TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - hạnh phúc**

Bản án số 981/2020/KDTM-PT
Ngày: 30-9-2020.
V/v tranh chấp hợp đồng thuê nhà.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Vũ Thị Hường

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Trinh

Bà Nguyễn Thị Phong

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Ngọc Thy Thơ

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Ông Trần Anh Tuấn - Kiểm sát viên tham gia phiên toà.

Trong các ngày 23 và 30 tháng 9 năm 2020 tại phòng xử án Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 125/2020/TLPT-KDTM ngày 03 tháng 8 năm 2020 về việc "tranh chấp hợp đồng thuê nhà".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 48/2020/KDTM-ST ngày 17 tháng 6 năm 2020 của Toà 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 4628/2020/QĐ-PT ngày 28 tháng 8 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 10025/2020/QĐ-PT ngày 18/9/2020 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại cổ phần QD

Trụ sở: 28C-28D phố BT, phường HB, quận HK, Hà Nội

Địa chỉ liên lạc: Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh, số 81-83-85 đường HN, phường NTB, Quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Trần Hoàng D, theo Văn bản uỷ quyền số 262/2020/UQ-NCB ngày 06/7/2020 (có mặt).

- Bị đơn: Công ty TNHH Một thành viên Thương mại Dịch vụ Bất động sản PA

Trụ sở: 165/37 đường NTB, phường NTB, Quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Trung T theo Văn bản ủy quyền ngày 30/7/2020 (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Nguyễn Tấn T của Văn phòng Luật sư HS thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh

Người kháng cáo: Bị đơn - Công ty TNHH Một thành viên Thương mại Dịch vụ Bất động sản PA

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo bản án sơ thẩm:

- *Nguyên đơn trình bày:*

Vào ngày 24/10/2008 Ngân hàng TMCP QD- tên gọi trước đây là Ngân hàng TMCP NV (sau đây gọi tắt là Ngân hàng) ký với Công ty TNHH Một thành viên Thương mại Dịch vụ Bất động sản PA (sau đây gọi tắt là Công ty PA) hợp đồng thuê nhà với những nội dung chính như sau:

Vị trí thuê: Tầng 7, Tòa nhà 18 tầng đa năng IP, địa chỉ 343 PNL, phường PNLo, Quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh. Diên tích 838m2, mục đích sử dụng làm trụ sở của Ngân hàng TMCP NV. Thời hạn thuê 10 năm.

Tiền thuê tính theo tháng của phần diện tích thuê được xác định như sau: 37USD/m2 x 838m2 = 31.006USD. Tiền thuê này 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…Tiền thuê nhà được thay đổi định kỳ 02 năm/lần và được thanh toán bằng tiền đồng Việt Nam theo tỷ giá bán do Ngân hàng TMCP NV công bố theo từng thời điểm thanh toán của mỗi định kỳ.

Để bảo đảm thực hiện hợp đồng, Ngân hàng đã đặt cọc cho Công ty PA số tiền tương đương 12 tháng tiền thuê nhà là 6.265.692.480 đồng. Việc giao nhận số tiền đặt cọc trên được ghi nhận tại biên bản giao nhận tiền đặt cọc ngày 01/11/2008.

Ngày 01/02/2011, Ngân hàng và Công ty PA ký phụ lục hợp đồng số 03/11/PLHĐ/PA-7 với nội dung áp dụng tiền thuê nhà cho kỳ hạn 02 năm kể từ ngày 01/02/2011 đến hết ngày 31/01/2013 (thực hiện theo khoản 4 Điều 2 của hợp đồng chính) như sau: 30USD/m2 x 838m2 = 25.140USD/tháng.

Căn cứ điểm e khoản 2 Điều 4 của hợp đồng thuê nhà ngày 24/10/2008, Ngân hàng được quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng trước thời hạn với điều kiện báo trước cho bên Công ty PA 6 tháng.

Ngày 09/09/2011, Ngân hàng gửi đến Công ty PA công văn số 211/2011/CV-NHNV vv ”chấm dứt hợp đồng thuê nhà ngày 24/10/2008 trước thời hạn” và có nêu thời gian trao trả mặt bằng thuê và chấm dứt hợp đồng thuê vào tháng 3/2012 và đề nghị nhận được sự hỗ trợ của Công ty PA. Sau đó Ngân hàng do nhu cầu chưa tìm được mặt bằng nên có thỏa thuận với PA cho tiếp tục thuê mặt bằng trên và sẽ trao trả mặt bằng vào tháng 12/2012. Đề nghị này của Ngân hàng được Công ty PA chấp thuận và hàng tháng phía Công ty PA vẫn nhận tiền thuê nhà từ Ngân hàng, không có ý kiến gì phản đối.

Ngày 09/01/2013 hai bên có buổi gặp gỡ tại Ban quản trị Tòa nhà nhằm thương lượng về chấm dứt hợp đồng thuê, Công ty PA đồng ý chấm dứt hợp đồng

thuê nhà theo đề nghị của Ngân hàng nhưng hai bên không thỏa thuận được việc thanh lý hợp đồng do Công ty PA không đồng ý trả lại tiền cọc cho Ngân hàng.

Bên cạnh đó, Ngân hàng đã rất nhiều lần mời Công ty PA đến trụ sở Ngân hàng để giải quyết thanh lý hợp đồng và nhận lại số tiền cọc nhưng Công ty PA vẫn không tiến hành thanh lý và trao trả lại số tiền cọc cho Ngân hàng.

Theo phụ lục hợp đồng thuê nhà số 03/11/PLHĐ/PA-7 giữa nguyên đơn và bị đơn ký ngày 01/02/2011 về việc thỏa thuận mức giá thuê nhà cho các kỳ tiếp theo (theo điểm 4 Điều 2 Hợp đồng thuê nhà) thể hiện tại điểm c mục 2.2.1 phần 2.2 Điều 2... "Nếu hai bên không thương thảo được giá thuê và các vấn đề khác thì bên B có quyền chấm dứt hợp đồng theo quy định tại hợp đồng chính". Ngày 02/4/2013 Ngân hàng đã có công văn gửi Công ty PA đề nghị chấm dứt hợp đồng từ 01/04/2013 và cụ thể ngày 05/4/2013 Công ty PA đã nhận lại mặt bằng nên việc Ngân hàng chấm dứt hợp đồng là đúng theo thỏa thuận hai bên.

Đối với số tiền thuê nhà Ngân hàng chỉ đồng ý thanh toán từ tháng 01/2013 đến ngày 05/4/2013, ngày Công ty PA nhận lại mặt bằng, tiền thuê nhà được tính theo giá thuê tại phụ lục số 03/11/PLHĐ/PA-7 ngày 01/02/2011 theo tỷ giá bán đồng USD của Ngân hàng NV vào thời điểm đó là 17.160 đồng/1USD, tiền thuê của một tháng là 431.402.400 đồng, một ngày là 14.380.080 đồng, tổng của 03 tháng 05 ngày là 1.366.107.600 đồng.

Ngân hàng hoàn toàn thống nhất và không tranh chấp đối với các hạng mục và tổng chi phí mà Công ty PA đã sửa chữa. Tuy nhiên việc sửa chữa của Công ty PA không nhằm mục đích khôi phục hiện trạng ban đầu mà là nhằm mục đích ở và tiếp tục tìm khách hàng cho thuê. Hơn nữa, hiện trạng mặt bằng phía Ngân hàng sau khi rời đi đã dọn dẹp trong tình trạng tốt, sạch sẽ theo thỏa thuận trong hợp đồng. Khi bàn giao mặt bằng cho Ngân hàng phía Công ty PA không lập biên bản bàn giao, không xác định hiện trạng mặt bằng lúc thuê nên không có căn cứ xác định Ngân hàng trả mặt bằng không đúng hiện trạng được. Ngân hàng không đồng ý thanh toán chi phí thuê thừa phát lại lập vi bằng và chi phí sửa chữa theo như đơn phản tố của Công ty PA.

Đối với tiền chi phí quản lý, theo thỏa thuận hai bên là khoản tiền tách rời với hợp đồng thuê nhà và Ngân hàng có trách nhiệm đóng cho Ban quản lý tòa nhà. Hiện Ngân hàng không có chứng cứ chứng minh là đã thanh toán khoản phí quản lý này nên Ngân hàng chấp nhận thanh toán cho Công ty PA số tiền phí quản lý 41.981.500 đồng vì Công ty PA sau khi tiếp nhận mặt bằng đã đóng cho Ban Quản lý.

Ngân hàng TMCP QD yêu cầu Công ty PA trả lại cho Ngân hàng TMCP QD số tiền cọc đã nhận là 6.265.692.480 đồng theo Biên bản giao nhận tiền đặt cọc ngày 01/11/2008.

- *Bị đơn trình bày*:

Ngày 24/10/2008, Công ty PA có kí Hợp đồng thuê nhà với Ngân hàng TMCP NV (nay là Ngân hàng TMCP QD). Theo đó, Ngân hàng đồng ý thuê của Công ty PA toàn bộ diện tích là 838m2 tại tầng 7 Tòa nhà 18 tầng đa năng International Plaza, địa chỉ: 343 Phạm Ngũ Lão, Thành phố Hồ Chí Minh với giá mỗi tháng là 31.006 USD được quy đổi ra Việt Nam đồng thời điểm thanh toán, số tiền đặt cọc là 372.072 USD quy đổi ra 6.265.692.480 đồng. Tiền cọc và tiền thuê nhà hai bên đều giao nhận bằng tiền Việt Nam đồng.

Tiếp đó, ngày 01/11/2008 Công ty PA và Ngân hàng có ký Phụ lục bổ sung ngày nhận mặt bằng và ngày bắt đầu trả tiền thuê nhà, ngày 01/7/2009 ký phụ lục bổ sung về việc quản lý 7 xe ô tô. Ngày 01/02/2011 Công ty PA và Ngân hàng có ký phụ lục 03/11/PLHĐ-7 bổ sung về việc điều chỉnh giá thuê nhà.

Ngày 09/9/2011 phía Ngân hàng có gửi Công văn số 211/2011/CV-NHNV cho Công ty PA với nội dung muốn chấm dứt hợp đồng thuê nhà, căn cứ vào nội dung công văn trên và dựa vào những thỏa thuận đã ký trong hợp đồng thuê nhà, cụ thể tại điểm e khoản 2 Điều 4 Hợp đồng thuê nhà đã ký ngày 24/10/2008 thì đến ngày 09/3/2012 Ngân hàng được quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà và hoàn trả lại mặt bằng cho bên cho thuê. Tuy nhiên, một thời gian dài sau phía Ngân hàng vẫn sử dụng mặt bằng và thanh toán tiền thuê nhà.

Phía Ngân hàng lại tiếp tục gửi Công văn số 462/2012/CV-NHNV ngày 18/12/2012 nội dung là sẽ bàn giao lại mặt bằng vào ngày 31/12/2012 cho Công ty PA. Hợp đồng thuê nhà đã ký không có nội dung nào liên quan như trên, đây là công văn thông báo về việc trả mặt bằng và chấm dứt hợp đồng thuê nhà, như vậy căn cứ và điểm e khoản 2 Điều 4 Hợp đồng thuê nhà đã ký ngày 24/10/2008 thì đến ngày 18/6/2013 Ngân hàng mới được quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê và hoàn trả lại mặt bằng cho bên cho thuê. Khoảng thời gian này phía Ngân hàng vẫn phải thanh toán tiền thuê nhà cho Công ty PA và đến ngày 21/01/2013 Ngân hàng không thanh toán và dọn ra khỏi mặt bằng thuê đồng thời khóa trái tất cả cửa ra vào toàn bộ mặt bằng thuê, trong khi hợp đồng thuê nhà chỉ được thanh lý khi bên thuê hoàn trả lại mặt bằng theo hiện trạng ghi nhận ban đầu và hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo thỏa thuận đã ký kết. Để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình, đến ngày 05/4/2013 Công ty PA buộc phải mời thừa phát lại ghi nhận lại sự việc và phá khóa cửa để lấy lại mặt bằng.

Phía Ngân hàng đã vi phạm nghiêm trọng hợp đồng thuê nhà, không hề tôn trọng nội dung đã ký kết, gây ra thiệt hại rất lớn cho Công ty PA và làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty PA dưới góc độ là chủ sở hữu.

Công ty PA yêu cầu Tòa án xem xét những yêu cầu sau:

- Không đồng ý với yêu cầu của Ngân hàng về việc đòi hoàn trả lại số tiền đặt cọc 6.265.692.480 đồng.

- Buộc Ngân hàng thanh toán toàn bộ số tiền thuê nhà còn thiếu theo hợp đồng cho thuê nhà tính từ tháng 01/2013 đến tháng 6/2013 (6 tháng tiền thuê nhà), cụ thể 431.40 2.400 đồng/tháng x 6 = 2.588.414.400 đồng (theo tỷ giá Ngân hàng TMCP NV tại thời điểm tháng 01/2013 là 17.160 đồng/1USD).

- Thanh toán toàn bộ số tiền phí quản lý các căn hộ thuê tại 343 Phạm Ngũ Lão là 41.981.500 đồng; phí lập vi bằng ghi nhận hiện trạng mặt bằng tại tầng 7 tòa nhà 343 Phạm Ngũ Lão là 11.000.000 đồng; tiền thi công hoàn trả mặt bằng tại tầng 7 tòa nhà 343 Phạm Ngũ Lão là 270.006.000 đồng.

Tổng số tiền Ngân hàng phải thanh toán cho Công ty PA là 2.911.401.900 đồng và tiền lãi phát sinh nếu chậm thanh toán tính từ thời điểm án có hiệu lực pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 48/2020/KDTM-ST ngày 17 tháng 6 năm 2020, Tòa án cấp sơ thẩm đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP QD

Buộc Công ty TNHH Một thành viên Thương mại Dịch vụ Bất động sản PA trả lại cho Ngân hàng TMCP QD số tiền cọc của hợp đồng thuê nhà ngày 24/10/2008 là 6.265.692.480 đồng.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của Công ty TNHH Một thành viên Thương mại Dịch vụ Bất động sản PA:

Buộc Ngân hàng TMCP QD thanh toán cho Công ty TNHH Một thành viên Thương mại Dịch vụ Bất động sản PA: Tiền thuê nhà từ tháng 01/2013 đến ngày 5/4/2013 (3 tháng 5 ngày), số tiền là 1.366.107.600 đồng; tiền phí quản lý là 41.981.500 đồng, tổng cộng là 1.408.089.100 đồng.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của Công ty TNHH Một thành viên Thương mại Dịch vụ Bất động sản PA đòi Ngân hàng TMCP QD thanh toán tiền thuê thừa phát lại (11.000.000 đồng), chi phí sửa chữa (270.006.000 đồng) và 2 tháng 25 ngày tiền thuê nhà (1.222.306.800 đồng), tổng số tiền là 1.503.312.800 đồng.

Ngoài ra bản án sơ thẩm cũng xác định trách nhiệm chịu án phí và thời hạn kháng cáo của các đương sự.

Ngày 24/6/2019, bị đơn là Công ty PA đã nộp đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay:

- Nguyên đơn: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm vì kháng cáo của bị đơn không có căn cứ.

- Bị đơn: Yêu cầu Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, cụ thể:

+ Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn trả số tiền đặt cọc của Hợp đồng thuê nhà ngày 24/10/2008 là 6.265.692.480 đồng;

+ Chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn buộc nguyên đơn trả các khoản tiền gồm: tiền thuê nhà tháng 01/2013 đến tháng 6/2013 là 2.588.414.400 đồng, phí quản lý các mặt bằng thuê 41.981.500 đồng, phí lập vi bằng ghi nhận hiện trạng mặt bằng 11.000.000 đồng, tiền thi công hoàn trả mặt bằng tại tầng 7 là 270.006.000 đồng.

- Ý kiến của Luật sư bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

- Ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên:

+ Về tố tụng: Thẩm phán chủ tọa, Hội đồng xét xử phúc thẩm và Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

+ Về tính hợp lệ của đơn kháng cáo: Thời hạn kháng cáo vẫn còn.

+ Về nội dung kháng cáo: Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở, kháng cáo của bị đơn là không có căn cứ để chấp nhận. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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 và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Xét kháng cáo của bị đơn yêu cầu Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, Hội đồng xét xử xét thấy:

1.1. Về hình thức: Đơn kháng cáo của bị đơn trong thời hạn luật định, hợp lệ nên được chấp nhận.

1.2. Về nội dung:

1.2.1. Đối với phần quyết định của bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đòi bị đơn trả số tiền đặt cọc của Hợp đồng thuê nhà ngày 24/10/2008 là 6.265.692.480 đồng, xét thấy:

Hợp đồng thuê nhà hai bên thỏa thuận thời hạn thuê nhà trên 6 tháng, tuy nhiên phía Công ty PA được quyền kinh doanh cho thuê bất động sản nên căn cứ quy định tại điểm b khoản 3 Điều 93 Luật nhà ở 2005 hợp đồng thuê nhà nói trên không cần công chứng, chứng thực. Giá thuê hai bên thỏa thuận bằng tiền USD nhưng thực tế mọi thanh toán từ tiền cọc đến tiền thuê nhà hai bên đều giao nhận bằng Việt Nam đồng. Vì vậy, căn cứ quy định tại điểm b khoản 3 phần I Nghị

quyết 04/2003/NQ-HĐTP ngày 27/5/2003 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, thỏa thuận trên không vi phạm pháp luật. Hợp đồng thuê nhà ngày 24/10/2008 và các phụ lục kèm theo không vi phạm pháp luật, phát sinh quyền và nghĩa vụ đối với hai bên. Tòa án cấp sơ thẩm đã nhận định như trên là phù hợp.

Căn cứ thỏa thuận tại điểm e khoản 2 Điều 4 Hợp đồng thuê nhà ngày 24/10/2008, hai bên thỏa thuận Ngân hàng được quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà với điều kiện báo trước cho Công ty PA 6 tháng. Ngày 9/9/2011 Ngân hàng gửi Công văn số 211 nội dung đề nghị chấm dứt hợp đồng thuê nhà trước thời hạn, thời gian chấm dứt hợp đồng thuê nhà là tháng 3/2012. Tuy nhiên, do Ngân hàng chưa tìm được mặt bằng nên vẫn tiếp tục thuê và vẫn trả tiền thuê nhà nên thông báo chấm dứt hợp đồng thuê nhà theo Công văn số 211 ngày 9/9/2011 của Ngân hàng hết hiệu lực. Trường hợp Ngân hàng muốn chấm dứt hợp đồng thuê nhà trước thời hạn cần tuân thủ thời gian báo trước cho Công ty PA trước 6 tháng. Ngày 18/12/2012, Ngân hàng có Công văn số 462 đề nghị chấm dứt hợp đồng thuê nhà vào ngày 31/12/2012 là chưa đủ thời gian báo trước theo thỏa thuận là có cơ sở như Tòa án cấp sơ thẩm đã nhận định.

Tuy nhiên, việc buộc bị đơn hoàn trả cho nguyên đơn tiền đặt cọc là không phù hợp bởi lẽ:

Khoản 4 Điều 2 của hợp đồng thuê nhà có quy định về việc thay đổi tiền thuê nhà như sau: tiền thuê nhà sẽ được thay đổi theo định kỳ 02 năm/lần theo phương thức tăng hoặc giảm. Mức điều chỉnh tăng hoặc giảm không được vượt quá 10% tiền thuê nhà của kỳ trước đó. Nếu hai bên thống nhất mức điều chỉnh sẽ lập phụ lục hợp đồng, nếu hai bên không thống nhất được mức điều chỉnh thì giữ nguyên giá cũ hoặc tiến hành thanh lý hợp đồng. Trường hợp do không thỏa thuận được mức điều chỉnh thì bên A phải hoàn trả cho bên B toàn bộ số tiền đặt cọc.

Các bên cũng đã căn cứ vào hợp đồng chính (hợp đồng thuê nhà) để ký phụ lục 03 ngày 05/02/2011, với nội dung thống nhất giá thuê nhà cho kỳ hạn 02 năm kể từ ngày 01/02/2011 đến hết ngày 31/01/2013 là 30 USD x 838m2 = 24.140 USD/tháng.

Để đảm bảo việc xác định tiền thuê nhà cho mỗi kỳ hạn 02 năm, tại Điều 2 của Phụ lục hợp đồng ngày 05/02/2011 quy định về việc thay đổi tiền thuê nhà, các bên thống nhất: Thời hạn 90 ngày trước khi hết hạn áp dụng giá tiền thuê là thời hạn các bên tiến hành họp định kỳ để đàm phán giá thuê và ký kết Phụ lục hợp đồng về tiền thuê nhà cho kỳ hạn tiếp theo.. Trong thời gian trên đây, mỗi bên có trách nhiệm gửi cho bên kia một thông báo mời họp định kỳ để tiến hành thương thảo lại giá thuê nhà cho kỳ hạn tiếp theo (kỳ hạn 2 năm bắt đầu từ ngày 01/02/2013). Nội dung cuộc họp sẽ được ghi nhận tại Biên bản họp có đầy đủ chữ ký của các thành phần tham dự...

Như vậy, thời hạn 90 ngày được tính từ ngày 03/10/2012 đến hết ngày 31/01/2013, các bên có trách nhiệm thỏa thuận về giá thuê và ký kết hợp đồng mới với mức điều chỉnh tăng hoặc giảm không vượt quá 10% tiền thuê nhà của kỳ trước đó.

Xét thấy ngày 15/01/2013 Công ty PA có công văn với nội dung đề nghị Ngân hàng thanh toán tiền thuê nhà tháng 01/2013, cử đại diện để trao đổi các vấn đề liên quan đến việc xác định tiền thuê nhà cho kỳ hạn tiếp theo. Trong khoảng thời gian này, phía Ngân hàng cũng không có tài liệu gì thể hiện mình đã có trách nhiệm gửi thông báo để hai bên tiến hành thương thảo lại giá thuê nhà. Do đó không thể chỉ tính lỗi của Công ty PA theo quy định tại điểm c Mục 2.2.1 của Điều 2 Phụ lục 03 để Ngân hàng cho rằng "Nếu hai bên không thương thảo được giá thuê và các vấn đề khác thì bên B có quyền chấm dứt hợp đồng theo quy định của hợp đồng chính".

Mặt khác phía nguyên đơn vẫn sử dụng mặt bằng với giá thuê cũ, phía bị đơn cũng không có văn bản về việc tăng giá thuê vượt quá 10% theo thỏa thuận của hợp đồng chính. Ý kiến của nguyên đơn cho rằng nếu hai bên không thương thảo được giá thuê và các vấn đề khác thì bên B có quyền chấm dứt hợp đồng chính chỉ được đặt ra khi phía Công ty PA có sự điều chỉnh giá thuê vượt quá 10% mà hai bên không thỏa thuận được bởi lẽ khoản 4 Điều 2 của Hợp đồng chính (hợp đồng thuê nhà) cũng quy định rõ "nếu hai bên không thống nhất được mức điều chỉnh thì giữ nguyên giá cũ hoặc tiến hành thanh lý hợp đồng".

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn không thừa nhận có buổi làm việc trực tiếp của hai bên vào ngày 09/01/2013 tại Ban quản trị trụ sở Ngân hàng trong khi phụ lục hợp đồng cũng quy định "Nội dung cuộc họp sẽ được ghi nhận tại Biên bản họp có đầy đủ chữ ký của các thành phần tham dự có đủ thẩm quyền quyết định" nhưng phía nguyên đơn không xuất trình được chứng cứ là biên bản cuộc họp nên không được xem là hai bên đã thương thảo nhưng không thống nhất được tiền thuê nhà tại cuộc họp này.

Hợp đồng quy định thời hạn thuê là 10 năm và đến thời điểm 01/4/2013 là thời điểm chấm dứt hợp đồng theo đề nghị của nguyên đơn thì hợp đồng còn hiệu lực, tiền đặt cọc theo thỏa thuận là để đảm bảo thực hiện hợp đồng. Do phía nguyên đơn vi phạm thời hạn báo trước 06 tháng như đã nhận định ở trên nên nguyên đơn đã vi phạm hợp đồng, do đó căn cứ Nghị quyết 01/2003 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao ngày 16/4/2003 và Điều 358 Bộ luật dân sự 2005 không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải hoàn trả tiền đặt cọc 6.265.692.480 đồng cho nguyên đơn.

1.2.2. Đối với phần quyết định của bản án sơ thẩm giải quyết yêu cầu phản tố của bị đơn, Hội đồng xét xử xét thấy:

Đối với yêu cầu của Công ty PA đòi Ngân hàng thanh toán 6 tháng tiền thuê nhà (từ tháng 01/2013 đến tháng 6/2013) với số tiền là 2.588.414.400 đồng.

Căn cứ trình bày của các đương sự và tài liệu chứng cứ thể hiện, Ngân hàng sử dụng mặt bằng đến hết tháng 3/2013, nhưng chưa thanh toán tiền thuê nhà cho Công ty PA. Ngày 05/4/2013 phía Công ty PA cũng đã thu hồi lại mặt bằng thuê. Do đó Ngân hàng chỉ có trách nhiệm thanh toán tiền thuê nhà cho Công ty PA trong thời gian từ tháng 01/2013 đến ngày 05/4/2013 là 03 tháng 05 ngày là phù hợp. Yêu cầu của Công ty PA đòi Ngân hàng thanh toán 6 tháng tiền thuê nhà tính từ tháng 01/2013 đến tháng 6/2013 là không có cơ sở chấp nhận.

Tòa án cấp sơ thẩm chỉ chấp nhận Ngân hàng còn phải trả tiền thuê nhà cho Công ty PA là 17.160 x 25.140 x 3 tháng 5 ngày = 1.366.107.600 đồng là có căn cứ, cần giữ nguyên. Yêu cầu kháng cáo của bị đơn về nội dung này là không có căn cứ để chấp nhận.

Đối với yêu cầu của Công ty PA đòi Ngân hàng thanh toán chi phí quản lý 41.981.500 đồng: Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 2 Hợp đồng ngày 24/10/2008 hai bên thỏa thuận, mọi chi phí quản lý bên thuê phải thanh toán cho ban quản lý. Tại phiên tòa sơ thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, Ngân hàng cũng đồng ý thanh toán số tiền phí quản lý 41.981.500 đồng cho Công ty PA nên được ghi nhận. Do đó Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố này của bị đơn là phù hợp.

Đối với yêu cầu của Công ty PA đòi Ngân hàng thanh toán chi phí thuê thừa phát lại 11.000.000 đồng.

Việc thuê thừa phát lại lập vi bằng ghi nhận hiện trạng mặt bằng là do phía Công ty PA tự thực hiện, không có sự thỏa thuận với Ngân hàng nên chi phí này không được cấp sơ thẩm chấp nhận là có cơ sở .

Đối với yêu cầu của Công ty PA đòi Ngân hàng thanh toán tiền thi công hoàn trả mặt bằng 270.006.000 đồng:

Theo quy định tại điểm k Điều 4 của hợp đồng thuê nhà, bên thuê phải khôi phục và bàn giao lại phần thuê trong tình trạng tốt và sạch sẽ. Tại phiên tòa phúc thẩm, cả nguyên đơn và bị đơn đều xuất trình Biên bản giao nhận mặt băng ngày 01/11/2008. Phía Ngân hàng thừa nhận khi dọn đi đã không bàn giao mặt bằng cho Công ty PA, không lập biên bản bàn giao hoàn trả mặt bằng trong tình trạng tốt và sạch sẽ nên đây là lỗi của Ngân hàng. Do đó cần buộc Ngân hàng phải hoàn trả cho nguyên đơn số tiền thi công hoàn trả mặt bằng 270.006.000 đồng (theo Hóa đơn giá trị gia tăng số 0000065 ngày 11/7/2013).

Với những nhận định như trên, không có cơ sở để y án sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn như ý kiến của luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bị đơn.

Các phần khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật từ ngày hết hạn kháng cáo, kháng nghị, Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét lại.

[2] Về án phí:

Căn cứ vào Điều 147, Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 26, Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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:

- Ngân hàng phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên yêu cầu không được chấp nhận và các khoản tiền phải trả cho bị đơn (6.265.692.480 đồng + tiền thuê nhà 1.366.107.600 đồng + tiền phí quản lý 41.981.500 đồng + tiền thi công hoàn trả mặt bằng 270.006.000 đồng = 7.943.787.580 đồng) là 115.943.787 đồng, nhưng được cấn trừ vào số tiền tạm ứng án phí do Ngân hàng đã nộp là 57.132.846 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2019/0005011 ngày 23-8-2019 của Chi cục thi hành án dân sự Quận 1. Ngân hàng còn phải nộp thêm 58.810.941 đồng.

- Công ty PA phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên yêu cầu phản tố không được chấp nhận (11.000.000 đồng + 1.222.306.800 đồng = 1.233.306.800 đồng) là 48.999.204 đồng, nhưng được cấn trừ vào số tiền tạm ứng án phí do Công ty PA đã nộp là 45.723.834 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2019/0005901 ngày 05-3-2020 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 1. Công ty PA còn phải nộp thêm 3.275.370 đồng.

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Do bản án sơ thẩm bị sửa nên Công ty PA không phải chịu án phí phúc thẩm. Công ty PA được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 2.000.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2019/0029367 ngày 29-6-2020 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 1.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 147, Điều 148, Điều 308, Điều 309, Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 358 của Bộ luật dân sự năm 2005;

Căn cứ vào Điều 26 và 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 cáo của bị đơn, sửa một phần bản án sơ thẩm. Tuyên xử :

a. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - Ngân hàng TMCP QD về việc buộc Công ty TNHH Một thành viên Thương mại Dịch vụ Bất động sản PA hoàn trả lại cho Ngân hàng TMCP QD số tiền cọc của Hợp đồng thuê nhà ngày 24/10/2008 là 6.265.692.480 (*Sáu tỷ hai trăm sáu mươi lăm triệu sáu trăm chín mươi hai nghìn bốn trăm tám mươi)* đồng.

b. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của Công ty TNHH Một thành viên Thương mại Dịch vụ Bất động sản PA:

Buộc Ngân hàng TMCP QD thanh toán cho Công ty TNHH Một thành viên Thương mại Dịch vụ Bất động sản PA các khoản tiền gồm: tiền thuê nhà 1.366.107.600 đồng + tiền phí quản lý 41.981.500 đồng + tiền thi công hoàn trả mặt bằng 270.006.000 đồng. Tổng cộng là 1.678.095.100 (*Một tỷ sáu trăm bảy mươi tám triệu không trăm chín mươi lăm nghìn một trăm*) đồng.

c. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của Công ty TNHH Một thành viên Thương mại Dịch vụ Bất động sản PA về việc đòi Ngân hàng TMCP QD thanh toán tiền thuê thừa phát lại là 11.000.000 (*Mười một triệu*) đồng và tiền thuê nhà 02 tháng 25 ngày là 1.222.306.800 *(Một tỷ hai trăm hai mươi hai triệu ba trăm lẻ sáu nghìn tám trăm*) đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất nợ quá hạn trung bình trên thị trường tại thời điểm thanh toán tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

2. Về án phí:

- Ngân hàng TMCP QD phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 115.943.782 đồng, nhưng được cấn trừ vào số tiền tạm ứng án phí do Ngân hàng TMCP QDđã nộp là 57.132.846 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2019/0005011 ngày 23-8-2019 của Chi cục thi hành án dân sự Quận Q. Ngân hàng TMCP QD còn phải nộp thêm 58.810.941 (*Năm mươi tám triệu tám trăm mười nghìn chín trăm bốn mươi mốt*) đồng.

- Công ty TNHH Một thành viên Thương mại Dịch vụ Bất động sản PA phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 48.999.204 đồng, nhưng được cấn trừ vào số tiền tạm ứng án phí do Công ty TNHH Một thành viên Thương mại Dịch vụ Bất động sản PA đã nộp là 45.723.834 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2019/0005901 ngày 05-3-2020 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận Q. Công ty TNHH Một thành viên Thương mại Dịch vụ Bất động sản PA còn phải nộp thêm 3.275.370 (*Ba triệu hai trăm bảy mươi lăm nghìn ba trăm bảy mươi*) đồng.

- Công ty TNHH Một thành viên Thương mại Dịch vụ Bất động sản PA được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 2.000.000 (*Hai triệu)* đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2019/0029367 ngày 29-6-2020 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận Q.

3. Thi hành tại cơ quan thi hành án có thẩm quyền.

4. Bản án này có hiệu lực pháp luật ngay.

5. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014) thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TPHCM;
- VKSND Cấp cao tại TPHCM;
- VKSND TPHCM;
- TAND Quận Q;
- Cục THADS TPHCM;
- Chi cục THADS Quận Q;
- Các đương sự;
- Lưu: VP, HS

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

Vũ Thị Hường