nhân dân thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An, với lý do: Tòa án cấp sơ thẩm đã không xem xét toàn diện các tài liệu, chứng cứ trong vụ án, không khách quan trong việc giải quyết vụ án, tuyên án trái ngược với thực tế, xâm phạm nghiêm trọng đến quyền và lợi ích của công ty Cổ phần G.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Công ty cổ phần G giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn Công ty cổ phần X đề nghị giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Phát biểu Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nghệ An tại phiên tòa:

- Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký từ khi thụ lý, giải quyết vụ án và tại phiên tòa đã thực hiện đúng quy định Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự, người đại diện theo ủy quyền, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định, bảo đảm quyền lợi nghĩa vụ của họ.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự, hủy án sơ thẩm và chuyển hồ sơ cho Tòa án nhân dân tỉnh thành phố Vinh xét xử lại theo quy định pháp luật.

#### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ vụ án và kết quả tranh tụng tại phiên tòa thể hiện: Công ty cổ phần G và Công ty cổ phần X có ký kết Hợp đồng thuê nhà xưởng số 25.12./2017/HĐ-GHTK ngày 25/12/2017 cùng các Phụ lục số 01 ngày 27/4/2018, Phụ lục số 02 ngày 21/10/2018 và Phụ lục số 03 ngày ngày 01/10/2019 về việc thuê nhà xưởng tại thửa đất số 121, tờ bản đồ số 15 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC 195991 do Ủy ban nhân dân tỉnh N cấp ngày 16/9/2016, có địa chỉ tại Khu công nghiệp B, xã H, thành phố V, tỉnh Nghệ An. Diện tích thuê là 1.261m<sup>2</sup> với giá thuê trong thời gian từ 01/01/2021 đến 31/12/2021 là 87.048.500 đồng (đã bao gồm thuế VAT). Công ty cổ phần G đặt cọc cho Công ty cổ phần X 60.000.000 đồng để đảm bảo cho việc thực hiện hợp đồng.

Quá trình thực hiện hợp đồng, hai bên đã thực hiện đúng như thỏa thuận của hợp đồng từ tháng 01/2018 đến tháng 5/2021. Công ty cổ phần G đã thanh toán trước cho Công ty cổ phần X tiền thuê nhà xưởng đến ngày 30/6/2021. Tuy nhiên, đến ngày 05/5/2021, Công ty cổ phần G có thông báo chấm dứt hợp đồng số 01/TB-GHTK đến Công ty cổ phần X để thông báo việc chấm dứt trước thời hạn Hợp đồng thuê nhà xưởng số 25.12./2017/HĐ-GHTK ngày 25/12/2017 cùng các phụ lục kể từ ngày 04/6/2021, với lý do do tình hình dịch bệnh Covid - 19 diễn biến phức tạp, ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Công ty cổ phần G.

Ngày 10/5/2021, Công ty cổ phần X nhận được công văn số 01/TB-GHTK đề ngày 05/05/2021, thông báo chấm dứt hợp đồng số 25.12/2017 về việc thuê nhà xưởng tại khu công nghiệp B từ ngày 04/6/2021.

Hiện nay, Công ty cổ phần G yêu cầu Công ty cổ phần X phải trả cho Công ty cổ phần G số tiền 135.442.033 đồng, trong đó bao gồm 60.000.000 đồng tiền đặt cọc và 75.442.033 đồng tiền thuê nhà xưởng mà Công ty cổ phần G đã thanh toán nhưng chưa sử dụng từ ngày 05/6/2021 đến ngày 30/6/2021 và tiền lãi chậm trả là 15.883.558 đồng; Tổng cộng là 151.325.591 đồng.

Tòa án cấp sơ thẩm trên cơ sở xem xét các tài liệu, chứng cứ và các quy định của pháp luật đã bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty cổ phần G với lý do cho đến thời điểm hiện nay thì cả hai bên vẫn chưa hoàn thành xong việc thanh lý hợp đồng. Sau khi xét xử sơ thẩm, Công ty cổ phần G kháng cáo toàn bộ bản án vì cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét toàn diện các tài liệu, chứng cứ trong vụ án.

[2] Xét kháng cáo của Công ty cổ phần G, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[2.1] Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đều bắt nguồn từ Hợp đồng thuê nhà xưởng số 25.12./2017/HĐ-GHTK ngày 25/12/2017 cùng các Phụ lục số 01 ngày 27/4/2018, Phụ lục số 02 ngày 21/10/2018 và Phụ lục số 03 ngày ngày

01/10/2019 về việc thuê nhà xưởng, ký kết giữa Công ty cổ phần X (Bên A) và Công ty cổ phần G (Bên B).

Tại Điều 3 - Phụ lục số 03 - Hợp đồng thuê nhà xưởng số 2512/2017/HĐ-GHTK ngày 01/10/2019 quy định:

3.1. Một trong hai bên có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng trước thời hạn nhưng phải thông báo bằng văn bản cho bên còn lại biết trước ít nhất 30 ngày. Hai bên tiến hành thanh lý hợp đồng theo quy định pháp luật, bên B bàn giao lại nhà xưởng cho bên A, bên A hoàn trả cho bên B số tiền bên B đã đặt cọc và khoản tiền thuê bên B đã thanh toán tương ứng với thời gian chưa sử dụng nhà xưởng (nếu có).

3.3. Trường hợp bên B đơn phương chấm dứt hợp đồng trước thời hạn mà không thông báo cho bên A biết trước ít nhất 30 ngày thì bên B chịu mất toàn bộ khoản tiền thuê đã thanh toán tương ứng với thời gian chưa sử dụng nhà xưởng (nếu có), đồng thời bên B phải bồi thường cho bên A một khoản tiền tương đương 50% giá trị cho thuê của toàn bộ thời gian cho thuê còn lại. Bên A khấu trừ số tiền bên B đã đặt cọc vào số tiền bồi thường, bên B chỉ phải thanh toán số tiền còn thiếu.

Như vậy, mục 3.1 của hợp đồng quy định về quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng và nghĩa vụ của các bên khi đơn phương chấm dứt hợp đồng nếu không vi phạm về thời hạn thông báo việc chấm dứt (ít nhất 30 ngày).

Mục 3.3 của hợp đồng quy định về hậu quả pháp lý của bên B khi đơn phương chấm dứt hợp đồng trước thời hạn mà không thông báo theo thời hạn đã quy định tại mục 3.1 cụ thể là khoản tiền thuê đã thanh toán tương ứng với thời gian chưa sử dụng nhà xưởng, nghĩa vụ bồi thường và số tiền đặt cọc.

[2.2] Tuy nhiên, toà án cấp sơ thẩm không xem xét việc bên B (Công ty cổ phần G) có vi phạm quy định về thời hạn báo trước khi đơn phương chấm dứt hợp đồng trước thời hạn hay không để từ đó xác định bên B (Công ty cổ phần G) có mất toàn bộ khoản tiền thuê đã thanh toán tương ứng với thời gian chưa sử dụng nhà xưởng hay không, bên B có phải bồi thường cho bên A không? Có cần khấu trừ số tiền bên B đã đặt cọc vào số tiền bồi thường hay không? Từ đó để làm căn cứ chấp nhận hay không chấp nhận yêu cầu đòi lại tiền cọc và số tiền thuê nhà chưa sử dụng của Công ty cổ phần G.

Toà án sơ thẩm căn cứ vào lí do hai bên vẫn chưa hoàn thành xong việc thanh lý hợp đồng để bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không đúng theo hợp đồng mà các bên đã thoả thuận.

[2.3] Ngoài ra, tại mục 6.2 của Hợp đồng thuê nhà xưởng số 25.12/2017/HĐ-GHTK quy định:

Khi bên B cần sửa chữa cải tạo theo nhu cầu sử dụng riêng làm thay đổi kết cấu của nhà xưởng thì phải thông báo bằng văn bản và nhận được sự chấp thuận của bên A và tuân thủ các quy định về xây dựng cơ bản. Các chi phí này bên B chịu trách nhiệm.

Sau khi ký kết hợp đồng thì Công ty Cổ phần G có cải tạo một số hạng mục của nhà xưởng nhưng không có sự đồng ý bằng văn bản của Công ty cổ phần X mà chỉ có thoả thuận miệng của hai bên.

Ngày 5/5/2021, Công ty Cổ phần G có thông báo chấm dứt hợp đồng kể từ ngày 04/6/2021. Hai bên đã làm việc thống nhất về việc Công ty Cổ phần G tháo dỡ một số hạng mục.

Ngày 17/7/2021, bà Hồ Thị Mỹ L đã gửi thư qua Email cho Công ty cổ phần X với nội dung thư đã xác nhận hiện trạng phần diện tích nhà kho Công ty cổ phần G bàn giao theo thoả thuận. Nhưng thực tế Công ty cổ phần G không thực hiện việc giải phóng và hoàn trả mặt bằng như thỏa thuận. Cụ thể:

Hạng mục đã khắc phục gồm: Cửa cuốn: đã sửa kéo lên xuống bình thường; Cửa cánh xép: Đã sửa Đóng mở bình thường; Khu văn phòng ngăn vách kích: Gồm vách kính ngăn phòng; Cho phép giữ lại không phải tháo dỡ; Phòng bếp: Gồm bàn đá + chậu rửa, cho phép giữ lại không phải tháo dỡ;

Hạng mục chưa khắc phục gồm: Khu nhà vệ sinh: Bệt xí, tiểu nam, L1 rửa tay: Tháo dỡ thiết bị, hoàn trả lại như hiện trạng ban đầu; Nhà vệ sinh nam: Yêu cầu đập, tháo dỡ toàn bộ phần tường ngăn cách nhà vệ sinh và kho, trả lại hiện trạng ban đầu.

Ngày 3/8/2021, Công ty cổ phần X có công văn yêu cầu Công ty cổ phần G phải hoàn thành hạng mục chưa khắc phục để tổ chức nghiệm thu, bàn giao mặt bằng và thanh lý hợp đồng, nhưng đến nay Công ty cổ phần G vẫn chưa thực hiện.

Theo Công ty cổ phần G thì Công ty đã nhiều lần đến tháo dỡ hoặc đề nghị Công ty X tháo dỡ, Công ty cổ phần G sẽ chịu chi phí nhưng phía bên kia không hợp tác.

Theo Công ty cổ phần X thì lí do Công ty không đồng ý hoàn trả số tiền cọc và tiền thuê chưa sử dụng cho Công ty cổ phần G là do Công ty cổ phần G không hoàn thành việc tháo dỡ hoàn trả mặt bằng.

[2.4] Tại các phiên hoà giải tại cấp sơ thẩm Công ty cổ phần X yêu cầu Công ty cổ phần G phải thanh toán tiền thuê tài sản của Công ty cho đến khi Công ty G hoàn thành nghĩa vụ của mình, tiến hành nghiệm thu bàn giao mặt bằng và thanh lý hợp đồng. Nếu bên nguyên đơn đồng ý tháo dỡ công trình nhà vệ sinh và trả thêm chi phí thuê kho trong khoảng thời gian Công ty X không cho thuê được kho (tính từ thời điểm tạm dừng hợp đồng đến khi bàn giao xong mặt bằng) thì

Công ty X đồng ý trả lại số tiền cọc 60.000.000 đồng; Số tiền thuê mặt bằng còn lại chưa sử dụng là 75.000.000 đồng Công ty X sẽ khấu trừ vào thời gian Công ty cổ phần G chưa hoàn thành việc tháo dỡ hạng mục 2.

[2.5] Như vậy, đối với yêu cầu khởi kiện của Công ty cổ phần G thì Công ty X có hai yêu cầu: Thứ nhất bồi thường tiền thuê kho trong thời gian Công ty X không cho thuê kho được; Thứ hai buộc tháo dỡ nhà vệ sinh (phần phát sinh thêm) mà các bên đã thống nhất nhưng bên nguyên đơn chưa thực hiện.

Yêu cầu của bị đơn là yêu cầu phản tố theo quy định tại Điều 200 Bộ luật tố tụng dân sự, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không hướng dẫn cho bị đơn nộp tiền tạm ứng án phí để thụ lý giải quyết là chưa đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của đương sự.

[2.6] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử thấy rằng do việc thu thập chứng cứ chưa được thực hiện đầy đủ mà tại phiên tòa phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung được, việc giải quyết vụ án làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự nên căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự, hủy án sơ thẩm và chuyển hồ sơ cho Tòa án nhân dân tỉnh thành phố Vinh xét xử lại theo quy định pháp luật như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nghệ An tại phiên tòa là phù hợp.

[3] Nguyên đơn kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, nghĩa vụ chịu án phí sẽ được xác định lại khi giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

1. Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 3 Điều 29 Nghị quyết số 326/UBTVQH14 ngày 30/12/2016, của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Chấp nhận kháng cáo của Công ty cổ phần G. Tuyên xử:

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2022/DS-ST ngày 05/8/2022, của Tòa án nhân dân thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Trả lại cho Công ty cổ phần G (Hai triệu) đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0010234 ngày 19/8/2022, tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An.

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

### **HỘI ĐỒNG XÉT XỬ**



**Các thẩm phán**

**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

**Phạm Thị Thuý Quỳnh**

**Trần Thị Mỹ Hải**

**Thái Thị Hồng Vân**

***Nơi nhận:***

- VKSND tỉnh Nghệ An;
- TAND thành phố Vinh;
- Chi cục THADS thành phố Vinh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Thái Thị Hồng Vân**