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: **1193**/2019/KDTM-PT
Ngày: 16/12/2019
V/v: tranh chấp hợp đồng thuê nhà.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Bà **Hà Thanh Thủy**.

Các Thẩm phán: 1. Bà **Nguyễn Thị Trinh**

2. Bà **Vũ Thị Thu Hà**

Thư ký Toà án ghi biên bản phiên tòa: Bà **Phạm Ngọc Thy Thơ** - thư ký Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông **Nguyễn Văn Lân** - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 15/11/2019, ngày 29/11/2019 và ngày 16/12/2019, tại trụ sở Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số: 87/2019/TLPT-KDTM ngày 07 tháng 8 năm 2019 về việc tranh chấp hợp đồng thuê nhà.

Do bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm 21/2019/KDTM-ST ngày 30 tháng 5 năm 2019 của Tòa án nhân dân Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 4786/2019/QĐPT-KDTM ngày 09 tháng 10 năm 2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 8550/2019/QĐ-HPT ngày 30/10/2019 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: **Ngân hàng Thương mại Cổ phần HH.**

Địa chỉ trụ sở: Số 54A, đường NCT, phường L, quận Đ, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:

- Ông Dương Văn L, sinh năm 1977 (vắng mặt).

- Ông Phạm Phong N, sinh năm 1980 (có mặt).

(Văn bản ủy quyền số 1567/2019/UQ-TGĐ12 ngày 17/4/2019 và số 1932/2019/UQ-TGĐ12 ngày 02/5/2019).

Địa chỉ: Tầng 23, Tòa nhà TNR, số 180 - 192, đường NCT, phường NTB, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn: **Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Bất động sản VT.**

Địa chỉ trụ sở : Số 407, đường THT, Phường B, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn N, sinh năm 1981 ((Hợp đồng ủy quyền số 012887 ngày 27/12/2018) *(có mặt).*

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

3.1. **Ông Vũ Mạnh H**, sinh năm 1958.

Địa chỉ: Số 407, đường T, Phường B, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2. Bà **Đoàn Minh L**, sinh năm 1962.

Địa chỉ: Số 407, đường, Phường B, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông H và bà L: Ông Nguyễn Ngọc, (hợp đồng ủy quyền số 011935 ngày 29/11/2018) *(có mặt).*

Địa chỉ: Số 3C, đường P, Phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Bị đơn: Luật sư Trần Thị H Vân thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh - Văn phòng Luật sư T.

5. Người kháng cáo: Bị đơn

6. Người kháng nghị: Viện Kiểm sát nhân dân Quận M, TP. Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

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

Tại đơn khởi kiện ngày 20/11/2017 và tại Tòa, người đại diện hợp pháp cho nguyên đơn – Ngân hàng TMCP HH trình bày như sau: Căn nhà số 407 đường T, Phường B, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu của ông Vũ Mạnh H và bà Đoàn Minh L, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất do Ủy ban nhân dân Quận M cấp số CH01700 ngày 09/9/2013. Ngày 02/7/2009, ông H và bà L ký hợp đồng cho Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Bất động sản VT *(sau đây viết tắt là công ty VT)* thuê căn nhà nêu trên. Công ty VT có quyền cho bên thứ ba thuê lại căn nhà. Ngày 06/8/2010, Công ty VT ký hợp đồng cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần HH *(sau đây viết tắt là Ngân hàng HH)* thuê một phần căn nhà nêu trên, bao gồm: tầng trệt, tầng lửng, và 06 tầng lầu liên tiếp ở phía trên. Thời hạn hợp đồng là 05 năm, từ ngày 15/8/2010 đến ngày 15/8/2015. Giá cho thuê là 25.000 USD/tháng. Việc thanh toán được thực hiện bằng đồng Việt Nam.

Ngày 12/10/2012, hai bên ký phụ lục hợp đồng điều chỉnh giá cho thuê nhà là 24.250 USD/tháng. Ngày 04/9/2013, hai bên ký phụ lục hợp đồng số II điều chỉnh giá cho thuê nhà là 424.920.000 đồng/tháng.

Nội dung thỏa thuận về phương thức thanh toán: Kỳ thanh toán đầu tiên là 12 tháng. Các kỳ thanh toán tiếp theo được thực hiện 06 tháng 01 lần và thanh toán trong 10 ngày đầu tiên của kỳ thanh toán. Công ty VT xuất hoá đơn tài chính cho ngân hàng HH trong 10 ngày, kể từ ngày thanh toán. Trường hợp quá 12 ngày, kể từ ngày đầu tiên của kỳ thanh toán mà Ngân hàng HH chưa thanh toán tiền thuê cho Công ty VT mà không có lý do chính đáng, thì phải chịu phạt theo công thức (150% x giá thuê nhà một tháng/30 ngày x số ngày chậm thanh toán). Công ty VT được quyền chấm dứt hợp đồng trước hạn khi Ngân hàng HH chậm thanh toán tiền thuê nhà.

Quá trình thực hiện hợp đồng:

Ngày 11/8/2010, Ngân hàng HH đã đặt cọc cho Công ty VT số tiền 3.151.335.000 đồng và đã thanh toán đủ tiền thuê nhà từ ngày 04/01/2010 đến ngày 15/8/2015.

Ngày 31/7/2015, hai bên ký thỏa thuận: Gia hạn hợp đồng thuê nhà từ ngày 16/8/2015 đến hết ngày 30/10/2015; Chậm nhất ngày 05/8/2015, thanh toán tiền thuê nhà của kỳ (từ 15/4/2015 đến 15/8/2015). Tiền thuê nhà kể từ ngày 16/8/2015 đến hết ngày 30/10/2015 là 1.230.955.000 đồng, được trừ vào tiền đã đặt cọc; Kể từ kỳ thanh toán ngày 15/4/2015 trở đi, áp dụng tỷ giá bình quân mua vào và bán ra của Ngân hàng VCB tại thời điểm thanh toán; Sau khi cấn trừ tiền thuê nhà và chi phí phát sinh khi bàn giao nhà như chi phí điện, nước, điện thoại, internet, công ty VT sẽ hoàn trả số tiền cọc còn lại cho Ngân hàng HH trong thời gian 30 ngày, kể từ ngày hai bên ký thanh lý hợp đồng và biên bản bàn giao nhà".

Ngày 21/10/2015, hai bên đã ký biên bản nội dung thống nhất: Ngân hàng HH chịu giá trị tháo dỡ, sửa chữa, khôi phục hiện trạng để hoàn trả mặt bằng là 450.000.000 đồng và được trừ vào tiền cọc; Ngân hàng HH chịu trách nhiệm thanh toán tiền điện, nước, điện thoại, internet đến ngày 30/10/2015; Công ty VT chịu trách nhiệm hoàn trả phần tiền cọc còn lại cho Ngân hàng HH trong thời gian 30 ngày, kể từ ngày ký biên bản thanh lý hợp đồng và bàn giao mặt bằng.

Ngày 31/10/2015, hai bên đã ký biên bản bàn giao mặt bằng nhưng Công ty VT không ký biên bản thanh lý hợp đồng. Do vậy, Ngân hàng HH khởi kiện đến Tòa án yêu cầu: Chấm dứt hợp đồng thuê nhà kể từ ngày 31/10/2015; Buộc Bị đơn- Công ty VT hoàn trả cho Nguyên đơn số tiền cọc còn lại là 1.470.380.000 đồng và tiền lãi do Bị đơn chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền, tính từ ngày 01/12/2015 đến ngày Tòa xét xử vụ án.

**Bị đơn – Công ty VT trình bày:* Theo Hợp đồng ngày 06/8/2010 và Phụ lục hợp đồng ngày 04/9/2013 thì Ngân hàng HH có nghĩa vụ phải thanh toán cho Công ty VT tổng cộng là 4.303.978.250 đồng bao gồm: tiền trượt giá là 140.223.600 đồng (467.412.000 x 5% x 6 tháng) và tiền phạt do vi phạm thời hạn thanh toán tiền thuê là 4.163.754.650 đồng. Tiền phạt tính cụ thể:

- Kỳ từ 15/10/2011 đến 15/4/2012: ngày thanh toán vượt quá 60 ngày là vi phạm thời hạn thanh toán 48 ngày, tiền phạt là 1.386.528.000 đồng.

- Kỳ từ 15/10/2012 đến 15/4/2013: ngày thanh toán vượt quá 15 ngày là vi phạm thời hạn thanh toán 03 ngày, tiền phạt là 83.386.050 đồng.

- Kỳ từ 15/4/2014 đến 15/10/2014: ngày thanh toán vượt quá 13 ngày là vi phạm thời hạn thanh toán 01 ngày, tiền phạt là 23.370.600 đồng.

- Kỳ từ 15/4/2015 đến 15/8/2015: ngày thanh toán vượt quá 122 ngày là vi phạm thời hạn thanh toán 110 ngày, tiền phạt là 2.670.470.000 đồng.

Quá trình thực hiện hợp đồng, Bị đơn đã gửi cho nguyên đơn các văn bản ngày 10/11/2011; 15/11/2011; 05/12/2011; 16/12/2011; 05/01/2012 *(đề nghị thanh toán tiền phạt kỳ từ 15/10/2011 đến 15/4/2012)*; văn bản ngày 05/5/2015; 15/5/2015; 28/8/2015 *(đề nghị thanh toán tiền phạt kỳ từ 15/4/2015 đến 15/8/2015)*. Sau khi nhận bàn giao nhà, Bị đơn tiếp tục gửi văn bản ngày 18/11/2015; 26/11/2015 yêu cầu Nguyên đơn thanh toán các khoản tiền nêu trên nhưng Nguyên đơn không thực hiện, nên hai bên chưa thanh lý hợp đồng. Do vậy, Bị đơn không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn.

Đối với các biên bản làm việc ngày 31/7/2015 và ngày 21/10/2015 do Nguyên đơn nộp cho Tòa án thì Bị đơn xác định các biên bản này chỉ thể hiện ý kiến, yêu cầu của hai bên, không phải là biên bản thanh lý hợp đồng. Bị đơn nhận thấy còn giữ tiền

đặt cọc của Nguyên đơn, nên việc Bị đơn không yêu cầu tiền phạt khi hai bên thỏa thuận, không có nghĩa Bị đơn đã từ bỏ quyền yêu cầu của mình. Bị đơn xác nhận còn giữ tiền cọc là 1.470.380.000 đồng. Sau khi đối trừ nghĩa vụ của Bị đơn về việc hoàn trả lại tiền cọc với nghĩa vụ của Nguyên đơn về tiền phạt vi phạm và tiền trượt giá thì Bị đơn đồng ý hoàn trả cho Nguyên đơn là 2.833.598.250 đồng.

**Ý kiến của Nguyên đơn đối với yêu cầu phản tố của Bị đơn:*

- Đề nghị Tòa án không thụ lý giải quyết yêu cầu phản tố của Bị đơn do Bị đơn đã đưa ra yêu cầu phản tố sau thời điểm Toà án mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải.

- Đề nghị Tòa án đình chỉ việc giải quyết yêu cầu phản tố của Bị đơn do hết thời hiệu khởi kiện.

- Nguyên đơn thừa nhận các kỳ thanh toán không đúng thời hạn như Bị đơn trình bày, nhưng sự việc xuất phát từ việc Bị đơn chậm trễ sửa chữa, bảo trì thang máy, không xuất hóa đơn đúng hạn, làm ảnh hưởng, gián đoạn hoạt động kinh doanh của Nguyên đơn. Tuy nhiên, sự việc đã được các bên thương lượng, thỏa thuận và giải quyết xong trong các đợt chậm thanh toán. Ngày 31/7/2015 và ngày 21/10/2015, hai bên đã thỏa thuận các vấn đề liên quan đến việc chấm dứt hợp đồng, các chi phí phát sinh trong quá trình thuê nhà và bàn giao mặt bằng. Theo đó, chỉ xác định nghĩa vụ của Công ty VT phải trả tiền đặt cọc cho Ngân hàng HH, không xác định Ngân hàng HH còn bất kỳ nghĩa vụ nào với Công ty VT. Thỏa thuận này được xem như các bên đã thanh lý hợp đồng, nên nguyên đơn không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của Bị đơn.

** Ông Nguyễn Ngọc đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vũ Mạnh H và bà Đoàn Minh L trình bày:* Ông H và bà L không có ý kiến đối với tranh chấp giữa Nguyên đơn và Bị đơn. Ông, bà không có yêu cầu độc lập trong vụ án.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận M tham gia phiên tòa:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Những người tham gia tố tụng chấp hành đúng quy định pháp luật tố tụng dân sự.

Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn, cụ thể: Chấp nhận yêu cầu thanh toán tiền phạt do vi phạm hợp đồng kỳ từ 15/10/2012 đến 15/4/2013 và kỳ từ 15/4/2014 đến 15/10/2014; Không chấp nhận yêu cầu thanh toán tiền trượt giá và yêu cầu thanh toán tiền phạt do vi phạm hợp đồng kỳ từ 15/10/2011 đến 15/4/2012; kỳ từ 15/4/2015 đến 15/8/2015.

Tại bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 21/2019/KDTM-ST ngày 30/5/2019 của Tòa án nhân dân Quận M, thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

Áp dụng :

- Điều 5; khoản 1 Điều 30; điểm b khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 36; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 92; khoản 1 Điều 147; khoản 2 Điều 184; điểm đ khoản 2 Điều 227; khoản 2 Điều 229 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự,

- Khoản 1 Điều 79; Điều 375 và Điều 376 của Bộ luật Dân sự,

- Điều 11; khoản 7 Điều 292 và Điều 306 của Luật Thương mại,

- Điểm d khoản 1 Điều 5 và điểm a khoản 2 Điều 6 của Nghị quyết số 04/2017/NQ-HĐTP ngày 05/5/2017 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao,

- Điều 11 của Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao,

- Khoản 2 và khoản 5 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án,

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Tuyên bố hợp đồng thuê nhà ngày 06/8/2010 giữa Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Bất động sản VT với Ngân hàng Thương mại cổ phần HH chấm dứt, kể từ ngày 31/10/2015.

Buộc Công ty VT thực hiện nghĩa vụ trả lại cho Ngân hàng HH số tiền cọc là 1.470.380.000 đồng.

Buộc Công ty VT thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng HH số tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán là 452.181.450 đồng.

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

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày bên được thi hành có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành không thi hành các khoản tiền phải nộp thì hàng tháng phải chịu thêm tiền lãi theo mức lãi suất nợ quá hạn trung bình trên thị trường tại thời điểm thanh toán tương ứng với thời gian chậm trả.

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

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

Ngày 11/6/2019 (nộp đến Tòa ngày 12/6/2019), Bị đơn có đơn kháng cáo.

Nội dung kháng cáo: Kháng cáo một phần bản án sơ thẩm. Đề nghị chấp nhận yêu cầu phản tố của Bị đơn. Đối trừ tiền phạt vào tiền cọc thì Nguyên đơn còn phải trả cho Bị đơn tiền phạt vi phạm do chậm trả tiền thuê nhà là 2.833.598.250 đồng.

Ngày 13/6/2019,Viện kiểm sát nhân dân Quận M kháng nghị theo quyết định số: 180/QĐKN-VKS ngày 13/6/2019.

Nội dung kháng nghị: Bản án sơ thẩm áp dụng khoản 3 Điều 318 Luật Thương mại để bác yêu cầu phản tố của Bị đơn là không phù hợp với chứng cứ có trong hồ sơ nên đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu thanh toán tiền phạt do vi phạm hợp đồng kỳ từ 15/10/2012 đến 15/4/2013 và kỳ từ 15/4/2014 đến 15/10/2014 theo mức phạt 8%. Ngoài ra bản án sơ thẩm áp dụng mức lãi suất trong trường hợp chậm thi hành không đúng nên đề nghị sửa lại theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ Luật tố tụng dân sự năm 2015. Như hướng dẫn tại Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Tại phiên Tòa phúc thẩm :

* Bị đơn trình bày: Rút lại một phần yêu cầu kháng cáo và yêu cầu phản tố. Đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm cụ thể: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn đòi trả tiền cọc và tiền lãi do chậm trả lại tiền cọc; Buộc Nguyên đơn phải chịu phạt hợp đồng do vi phạm thời hạn thanh toán tiền thuê và tiền trượt giá. Bị đơn đồng ý mức phạt 8% theo Luật Thương mại. Tổng cộng giá trị vi phạm là 11.548.394.000 đồng. Tiền phạt theo mức 8% là 923.871.520 đồng và tiền trượt giá là 140.223.600 đồng (467.412.000 x 5% x 6 tháng).

Tiền phạt được tính cụ thể:

- Kỳ từ 15/10/2011 đến 15/4/2012: vi phạm 60 ngày là 3.466.320.000 đồng.

- Kỳ từ 15/10/2012 đến 15/4/2013: vi phạm 15 ngày là 3.335.442.000 đồng.

- Kỳ từ 15/4/2014 đến 15/10/2014: vi phạm 13 ngày là 2.804.472.000đồng.

- Kỳ từ 15/4/2015 đến 15/8/2015: vi phạm 122 ngày là 1.942.160.000 đồng.

* Nguyên đơn trình bày: Đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

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

- Về nội dung: Giữ nguyên nội dung kháng nghị. Đề nghị sửa bản án sơ thẩm như sau: Không chấp nhận yêu cầu của Nguyên đơn về tiền lãi do chậm thanh toán tiền cọc. Chấp nhận yêu cầu phản tố về tiền phạt do vi phạm nghĩa vụ trả tiền thuê. Không chấp nhận yêu cầu phản tố về tiền trượt giá.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về Tố tụng:

[1.1] Về thẩm quyền: Tranh chấp về hợp đồng thuê nhà giữa Nguyên đơn là Ngân hàng HH với Bị đơn là Công ty VT là tranh chấp phát sinh trong hoạt động kinh doanh thương mại và các bên đều có mục đích lợi nhuận. Bị đơn có địa chỉ trụ sở tại Quận M, nên Tòa án nhân dân Quận M thành phố Hồ Chí Minh căn cứ điểm b khoản 1 điều 30 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 để xác định thẩm quyền giải quyết là có cơ sở.

[1.2] Về thời hiệu: Nguyên đơn yêu cầu Tòa án áp dụng quy định về thời hiệu khởi kiện đối với yêu cầu phản tố của Bị đơn. Bản án sơ thẩm nhận định không chấp nhận áp dụng các quy định về thời hiệu khởi kiện đối với yêu cầu phản tố của Bị đơn. Nguyên đơn không kháng cáo, Viện Kiểm sát không kháng nghị nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không có cơ sở xem xét.

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

[2.1] Về hiệu lực của hợp đồng thuê nhà: Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH01700 ngày

09/9/2013 của Ủy ban nhân dân Quận M; văn bản cung cấp thông tin số 320/CNQ10 ngày 30/01/2018 của Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh và lời khai của các bên đương sự thì có cơ sở xác định căn nhà số 407 đường T, Phường B, Quận M, thuộc quyền sở hữu của ông Vũ Mạnh H và bà Đoàn Minh L. Ông Vũ Mạnh H và bà Đoàn Minh L xác nhận cho Bị đơn thuê một phần căn nhà và chấp nhận việc Bị đơn cho Nguyên đơn thuê lại. Xét hình thức và nội dung của hợp đồng thuê nhà (không số) ngày 06/8/2010, phụ lục hợp đồng ngày 12/10/2012 và ngày 04/9/2013 đươc xác lập giữa Nguyên đơn và Bị đơn là sự tự nguyện. Hợp đồng đã được công chứng chứng nhận. Nội dung giao kết tại hợp đồng không trái quy định của pháp luật nên hợp đồng đã phát sinh hiệu lực để các bên thực hiện. Quá trình giải quyết tại sơ thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm, các bên đương sự đều thống thất xác định hợp đồng thuê nêu trên đã chấm dứt từ ngày 31/10/2015 và đôi bên đã tiến hành bàn giao mặt bằng vào ngày 31/10/2015. Do vậy Bản án sơ thẩm quyết định hợp đồng chấm dứt ngày 31/10/2015 là có cơ sở.

[2.2] Về yêu cầu tiền cọc: Căn cứ nội dung thỏa thuận thống nhất tại Biên bản làm việc ngày 31/7/2015 và ngày 21/10/2015 giữa Nguyên đơn và Bị đơn thì có cơ sở xác định Bị đơn còn giữ số tiền cọc còn lại là 1.470.380.000 đồng. Bản án sơ thẩm căn cứ khoản 3 Điều 4 của hợp đồng thuê nhà và cam kết hoàn trả tiền cọc của Bị đơn tại các biên bản làm việc nêu trên để chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn: Buộc bị đơn hoàn trả cho Nguyên đơn số tiền cọc còn lại là 1.470.380.000 đồng là có cơ sở.

[2.3] Về yêu cầu đòi tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền: Tại khoản 3 Điều 4 của hợp đồng thuê nhà quy định: Công ty VT có nghĩa vụ hoàn trả số tiền đặt cọc cho Ngân hàng HH trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày hết hạn hợp đồng. Tại Biên bản làm việc ngày 21/10/2015, Công ty VT và Ngân hàng HH đã thỏa thuận: *" Phần tiền cọc còn lại , bên cho thuê phải chịu trách nhiệm hoàn trả cho bên thuê trong thời gian 30 ngày kể từ ngày ký biên bản thanh lý và bàn giao mặt bằng là 30/10/2015"*. Biên bản này có đầy đủ chữ ký của đại diện hợp pháp và con dấu của các bên. Như vậy đây được xem như là thỏa thuận mới của các bên về viêc xử lý tiền cọc. Tại khoản 2 Điều 13 của hợp đồng thuê nhà ghi nhận về hình thức thanh lý hợp đồng là: "*hai bên phải lập Biên bản thanh lý hợp đồng có đầy đủ chữ ký và dấu của hai bên cho việc thanh lý hợp đồng*". Tuy nhiên cho đến ngày 31/10/2015 thì đôi bên cũng chỉ ký biên bản bàn giao mặt bằng mà chưa ký biên bản thanh lý hợp đồng trong khi trước đó đôi bên đã thỏa thuận tại Biên bản ngày 21/10/2015 về trả tiền cọc là "..30 ngày kể ký biên bản thanh lý và bàn giao mặt bằng". Biên bản ngày 30/10/2015 cũng không có người đại diện hợp pháp của hai bên ký tên và đóng dấu xác nhận. Tại Tòa các bên cũng thừa nhận do phát sinh tranh chấp về nghĩa vụ phát sinh khi chấm dứt hợp đồng nên đôi bên chưa ký được Biên bản thanh lý hợp đồng. Do vậy, bản án sơ thẩm xác định thời điểm Công ty VT phải hoàn trả tiền cọc là ngày 30/11/2015 tức ngày bàn giao mặt bằng để từ đó làm căn cứ chấp nhận yêu cầu của Nguyên đơn buộc Bị đơn trả tiền cọc và tiền lãi do chậm trả tiền cọc theo mức lãi suất 9%/năm tính từ ngày 01/12/2015 đến thời điểm Toà xét xử sơ thẩm tổng cộng 452.141.850 đồng là không có cơ sở, không đúng với thỏa thuận của các bên.

[4] Xét kháng cáo của Bị đơn đề nghị chấp nhận yêu cầu phản tố về việc đòi nguyên đơn phải trả tiền phạt hợp đồng do vi phạm thời hạn thanh toán tiền thuê và tiền trượt giá tổng cộng là 1.064.100.120 đồng. Bị đơn yêu cầu đối trừ vào tiền cọc chỉ còn lại 406.279.880 đồng. Hội đồng xét xử nhận định:

[4.1] Về chứng cứ là Biên bản ngày 30/10/2015 do nguyên đơn nộp cho Tòa án, Hội đồng xét xử nhận thấy: Biên bản nêu trên không có bản chính. Tuy nhiên, tại toà các đương sự cùng thừa nhận biên bản là sự kiện có thật, ghi nhận đúng ý kiến của hai bên nên nội dung biên bản được công nhận là tình tiết mà nguyên đơn không phải chứng minh được quy định Điều 92 Bộ Luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[4.2] Về yêu cầu đòi tiền phạt hợp đồng: Căn cứ vào Điều 9 của hợp đồng thì các bên có thỏa thuận về phạt do chậm thanh toán tiền thuê nhà. Đây là thỏa thuận về chế tài trong thương mại được quy định tại khoản 2 Điều 292 và Điều 300 Luật Thương mại năm 2005. Bản án sơ thẩm nhận định cho rằng hết thời hạn khiếu nại theo quy định tại khoản 3 Điều 318 của Luật Thương mại nên Nguyên đơn không còn phải chịu trách nhiệm đối với hành vi vi phạm hợp đồng để làm căn cứ không chấp nhận yêu cầu của Bị đơn là không áp dụng đúng Luật Thương mại như viện dẫn nêu trên. Mặt khác, khi ký biên bản thỏa thuận vào ngày 21/10/2015 thì hai bên không thỏa thuận về việc xử lý khoản tiền phạt nhưng có ghi nhận thỏa thuận về việc đôi bên sẽ ký biên bản thanh lý hợp đồng vào ngày 30/10/2015. Tuy nhiên đến ngày 30/10/2015 thì đôi bên không ký biên bản thanh lý mà chỉ ký biên bản ghi nhận ý kiến của hai bên mà không phải ghi nhận nội dung thanh lý hợp đồng. Trong quá trình thực hiện hợp đồng cho đến sau thời điểm chấm dứt hợp đồng, phía Bị đơn đã gửi nhiều văn bản cho nguyên đơn đề nghị thanh toán tiền phạt hợp đồng. Do vậy không có cơ sở để chấp nhận trình bày của Nguyên đơn cho rằng đôi bên đã giải quyết xong và Bị đơn không còn đòi tiền phạt. Kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Quận M đề nghị xem xét yêu cầu phản tố của Bị đơn về khoản tiền phạt là có cơ sở. Do vậy căn cứ vào các tài liệu chứng cứ do các bên xuất trình đã được đối chiếu công khai có trong hồ sơ, Hội đồng xét xử phúc thẩm phân tích như sau:

[4.2.1] Về vi phạm do chậm trả khoản tiền thuê nhà: Tại công văn số 401/2015 ngày 23/11/2015 do Nguyên đơn gửi cho Bị đơn có ghi nhận "về việc chuyển tiền muộn" cho các kỳ thanh toán tiền thuê nhà. Công văn này cũng ghi chi tiết các kỳ thanh toán chậm trễ. Tuy công văn có nêu lý do chậm trễ là một phần nguyên nhân do phía Bị đơn nhưng cũng cho thấy có cơ sở để xác định Nguyên đơn có vi phạm do chậm trả khoản tiên thuê nhà như trình bày của Bị đơn .

[4.2.2] Về trình bày của nguyên đơn cho rằng: Đối với kỳ thanh toán chậm từ ngày 15/10/2011 đến ngày 15/4/2012 là do thang máy hư phải sửa chữa. Đối với kỳ thanh toán chậm từ ngày 15/10/2012 đến ngày 15/4/2013 thì do Bị đơn xuất hóa đơn chậm và không đầy đủ nên Nguyên đơn không đồng ý chịu phạt. **Xét:** Những lý do mà Nguyên đơn nêu trên không được phía Bị đơn thừa nhận và Nguyên đơn cũng không xuất trình được chứng cứ để chứng minh việc chậm thanh toán tiền thuê là do thang máy bị hư phải sửa chữa cũng như những lý do vi phạm là thuộc trường hợp bất khả kháng như thỏa thuận của các bên tại Điều 10 của hợp đồng thuê nên trình bày nêu trên của Nguyên đơn là không có cơ sở để Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận.

[4.2.3] Về trình bày của nguyên đơn cho rằng: Đối với kỳ thanh toán chậm từ ngày 15/04/2015 đến ngày 15/8/2015 thì tại Biên bản làm việc ngày 30/10/2015 phía Bị đơn đã chấp nhận bỏ qua nên Nguyên đơn không chấp nhận chịu phạt. **Xét:** Tại Biên bản ngày 30/10/2015 thì Bị đơn có ghi nhận việc đồng ý phạt vi phạm cho các kỳ từ 15/10/2011 đến ngày 15/4/2012 và bỏ qua việc phạt cho các kỳ từ 15/04/2015 đến ngày 15/8/2015. Xét về nội dung thì hai biên bản này chỉ ghi nhận ý kiến của hai bên mà không phải ghi nhận sự thỏa thuận. Do vậy nội dung Biên bản ngày 30/10/2015 không phải là cơ sở để buộc các bên phải thực hiện. Mặt khác đến ngày 17/11/2016 thì

đôi bên vẫn tiếp tục ký biên bản làm việc và vẫn ghi nhận yêu cầu của Bị đơn đòi Nguyên đơn phải trả các khoản tiền phát sinh từ hợp đồng về thời gian thanh toán và trượt giá. Do vậy trình bày nêu trên của Nguyên đơn là không có cơ sở nên không được Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận.

[4.3] Về tiền trượt giá: Tại hợp đồng và các phụ lục hợp đồng thì ghi nhận tiền thuê là tiền đồng Việt nam nên trình bày của Bị đơn đề nghị tính tiền trượt giá Dollar Mỹ là không có có cơ sở. Hơn nữa việc Bị đơn tự tính toán khoản trượt giá là 140.223.600 đồng nhưng không chứng minh được căn cứ để tính khoản trượt giá này nên không có cơ sở để Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận.

[4.4] Về trình bày của Bị đơn đề nghị đối trừ tiền cọc vào tiền phạt hợp đồng: Xét thấy tại hợp đồng cũng như các biên bản làm việc của đôi bên trong suốt quá trình thực hiện hợp đồng cho đến ngày đôi bên tranh chấp tại Tòa án thì không có tài liệu nào chứng minh việc các bên có thỏa thuận về việc đối trừ này nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận trình bày nêu trên của Bị đơn là có cơ sở.

[4.5] Tại phiên tòa, Bị đơn xin rút lại một phần yêu cầu về tiền phạt vi phạm, cụ thể: chỉ yêu cầu phạt 8% trên giá trị vi phạm 11.548.394.000 đồng tương đương số tiền là 923.871.520 đồng. Đây là tình tiết mới phát sinh tại phiên tòa phúc thẩm. Do vậy Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 2 Điều 244 Bộ Luật tố tụng dân sự năm 2015 để đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu Bị đơn đã rút.

Từ những phân tích trên, căn cứ bảng kê do Bị đơn lập ngày 18/11/2015, ngày 26/11/2015 đã gửi cho nguyên đơn và Công văn số 401/2015 ngày 23/11/2015 do Nguyên đơn gửi phúc đáp Bị đơn cùng các tài liệu liên quan có trong hồ sơ đối chiếu trình bày của Bị đơn tại Tòa thì số tiền phạt vi phạm của các kỳ thanh toán tiền thuê phát sinh từ hợp đồng được xác định là 923.871.520 đồng. Việc Bị đơn phản tố đòi Nguyên đơn phải chịu phạt là có cơ sở. Do vậy Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 sửa một phần bản án sơ thẩm như ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tại phiên Tòa. Chấp nhận một phần kháng cáo của Bị đơn. Đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu phản tố mà Bị đơn đã rút.

[5] Về án phí:

[5.1] Án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm: Căn cứ khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội thì Bị đơn phải chịu án phí là 56.111.400 đồng tính trên nghĩa vụ về khoản tiền 1.470.380.000 đồng phải trả Nguyên đơn và 7.011.180 đồng tính trên số tiền 140.223.600 đồng tranh chấp nhưng không được Tòa án chấp nhận. Nguyên đơn phải chịu án phí là 39.716.296 đồng tính trên nghĩa vụ về khoản tiền 923.876.520 đồng phải trả cho Bị đơn và 21.007.258 đồng tính trên khoản tiền 452.181.450 đồng tranh chấp nhưng không được Tòa án chấp nhận.

[5.2] Án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm.

[6] Về nghĩa vụ chậm thi hành án: Do tại hợp đồng các bên không có thỏa thuận về tiền lãi chậm thực hiện nghĩa vụ về tiền cọc nên theo hướng dẫn tại điểm b khoản 1 Điều 13 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì do tranh chấp của các bên là tranh chấp kinh doanh thương mại nên mức lãi suất do chậm thi hành án đươc áp dụng theo Điều 306 Luật Thương mại là lãi suất nợ quá hạn trung bình trên thị trường. Bản án sơ thẩm quyết định :“Kể

từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày bên được thi hành có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành không thi hành các khoản tiền phải nộp thì hàng tháng phải chịu thêm tiền lãi theo mức lãi suất nợ quá hạn trung bình trên thị trường tại thời điểm thanh toán tương ứng với thời gian chậm trả" là có cơ sở. Kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân Quận M đề nghị áp dụng mức lãi suất theo khoản 2 Điều 468 của Bộ Luật tố tụng dân sự năm 2015 là không có cơ sở nên không được Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận.

Về những nội dung khác trong bản án, không có kháng cáo và kháng nghị nên đã phát sinh hiệu lực pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn Cứ khoản 2 Điều 308, khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

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

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự năm 2008;

Tuyên xử: Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân Quận M Thành phố Hồ Chí Minh. Chấp nhận một phần kháng cáo của Bị đơn - Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Bất động sản VT. Sửa bản án sơ thẩm như sau:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn - Ngân hàng TMCP HH:

1.1. Tuyên bố hợp đồng thuê nhà xác lập ngày 06/8/2010 giữa Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Bất động sản VT và Ngân hàng Thương mại cổ phần HH chấm dứt kể từ ngày 31/10/2015.

1.2. Buộc Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Bất động sản VT trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần HH số tiền cọc là 1.470.380.000 đồng phát sinh từ hợp đồng nêu trên.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn về việc: Buộc Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Bất động sản VT phải trả cho Ngân hàng TMCP HH số tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ là 452.181.450 đồng.

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn - Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Bất động sản VT về việc: Buộc Ngân hàng TMCP HH trả cho Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Bất động sản VT khoản tiền phạt vi phạm hợp đồng là 923.876.520 đồng phát sinh từ hợp đồng nêu trên.

4. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của Bị đơn về việc: Buộc Ngân hàng Thương mại cổ phần HH thanh toán cho Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Bất động sản VT trả khoản tiền trượt giá là 140.223.600 đồng

5. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu phản tố của Bị đơn về khoản tiền phạt hợp đồng là 3.380.206.730 đồng.

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

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày bên được thi hành có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành không thi hành các khoản tiền phải nộp

thì hàng tháng phải chịu thêm tiền lãi theo mức lãi suất nợ quá hạn trung bình trên thị trường tại thời điểm thanh toán tương ứng với thời gian chậm trả.

2. Về án phí :

2.1. Án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:

- Ngân hàng TMCP HH phải chịu là 39.716.296 đồng và 21.007.258 đồng nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 31.887.878 đồng theo Biên lai thu tiền số 0040136 ngày 05/12/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận M. Ngân hàng TMCP HH còn phải nộp là 28.835.676 đồng.

- Công ty TNHH Xây dựng Thương mại VT phải chịu là 56.111.400 đồng và 7.011.180 đồng nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 56.151.988 đồng theo Biên lai thu tiền số 0016954 ngày 25/01/2019 của Chi cục Thi hành án Dân sự Quận M. Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Bất động sản VT còn phải nộp là 6.970.592 đồng.

2.2. Án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm: Công ty VT được hoàn trả tiền tạm ứng án phí phúc thẩm là 2.000.000 đồng theo biên lai thu tiền số AA/2018/0017449 ngày 12/6/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận M thành phố Hồ Chí Minh.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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 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.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành ngay.

Nơi nhận:
- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- TAND quận T;
- VKSND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- Chi cục THADS quận T;
- Các đương sự;
- Lưu: VP, HS.

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

Hà Thanh Thủy