

Bản án số: 589/2022/KDTM-PT

Ngày: 22/9/2022

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 Phùng Thị Như Mai

Các Thẩm phán: Ông Đào Quốc Thịnh

Bà Lưu Thị Đoan Trang

- Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thị Thu Hiền – Thư ký Tòa án, 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: Bà Nguyễn Thị Thu Hà - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 9 năm 2022 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: 78/2022/TLPT-KDTM ngày 09 tháng 8 năm 2022 về: “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà”.

Do Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 83/2022/KDTM-ST ngày 27/5/2022 của Tòa án nhân dân Quận Q bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 4425/2022/QĐ-PT ngày 15/8/2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 12216/2022/QĐ-PT ngày 13/9/2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng N;

Địa chỉ: Số 02 Đường L, phường T, quận B, thành phố Hà Nội.

Người đại diện ủy quyền: Ông Đ, sinh năm: 1978;

Địa chỉ: Số 113 Đường N, phường V, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh (Giấy ủy quyền số 340/NHNoBT-TH ngày 09 tháng 6 năm 2022) (Có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông T, sinh năm: 1960 – Văn phòng luật sư C – Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh;

Địa chỉ: Số 54 đường D, phường H, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt).

2. Bị đơn: Công ty Cổ phần T (tên cũ Công ty TNHH T);

Địa chỉ: Số 8-8A đường M, phường B, Quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Q, sinh năm: 1985;

Người đại diện ủy quyền: Ông L (Giấy ủy quyền số 10922/UQ-GĐ ngày 01/09/2022).

Địa chỉ: Số 122 đường B, phường N, quận H, Thành phố Hà Nội (Có mặt).

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Công ty TNHH MTV V;
Địa chỉ: Số A9 đường B, Phường W, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.
Người đại diện hợp pháp: Bà N (Nguyễn Thu P), sinh năm: 1984;
Địa chỉ: Số 1F4 đường N, Phường E, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh –
Đại diện theo pháp luật (Có đơn xin vắng mặt).

Người kháng cáo: Ngân hàng N – Nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm đã thể hiện:

** Trong đơn khởi kiện ngày 25 tháng 9 năm 2018, đơn khởi kiện ngày 05 tháng 12 năm 2018, đơn sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện ngày 25 tháng 5 năm 2020 và quá trình tham gia tố tụng nguyên đơn trình bày:*

Ngày 01 tháng 7 năm 2008, Ngân hàng N – Chi nhánh Bến Thành (viết tắt Abank Bến Thành) và bị đơn Công ty Cổ phần T (tên cũ Công ty TNHH T), ký hợp đồng thuê nhà, với nội dung: Abank Bến Thành thuê toàn bộ nhà và đất tại số 195B đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 7, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh của bị đơn. Mục đích thuê sử dụng hoạt động chi nhánh Ngân hàng, thời hạn thuê 05 năm (từ ngày 01 tháng 7 năm 2008 đến hết ngày 30 tháng 6 năm 2013), giá thuê 10,068.00 USD/tháng tương đương 168.135.600 đồng/tháng (tỷ giá quy đổi được tính theo tỷ giá của Ngân hàng thương mại Cổ phần Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh tại thời điểm thanh toán); phương thức thanh toán chuyển khoản mỗi quý một lần vào ngày 05 dương lịch đầu tiên mỗi quý (mỗi quý 03 tháng). Thực hiện hợp đồng Abank Bến Thành đã chuyển số tiền đặt cọc thuê nhà là 4.133.868.264 đồng qua tài khoản của bị đơn tại Abank Bến Thành.

Đến thời điểm sắp kết thúc hợp đồng thuê hai bên đã nhiều lần ký các phụ lục hợp đồng, cụ thể: Ngày 04 tháng 6 năm 2013, ký phụ lục hợp đồng gia hạn hợp đồng thuê là 01 năm kể từ ngày 30 tháng 6 năm 2013; ngày 23 tháng 6 năm 2013, ký phụ lục hợp đồng gia hạn hợp đồng thuê 03 tháng kể từ ngày 30 tháng 6 năm 2014; ngày 26 tháng 9 năm 2014, ký phụ lục hợp đồng gia hạn 04 tháng kể từ ngày 30 tháng 9 năm 2014 và tiền thuê nhà được khấu trừ vào tiền đặt cọc thuê nhà còn lại của nguyên đơn; ngày 30 tháng 01 năm 2015, ký phụ lục hợp đồng gia hạn 01 tháng kể từ ngày 31 tháng 01 năm 2015 (thời điểm hết hạn hợp đồng thuê là ngày 28 tháng 02 năm 2015), tiền thuê nhà được khấu trừ vào tiền đặt cọc thuê nhà còn lại, các điều khoản khác của hợp đồng thuê không thay đổi trong các lần hai bên ký phụ lục hợp đồng.

Ngày 17 tháng 12 năm 2015, các bên bàn giao mặt bằng thuê nhà nhưng khoảng thời gian từ ngày 28 tháng 02 năm 2015 đến ngày 17 tháng 12 năm 2015 Abank Bến Thành không sử dụng mặt bằng thuê là do bị đơn cho Công ty TNHH MTV V (viết tắt Công ty V) đến sửa chữa, cải tạo, quản lý mặt bằng. Abank Bến Thành có văn bản thông báo, bị đơn đã ký nhận để ngừng việc sửa chữa, cải tạo mặt bằng thuê. Theo biên bản bàn giao mặt bằng nhà thuê ngày 17 tháng 12 năm 2015, các bên không đề cập đến tiền thuê mặt bằng, chỉ xác nhận

tiền cọc còn lại bị đơn phải thanh toán cho Abank Bến Thành, bị đơn đã ký vào bản cam kết thực hiện việc thanh toán theo thỏa thuận.

Ngày 23 tháng 3 năm 2015, Abank Bến Thành đã chuyển địa điểm kinh doanh đến số 596A đường Nguyễn Đình Chiểu, phường Võ Thị Sáu, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 31 tháng 3 năm 2015, hợp đồng thuê hết hạn số tiền đặt cọc còn lại 2.348.338.668 đồng nhưng bị đơn không hoàn trả cho nguyên đơn và cùng ngày Abank Bến Thành có văn bản số: 58/NHNoBT-HCNS yêu cầu bị đơn thanh lý hợp đồng thuê nhà, hoàn trả số tiền cọc còn lại. Theo biên bản làm việc ngày 20 tháng 5 năm 2015, bị đơn xác nhận số tiền cọc còn lại là 2.348.338.668 đồng và cam kết hoàn trả vào ngày 31 tháng 3 năm 2015 nhưng vẫn không thanh toán.

Ngày 23 tháng 7 năm 2015, Abank Bến Thành tiếp tục có văn bản số: 141/NHNoBT-HCNS yêu cầu bị đơn hoàn trả số tiền cọc còn lại và thanh lý hợp đồng thuê nhà. Trường hợp bị đơn không trả thì phải chịu thêm phí bảo vệ tòa nhà tính từ ngày 01 tháng 7 năm 2015 nhưng bị đơn không trả lời. Ngày 24 tháng 8 năm 2015, các bên làm việc thì bị đơn có đề nghị cho chuyển khoản tiền cọc còn lại sang khoản vay ngắn hạn (12 tháng) và cam kết trả trong thời hạn vay nhưng Abank Bến Thành không đồng ý, trừ khi bị đơn cho bên thứ ba thuê nhà lại nhưng phải có sự đồng ý của Abank Bến Thành, với điều kiện toàn bộ số tiền nhận đặt cọc mà bị đơn cho thuê phải chuyển cho Abank Bến Thành để hoàn trả số tiền cọc còn nợ lại nhưng bị đơn không đồng ý.

Ngày 12 tháng 11 năm 2015, bị đơn ủy nhiệm chi cho Abank Bến Thành số tiền 900 triệu đồng để khấu trừ khoản tiền cọc còn nợ. Ngày 17 tháng 12 năm 2015, bị đơn và Công ty V ký hợp đồng thuê nhà với điều kiện của Abank Bến Thành theo sự cam kết giữa ba bên, với nội dung trong thời hạn 07 tháng (kể từ ngày 28 tháng 02 năm 2016 đến ngày 30 tháng 9 năm 2016), hàng tháng Công ty V phải chuyển trả tiền thuê nhà vào tài khoản của bị đơn mở tại Abank Bến Thành tối thiểu là 200.000.000 đồng/tháng và đến hết ngày 30 tháng 9 năm 2016, Công ty V phải thanh toán xong số tiền còn lại là 1.448.338.668 đồng thay cho bị đơn. Số tiền Abank Bến Thành nhận được để sử dụng khấu trừ tiền đặt cọc mà bị đơn còn nợ. Trường hợp, bị đơn hoặc Công ty V không thực hiện đúng cam kết thì Abank Bến Thành có quyền lấy lại mặt bằng mà không cần có sự đồng ý của bị đơn và Công ty V. Abank Bến Thành không chịu nghĩa vụ hay trách nhiệm gì với bị đơn và Công ty V liên quan đến mặt bằng thuê và cam kết này là một phần của hợp đồng thuê nhà ngày 01 tháng 7 năm 2008 và hợp đồng thuê nhà ngày 17 tháng 12 năm 2015.

Ngày 17 tháng 12 năm 2015, Abank Bến Thành đã thực hiện theo cam kết là giao toàn bộ nhà và đất số 195B đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 7, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh cho bị đơn. Bị đơn có nghĩa vụ hoàn trả cho Abank Bến Thành số tiền cọc còn nợ là 1.448.338.668 đồng theo cam kết ngày 17 tháng 12 năm 2016. Tuy nhiên, bị đơn và Công ty V không thanh toán, tính đến ngày 05 tháng 5 năm 2016 bị đơn thanh toán số tiền 200.000.000 đồng và ngày 06 tháng 6 năm 2016 thanh toán được 200.000.000 đồng rồi không thanh toán nữa.

Đề bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp, nguyên đơn là Ngân hàng N khởi kiện yêu cầu bị đơn hoàn trả số tiền cọc còn nợ là 1.048.338.668 đồng và tiền lãi phát sinh tạm tính từ ngày 30 tháng 9 năm 2016 theo thông báo số: 279/NHNoBT-HCNS ngày 20 tháng 09 năm 2016 của Abank Bến Thành đến ngày 21 tháng 02 năm 2022 là 346.184.405 đồng, mức lãi suất áp dụng theo công bố của Ngân hàng nhà nước theo từng thời điểm.

Về yêu cầu phản tố của bị đơn, nguyên đơn đề nghị Tòa án đình chỉ giải quyết do yêu cầu phản tố của bị đơn đã hết thời hiệu quy định tại Điều 184 Bộ luật Tố tụng Dân sự, Điều 429 Bộ luật Dân sự và Án lệ số 49/2021/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 25/11/2021 và được công bố theo Quyết định số 594/QĐ-CA ngày 31/12/2021 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

** Trong đơn yêu cầu phản tố ngày 19 tháng 01 năm 2022 và quá trình tham gia tố tụng bị đơn trình bày:*

Bị đơn xác nhận lời trình bày đại diện của nguyên đơn về việc các bên ký kết hợp đồng thuê nhà ngày 01 tháng 7 năm 2008, ký 04 phụ lục hợp đồng gia hạn thời hạn thuê để Abank Bến Thành thuê toàn bộ khuôn viên nhà đất số 195B đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 7, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh; mục đích, thời hạn, giá thuê, số tiền đặt cọc còn nợ, quá trình thực hiện hợp đồng thuê, việc bàn giao nhà thuê là đúng. Bị đơn cho rằng khoảng thời gian từ ngày 01 tháng 3 năm 2015 đến ngày 17 tháng 12 năm 2015, nguyên đơn chiếm giữ nhà thuê là trái phép. Ngày 17 tháng 12 năm 2015, các bên đã tiến hành bàn giao nhà thuê nhưng nguyên đơn chưa trả tiền thuê nhà, nguyên đơn cho rằng khoảng thời gian từ ngày 01 tháng 3 năm 2015 đến ngày 17 tháng 12 năm 2015 Công ty V đang sửa chữa, sử dụng nhà thuê là không đúng; toàn bộ nhà và đất số 195B đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 7, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh nguyên đơn đang khai thác sử dụng.

Theo Điều IV, Điều V của hợp đồng thuê nhà ngày 01 tháng 7 năm 2008, Abank Bến Thành có nghĩa vụ bàn giao toàn bộ nhà thuê là khuôn viên nhà và đất thuê cho bị đơn vào ngày hết hạn thuê là ngày 28 tháng 02 năm 2015 nhưng Abank Bến Thành tiếp tục chiếm dụng nhà thuê cho đến ngày 17 tháng 12 năm 2015 mới bàn giao là không thực hiện đúng cam kết nên Abank Bến Thành phải có nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhà trong thời gian chậm bàn giao là 9 tháng 16 ngày, tương ứng số tiền là 2.096.916.774 đồng (cụ thể: Tháng 3 năm 2015 là 215.300.000 đồng (10.000 USD/tháng x 21.530 đồng/USD theo tỷ giá quy đổi tại thời điểm thanh toán của Ngân hàng TMCP Ngoại Thương – Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh); tháng 4 năm 2015 là 215.700.000 đồng (10.000 USD/tháng x 21.570 đồng/USD); tháng 5 năm 2015 là 217.800.000 đồng (10.000 USD/tháng x 21.780 đồng/USD); tháng 6 năm 2015 là 217.800.000 đồng (10.000 USD/tháng x 21.780 đồng/USD); tháng 7 năm 2015 là 217.800.000 đồng (10.000 USD/tháng x 21.780 đồng/USD); tháng 8 năm 2015 là 224.450.000 đồng (10.000USD/tháng x 22.445 đồng/USD); tháng 9 năm 2015 là 224.500.000 đồng (10.000USD/tháng x 22.450 đồng/USD); tháng 10 năm

2015 là 222.650.000 đồng (10.000USD/tháng x 22.265 đồng/USD); tháng 11 năm 2015 là 224.700.000 đồng (10.000USD/tháng x 22.470 đồng/USD); 16 ngày tháng 12 năm 2015 là 116.216.774 đồng (10.000 USD/tháng x 22.517 đồng/USD).

Quá trình thực hiện hợp đồng, bị đơn đã hoàn trả cho Abank Bến Thành tổng số tiền 3.085.529.596 đồng (cụ thể: Trừ vào tiền thuê nhà quý 2 năm 2014 là 707.347.476 đồng; trừ vào tiền thuê mặt bằng quý 4 năm 2014 là 646.459.480 đồng; trừ vào tiền thuê mặt bằng tháng 1, tháng 2 năm 2015 là 432.722.640 đồng; chuyển khoản theo ủy nhiệm chi ngày 12 tháng 11 năm 2015 là 900.000.000 đồng; ngày 05 tháng 5 năm 2016 thanh toán số tiền 200.000.000 đồng và ngày 06 tháng 6 năm 2016 thanh toán số tiền 200.000.000 đồng), trong số tiền mà Abank Bến Thành đã đặt cọc là 4.133.868.264 đồng nên số tiền cọc còn lại là 1.048.338.668 đồng. Do Abank Bến Thành chiếm giữ, chậm bàn giao nhà sau khi hết thời hạn hợp đồng là 9 tháng 16 ngày nên bị đơn có đơn phản tố yêu cầu nguyên đơn thanh toán cho bị đơn tiền thuê nhà còn nợ là 2.096.916.774 đồng, tương ứng khoảng thời gian chậm bàn giao nhà là 9 tháng 16 ngày, được trừ vào số tiền cọc bị đơn còn nợ và số tiền còn lại nguyên đơn phải thanh toán cho bị đơn là 1.048.578.106 đồng.

** Quá trình tố tụng bà N (Nguyễn Thu P) là người đại diện hợp pháp của Công ty TNHH MTV V có đơn đề nghị không tham gia tố tụng và xin vắng mặt nhưng có ý kiến trình bày:*

Ngày 17 tháng 12 năm 2015, Công ty TNHH MTV V và Công ty Cổ phần T ký hợp đồng thuê mặt bằng, các bên đã thực hiện xong quyền và nghĩa vụ theo nội dung hợp đồng đã ký. Công ty TNHH MTV V không có trách nhiệm, nghĩa vụ liên quan gì đến vụ án thụ lý số: 187/2019/TLST-KDTM ngày 23 tháng 8 năm 2019 Tòa án nhân dân Quận Q đang giải quyết. Công ty TNHH MTV V đã giải thể, không có cá nhân, tổ chức nào kế thừa, không có ý kiến, thắc mắc tranh chấp giữa các bên, đề nghị không đưa tham gia tố tụng vì không liên quan đến vụ án. Đồng thời xin được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 83/2022/KDTM-ST ngày 27/5/2022 của Tòa án nhân dân Quận Q đã tuyên như sau:

1. Ghi nhận sự tự nguyện của Công ty Cổ phần T về việc trả cho Ngân hàng N tổng số tiền 1.641.727.076đ (một tỷ, sáu trăm bốn mươi một triệu, bảy trăm hai mươi bảy nghìn, không trăm bảy mươi sáu đồng), [(bao gồm: 1.048.338.668đ (một tỷ, không trăm bốn mươi tám triệu, ba trăm ba mươi tám nghìn, sáu trăm sáu mươi tám đồng) tiền đặt cọc còn nợ và 593.388.408đ (năm trăm chín mươi ba triệu, ba trăm tám mươi tám nghìn, bốn trăm lẻ tám đồng) tiền lãi phát sinh trên nợ gốc tạm tính từ ngày 30 tháng 9 năm 2016 đến ngày 27 tháng 5 năm 2022)].

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của Công ty Cổ phần T buộc Ngân hàng N trả cho Công ty Cổ phần T tiền thuê nhà do chậm trả nhà tính từ ngày 28 tháng 02 năm 2015 đến ngày 17 tháng 12 năm 2015 là 9 tháng 16 ngày, tương đương số tiền là 2.096.916.774đ (hai tỷ, không trăm chín mươi sáu triệu, chín trăm mười sáu nghìn, bảy trăm bảy mươi bốn 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 theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 10/6/2022, nguyên đơn là Ngân hàng N có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm, cấp sơ thẩm đã vi phạm về việc chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn khi yêu cầu này hết thời hiệu khởi kiện, đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng đình chỉ yêu cầu phản tố của Công ty Cổ phần T.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Các đương sự giữ nguyên ý kiến đã trình bày nêu trên.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

Qua kiểm sát vụ án từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm này thấy rằng Thẩm phán đã chấp hành đúng quy định về thẩm quyền giải quyết vụ án, Tòa án có quyết định đưa vụ án ra xét xử và gửi hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu đúng thời hạn, cấp và tổng đạt các văn bản tố tụng cho người tham gia tố tụng và Viện kiểm sát theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử: Tại phiên tòa hôm nay, phiên tòa tiến hành đúng trình tự pháp luật Tố tụng dân sự.

Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Từ khi thụ lý cũng như tại phiên tòa hôm nay các đương sự đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, sửa Bản án sơ thẩm theo hướng đình chỉ đối với yêu cầu phản tố của bị đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; nghe ý kiến của các đương sự; ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về hình thức và thời hạn kháng cáo: Ngày 27/5/2022, Tòa án nhân dân Quận Q đưa vụ án ra xét xử và ban hành Bản án số 83/2022/KDTM-ST. Ngày 10/6/2022, Ngân hàng N (Abank) có đơn kháng cáo. Căn cứ theo quy định tại khoản 1 Điều 273 Bộ Luật tố tụng dân sự 2015 thì kháng cáo của Abank còn trong hạn luật định nên chấp nhận.

[2] Về tố tụng:

Nguyên đơn – Ngân hàng N khởi kiện tranh chấp hợp đồng tín dụng đối với Bị đơn là Công ty Cổ phần T có trụ sở tại Quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh. Do đó, căn cứ theo quy định tại khoản 2 Điều 35; điểm b khoản 1 Điều 38; điểm

c, khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 thì Tòa án nhân dân Quận Q có thẩm quyền giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm. Do có kháng cáo đối với Bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân Quận Q nên Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có thẩm quyền giải quyết vụ án theo thủ tục phúc thẩm.

[3] Về nội dung kháng cáo:

[3.1] Nguyên đơn – Abank cho rằng ngày 19/01/2022 Bị đơn có yêu cầu phản tố sau khi Tòa án cấp sơ thẩm đã ban hành Quyết định đưa vụ án ra xét xử ngày 19/11/2021 là vi phạm thủ tục tố tụng. Hội đồng xét xử xem xét ý kiến này của Abank như sau:

Căn cứ Khoản 3 Điều 200 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 thì “*Bị đơn có quyền đưa ra yêu cầu phản tố trước thời điểm mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải*”. Như vậy, việc Bị đơn đưa ra yêu cầu phản tố sau thời điểm mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải là không thực hiện đúng quy định nêu trên. Trong trường hợp Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận thụ lý đơn yêu cầu phản tố của Bị đơn, Bị đơn vẫn có quyền khởi kiện bằng một vụ án riêng đối với yêu cầu phản tố của mình. Tuy nhiên, việc giải quyết yêu cầu phản tố trong cùng vụ án là để kết quả giải quyết chính xác và nhanh hơn, tiết kiệm thời gian cho cả phía bên Nguyên đơn và bên Bị đơn. Việc vi phạm thủ tục tố tụng này của cấp sơ thẩm không nghiêm trọng và không gây thiệt hại cho quyền và lợi ích hợp pháp của các bên nên đề nghị cấp sơ thẩm rút kinh nghiệm.

[3.2] Ngân hàng N còn kháng cáo cho rằng yêu cầu phản tố của Bị đơn đã hết thời hiệu khởi kiện, Hội đồng xét xử xem xét nội dung này như sau:

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ cũng như lời xác nhận của Abank và Công ty Cổ phần T có cơ sở để xác định các bên đã ký kết Hợp đồng thuê nhà ngày 01/7/2008. Trong các ngày 04/6/2013, ngày 23/6/2013, ngày 26/9/2014 các bên đã ký phụ lục gia hạn hợp đồng thuê và tiền thuê nhà được khấu trừ vào tiền đặt cọc thuê nhà còn lại của Nguyên đơn, các bên ký biên bản bàn giao trả nhà thuê là ngày 17/12/2015, đồng thời các bên cũng thỏa thuận ngày 30/9/2016 là ngày cuối cùng để Công ty Cổ phần T thực hiện việc thanh toán tiền đặt cọc. Sau thời gian này các bên không có thỏa thuận nào khác. Như vậy ngày 30/9/2016 được xác định là ngày công ty T biết hoặc phải biết quyền, lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm và tính là ngày bắt đầu thời hiệu khởi kiện theo quy định tại khoản 1 Điều 154 Bộ luật Dân sự năm 2015. Căn cứ Điều 319 Luật Thương mại năm 2005 (sửa đổi bổ sung năm 2017) thì thời hiệu khởi kiện của công ty T tranh chấp đối với Hợp đồng thuê nhà là 2 năm tính từ ngày 30/9/2016 đến hết ngày 30/9/2018.

Ngày 19/01/2022, Công ty Cổ phần T nộp đơn yêu cầu phản tố đòi số tiền thuê nhà Abank chưa thanh toán từ 01/3/2015 đến 17/12/2015. Tòa án cấp sơ thẩm đã viện dẫn điểm a, b khoản 3 Điều 23 Nghị quyết số 03/2021/NQ-HĐTP ngày 03/12/2012 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao để xác định yêu cầu này của Công ty Cổ phần T là đòi lại tài sản nên thuộc trường hợp không xác định thời hiệu khởi kiện. Hội đồng xét xử xét thấy khoản 3 Điều 23

Nghị quyết số 03 quy định như sau:

“...b) Đối với tranh chấp về quyền sở hữu tài sản, về đòi lại tài sản, đòi lại quyền sử dụng đất do người khác quản lý, chiếm hữu thông qua giao dịch dân sự thì không áp dụng thời hiệu khởi kiện.”

Để làm rõ nội dung hướng dẫn này của Nghị quyết, trong văn bản Nghị quyết đã có ví dụ:

“Ví dụ 2: Trường hợp người cho thuê tài sản mà có tranh chấp về hợp đồng thuê tài sản thì thời hiệu khởi kiện đối với hợp đồng cho thuê tài sản được xác định theo quy định tại Điều 427 của Bộ luật dân sự năm 2005. Đối với tranh chấp về đòi lại tài sản cho thuê do người khác đang quản lý, chiếm hữu thì căn cứ hướng dẫn tại điểm a khoản 3 Điều 159 BLTTDS và điểm b khoản 3 của Điều này không áp dụng thời hiệu khởi kiện.”

Trong vụ án này, Công ty Cổ phần T không đòi lại nhà mà chỉ đòi số tiền thuê công ty cho rằng Abank chưa thanh toán. Căn nhà công ty T cho thuê nếu có yêu cầu đòi lại thì không tính thời hiệu khởi kiện và là trường hợp đòi lại tài sản theo hướng dẫn tại Nghị quyết 03 nêu trên. Tuy nhiên, số tiền thuê nhà công ty T yêu cầu là tài sản phát sinh từ Hợp đồng thuê nhà giữa hai bên. Do đó, cấp sơ thẩm viện dẫn đúng điều luật cần áp dụng nhưng cách hiểu chưa phù hợp với hướng dẫn. Yêu cầu phản tố của Bị đơn trong trường hợp này không được xác định là đòi lại tài sản nên vẫn phải xét yêu cầu còn thời hiệu khởi kiện để được giải quyết.

Như đã nhận định ở trên, thời hiệu khởi kiện của công ty T được tính đến hết ngày 30/9/2018. Ngày 19/01/2022, công ty T mới nộp đơn phản tố là đã hết thời hiệu khởi kiện. Căn cứ điểm e khoản 1 Điều 217 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015, Nguyên đơn kháng cáo đề nghị sửa án sơ thẩm, đình chỉ yêu cầu phản tố của Bị đơn Công ty Cổ phần T là có cơ sở để chấp nhận.

Ngoài ra tranh chấp giữa các đương sự là tranh chấp kinh doanh thương mại theo quy định tại khoản 1 Điều 30 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 nên việc chậm thanh toán nếu có cần được áp dụng theo quy định tại Điều 306 Luật Thương mại 2005 (sửa đổi, bổ sung năm 2017) và thời điểm bắt đầu tính lãi chậm thanh toán kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm là 28/5/2022. Cấp sơ thẩm áp dụng Điều 357 và khoản 1 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 để tính lãi suất và thời gian chậm trả là không đúng.

[4] Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị hội đồng xét xử sửa một phần bản án sơ thẩm như nhận định của Hội đồng xét xử nêu trên. Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[5] Về án phí:

Do sửa bản án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm. Án phí sơ thẩm được sửa lại như sau:

Nguyên đơn không phải chịu án phí. Bị đơn chịu án phí trên số tiền phải trả cho nguyên đơn. Hoàn lại số tiền tạm ứng án phí bị đơn đã nộp cho yêu cầu phản tố.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;
- Căn cứ khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1, Điều 271, khoản 1 Điều 273, điểm e khoản 1 Điều 217, khoản 3 Điều 218 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;
- Căn cứ Điều 328, điểm c khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự 2015;
- Căn cứ Điều 306 Luật Thương mại 2005;
- Căn cứ Phần I, Mục 3, tiết b Nghị quyết số: 04/2003/NQ-HĐTP ngày 27 tháng 5 năm 2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; điểm a, b khoản 3 Điều 23 Nghị quyết số: 03/2021/NQ-HĐTP ngày 03 tháng 12 năm 2012 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;
- Căn cứ Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009 và 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;
- Căn cứ Luật Thi hành án Dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

Tuyên xử:

Chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng N, sửa một phần Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 83/2022/KDTM-ST ngày 27/5/2022 của Tòa án nhân dân Quận Q:

1. Ghi nhận sự tự nguyện của Công ty Cổ phần T về việc trả cho Ngân hàng N tổng số tiền 1.641.727.076 (một tỷ sáu trăm bốn mươi một triệu bảy trăm hai mươi bảy nghìn không trăm bảy mươi sáu) đồng, [bao gồm: 1.048.338.668 (một tỷ không trăm bốn mươi tám triệu ba trăm ba mươi tám nghìn sáu trăm sáu mươi tám) đồng tiền đặt cọc còn nợ và 593.388.408 (năm trăm chín mươi ba triệu ba trăm tám mươi tám nghìn bốn trăm lẻ tám) đồng tiền lãi phát sinh trên nợ gốc tạm tính từ ngày 30 tháng 9 năm 2016 đến ngày 27 tháng 5 năm 2022].

Kể từ ngày 28 tháng 5 năm 2022, nếu Công ty Cổ phần T không thi hành hoặc thi hành không đầy đủ số tiền nêu trên thì Công ty Cổ phần T còn phải chịu tiền lãi tính trên số tiền chậm trả theo lãi suất nợ quá hạn trung bình trên thị trường tại thời điểm thanh toán tương ứng với thời gian chậm trả.

2. Đình chỉ yêu cầu phản tố của Công ty Cổ phần T buộc Ngân hàng N trả cho Công ty Cổ phần T tiền thuê nhà do chậm trả nhà tính từ ngày 28 tháng 02 năm 2015 đến ngày 17 tháng 12 năm 2015 là 9 tháng 16 ngày, tương đương số tiền là 2.096.916.774 (hai tỷ không trăm chín mươi sáu triệu chín trăm mười sáu nghìn, bảy trăm bảy mươi bốn) đồng.

3. Về án phí:

3.1. Án phí sơ thẩm: Công ty Cổ phần T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm về tranh chấp kinh doanh thương mại là 61.251.812đ (sáu mươi một triệu, hai trăm năm mươi một nghìn, tám trăm mười hai đồng), được trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp 21.728.672đ (hai mươi một triệu, bảy trăm hai mươi tám nghìn, sáu trăm bảy mươi hai đồng) theo biên lai thu số: AA/2021/0005352 ngày 19 tháng 01 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh. Công ty Cổ phần T còn phải nộp bổ sung số tiền 39.523.140đ (ba mươi chín triệu, năm trăm hai mươi ba nghìn, một trăm bốn mươi đồng).

Ngân hàng N không phải chịu án phí sơ thẩm. Hoàn trả cho Ngân hàng N số tiền tạm ứng án phí đã nộp 23.730.610 (hai mươi ba triệu bảy trăm ba mươi nghìn sáu trăm mười) đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số: AA/2019/0005008 ngày 23 tháng 8 năm 2019 của Chi Cục thi hành án dân sự Quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2. Án phí phúc thẩm: Hoàn lại cho Ngân hàng N số tiền tạm ứng án phí đã nộp 2.000.000 (hai triệu) đồng theo Biên lai thu số AA/2021/0005980 ngày 17/6/2022 của Chi cục Thi hành án Dân sự Quận Q.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự 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 6,7a, b và 9 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014.

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

Nơi nhận:

- TAND TC;
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND Quận Q;
- Chi cục THADS Quận Q;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ (Hiền).

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

Phùng Thị Như Mai