

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH KON TUM**

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

Bản án số: 01/2022/KDTM-PT

Ngày: 19/9/2022

V/v tranh chấp hợp đồng thuê tài sản

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH KON TUM**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Dương Thị Vân

*Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Văn Pho và ông Vũ Văn Thuận

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Lương – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Kon Tum.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kon Tum tham gia phiên tòa:** Ông Lê Văn Việt – Kiểm sát viên,

Trong ngày 19 tháng 9 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Kon Tum xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 02/2022/TLPT-KDTM ngày 25 tháng 7 năm 2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản”.

Do bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 02/2022/KDTM-ST ngày 14 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố KT, tỉnh Kon Tum bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 21/2022/QĐ-PT ngày 05 tháng 8 năm 2022 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Công ty PN; người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Như Q; Chức vụ: Chủ tịch Công ty kiêm Tổng giám đốc; đại diện theo ủy quyền: Bà A, sinh năm 1982 và bà B, sinh năm 1984; cùng địa chỉ: Số 940 đường Ba Tháng Hai, phường 15, quận 11, thành phố H (Văn bản ủy quyền ngày 28/7/2022), (có mặt).

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp:* Luật sư Nguyễn Văn K, sinh năm 1983, thuộc Công ty Luật KL; địa chỉ: Phòng 103, Tòa nhà 11L-12L, Khu Miếu Nổi, phường 3, quận BT, thành phố H (có mặt).

- *Bị đơn*: Công ty TN; địa chỉ: Số 135 Lê Hồng Phong, phường QT, thành phố KT, tỉnh Kon Tum. Người đại diện theo pháp luật: Ông Võ Tá K; chức vụ: Giám đốc (có mặt).

- *Người kháng cáo*: Nguyên đơn là Công ty PN và bị đơn là Công ty TN.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo các tài liệu có trong hồ sơ và lời trình bày của các đương sự, vụ án được tóm tắt như sau:

Ngày 12/7/2016, Công ty TN (Công ty TN) ký hợp đồng số 01/HĐ-TMB với Công ty PN (Công ty PN), thuê mặt bằng tầng trệt tòa nhà 135 Lê Hồng Phong, phường QT, thành phố KT, tỉnh Kon Tum làm cửa hàng bán lẻ. Thời hạn thuê là 20 năm kể từ ngày bàn giao mặt bằng (ngày 20/7/2016) giá thuê là 45.000.000 đồng/tháng. Ngoài ra, các bên còn thỏa thuận về phương thức thanh toán, các điều kiện chấm dứt hợp đồng, quyền được chấm dứt hợp đồng trước thời hạn và các quyền, nghĩa vụ khác của các bên.

Ngày 07/4/2021, bị đơn Công ty TN gửi thông báo đến Công ty PN về việc thu hồi, chấm dứt hợp đồng trước thời hạn. Sau đó, hai công ty có văn bản phúc đáp qua lại nhiều lần. Không đồng ý với yêu cầu của Công ty TN, ngày 17/01/2022 Công ty PN khởi kiện yêu cầu Công ty TN tiếp tục thực hiện Hợp đồng cho thuê mặt bằng. Ngày 04/5/2022 bổ sung yêu cầu khởi kiện và tại phiên tòa, nguyên đơn yêu cầu: Nếu yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng không được chấp nhận, Công ty PN yêu cầu Công ty TN phải thực hiện nghĩa vụ bồi thường do hành vi vi phạm hợp đồng, gồm: Hoàn trả tiền cọc 120.000.000 đồng và bồi thường tương ứng tiền cọc 120.000.000 đồng, tổng cộng 240.000.000 đồng; Bồi thường giá trị khấu hao còn lại của tài sản mà Công ty PN đã đầu tư, cải tạo vật chất vào mặt bằng thuê để phục vụ hoạt động kinh doanh số tiền 1.276.016.878 đồng; Giá trị thiệt hại tương ứng đối với chiến lược kinh doanh phát triển dài hạn trong vòng 20 năm của Phương Nam tại thị trường Tây Nguyên bị ảnh hưởng và dừng lại do hành vi đơn phương chấm dứt hợp đồng với số tiền: 10.929.984.000 đồng.

- **Bị đơn Công ty TN phản tố**: Công ty TN không chấp nhận yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng. Thống nhất hạng mục các trang thiết bị mà Công ty PN lắp đặt vào mặt bằng thuê để phục vụ hoạt động kinh doanh với tổng số tiền trị giá là 1.276.016.878 đồng. Nhưng không đồng ý bồi thường, vì khi lắp đặt các tài sản này Công ty TN không biết, đồng thời không phải là bất động sản do Phương Nam đầu tư, cải tạo cơ sở vật chất vào mặt bằng thuê theo quy định tại điểm 5.2 Điều 5 của hợp đồng. Tuy nhiên, bị đơn đồng ý hỗ trợ chi phí hệ thống kỹ thuật điện, trị giá 48.457.838 đồng và hệ thống camera, loa trị giá 28.643.625 đồng. Tổng cộng số tiền: 77.101.463 đồng theo thỏa thuận tại “Phụ lục 01: Danh mục

tài sản”; không chấp nhận yêu cầu về giá trị thiệt hại tương ứng đối với chiến lược kinh doanh phát triển dài hạn số tiền 10.929.984.000 đồng; đồng ý hoàn trả cho Công ty PN tiền cọc 120.000.000 đồng và bồi thường tương ứng tiền cọc 120.000.000 đồng theo thoả thuận tại điểm 5.2 Điều 5 của hợp đồng tổng cộng 240.000.000 đồng.

Yêu cầu phản tố, buộc Công ty PN chấm dứt Hợp đồng thuê mặt bằng và trả lại cho Công ty TN; yêu cầu nguyên đơn phải thanh toán tiền thuê mặt bằng từ ngày 01/01/2022 đến ngày xét xử (14/6/2022) là 5 tháng 14 ngày với số tiền 270.600.000 đồng; và số tiền thuê mặt bằng từ sau ngày xét xử sơ thẩm đến ngày bàn giao mặt bằng cho Công ty TN.

**Với nội dung vụ án như trên, tại bản án kinh doanh thương mại số 02/2022/KDTM-ST ngày 14/6/2022 của TAND thành phố KT.**

Căn cứ khoản 1 Điều 30 Bộ luật Tố tụng dân sự; các điều 270, 271 Luật Thương mại. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty PN. Chấp nhận yêu cầu phản tố của Công ty TN.

**1.** Chấm dứt thực hiện Hợp đồng thuê mặt bằng số 01/HĐ-TMB ngày 12 tháng 7 năm 2016, giữa Công ty TN với Công ty PN.

**2.** Buộc Công ty PN phải bàn giao mặt bằng tầng trệt toà nhà số 135 đường Lê Hồng Phong, phường QT, thành Phố KT, tỉnh Kon Tum cho Công ty TN theo Hợp đồng thuê mặt bằng số 01/HĐ-TMB ngày 12 tháng 07 năm 2016 và Biên bản bàn giao ngày 20/7/2016 giữa Công ty PN và Công ty TN.

**3.** Công ty TN phải hoàn trả cho Công ty PN số tiền **46.501.463** (Bốn mươi sáu triệu, năm trăm lẻ một nghìn, bốn trăm sáu ba) đồng.

**4.** Công ty PN phải tiếp tục thanh toán tiền thuê mặt bằng từ sau ngày xét xử sơ thẩm đến ngày bàn giao mặt bằng cho bị đơn, tiền thuê là 45.000.000 đồng/tháng chưa gồm VAT theo Hợp đồng thuê mặt bằng số 01/HĐ-TMB ngày 12 tháng 7 năm 2016 và và Phụ lục Hợp đồng thuê mặt bằng số 01/PLHĐ-TMB/2019 ngày 17 tháng 7 năm 2019.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí; chi phí tố tụng, quyền kháng cáo, quyền và nghĩa vụ của các bên đương sự.

*\* Ngày 21/6/2022 nguyên đơn là Công ty PN kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm.*

*Ngày 24/6/2022 bị đơn là Công ty TN kháng cáo bản án sơ thẩm về nội dung phạt cọc. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, không buộc Công ty TN phải trả cho Công ty PN số tiền 240.000.000đ.*

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kon Tum phát biểu quan điểm giải quyết vụ án: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Đối với những người tham gia tố tụng các đương sự đã chấp hành đầy đủ các quy định của pháp luật.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Xét kháng cáo của nguyên đơn yêu cầu hủy án là không có căn cứ. Theo điểm 5.1 Điều 5 của Hợp đồng, các bên thỏa thuận việc chấm dứt hợp đồng trước hạn. Vì vậy, bị đơn đã thông báo và chấm dứt hợp đồng trước hạn là có căn cứ và đúng quy định; Về các khoản tiền yêu cầu bồi thường của nguyên đơn là không phù hợp và không được quy định trong hợp đồng.

Đối với kháng cáo của bị đơn: Tại điểm 5.2 Điều 5 của Hợp đồng, các bên đã thỏa thuận nội dung hoàn trả tiền cọc và phạt cọc trong trường hợp đồng bị chấm dứt trước thời hạn do lỗi của bên cho thuê. Do đó, Công ty TN kháng cáo không đồng ý khoản tiền này là không có căn cứ.

Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Không chấp nhận kháng cáo của các đương sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 02/2022/KDTM-ST ngày 14 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kon Tum. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn được lập đúng theo thủ tục và trong hạn luật định, nên được HĐXX xem xét theo thủ tục phúc thẩm. Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo, các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Vì vậy, tiến hành xét xử vụ án theo quy định của pháp luật.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn Công ty PN thấy rằng:

[2.1] Đối với nội dung nguyên đơn yêu cầu Công ty TN tiếp tục thực hiện hợp đồng: Tại điểm 5.1 Điều 5 của Hợp đồng quy định: *“Trường hợp bên cho thuê muốn chấm dứt hợp đồng trước hạn. Bên cho thuê phải thông báo trước cho bên thuê 06 tháng”*.

Ngày 07/4/2021, Công ty TN gửi thông báo cho Công ty PN về việc chấm dứt hợp đồng trước thời hạn. Sau nhiều lần hai Công ty có văn bản phúc đáp qua lại. Ngày 28/7/2021 bị đơn có Văn bản Thông báo thời hạn dự kiến chấm dứt hợp

đồng trước hạn 06 tháng là đến ngày 10/10/2021. Ngày 28/12/2021, Công ty TN có công văn phúc đáp lại, thêm 03 tháng để nguyên đơn có thời gian di dời. Như vậy, Công ty TN đã thông báo trước cho Công ty PN trước 6 tháng. Do đó, Công ty TN có quyền được đơn phương chấm dứt hợp đồng theo quy định tại khoản 4 Điều 422 BLDS và thông báo trước 6 tháng là đúng thỏa thuận của hai bên tại điểm 5.1 Điều 5 của Hợp đồng.

[2.2] Đối với yêu cầu của Công ty TN phải bồi thường giá trị khấu hao còn lại của các tài sản mà Công ty PN đã đầu tư, cải tạo vật chất vào mặt bằng thuê tính đến thời điểm Phương Nam đã thực hiện để phục vụ hoạt động kinh doanh là 1.276.016.878 đồng, thấy rằng: Tại điểm 5.2 Điều 5 của Hợp đồng quy định: *“Trong trường hợp Hợp đồng bị chấm dứt trước thời hạn do lỗi của bên cho thuê, thì có nghĩa vụ...bồi thường giá trị khấu hao còn lại của tài sản mà bên thuê đã đầu tư cải tạo cơ sở vật chất tính đến thời điểm mà bên thuê đã thực hiện để phục vụ hoạt động kinh doanh của bên thuê”*. Tuy nhiên, các tài sản mà Công ty PN đã đầu tư lắp đặt vào mặt bằng thuê để phục vụ hoạt động kinh doanh là các kệ đựng sách ...*(Chi tiết giá trị tài sản thể hiện tại Phụ Lục 01)*, xác định là động sản, không phải tài sản đầu tư cải tạo cơ sở vật chất vào mặt bằng thuê theo điểm 5.2 Điều 5 của Hợp đồng nêu trên. Vì vậy, khi các bên chấm dứt hợp đồng thì bên thuê tháo dỡ mang đi mà không phải bồi thường. Việc, Công ty TN đồng ý hỗ trợ chi phí các tài sản ghi tại “Phụ lục 01: Danh mục tài sản”, gồm: mục II “Hệ thống kỹ thuật điện” trị giá 48.457.838 đồng; mục III “Hệ thống camera và loa” trị giá 28.643.625 đồng, với tổng số tiền: 77.101.463 đồng. Đây là các tài sản gắn vào cơ sở mặt bằng của tòa nhà và sự tự nguyện của Công ty TN nên chấp nhận.

[2.3] Đối với yêu cầu bồi thường giá trị thiệt hại tương ứng đối với chiến lược kinh doanh phát triển dài hạn trong vòng 20 năm của Phương Nam tại thị trường Kon Tum bị ảnh hưởng và dừng lại vì hành vi đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê mặt bằng của Công ty TN là 10.929.984.000 đồng. Thấy rằng, trong hợp đồng các bên không có thỏa thuận về vấn đề này và cũng không được Công ty TN đồng ý, vì vậy không có căn cứ chấp nhận.

[3] Xét kháng cáo của bị đơn Công ty TN thấy rằng:

Tại điểm 5.2 Điều 5 của Hợp đồng quy định: *“Trong trường hợp Hợp đồng bị chấm dứt trước thời hạn do lỗi của bên cho thuê, bên cho thuê có nghĩa vụ hoàn trả bên thuê toàn bộ số tiền đặt cọc quy định tại Điều 3 và bồi thường tương ứng với số tiền đặt cọc ...”*. Như vậy, hợp đồng được ký giữa các bên đã thỏa thuận nội dung hoàn trả tiền cọc và phạt cọc trong trường hợp, hợp đồng bị chấm dứt trước thời hạn do lỗi của bên cho thuê, ngoài ra không có thỏa thuận khác. Do đó, việc bị đơn kháng cáo cho rằng nguyên đơn vi phạm hợp đồng nên không đồng ý bồi thường tiền đặt cọc và phạt cọc là không có cơ sở.

[4] Tại các văn bản kiến nghị ngày 17/8/2022 và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày 08 lý do và cho rằng cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng tố tụng nên đề nghị hủy án sơ thẩm, HĐXX xét thấy:

[4.1] Yêu cầu đưa Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam – chi nhánh Kon Tum tham gia tố tụng là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan. Lý do: Bị đơn đã thế chấp toàn bộ Tòa nhà tại địa chỉ 135 Lê Hồng Phong, thành phố Kon Tum bảo đảm cho khoản vay của bị đơn.

Thấy rằng, việc cấp sơ thẩm không đưa Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam – chi nhánh Kon Tum vào tham gia tố tụng là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là có căn cứ. Bởi lẽ, quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 491703 cấp ngày 14/10/2016 là tài sản hợp pháp của Công ty TN, bị đơn chỉ cho Công ty PN thuê mặt bằng, việc chấm dứt hợp đồng thuê mặt bằng không làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng.

[4.2] Cần xác minh địa chỉ trụ sở của bị đơn Công ty TN trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền số CD 491703 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Kon Tum cấp ngày 14/10/2016.

Thấy rằng: Mặc dù đơn khởi kiện của nguyên đơn ghi địa chỉ 162 Lê Hồng Phong nhưng theo Thông báo thụ lý vụ án và thực tế địa chỉ của bị đơn Công ty TN là địa chỉ số 135 Lê Hồng Phong, thành phố Kon Tum, Tòa án tổng đạt các văn bản tố tụng tại địa chỉ này, bị đơn đều nhận được và tham gia tố tụng đầy đủ. Do đó, yêu cầu này là không có căn cứ để Tòa án xác minh.

[4.3] Xác minh, thu thập chứng cứ đối với các lý do Công ty TN chấm dứt hợp đồng thuê như: Tình hình khó khăn do ảnh hưởng của dịch bệnh Covid, đối tác có nhu cầu lấy lại mặt bằng....

Thấy rằng: Tại điểm 5.1 Điều 5 của Hợp đồng đã quy định về quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng trước hạn và phù hợp với pháp luật quy định tại khoản 4 Điều 422 BLDS. Mặt khác, việc thu thập chứng cứ này là nghĩa vụ chứng minh của các đương sự, Tòa án không có nghĩa vụ thu thập thay cho các đương sự theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

[4.4] Thủ tục phản tố của bị đơn Công ty TN, Tòa án sơ thẩm không tuân thủ quy định tại Điều 202 và khoản 4 Điều 189 Bộ luật tố tụng dân sự.

HĐXX thấy rằng: Tòa cấp sơ thẩm đã tiến hành các thủ tục thụ lý yêu cầu phản tố đúng quy định tại Điều 202 Bộ luật tố tụng dân sự, thể hiện tại các bút lục số 77,78,79. Bên nguyên đơn cho rằng không tuân thủ là không có căn cứ.

[4.5] Ông Võ Tá Công không được bị đơn ủy quyền mà tham gia tố tụng và ký nhận văn bản tố tụng của Tòa án.

Thấy rằng: Ông Võ Tá Khoa đại diện theo pháp luật của bị đơn đã có văn bản ủy quyền của cho ông Võ Tá Công theo đúng quy định (Văn bản ngày 16/3/2022 –Bút lục 73).

[4.6] Việc xem xét thẩm định tại chỗ ngày 25/4/2022, thiếu đại diện Phòng quản lý đô thị là thành viên; Công ty PNCó đơn xin hoãn những văn tiến hành; người yêu cầu xem xét không nộp chi phí tố tụng là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Thấy rằng: Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành các thủ tục theo đơn yêu cầu xem xét thẩm định của Công ty TN, đã ra Thông báo nộp chi phí tố tụng theo đúng quy định (BL 80,81). Ngày 25/4/2022, Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ nhưng do vắng thành viên Hội đồng và vắng nguyên đơn, người phụ trách cửa hàng bán lẻ (Nhà sách Phương Nam) không đồng ý cho xem xét, không cung cấp tài liệu chứng cứ nên Tòa án đã lập biên bản không tiến hành xem xét, thẩm định được (BL 116, 117, 118). Như vậy, cấp sơ thẩm đã thực hiện đầy đủ và đúng theo quy định BLTTDS.

[4.7] Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời theo đơn yêu cầu của nguyên đơn.

Thấy rằng: Người khởi kiện nộp cho Tòa án đơn khởi kiện trong đó có nội dung yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời. Tòa án cấp sơ thẩm đã ra Thông báo sửa đổi, bổ sung đơn theo quy định tại Điều 133 BLTTDS (BL 35) nhưng nguyên đơn không sửa đổi bổ sung nên Tòa án không xem xét là đúng quy định.

[4.8] Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét và thụ lý đơn khởi kiện bổ sung của nguyên đơn theo trình tự thủ tục tố tụng.

Thấy rằng: Ngày 26/4 Tòa án đã ban hành quyết định đưa vụ án ra xét xử vào ngày 10/5/2022. Sau khi nhận được quyết định xét xử, ngày 06/5/2022 Tòa án nhận được đơn khởi kiện bổ sung của nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải bồi thường số tiền 1.276.016.878 đồng, giá trị khấu hao còn lại của các tài sản mà Công ty PNCó đầu tư lắp đặt vào mặt bằng thuê; bồi thường giá trị thiệt hại tương ứng đối với chiến lược kinh doanh phát triển dài hạn trong vòng 20 năm của Phương Nam tại thị trường Kon Tum là 10.929.984.000 đồng. Xét yêu cầu này vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu về “Tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê mặt bằng”, đại diện nguyên đơn cũng thừa nhận tại phiên tòa phúc thẩm. Cấp sơ thẩm xem xét là vi phạm tố tụng nhưng không nghiêm trọng và không ảnh hưởng đến quyền lợi của đương sự để hủy bản án sơ thẩm theo khoản 2 Điều 310 BLTTDS.

[5] Đối với lời khai tại phiên tòa của đại diện nguyên đơn chưa thanh toán số tiền thuê mặt bằng 03 tháng (Từ tháng 10 đến tháng 12/2021); lời khai của bị đơn số tiền đã trả 3 tháng (từ tháng 01 đến tháng 4/2022) tại phiên tòa các bên không cung cấp được chứng cứ. Vì vậy, không có cơ sở xem xét.

Từ những phân tích nêu trên, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Công ty PN và bị đơn Công ty TN. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 02/2022/KDTM-ST ngày 14 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum, là có căn cứ.

[6] Cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm. Việc xem xét yêu cầu bổ sung của nguyên đơn tại mục [4.8] là vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu của nguyên đơn.

[7] Về chi phí xem xét thẩm định: Áp dụng khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Công ty PN phải chịu 1.900.000 đồng và phải trả lại cho Công ty TN do bị đơn đã tạm ứng.

[8] Về án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên các đương sự kháng cáo đều phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Công ty PN và bị đơn Công ty TN. Giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm số 02/2022/KDTM-ST ngày 14 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum.

Căn cứ khoản 1 Điều 30 Bộ luật Tố tụng dân sự; các điều 270, 271 Luật Thương mại; Khoản 4 Điều 422 Bộ luật dân sự.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty PN.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Công ty TN.

#### **Tuyên xử:**

**1.** Chấm dứt thực hiện Hợp đồng thuê mặt bằng số 01/HĐ-TMB ngày 12 tháng 7 năm 2016, giữa Công ty TN với Công ty PN.

**2.** Buộc Công ty PN phải bàn giao cho Công ty TN mặt bằng tầng trệt toà nhà số 135 đường Lê Hồng Phong, phường Quyết Thắng, thành Phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum theo Hợp đồng thuê mặt bằng số 01/HĐ-TMB ngày 12 tháng 07 năm 2016 và Biên bản bàn giao ngày 20/7/2016 giữa Công ty PN và Công ty TN.



**3. Công ty TN phải hoàn trả cho Công ty PN số tiền 46.501.463 (Bốn mươi sáu triệu, năm trăm lẻ một nghìn, bốn trăm sáu mươi ba) đồng.**

Áp dụng Điều 357 Bộ luật Dân sự. Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật và Công ty PN có đơn yêu cầu thi hành án mà Công ty Đầu tư phát triển Tây Nguyên không thi hành hoặc thi hành không đủ số tiền 46.501.463 đồng phải bồi thường nêu trên, thì phải chịu lãi suất chậm trả tiền. Lãi suất theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất quy định tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật Dân sự; nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự, tương ứng với thời gian và số tiền chưa thi hành án.

**4. Công ty PN phải tiếp tục thanh toán tiền thuê mặt bằng từ sau ngày xét xử sơ thẩm đến ngày bàn giao mặt bằng cho Công ty TN, tiền thuê là 45.000.000 đồng/tháng chưa gồm VAT theo Hợp đồng thuê mặt bằng số 01/HĐ-TMB ngày 12 tháng 7 năm 2016 và và Phụ lục Hợp đồng thuê mặt bằng số 01/PLHĐ-TMB/2019 ngày 17 tháng 7 năm 2019.**

**- Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ:** Áp dụng khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Công ty PN phải chịu 1.900.000 đồng và trả lại cho Công ty TN số tiền 1.900.000 (Một triệu, chín trăm nghìn) đồng.

**- Về án phí kinh doanh thương mại:** Áp dụng khoản 3 Điều 144; khoản 1 Điều 147; các điều 26, điều 27, điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Nguyên đơn phải chịu 3.000.000 (Ba triệu) đồng tiền án sơ thẩm có giá ngạch và 2.000.000 (Hai triệu) đồng tiền án phí phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền 300.000 đồng đã tạm nộp theo Biên lai thu số 0000619 ngày 07/02/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Kon Tum và tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 2.000.000 (Hai triệu) đồng theo Biên lai thu số 0000870 ngày 01/7/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Kon Tum. Còn phải nộp tiếp tiền án phí là 2.700.000 (Hai triệu, bảy trăm nghìn) đồng.

Bị đơn phải chịu 3.000.000 (Ba triệu) đồng tiền án phí sơ thẩm có giá ngạch và 2.000.000 (Hai triệu) đồng tiền án phí phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền 6.000.000 đồng đã tạm nộp theo Biên lai thu số 0000561 ngày 22/2/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Kon Tum và số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.000.000 (Hai triệu) đồng theo Biên lai thu số 0000871 ngày 04/7/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Kon Tum. Hoàn trả lại cho Công ty TN số tiền 3.000.000 (Ba triệu) đồng.

**Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án.**

*Nơi nhận:*

- TAND cấp cao;
- VKSND .t. KonTum;
- TAND tp Kon Tum;
- CC THADS tp Kon Tum;
- Các đương sự;
- Lưu.

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM  
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Dương Thị Vân**











