

Quyết định Giám đốc thẩm

Số: 26 /2021/KDTM-GĐT

Ngày: 14/5/2020

V/v Tranh chấp hợp đồng thuê nhà

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

ỦY BAN THẨM PHÁN

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Thành phần Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Bùi Đức Xuân

Các Thẩm phán: Ông Võ Văn Cường

Ông Tô Chánh Trung

Thư ký phiên tòa: Ông Giáp Mạnh Huy - Thẩm tra viên

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh
tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thị Thanh Tuyết - Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 5 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án kinh doanh thương mại về việc “*Tranh chấp hợp đồng thuê nhà*” giữa các đương sự:

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

Địa chỉ: 28C-28D, Đường R, phường L, quận P, Thành phố Hà Nội.

Địa chỉ liên lạc: 81-83-85 Đường HN, Phường K, Quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. *Bị đơn:* Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Thương mại Dịch vụ N.

Địa chỉ: 165/37 đường K, phường K, Quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại Đơn khởi kiện đề ngày 06/8/2019 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là Ngân hàng Thương mại Cổ phần M (sau đây gọi tắt là Ngân hàng) trình bày:

Ngày 24/10/2008, Ngân hàng ký hợp đồng thuê nhà để thuê 838m² mặt bằng văn phòng của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Thương mại Dịch vụ N (*sau đây gọi tắt là Công ty N*) tại tầng 7, tòa nhà 18 tầng đa năng X, địa chỉ 343 Y, Phường Y, Quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh.

Để đảm bảo thực hiện hợp đồng, Ngân hàng đã đặt cọc cho Công ty N 6.265.692.480 đồng. Ngày 01/02/2011, hai bên tiếp tục ký phụ lục hợp đồng với nội dung xác định tiền thuê nhà cho kỳ hạn 02 năm kể từ ngày 01/02/2011 đến hết ngày 31/01/2013 là 25.140 USD/tháng.

Ngày 09/9/2011, Ngân hàng gửi đến Công ty N công văn số 211/2011/CV-NHNV đề nghị chấm dứt hợp đồng trước hạn, thời hạn sẽ giao trả mặt bằng vào tháng 3/2012 và đề nghị Công ty N hỗ trợ.

Sau đó, do Ngân hàng chưa tìm được mặt bằng nên có đề nghị với Công ty N tiếp tục thuê nhà trên và sẽ giao trả mặt bằng vào tháng 12/2012. Công ty N chấp thuận và hàng tháng vẫn nhận tiền thuê nhà của Ngân hàng.

Ngày 09/01/2013 hai bên có buổi gặp gỡ tại Ban quản trị Tòa nhà nhằm thương lượng về việc chấm dứt hợp đồng, Công ty N đồng ý chấm dứt hợp đồng thuê nhà theo đề nghị của Ngân hàng, nhưng hai bên không thỏa thuận được việc thanh lý hợp đồng do Công ty N không đồng ý trả lại tiền cọc cho Ngân hàng. Ngân hàng nhiều lần mời Công ty N đến trụ sở để giải quyết thanh lý hợp đồng và trả lại tiền cọc cho Ngân hàng nhưng Công ty N không thanh lý và trả lại tiền cọc cho Ngân hàng.

Ngày 02/4/2013 Ngân hàng có công văn gửi Công ty N đề nghị chấm dứt hợp đồng từ ngày 01/4/2013 và thực tế ngày 05/4/2013 Công ty N đã nhận lại mặt bằng.

Ngân hàng yêu cầu Công ty N trả lại 6.265.692.480 đồng tiền cọc; Đồng ý thanh toán tiền thuê nhà còn lại cho Công ty N từ tháng 01/2013 đến 05/4/2013 (ngày Công ty N nhận lại mặt bằng), tổng cộng 3 tháng 05 ngày số tiền là 1.366.107.600 đồng; Không đồng ý thanh toán chi phí thuê thừa phát lại lập vi bằng và chi phí sửa chữa khôi phục hiện trường theo yêu cầu của Công ty N; chấp nhận thanh toán 41.981.500 đồng tiền phí quản lý cho Công ty N.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn là Công ty N trình bày:

Công ty N thống nhất đối với những nội dung Ngân hàng đã trình bày về việc ký hợp đồng, phụ lục hợp đồng, đặt cọc. Đồng thời, Công ty N cũng xác nhận, ngày 09/9/2011 Ngân hàng có gửi công văn đề nghị chấm dứt hợp đồng thuê nhà. Tuy nhiên, sau đó một thời gian dài Ngân hàng vẫn tiếp tục sử dụng mặt bằng và thanh toán tiền thuê nhà.

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

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

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

- Buộc Ngân hàng thanh toán toàn bộ số tiền thuê nhà còn thiếu theo hợp đồng cho thuê nhà tính từ tháng 01/2013 đến tháng 6/2013 (6 tháng tiền thuê nhà), cụ thể $431.402.400 \text{ đồng/tháng} \times 6 = 2.588.414.400 \text{ đồng}$ (theo tỷ giá Ngân hàng TMCP NV tại thời điểm tháng 01/2013 là 17.160 đồng/1USD)

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

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

Tại Bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số 48/2020/KDTM - ST ngày 17/6/2020, Tòa án nhân dân Quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định (*tóm tắt*):

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng:

Buộc Công ty N trả lại cho Ngân số tiền cọc của hợp đồng thuê nhà ngày 24/10/2008 là 6.265.692.480 đồng.

Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của Công ty N:

Buộc Ngân hàng thanh toán cho Công ty N: Tiền thuê nhà từ tháng 01/2013 đến ngày 05/4/2013 (3 tháng 5 ngày), số tiền là 1.366.107.600 đồng; tiền phí quản lý là 41.981.500 đồng, tổng cộng là 1.408.089.100 đồng.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của Công ty N đòi Ngân hàng thanh toán tiền thuê thừa phát lại 11.000.000 đồng, chi phí sửa chữa 270.006.000 đồng và 2 tháng 25 ngày tiền thuê nhà 1.222.306.800 đồng, tổng số tiền là 1.503.312.800 đồng.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn giải quyết về án phí và quyền kháng cáo và các quyền, nghĩa vụ khác của các đương sự.

Tại Bản án kinh doanh thương mại phúc thẩm số 981/2020/KDTM-PT ngày 30/9/2020, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn, sửa một phần bản án sơ thẩm.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng về việc buộc Công ty N hoàn trả lại số tiền cọc của Hợp đồng thuê nhà ngày 24/10/2008 là 6.265.692.480 đồng.

Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của Công ty N:

Buộc Ngân hàng thanh toán cho Công ty N các khoản tiền gồm: tiền thuê nhà 1.366.107.600 đồng + tiền phí quản lý 41.981.500 đồng + tiền thi công hoàn trả mặt bằng 270.006.000 đồng. Tổng cộng là 1.678.095.100 đồng.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của Công ty N về việc đòi Ngân hàng thanh toán tiền thuê thừa phát lại là 11.000.000 đồng và tiền thuê nhà 02 tháng 25 ngày là 1.222.306.800 đồng.

Ngoài ra, Tòa án cấp phúc thẩm còn giải quyết về án phí, quyền, nghĩa vụ các các bên khi thi hành án.

Ngày 12/11/2020, Ngân hàng có đơn đề nghị Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị thủ tục giám đốc thẩm đối với bản án phúc thẩm nêu trên.

Tại Quyết định số 45/QĐKNGĐT-VKS-KDTM ngày 13/01/2021, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã kháng nghị Giám đốc thẩm đối với Bản án kinh doanh thương mại phúc thẩm số 981/2020/KDTM - PT ngày 30/9/2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử hủy bản án phúc thẩm nêu trên và giữ nguyên Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 48/2020/KDTM - ST ngày 17/6/2020 của Tòa án nhân dân Quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại phiên tòa giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử giám đốc thẩm chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về nội dung các bên tranh chấp về căn cứ chấm dứt Hợp đồng thuê nhà:

[1.1] Ngày 24/10/2008, Ngân hàng TMCP NV (hiện nay được thay đổi tên gọi thành Ngân hàng TMCP M) và Công ty N có ký kết Hợp đồng thuê nhà với nội dung: Công ty N cho Ngân hàng thuê Tầng 7, Tòa nhà 18 tầng đa năng X, địa chỉ 343 Y, Quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh, diện tích 838m², mục đích sử dụng làm trụ sở của Ngân hàng, thời hạn thuê 10 năm, tiền thuê nhà được thay đổi định kỳ 02 năm/lần. Giá thuê nhà là 31.006 USD/tháng; tiền thuê nhà được thanh toán bằng tiền đồng Việt Nam tương đương đồng Đôla Mỹ theo tỷ giá của Ngân hàng TMCP NV công bố theo từng thời điểm thanh toán của mỗi định kỳ. Để đảm bảo thực hiện hợp đồng, Ngân hàng đã đặt cọc cho Công ty N số tiền thuê nhà tương đương với 12 tháng tiền thuê nhà là 6.252.692.480 đồng (được quy đổi từ 372.072 USD, thông qua chuyển khoản Ngân hàng).

[1.2] Theo điểm e, khoản 2 Điều 4 của Hợp đồng thuê nhà ngày 24/10/2008 quy định: “*Ngân hàng được quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng trước thời hạn với điều kiện báo trước cho bên Công ty N 06 tháng*”. Ngày 09/9/2011, Ngân hàng gửi Công văn số 211 cho Công ty N đề nghị chấm dứt hợp đồng thuê nhà trước thời hạn, thời gian chấm dứt hợp đồng thuê vào tháng 03/2012. Tuy nhiên, Công ty N không có Công văn phản hồi nên Ngân hàng tiếp tục thuê và thanh toán tiền thuê nhà cho Công ty N. Đến ngày 18/12/2012, Ngân hàng có Công văn số 462 tiếp tục đề nghị chấm dứt hợp đồng thuê nhà từ ngày 31/12/2012.

[1.3] Mặc dù thông báo số 462 chưa đủ thời gian báo trước 06 tháng nhưng tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của Công ty N là ông Phan Thanh Quyền thừa nhận: “*...Hai bên có ngòai lại rất nhiều cuộc họp nhưng không thương lượng giải quyết được... Công ty đã nhận được đầy đủ 02 Công văn trên của Ngân hàng và rất thiện chí để cho Ngân hàng thanh lý hợp đồng thuê trước hạn nhưng do Ngân hàng không chịu thanh toán các chi phí liên quan nên hai bên không tiến hành thanh lý được... Ngày 09/01/2013 hai bên có trao đổi thanh lý hợp đồng nhưng không lập biên bản. Do Ngân hàng không có thiện chí giải quyết, làm việc không rõ ràng, không xác định được ngày chấm dứt hợp đồng, các nghĩa vụ tài chính liên quan đến hợp đồng và hiện trạng mặt bằng..Ngày*

21/01/2013, Ngân hàng dọn trả lại mặt bằng. Đến ngày 05/4/2013 Công ty nhận lại mặt bằng, tiến hành sửa chữa và cho người khác thuê” (BL 455-456).

[1.4] Tại Biên bản họp ngày 05/4/2013 giữa Công ty N và Ngân hàng thể hiện nội dung: Công ty N yêu cầu Ngân hàng bàn giao mặt bằng cho Công ty, nếu không sẽ thu hồi mặt bằng sau 17 giờ cùng ngày 05/4/2013 đồng thời nhờ Thừa phát lại lập vi bằng; lập văn bản thanh lý hợp đồng; Công ty giữ lại toàn bộ tiền cọc; Ngân hàng khôi phục lại mặt bằng như đã giao ban đầu. Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng trình bày chưa thống nhất được với lãnh đạo Ngân hàng về việc bàn giao mặt bằng; đồng ý Ngân hàng sẽ trả tiền thuê nhà đến tháng 01/2013; chấp nhận khôi phục mặt bằng nhưng Công ty phải có công văn về việc sửa lại mặt bằng những điểm gì, giá cả thực hiện và Ngân hàng sẽ có ý kiến thực hiện.

[1.5] Tại Biên bản họp ngày 22/7/2013 giữa Công ty N và Ngân hàng thể hiện nội dung nội dung: ý kiến của Ngân hàng đề nghị Công ty N trả tiền cọc và lãi xuất trong thời gian giữ cọc theo tỷ giá tại thời điểm hoàn trả; đồng ý thanh toán tiền sửa chữa nhưng Công ty phải cung cấp hóa đơn để hạch toán; đồng ý thanh toán tiền nhà đến hết tháng 02/2013. Ý kiến Công ty N: lập biên bản thanh lý hợp đồng; sẽ cung cấp chứng từ sửa chữa cho Ngân hàng; Ngân hàng thanh toán tiền thuê nhà cho Công ty và thanh toán các khoản phí dịch vụ cho Ban quản lý tòa nhà Ngân hàng phải thanh toán đến 31/5/2013. Hai bên thỏa thuận được tiền Ngân hàng thanh toán, sau đó sẽ cản trừ. Công ty N chỉ hoàn trả tiền cọc, không đồng ý trả theo tỷ giá và không đồng ý thanh toán lãi xuất theo đề nghị của Ngân hàng.

[1.6] Xét thấy lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của Công ty N tại phiên tòa sơ thẩm phù hợp lời trình bày của Ngân hàng, phù hợp với các Biên bản họp ngày 05/4/2013 và ngày 22/7/2013 có căn cứ xác định Công ty N đồng ý cho Ngân hàng thanh lý hợp đồng thuê trước thời hạn, nhưng do các bên không thỏa thuận được việc giải quyết hậu quả của việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà.

[1.7] Mặt khác, căn cứ khoản 4 Điều 2 của Hợp đồng và Điều 2 Phụ lục hợp đồng số 03/11/PLHĐ/PA-7 ngày 01/12/2011 đã thỏa thuận “..Sau định kỳ 02 năm, giá thuê nhà phải được thỏa thuận lại và 02 bên có 90 ngày trước khi hết thời hạn áp dụng giá thuê nhà theo phụ lục hợp đồng thì 02 bên phải tiến hành họp để đàm phán lại giá thuê. Nếu đến ngày 01/02/2013 mà 02 bên chưa xác lập được Phụ lục Hợp đồng quy định tiền thuê nhà cho kỳ hạn tiếp theo thì lỗi của bên nào thì bên đó phải chịu trách nhiệm, nếu thuộc Ngân hàng thì phải chấp nhận giá tăng 10%, nếu thuộc bên Công ty N thì giá thuê nhà giảm 10% so với giá tại phụ lục 03/11/PLHĐ/PA-7, thời gian tăng, giảm giá áp dụng không quá 60 ngày. Nếu hai bên không thương thảo được giá thuê và các vấn đề khác thì

một trong 02 bên đều có quyền chấm dứt hợp đồng ..”. Đến ngày 01/02/2013, hai bên hoàn toàn không thỏa thuận được giá thuê mới và tại Biên bản làm việc ngày 05/4/2013 cũng thể hiện thời điểm đó 02 bên vẫn chưa tiến hành thỏa thuận được giá thuê, không ký phụ lục hợp đồng quy định về giá thuê cho định kỳ 02 năm tiếp theo nên ngày 02/4/2013 Ngân hàng có Công văn đề nghị chấm dứt hợp đồng, Công ty N đã nhận lại mặt bằng thuê từ ngày 05/4/2013.

[1.8] Từ những nhận định trên, có căn cứ xác định Ngân hàng chấm dứt Hợp đồng trước thời hạn là đúng thỏa thuận tại điểm b khoản 5 Điều 2 trong Hợp đồng thuê nhà ngày 24/10/2018 quy định *“Toàn bộ số tiền đặt cọc bên A sẽ trả lại cho bên B trong các trường hợp sau đây ...b) 02 bên đồng thuận thanh lý hợp đồng trước hạn”* (BL 334). Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng, buộc Công ty N trả lại số tiền đặt cọc 6.252.692.480 đồng là có căn cứ, phù hợp quy định tại khoản 2 Điều 358 Bộ luật Dân sự 2005. Tại phiên tòa phúc thẩm, Công ty N ủy quyền cho ông Nguyễn Trung Tín tham gia phiên tòa, ông Tín cho rằng Biên bản phiên tòa sơ thẩm thể hiện hai bên nhiều lần đàm phán với nhau về việc chấm dứt hợp đồng, trong đó ngày 09/01/2013 Công ty N đã đồng ý cho Ngân hàng chấm dứt hợp đồng là thể hiện chính xác lời trình bày của đại diện bị đơn. Tuy nhiên, như mục [1.6] và [1.7] đã nhận định: có căn cứ xác định Công ty N đồng ý cho Ngân hàng thanh lý hợp đồng thuê trước thời hạn, nhưng do các bên không thỏa thuận được việc giải quyết hậu quả của việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà. Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của Công ty N về việc không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng buộc Công ty N trả lại tiền cọc là không có căn cứ.

[2] Về giải quyết hậu quả của việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà:

[2.1] *Đối với yêu cầu phản tố của Công ty N về việc yêu cầu Ngân hàng thanh toán 06 tháng tiền thuê nhà; thanh toán chi phí quản lý và chi phí thừa phát lại:*

Căn cứ lời trình bày của các đương sự và tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện Ngân hàng sử dụng mặt bằng đến hết tháng 3/2013, nhưng chưa thanh toán tiền cho Công ty N. Ngày 05/4/2013 Công ty N đã thu hồi lại mặt bằng thuê nên Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm chỉ chấp nhận buộc Ngân hàng trả cho Công ty N tiền thuê nhà từ tháng 01/2013 đến ngày 05/4/2013 là 03 tháng 05 ngày số tiền 1.366.107.600 đồng là có căn cứ.

Đối với yêu cầu Ngân hàng phải trả chi phí quản lý số tiền 41.981.500 đồng, tại phiên tòa sơ thẩm Ngân hàng đồng ý thanh toán cho Công ty N và quyết định của Bản án sơ thẩm đã ghi nhận nội dung này là có căn cứ.

Đối với yêu cầu Ngân hàng thanh toán chi phí thuê Thừa phát lại 11.000.000 đồng, việc thuê Thừa phát lại do phía Công ty N tự thực hiện, không

có sự thỏa thuận với Ngân hàng nên chi phí này Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận là có căn cứ.

[2.2] *Đối với yêu cầu phản tố của Công ty N về việc yêu cầu Ngân hàng thanh toán tiền thi công hoàn trả mặt bằng 270.000.000 đồng:*

Theo điểm 1 khoản 1 Điều 3 Hợp đồng thuê nhà quy định: “*Khi chấm dứt hợp đồng này, Bên A chấp thuận cho bên B tháo dỡ các trang thiết bị do Bên B lắp đặt trong quá trình sử dụng điện tích thuê với điều kiện việc tháo dỡ không làm ảnh hưởng đến kết cấu kỹ thuật cơ bản và nội thất của tòa nhà*”. Điểm K khoản 1 Điều 4 Hợp đồng quy định: “*Khi hợp đồng chấm dứt, Bên B phải khôi phục và bàn giao lại phần thuê trong tình trạng tốt, sạch sẽ*”. Căn cứ vào quy định trên, Ngân hàng xác định chỉ tháo lắp các trang thiết bị do Ngân hàng lắp đặt.

Tại cấp phúc thẩm, Công ty N cung cấp chứng cứ là Biên bản bàn giao mặt bằng ngày 01/11/2008 có ghi chi tiết hiện trạng bàn giao tòa nhà có chữ ký xác nhận của đại diện Ngân hàng. Theo Biên bản bàn giao Tòa nhà này thể hiện Công ty N: chưa lắp đồng hồ điện, chưa lắp đầu báo khói của hệ thống phòng cháy chữa cháy, tường bả matit không sơn, nền chưa lát gạch. Theo Biên bản nghiệm thu sau thi công của Công ty N với đơn vị thi công là Công ty TNHH MTV trang trí nội thất Nguyễn Khôi thể hiện các hạng mục thi công chủ yếu là: tháo dỡ thiết bị vệ sinh, tháo dỡ tường phòng vệ sinh, xây tường ngăn căn hộ, tháo dỡ nền gạch, tháo dỡ trần thạch cao, cạo sơn, hoàn thiện tường và các nội dung có chi phí không đáng kể như xử lý rò rỉ nước, chuyển tiêu hủy xà bần. Tổng giá trị thi công là 270.000.000 đồng. Như vậy, sau khi Công ty N thu hồi mặt bằng, nhiều hạng mục thi công không thuộc trách nhiệm của Ngân hàng; việc sửa chữa, hư hỏng có phải do lỗi của Ngân hàng hay không, có vượt quá hiện trạng ban đầu của mặt bằng đã thuê hay không đều không có căn cứ xác định. Mặt khác, Công ty đã tiếp nhận mặt bằng, sửa chữa để ở và cho khách thuê lại, phục vụ cho nhu cầu của Công ty và thực tế Công ty N đã cho đối tác khác thuê lại.

Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Công ty N để buộc Ngân hàng trả cho Công ty N tiền thi công hoàn trả mặt bằng 270.000.000 đồng là không có căn cứ.

[3] Từ những nhận định trên, xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng buộc Công ty N hoàn trả toàn bộ số tiền cọc, không chấp nhận yêu cầu phản tố của Công ty N về các yêu cầu Ngân hàng thanh toán 06 tháng tiền thuê nhà, thanh toán chi phí thi công sửa chữa, chi phí thừa phát lại và buộc Ngân hàng thanh toán chi phí quản lý là có căn cứ, đúng pháp luật. Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng buộc Công ty N trả tiền cọc, Ngân hàng phải thanh toán tiền thi công hoàn trả mặt bằng là không có

căn cứ. Hội đồng xét xử giám đốc thẩm chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, hủy Bản án phúc thẩm và giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 325; Điều 337; Điều 342; Điều 343; Điều 344; Điều 348 của Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015

1/ Chấp nhận Quyết định kháng nghị số 45/QĐKNGĐT-VKS-KDTM ngày 13/01/2021 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

2/ Hủy toàn bộ Bản án kinh doanh thương mại phúc thẩm số 981/2020/KDTM-PT ngày 30/9/2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về vụ án “*Tranh chấp hợp đồng thuê nhà*” giữa nguyên đơn là Ngân hàng Thương mại Cổ phần M với bị đơn là Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Thương mại Dịch vụ N.

Giữ nguyên Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 48/2020/KDTM – ST ngày 17/6/2020 của Tòa án nhân dân Quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh.

3/ Quyết định Giám đốc thẩm có hiệu lực kể từ ngày ra quyết định ./.

Nơi nhận:

- Đ/c Chánh án;
- Vụ Pháp chế và Quản lý khoa học TAND TC
- VKSNDCC tại Thành phố Hồ Chí Minh;
- TAND Quận Z;
- TAND Thành phố Hồ Chí Minh;
- Chi cục THADS Quận Z;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu Phòng HCTP-VP, Phòng GDKT II, HS; THS (GMH).

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

Bùi Đức Xuân