TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 1
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 161/2021/DS-ST
Ngày: 29/6/2021
V/v tranh chấp hợp đồng thuê nhà, T bố hợp đồng vô hiệu, đòi tiền thuê nhà.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 1, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Đức Tĩnh

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Lý Văn Huệ

2. Bà Nghiêm Thị Xuân Huê

- ***Thư ký phiên tòa*:** Ông Hoàng Hải Đăng, Thư ký Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

***- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa*:** Bà Nguyễn Kim Oanh- Kiểm sát viên.

Trong ngày 29 tháng 6 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 644/2020/TLST-DS ngày 06 tháng 11 năm 2020 về tranh chấp hợp đồng thuê nhà theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 2441/2021/QĐXXST-DS ngày 11 tháng 5 năm 2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 3343/2021/QĐST-DS ngày 01 tháng 6 năm 2021, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Vũ Bích T, sinh năm 1981

Địa chỉ: Số X đường Đinh Tiên Hoàng, phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của Nguyên đơn:

Ông Tôn Long T, sinh năm 1970, trú tại: Số X, phường Tân Thới Hiệp, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 16 tháng 3 năm 2021). Ông Tôn Long T có mặt.

2. Bị đơn: Công ty TNHH L Việt Nam

Địa chỉ: Số X đường Phan Kế Bính, phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của Bị đơn:

Ông C M Hoe, trú tại: X đường Điện Biên Phủ, Phường 15, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo pháp luật của Bị đơn (Giám đốc Công ty TNHH L Việt Nam). Ông Hoe vắng mặt.

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

3.1. Ông Vũ Văn L, sinh năm 1951

3.2. Bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1951

Cùng địa chỉ: Số X đường Đinh Tiên Hoàng, phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của ông L, bà S:

Ông Tôn Long T, sinh năm 1970, trú tại: Số X, phường Tân Thới Hiệp, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 16 tháng 3 năm 2021). Ông Tôn Long T có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung, các bản khai, biên bản làm việc Nguyên đơn- bà Vũ Bích T có ông Tôn Long T đại diện theo ủy quyền trình bày:

Cha mẹ ruột của bà Vũ Bích T là ông Vũ Văn L và bà Nguyễn Thị S là chủ sở hữu căn nhà số X (Trệt) và căn nhà số X (Lầu 01) đường Phan Kế Bính, phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 08/7/1999, hồ sơ gốc số: 7974/99, đăng ký thay đổi ngày 01/3/2000 và Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 05/7/1999, hồ sơ gốc số: 7858/99.

Ngày 29/8/2007, cha mẹ bà T lập hợp đồng ủy quyền có chứng thực của Phòng Công chứng Số 1- Thành phố Hồ Chí Minh ủy quyền cho bà được quyền cho thuê hai căn nhà nói trên.

Căn cứ hợp đồng ủy quyền và giấy tờ chứng nhận nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất nói trên, bà T và ông CM Hoe- Người đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH L Việt Nam tiến hành thương lượng về việc thuê và cho thuê hai căn nhà nói trên.

Sau khi hoàn tất việc thương lượng trên tinh thần hoàn toàn tự nguyện, vào ngày 01/01/2018 hai bên ký hợp đồng thuê nhà (Gọi tắt là Hợp đồng) với mục đích sử dụng: Công ty TNHH L Việt Nam (Gọi tắt là Công ty) thuê hai căn nhà nói trên làm văn phòng, kinh doanh nhà hàng, quán cà phê, bán lẻ. Thời gian thuê bắt đầu từ ngày 01/01/2018 và hết hạn vào ngày 30/9/2021; giá thuê: Từ ngày 01/01/2018 đến ngày 30/9/2018 mỗi tháng là 3.150 USD. Từ ngày

01/10/2018 trở đi giá thuê mỗi tháng là 3.307,5 USD. Tiền thuê được bên thuê trả cho bên cho thuê bằng USD (Đô la Mỹ) ba tháng một lần từ ngày 01 đến ngày 05 tháng đầu tiên của quý.

Thực hiện Hợp đồng, bà T đã bàn giao nhà cho Công ty sử dụng từ ngày 01/01/2018 cho đến nay.

Trong quá trình thuê nhà từ tháng 01/2018 đến tháng 12/2019, Công ty tuy có chậm trễ nhưng đã thanh toán đủ số tiền thuê nhà cho bà T. Từ tháng 01/2020 đến nay Công ty không thanh toán tiền thuê nhà như cam kết trong Hợp đồng mà hai bên đã ký kết.

Các lần trả tiền thuê nhà cho bà T thì Công ty giao nhận trực tiếp với bà T bằng USD, các bên không lập biên bản giao nhận.

Ngay khi ký hợp đồng, bà T có nhận tiền đặt cọc 6.000 USD của Công ty. Do các bên thỏa thuận trong hợp đồng là tiền đặt cọc sẽ được hoàn trả cho Công ty trong vòng 15 ngày kể từ ngày hết hạn hợp đồng sau khi đã trừ đi các khoản chi phí điện thoại, điện, nước, truyền hình cáp, internet, rác… mà bên Công ty chưa thanh toán. Vì vậy Nguyên đơn không đồng ý cấn trừ số tiền đặt cọc vào tiền thuê nhà trong vụ án này, sau khi Công ty trả nhà các bên sẽ tự cấn trừ theo Hợp đồng đã thỏa thuận.

Do Công ty không trả tiền thuê nhà nên bằng nhiều hình thức: Gặp trực tiếp, gọi điện thoại, gửi email, gửi thư bảo đảm nhiều lần, trực tiếp đến Công ty để gửi Thư yêu cầu thanh toán tiền thuê nhà nhưng đến nay Công ty vẫn không trả tiền thuê nhà cho bà T.

Việc không thanh toán tiền thuê nhà của Công ty là vi phạm nghiêm trọng thỏa thuận mà hai bên đã ký kết, gây thiệt hại quá lớn đối với bà T và gia đình của bà T.

Nay, bà Vũ Bích T yêu cầu Tòa án:

- Tuyên bố hợp đồng thuê nhà ký ngày 01/01/2018 giữa bà T và Công ty vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật;

- Buộc Công ty bàn giao 02 căn nhà cho bà T;

- Buộc Công ty trả ngay cho bà T số tiền thuê nhà tính từ ngày 01/01/2020 đến ngày 01/4/2021 là: 15 tháng x 3.307,5 USD/tháng = 49.612,5 USD, tương đương 1.124.467.312 đồng Việt Nam (49.612,5 USD x 22.665 đồng/USD = 1.124.467.312 đồng).

Theo tỉ giá ngày 01/01/2018 thì 1 USD = 22.665 đồng Việt Nam (Xem tại: https://webgia.com/ty-gia/vietcombank/01-01-2018.html- Trang web của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam).

Chi phí về việc xem xét, thẩm định tại chỗ bà T tự nguyện chịu, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Bị đơn- Công ty TNHH L Việt Nam (Gọi tắt là Công ty):

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành đầy đủ các thủ tục

theo quy định pháp luật: Tống đạt thông báo về việc thụ lý vụ án; các thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải; giấy triệu tập về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải; thông báo về kết quả phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ; quyết định đưa vụ án ra xét xử; giấy triệu tập xét xử; quyết định hoãn phiên tòa... nhưng Công ty không có ý kiến bằng văn bản, không đến Tòa án để giải quyết vụ án, không cung cấp tài liệu, chứng cứ cho Tòa án.

Tại các bản khai, biên bản làm việc- Người có quyền L, nghĩa vụ liên quan là ông Vũ Văn L, bà Nguyễn Thị S có ông Tôn Long T đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ông Vũ Văn L và bà Nguyễn Thị S là chủ sở hữu 02 căn nhà như Nguyên đơn- bà Vũ Bích T trình bày.

Ngày 29/8/2007, ông L và bà S lập hợp đồng ủy quyền có chứng thực của Phòng Công chứng Số 1- Thành phố Hồ Chí Minh ủy quyền cho riêng bà T là con gái của ông bà được quyền cho thuê hai căn nhà nói trên. Hợp đồng ủy quyền đến nay vẫn còn hiệu lực.

Căn cứ hợp đồng ủy quyền và giấy tờ chứng nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất nói trên, ngày 01/01/2018 bà T ký hợp đồng cho Công ty TNHH L Việt Nam (Gọi tắt là Công ty) thuê hai căn nhà này làm văn phòng, kinh doanh nhà hàng, quán cà phê, bán lẻ. Thời hạn kết thúc hợp đồng là ngày 30/9/2021;

Do Bên thuê nhà là Công ty không trả tiền thuê nhà từ tháng 01/2020 đến nay nên bà T khởi kiện yêu cầu Tòa án T hợp đồng thuê nhà giữa bà T và Công ty ký ngày 01/01/2018 vô hiệu, yêu cầu Công ty trả nhà và tiền thuê nhà còn thiếu cho bà T.

Ông L, bà S đồng ý với các yêu cầu khởi kiện, các ý kiến của bà T, không có ý kiến hay yêu cầu gì khác.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

Ông Tôn Long T đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn trình bày:

Nguyên đơn yêu cầu Tòa án:

- T bố hợp đồng thuê nhà ký ngày 01/01/2018 giữa bà T và Công ty vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật;

- Buộc Công ty di dời toàn bộ tài sản, trả lại 02 căn nhà cho bà T ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật;

- Buộc Công ty trả cho bà T số tiền thuê nhà tính từ ngày 01/01/2020 đến ngày 29/6/2021 là: 17 tháng 28 ngày x 3.307,5 USD/tháng = 59.314,5 USD, tương đương 1.341.100.845 đồng Việt Nam (59.314,5 USD x 22.610 đồng/USD = 1.341.100.845 đồng).

Theo tỉ giá ngày 01/01/2018 thì 1 USD = 22.610 đồng Việt Nam (Xem tại: https://tygiahomnay.com/do-la-my-ngay-01-01-2018). Đây là tỉ giá mua tiền

mặt của Ngân hàng Quốc tế (VIB) là tỷ giá mua thấp nhất trong 06 ngân hàng lớn nhất Việt Nam thời điểm ngày 01/01/2018.

- Do xác định là hợp đồng thuê nhà vô hiệu nên Nguyên đơn đồng ý trả lại số tiền đặt cọc 6.000 USD tương đương 139.062.000 đồng (Tỷ giá USD của Ngân hàng Nhà nước ngày 29/6/2021 là 23.177 đồng Việt Nam/USD) cho Công ty ngay khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

Chi phí về việc xem xét, thẩm định tại chỗ bà Vũ Bích T tự nguyện chịu, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Ông Tôn Long T đại diện theo ủy quyền của Người có quyền L, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Ông L, bà S thống nhất với tất cả các yêu cầu và ý kiến của Nguyên đơn, không có ý kiến hoặc yêu cầu gì khác.

Các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án như sau:

Việc chấp hành pháp luật tố tụng:

Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa, người tham gia tố tụng đã chấp hành các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Tòa án xác định quan hệ tranh chấp, thẩm quyền giải quyết, thời hiệu, thực hiện thủ tục cấp tống đạt các văn bản tố tụng, thu thập chứng cứ, mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát, thành phần tham gia xét xử…được thực hiện theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự về phiên tòa sơ thẩm.

Về nội dung:

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn:

- Tuyên bố hợp đồng thuê nhà ký ngày 01/01/2018 giữa bà T và Công ty vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật;

- Buộc Công ty di dời toàn bộ tài sản, trả lại 02 căn nhà cho bà T;

- Buộc Công ty trả cho bà T số tiền thuê nhà tính từ ngày 01/01/2020 đến ngày 29/6/2021 là: 1.341.100.845 đồng.

- Ghi nhận sự tự nguyện của Nguyên đơn về việc trả lại số tiền 6.000 USD tương đương 139.062.000 đồng cho Bị đơn.

- Về chi phí tố tụng:

Chi phí về việc xem xét, thẩm định tại chỗ bà T tự nguyện chịu nên ghi nhận.

- Về án phí dân sự sơ thẩm:

Các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

- Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

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 tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về thẩm quyền:

Bà Vũ Bích T khởi kiện Bị đơn- Công ty TNHH L Việt Nam (Gọi tắt là Công ty) tranh chấp hợp đồng thuê nhà, đòi tiền thuê nhà và yêu cầu T bố hợp đồng vô hiệu. Đối tượng của hợp đồng thuê tọa lạc tại địa chỉ: Số X đường Phan Kế Bính, phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh. Do đó, căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng Dân sự vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

[1.2] Về sự vắng mặt của đương sự:

Bị đơn- Công ty TNHH L Việt Nam đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt tại phiên tòa không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan. Căn cứ vào khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng Dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt Công ty.

[1.3] Về thủ tục ủy quyền:

Nguyên đơn- bà Vũ Bích T ủy quyền cho ông Tôn Long T tham gia tố tụng theo Giấy ủy quyền số: 002466 ngày 16/3/2021 được công chứng tại Văn phòng Công chứng Trần Quốc Phòng.

Người có quyền L nghĩa vụ liên quan là ông Vũ Văn L và bà Nguyễn Thị S ủy quyền cho ông Tôn Long T tham gia tố tụng theo Giấy ủy quyền số: 002465 ngày 16/3/2021 được công chứng tại Văn phòng Công chứng Trần Quốc Phòng.

Việc ủy quyền tham gia tố tụng là phù hợp quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét tính pháp lý của Hợp đồng thuê nhà ngày 01/01/2018:

Ngày 29/8/2007, ông Vũ Văn L và bà Nguyễn Thị S ký lập Hợp đồng ủy quyền số công chứng: 27307 tại Phòng Công chứng Số 1- Thành phố Hồ Chí

Minh ủy quyền cho bà Vũ Bích T với nội dung: Bà T được quyền thay mặt và nhân danh ông L, bà S quản lý, sử dụng, xây dựng, cho thuê… đối với căn nhà số X (Trệt) và số X (Lầu 1) đường Phan Kế Bính, phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh (Gọi tắt là "Nhà số X"). Nhà đất này thuộc quyền sở hữu của ông L và bà S theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, số hồ sơ gốc: 7858/99 do Ủy ban nhân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 05/7/1999 và Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, số hồ sơ gốc: 7974/99 do Ủy ban nhân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 08/7/1999, đăng ký thay đổi ngày 01/3/2000.

Ngày 01/01/2018, bà T ký Hợp đồng thuê nhà (Gọi tắt là "Hợp đồng") cho Công ty TNHH L Việt Nam (Gọi tắt là "Công ty") thuê Nhà số X, thời hạn thuê từ ngày 01/01/2018 đến ngày 30/9/2021. Như vậy, căn cứ quy định tại Điều 472 của Bộ luật Dân sự; Điều 119 và Điều 121 của Luật Nhà ở thì việc cho thuê nhà theo Hợp đồng được xác lập trên cơ sở tự nguyện thỏa thuận, phù hợp quy định của pháp luật.

Theo các tài liệu, chứng cứ Tòa án đã thu thập được và lời trình bày của Nguyên đơn thì ngoài hợp đồng thuê nhà ký ngày 01/01/2018, các bên không ký thêm một hợp đồng phụ có công chứng nào để tạo điều kiện cho Công ty trong việc giao dịch như các bên đã ghi trong Hợp đồng. Hai bên cam kết chỉ thực hiện các điều khoản đã thỏa thuận trong hợp đồng thuê nhà ngày 01/01/2018.

[2.2] Đối với yêu cầu của Nguyên đơn về việc T bố Hợp đồng vô hiệu buộc Công ty di dời toàn bộ tài sản và trả lại 02 căn nhà cho Nguyên đơn ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Theo Hợp đồng, Công ty thuê Nhà số X nói trên để làm văn phòng, kinh doanh nhà hàng, quán cà phê, bán lẻ. Giá thuê: Từ ngày 01/01/2018 đến ngày 30/9/2018 mỗi tháng là 3.150 USD. Từ ngày 01/10/2018 trở đi giá thuê mỗi tháng là 3.307,5 USD. Tiền thuê được bên thuê trả cho bên cho thuê bằng tiền Đô la Mỹ (USD) ba tháng một lần từ ngày 01 đến ngày 05 tháng đầu tiên của quý.

Theo trình bày của Nguyên đơn và các tài liệu chứng cứ trong hồ sơ vụ án có cơ sở xác định, ngay khi ký Hợp đồng, bà T đã nhận tiền đặt cọc của Công ty 6.000 USD và từ ngày 01/01/2018 đến 01/12/2019 khi thanh toán tiền thuê, các bên thanh toán bằng tiền Đô la Mỹ và không lập biên bản giao nhận tiền do đã quen biết nhau từ trước.

Căn cứ Điều 22 của Pháp lệnh Ngoại hối năm 2005 quy định hạn chế sử dụng ngoại hối: *"Trên lãnh thổ Việt Nam, mọi giao dịch, thanh toán, niêm yết, quảng cáo của người cư trú, người không cư trú không được thực hiện bằng ngoại hối, trừ các giao dịch với tổ chức tín dụng, các trường hợp thanh toán thông qua trung gian gồm thu hộ, ủy thác, đại lý và các trường hợp cần thiết khác được Thủ tướng Chính phủ cho phép"*; và căn cứ khoản 13 Điều 1 của Pháp lệnh sửa chữa, bổ sung một số điều của Pháp lệnh Ngoại hối 2013 và Điều 3 của Thông tư 32/2013/TT-NHNH quy định cụ thể: *"Trên lãnh thổ Việt Nam..., mọi giao dịch, thanh toán, niêm yết, quảng cáo, báo giá, định giá, ghi giá trong hợp đồng, thỏa thuận và các hình thức tương tự khác (bao gồm cả quy đổi hoặc điều*

chỉnh giá hàng hóa, dịch vụ, giá trị của hợp đồng, thỏa thuận) của người cư trú, người không cư trú không được thực hiện bằng ngoại hối", trừ trường hợp được phép theo quy định của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam. Trong đó, ngoại tệ (đồng tiền của quốc gia khác hoặc đồng tiền chung Châu Âu và đồng tiền chung khác được sử dụng trong thanh toán quốc tế và khu vực) là một hình thức của ngoại hối.

Do đó, việc các bên ghi giá trong Hợp đồng, thực hiện giao dịch thanh toán tiền thuê nhà, tiền đặt cọc bằng Đô la Mỹ (USD) là vi phạm điều cấm của pháp luật. Hợp đồng vô hiệu tại thời điểm xác lập theo quy định tại Điều 117, Điều 122, Điều 123 và Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Các bên có lỗi ngang nhau và phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

Như vậy, Nguyên đơn yêu cầu Tòa án T bố Hợp đồng thuê nhà ký ngày 01/01/2018 giữa bà T và Công ty vô hiệu và yêu cầu Công ty di dời toàn bộ tài sản, trả lại Nhà số X cho bà T ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật là có cơ sở chấp nhận.

[2.3] Xét yêu cầu Công ty trả tiền thuê nhà từ ngày 01/01/2020 đến ngày 29/6/2021 là 1.341.100.845 đồng của Nguyên đơn:

Việc các bên thỏa thuận và giao dịch bằng ngoại tệ là vô hiệu tại thời điểm ký kết. Tuy nhiên, Bị đơn có chiếm giữ và sử dụng Nhà số X từ ngày 01/01/2018 đến nay nên phải có nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhà cho Nguyên đơn là phù hợp quy định tại Điều 581 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Nguyên đơn tính tiền thuê nhà đến ngày 29/6/2021 là phù hợp. Tiền Đô la Mỹ được quy đổi thành đồng Việt Nam để yêu cầu thanh toán tại thời điểm hợp đồng vô hiệu (ngày 01/01/2018) với tỉ giá 1 USD = 22.610 đồng Việt Nam theo công bố của Ngân hàng Quốc tế (VIB) là có cơ sở chấp nhận.

Như vậy, số tiền thuê nhà Bị đơn phải trả cho Nguyên đơn là 1.341.100.845 đồng (59.314,5 USD x 22.610 đồng/USD = 1.341.100.845 đồng), thanh toán một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

[2.1.3] Đối với số tiền đặt cọc 6.000 USD mà Nguyên đơn đã nhận của Bị đơn và các yêu cầu khác:

Bà T xác nhận ngay khi ký Hợp đồng bà có nhận đặt cọc hai tháng tiền thuê của Công ty là 6.000 USD. Hai bên có thỏa thuận trong Hợp đồng là: Tiền đặt cọc sẽ được hoàn trả cho Công ty trong vòng 15 ngày kể từ ngày hết hạn Hợp đồng sau khi đã trừ đi các khoản chi phí điện thoại, điện, nước, truyền hình cáp, internet, rác… mà bên Công ty chưa thanh toán.

Tại phiên tòa, Nguyên đơn đồng ý trả lại số tiền đã nhận đặt cọc hai tháng tiền thuê của Công ty là 6.000 USD tương đương 139.062.000 đồng theo tỷ giá ngoại tệ công bố của Ngân hàng Nhà nước Việt nam ngày 29/6/2021 (6.000 USD x 23.177 đồng/USD = 139.062.000 đồng) cho Công ty ngay khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật là phù hợp với việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ đối với nhà cho thuê, kết quả thể hiện: Tầng trệt có quán cà phê của Công ty, Lầu 1 có 03 phòng ngủ khóa cửa. Lầu 2 (Trước đây là sân thượng Lầu 1) có dựng các vách ngăn bằng thạch cao chia thành các phòng nhỏ. Theo trình bày của bà T thì phần này Công ty tự thực hiện, bà T không có ý kiến gì.

Xét thấy, việc giải quyết vụ án cần triệt để tránh tranh chấp kéo dài. Tuy nhiên, Công ty vắng mặt không có yêu cầu phản tố, đương sự không yêu cầu. Đây là quyền quyết định và tự định đoạt của đương sự. Căn cứ khoản 1 Điều 5 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 về quyền quyết định và tự định đoạt của đương sự thì: "*1. Đương sự có quyền quyết định việc khởi kiện, yêu cầu Tòa án có thẩm quyền giải quyết vụ việc dân sự. Tòa án chỉ thụ lý giải quyết vụ việc dân sự khi có đơn khởi kiện, đơn yêu cầu của đương sự và chỉ giải quyết trong phạm vi đơn khởi kiện, đơn yêu cầu của đó*". Số tiền dựng các vách ngăn bằng thạch cao chia thành các phòng nhỏ cũng như các tranh chấp liên quan đến hợp đồng thuê chưa có đơn yêu cầu nếu có tranh chấp sẽ được giải quyết trong vụ án khác.

[3] Về chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm:

Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn tự nguyện chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, không yêu cầu Tòa án giải quyết nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

Về án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn- Bà Vũ Bích T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền đặt cọc phải trả lại cho Bị đơn là: 6.953.100 đ (Sáu triệu chín trăm năm mươi ba nghìn một trăm đồng) nhưng được cấn trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là: 16.600.000 đ (Mười sáu triệu sáu trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AA/2019/0030006 ngày 05/11/2020 và 300.000 đ (Ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AA/2019/0030386 ngày 20/01/2021 của Chi cục Thi hành án Dân sự Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà T được hoàn trả lại số tiền 9.946.900 đ (Chín triệu chín trăm bốn mươi sáu nghìn chín trăm đồng).

Bị đơn- Công ty TNHH L Việt Nam phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu của Nguyên đơn được chấp nhận theo quy định của pháp luật, cụ thể:

Công ty TNHH L Việt Nam phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 300.000 đ (Ba trăm nghìn đồng) đối với T bố hợp đồng thuê nhà ký ngày 01/01/2018 giữa bà Vũ Bích T và Công ty TNHH L Việt Nam vô hiệu.

Công ty TNHH L Việt Nam phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 300.000 đ (Ba trăm nghìn đồng) đối với yêu cầu buộc trả căn nhà số 85 (Trệt) và số 85 (Lầu 1) đường Phan Kế Bính, phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh được chấp nhận của bà Vũ Bích T.

Công ty TNHH L Việt Nam phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền thuê nhà phải trả cho bà Vũ Bích T 1.341.100.845 đồng là: 52.233.025 đ (Năm mươi hai triệu hai trăm ba mươi ba nghìn không trăm hai mươi lăm đồng).

[4] Quyền kháng cáo, kháng nghị:

Các đương sự được quyền kháng cáo, Viện kiểm sát được quyền kháng nghị theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 5, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 271 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Căn cứ vào Điều 582 của Bộ luật Dân sự năm 2005;

Căn cứ vào Điều 117, Điều 122, Điều 123, Điều 131, Điều 357, Điều 468, Điều 472, Điều 481, Điều 482 và Điều 581 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 131, Điều 132 của Luật Nhà ở;

Căn cứ vào Điều 22 của Pháp lệnh Ngoại hối năm 2005;

Căn cứ vào Điều 2, Điều 6, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b, Điều 9, Điều 26 và Điều 30 của Luật Thi hành án Dân sự năm 2008 (Sửa đổi, bổ sung năm 2014);

Căn cứ vào khoản 1 Điều 13 của Nghị quyết số: 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11 tháng 01 năm 2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm;

Căn cứ vào 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;

T xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn.

T bố Hợp đồng thuê nhà ký ngày 01/01/2018 giữa bà Vũ Bích T và Công ty TNHH L Việt Nam vô hiệu.

Buộc Công ty TNHH L Việt Nam phải di dời toàn bộ tài sản và trả căn nhà số X (Trệt) đường Phan Kế Bính, phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh (Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 05/7/1999, hồ sơ gốc số: 7858/99) và căn nhà số X (Lầu 01) đường Phan Kế Bính, phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh (Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 08/7/1999, hồ sơ gốc số: 7974/99, đăng ký thay đổi ngày 01/3/2000) cho bà Vũ Bích T.

Buộc Công ty TNHH L Việt Nam phải trả cho bà Vũ Bích T tiền thuê nhà từ ngày 01/01/2020 đến ngày 29/6/2021 là: 1.341.100.845 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 án 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.

2. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Vũ Bích T về việc trả lại cho Công ty TNHH L Việt Nam số tiền đặt cọc là 139.062.000 đ (Một trăm ba mươi chín triệu không trăm sáu mươi hai nghìn đồng).

3. Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ bà Vũ Bích T đã nộp và đã thực hiện xong nên không yêu cầu giải quyết số tiền này.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Vũ Bích T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là: 6.953.100 đ (Sáu triệu chín trăm năm mươi ba nghìn một trăm đồng) nhưng được cấn trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là: 16.600.000 đ (Mười sáu triệu sáu trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AA/2019/0030006 ngày 05/11/2020 và 300.000 đ (Ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AA/2019/0030386 ngày 20/01/2021 của Chi cục Thi hành án Dân sự Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà T được hoàn trả lại số tiền 9.946.900 đ (Chín triệu chín trăm bốn mươi sáu nghìn chín trăm đồng).

Công ty TNHH L Việt Nam phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 300.000 đ (Ba trăm nghìn đồng) đối với T bố hợp đồng thuê nhà ký ngày 01/01/2018 giữa bà Vũ Bích T và Công ty TNHH L Việt Nam vô hiệu.

Công ty TNHH L Việt Nam phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 300.000 đ (Ba trăm nghìn đồng) đối với yêu cầu buộc trả căn nhà số X (Trệt) và số X (Lầu 1) đường Phan Kế Bính, phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh được chấp nhận của bà Vũ Bích T.

Công ty TNHH L Việt Nam phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là: 52.233.025 đ (Năm mươi hai triệu hai trăm ba mươi ba nghìn không trăm hai mươi lăm đồng) đối với yêu cầu buộc trả số tiền thuê nhà 1.341.100.845 đồng cho bà Vũ Bích T.

5. Quyền kháng cáo, kháng nghị:

Các đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày T án; đối với đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Viện Kiểm sát có quyền kháng nghị theo quy định của pháp luật.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án Dân sự năm 2008 (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, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 9 của Luật Thi hành án Dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án Dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

Nơi nhận:
- TAND TP.HCM;
- VKSND Q.1;
- CCTHADS Q.1;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Đức Tĩnh