

Bản án số: **474/2019/KDTM-PT**
Ngày: 27-5-2019
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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: **Bà Bùi Ngọc Anh**
Các thẩm phán: **Bà Nguyễn Thị Phong**
Ông Ngô Thanh Nhân

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên
tòa: **Bà Trần Thị Thúy Ái - Kiểm sát viên.**

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: **Ông Nguyễn Hiệp Định**

Ngày 22 và ngày 27 tháng 5 năm 2019, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 19/2019/TLPT-KDTM ngày 15 tháng 01 năm 2019 về tranh chấp hợp đồng thuê nhà.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 353/2018/KDTM-ST ngày 30 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1210/2019/QĐ-PT ngày 25 tháng 3 năm 2019, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Công ty cổ phần đầu tư LBM.

Địa chỉ: 184 đường A, Phường A1, Quận A2, TP. Hồ Chí Minh.

Đại diện được ủy quyền: 1- Ông Lê Văn T, sinh năm
2- Ông Vũ Quý N, sinh năm 1983

(có mặt)

Bị đơn: Công ty CP SG

Địa chỉ: 68 đường B, phường B1, Quận B2, TP Hồ Chí Minh.

Đại diện được ủy quyền: Bà Lê Thị Việt N, sinh năm 1987

Địa chỉ: 277-279 đường C, P. C1, Quận C2, TP Hồ Chí Minh

Văn bản ủy quyền số 34/UQ-SVC ngày 7/8/2018 *(có mặt)*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

I- Tóm tắt nội dung vụ án theo bản án sơ thẩm:

1- Nguyên đơn trình bày:

Ngày 15-4-2011, Công ty cổ phần đầu tư LBM (gọi tắt là: Công ty LBM) ký Hợp đồng thuê nhà số 19/2011/HĐTN.SVC với Công ty CP SG (gọi tắt là: Công ty SG). Sau đó, các bên ký tiếp các phụ kiện hợp đồng vào ngày 01-3-2012; ngày 01-12-2012; ngày 01-5-2016.

Căn cứ vào Điều 7 khoản 7.4 của hợp đồng thuê nhà, ngày 19-02-2017 Công ty LBM gửi công văn cho Công ty SG thông báo trước 06 tháng về việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà, công văn được Công ty SG ký nhận ngày 17-12-2017. Hết thời hạn 6 tháng trong thông báo chấm dứt hợp đồng thuê nhà, ngày 21-8-2017 hai bên tiến hành ký biên bản giao nhà.

Tuy nhiên kể từ ngày bàn giao mặt bằng đến nay Công ty SG không trả lại toàn bộ tiền đặt cọc mà chỉ đồng ý hoàn trả lại một phần tiền nhưng nguyên đơn không đồng ý.

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu:

- Tuyên bố Hợp đồng thuê nhà số 19/2011/HĐTN.SVC ngày 15-4-2011 và phụ kiện hợp đồng số 19/01/2016/PKHĐ/SVC ngày 01-5-2016 vô hiệu.

- Buộc bị đơn phải hoàn trả cho nguyên đơn toàn bộ số tiền cọc là 943.966.000 đồng.

- Buộc bị đơn phải trả tiền lãi do chậm thanh toán tính từ ngày Công ty LBM xuất hóa đơn là ngày 21-8-2017 đến ngày khởi kiện là ngày 30-11-2018:

Mức lãi suất yêu cầu là 150% của lãi suất cơ bản là 9%/năm (0,75%/tháng): $150\% \times 0,75\%/\text{tháng} = 1,125\%/\text{tháng} = 0,0375\%/\text{ngày}$.

Tiền lãi là: $943.966.000 \text{ đồng} \times 0,0375\%/\text{ngày} \times 466 \text{ ngày} = 164.958.058 \text{ đồng}$.

Tổng cộng là: 1.108.924.058 đồng.

Căn cứ nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại số tiền đặt cọc:

- Hợp đồng thuê nhà và các phụ kiện Hợp đồng thuê nhà đều vô hiệu vì theo quy định tại Điều 492 Bộ luật Dân sự, hợp đồng thuê nhà trên 6 tháng phải công chứng. Do đó đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng thuê nhà số 19/2011/HĐTN.SVC ký ngày 15-4-2011 vô hiệu vì không được ký công chứng theo quy định của pháp luật;

- Đồng thời, phụ kiện hợp đồng số 19/01/2016/PKHĐ/SVC, Phụ kiện về gia hạn hợp đồng thêm ba năm từ ngày (15-5-2016 đến ngày 14-5-2019), phụ kiện này vô hiệu vì người ký là ông Nguyễn Công B không phải là người đại diện theo pháp luật của Công ty SG ký nhưng không có Giấy ủy quyền. Khi ký kết các phụ kiện này Công ty LBM không biết nên không thắc mắc khi có tranh chấp nguyên đơn mới phát hiện ông Bình không đủ thẩm quyền ký các phụ kiện này.

Theo thỏa thuận trong hợp đồng thuê nhà và các phụ kiện thì tiền đặt cọc và tiền thuê nhà hàng tháng đều dùng đồng USD (Đô la Mỹ), khi thanh toán thì

quy đổi sang đồng Việt Nam theo tỷ giá USD tại thời điểm thanh toán. Thực tế số tiền đặt cọc và tiền thuê nhà thanh toán hàng tháng có thay đổi theo tỷ giá đồng USD (Đô la Mỹ) vào từng thời kỳ.

Toàn bộ hợp đồng thuê nhà và Phụ kiện hợp đồng đều thỏa thuận sử dụng tiền thanh toán là đồng USD (Đô la Mỹ) là trái quy định của pháp luật Việt Nam theo Pháp lệnh Ngoại hối và Thông tư số 32/2013 ngày 26-12-2013 của Ngân hàng Nhà nước.

Do hợp đồng thuê nhà và Phụ kiện hợp đồng vô hiệu từ thời điểm xác lập nên nguyên đơn yêu cầu bị đơn hoàn trả lại tiền đặt cọc và tiền lãi do chậm thanh toán.

2- Bị đơn trình bày:

Bị đơn không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, vì:

- Theo hợp đồng thuê nhà số 19/2011/HĐTN.SVC ngày 15-4-2011 và các Phụ kiện hợp đồng được ký giữa Công ty LBM với Công ty SG thì tại khoản 7.4 Điều 7 Hợp đồng quy định Công ty LBM phải mất toàn bộ số tiền đặt cọc.

- Nguyên đơn cho rằng hợp đồng và các phụ kiện hợp đồng vô hiệu do không công chứng là không có cơ sở:

Theo quy định của Bộ luật Dân sự năm 2005, Điều 122 Luật nhà ở năm 2014, Luật kinh doanh bất động sản và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ T00030/QSD/177/UB do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 13-01-1999; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 05-4-2004 và giấy đăng ký kinh doanh thì bị đơn là pháp nhân có chức năng kinh doanh, cho thuê bất động sản nên việc công chứng hợp đồng thuê nhà là tự nguyện của các bên chứ không bắt buộc, thời điểm ký hợp đồng thuê nhà, Công ty LBM không yêu cầu công chứng hợp đồng thuê nhà.

- Người ký phụ lục gia hạn ngày 01/5/2016 không có thẩm quyền:

Theo văn bản ủy quyền số 20/UQ SVC ngày 25-2-2016 thì ông Nguyễn Công B là Phó Tổng giám đốc của Công ty SG được ủy quyền phân công phụ trách quản lý, điều hành hoạt động kinh doanh bất động sản của Công ty SG, ông Bình được ủy quyền quản lý và ký các hợp đồng, phụ kiện hợp đồng... liên quan đến các mặt bằng thuê của Công ty. Do đó, ý kiến của đại diện nguyên đơn về việc ông Bình không có thẩm quyền ký Phụ kiện hợp đồng là không có cơ sở. Mặt khác, tại thời điểm ký các phụ kiện hợp đồng nguyên đơn không yêu cầu bị đơn xuất trình văn bản ủy quyền và cũng không có ý kiến về ký kết này, hợp đồng đã được các bên tuân thủ thực hiện xong xem như nguyên đơn đã mặc nhiên chấp nhận.

- Ý kiến nguyên đơn cho là hợp đồng thuê nhà và phụ kiện sử dụng đồng USD (Đô la Mỹ) để thanh toán là trái pháp luật Việt Nam và các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận là không đúng bởi vì:

Khi ký hợp đồng thuê nhà số 19/2011/HĐTN.SVC ngày 15-4-2011 các bên thỏa thuận quy định tiền đặt cọc là 45.000 USD quy đổi tương đương đồng Việt Nam là 940.050.000 đồng. Đồng thời, sau đó hai bên có ký phụ kiện để thay đổi cho phù hợp với quy định của pháp luật và nhu cầu thực tế của các bên

Về tiền thuê hàng tháng là 15.000 USD thanh toán theo tỷ giá bán ra của Ngân hàng Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh tại thời điểm thanh toán được thể hiện trong các hóa đơn phía bị đơn đã xuất cho nguyên đơn. Sau đó, các bên cùng “bàn bạc và thảo luận, hai bên thống nhất ký kết phụ kiện sửa đổi và bổ sung hợp đồng với những nội dung ghi cụ thể số tiền thuê, thời gian thuê bằng đồng Việt Nam theo phụ kiện số 19/01/2012/PKHĐ/SVC. Từ ngày 01-3-2012 mọi khoản thanh toán tiền thuê nhà đều bằng đồng Việt Nam và ghi cụ thể số tiền thuê nhà hàng tháng mà không áp dụng qui đổi nữa. Sở dĩ có sự tăng giảm tiền thuê nhà hàng tháng là do sự thỏa thuận của các bên và do thời điểm đó nguyên đơn gặp khó khăn nên có thỏa thuận giảm một phần tiền thuê được thể hiện trong các phụ kiện. Từ 01-3-2012 cho đến khi kết thúc hợp đồng, tiền thuê nhà hàng tháng đều thanh toán theo mức cố định thỏa thuận trong các phụ kiện hợp đồng chứ không quy đổi theo tỷ giá USD và đồng Việt Nam. Việc giao kết hợp đồng, đến việc thay đổi nội dung hợp đồng là do các bên tự nguyện thỏa thuận, những nội dung của hợp đồng chính đã được thay đổi bổ sung phù hợp với quy định của Bộ luật Dân sự năm 2005 và Nghị quyết số 04/2003/NQ-HĐTP ngày 27-5-2003 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao. Ngoài ra, thực tế có việc thay đổi bằng Phụ kiện số 19/3/2013/PKHĐ/SVC ký ngày 01-12-2013, Công ty SG và Công ty LBM đã thống nhất quy đổi tiền đặt cọc 45.000 USD sang tiền đồng Việt Nam tương ứng là 943.966.000 đồng. Mục đích để giảm thiểu thiệt hại cho Công ty LBM vì tỷ giá USD biến động mạnh so với thời điểm Công ty LBM thanh toán ban đầu và Công ty LBM cũng không phải chịu thanh toán thêm phần chênh lệch tăng thêm cho bị đơn và được chốt mức cố định là 943.966.000 đồng. Thực tế, hợp đồng thuê nhà số 19/2011/HĐTN.SVC ngày 15-4-2011 đã được các bên tuân thủ và thực hiện xong vào ngày 15-5-2016.

Mặt khác, Pháp lệnh ngoại hối 2005 có hiệu lực ngày 01 tháng 6 năm 2006 có quy định về hạn chế sử dụng ngoại hối; Pháp lệnh sửa đổi Pháp lệnh ngoại hối năm 2013 được ban hành có hiệu lực từ ngày 01-01-2014 và thông tư số 32/2013/TT-NHNN có hiệu lực từ ngày 10 -2 - 2014 hướng dẫn thực hiện quy định hạn chế sử dụng ngoại hối. Tuy nhiên, trước thời điểm Pháp lệnh sửa đổi Pháp lệnh ngoại hối năm 2013 và Thông tư số 32/2013/TT-NHNN có hiệu lực thì Công ty SG và Công ty LBM đã thực hiện điều chỉnh tiền đặt cọc và tiền thuê từ USD sang đồng Việt Nam theo Phụ kiện hợp đồng số 19/01/2012/PKHĐ/SVC ngày 01-3-2012; phụ kiện số 19/2/2012/PKHĐ/SVC và Phụ kiện hợp đồng số 19/3/2013/PKHĐ/SVC ngày 01-12-2013 nên không bị vô hiệu như yêu cầu nguyên đơn.

Do nguyên đơn là đối tác làm ăn lâu năm với bị đơn nên trên cơ sở hòa giải bị đơn đồng ý trả lại cho nguyên đơn 50% số tiền đặt cọc là 471.983.000 đồng.

Tuy nhiên, hòa giải không thành nên bị đơn đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

II- Nội dung quyết định của bản án sơ thẩm như sau:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, gồm:

Không chấp nhận yêu cầu tuyên bố hợp đồng thuê nhà số 19/2011/HĐTN.SVC ngày 15-4-2011 và phụ kiện hợp đồng số 19/01/2016/PKHD/SVC về việc gia hạn hợp đồng từ 15-5-2016 đến hết ngày 14-5-2019 giữa Công ty cổ phần đầu tư LBM và Công ty CP SG (Savico) là vô hiệu;

Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn trả lại tiền cọc, số tiền là 943.966.000 đồng;

Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn thanh toán lãi chậm trả tính từ ngày 21-8-2017 đến ngày 30-11-2018, số tiền là 164.958.058 đồng.

Bản án sơ thẩm cũng xác định nghĩa vụ chịu án phí, trách nhiệm thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

III- Kháng cáo:

Đơn kháng cáo đề ngày 03-12-2018 của Công ty cổ phần đầu tư LBM kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

IV- Tại phiên tòa phúc thẩm:

1) Đương sự kháng cáo trình bày:

Nguyên đơn kháng cáo toàn bộ bản án xét xử ngày 30-11-2018 của Tòa án nhân dân Quận 1, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, buộc bị đơn phải hoàn trả toàn bộ tiền cọc thuê nhà và lãi suất theo đơn khởi kiện cho nguyên đơn.

Căn cứ kháng cáo:

- Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án nhân dân Quận 1 đã không đánh giá hết chứng cứ của vụ án và áp dụng sai nguồn pháp luật;

- Hợp đồng giao kết bằng đồng USD là vi phạm Điều 22 Pháp lệnh ngoại hối 2005 và Điều 22 Pháp lệnh ngoại hối số 07/VBHN-VPQH ngày 11-7-2013;

- Tòa án Quận 1 áp dụng Nghị quyết 04/2003/NQ-HĐTP ngày 27-5-2003 đã hết hiệu lực thi hành từ ngày 01-1-2006.

2) Bị đơn trình bày:

Hợp đồng ký ngày 15-4-2011, các bên qui định tiền đặt cọc và tiền thuê bằng đồng USD nhưng sau đó ký Phụ kiện ngày 01-3-2012 điều chỉnh đồng tiền thanh toán là đồng Việt Nam, Phụ kiện ngày 01-12-2013 điều chỉnh tiền đặt cọc là đồng Việt Nam.

Thực tế, các bên thực hiện việc thanh toán tiền cọc và tiền thuê hàng tháng đều bằng tiền đồng Việt Nam.

Như vậy, nội dung thỏa thuận của hợp đồng và việc thực hiện của các bên không vi phạm qui định của pháp luật.

V- Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh:

- Việc chấp hành pháp luật tố tụng:

Thẩm phán đã thực hiện đúng nhiệm vụ, quyền hạn được quy định trong Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 như: thụ lý vụ án đúng thẩm quyền và ra thông báo thụ lý phúc thẩm; ra quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm còn trong thời hạn chuẩn bị xét xử và chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu trong thời hạn qui định.

Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đúng thành phần; tiến hành xét xử phúc thẩm trong phạm vi thẩm quyền.

Trình tự thủ tục tại phiên tòa tuân thủ đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Về chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng:

Các đương sự thực hiện quyền và nghĩa vụ theo qui định tại điều của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Về nội dung kháng cáo:

Tranh chấp giữa hai bên là tranh chấp giữa hai pháp nhân có đăng ký kinh doanh nên được xác định là vụ án kinh doanh thương mại thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 1

Vào thời điểm các bên ký Hợp đồng thuê nhà số 19/2011/HĐTN.SVC ngày 15-4-2011 thì pháp luật không bắt buộc phải công chứng loại hợp đồng này trừ trường hợp các bên có nhu cầu.

Hợp đồng thuê nhà số 19/2011/HĐTN.SVC ngày 15-4-2011 các bên thỏa thuận giá tiền thuê thanh toán bằng ngoại tệ nhưng sau đó đã điều chỉnh giá tiền thuê thanh toán bằng đồng Việt Nam.

Như vậy, các yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn không có cơ sở được chấp nhận.

Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015: Không chấp nhận kháng cáo; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

XÉT THẤY:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; nghe ý kiến tranh luận của các đương sự; nghe 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]- Đơn kháng cáo của Công ty cổ phần đầu tư LBM nộp trong thời hạn qui định của pháp luật nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2]- Xem xét nội dung kháng cáo:

2.1- Xét nội dung trình bày của đương sự kháng cáo cho rằng cấp sơ thẩm xác định sai mối quan hệ tranh chấp dẫn đến áp dụng nguồn pháp luật chưa phù hợp, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Nhận định của bản án sơ thẩm căn cứ các Điều 121, 124, 358, 492, 500 Bộ luật Dân sự, Luật kinh doanh bất động sản và Luật nhà ở để xác định hình thức giao dịch, đặt cọc và hình thức hợp đồng; căn cứ Luật thương mại, Bộ luật tố tụng Dân sự để xác định thẩm quyền giải quyết tranh chấp đối với giao dịch dân sự trong hoạt động thương mại có mục đích lợi nhuận là phù hợp qui định của pháp luật.

Như vậy, nội dung kháng cáo này của đương sự không được chấp nhận.

2.2- Xét nội dung trình bày của đương sự kháng cáo cho rằng Công ty CP SG không được phép cho thuê lại tài sản, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Công ty dịch vụ SG được Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định số 5426/QĐ-UB-QLĐT ngày 15-10-1998 và Quyết định số 1641/QĐ-UB ngày 02-5-2003 về việc cho công ty thuê một số khu đất trong đó có diện tích đất đang tranh chấp trong vụ án này. Căn cứ Quyết định cho thuê đất, Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh đã cấp Giấy chứng nhận cho Công ty dịch vụ SG được quyền sử dụng đất thuê làm cửa hàng kinh doanh và thực hiện thanh toán tiền thuê đất hàng năm.

Sau khi đầu tư xây dựng trên khu đất thuê, ngày 27-9-2007, Công ty CP SG (đã được chuyển đổi từ Công ty dịch vụ SG theo Quyết định số 3449/QĐ-UB ngày 09-7-2004) được Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng

Mục d khoản 1 Điều 111 Luật đất đai 2003 qui định: *Tổ chức kinh tế được Nhà nước cho thuê đất có quyền cho thuê lại đất đã được xây dựng xong kết cấu hạ tầng...*

Điều 22 Nghị định 84/2007/NĐ-CP ngày 25-5-2007 qui định: *Tổ chức kinh tế, cá nhân thuê đất của Nhà nước trả tiền thuê đất hàng năm được cho thuê tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê...*

Mục d khoản 1 Điều 175 Luật đất đai 2013 qui định: *Tổ chức kinh tế được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm có quyền cho thuê lại quyền sử dụng đất đã được xây dựng xong kết cấu hạ tầng...*

Điều 38a Nghị định 01/2017/NĐ-CP ngày 06-01-2017 qui định: *Tổ chức kinh tế thuê đất của Nhà nước trả tiền thuê đất hàng năm và đã được cấp Giấy*

chứng nhận thì được cho thuê tài sản gắn liền với đất đã được tạo lập hợp pháp theo quy định của pháp luật nếu đáp ứng đủ các điều kiện theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản

Công ty CP dịch vụ SG có chức năng kinh doanh cho thuê nhà xưởng đã được Phòng đăng ký kinh doanh-Sở kế hoạch đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận nên có đủ điều kiện cho Công ty cổ phần đầu tư LBM thuê nhà sử dụng làm văn phòng và showroom.

2.3- Xét nội dung trình bày của đương sự kháng cáo cho rằng Hợp đồng thuê nhà số 19/2011/HĐTN.SVC ngày 15-4-2011 vô hiệu vì không được công chứng theo qui định tại Điều 492 Bộ luật Dân sự 2005, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Điều 492 Bộ luật Dân sự 2005 qui định: *Hợp đồng thuê nhà ở phải được lập thành văn bản, nếu thời hạn thuê từ sáu tháng trở lên thì phải có công chứng hoặc chứng thực và phải đăng ký, trừ trường hợp pháp luật có qui định khác.*

Mục b khoản 3 Điều 93 Luật Nhà ở 2005 qui định hợp đồng cho thuê không cần phải công chứng trong trường hợp bên cho thuê nhà là tổ chức có chức năng kinh doanh.

Khoản 2 Điều 122 Luật Nhà ở 2014 qui định hợp đồng cho thuê không bắt buộc phải công chứng trừ trường hợp các bên có nhu cầu.

Như vậy, kháng cáo của bị đơn yêu cầu xác định Hợp đồng thuê nhà vô hiệu không được chấp nhận

2.4- Về trình bày của đương sự kháng cáo cho rằng Hợp đồng thuê nhà số 19/2011/HĐTN.SVC ngày 15-4-2011 giao kết bằng đồng USD là vi phạm điều cấm của pháp luật:

Hợp đồng thuê nhà được hai bên ký ngày 15-4-2011 có thỏa thuận tiền cọc được thanh toán bằng đôla Mỹ tương đương tiền đồng Việt Nam và đã thực hiện bằng đồng Việt Nam.

Tiền thuê nhà trong hợp đồng ngày 15-4-2011 được các bên thỏa thuận thanh toán bằng đôla Mỹ nhưng đến ngày 01-3-2012 các bên đã ký phụ kiện điều chỉnh thanh toán tiền thuê bằng đồng Việt Nam. Thực tế, quá trình thanh toán tiền thuê theo hợp đồng các bên đều thực hiện bằng đồng Việt Nam.

Điều 22 Pháp lệnh ngoại hối 2005 chỉ qui định các giao dịch, thanh toán không được thực hiện bằng ngoại hối.

Pháp lệnh sửa đổi pháp lệnh ngoại hối 2013 có hiệu lực ngày 01-1-2014 qui định rõ không được ghi giá trong hợp đồng, thỏa thuận cũng như các hành vi giao dịch thanh toán bằng ngoại hối.

Sau khi ký hợp đồng thuê nhà, các bên đã ký phụ kiện điều chỉnh tiền cọc và giá thuê trước khi Pháp lệnh sửa đổi pháp lệnh ngoại hối 2013 có hiệu lực

nên yêu cầu xác định hợp đồng thuê nhà bị vô hiệu của nguyên đơn không được chấp nhận.

Với những nhận định trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

[3]- Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm là có căn cứ.

[2] - Về án phí:

- Án phí sơ thẩm: Được xác định theo bản án sơ thẩm.

- Án phí phúc thẩm: Do giữ nguyên bản án sơ thẩm nên đương sự kháng cáo phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

Căn cứ Khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015,

QUYẾT ĐỊNH:

1- Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Công ty cổ phần đầu tư LBM;

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 353/2018/KDTM-ST ngày 30 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, cụ thể như sau:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn , gồm:

- Không chấp nhận yêu cầu tuyên bố hợp đồng thuê nhà số 19/2011/HĐTN.SVC ngày 15-4-2011 và phụ kiện hợp đồng 19/01/2016/PKHĐ/SVC về việc gia hạn hợp đồng từ 15-5-2016 đến hết ngày 14-5-2019 giữa Công ty cổ phần đầu tư LBM và Công ty CP SG về việc thuê nhà số 95B-97-99 Trần Hưng Đạo, phường Phạm Ngũ Lão, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh là vô hiệu;

- Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn trả lại tiền cọc, số tiền là 943.966.000 đồng;

- Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn thanh toán lãi chậm trả, số tiền là 164.958.058 đồng.

2. Về án phí:

- Án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là 45.267.722 đồng Công ty cổ phần đầu tư LBM chịu, được căn trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 21.019.679 đồng theo biên lai thu tiền số AA/2017/0022784 ngày 19-3-2018 của Chi cục thi hành án Dân sự Quận 1, Công ty cổ phần đầu tư LBM còn phải nộp là 24.248.043 đồng (Hai mươi bốn triệu, hai trăm bốn mươi tám nghìn, không trăm bốn mươi ba đồng).

Công ty CP SG không phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

- Án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm: Công ty cổ phần đầu tư LBM phải chịu là 2.000.000 đồng, được căn trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số AA/2017/0023869 ngày 11-12-2018 của Chi cục thi hành án Dân sự Quận 1

Việc thi hành án được thi hành tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

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 thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc 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 pháp luật ngay.

Nơi nhận:

- TAND TC;
- TAND cấp cao tại TP HCM;
- VKSND TP HCM;
- TAND Quận 1;
- Cục THADS TPHCM;
- Chi cục THADS Quận 1;
- Các đương sự;
- Lưu VT, hồ sơ (Định).

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

Bùi Ngọc Anh

