

Bản án số: 452/2021/KDTM-PT

Ngày: 12/5/2021

V/v: Tranh chấp hợp đồng thuê nhà.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

Với Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Hà Thanh Thủy

Các Thẩm phán:

1. Bà Hoàng Thị Bích Thảo
2. Bà Lê Thị Tuyết Trinh

Thư ký phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Thanh Hồng**- Thư ký Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông **Trần Hồng Long** - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 19 tháng 4 năm 2021, ngày 10 tháng 5 năm 2021 và ngày 12 tháng 5 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số: 221/2020/TLPT-KDTM ngày 21 tháng 12 năm 2020 về việc tranh chấp hợp đồng thuê nhà.

Do bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số: 123/2020/KDTM-ST ngày 15 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1074/2021/QĐPT-KDTM ngày 16 tháng 3 năm 2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 3028/2021/QĐ-HPT ngày 05 tháng 4 năm 2021 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* **Ngân hàng TMCP Q** (tên gọi cũ: Ngân hàng TMCP N); Địa chỉ trụ sở: Số 28C-28D phố B, phường H, quận K, Thành phố Hà Nội; Địa chỉ chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh: Số 81-83-85 đường H, phường N, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Quang H và bà Trần Hoàng D (Văn bản ủy quyền số: 15/2021/UQ-NCB ngày 01/4/2021) (ông H có mặt; bà D vắng mặt ngày 12/5/2021)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị M - Luật sư của Công ty Luật TNHH MTV Đ. (có mặt)

2. Bị đơn: Công ty TNHH C;

Địa chỉ trụ sở: Số 343 Đường P, Phường P, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Trung T; Địa chỉ: Số 18 Đường P, Phường O, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh là người đại diện theo ủy quyền. (Văn bản ủy quyền ngày 01/8/2019) (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Tân T là Luật sư của Văn phòng Luật sư H thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt ngày 19/4/2021 và ngày 10/5/2021; vắng mặt ngày 12/5/2021)

3. Người kháng cáo: Bị đơn

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tóm tắt nội dung và quyết định của bản án sơ thẩm :

Trong đơn khởi kiện và trong quá trình tham gia tố tụng tại tòa án, người đại diện cho Nguyên đơn- Ngân hàng TMCP Q (tên gọi cũ Ngân hàng TMCP N) trình bày:

Vào ngày 24 tháng 10 năm 2008, Nguyên đơn có ký kết với Công ty TNHH C (sau đây gọi là Bị đơn) các hợp đồng sau:

- Hợp đồng thuê nhà tại tầng trệt thuộc Tòa nhà 18 tầng đa năng I Plaza; địa chỉ: số 343 đường P, phường P, Quận O, Thành phố Hồ Chí Minh với nội dung: Diện tích thuê: 168,40 m²; Mục đích sử dụng: làm trụ sở của Nguyên đơn; Thời hạn thuê: 10 năm; Giá thuê: 55USD/m² x 168,40m² = 9.262 USD.

- Hợp đồng thuê nhà tại tầng lửng thuộc Tòa nhà 18 tầng đa năng I Plaza; địa chỉ: Số 343 đường P, phường P, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh với nội dung: Diện tích thuê: 325,40 m²; Mục đích sử dụng: làm trụ sở của nguyên đơn; Thời hạn thuê: 10 (mười) năm. Giá thuê: 37USD/m² x 325,40 m² = 12.039,8 USD. Giá thuê không bao gồm thuế giá trị gia tăng, chi phí quản lý theo quy chế của Ban quản lý tòa nhà và các chi phí khác như tiền điện, nước, điện thoại...

Để đảm bảo thực hiện 02 Hợp đồng nêu trên, Nguyên đơn đã đặt cọc cho Bị đơn 02 khoản tiền tương đương với 12 tháng tiền thuê nhà, lần lượt như sau: 1.886.891.688 đồng và 2.452.796.215 đồng. Tổng số tiền mà Nguyên đơn đã đặt cọc cho Bị đơn là 4.339.687.903 đồng. Việc giao nhận số tiền đặt cọc trên được ghi nhận tại 02 Biên bản giao nhận tiền đặt cọc ngày 28/11/2008.

Quá trình thực hiện hợp đồng: Ngày 09/9/2011, Nguyên đơn gửi đến Bị đơn công văn số 212/2011/CV-NHNV “V/v: thông báo về việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà trước thời hạn”. Ngày 18/12/2012, Nguyên đơn gửi đến Bị đơn công văn số 461/2012/CV-NHNV “V/v: Chấm dứt hợp đồng thuê nhà” và có nêu thời gian trao trả mặt bằng thuê, chấm dứt Hợp đồng là ngày 31/12/2012 và đề nghị nhận được sự hỗ trợ của Bị đơn. Ngày 02/4/2013, Nguyên đơn gửi đến Bị đơn công văn số 15/2013/CV-NHNV “V/v: Chấm dứt hợp đồng thuê nhà”,

trong công văn có ghi nhận thời điểm chấm dứt là ngày 01/4/2013 và mời Bị đơn đến trụ sở của Nguyên đơn để giải quyết thanh lý hợp đồng. Nguyên đơn cũng đã nhiều lần liên hệ với Bị đơn để thanh lý hợp đồng và nhận lại số tiền cọc nhưng phía Bị đơn vẫn không tiến hành thanh lý và trả lại tiền cọc cho Nguyên đơn nên Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Bị đơn trả lại tổng số tiền cọc đã nhận. Nguyên đơn không đồng ý với toàn bộ yêu cầu phản tố của Bị đơn.

** Bị đơn có người đại diện trình bày:*

Bị đơn xác nhận giữa Bị đơn và Nguyên đơn có ký 02 Hợp đồng thuê nhà với nội dung đúng như trình bày nêu trên của Nguyên đơn và Bị đơn đã nhận tiền cọc cho để đảm bảo thực hiện Hợp đồng theo 02 biên bản giao nhận tiền đặt cọc tổng cộng là 4.339.687.903 đồng. Tiền thuê các bên thỏa thuận theo hợp đồng là ngoại tệ nhưng thực tế các bên giao dịch đặt cọc và thanh toán với nhau đều bằng tiền Việt Nam đồng.

Ngày 09/9/2011, Nguyên đơn gửi công văn số 212/2011/CV-NHNV cho Bị đơn thông báo về việc chấm dứt Hợp đồng thuê nhà trước thời hạn. Tuy nhiên đến ngày 13/9/2011 thì Nguyên đơn lại gửi công văn số 221/2011/CV-NHNV với nội dung muốn thuê lại mặt bằng tầng trệt và tầng lửng của tòa nhà và vẫn tiếp tục thực hiện Hợp đồng cho thấy ý chí của Nguyên đơn là bất nhất, không rõ ràng. Đến ngày 18/12/2012, Nguyên đơn lại gửi một công văn thông báo ngày chấm dứt Hợp đồng và trả lại mặt bằng thuê vào ngày 31/12/2012, đồng thời yêu cầu Bị đơn trả lại số tiền đã đặt cọc.

Ý kiến của Bị đơn về yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn:

Căn cứ vào điểm e khoản 2 Điều 4 của 02 Hợp đồng mà các bên đã ký thì Nguyên đơn chỉ có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng trước hạn khi mà bên Bị đơn có một trong những hành vi vi phạm được quy định trong Hợp đồng. Nguyên đơn không được quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng trước thời hạn nếu Bị đơn không có bất kỳ một hành vi vi phạm Hợp đồng nào. Hợp đồng cũng thỏa thuận rõ việc Nguyên đơn phải đảm bảo thời hạn thông báo về việc đơn phương chấm dứt Hợp đồng với thời hạn tối thiểu là 06 tháng. Theo Công văn số 212 ngày 09/9/2011 thì Nguyên đơn thông báo cho Bị đơn về ngày chấm dứt Hợp đồng là ngày 09/3/2012. Tuy nhiên đến thời hạn trên, Nguyên đơn vẫn tiếp tục thuê. Điều này khẳng định Công văn số 212 không có giá trị. Đến ngày 18/2/2012, Nguyên đơn lại gửi một công văn thông báo ngày chấm dứt Hợp đồng và trả lại mặt bằng thuê vào ngày 31/12/2012. Tuy nhiên, trên thực tế Nguyên đơn vẫn tiếp tục thuê và thanh toán tiền thuê bình thường. Ngày 30/3/2013, Nguyên đơn tự ý dọn đồ đi và không thông báo cho Bị đơn biết. Đến ngày 02/4/2013 thì Nguyên đơn có công văn số 15/2013/CV-NHNV thông báo chấm dứt Hợp đồng thuê nhà vào ngày 01/4/2013 với lý do đôi bên không thương thảo được giá thuê và các vấn đề khác. Điều này cho thấy Nguyên đơn không tôn trọng hợp đồng khi liên tục gửi văn bản chấm dứt vào các thời điểm khác nhau. Ngoài ra, trong khi Hợp đồng đang được thực hiện nhưng Nguyên đơn không thanh toán tiền thuê của tháng 02 và tháng 03 năm 2013. Việc không thanh toán tiền thuê nhà và vi phạm thời hạn thông báo chấm dứt Hợp đồng cho

thấy Nguyên đơn đã vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ theo Hợp đồng đã ký kết. Do vậy đề nghị Tòa án tuyên bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn.

Ngày 01/7/2020, Bị đơn có đơn yêu cầu phản tố yêu cầu Nguyên đơn thanh toán tiền thuê nhà của tháng 02 và tháng 3 năm 2013 là 766.390.000 đồng, tiền lãi chậm thanh toán tạm tính từ tháng 4 năm 2013 đến khi thanh toán xong.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

* Người đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Hội đồng xét xử buộc Bị đơn trả lại số tiền cọc đã nhận là 4.339.687.903 đồng, đồng thời không chấp nhận yêu cầu phản tố của Bị đơn;

* Người đại diện theo ủy quyền của Bị đơn không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu phản tố của Bị đơn về việc buộc Nguyên đơn thanh toán 766.390.000 đồng tiền thuê nhà tháng 02 và tháng 3 năm 2013 và tiền lãi chậm thanh toán tạm tính từ tháng 4 năm 2013 đến tháng 9 năm 2020 là 565.212.625 đồng;

* Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự, kể từ khi thụ lý vụ án đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án.

Về nội dung: đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn hoàn lại toàn bộ số tiền cọc là 4.339.687.903 đồng; Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn, buộc nguyên đơn thanh toán 766.390.000 đồng tiền thuê nhà tháng 02 và tháng 3 năm 2013; Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn buộc nguyên đơn thanh toán tiền lãi chậm thanh toán từ tháng 4 năm 2013 đến tháng 9 năm 2020 là 565.212.625 đồng

Tại bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 123/2020/KDTM-ST ngày 15 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điểm b khoản 3 Điều 93 Luật nhà ở 2005; Khoản 2 Điều 358, Điều 489, Điều 495 Bộ luật dân sự năm 2005; Pháp lệnh án phí, lệ phí năm 2009.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Q: Buộc Công ty TNHH C trả lại cho Ngân hàng TMCP Q số tiền cọc là 4.339.687.903 đồng theo 02 Biên bản giao nhận tiền đặt cọc ngày 28 tháng 11 năm 2008 của 02 Hợp đồng thuê nhà ngày 24 tháng 10 năm 2008.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của Công ty TNHH C: Buộc Ngân hàng TMCP Q thanh toán cho Công ty TNHH C tiền thuê nhà tháng 02, tháng 3 năm 2013 là 766.390.000 đồng.

3. Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của Công ty TNHH C về việc buộc Ngân hàng TMCP Q trả tiền lãi chậm thanh toán tạm tính từ tháng 4 năm 2013 đến tháng 9 năm 2020 là 565.212.625 đồng.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các bên đương sự.

Ngày 28/9/2020, Bị đơn có đơn kháng cáo.

Nội dung kháng cáo: Kháng cáo một phần bản án sơ thẩm. Cụ thể: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, cụ thể: không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn, chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của Bị đơn.

Tại phiên Tòa phúc thẩm:

* Bị đơn là Người kháng cáo trình bày: Giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

* Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích cho Bị đơn trình bày: Việc Nguyên đơn không thanh toán tiền thuê nhà, tự ý dọn nhà đi và đơn phương chấm dứt hợp đồng, vi phạm thời hạn thông báo chấm dứt Hợp đồng thể hiện Nguyên đơn đã vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ theo Hợp đồng đã ký kết. Do vậy đề nghị Tòa án tuyên bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn. Ngoài ra, tại khoản 4 Điều 2 của hợp đồng thuê nhà ghi nhận trong trường hợp hai bên không thống nhất được mức giá điều chỉnh tăng giảm 10% thì giữ nguyên giá cũ hoặc thanh lý hợp đồng. Trên thực tế qua các công văn trao đổi giữa hai bên thì Bị đơn có thiện chí giảm giá thuê xuống 15% nhưng Nguyên đơn đòi giảm xuống 34% là thiếu thiện chí nên việc không thương thảo được giá thuê mới là do lỗi của Nguyên đơn chứ Bị đơn không có lỗi như bản án sơ thẩm nhận định. Từ cơ sở trên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận toàn bộ kháng cáo của Bị đơn.

* Nguyên đơn trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ y bản án sơ thẩm.

* Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích cho Nguyên đơn trình bày: Việc hai bên không thỏa thuận được giá thuê mới nên không ký được phụ lục hợp đồng dẫn đến hợp đồng không thể tiếp tục thực hiện và Nguyên đơn được quyền thanh lý hợp đồng. Đây là nội dung mà các bên thỏa thuận tại khoản 4 Điều 2 của hợp đồng nên Nguyên đơn không vi phạm hợp đồng như trình bày của Bị đơn. Trên thực tế Nguyên đơn cũng đã có công văn số 15/2013/CV-NHNV ngày 02/4/2013 “V/v: chấm dứt hợp đồng thuê nhà” và nêu rõ tại công văn đề nghị thanh lý hợp đồng do không thương thảo được giá thuê nhưng Bị đơn không có phản hồi nên Nguyên đơn được chấm dứt hợp đồng. Ngoài ra trong toàn bộ nội dung thỏa thuận của hai bên tại hai hợp đồng thuê nhà và các phụ lục hợp đồng thì không có nội dung nào thể hiện các bên thỏa thuận Nguyên đơn sẽ bị mất tiền cọc nếu hợp đồng chấm dứt, nên việc Bị đơn cho rằng Nguyên đơn phải mất tiền cọc do vi phạm Hợp đồng là không có cơ sở.

* Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh:

- Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử thực hiện trình tự thủ tục tố tụng tại phiên tòa theo đúng quy định của pháp luật. Các đương sự thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm. Không chấp nhận kháng cáo của Bị đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả hỏi, tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về Tố tụng:

[1.1] Về thẩm quyền: Căn cứ đơn khởi kiện của Nguyên đơn thì Nguyên đơn khởi kiện Công ty C yêu cầu thanh toán số tiền cọc phát sinh từ hợp đồng thuê nhà để kinh doanh. Do vậy đây là tranh chấp phát sinh trong hoạt động kinh doanh thương mại giữa các tổ chức có đăng ký kinh doanh và đều có mục đích lợi nhuận. Bị đơn có trụ sở tại Quận 1 thành phố Hồ Chí Minh nên Tòa án nhân dân Quận 1 căn cứ khoản 1 Điều 30, điểm b Khoản 1 Điều 35, Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 để xác định thẩm quyền giải quyết là có cơ sở.

[1.2] Về Luật áp dụng: Giao dịch của các đương sự được xác lập tại thời điểm Bộ luật dân sự năm 2005 và Luật nhà ở năm 2005 có hiệu lực do đó bản án sơ thẩm áp dụng hai Bộ luật này để giải quyết là đúng pháp luật.

[1.3] Theo đơn khởi kiện ngày 06/12/2013 thì Nguyên đơn là Ngân hàng TMCP N. Theo Quyết định số 86/QĐ-NHNN ngày 22/01/2014 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam thì Ngân hàng TMCP N thay đổi tên thành Ngân hàng TMCP Q. Do vậy, bản án sơ thẩm xác định Nguyên đơn là Ngân hàng TMCP Q là có cơ sở.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của Nguyên đơn, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:

[2.1] Về yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn :

[2.1.1] Về giá trị pháp lý của giao dịch thuê và cho thuê nhà giữa Nguyên đơn và Bị đơn: **Xét thấy:** theo Công văn số 10322/STNMT-VPĐK ngày 28/11/2019 của Sở Tài nguyên và Môi trường cho biết căn nhà số 343 đường P, phường P, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh được Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cho Công ty liên doanh Nhà hát Khách sạn Du lịch Q thuê theo Quyết định số 2706/QĐ-UB-QLĐT ngày 01/6/1996. Căn cứ Hợp đồng thuê mặt bằng 40 năm và hứa bán số 01C/2006.1LA ngày 29/12/2006 giữa Công ty Liên doanh Văn hóa - Thương mại Q và Công ty C thì Công ty C đã được bàn giao mặt bằng và là đơn vị đang được quản lý, sử dụng đối với nhà và đất tại địa chỉ trên. Hợp đồng thuê một phần diện tích của tòa nhà I Plaza tại địa chỉ số 343 đường P, phường P, Quận 1 do hai bên ký kết là hợp đồng thuê nhà trên 06 tháng có một bên chủ thể là pháp nhân được quyền kinh doanh cho thuê bất động sản nên căn cứ điểm b khoản 3 Điều 93 Luật nhà ở năm 2005 thì hợp đồng

trên không cần phải công chứng, chứng thực. Giá thuê do hai bên thỏa thuận bằng ngoại tệ (Dollar Mỹ) nhưng thực tế mọi giao dịch đặt cọc và thanh toán tiền thuê nhà đều được các bên giao nhận bằng tiền đồng Việt Nam. Theo hướng dẫn tại điểm b khoản 3 phần I Nghị quyết 04/2003/NQ-HĐTP ngày 27 tháng 5 năm 2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì thỏa thuận trên không vi phạm quy định của pháp luật về cấm giao dịch bằng ngoại tệ. Như vậy, bản án sơ thẩm nhận định hợp đồng thuê nhà và các phụ lục hợp đồng do Nguyên đơn và Bị đơn xác lập là hợp đồng dân sự có hình thức đúng theo quy định của pháp luật; nội dung giao dịch của các bên không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên có giá trị pháp lý ràng buộc quyền, nghĩa vụ giữa các bên là có cơ sở.

[2.1.2] Đối với Công văn số 212/2011/CV-NHNV ngày 09/9/2011 mà Nguyên đơn gửi cho Bị đơn để thông báo về việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà trước thời hạn: **Xét thấy:** Sau khi gửi công văn thông báo chấm dứt hợp đồng thì Nguyên đơn đã gửi cho Bị đơn Công văn số 221/2011/CV-NHNV ngày 13/9/2011 với nội dung để thuê lại tầng trệt và một phần tầng lửng tòa nhà I Plaza và thực tế Nguyên đơn vẫn tiếp tục sử dụng các phần diện tích này. Do vậy không có cơ sở để xác định Nguyên đơn đã chấm dứt hợp đồng theo Công văn số 212/2011/CV-NHNV ngày 09/9/2011.

[2.1.3] Đối với Công văn số 461/2012/CV-NHNV ngày 18/12/2012 mà Nguyên đơn gửi Bị đơn thông báo về “*thời gian trao trả mặt bằng thuê và chấm dứt hợp đồng là ngày 31/12/2012*”: **Xét thấy:** về thời gian thì thông báo này của Nguyên đơn đã vi phạm nghĩa vụ thông báo trước 6 tháng mà các bên đã thỏa thuận tại hợp đồng. Tuy nhiên, trên thực tế sau ngày 31/12/2012, Nguyên đơn vẫn tiếp tục thuê và thanh toán tiền thuê của tháng 1/2013 cho Bị đơn. Điều này cho thấy hợp đồng vẫn đang được thực hiện.

[2.1.4] Đối với Công văn số 15/2013/CV-NHNV ngày 02/4/2013 mà Nguyên đơn gửi Bị đơn thông báo chấm dứt hợp đồng thuê nhà từ ngày 01/4/2013. **Xét thấy:** Theo thỏa thuận tại mục 4 Điều 2 Hợp đồng thuê nhà và Điều 2 Phụ lục hợp đồng thuê nhà số 03/11/PLHĐ/CKS-M ngày 01/02/2011 ghi nhận: “*Thời hạn 90 ngày trước khi hết thời hạn áp dụng giá tiền thuê nhà được quy định tại Điều 1 của Phụ lục này (tức hết ngày 31/01/2013) là thời hạn phải tiến hành kỳ họp định kỳ giữa hai bên để đàm phán về giá thuê và ký kết Phụ lục Hợp đồng về tiền thuê nhà cho kỳ hạn tiếp theo....Phụ lục Hợp đồng tiếp theo được quy định ký kết chậm nhất vào ngày 01/02/2013....Nếu đến ngày 01/02/2013 mà hai bên chưa xác lập được Phụ lục hợp đồng quy định tiền thuê nhà cho kỳ hạn tiếp theo và việc chậm trễ này do lỗi của bên nào thì bên ấy chịu trách nhiệm kèm theo quy định tài chính cho mỗi trường hợp....Nếu hai bên không thương thảo được giá thuê và các vấn đề khác thì mỗi bên có quyền chấm dứt hợp đồng theo quy định tại hợp đồng chính*”. Căn cứ theo các tài liệu chứng cứ và phần trình bày thống nhất của các bên tại Tòa án thì cho đến ngày 01/02/2013, hai bên vẫn không có thỏa thuận về giá thuê mới và ký kết Phụ lục hợp đồng về tiền thuê nhà cho kỳ hạn tiếp theo. Như vậy do không thỏa thuận được giá thuê mới và ký phụ lục hợp đồng về giá thuê mới nên việc Nguyên đơn

ra văn bản số 15/2013/CV-NHNV ngày 02/4/2021 “V/v: Chấm dứt hợp đồng thuê nhà” là không trái với quy định tại điều khoản hợp đồng và phụ lục hợp đồng đã viện dẫn nêu trên. Trên thực tế thì Nguyên đơn đã dọn đi vào ngày 30/3/2013 và trả lại mặt bằng cho Bị đơn. Ngày 17/4/2013, Bị đơn cũng đã có thông báo chấp nhận việc thu hồi lại mặt bằng. Điều này có cơ sở cho thấy hợp đồng thuê nhà giữa Nguyên đơn và Bị đơn đã chấm dứt. Ngoài ra, tại điểm d khoản 2 Điều 2 của các hợp đồng thì các bên có thỏa thuận về quyền của bên B (Nguyên đơn) như sau: *“Đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng nhưng phải báo cho bên A (Bị đơn) biết trước 6 tháng và yêu cầu bồi thường thiệt hại nếu bên A có một trong những hành vi sau: Không sửa chữa, bảo trì khu vực thuê...; Tăng giá thuê nhà không đúng thỏa thuận tại khoản 4 Điều 2 của hợp đồng này”*. Theo nội dung công văn số 15/2013/CV-NHNV ngày 02/4/2021 mà Nguyên đơn gửi cho Bị đơn thì thể hiện việc chấm dứt thực hiện hợp đồng trước hạn là do không thỏa thuận được về giá mới. Điều này đồng nghĩa với hành vi chấm dứt hợp đồng không phải là các hành vi được thỏa thuận tại điểm d khoản 2 Điều 2 như viện dẫn nêu trên nên cũng không thuộc trường hợp buộc Nguyên đơn phải báo trước thời hạn 6 tháng cho Bị đơn. Việc Bị đơn và Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích cho Bị đơn cho rằng việc chấm dứt hợp đồng của Nguyên đơn có vi phạm thời hạn báo trước 6 tháng là không có cơ sở.

Mặt khác, trong toàn bộ nội dung các điều khoản mà các bên thỏa thuận tại hai hợp đồng thuê nhà và các phụ lục hợp đồng thì không có nội dung nào thể hiện các bên có thỏa thuận việc Nguyên đơn sẽ bị mất tiền cọc nếu đơn phương chấm dứt hợp đồng hoặc có vi phạm hợp đồng. Trong quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm cũng như tại phiên tòa phúc thẩm thì phía Bị đơn cũng không cung cấp được tài liệu chứng cứ nào cho thấy các bên có thỏa thuận xử lý tiền đặt cọc trong trường hợp Nguyên đơn đơn phương chấm dứt hợp đồng hoặc có vi phạm hợp đồng. Như trên phân tích thì hợp đồng thuê đã chấm dứt và Bị đơn cũng đã thu hồi lại mặt bằng. Do vậy bản án sơ thẩm căn cứ khoản 4 Điều 2, Điều 5 của Hợp đồng thuê nhà; Phụ lục hợp đồng thuê nhà ngày 27/11/2008, Biên bản giao nhận tiền đặt cọc ngày 28/11/2008 giữa các bên để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn buộc Bị đơn trả lại tổng số tiền cọc đã nhận là 4.339.687.903 đồng là có cơ sở.

[2.2] Về yêu cầu phản tố của Bị đơn yêu cầu Nguyên đơn thanh toán 766.390.000 đồng tiền thuê nhà tháng 02 và tháng 3 năm 2013 và tiền lãi chậm thanh toán tạm tính từ tháng 4 năm 2013 đến tháng 9 năm 2020 là 565.212.625 đồng, **Xét thấy:**

Về tiền thuê nhà của tháng 2 và tháng 3 năm 2013: Bản án sơ thẩm đã chấp nhận phần yêu cầu của bị đơn yêu cầu nguyên đơn thanh toán 766.390.000 đồng tiền thuê nhà tháng 02 và tháng 3 năm 2013. Quyết định này của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, Viện kiểm sát không kháng nghị nên đã phát sinh hiệu lực.

Về tiền lãi chậm thanh toán tạm tính từ tháng 4 năm 2013 đến tháng 9 năm 2020 là $766.390.000 \times 7 \text{ năm } 4 \text{ tháng } 15 \text{ ngày} \times 10\%/\text{năm} = 565.212.625$

đồng: Căn cứ hợp đồng thuê nhà ngày 24/10/2008 và các phụ lục hợp đồng thì các bên đương sự không thỏa thuận với nhau về việc phải trả lãi trong trường hợp bên thuê không trả tiền thuê nhà đúng hạn cho bên cho thuê; các bên cũng không có bất kỳ tài liệu chứng cứ nào thể hiện bên cho thuê đã yêu cầu bên thuê phải trả tiền thuê nhà trong thời hạn xác định mà nếu quá thời hạn đó thì bên cho thuê được quyền tính lãi trên số tiền chậm thanh toán đối với bên thuê; Hơn nữa trong thời gian từ tháng 4/2013 đến tháng 9/2020 Bị đơn đã giữ của Nguyên đơn số tiền cọc là 4.339.687.903 đồng mà không phải trả lãi. Do vậy bản án sơ thẩm không chấp nhận phần yêu cầu của Bị đơn buộc Nguyên đơn trả tiền lãi do chậm thanh toán là có cơ sở.

Từ những phân tích trên, Xét thấy bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn buộc Bị đơn trả lại tổng số tiền cọc đã nhận là 4.339.687.903 và chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của Bị đơn về việc buộc nguyên đơn thanh toán 766.390.000 đồng tiền thuê nhà của tháng 02 và tháng 3 năm 2013 là có cơ sở phù hợp với các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ. Do vậy căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ Luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên bản sơ thẩm như ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tại phiên tòa. Kháng cáo của Nguyên đơn là không có căn cứ pháp luật nên không được chấp nhận.

[3] Về án phí :

[3.1] Án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm: Giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm về án phí.

[3.2] Án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm: Do giữ nguyên bản án sơ thẩm nên người kháng cáo phải chịu án phí phúc thẩm.

[4] Về nghĩa vụ chậm thi hành án: Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 13 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn về lãi, lãi phạt thì kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày bên được thi hành có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành còn phải chịu khoản lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất nợ quá hạn trung bình trên thị trường tại thời điểm thanh toán tương ứng với thời gian chậm thi hành án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 13 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn về lãi, lãi phạt.

Căn cứ Điều 26 Luật Thi hành án dân sự.

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Bị đơn- Công ty TNHH C. Giữ nguyên bản án sơ thẩm, cụ thể:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Q: Buộc Công ty TNHH C trả lại cho Ngân hàng TMCP Q số tiền đặt cọc là 4.339.687.903 (Bốn tỷ ba trăm ba mươi chín triệu sáu trăm tám mươi bảy nghìn chín trăm lẻ ba) đồng theo 02 Biên bản giao nhận tiền đặt cọc lập cùng ngày 28 tháng 11 năm 2008 của 02 Hợp đồng thuê nhà lập cùng ngày 24 tháng 10 năm 2008.

2. Chấp nhận phần yêu cầu phản tố của bị đơn Công ty TNHH C: Buộc Ngân hàng TMCP Q thanh toán cho Công ty TNHH C tiền thuê nhà của tháng 02 và tháng 3 năm 2013 là 766.390.000 (Bảy trăm sáu mươi sáu triệu ba trăm chín mươi nghìn) đồng.

3. Không chấp nhận phần yêu cầu phản tố của bị đơn Công ty TNHH C về việc buộc Ngân hàng TMCP Q trả tiền lãi chậm thanh toán tạm tính từ tháng 4 năm 2013 đến tháng 9 năm 2020 là 565.212.625 (Năm trăm sáu mươi lăm triệu hai trăm mười hai nghìn sáu trăm hai mươi lăm) đồng.

4. Về nghĩa vụ chậm thi hành án: Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày bên được thi hành có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành còn phải chịu khoản lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất nợ quá hạn trung bình trên thị trường tại thời điểm thanh toán tương ứng với thời gian chậm thi hành án.

5. Về án phí:

5.1. Án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm: Ngân hàng TMCP Q phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là 34.655.600 đồng nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 56.169.844 đồng theo biên lai thu tiền số AC/2011/07095 ngày 21 tháng 01 năm 2014 của Chi cục thi hành án dân sự Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh. Ngân hàng TMCP Q được hoàn trả lại số tiền chênh lệch là 21.514.244 (Hai mươi một triệu năm trăm mười bốn nghìn hai trăm bốn mươi bốn) đồng.

Công ty TNHH C phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là 138.948.193 đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 25.542.945 đồng theo biên lai thu tiền số AA/2019/0029451 ngày 14 tháng 7 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh; Công ty TNHH C còn phải nộp 113.405.248 đồng tiền án phí sơ thẩm.

5.2. Án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm: Công ty TNHH C chịu án phí phúc thẩm là 2.000.000 đồng nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng số AA/2019/0029895 ngày 16/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Các bên đương sự thi hành tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

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

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

Nơi nhận:

- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- TAND Quận 1;
- VKSND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu: VP, HS.

Hà Thanh Thủy