

Bản án số: 34/2020/DS-PT

Ngày: 15- 01 - 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 Đặng Huyền Phương.

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Huyền.

Bà Võ Thị Kim Thương.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Võ Quỳnh Ngọc – Thư ký Tòa 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 Đỗ Văn Hiếu - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 08/01/2020, tuyên án ngày 15/01/2020, tại Phòng xử án dân sự Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 524/2019/TLPT-DS ngày 04 tháng 11 năm 2019, về: “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 326/2019/DS-ST ngày 03 tháng 09 năm 2019 của Tòa án nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 5890/2019/QĐ-PT ngày 09 tháng 12 năm 2019, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Đ.

Trụ sở chính: đường N, phường T, Thành phố H, tỉnh H.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Thu T; ông Trần Lăng T; bà Lê Thanh H – đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 289/2019/UQ-O BANK.05.02 ngày 10/7/2019) (có mặt).

2. Bị đơn:

2.1 Ông Nguyễn Quốc H, sinh năm 1958

2.2 Bà Trương Kim B, sinh năm 1962

Cùng địa chỉ: đường N, phường P, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà Trần Thị T, sinh năm 1959; Địa chỉ: Đường P, phường Đ, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh - Đại diện theo ủy quyền (Hợp đồng ủy quyền số 000021, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD lập tại Văn phòng công chứng H ngày 02/01/2020) (có mặt).

3. Những người tham gia tố tụng khác:

Người làm chứng: Ông Nguyễn Quốc C, sinh năm 1972

Địa chỉ: chung cư I, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn – Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đ

NỘI DUNG VỤ ÁN

** Theo nội dung đơn khởi kiện, quá trình chuẩn bị xét xử và tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Ngân hàng TM TNHH MTV Đ trình bày:*

Ngày 12/5/2011, Ngân hàng TMCP Đ – Chi nhánh S (Nay là Ngân hàng Thương mại trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Đ- Chi nhánh S (gọi là O Bank) có ký Hợp đồng thuê nhà số 03/2011/HĐTN-CNSG với ông Nguyễn Quốc H, bà Trương Kim B với các nội dung chính: Ông Nguyễn Quốc H, bà Trương Kim B đồng ý cho O Bank thuê căn nhà đường N, phường P, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu, sử dụng hợp pháp của Ông Nguyễn Quốc H, bà Trương Kim B trong thời gian 05 năm (từ ngày 09/03/2012 đến hết ngày 09/03/2017) sau khi hợp đồng thuê nhà giữa ngân hàng và bà Phạm Thị H hết hạn ngày 09/3/2012; Các bên thỏa thuận giá thuê ổn định trong suốt thời gian thuê là 537.700.000 đồng/ tháng; Để bảo đảm thực hiện hợp đồng thuê O Bank đã đặt cọc cho Ông Nguyễn Quốc H, bà Trương Kim B số tiền 5.184.000.000 đồng. Số tiền đặt cọc này bên cho thuê có nghĩa vụ hoàn trả cho bên thuê ngay sau khi hai bên ký vào Biên bản thanh lý, chấm dứt hợp đồng thuê vào ngày 10/3/2017.

Ngày 09/12/2016, O bank – Chi nhánh S đã gửi Văn bản số 1132/2016/VB-CNSG-HCTH thông báo cho ông Nguyễn Quốc H và Trương Kim B về việc sẽ thanh lý Hợp đồng thuê nhà đúng hạn (do hợp đồng quy định phải thông báo trước khi chấm dứt Hợp đồng 90 ngày).

Ngày 05/01/2017 và ngày 13/02/2017 O bank - Chi nhánh S đã mời ông Nguyễn Quốc H và bà Trương Kim B đến O bank - Chi nhánh S để làm việc liên quan đến việc hoàn trả mặt bằng để bàn giao tài sản thuê. Theo đó, Ông Nguyễn Quốc H, bà Trương Kim B đồng ý nhận lại tòa nhà cho thuê theo đúng hiện trạng các tầng lầu mà không yêu cầu cải tạo, dỡ bỏ hay sửa chữa gì khác. Tại các buổi làm việc này O bank - Chi nhánh S cũng không nhận được bất kỳ yêu cầu nào liên quan đến vấn đề thanh toán chênh lệch tỷ giá.

Ngày 09/03/2017, O bank - Chi nhánh S đã hoàn tất việc bàn giao mặt bằng thuê nhà, bàn giao toàn bộ chìa khóa cho Ông Nguyễn Quốc H, bà Trương

Kim B, nhân viên hai bên đã cùng ghi nhận số điện, nước, chính thức chấm dứt việc thuê nhà tại đường N, phường P, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Sau khi chấm dứt hợp đồng thuê và tiếp nhận bàn giao tài sản cho thuê để khai thác sử dụng, Ông Nguyễn Quốc H và bà Trương Kim B phải thực hiện nghĩa vụ hoàn lại số tiền cọc là 5.184.000.000 đồng cho O bank - Chi nhánh S. Tuy nhiên, tính đến ngày 16/03/2017 Ông Nguyễn Quốc H, bà Trương Kim B mới hoàn trả cho O bank - Chi nhánh S một phần số tiền đặt cọc là 2.184.000.000 đồng, số tiền đặt cọc còn lại là 3.000.000.000 đồng mặc dù O bank đã nhiều lần yêu cầu nhưng Ông Nguyễn Quốc H, bà Trương Kim B vẫn không thực hiện.

Quá trình chuẩn bị xét xử, ngày 07/01/2019 bị đơn có chuyển trả nguyên đơn số tiền 1.523.809.596 đồng, số tiền này sẽ được căn trừ vào số tiền cọc.

Do đó, nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện chỉ yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn Quốc H, bà Trương Kim B hoàn trả cho O bank số tiền cọc còn nợ là 1.476.190.404 đồng và lãi chậm trả theo mức lãi suất 12%/năm cụ thể như sau: Tiền lãi trên số tiền 3.000.000.000 đồng từ ngày 10/03/2017 đến ngày 07/01/2019 (668 ngày): 662.904.110 đồng; Tiền lãi trên số tiền 1.476.190.404 đồng từ ngày 07/01/2019 đến ngày xét xử 29/8/2019 (234 ngày): 113.565.552 đồng. Tổng tiền lãi là 776.469.662 đồng. Tổng cộng cả tiền cọc còn lại và tiền lãi là 2.252.660.066 đồng.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn: Nguyên đơn không công nhận phụ lục Hợp đồng thuê nhà số 03/2011/HĐTN-CNSG ngày 12/5/2011 với lý do trong quá trình thực hiện hợp đồng nguyên đơn không biết về phụ lục hợp đồng này. Nguyên đơn xác nhận tại thời điểm tháng 5/2011 thì ông Nguyễn Quốc C là giám đốc Ngân hàng TMCP Đ - Chi nhánh S nhưng đến năm 2015 thì ông Nguyễn Quốc C đã nghỉ việc tại Ngân hàng nên nguyên đơn không xác định được việc ông Nguyễn Quốc C đã ký Phụ lục Hợp đồng nêu trên. Tuy nhiên sau khi ông Nguyễn Quốc C nghỉ việc, Ông Nguyễn Quốc H, bà Trương Kim B đã có làm việc với Giám đốc chi nhánh mới nhưng Ông Nguyễn Quốc H, bà Trương Kim B cũng không có đề cập đến phụ lục Hợp đồng 03 hay vấn đề chênh lệch tỷ giá.

Trong suốt thời gian thực hiện hợp đồng nguyên đơn không nhận được bất cứ yêu cầu nào của bị đơn về việc thanh toán chênh lệch tỷ giá và nội dung phụ lục hợp đồng có liên quan. Phụ lục được giao kết cùng ngày với hợp đồng thuê nhà là không minh bạch. Ngoài ra, việc sửa đổi, bổ sung hợp đồng về hình thức phải căn cứ theo hợp đồng chính, phụ lục hợp đồng số 03 không được công chứng là không phù hợp quy định của Bộ luật dân sự.

Nguyên đơn thanh toán đúng số tiền theo giấy đề nghị thanh toán và hóa đơn tài chính do bên chủ nhà cung cấp đầu mỗi quý (thanh toán bằng tiền việt nam đồng). Mặt khác, quy trình thanh toán theo Hợp đồng thuê nhà số 03/2011/HĐTN-CNSG ngày 12/5/2011 của các bên có thời gian 05 năm từ ngày 09/3/2012 đến ngày 09/3/2017, quy định phương thức thanh toán từng lần theo quý (03 tháng/lần). Thực hiện Hợp đồng, Ngân hàng đã thanh toán đầy đủ từng

lần thanh toán theo quy định cho Ông Nguyễn Quốc H , bà Trương Kim B. Ông Nguyễn Quốc H , bà Trương Kim B cũng đã cung cấp tờ đề nghị thanh toán có ghi số tiền đề nghị Ngân hàng thanh toán cho chủ nhà. Sau khi nhận tiền thanh toán, Ông Nguyễn Quốc H , bà Trương Kim B đã cung cấp biên lai nộp thuế cho Ngân hàng. Từ lần thanh toán đầu tiên đến lần thanh toán cuối cùng thì phía Ông Nguyễn Quốc H , bà Trương Kim B không có ý kiến gì liên quan đến nghĩa vụ thanh toán chênh lệch tỷ giá nên đề nghị xem xét thời hiệu đối với yêu cầu về chênh lệch tỷ giá của bị đơn theo quy định.

Nguyên đơn xác định chênh lệch tỷ giá nguyên đơn đã cung cấp là đúng thời điểm các bên giao kết và thực hiện hợp đồng nhưng nguyên đơn không đồng ý thanh toán cho bị đơn tiền chênh lệch tỷ giá theo nội dung Phụ lục hợp đồng 03 là 1.476.190.404 đồng theo yêu cầu phản tố của bị đơn.

Ngoài ra, Nguyên đơn cũng không chấp nhận nội dung trình bày của ông Nguyễn Quốc C liên quan đến việc giao kết phụ lục hợp đồng giữa hai bên do ông Nguyễn Quốc C trình bày ý kiến trên cơ sở đề nghị làm chứng của bị đơn.

** Ông Trần Vương T – đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:*

Bị đơn xác nhận quá trình giao kết và các nội dung cơ bản của Hợp đồng thuê nhà số 03/2011/HĐTN-CNSG giữa Ông Nguyễn Quốc H , bà Trương Kim B và Ngân hàng TMCP Đ - Chi nhánh S (nay là Ngân hàng TNHH MTV Đ) là đúng. Hợp đồng này hai bên giao kết sau khi nguyên đơn kết thúc hợp đồng thuê nhà với bà Phạm Thị H. Giá thuê nhà thỏa thuận trong hợp đồng là 537.700.000 đồng/tháng.

Cùng ngày 12/05/2011, Ông Nguyễn Quốc H , bà Trương Kim B và Ngân hàng có ký kết tiếp Phụ lục hợp đồng thuê nhà số 03/2011/HĐTN-CNSG của Hợp đồng về việc điều chỉnh với giá thuê ổn định trong suốt thời gian thuê được tính bằng Việt Nam đồng tương đương với 26.000 đô-la Mỹ/tháng quy đổi theo tỷ giá bán ra của O bank tại thời điểm thanh toán.

Sau khi ký kết Hợp đồng và Phụ lục số 03 thì O bank chỉ trả tiền thuê Hợp đồng thuê nhà mà không theo Phụ lục hợp đồng số 03.

Ông Nguyễn Quốc H , bà Trương Kim B đã nhiều lần yêu cầu Giám đốc O bank - Chi nhánh S là ông Nguyễn Quốc C thực hiện đúng Phụ lục 03. Ông Nguyễn Quốc C có hứa hẹn trả đủ theo Phụ lục 03 nhưng không trả. Do mối quan hệ quen biết nên Ông Nguyễn Quốc H , bà Trương Kim B đồng ý để ngân hàng số tiền thuê nhà còn thiếu một lần khi hai bên thanh lý hợp đồng. Ngày 03/03/2017, bà Trương Kim B có gửi Công văn đề nghị O bank trả tiền còn thiếu do chênh lệch tỷ giá theo Phụ lục số 03.

Ngày 06/03/2017, O bank có Văn bản số 221/2017/TM-CNSG-HCTH trả lời rằng O bank chỉ trả tiền theo Hợp đồng, không trả tiền thuê theo Phụ lục 03. Tại thời điểm bàn giao tài sản, tại trang 7 của biên bản bàn giao bị đơn cũng đã đề cập đến việc nguyên đơn chưa thanh toán số tiền thuê nhà còn thiếu theo phụ lục hợp đồng.

Bị đơn cho rằng Phụ lục số 03 hai bên thỏa thuận thanh toán tiền thuê nhà bằng tiền Việt Nam đồng, chỉ lấy ngoại tệ quy đổi tương đương tại thời điểm thanh toán do đó không vi phạm Pháp lệnh ngoại hối, nên yêu cầu Ngân hàng Đ phải thực hiện theo Phụ lục 03 và trả đủ số tiền chênh lệch.

Hợp đồng thuê nhà hai bên giao kết quy định bên thuê có nghĩa vụ trả tiền thuê theo định kỳ 3 tháng/ lần. Căn cứ tỉ giá bán ra của O Bank cung cấp tương ứng với từng đợt thanh toán tiền thuê, số tiền thuê nhà nguyên đơn còn thiếu cụ thể như sau:

Đợt 1: Ngày 09/6/2012 nguyên đơn trả tiền thuê nhà của tháng 4, 5, 6/2012 là 1.590.640.128 đồng. Số tiền thuê hai bên thỏa thuận quy đổi từ 26.000 USD/ tháng ra 1.617.962.338 đồng (tỉ giá bán ra O Bank tại thời điểm thanh toán là 21.036 đồng/USD). Số tiền thuê nguyên đơn còn thiếu là 27.322.210 đồng . Do trong tháng 3 của quý 1 nguyên đơn phải thanh toán tiền thuê nhà theo 02 đơn giá. Tháng 01, 02 và từ ngày 01 đến ngày 08/3/2012 nguyên đơn phải trả tiền thuê theo Hợp đồng thuê nhà cũ với bà Phạm Thị H (tính bằng Việt Nam đồng tương đương với 27.000 USD/ tháng). Từ ngày 09/3/2012 đến 31/3/2012 nguyên đơn trả tiền thuê theo giá thuê tính bằng Việt Nam đồng tương đương với 26.000 USD/ tháng theo hợp đồng mới (theo bản giải trình tiền thuê nhà quý 1 và 2/2012 do bị đơn nộp).

Đợt 2: Ngày 10/9/2012 nguyên đơn trả tiền thuê nhà của tháng 7, 8, 9/2012 là 1.613.100.000 đồng. Số tiền thuê hai bên thỏa thuận quy đổi từ 26.000 USD/ tháng ra 1.627.860.000 đồng (tỉ giá bán ra O Bank tại thời điểm thanh toán là 20.870 đồng/USD). Số tiền thuê nguyên đơn còn thiếu là 14.760.000 đồng.

Đợt 3: Ngày 10/12/2012 nguyên đơn trả tiền thuê nhà của tháng 10, 11, 12/2012 là 1.613.100.000 đồng. Số tiền thuê hai bên thỏa thuận quy đổi từ 26.000 USD/ tháng ra 1.627.860.000 đồng (tỉ giá bán ra O Bank tại thời điểm thanh toán là 20.870 đồng/USD). Số tiền thuê nguyên đơn còn thiếu là 14.760.000 đồng.

Đợt 4: Ngày 09/3/2013 nguyên đơn trả tiền thuê nhà của tháng 01, 02, 3/2013 là 1.613.100.000 đồng. Số tiền thuê hai bên thỏa thuận quy đổi từ 26.000 USD/ tháng ra 1.627.860.000 đồng (tỉ giá bán ra O Bank tại thời điểm thanh toán là 20.970 đồng/USD). Số tiền thuê nguyên đơn còn thiếu là 22.560.000 đồng.

Đợt 5: Ngày 10/6/2013 nguyên đơn trả tiền thuê nhà của tháng 4, 5, 6/2013 là 1.613.100.000 đồng. Số tiền thuê hai bên thỏa thuận quy đổi từ 26.000 USD/ tháng ra 1.640.808.000 đồng (tỉ giá bán ra O Bank tại thời điểm thanh toán là 21.036 đồng/USD). Số tiền thuê nguyên đơn còn thiếu là 27.708.000 đồng.

Đợt 6: Ngày 09/9/2013 nguyên đơn trả tiền thuê nhà của tháng 7, 8, 9/2013 là 1.613.100.000 đồng. Số tiền thuê hai bên thỏa thuận quy đổi từ 26.000 USD/ tháng ra 1.652.040.000 đồng (tỉ giá bán ra O Bank tại thời điểm thanh

toán là 21.180 đồng/USD). Số tiền thuê nguyên đơn còn thiếu là 38.940.000 đồng.

Đợt 7: Ngày 09/12/2013 nguyên đơn trả tiền thuê nhà của tháng 10, 11, 12/2013 là 1.613.100.000 đồng. Số tiền thuê hai bên thỏa thuận quy đổi từ 26.000 USD/ tháng ra 1.650.480.000 đồng (tỉ giá bán ra O Bank tại thời điểm thanh toán là 21.160 đồng/USD). Số tiền thuê nguyên đơn còn thiếu là 37.380.000 đồng.

Đợt 8: Ngày 10/3/2014 nguyên đơn trả tiền thuê nhà của tháng 01, 02, 3/2014 là 1.613.100.000 đồng. Số tiền thuê hai bên thỏa thuận quy đổi từ 26.000 USD/ tháng ra 1.647.516.000 đồng (tỉ giá bán ra O Bank tại thời điểm thanh toán là 21.122 đồng/USD). Số tiền thuê nguyên đơn còn thiếu là 34.416.000 đồng.

Đợt 9: Ngày 09/6/2014 nguyên đơn trả tiền thuê nhà của tháng 4, 5, 6/2014 là 1.613.100.000 đồng. Số tiền thuê hai bên thỏa thuận quy đổi từ 26.000 USD/ tháng ra 655.628.000 đồng (tỉ giá bán ra O Bank tại thời điểm thanh toán là 21.226 đồng/USD). Số tiền thuê nguyên đơn còn thiếu là 42.528.000 đồng.

Đợt 10: Ngày 09/9/2014 nguyên đơn trả tiền thuê nhà của tháng 7, 8, 9/2014 là 1.613.100.000 đồng. Số tiền thuê hai bên thỏa thuận quy đổi từ 26.000 USD/ tháng ra 1.656.330.000 đồng (tỉ giá bán ra O Bank tại thời điểm thanh toán là 21.235 đồng/USD). Số tiền thuê nguyên đơn còn thiếu là 43.230.000 đồng.

Đợt 11: Ngày 09/12/2014 nguyên đơn trả tiền thuê nhà của tháng 10, 11, 12/2014 là 1.613.100.000 đồng. Số tiền thuê hai bên thỏa thuận quy đổi từ 26.000 USD/ tháng ra 1.668.966.000 đồng (tỉ giá bán ra O Bank tại thời điểm thanh toán là 21.397 đồng/USD). Số tiền thuê nguyên đơn còn thiếu là 55.866.000 đồng.

Đợt 12: Ngày 09/3/2015 nguyên đơn trả tiền thuê nhà của tháng 01, 02, 3/2015 là 1.613.100.000 đồng. Số tiền thuê hai bên thỏa thuận quy đổi từ 26.000 USD/ tháng ra 1.669.278.000 đồng (tỉ giá bán ra O Bank tại thời điểm thanh toán là 21.401 đồng/USD). Số tiền thuê nguyên đơn còn thiếu là 56.178.000 đồng.

Đợt 13: Ngày 09/6/2015 nguyên đơn trả tiền thuê nhà của tháng 4, 5, 6/2015 là 1.613.100.000 đồng. Số tiền thuê hai bên thỏa thuận quy đổi từ 26.000 USD/ tháng ra 1.705.236.000 đồng (tỉ giá bán ra O Bank tại thời điểm thanh toán là 21.862 đồng/USD). Số tiền thuê nguyên đơn còn thiếu là 92.136.000 đồng.

Đợt 14: Ngày 09/9/2015 nguyên đơn trả tiền thuê nhà của tháng 7, 8, 9/2015 là 1.613.100.000 đồng. Số tiền thuê hai bên thỏa thuận quy đổi từ 26.000 USD/ tháng ra 1.756.560.000 đồng (tỉ giá bán ra O Bank tại thời điểm thanh toán là 22.520 đồng/USD). Số tiền thuê nguyên đơn còn thiếu là 143.460.000 đồng.

Đợt 15: Ngày 09/12/2015 nguyên đơn trả tiền thuê nhà của tháng 10, 11, 12/2015 là 1.613.100.000 đồng. Số tiền thuê hai bên thỏa thuận quy đổi từ 26.000 USD/ tháng ra 1.757.886.000 đồng (tỉ giá bán ra O Bank tại thời điểm thanh toán là 22.537 đồng/USD). Số tiền thuê nguyên đơn còn thiếu là 144.786.000 đồng.

Đợt 16: Ngày 09/3/2016 nguyên đơn trả tiền thuê nhà của tháng 01, 02, 3/2016 là 1.613.100.000 đồng. Số tiền thuê hai bên thỏa thuận quy đổi từ 26.000 USD/ tháng ra 1.744.314.000 đồng (tỉ giá bán ra O Bank tại thời điểm thanh toán là 22.363 đồng/USD). Số tiền thuê nguyên đơn còn thiếu là 131.214.000 đồng.

Đợt 17: Ngày 09/6/2016 nguyên đơn trả tiền thuê nhà của tháng 4, 5, 6/2016 là 1.613.100.000 đồng. Số tiền thuê hai bên thỏa thuận quy đổi từ 26.000 USD/ tháng ra 1.7448.214.000 đồng (tỉ giá bán ra O Bank tại thời điểm thanh toán là 22.413 đồng/USD). Số tiền thuê nguyên đơn còn thiếu là 135.114.000 đồng.

Đợt 18: Ngày 09/9/2016 nguyên đơn trả tiền thuê nhà của tháng 7, 8, 8/2016 là 1.613.100.000 đồng. Số tiền thuê hai bên thỏa thuận quy đổi từ 26.000 USD/ tháng ra 1.741.818.000 đồng (tỉ giá bán ra O Bank tại thời điểm thanh toán là 22.331 đồng/USD). Số tiền thuê nguyên đơn còn thiếu là 128.718.000 đồng.

Đợt 19: Ngày 09/12/2016 nguyên đơn trả tiền thuê nhà của tháng 10, 11, 12/2016 là 1.613.100.000 đồng. Số tiền thuê hai bên thỏa thuận quy đổi từ 26.000 USD/ tháng ra 1.769.040.000 đồng (tỉ giá bán ra O Bank tại thời điểm thanh toán là 22.680 đồng/USD). Số tiền thuê nguyên đơn còn thiếu là 155.940.000 đồng.

Đợt 20: Ngày 09/3/2017 nguyên đơn trả tiền thuê nhà của tháng 01, 02, 3/2017 là 1.231.506.460 đồng. Số tiền thuê hai bên thỏa thuận quy đổi từ 26.000 USD/ tháng ra 1.360.680.654 đồng (tỉ giá bán ra O Bank tại thời điểm thanh toán là 22.850 đồng/USD). Số tiền thuê nguyên đơn còn thiếu là 129.174.194 đồng (do nguyên đơn chỉ sử dụng đến 09/3/2017).

Bị đơn yêu cầu nguyên đơn phải trả tổng số tiền thuê nhà nguyên đơn còn thiếu bị đơn trong suốt thời gian thuê là 1.476.190.404 đồng. Sau khi tự căn trừ số tiền thuê nhà còn thiếu, ngày 07/01/2019 bị đơn đã chuyển trả nguyên đơn số tiền 1.523.809.596 đồng là số tiền cọc còn lại.

Bị đơn không đồng ý đối với yêu cầu tính lãi chậm trả của nguyên đơn vì lý do: Căn cứ Điều 4 của Hợp đồng thuê nhà có quy định “số tiền đặt cọc này sẽ được bên A hoàn trả lại cho bên B ngay sau khi hai bên ký vào biên bản thanh lý, chấm dứt Hợp đồng thuê vào ngày 10/3/2017”. Tuy nhiên, ngày 10/3/2017 chỉ là ngày các bên dự kiến chấm dứt hợp đồng và thực tế các bên vẫn chưa chấm dứt Hợp đồng thuê nhà và do nguyên đơn còn thiếu tiền thuê nhà nên bị đơn chưa có nghĩa vụ hoàn trả tiền đặt cọc cho nguyên đơn tại thời điểm ngày

10/3/2017 nên cũng không có trách nhiệm trả số tiền lãi chậm trả như yêu cầu của nguyên đơn.

** Người làm chứng ông Nguyễn Quốc C trình bày:*

Tại thời điểm ký kết Hợp đồng thuê nhà số 03/2011/HĐTN-CNSG ngày 12/5/2011 và Phụ lục hợp đồng thuê nhà số 03/2011/HĐTN-CNSG ngày 12/5/2011 giữa ông Nguyễn Quốc H, bà Trương Kim B (bên cho thuê) và Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ – Chi nhánh S (bên thuê) thì ông là Giám đốc Ngân hàng TMCP Đ – Chi nhánh S, là người đại diện của Ngân hàng TMCP Đ có thẩm quyền để ký kết hợp đồng và phụ lục hợp đồng nêu trên. Phụ lục hợp đồng thuê nhà số: 03/2011/HĐTN-CNSG ngày 12/5/2011 được xem như phần không thể tách rời với Hợp đồng thuê nhà số 03/2011/HĐTN-CNSG ngày 12/5/2011. Trong phụ lục hợp đồng có quy định tiền thuê nhà được tính bằng Việt Nam đồng tương đương 26.000 USD/tháng, quy đổi theo tỷ giá bán ra của Ngân hàng TMCP Đ tại thời điểm thanh toán. Phụ lục Hợp đồng được ký sau thời điểm ký hợp đồng thuê nhà và có sửa đổi nội dung tính tiền thuê nhà, do đó việc tính tiền thuê nhà được thực hiện theo quy định của phụ lục hợp đồng. Do mối quan hệ quen biết và việc thuê nhà đã lâu năm giữa bên thuê và bên cho thuê nên hai bên thống nhất số tiền thuê nhà còn thiếu hoặc thừa do chênh lệch tỷ giá tiền USD (đô la Mỹ) sẽ được hai bên thanh toán một lần tại thời điểm thanh lý hợp đồng thuê nhà. Ông đề nghị bên thuê và bên cho thuê tôn trọng những cam kết hai bên đã thỏa thuận và thực hiện đúng những quy định của pháp luật của hợp đồng và phụ lục hợp đồng. Đối với các nội dung khác của vụ án, ông không có ý kiến gì. Vì lý do sức khỏe và công việc cá nhân nên ông đề nghị vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 326/2019/DS-ST ngày 03/09/2019 của Tòa án nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử như sau:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 3; khoản 2 Điều 229; Điều 271, khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 305; 358; 408 Bộ luật Dân sự năm 2005;

Căn cứ vào Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự năm 2008.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Buộc bị đơn ông Nguyễn Quốc H và bà Trương Kim B phải trả số tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán số tiền là 250.299.031 đồng.

2. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn đòi bị đơn ông Nguyễn Quốc H và bà Trương Kim B trả số tiền 2.002.361.035 đồng (gồm tiền đặt cọc yêu cầu bị đơn trả 1.476.190.404 đồng và tiền lãi 526.170.631 đồng).

3. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn: Buộc nguyên đơn Ngân hàng TM TNHH MTV Đ phải trả cho bị đơn ông Nguyễn Quốc H và bà Trương Kim B tiền thuê nhà còn thiếu 1.476.190.404 đồng.

Thi hành ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

4. Về án phí:

4.1. Nguyên đơn Ngân hàng TM TNHH MTV Đ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch 72.047.221 đồng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 47.490.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2017/0022606 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận A. Ngân hàng TM TNHH MTV Đ còn phải nộp 24.557.221 đồng.

4.2. Bị đơn ông Nguyễn Quốc H và bà Trương Kim B phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch 12.514.952 đồng, trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 26.684.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2017/0023353 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận A. Trả lại cho Ông Nguyễn Quốc H, bà Trương Kim B số tiền chênh lệch 14.169.048 đồng.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo của các đương sự cũng như các quy định về thi hành án dân sự.

Ngày 11/09/2019, Tòa án nhân dân Quận A nhận được đơn kháng cáo của nguyên đơn – Ngân hàng thương mại trách nhiệm hữu hạn MTV Đ kháng cáo toàn bộ nội dung bản án dân sự sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, người kháng cáo không rút yêu cầu kháng cáo, các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện nguyên đơn Ngân hàng Thương mại trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Đ (gọi tắt là Ngân hàng) trình bày: Bản án sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn về tiền lãi, không chấp nhận yêu cầu tiền cọc thuê nhà và chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn là không có căn cứ pháp luật.

Về số tiền 1.476.190.404 đồng, cấp sơ thẩm tuyên bị đơn Ông Nguyễn Quốc H hoàn trả cho Ngân hàng do có liên quan đến phụ lục hợp đồng thuê nhà, Ngân hàng nhận thấy: Thời điểm ký hợp đồng và phụ lục hợp đồng thì ông Nguyễn Quốc C đang là Giám đốc của Ngân hàng nên ông Nguyễn Quốc C có đủ thẩm quyền ký kết. Tuy nhiên, Ngân hàng không biết đến việc tồn tại của Phụ lục hợp đồng số 03 vì ông Nguyễn Quốc C không báo cáo và lưu trữ trong hệ thống lưu trữ của Ngân hàng. Đồng thời phụ lục hợp đồng không có giá trị

pháp lý do không được công chứng chứng thực và thỏa thuận thanh toán bằng tiền Việt tương đương với tiền USD Mỹ là trái với qui định của pháp luật. Ngân hàng yêu cầu sửa toàn bộ bản án sơ thẩm, buộc phía bị đơn trả toàn bộ số tiền cọc còn thiếu là 1.476.190.404 đồng và tiền lãi chậm thanh toán.

Đại diện bị đơn trình bày: Không đồng ý yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm; lý do: Phụ lục hợp đồng 03 do ông Nguyễn Quốc C là giám đốc Ngân hàng, ông Nguyễn Quốc C có đầy đủ thẩm quyền ký kết. Phụ lục hợp đồng có đóng dấu pháp nhân của Ngân hàng thể hiện ý chí tự nguyện của các bên giao kết. Điều 408 và Điều 421 Bộ luật Dân sự 2005 qui định phụ lục hợp đồng không bắt buộc phải có công chứng chứng thực. Nội dung hợp đồng thuê nhà cũng không qui định phụ lục hợp đồng bắt buộc phải công chứng.

Phụ lục hợp đồng thuê là tiền Việt Nam thanh toán bằng đồng Việt Nam tương đương tỷ giá USD Mỹ là phù hợp theo quy định tại Nghị Quyết số 04/TATC. Điều 29 pháp lệnh ngoại hối 2005; Nghị định số 160 /2006/CP cũng chỉ quy định không được giao dịch bằng ngoại hối. Phía bị đơn có yêu cầu thanh toán số tiền chênh lệch nhưng ông Nguyễn Quốc C nói chấm dứt hợp đồng mới thanh lý và quyết toán số tiền còn lại nên yêu cầu phản tố của bị đơn là có cơ sở.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh trình bày ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm như sau:

Thẩm phán và Hội đồng xét xử thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự chấp hành đúng pháp luật.

Về hình thức:

Tòa án nhân dân Quận A đưa vụ án ra xét xử ngày 03/09/2019 đến ngày 11/09/2019 nguyên đơn có đơn kháng cáo. Căn cứ điều 273 Bộ Luật Tố tụng dân sự 2015, kháng cáo còn trong hạn luật định nên được chấp nhận xem xét.

Về nội dung:

Căn cứ vào Giấy ủy quyền ngày 24/11/2011 thì tổng giám đốc của ngân hàng là Nguyễn Minh T đã ủy quyền cho ông Nguyễn Quốc C chức vụ giám đốc Chi nhánh S được đại diện Ngân hàng TMCP Đ ký các hợp đồng dân sự, kinh tế, thương mại mua sắm hàng hóa và sử dụng dịch vụ theo thẩm quyền của giám đốc chi nhánh tại quy chế tài chính hoặc các quyết định về chi tiêu, mua sắm và các quy chế, quy định, quyết định khác của O bank.

Tại cấp phúc thẩm các đương sự không bổ sung chứng cứ gì khác.

Như vậy ông Nguyễn Quốc C đại diện ngân hàng để ký hợp đồng thuê nhà và phụ lục hợp đồng thuê nhà với bị đơn là đúng nội dung ủy quyền. Các bên thanh toán bằng tiền Việt nam tương đương với tiền USD là không trái qui định của pháp luật.

Cần trừ khoản tiền cọc bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn với số tiền thuê nhà Ngân hàng còn thiếu của bị đơn thì ông Nguyễn Quốc H và bà Trương

Kim B Ngân hàng còn phải trả cho Ngân hàng số tiền lãi còn thiếu là 250.299.031 đồng.

Về án phí dân sự sơ thẩm, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên: Nguyên đơn chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch trên số tiền 2.002.361.035 đồng (gồm tiền đặt cọc yêu cầu bị đơn trả 1.476.190.404 đồng và tiền lãi 526.170.631 đồng) không được chấp nhận. Bị đơn chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với số tiền lãi phải trả cho nguyên đơn 250.299.031 đồng là chưa chính xác cần phải sửa lại như sau:

Nguyên đơn chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch trên số tiền 2.002.361.035 đồng (gồm tiền phản tố của bị đơn được chấp nhận là 1.476.190.404 đồng và tiền lãi 526.170.631 đồng không được chấp nhận.

Bị đơn chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với số tiền lãi phải trả cho nguyên đơn 250.299.031 đồng và số tiền cọc còn lại phải trả cho nguyên đơn là 1.476.190.404 đồng.

Căn cứ Khoản 2 Điều 308 BLDS đề nghị sửa một phần bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về pháp luật tố tụng:

[1.1] Về thời hạn kháng cáo: Ngày 03/09/2019, Tòa án nhân dân Quận A tuyên Bản án Dân sự sơ thẩm số: 326/2019/DS-ST. Ngày 11/09/2019 nguyên đơn – Ngân hàng Thương mại trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Đ có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Căn cứ Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, kháng cáo còn trong hạn luật định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết của Tòa án: Ngày 12/5/2011, Ngân hàng Thương mại trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Đ - Chi nhánh S (gọi tắt là nguyên đơn) và ông Nguyễn Quốc H, bà Trương Kim B (gọi tắt là bị đơn) có giao kết Hợp đồng thuê nhà số 03/2011/HĐTN-CNSG. Sau thời điểm chấm dứt hợp đồng, do bị đơn Nguyễn Quốc H không hoàn trả đủ số tiền nguyên đơn đã đặt cọc nên hai bên phát sinh tranh chấp. Quan hệ pháp luật của vụ án được xác định là “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà”. Bị đơn cư trú tại Quận A. Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận A, Tp. Hồ Chí Minh, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[1.3] Về tư cách các đương sự:

Tại cấp phúc thẩm, nguyên đơn ủy quyền cho các ông bà Nguyễn Thị Thu T, Võ Thị Phương T, Trần Lăng T tham gia tố tụng. Tại phiên tòa, nguyên đơn ủy quyền cho các ông bà Nguyễn Thị Thu T, Trần Lăng T, Lê Thanh H tham gia tố tụng. Bị đơn ông Trần Quốc H và bà Trương Kim B ủy quyền cho bà Trần Thị T tham gia tố tụng. Xét việc ủy quyền nêu trên là tự nguyện và đúng theo quy định của pháp luật nên chấp nhận tư cách các đương sự.

Tại cấp sơ thẩm người làm chứng ông Nguyễn Quốc C sau khi có bản tự khai, vì lý do sức khỏe và điều kiện cá nhân đã có đơn xin vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án. Căn cứ quy định tại khoản 2, Điều 229 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt ông Nguyễn Quốc C .

[2] Về nội dung kháng cáo của nguyên đơn:

[2.1] Về yêu cầu phía bị đơn hoàn trả tiền đặt cọc thuê nhà còn lại là 1.476.190.404 đồng và tiền thuê nhà còn thiếu theo yêu cầu phản tố của bị đơn là 1.476.190.404 đồng.

Căn cứ tài liệu chứng cứ trong hồ sơ thể hiện: Hợp đồng thuê nhà số 03/2011/HĐTN-CNSG có các nội dung chính: Bị đơn đồng ý cho nguyên đơn thuê căn nhà số đường N, phường P, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu, sử dụng hợp pháp của bị đơn trong thời gian 05 năm (từ ngày 09/03/2012 đến hết ngày 09/03/2017). Hợp đồng này được nguyên đơn giao kết với bị đơn sau khi hết hạn hợp đồng thuê nhà với bà Phạm Thị H vào ngày 09/3/2012 (do bị đơn nhận chuyển nhượng nhà đất từ bà Phạm Thị H). Tại Điều 3 Hợp đồng các bên thỏa thuận giá thuê ổn định trong suốt thời gian thuê là 537.700.000 đồng/ tháng; Để bảo đảm thực hiện hợp đồng thuê, nguyên đơn đã đặt cọc cho bị đơn số tiền 5.184.000.000 đồng. Số tiền đặt cọc này bị đơn có nghĩa vụ hoàn trả cho nguyên đơn ngày sau khi hai bên ký vào Biên bản thanh lý, chấm dứt hợp đồng thuê vào ngày 10/3/2017.

Cùng ngày 12/5/2011, các bên ký thêm Phụ lục Hợp đồng thuê nhà số 03/2011/HĐTN-CNSG có nội dung về việc điều chỉnh giá thuê nhà với giá thuê ổn định trong suốt thời gian thuê được tính bằng Việt Nam đồng tương đương với 26.000 USD quy đổi theo tỷ giá bán ra của Ngân hàng TMCP Đ tại thời điểm thanh toán. Phụ lục hợp đồng được xem như phần không thể tách rời với Hợp đồng thuê nhà số 03/2011/HĐTN-CNSG.

Tại thời điểm hai bên chấm dứt hợp đồng thuê và bàn giao tài sản, bị đơn chỉ mới trả cho nguyên đơn 2.184.000.000 đồng tiền nguyên đơn đã đặt cọc, còn chưa hoàn trả 3.000.000.000 đồng vì lý do hai bên chưa thỏa thuận được về việc cần trừ các nghĩa vụ phát sinh trong hợp đồng mà cụ thể là tiền thuê nhà chênh lệch còn thiếu theo phụ lục hợp đồng đã giao kết. Ngày 07/01/2019 nguyên đơn trả tiếp số tiền 1.523.809.596 đồng, số tiền cọc còn lại 1.476.190.404 đồng bị đơn vẫn chưa trả.

Quan điểm của nguyên đơn cho rằng: Việc xác lập và thực hiện phụ lục 03 là không có căn cứ không có giá trị pháp lý để các bên thực hiện:

Xét, phụ lục hợp đồng thuê nhà số: 03/2011/HĐTN-CNSG ngày 12/5/2011 giữa bên cho thuê là ông Nguyễn Quốc H và bà Trương Kim B, bên thuê là Ngân hàng TMCP Đ – CN Sài Gòn do ông Nguyễn Quốc C chức vụ giám đốc đại diện.

- Về hình thức:

Nguyên đơn cho rằng Phụ lục 03 được ký kết cùng ngày với hợp đồng thuê nhà số 03/2011/HĐTN-CNSG ngày 12/5/2011 nhưng phụ lục không được

công chứng, chứng thực là vi phạm quy định tại hợp đồng số 03 và vi phạm Điều 423 bộ luật dân sự nên đây là văn bản không hợp lệ, không có giá trị thực hiện.

Xét hợp đồng thuê nhà số 03/2011/HĐTN-CNSG ngày 12/5/2011 giữa bên cho thuê là ông Nguyễn Quốc H và bà Trương Kim B, bên thuê là Ngân hàng TMCP Đ – CN S do ông Nguyễn Quốc C chức vụ giám đốc đại diện ký và được công chứng ngày 12/5/2011 tại văn phòng công chứng S. Đây là hợp đồng có hiệu lực pháp luật. Tại Điều 13.3 của hợp đồng có quy định “ *Hợp đồng này có thể được sửa đổi, bổ sung theo sự thỏa thuận bằng văn bản của các Bên. Các văn bản này là phần không tách rời và có giá trị pháp lý như hợp đồng*”. Cùng ngày 12/5/2011 hai Bên tiếp tục ký phụ lục hợp đồng thuê nhà số 03/2011/HĐTN-CNSG và đại diện ngân hàng vẫn là ông Nguyễn Quốc C và có đóng dấu của Ngân hàng TMCP Đ – CN Sài Gòn để điều chỉnh về giá thuê cụ thể là “*Bên A cho Bên B thuê toàn bộ nhà cho thuê với giá thuê ổn định trong suốt thời gian thuê được tính bằng VND tương đương với 26.000USD/tháng (Bằng chữ: Hai mươi sáu ngàn Đô la Mỹ) quy đổi theo tỷ giá bán của Ngân hàng TMCP Đ tại thời điểm thanh toán*”. Như vậy thỏa thuận này là phù hợp với quy định tại Điều 13.3 của hợp đồng và là một phần không thể tách rời của hợp đồng. Nguyên đơn cho rằng thỏa thuận không được công chứng là không đúng theo quy định của pháp luật tuy nhiên tại Điều 13.3 của hợp đồng không quy định phụ lục phải công chứng và tại Điều 408 Bộ Luật Dân sự 2005 cũng không quy định là phụ lục hợp đồng phải công chứng, chứng thực nên Phụ lục hợp đồng thuê nhà số 03/2011/HĐTN-CNSG là phù hợp với quy định của pháp luật về mặt hình thức.

- Về thẩm quyền ký kết phụ lục 03/2011/HĐTN-CNSG ngày 12/5/2013:

Căn cứ vào Giấy ủy quyền ngày 24/11/2011 thì tổng giám đốc của ngân hàng là Nguyễn Minh T đã ủy quyền cho ông Nguyễn Quốc C chức vụ giám đốc Chi nhánh S được đại diện Ngân hàng TMCP Đ ký các hợp đồng dân sự, kinh tế, thương mại mua sắm hàng hóa và sử dụng dịch vụ theo thẩm quyền của giám đốc chi nhánh tại quy chế tài chính hoặc các quyết định về chi tiêu, mua sắm và các quy chế, quy định, quyết định khác của O bank.

Như vậy ông Nguyễn Quốc C đại diện ngân hàng để ký hợp đồng thuê nhà và phụ lục hợp đồng thuê nhà với bị đơn là đúng nội dung ủy quyền.

Nguyên đơn cho rằng ông Nguyễn Quốc C vượt thẩm quyền khi thỏa thuận về việc quy đổi ngoại hối là trái quy định của pháp luật tuy nhiên theo phân tích ở trên, thỏa thuận này là phù hợp với quy định của pháp luật tại thời điểm ký kết nên việc ông Nguyễn Quốc C ký thỏa thuận này là phù hợp với nội dung giấy ủy quyền nêu trên.

- Về thời hiệu:

Nguyên đơn cho rằng thời điểm ký Phụ lục 03 là ngày 12/5/2011, O bank đã vi phạm thỏa thuận đã ký đến nay đã 8 năm mà Bên cho thuê không thực

hiện yêu cầu, đề nghị Tòa án xem xét áp dụng Thời hiệu khởi kiện với thỏa thuận này.

Xét thấy Phụ lục 03 được ký kết ngày 12/5/2011 tuy nhiên căn cứ vào Điều 2.1 của Hợp đồng thuê nhà số 03 quy định “ *Thời gian thuê là 05 (năm) năm tính từ thời điểm Hợp đồng thuê nhà số 01/2007/HĐTN/OJB ký giữa Ngân hàng TMCP Đ và bà Phạm Thị H ngày 15/06/2007 hết hạn (ngày 09/03/2012) cho đến hết thời gian 05 (năm) năm (đến hết ngày 09/03/2017).*” Như vậy thời điểm kết thúc hợp đồng là ngày 09/03/2017. Đến ngày 03/03/2017 Bà Trương Kim B có gửi công văn đề nghị O bank trả tiền còn thiếu do chênh lệch tỷ giá theo Phụ lục 03 và ngày 06/03/2017 O bank có văn bản số 221/2017/TM-CNSG-HCTH trả lời rằng O bank chỉ trả tiền theo Hợp đồng, không trả tiền thuê theo Phụ lục 03.

Xét lời khai của ông Nguyễn Quốc C “ *Do mối quan hệ quen biết và việc thuê nhà đã lâu năm giữa bên thuê và bên cho thuê nên hay bên thống nhất số tiền thuê nhà còn thiếu hoặc thừa do chênh lệch tỷ giá USD (đô la Mỹ) sẽ được hai bên thanh toán một lần tại thời điểm thanh lý hợp đồng thuê nhà.*”

Như vậy thời điểm mà Quyền và lợi ích của người cho thuê nhà bị xâm phạm là từ thời điểm kết thúc hợp đồng thuê nhà cụ thể là ngày 09/03/2017. Đến ngày 25/7/2018 Tòa án nhân dân Quận A nhận được đơn yêu cầu phản tố của bị đơn như vậy căn cứ vào Điều 429 Bộ luật dân sự 2015 “ *Thời hiệu khởi kiện để yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp hợp đồng là 03 năm, kể từ ngày người có quyền yêu cầu biết hoặc phải biết quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm*” thì thời hiệu khởi kiện vẫn còn nên được Tòa án nhân dân Quận A xem xét giải quyết là đúng quy định của pháp luật.

Do đó, hợp đồng thuê nhà và phụ lục hợp đồng mà các bên đã giao kết có giá trị pháp lý ràng buộc quyền và nghĩa vụ giữa các bên.

- Về nội dung:

Nguyên đơn cho rằng tại hợp đồng số 03, giá thuê được thỏa thuận là ghi rõ tại điều 3.1.1, theo đó giá thuê ổn định trong suốt thời gian thuê là 537.700.000 đồng/tháng. Trong khi đó nội dung quy định tại Phụ lục 03 “*giá thuê được tính bằng VNĐ tương đương với 26.000USD/ tháng quy đổi theo tỷ giá bán ra của NHTMCP Đ tại thời điểm thanh toán*” là trái với nội dung quy định tại hợp đồng 03 trong khi 02 văn bản này được ký cùng thời điểm.

Như đã phân tích ở trên tại Điều 14.3 của hợp đồng đã quy định hợp đồng có thể được sửa đổi, bổ sung theo sự thỏa thuận bằng văn bản của các bên nên nội dung thỏa thuận này không trái với quy định của hợp đồng.

- Về điều khoản thanh toán: Nguyên đơn cho rằng quy định tại Điều 3 Thông tư số 32/2013/TT-NHNN ngày 26/12/2013 của Ngân hàng nhà nước Việt Nam thì giao dịch bằng tiền VNĐ tương đương trị giá tiền USD tại thời điểm thanh toán là trái pháp luật.

Xét, phụ lục hợp đồng số 03 được ký kết ngày 12/05/2011 nên phải áp dụng pháp luật có hiệu lực tại thời điểm đó, cụ thể là Nghị định số

160/2006/NĐ-CP ngày 28/12/2006. Điều 29 của Nghị Định quy định “ Trong lãnh thổ Việt Nam, mọi giao dịch, thanh toán, niêm yết, quảng cáo của người cư trú, người không cư trú không được thực hiện bằng ngoại hối”. Nội dung thanh toán của Phụ lục 03 quy định thanh toán bằng VND không có thỏa thuận thanh toán bằng ngoại hối nên không trái với quy định của pháp luật tại thời điểm này.

Đối với quy định tại Điều 03 Thông tư số 32/2013/TT-NHNN ngày 26/12/2003 của Ngân hàng nhà nước Việt Nam có quy định về việc không được quy đổi thì thông tư 32 có hiệu lực từ ngày 10/02/2014 và thông tư không có quy định về việc có hiệu lực trở về trước.

Căn cứ vào các quy định trên thì nội dung của Phụ Lục 03 là phù hợp với quy định của pháp luật tại thời điểm ký kết nên có hiệu lực pháp luật. Ngoài ra phía Ngân hàng cho rằng khi ký kết phụ lục hợp đồng số 03/2011/HĐTN-CNSG ngày 12/5/2011, ông Nguyễn Quốc C không báo cáo với Ngân hàng và không lưu trữ vào sổ sách theo dõi nên Ngân hàng không công nhận tính pháp lý của Phụ lục hợp đồng này. Hội đồng xét xử xét thấy: Tại phiên tòa phúc thẩm, Ngân hàng xác định ông Nguyễn Quốc C là người có thẩm quyền ký kết hợp đồng và phụ lục hợp đồng nên việc ông Nguyễn Quốc C không báo cáo lại việc ký bổ sung phụ lục hợp đồng cho Ngân hàng hay ông Nguyễn Quốc C không lưu trữ phụ lục hợp đồng trong hệ thống quản lý của Ngân hàng không làm cho phụ lục hợp đồng mất đi hiệu lực. Nếu ông Nguyễn Quốc C làm không đúng chức năng, nhiệm vụ của mình thì Ngân hàng có thể xử lý nội bộ với ông Nguyễn Quốc C .

Từ những phân tích trên có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc đòi tiền cọc thuê nhà còn lại của Ngân hàng và yêu cầu phản tố của bị đơn về số tiền thuê nhà còn thiếu của Nguyên đơn.

2.2 Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc tính lãi chậm trả:

Nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lãi do chậm trả cọc theo mức lãi suất 12% (là mức lãi suất quy định cho khoản vay không có tài sản đảm bảo) cụ thể: Tiền lãi trên số tiền 3.000.000.000 đồng từ ngày 10/03/2017 đến ngày 07/01/2019 (668 ngày): 662.904.110 đồng; Tiền lãi trên số tiền 1.476.190.404 đồng từ ngày 07/01/2019 đến ngày xét xử 29/8/2019 (234 ngày): 113.565.552 đồng. Tổng tiền lãi là 776.469.662 đồng.

Tại thời điểm chấm dứt hợp đồng thuê nhà và bàn giao tài sản, bị đơn có nghĩa vụ hoàn trả số tiền cọc còn lại 3.000.000.000 đồng cho nguyên đơn. Nguyên đơn có nghĩa vụ thanh toán số tiền thuê nhà còn thiếu theo phụ lục hợp đồng tổng cộng của các đợt thanh toán như trên là 1.476.190.404 đồng cho bị đơn. Như vậy, tại thời điểm thanh lý hợp đồng bị đơn chỉ có nghĩa vụ trả lại cho nguyên đơn số tiền cọc còn lại là 1.523.809.596 đồng. Do bị đơn không trả số tiền nêu trên tại thời điểm hai bên chấm dứt hợp đồng (09/3/2017), căn cứ quy định tại Điều 305 Bộ luật Dân sự năm 2005, bị đơn có nghĩa vụ trả lãi đối với số tiền chậm trả theo lãi suất cơ bản do Ngân hàng nhà nước công bố (9%/năm) tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán. Ngày 07/01/2019 bị đơn mới trả nguyên đơn số tiền nêu trên nên phải chịu lãi trong thời gian chậm

trả từ 10/3/2017 đến 07/01/2019 (1.523.890.596 đồng x 9%) : 12 tháng x 21 tháng 27 ngày = 250.299.031 đồng.

Căn cứ theo tỷ giá USD bán ra của nguyên đơn - Ngân hàng TMCP Đ (nay là Ngân hàng Thương mại TNHH Một thành viên Đ) cung cấp, số tiền thuê nhà chênh lệch giữa hợp đồng thuê nhà và phụ lục hợp đồng thuê nhà theo đợt thanh toán như nguyên đơn trình bày và yêu cầu tổng cộng 1.476.190.404 đồng là có cơ sở chấp nhận.

Trong quá trình chuẩn bị xét xử, ngày 07/01/2019 bị đơn đã trả thêm cho nguyên đơn số tiền cọc 1.523.809.596 đồng theo hình thức chuyển khoản sau khi đã tự cân trừ số tiền thuê nhà còn thiếu 1.476.190.404 đồng. Cán trừ khoản tiền cọc bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn là 1.476.190.404 đồng với số tiền thuê nhà Ngân hàng còn thiếu của bị đơn là 1.476.190.404 đồng do ông Nguyễn Quốc H và bà Trương Kim B đang giữ thì các bên đã thực hiện xong nghĩa vụ của mình. Ông Nguyễn Quốc H và bà Trương Kim B Ngân còn phải thanh toán cho Ngân hàng số tiền lãi còn thiếu do chậm trả tiền cọc là 250.299.031 đồng. Thi hành ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật dưới sự giám sát của Thi hành án Dân sự có thẩm quyền.

[3] Về án phí:

[3.1] Án phí Dân sự sơ thẩm: Tòa án cấp sơ thẩm tuyên nguyên đơn chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch trên số tiền 2.002.361.035 đồng (gồm tiền đặt cọc yêu cầu bị đơn trả 1.476.190.404 đồng và tiền lãi 526.170.631 đồng) không được chấp nhận. Bị đơn chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với số tiền lãi phải trả cho nguyên đơn 250.299.031 đồng là chưa chính xác cần phải sửa lại như sau:

Nguyên đơn chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch trên số tiền 2.002.361.035 đồng (gồm tiền phản tố của bị đơn được chấp nhận là 1.476.190.404 đồng và tiền lãi 526.170.631 đồng không được chấp nhận.) Tổng cộng là 72.047.221 đồng. Nhưng được trừ đi án phí tạm nộp.

Bị đơn chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với số tiền lãi phải trả cho nguyên đơn 250.299.031 đồng và số tiền cọc còn lại phải trả cho nguyên đơn là 1.476.190.404 đồng. Tổng cộng là 63.794. 683 đồng. Nhưng được trừ đi án phí tạm nộp.

Căn cứ Khoản 2 Điều 308 BLDS và đề nghị của Viện Kiểm Sát Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh sửa một phần bản án sơ thẩm.

[3.2] Án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa một phần bản án sơ thẩm nên Ngân hàng không phải nộp. Hoàn trả số tiền tạm nộp cho Ngân hàng là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo biên lai số AA 2019/0005104 ngày 17/9/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 3; khoản 2 Điều 229; Điều 271, khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 305; 358; 408 Bộ luật Dân sự năm 2005;

Căn cứ vào Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự năm 2008.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Đ. Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 326/2019/DS-ST ngày 03 tháng 9 năm 2019 của Tòa án nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

1. Chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng Thương mại trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Đ: Buộc bị đơn ông Nguyễn Quốc H và bà Trương Kim B hoàn trả số tiền đặt cọc thuê nhà còn thiếu là 1.476.190.404 đồng (Một tỷ bốn trăm bảy mươi sáu triệu một trăm chín mươi nghìn bốn trăm lẻ bốn đồng) cho Ngân hàng Thương mại trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Đ.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Đ: Buộc bị đơn ông Nguyễn Quốc H và bà Trương Kim B phải thanh toán số tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền đặt cọc thuê nhà số tiền là 250.299.031 đồng (Hai trăm năm mươi triệu hai trăm chín mươi chín nghìn không trăm ba mươi một đồng) cho Ngân hàng Thương mại trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Đ

3. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn: Buộc nguyên đơn Ngân hàng Thương mại trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Đ phải thanh toán cho bị đơn ông Nguyễn Quốc H và bà Trương Kim B tiền thuê nhà còn thiếu 1.476.190.404 đồng (Một tỷ bốn trăm bảy mươi sáu triệu một trăm chín mươi nghìn bốn trăm lẻ bốn đồng).

Cán trừ khoản tiền cọc bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn là 1.476.190.404 đồng với số tiền thuê nhà Ngân hàng còn thiếu của bị đơn là 1.476.190.404 đồng do ông Nguyễn Quốc H và bà Trương Kim B đang giữ thì các bên đã thực hiện xong nghĩa vụ của mình. Ông Nguyễn Quốc H và bà Trương Kim B còn phải thanh toán cho Ngân hàng số tiền lãi còn thiếu do chậm trả tiền cọc là 250.299.031 đồng (Hai trăm năm mươi triệu hai trăm chín mươi chín nghìn không trăm ba mươi một đồng).

Các bên Thi hành ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

4. Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn nộp án phí dân sự sơ thẩm là 72.047.221 đồng. Nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 47.490.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2017/0022606 ngày 17/01/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận A. Ngân hàng Thương mại trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Đ còn phải nộp 24.557.221 đồng (Hai mươi bốn triệu năm trăm năm mươi bảy nghìn hai trăm hai mươi một đồng)

Bị đơn phải nộp án phí dân sự sơ là 63.794. 683 đồng nhưng trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 26.684.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2017/0023353 ngày 31/7/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận A. Ông Nguyễn Quốc H và bà Trương Kim B còn phải nộp 37.110.683 đồng (Ba mươi bảy triệu một trăm mười nghìn sáu trăm tám mươi ba đồng).

Án phí dân sự phúc thẩm: Ngân hàng Thương mại trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Đ không phải nộp. Hoàn trả số tiền tạm nộp cho Ngân hàng là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai số AA/2019/0005104 ngày 17/9/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 luật 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, Điều 7 và Điều 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

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

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

CÁC THẨM PHÁN

**THẨM PHÁN – CHỦ TỌA
PHIÊN TÒA**

Nguyễn Thị Huyền Võ Thị Kim Thương

Đặng Huyền Phương

Nơi nhận:

- TAND TC;
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND quận Quận A;
- Chi cục THADS Quận A;
- Các đương sự;
- Lưu (T.20).

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

Đặng Huyền Phương