

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: **189/2020/DS-PT**

Ngày: 29 - 10 - 2020

V/v hủy hợp đồng thuê nhà kho và
tháo dỡ các công trình xây dựng trên đất

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

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

- Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hoàng Kim Khánh.

Các Thẩm phán:

Bà Nguyễn Thị Nhung

Bà Lưu Thị Thu Hương

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Thu Thùy – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hải Anh - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 10 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk mở phiên tòa xét xử công khai vụ án dân sự thụ lý số: 141/2020/TLPT-DS ngày 15/7/2020, về việc “*hủy hợp đồng thuê nhà kho và tháo dỡ các công trình xây dựng trên đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 25/2020/DS-ST ngày 21/5/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 202/2020/QĐPT-DS ngày 15/9/2020, Quyết định hoãn phiên tòa số 186/2020/QĐ-PT ngày 29/9/2020 và Thông báo mở lại phiên tòa số 14/TB-TA ngày 12/10/2020.

1. Nguyên đơn: Ông Lê Minh T, sinh năm 1969;

Địa chỉ: Đường D, phường L, thành phố H, tỉnh Hải Dương.

Địa chỉ liên hệ: Đường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lương Thanh V, sinh năm 1979 (văn bản ủy quyền ngày 10/12/2019); Địa chỉ: Đường H, thị trấn Q, huyện C, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

2. Bị đơn: Công ty Trách nhiệm hữu hạn N;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Ngọc D – Giám đốc (có mặt);

Địa chỉ: Đường M, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Bà Phạm Thị T, sinh năm 1960 – Luật sư, Văn phòng Luật sư M, thuộc đoàn Luật sư tỉnh Đắk Lắk; Địa chỉ: Đường A, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (có mặt).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Công ty Cổ phần sản xuất thương mại và dịch vụ Đ;

Địa chỉ: Đường N, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đặng Ngọc H, sinh năm 1978 (văn bản ủy quyền ngày 23/12/2019); Địa chỉ: Đường T, phường L, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

- Ngân hàng Thương mại Cổ phần S;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Quang H – Chức vụ: Trưởng Phòng kiểm soát rủi ro Ngân hàng Thương mại Cổ phần S – Chi nhánh Đắk Lắk (văn bản ủy quyền ngày 21/5/2020); Địa chỉ: Đường P, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

- Ngân hàng N;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Công T – Giám đốc Ngân hàng N - Chi nhánh thành phố B, Bắc Đắk Lắk;

Địa chỉ: Đường Q, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk;

Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: Bà Nguyễn Thị Hoài N (văn bản ủy quyền ngày 23/12/2019); địa chỉ: Đường T, phường L, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- Công ty Cổ phần dịch vụ đấu giá T (nay là Công ty Đấu giá hợp danh T);

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Đình V (văn bản ủy quyền ngày 15/01/2020); Địa chỉ: Đường V, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

4. Người kháng cáo, kháng nghị: Công ty Trách nhiệm hữu hạn N – Bị đơn; Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Ngày 16/6/2004, Công ty Cổ phần sản xuất thương mại và dịch vụ Đ (sau đây gọi tắt là Công ty Đ) và Công ty Trách nhiệm hữu hạn N (sau đây gọi tắt là Công ty N) ký hợp đồng thuê nhà kho. Trong đó: Công ty Đ cho Công ty N thuê nhà kho tại căn nhà số 104 đường N, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; Nhà kho nằm trên một phần diện tích đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M672908 do UBND tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 23/10/1998, thuộc tờ bản đồ Độc lập, diện tích 1.120 m² và một phần diện tích theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 434830 do UBND tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 13/10/2008 đối với thửa đất số 9, tờ bản đồ số 26, diện tích 1.720,5m² cho Công ty Đ; tổng diện tích cho thuê là 1.144 m²; giá thuê là 10.500.000 đồng/tháng áp dụng cho 10 năm đầu thực hiện hợp đồng, từ

năm thứ 11 trở đi hai bên bàn bạc để tính giá cả theo thời điểm nhưng không vượt quá 30%/tháng; thời hạn hợp đồng là 20 năm từ ngày 01/7/2004 đến 01/7/2024; mục đích thuê để làm cửa hàng trưng bày xe ô tô và nhà xưởng sửa chữa. Đến tháng 3/2011, Công ty N bàn giao lại 600m². Việc bàn giao và hỗ trợ hai bên thỏa thuận miệng với nhau. Như vậy, thực tế Công ty N còn thuê của Công ty Đ diện tích đất là 1.098m².

Do thiếu vốn kinh doanh nên Công ty Đ đã thế chấp quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 434830 do UBND tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 13/10/2008 để vay vốn tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần S - Chi nhánh Đắk Lắk và thế chấp quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M672908 do UBND tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 23/10/1998 để vay vốn tại Ngân hàng N - Chi nhánh thành phố B, Bắc Đắk Lắk. Sau đó, do việc kinh doanh không có hiệu quả dẫn đến tình trạng Công ty Đ không còn khả năng thanh toán các khoản vay tại 02 ngân hàng nêu trên nên Công ty Đ buộc phải để ngân hàng xử lý tài sản đảm bảo để thanh toán nợ. Ngày 06/10/2015, Công ty Đ đã chuyển nhượng cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần S thửa đất số 9, tờ bản đồ số 26, diện tích 1.720,5m², tại phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk và đã được chỉnh lý thay đổi chủ sử dụng trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 434830 do UBND tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 13/10/2008.

Sau đó, Công ty Đ khởi kiện Công ty N để yêu cầu tuyên bố chấm dứt hợp đồng thuê nhà kho. Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 211/2016/DS-PT ngày 26/12/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk đã tuyên xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty Đ, về việc yêu cầu tuyên bố chấm dứt hợp đồng thuê nhà kho với Công ty N.

Năm 2017, Ngân hàng N khởi kiện Công ty Đ về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng. Tại mục 2.3 Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 09/2017/QĐST-KDTM ngày 11/7/2017 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Đắk Lắk có nội dung sau: *“Trong trường hợp Công ty Cổ phần sản xuất thương mại và dịch vụ Đ không trả được số nợ trên thì Ngân hàng N có quyền đề nghị cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp, gồm: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất: Thửa đất diện tích 1.120m², tờ bản đồ độc lập; địa chỉ thửa đất: phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk và tài sản gắn liền trên đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở số: M672908 do UBND tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 23/10/1998 cho Công ty Cổ phần sản xuất thương mại và dịch vụ Đ. Tài sản này khi bị xử lý để thực hiện nghĩa vụ của Công ty Cổ phần sản xuất thương mại và dịch vụ Đ thì Công ty trách nhiệm hữu hạn N được tiếp tục thuê quyền sử dụng đất cho đến khi hết thời hạn thuê (ngày 01/07/2024) theo hợp đồng...”*.

Ngày 16/11/2017, hai bên tiến hành ký kết Phụ lục hợp đồng số 01/2017/PL/HĐKT với nội dung thay đổi về giá thuê từ 10.500.000 đồng/tháng tăng 20% lên thành 12.600.000 đồng/tháng áp dụng từ tháng 01/2016 đến

01/7/2024 và giữ nguyên mọi điều khoản còn lại trong Hợp đồng thuê nhà kho ký kết ngày 16/06/2004.

Ngày 30/01/2019, Ngân hàng N - Chi nhánh thành phố B phối hợp cùng Công ty Cổ phần dịch vụ đấu giá T (sau đây gọi tắt là Công ty T) để bán đấu giá: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất của Công ty Đ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 672908 do UBND tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 23/10/1998, cấp thay đổi ngày 03/02/2015. Tài sản gắn liền với đất là: nhà làm việc 02 tầng, diện tích: 469,37 m²; 02 nhà kho: kho 01: diện tích 175,26 m², kho 02: diện tích 492,80 m²; Cổng chính: diện tích 7,2 m²; Sân bê tông xi măng: diện tích 220,8 m². Tại Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá số 35/2019/HĐMB ngày 30/01/2019 có nêu rõ tại mục ghi chú: *“Tại thời điểm tổ chức bán đấu giá, một phần quyền sử dụng đất và tài sản trên đất của Công ty cổ phần SXTM và DV Đ cho Công ty TNHH N thuê, thời hạn thuê đến năm 2024. Người mua trúng đấu giá có trách nhiệm làm việc, thỏa thuận với các cá nhân, tổ chức đang thuê đất khi nhận tài sản mua trúng đấu giá”*. Người mua trúng tài sản đấu giá là ông Lê Minh T. Ông T đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số CQ 560283 ngày 17/5/2019, thuộc thửa đất số 11, tờ bản đồ số 8 (cũ Độc lập), diện tích: 1.120m², địa chỉ thửa đất: phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Ngày 11/02/2019, Công ty Đ chuyển trả số tiền 44.471.040 đồng cho Công ty N (tiền thuê kho từ tháng 01/2019 đến tháng 6/2019).

Ngày 20/3/2019, Công ty Đ có văn bản số 03/CV-ĐK gửi Công ty N để thông báo về việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà kho và chuyển giao cho bên thứ ba theo Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 35/2019/HĐMB ngày 30/01/2019 và quyết toán công nợ giữa hai bên sau khi trừ đi tiền ký cược ban đầu thì Công ty Đ phải thanh toán lại cho Công ty N số tiền là: 16.676.320 đồng.

Ngày 07/10/2019, Công ty Đ tiếp tục chuyển trả số tiền 88.942.080 đồng cho Công ty N (tiền thuê kho từ 01/01/2019 đến 31/12/2019).

Ngày 17/10/2019, Công ty N gửi văn bản số 17-10/2019/CV-ND về việc thanh toán tiền thuê nhà kho cho Công ty Đ, trong đó thể hiện sự việc Công ty Đ chuyển trả tiền thuê và đề nghị Công ty Đ thông báo bằng văn bản cho biết đơn vị nào thay thế Công ty Đ thực hiện hợp đồng thuê nhà kho giữa Công ty Đ và Công ty N để Công ty N chuyển tiền thuê nhà cho đơn vị đó và cụ thể từ thời gian nào. Ngày 22/10/2019, Công ty Đ có văn bản số 09/CV-ĐK gửi Công ty N, trong đó cung cấp thông tin của chủ sử dụng mới là ông Lê Minh T và nêu rõ thời điểm chuyển giao tài sản cho ông T từ ngày 05/3/2019.

Ngày 23/4/2020, Công ty Đ chuyển trả tiền thuê kho từ ngày 01/01/2019 đến 30/6/2020 là 133.413.120 đồng cho Công ty N.

** Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Lê Minh T là ông Lương Thanh V trình bày:*

Ông Lê Minh T là người mua trúng đấu giá đất và tài sản trên đất của Công ty Đ theo đúng quy định pháp luật. Tại thời điểm bàn giao, một phần quyền sử dụng đất và tài sản trên đất có diện tích khoảng 468m² (15,6m ngang x 30m dài) mà ông T mua trúng đấu giá đang được Công ty N thuê từ năm 2004 để làm cơ sở kinh doanh. Phần đất này hiện nay không còn là tài sản của Công ty Đ mà thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông T. Do vậy, khi chuyển giao tài sản thì cũng chuyển giao cả quyền, nghĩa vụ trong Hợp đồng thuê nhà kho được ký kết với Công ty N. Công ty Đ cũng đã thông báo đầy đủ sự thay đổi chủ sử dụng đất nêu trên là ông Lê Minh T cho Công ty N được biết để thực hiện. Ông T vẫn có thiện chí cho Công ty N tiếp tục thuê, cũng như thực hiện đúng, đầy đủ các điều khoản đã cam kết tại Hợp đồng thuê nhà kho.

Tuy nhiên, Công ty N lại không thanh toán tiền thuê đất cho ông T kể từ thời điểm chuyển giao tài sản là ngày 05/3/2019 đến nay, vì cho rằng: Hợp đồng thuê đất được ký kết giữa Công ty N và Công ty Đ vẫn chưa hết thời hạn; Công ty N không biết ông T là ai và Công ty N chỉ thương lượng, làm việc và thanh toán tiền thuê đất với Công ty Đ. Ông T đã nhiều lần làm việc và đề nghị Công ty N trả tiền thuê đất hoặc chấm dứt hợp đồng thuê nhà kho, di dời và bàn giao tài sản lại cho ông T nhưng Công ty N không đồng ý. Điều này vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ đã thỏa thuận trong hợp đồng, làm cho mục đích giao kết hợp đồng không đạt được, ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông T. Vì vậy, ông T khởi kiện đề nghị Tòa án:

- Tuyên hủy hợp đồng thuê nhà kho ký ngày 16/6/2004 và phụ lục Hợp đồng thuê nhà kho số 01/2017/PL/HĐKT ký ngày 16/11/2017 giữa Công ty N và Công ty Đ.

- Buộc Công ty N phải trả lại cho ông T phần đất diện tích 468m² (15,6m ngang x 30m dài), thuộc thửa đất số 11, tờ bản đồ số 8 (cũ Độc lập), địa chỉ thửa đất: phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

- Buộc Công ty N phải tháo dỡ công trình xây dựng trên phần diện tích đất nêu trên.

** Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo pháp luật của Công ty N là ông Lê Ngọc D trình bày:*

Theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 09/2017/QĐST-KDTM ngày 11/7/2017 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Đắk Lắk và Điều 6 Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá số 35/2019/HĐMB ngày 30/01/2019 thì Công ty N vẫn có quyền thuê nhà kho cho đến khi hết hạn hợp đồng. Công ty N không có trách nhiệm phải làm việc hay thanh toán tiền thuê đất cho ông Lê Minh T vì Công ty N ký kết hợp đồng thuê nhà kho với Công ty Đ. Công ty N đã thanh toán đầy đủ tiền thuê đất cho Công ty Đ nhưng Công ty Đ không nhận và chuyển trả. Công ty Đ cũng không gặp Công ty N để bàn bạc, thay đổi nội dung hợp đồng để thống nhất thi hành. Ngoài ra, ông Lê Minh T còn yêu cầu

Công ty N phải thanh toán số tiền thuê là 10.000.000 đồng/tháng là không đúng với thỏa thuận giữa Công ty Đ và Công ty N tại văn bản số 16/2017/CV về việc tính tiền thuê nhà kho theo phụ lục Hợp đồng số 01/2017/PL/HĐKT ngày 16/11/2017 được ký kết giữa Công ty Đ và Công ty N.

Do đó, Công ty N không vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng. Việc ông Lê Minh T khởi kiện yêu cầu tuyên hủy Hợp đồng thuê nhà kho, phụ lục Hợp đồng và buộc Công ty N trả đất, tháo dỡ các công trình trên đất là không có căn cứ, đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của ông Lê Minh T.

** Tại bản tự khai và tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của Công ty Đ là ông Đặng Ngọc H trình bày:*

Sau khi bàn giao tài sản bán đấu giá cho ông T từ ngày 05/3/2019 thì Công ty Đ đã chấm dứt các quyền, nghĩa vụ đối với Hợp đồng thuê nhà kho và phụ lục hợp đồng đã ký kết với Công ty N. Công ty đã chuyển giao toàn bộ hợp đồng cho ông Lê Minh T và thông báo đầy đủ, kịp thời cho Công ty N được biết, thực hiện. Hợp đồng thuê chỉ thay đổi thông tin người cho thuê, còn các điều khoản và giá thuê tại Hợp đồng thuê nhà kho vẫn giữ nguyên như ban đầu, đảm bảo quyền lợi hợp pháp cho Công ty N. Như vậy, Công ty Đ đã tuân thủ đúng quy định pháp luật. Tuy nhiên, Công ty N không thực hiện theo các nội dung mà Công ty Đ cũng như ông T đã thông báo mà luôn gây khó khăn, tránh né nghĩa vụ thanh toán tiền thuê đất cho ông T.

Vì vậy, Công ty Đ đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Lê Minh T, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

** Tại phiên tòa sơ thẩm, phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng Thương mại Cổ phần S - Chi nhánh Đắk Lắk là ông Nguyễn Quang H trình bày:*

Ngân hàng Thương mại Cổ phần S - Chi nhánh Đắk Lắk có ký hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất với Công ty Đ, nhưng sau đó Công ty Đ không trả nợ gốc, nợ lãi cho ngân hàng. Để xử lý nợ xấu thì Công ty Đ đã chuyển giao tài sản thế chấp cho ngân hàng xử lý nợ. Đến ngày 06/10/2015, Ngân hàng đã được chỉnh lý tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 1.720,5m², thửa đất số 9, tờ bản đồ số 26, đất tại phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất này, Ngân hàng cũng biết Công ty Đ đã cho Công ty N thuê kho trên phần đất của Ngân hàng từ năm 2004, diện tích xây dựng nhà kho trên phần đất này khoảng 419m². Đối với số tiền thuê kho thì Ngân hàng không biết và không được nhận. Ngân hàng không có ý kiến gì về việc thanh toán tiền thuê nhà kho của Công ty N trên đất thuộc quyền sở hữu của Ngân hàng. Ngân hàng đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Lê Minh T, đề nghị Tòa án tuyên hủy hợp đồng thuê kho và phụ lục hợp đồng, yêu cầu Công ty N tháo dỡ, di dời nhà kho trả lại đất cho ông T và trả lại đất diện tích 419m² cho Ngân hàng.

** Tại bản tự khai và quá trình tham gia tố tụng, người đại theo ủy quyền của Ngân hàng N là bà Nguyễn Thị Hoài N trình bày:*

Giữa Ngân hàng N - Chi nhánh thành phố B, Bắc Đăk Lăk và Công ty Đ có phát sinh quan hệ tín dụng lâu năm từ khi Hợp tác xã Đ thành lập. Khoảng tháng 10/2006, Công ty Đ thế chấp quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M672908 do UBND tỉnh Đăk Lăk cấp ngày 23/10/1998 để vay vốn tại Ngân hàng. Tổng nợ gốc và lãi đến năm 2016 là hơn 45 tỷ. Sau đó, Công ty Đ không còn khả năng thanh toán khoản vay nên Công ty Đ buộc phải để ngân hàng xử lý tài sản đảm bảo để thanh toán nợ. Ngân hàng và Công ty Đ đã căn cứ vào các quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015; Luật Đấu giá tài sản 2016; Nghị định 163/2006/NĐ-CP; Nghị định 11/2012/NĐ-CP để xử lý tài sản đảm bảo để thu hồi nợ.

Việc thỏa thuận về hợp đồng thuê nhà kho giữa Công ty N và ông Lê Minh T, là người mua trúng đấu giá với nhau cụ thể như thế nào thì Ngân hàng không được biết và cũng không liên quan. Do đó, đối với việc ông T khởi kiện Công ty N thì Ngân hàng đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

** Tại bản tự khai và trong quá trình tham gia tố tụng, người đại diện theo ủy quyền của Công ty Đấu giá hợp danh T là ông Nguyễn Đình V trình bày:*

Công ty Đấu giá hợp danh T (trước đây là Công ty Cổ phần dịch vụ đấu giá T) được sự uỷ quyền của Ngân hàng N - Chi nhánh thành phố B, Bắc Đăk Lăk tổ chức bán đấu giá tài sản là: Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất của Công ty Đ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 672908 do UBND tỉnh Đăk Lăk cấp ngày 23/10/1998, cấp thay đổi ngày 03/02/2015. Giá khởi điểm là 32.227.208.000 đồng. Hết hạn đăng ký tham gia đấu giá, có 02 người đăng ký đấu giá là: Ông Lê Minh T và ông Trần Hữu C (Địa chỉ: Đường K, phường L, quận H, thành phố Hà Nội). Kết quả, người mua được tài sản là ông Lê Minh T với giá mua tài sản là: 32.528.000.000 đồng. Ông Lê Minh T đã nộp đủ tiền mua tài sản cho Công ty T và Công ty T đã chuyển trả toàn bộ số tiền bán tài sản trên cho Ngân hàng N - Chi nhánh thành phố B, Bắc Đăk Lăk, đồng thời bàn giao toàn bộ hồ sơ pháp lý liên quan cho ông Lê Minh T để ông Lê Minh T thực hiện việc đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Như vậy, Công ty T tổ chức bán đấu giá tài sản trên là đúng theo quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015; Luật Đấu giá năm 2016 và Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm. Ông Lê Minh T mua trúng đấu giá tài sản này là hoàn toàn đúng theo quy định pháp luật. Tại thời điểm bàn giao tài sản, các bên liên quan đều biết về việc một phần quyền sử dụng đất đang được Công ty N thuê làm nhà kho và người mua trúng đấu giá là ông T đồng ý sẽ tự liên hệ và thỏa thuận với Công ty N, Công ty T đã hoàn thành trách nhiệm bán đấu giá tài sản theo quy định.

Do đó, về yêu cầu khởi kiện của ông Lê Minh T thì Công ty T đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 25/2020/DS-ST ngày 21/5/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 144, Điều 147, Điều 266, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 24 Nghị định 163/2006/NĐ-CP về giao dịch đảm bảo; khoản 4 Điều 422, Điều 423, Điều 427 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - ông Lê Minh T.

Tuyên hủy hợp đồng thuê nhà kho ký ngày 16/6/2004 và phụ lục Hợp đồng thuê nhà kho số 01/2017/PL/HĐKT ký ngày 16/11/2017 giữa Công ty TNHH N và Công ty Cổ phần sản xuất thương mại và dịch vụ Đ.

Buộc Công ty TNHH N phải trả lại cho ông Lê Minh T phần đất diện tích 468m² (15,6m ngang x 30m dài), thuộc thửa đất số 11, tờ bản đồ số 8 (cũ Độc lập), địa chỉ thửa đất: phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 560283 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 17/5/2019 cho ông Lê Minh T.

Buộc Công ty TNHH N phải tháo dỡ công trình xây dựng trên phần diện tích đất nêu trên là nhà kho xây dựng năm 2004 có kết cấu hệ khung cột bê tông cốt thép, kèo thép chịu lực, xà gồ thép, hệ khung mái tiền giả tiếp; mái lợp tôn sáng vuông, cửa sắt đi uốn, cửa sổ bằng khung sắt hình cố định, tường xây gạch, cầu kiện bằng thép sơn chống rỉ, nền nhà láng xi măng một phần, một phần lát gạch ceramic 400x400, có gác lửng bằng gỗ diện tích 19m².

- Về chi phí định giá, xem xét thẩm định tại chỗ: Công ty TNHH N phải chịu chi phí định giá, thẩm định tại chỗ với số tiền là 2.500.000 đồng. Ông Lê Minh T được nhận lại 2.500.000 đồng tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá sau khi thu được từ Công ty TNHH N.

- Về án phí: Ông Lê Minh T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định, được nhận số tiền tạm ứng án phí 600.000 đồng mà ông Lê Minh T đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B theo biên lai thu số AA/2019/0005359 ngày 29/11/2019. Công ty TNHH N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật là: 600.000 đồng.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án cho các bên đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 03/6/2020, bị đơn Công ty N kháng cáo với nội dung đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Minh T.

Ngày 17/6/2020, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk có Quyết định số 525/QĐKNPT-VKS-DS với nội dung kháng nghị toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm số 25/2020/DS-ST ngày 21/5/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm và giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên đơn khởi kiện; bị đơn Công ty N giữ nguyên đơn kháng cáo.

Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tại phiên tòa:

- Về phần thủ tục tố tụng: Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án, Tòa án cấp phúc thẩm và đương sự đã tuân thủ đầy đủ và thực hiện đúng các quy định của pháp luật.

- Về nội dung: Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk vẫn giữ nguyên nội dung Quyết định kháng nghị số 525/QĐKNPT-VKS-DS ngày 17/6/2020 của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk và cho rằng: Án sơ thẩm tuyên hủy toàn bộ nội dung hợp đồng thuê kho và phụ lục hợp đồng là giải quyết vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Việc Công ty Đ thế chấp quyền sử dụng đất đang cho Công ty N thuê cho Ngân hàng là vi phạm Điều 24 Nghị định số 163/2006/NĐ-CP về giao dịch bảo đảm. Hợp đồng thuê nhà kho và phụ lục hợp đồng được thực hiện trên cơ sở tự nguyện, nội dung hợp đồng tuân thủ quy định nên không bị vô hiệu. Công ty N có quyền tiếp tục thuê đất sau khi ông T mua trúng tài sản đấu giá. Việc Công ty Đ đơn phương thông báo thanh lý hợp đồng và chuyển giao cho bên thứ ba là vi phạm nội dung thỏa thuận tại Điều VI của Hợp đồng ngày 16/6/2004. Cho đến trước khi khởi kiện thì giữa hai bên vẫn chưa gặp nhau để bàn bạc, thay đổi nội dung hợp đồng để thống nhất thi hành, dẫn đến vướng mắc trong thực hiện nghĩa vụ trả tiền thuê nhà. Công ty N đã trả tiền thuê nhà kho đúng thỏa thuận nhưng Công ty Đ không nhận tiền mà tiến hành chuyển trả tiền cho Công ty N. Do đó, Công ty N không có lỗi trong việc thực hiện hợp đồng nên Tòa án tuyên hủy hợp đồng là không phù hợp. Về quá trình xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án cấp sơ thẩm: Một phần nhà kho mà Công ty N đang thuê thuộc quyền sử dụng đất của Ngân hàng Thương mại Cổ phần S, phần nhà kho này nối liền với phần nhà kho thuộc quyền sử dụng đất của ông T; đồng thời, Tòa án cấp sơ thẩm không làm rõ tài sản nào trong hệ thống nhà kho là tài sản của Công ty N thuê, tài sản nào của Công ty N mà tuyên buộc tháo dỡ nhà kho là không đảm bảo quyền lợi của các bên. Ngoài ra, biên bản xem xét, thẩm định không mô tả hiện trạng của diện tích đất đang tranh chấp, vị trí tứ cận của lô đất, không ghi rõ tổng diện tích thẩm định là bao nhiêu m², không xác định được vị trí nhà kho nằm ở đâu là vi phạm khoản 2 Điều 101 Bộ luật tố tụng dân sự 2015. Mặt khác, Tòa án cấp phúc thẩm xem xét, thẩm định xác định phần diện tích đất tranh chấp là 499,2m², có cạnh dài 15,6x32m chứ không phải 468m² như cấp sơ thẩm đã thẩm định. Về áp dụng pháp luật: Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ quy định của Bộ luật dân sự năm 2015 để giải quyết vụ án là không đúng quy định tại điểm a khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015. Tòa án cấp sơ thẩm buộc Công ty N tháo dỡ nhà kho là không phù hợp với quy

định tại Điều III của Hợp đồng thuê nhà kho giữa Công ty Đ và Công ty N. Như vậy, cấp sơ thẩm thu thập, đánh giá chứng cứ chưa khách quan, chưa toàn diện, áp dụng không đúng căn cứ pháp luật, giải quyết vụ án chưa đúng quy định của pháp luật, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự. Từ các căn cứ trên, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308 và Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 để chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk, chấp nhận một phần kháng cáo của Công ty TNHH N - Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2020/DS-ST ngày 21/5/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu thu thập được có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của kiểm sát viên, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Về tố tụng:

Đơn kháng cáo của bị đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn N được nộp trong thời hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí nên hợp lệ; kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk được ban hành trong thời hạn luật định và được Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết vụ án theo trình tự phúc thẩm là phù hợp.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng N và Công ty Đấu giá hợp danh T có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm xét xử vắng mặt các đương sự trên là có căn cứ.

[2] Về nội dung:

[2.1] Về tài liệu, chứng cứ: Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn cung cấp bản phô tô hợp đồng thuê nhà kho ngày 16/6/2004 và Phụ lục hợp đồng số 01/2017/PL/HĐKT ngày 16/11/2017, nội dung bản phô tô Hợp đồng bị mất chữ, không rõ ràng; Công ty N cung cấp bản phô tô văn bản số 16/2017/CV về việc tính tiền thuê nhà kho theo phụ lục Hợp đồng số 01/2017/PL/HĐKT ngày 16/11/2017 được ký kết giữa Công ty Đ và Công ty N, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không yêu cầu các bên cung cấp bản sao, bản chính để xem xét, đối chiếu giải quyết vụ án là thiếu sót, vi phạm quy định tại khoản 1 Điều 95 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

[2.2] Về sự tham gia tố tụng của Ngân hàng Thương mại Cổ phần S:

Tại đơn khởi kiện, nguyên đơn ông Lê Minh T yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng thuê nhà kho ngày 16/6/2004 và Phụ lục hợp đồng số 01/2017/PL/HĐKT ngày 16/11/2017 vô hiệu. Quá trình giải quyết vụ án, các đương sự cũng trình bày rằng nhà kho mà Công ty N đang thuê thuộc 02 quyền sử dụng đất khác nhau, một phần thuộc quyền sử dụng đất của ông Lê Minh T, phần còn lại thuộc quyền sử dụng đất của Ngân hàng Thương mại Cổ phần S. Như vậy, việc giải quyết hậu quả

của hợp đồng vô hiệu sẽ liên quan đến quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng Thương mại Cổ phần S. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm không xác định Ngân hàng này là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nên không tổng đạt thông báo thụ lý vụ án, không triệu tập Ngân hàng tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, không triệu tập Ngân hàng tham gia phiên tòa xét xử (không có tên trong Quyết định đưa vụ án ra xét xử).

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, đề nghị Tòa án hủy Hợp đồng thuê nhà kho và Phụ lục hợp đồng do Công ty N vi phạm nghĩa vụ trả tiền thuê. Công ty N cung cấp bản phô tô văn bản số 16/2017/CV về việc tính tiền thuê nhà kho theo phụ lục Hợp đồng số 01/2017/PL/HĐKT ngày 16/11/2017 được ký kết giữa Công ty Đ và Công ty N, trong đó có nội dung: hai bên tính toán công nợ, thanh toán tiền thuê kho; đồng thời xác định tháng 8/2016 một phần tài sản đã được giao cho S (tên gọi tắt của Ngân hàng Thương mại Cổ phần S) nên công ty Đ chỉ tính phần diện tích công ty cho thuê, còn lại phần của S sẽ quyết toán sau. Do đó, từ 01/7/2017, Công ty N trả mỗi tháng cho Công ty Đ số tiền 7.411.840 đồng, giữ hộ 5.188.160 đồng (phần tiền thuê của Ngân hàng Thương mại Cổ phần S). Lúc này, Tòa án cấp sơ thẩm mới đưa Ngân hàng này vào tham gia với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng này không có ý kiến gì đối với việc thanh toán tiền thuê nhà kho nhưng lại đồng ý với yêu cầu tuyên hủy hợp đồng, phụ lục hợp đồng và yêu cầu Công ty N tháo dỡ, di dời nhà kho trả lại đất cho ông T và Ngân hàng.

Như vậy, việc Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Ngân hàng Thương mại Cổ phần S tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án là thiếu sót, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng.

[2.3] Về việc chuyển giao Hợp đồng thuê nhà kho của Công ty Đ cho ông Lê Minh T: Tòa án cấp sơ thẩm chưa lấy lời khai làm rõ: Có sự việc Công ty Đ và Công ty N cùng thỏa thuận theo văn bản số 16/2017/CV ngày 20/11/2017 về việc tính tiền thuê nhà kho theo phụ lục Hợp đồng số 01/2017/PL/HĐKT ngày 16/11/2017 được ký kết giữa Công ty Đ và Công ty N không? Tại thời điểm chuyển giao tài sản theo Hợp đồng bán đấu giá, giữa ông Lê Minh T và Công ty Đ đã thỏa thuận việc chuyển giao quyền yêu cầu đối với Công ty N về Hợp đồng thuê nhà kho và phụ lục Hợp đồng thuê nhà kho như thế nào? Tiền thuê hàng tháng ra sao? Ông Lê Minh T có được biết về thỏa thuận văn bản số 16/2017/CV ngày 20/11/2017 không? Giữa Công ty Đ, ông Lê Minh T và Ngân hàng Thương mại Cổ phần S có thỏa thuận gì về việc chuyển giao quyền yêu cầu không?

[2.4] Trong khoảng tháng 9/2019, giữa ông Lê Minh T và Công ty N cũng nhiều lần có văn bản trao đổi với nhau (theo bản phô tô thư báo lần 2 ngày 16/10/2019 của ông Lê Minh T và thư báo của Công ty N ngày 18/9/2019). Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ Công ty N biết ông Lê Minh T được Công

ty Đ chuyển giao quyền yêu cầu từ thời điểm nào? Công ty N biết trước hay sau khi được Công ty Đ thông báo thông tin chi tiết tại văn bản số 09/CV-ĐK ngày 22/10/2019?

[2.5] Theo Khoản 2 Điều II hợp đồng thuê nhà kho giữa Công ty Đ và Công ty N thì Công ty N có nghĩa vụ thanh toán tiền thuê 06 tháng một lần vào ngày 05 đến ngày 10 của quý I và quý III hàng năm. Tại Điều V Hợp đồng này còn quy định về ngày trễ hạn, trách nhiệm khi trễ hạn, nhưng do bản phô tô hợp đồng mất chữ nên không thể xem xét, đánh giá: thời điểm được các bên thỏa thuận cho phép trễ hạn và phải trả lãi chậm trả, quá thời điểm đó thì được xem là trường hợp vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ hợp đồng. Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm cũng chưa làm rõ vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ trong hợp đồng được xác định như thế nào? Công ty N vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ trong hợp đồng từ thời điểm nào? mà đã tuyên hủy hợp đồng là chưa đủ cơ sở.

[2.6] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Minh T:

Hợp đồng thuê nhà kho được ký kết giữa Công ty Đ và Công ty N có hiệu lực pháp luật và không bị vô hiệu. Ông T khởi kiện với tư cách là người được Công ty Đ chuyển giao quyền yêu cầu. Tại phiên tòa sơ thẩm, ông T cho rằng từ khi ông nhận chuyển giao quyền yêu cầu thì Công ty N vi phạm nghĩa vụ trả tiền thuê nhà kho nên đề nghị Tòa án hủy hợp đồng thuê nhà kho, phụ lục hợp đồng và buộc Công ty N tháo dỡ tài sản trên đất. Như vậy, mục đích khởi kiện của ông T là để đơn phương chấm dứt hợp đồng với Công ty N. Mặt khác, hậu quả pháp lý của hủy hợp đồng và đơn phương chấm dứt hợp đồng là khác nhau. Do đó, cần xác định quan hệ tranh chấp là yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê nhà kho và tháo dỡ các công trình xây dựng trên đất mới phù hợp.

Mặt khác, ông Lê Minh T chỉ được quyền yêu cầu chấm dứt đối với một phần hợp đồng thuê nhà kho liên quan đến diện tích đất thuộc quyền sử dụng mình. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hủy toàn bộ hợp đồng thuê nhà kho và phụ lục hợp đồng là không đúng, ảnh hưởng đến quyền lợi của Công ty N và Ngân hàng Thương mại Cổ phần S. Vì vậy, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk kháng nghị về vấn đề này là có cơ sở.

[2.7] Tòa án cấp sơ thẩm buộc Công ty N trả lại diện tích đất là 30mx16,8m cho ông Lê Minh T nhưng tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk lại không thể hiện phần diện tích nhà kho trên. Khi Tòa án phúc thẩm xem xét, thẩm định tại chỗ lại thì diện tích đất trên là 32mx16,8m. Do đó, việc xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án cấp sơ thẩm là chưa đầy đủ, rõ ràng để làm cơ sở giải quyết vụ án. Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk kháng nghị về việc xem xét, thẩm định tại chỗ của cấp sơ thẩm là có căn cứ.

Ngoài ra, trong Hợp đồng thuê nhà kho ngày 16/6/2004, Công ty N đã thuê toàn bộ các kho được xây dựng sẵn của Công ty Đ. Đến năm 2019, ông T mua đấu

giá cả tài sản trên đất là nhà làm việc hai tầng, hai nhà kho, cổng chính và sân bê tông xi măng của Công ty Đ. Tòa án cấp sơ thẩm không xác minh làm rõ những tài sản nào là của Công ty N, những tài sản nào Công ty N thuê của Công ty Đ, những tài sản nào thuộc quyền sở hữu của ông T theo hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá là thiếu sót. Mặt khác, quá trình xem xét, thẩm định tại chỗ thấy rằng phần nhà kho thuộc quyền sử dụng đất của Ngân hàng Thương mại Cổ phần S nói liên, không có ranh giới rõ ràng với phần nhà kho thuộc phần diện tích đất mà ông Lê Minh T khởi kiện. Như vậy, việc Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét toàn diện các vấn đề trên mà tuyên buộc Công ty N phải tháo dỡ: *“nhà kho xây dựng năm 2004 có kết cấu hệ khung cột bê tông cốt thép, kèo thép chịu lực, xà gồ thép, hệ khung mái tiền giả tiếp; mái lợp tôn sáng vuông, cửa sắt đi uốn, cửa sổ bằng khung sắt hình cố định, tường xây gạch, cấu kiện bằng thép sơn chống rỉ, nền nhà láng xi măng một phần, một phần lát gạch ceramic 400x400, có gác lửng bằng gỗ diện tích 19m²”* để trả lại đất cho ông T là ảnh hưởng đến quyền lợi của các đương sự.

[2.8] Tòa án cấp sơ thẩm xác định Ngân hàng N - Chi nhánh thành phố B, Bắc Đăk Lăk là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là chưa chính xác. Bởi lẽ, Chi nhánh không có tư cách pháp nhân. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án phải là Ngân hàng N. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

[3] Từ các nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, thu thập chứng cứ chưa đầy đủ, giải quyết vụ án chưa toàn diện mà cấp phúc thẩm không thể bổ sung, khắc phục được. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm cần chấp nhận một phần Kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đăk Lăk; chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn Công ty N, hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số: 25/2020/DS-ST ngày 21/5/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đăk Lăk, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý, giải quyết lại theo thủ tục chung.

[4] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Sẽ được xử lý khi giải quyết lại vụ án.

[5] Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Sẽ được xử lý khi giải quyết lại vụ án.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Do được chấp nhận một phần đơn kháng cáo nên Công ty N không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì những lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308; khoản 1 Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Áp dụng Điều 422; Điều 423; Điều 428 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/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.

[1] Chấp nhận một phần Kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đăk

Lắc; chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn N – Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số: 25/2020/DS-ST ngày 21/5/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk để thụ lý, giải quyết lại theo thủ tục chung.

[2] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Sẽ được xử lý khi giải quyết lại vụ án.

[3] Về án phí:

[3.1] Về án phí dân sự sơ thẩm: Sẽ được xử lý khi giải quyết lại vụ án

[3.2] Về án phí dân sự phúc thẩm: Công ty Trách nhiệm hữu hạn N không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được hoàn lại số tiền 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Đắk Lắk theo biên lai số AA/2019/0008103 ngày 10/6/2020.

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

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- TAND cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND Tp. Buôn Ma Thuột;
- VKSND Tp. Buôn Ma Thuột;
- Chi cục THADS thành phố B;
- Dương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Hoàng Kim Khánh