

Bản án số: 61/2023/DS-ST

Ngày: 12 - 9 - 2023

V/v *Tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng*

Thuê nhà vô hiệu và xử lý hợp đồng vô hiệu.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH SÓC TRĂNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Hoàng Thành.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Mai Thanh Tùng.
2. Bà Dương Kim Dung.

- Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Thị Ngọt, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng: Ông Sơn Cươl - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 12 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 57/2023/TLST-DS ngày 08 tháng 5 năm 2023 về việc “*Tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng thuê nhà vô hiệu và yêu cầu xử lý hợp đồng vô hiệu*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số: 111/2023/QĐXXST-DS ngày 02 tháng 8 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 137/2023/QĐST-DS ngày 18 tháng 8 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Trương Thúy H, sinh ngày 19/3/1966 (vắng mặt).

Địa chỉ: số A đường H, Khóm B, Phường A, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

* *Người đại diện theo ủy quyền của bà Trương Thúy H:* Bà Trần Thúy Q, sinh năm 1991. Địa chỉ: LK.02-41 đường C, Khu dân cư M, Khóm A, Phường G, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. (theo văn bản ủy quyền ngày 27/3/2023), (bà Q có đơn đề nghị xét xử vắng mặt ngày 12/9/2023).

- Bị đơn:

1. Bà Trương Thúy T, sinh năm 1975. Địa chỉ: Số D đường M, Phường I, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

* *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà T:* Luật sư Bạch Sỹ C, Văn phòng L thuộc Đoàn luật sư tỉnh S.

2. Ông Vũ Văn H1, sinh năm 2005. Nơi tạm trú hiện nay: số 106 đường

Đồng Khởi, Khóm 1, Phường 4, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông **Trương Quốc Q1**, sinh năm 1970. Địa chỉ: **A G, CA I, Hoa Kỳ**.

* *Người đại diện theo ủy quyền của ông **Trương Quốc Q1**:* Bà **Trương Thúy T**, sinh năm 1975. Địa chỉ: **số D đường M, Phường I, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng** (theo văn bản ủy quyền ngày 18/5/2023).

* *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông **Q1**:* Luật sư **Bạch Sỹ C, Văn phòng L** thuộc **Đoàn luật sư tỉnh S**.

2. Ông **Trương Quốc V**, sinh năm 1971 (vắng mặt).

3. Ông **Trương Quốc V1**, sinh năm 1973 (vắng mặt).

Cùng thường trú tại **số A đường H, Khóm B, Phường A, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng**.

4. Ông **Nguyễn Văn A**, sinh năm 1991. Địa chỉ: **Xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau**. Địa chỉ liên hệ: **Số I, đường Đ, Khóm A, Phường D, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng** (vắng mặt).

Người làm chứng: Ông **Hồ Hồng K** (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* *Theo đơn khởi kiện đề ngày 15/4/2023, nguyên đơn bà **Trương Thúy H** yêu cầu Tòa án giải quyết bao gồm:*

Cha mẹ bà là ông **Trương Kim P** (sinh năm 1935, chết ngày 26/02/2011) và bà **Lâm Thị Hoàng Ê** (sinh năm 1941, chết ngày 15/02/2004) có tất cả 05 người con chung gồm **Trương Thúy H, Trương Quốc Q1, Trương Quốc V, Trương Quốc V1** và **Trương Thúy T**. Sau khi mất cha mẹ bà có để lại một số tài sản gồm:

- Căn nhà **số A đường Đ, Khóm A, Phường D, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng** gắn liền với thửa đất số 62, tờ bản đồ số 12 theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 123 do **Ủy ban nhân dân tỉnh S** cấp ngày 10/4/2001.

- Căn nhà **số A, đường H, Khóm B, Phường A, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng** gắn liền với thửa đất số 43, tờ bản đồ số 02 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 316287, số vào sổ cấp GCN: CH00232 do **Ủy ban nhân dân thành phố S** cấp ngày 28/6/2012.

Vào ngày 07/5/2018 các ông, bà: **Trương Thúy H, Trương Quốc Q1, Trương Quốc V, Trương Quốc V1** và **Trương Thúy T** có lập Văn bản thỏa thuận phân chia tài sản chung với nội dung bà **Trương Thúy T**, bà **Trương Thúy H**, ông **Trương Quốc Q1** đồng sở hữu đối với căn nhà **số A đường Đ, Khóm A, Phường D, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng** gắn liền với thửa đất số 62; Còn ông **Trương Quốc V** và ông **Trương Quốc V1** đồng sở hữu đối với căn nhà **số A**

đường H, Khóm B, Phường A, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng gắn liền với thửa đất số 43. Sau đó ông Trương Quốc Q1 có ủy quyền cho bà và bà Trương Thúy T liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 62 và tài sản gắn liền với đất cho các đồng sở hữu và đại diện các đồng sở hữu đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở; sau khi được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền công nhận cho đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở thì bà Trương Thúy T được quyền ký kết hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với căn nhà gắn liền thửa đất số 62 nêu trên.

Nhưng đến nay bà và bà Trương Thúy T vẫn chưa đăng ký sang tên cho các đồng sở hữu được, bà cho rằng Trương Thúy T ký hợp đồng cho ông Vũ Văn H1 thuê một phần căn nhà số A đường Đ, Khóm A, Phường D, thành phố S với giá thuê 15.000.000 đồng/tháng để hưởng lợi riêng mà không được sự đồng ý của các đồng sở hữu còn lại.

Nhận thấy hành vi đó của bà Trương Thúy T và ông Vũ Văn H1 là hành vi vừa trái đạo lý, vừa trái pháp luật gây thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà.

Nay bà Trương Thúy H khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

Tuyên bố hợp đồng thuê căn nhà số A đường Đ, Khóm A, Phường D, thành phố S gắn liền với thửa đất số 62 nêu trên giữa bà Trương Thúy T với ông Vũ Văn H1 là vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, buộc bà Trương Thúy T và ông Vũ Văn H1 liên đới trả lại cho bà Trương Thúy H một phần ba khoản lợi mà bà T thu được từ việc bà T cho ông H1 thuê căn nhà nêu trên với thời gian được tính từ ngày 01/01/2021 cho đến khi ông Vũ Văn H1 trả lại căn nhà căn nhà số A cho anh, em bà (gồm bà Trương Thúy H, ông Trương Quốc Q1 và bà Trương Thúy T); Tam tính từ ngày 01/01/2021 đến ngày 01/4/2023 là 135.000.000 (một trăm ba mươi lăm triệu) đồng.

- Ngày 22 tháng 5 năm 2023, bà Trương Thúy T là bị đơn có đơn phản tố với nội dung:

Căn nhà mang số 106, đường Đ gắn liền trên diện tích đất 170 m², thuộc thửa đất số 62, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại Khóm A, Phường D, thành phố S có chiều ngang giáp đường Đ là 07 m, chiều dài thâm hậu là 24,8 m, gắn liền trên thửa đất có căn nhà 02 lầu, có diện tích sàn sử dụng là 255,51m² là thuộc quyền sở hữu chung hợp nhất của 03 ông, bà gồm: Trương Thúy H, Trương Quốc Q1, Trương Thúy T, theo “Văn bản thỏa thuận phân chia tài sản thừa kế” lập ngày 07/5/2018 và được Văn phòng Công chứng Ba Xuyên tỉnh S công chứng số 2550 cùng ngày.

Nguyên vào ngày 23/10/2018, bà Trương Thúy H đã tự ý một mình đứng ra thỏa thuận cho ông Nguyễn Văn A thuê toàn bộ căn nhà và diện tích đất này với giá thỏa thuận tiền thuê mỗi tháng là 20.000.000 đồng/tháng và thanh toán hàng tháng, thời hạn thuê là 02 năm kể từ ngày ký hợp đồng thuê, đồng thời bà H nhận đặt cọc trước của ông A số tiền là 60.000.000 đồng (Điều 3 của hợp

đồng). Khi anh em bà T và ông Q1 phát hiện ra việc bà H đã tự ý cho ông A thuê căn nhà và diện tích đất này mà không có thông báo, bàn bạc hay thỏa thuận với ông Q1 và bà T thì bà T đã đến gặp nói chuyện với bà H thì 02 bà mới thỏa thuận miệng với nhau là bà H đồng ý chia tiền thuê nhà này cho 03 người đồng sở hữu. Nhưng trong suốt thời gian 02 năm bà H cho ông A thuê thì bà H chỉ đưa cho bà T được số tiền là 40.000.000 đồng (Bốn mươi triệu đồng), còn ông Q1 thì không nhận được một đồng nào từ tiền cho thuê nhà của bà H. Cho dù bà T đã gặp hỏi về số tiền thuê nhà này nhiều lần nhưng bà H vẫn không chịu đưa lại số tiền thuê nhà cho bà T và ông Q1.

Khi hết hạn hợp đồng thuê với ông Nguyễn Văn A theo hợp đồng thuê mà hai bên đã ký kết vào ngày 23/10/2018 thì bà H khi thanh lý hợp đồng với ông Nguyễn Văn A để bàn giao lại nhà đất cho bà T và ông Q1 thì bà H cũng không chịu giao trả lại số tiền 60.000.000 đồng (Sáu mươi triệu đồng) mà bà H đã nhận đặt cọc của ông A khi ký hợp đồng thuê. Sau khi được ông A giao trả lại nhà đất thì anh em đồng sở hữu thỏa thuận là ngăn đôi căn nhà này ra để cho bà H được quyền quản lý, sử dụng hoặc cho thuê ½ nhà đất, còn lại thì ông Q1 đã giao quyền lại cho bà T tự quyết định. Đến ngày 01/01/2021 bà T đã thỏa thuận miệng cho ông Nguyễn Văn A tiếp tục thuê ½ (một nửa) căn nhà và diện tích đất này, với giá thuê là 8.000.000 đồng/tháng (Tám triệu đồng một tháng) và thanh toán tiền thuê nhà hàng tháng trực tiếp cho bà T.

Trong thời gian bà T cho lại ông Nguyễn Văn A thuê tiếp tục ½ (một nửa) nhà đất số 106 này thì bà T đã hoàn trả số tiền đặt cọc mà bà H đã nhận trước 60.000.000 đồng cho ông A.

Như vậy hiện nay bà H còn thiếu nợ tiền của bà T và ông Q1 mà bà đã cho ông Nguyễn Văn A thuê nhà đất từ ngày 23/10/2018, với thời hạn thuê là 02 năm và số tiền mà bà T phải đứng ra trả tiền bà H đã nhận đặt cọc của ông Nguyễn Văn A. Cụ thể như sau :

Số tiền thuê nhà trong 02 năm là :

20.000.000 đồng x 24 tháng = 480.000.000 đồng.

Thì mỗi người được chia số tiền thuê nhà là : 160.000.000 đồng.

Số tiền mà bà T đã phải trả lại cho ông Nguyễn Văn A đã đặt cọc cho bà H là : 60.000.000 đồng.

Nay bà Trương Thúy T yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc bà Trương Thúy H phải giao trả lại cho bà T và ông Q1 số tiền mà bà đã cho thuê nhà đất trong thời gian 02 năm là :

(160.000.000 đồng x 2 người) - 40.000.000 đồng = 280.000.000 đồng.

Buộc bà Trương Thúy H phải giao trả lại cho bà T và ông Q1 số tiền mà bà đã nhận tiền cọc khi cho ông A thuê nhà là 60.000.000 đồng.

Tổng cộng số tiền 02 khoản mà bà Trương Thúy H phải có trách nhiệm giao trả lại cho chúng bà T là: 280.000.000 đồng + 60.000.000 đồng = 340.000.000 đồng (Ba trăm bốn mươi triệu đồng).

Tại tờ ghi ý kiến ngày 18 tháng 5 năm 2023 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Trương Quốc Q1** trình bày: Tôi là một đồng sở hữu tài sản căn nhà **số A, đường D** gắn liền trên thửa đất số 62, tờ bản đồ số 12, diện tích 170 m², loại đất ở ODT, tọa lạc **Khóm A, Phường D, thành phố S** có chiều ngang 07 m, chiều dài khoảng 25 m. Việc bà **Trương Thúy H** cho ông **Nguyễn Văn A** thuê căn nhà và diện tích đất đồng sở hữu của chúng tôi, với giá thuê mỗi tháng là 20.000.000 đồng, trong thời hạn 02 năm, từ tháng 10/2018 thì bản thân tôi đang cư ngụ tại Hoa Kỳ không biết, số tiền bà **H** cho thuê nhà bà tự sử dụng hết. Khi hết hạn thuê nhà bà **H** đã yêu cầu ngăn đôi căn nhà đồng sở hữu này ra làm hai và bà **H** nhận lấy một nửa căn nhà, còn lại một nửa là tôi bà **T1** Thanh quản lý và ông giao toàn quyền quyết định cho **Thúy T** sử dụng một nửa căn nhà. Khi **Trương Thúy T** cho người khác thuê một nửa căn nhà có báo cho ông biết giá thuê mỗi tháng là 8.000.000 đồng, toàn bộ số tiền thuê căn nhà ông giao cho **T** toàn quyền quyết định. Hiện nay bà **H** khởi kiện yêu cầu chia số tiền mà **T** cho thuê nhà là điều vô lý, tôi hoàn toàn không đồng ý bởi vì bà **H** đã tạm quản lý một nửa căn nhà là đã sử dụng quá phần đồng sở hữu tài sản chung của 03 người của chúng tôi rồi.

Tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn và đại diện của nguyên đơn vắng mặt có đơn đề nghị xét xử vắng mặt ngày 12/9/2023, tại đơn đề nghị xét xử vắng mặt nguyên đơn và đại diện của nguyên đơn rút lại một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu buộc bà **T** và ông **H1** trả cho nguyên đơn một phần ba khoản lợi mà bà **T** thu được từ việc cho ông **H1** thuê nhà là 135.000.000 đồng. Bị đơn vẫn giữ nguyên nội dung đơn kháng phản tố, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn trình bày quan điểm và đề nghị Hội đồng xét xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng thuê nhà giữa bà **T** và ông **H1** là vô hiệu, chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn **T**.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng về việc tuân thủ và chấp hành pháp luật tố tụng dân sự của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án trong giai đoạn xét xử sơ thẩm, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án. Về nội dung vụ án, đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn **H**, chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn **T** và đình chỉ đối với một phần nguyên đơn đã rút đơn khởi kiện.

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 thẩm quyền giải quyết vụ án: Do trong vụ kiện có người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông **Trương Quốc Q1** định cư tại Hoa Kỳ, nên theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 37 và điểm a khoản 1 Điều 470 của Bộ luật Tố

tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

[2] Tại phiên tòa vắng mặt nguyên đơn **Trương Thúy H** và người đại diện của nguyên đơn có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan **Trương Quốc Q1** nhưng có người đại diện tham gia, bị đơn **Vũ Văn H1**, các người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan **Trương Quốc V**, **Trương Quốc V1** và **Nguyễn Văn A** và người làm chứng ông **Hồ Hồng K** đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vắng mặt không có lý do không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 227 và khoản 2 Điều 228, Điều 229 Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt những người có tên nêu trên.

[3] Tại đơn đề nghị xét xử vắng mặt của nguyên đơn và người đại diện của nguyên đơn ngày 12/9/2023, nguyên đơn rút lại một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu bà **T** trả cho nguyên đơn tiền thu lợi từ cho thuê nhà là 135.000.000 đồng. Xét thấy, việc rút đơn là sự tự nguyện của nguyên đơn, phù hợp với quy định của pháp luật. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với yêu cầu bà **T** trả cho nguyên đơn tiền thu lợi từ cho thuê nhà là 135.000.000 đồng.

[4] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy: Nguyên đơn **H** yêu cầu: Tuyên bố hợp đồng thuê căn nhà **số A đường Đ, Khóm A, Phường D, thành phố S** gắn liền với thửa đất số 62 nêu trên giữa bà **Trương Thúy T** với ông **Vũ Văn H1** là vô hiệu. Xét thấy: Căn nhà **số A đường Đ, Khóm A, Phường D, thành phố S** gắn liền với thửa đất số 62 có nguồn gốc là của cha, mẹ nguyên đơn và bị đơn là ông **Trương Kim P** và bà **Lâm Thị Hoàng Ê** chết để lại. Ông **P** và bà **Ê** có tất cả 05 người con chung gồm **Trương Thúy H**, **Trương Quốc Q1**, **Trương Quốc V**, **Trương Quốc V1** và **Trương Thúy T**.

[4.1] Vào ngày 07/5/2018 các ông, bà: **Trương Thúy H**, **Trương Quốc Q1**, **Trương Quốc V**, **Trương Quốc V1** và **Trương Thúy T** có lập văn bản thỏa thuận phân chia tài sản chung với nội dung bà **Trương Thúy T**, bà **Trương Thúy H**, ông **Trương Quốc Q1** đồng sở hữu đối với căn nhà **số A đường Đ, Khóm A, Phường D, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng** gắn liền với thửa đất số 62; còn ông **Trương Quốc V** và ông **Trương Quốc V1** đồng sở hữu đối với căn nhà **số A đường H, Khóm B, Phường A, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng** gắn liền với thửa đất số 43. Như vậy, căn nhà **số A đường Đ, Khóm A, Phường D, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng** gắn liền với thửa đất số 62 là thuộc đồng sở hữu của bà **Trương Thúy H**, **Trương Quốc Q1** và **Trương Thúy T**. Phần của ông **Q1** đã ủy quyền cho bà **Thanh quản l**.

[4.2] Vào ngày 23/10/2018, bà **Trương Thúy H** đã tự ý một mình đứng ra thỏa thuận cho ông **Nguyễn Văn A** thuê toàn bộ căn nhà và diện tích đất này với giá thỏa thuận tiền thuê mỗi tháng là 20.000.000 đồng/tháng và thanh toán hàng tháng, thời hạn thuê là 02 năm. Tổng số tiền thu được từ cho thuê nhà là 480.000.000 đồng bà **H** tự tiêu xài cho các nhân. Trong hai năm bà **H** cho thuê nhà có đưa cho bà **T** 40.000.000 đồng, không có đưa cho ông **Q1** đồng nào.

[4.3] Sau khi hết hạn thuê nhà giữa bà H với ông A, thì các đồng sở hữu thỏa thuận ngăn đôi căn nhà bà H quản lý sử dụng ½ căn nhà, còn ½ căn nhà còn lại ông Q1 giao cho bị đơn T tự quyết định. Đến ngày 01/01/2021 bà T cho ông A thuê một nửa căn nhà với giá là 8.000.000 đồng/tháng, còn một nửa căn nhà thì bà H vẫn đang sử dụng. Như vậy việc bà T cho ông A thuê một nửa căn nhà là chưa đủ phần bà T và ông Q1 được hưởng và không ảnh hưởng đến quyền lợi của bà H. Ngoài ra, người thuê nhà từ bà T là ông Nguyễn Văn A chứ không phải là ông Vũ Văn H1 như đơn khởi kiện của nguyên đơn. Do đó, nguyên đơn H yêu cầu tuyên bố hợp đồng thuê căn nhà số A đường Đ, Khóm A, Phường D, thành phố S gắn liền với thửa đất số 62 nêu trên giữa bà Trương Thúy T với ông Vũ Văn H1 là vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là không có căn cứ.

[5] Xét yêu cầu phản tố của bị đơn Trương Thúy T, Hội đồng xét xử xét thấy: Bị đơn T yêu cầu bà H phải giao trả lại số tiền cho thuê nhà trong hai năm, tổng cộng là 480.000.000 đồng chia cho 03 người, mỗi người là 160.000.000 đồng và 60.000.000 đồng tiền bà H nhận cọc của ông A mà bà T đứng ra trả cho ông A. Tổng cộng bà H phải trả cho ông Q1 và bà T là 380.000.000 đồng trừ số tiền 40.000.000 đồng bà H đã đưa cho bà T còn lại là 340.000.000 đồng. Xét yêu cầu phản tố của bị đơn T thấy rằng: Căn nhà số A đường Đ, Khóm A, Phường D, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng gắn liền với thửa đất số 62 là thuộc đồng sở hữu của bà Trương Thúy H, Trương Quốc Q1 và Trương Thúy T, nhưng bà H đã tự ý cho ông Nguyễn Văn A thuê và đã thu tiền từ cho thuê nhà là 480.000.000 đồng đây là lợi nhuận từ tài sản chung của các đồng sở hữu. Do đó, bị đơn yêu cầu nguyên đơn H có trách nhiệm trả lại cho bị đơn và ông Q1 số tiền 340.000.000 đồng là có căn cứ.

[6] Tuy nhiên, trước khi cho ông Nguyễn Văn A thuê nhà bà H có tiến hành sửa chữa lại căn nhà với tổng chi phí là 360.000.000 đồng và bà H đã nộp thuế sử dụng đất từ năm 2018 đến năm 2023 là 3.825.000 đồng. Tại phiên tòa bị đơn T đồng ý với chi phí sửa chữa nhà, tiền đóng thuế bà H đã chi và đồng ý trừ vào số tiền bà H cho thuê nhà. Như vậy, tiền thuê nhà còn lại là (480.000.000 đồng - 360.000.000 đồng - 3.825.000 đồng) = 116.175.000 đồng, mỗi người được hưởng (116.175.000 đồng : 3) = 38.725.000 đồng. Như vậy, bà H có trách nhiệm giao trả lại cho bà T và ông Q1 tổng cộng là 77.450.000 đồng.

[7] Tại Văn bản phúc đáp ngày 17 tháng 7 năm 2023 (bút lục 83) người đại diện theo ủy quyền của bà H cho rằng đơn phản tố của bà T là hết thời hiệu khởi kiện theo quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015, xét thấy: Ngày 23/10/2018, bà Trương Thúy H ký hợp đồng cho ông Nguyễn Văn A thuê nhà với thời hạn là 02 năm vậy thời hạn hết hợp đồng là ngày 23/10/2020. Theo Điều 429 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì thời hạn khởi kiện là 03 năm kể từ khi hết hạn hợp đồng, như vậy thời hạn khởi kiện là đến ngày 23/10/2023, bà T phản tố vào ngày 22/5/2023 là còn trong thời hạn. Ngoài ra, người đại diện cho nguyên đơn cho rằng số tiền 60.000.000 đồng ông A đặt cọc cho bà H khi hai bên ký kết hợp đồng là giao dịch riêng giữa bà H và ông A không liên quan đến bà T cho nên khi ông A có yêu cầu độc lập thì giải quyết bằng một pháp luật

tranh chấp khác. Thấy rằng: Khi bà H cho ông A thuê nhà đã nhận tiền đặt cọc là 60.000.000 đồng, đến khi hết hạn hợp đồng bà H đã nhận đủ tiền thuê nhà nhưng không trả lại tiền cọc cho ông A, đến khi bà T cho ông A thuê nhà thì ông A đã trừ lại số tiền này từ bà T làm ảnh hưởng đến quyền lợi của bà T. Do đó, bà T yêu cầu bà H trả lại là có căn cứ.

[8] Từ những căn cứ như đã phân tích trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Trương Thúy H, chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn Trương Thúy T, buộc bà H có trách nhiệm giao trả lại tiền thuê nhà cho bà T và ông Q1 là 77.450.000 đồng và 60.000.000 đồng tiền bà T trả tiền cọc thay bà H, tổng cộng 137.450.000 đồng trừ 40.000.000 đồng bà H đã đưa cho bà T còn lại là: 97.450.000 đồng.

[9] Về chi phí thẩm định tại chỗ: Do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu chi phí thẩm định là 550.000 đồng.

[10] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và phải chịu án phí đối với phản tố của bị đơn được chấp nhận. Bị đơn không phải chịu án phí.

[11] Đề nghị của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn là có căn cứ, Hội đồng xét xử chấp nhận.

[12] Đề nghị của Kiểm sát viên là có căn cứ nên Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Khoản 3 Điều 26, điểm c khoản 1 Điều 37, điểm a khoản 1 Điều 470, khoản 2 Điều 244, khoản 1 Điều 147, khoản 2 Điều 227, khoản 2 Điều 228, Điều 229 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Áp dụng: Điều 472, Điều 429 Bộ luật Dân sự năm 2015, khoản 3, khoản 5 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với yêu cầu bị đơn bà Trương Thúy T trả cho nguyên đơn tiền thu lợi từ cho thuê nhà là 135.000.000 đồng.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Trương Thúy H đối với bị đơn Trương Thúy T và Vũ Văn H1 về yêu cầu tuyên bố hợp đồng thuê căn nhà số A đường Đ, Khóm A, Phường D, thành phố S gắn liền với thửa đất số 62 nêu trên giữa bà Trương Thúy T với ông Vũ Văn H1 là vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn **Trương Thúy T**. Buộc bà **Trương Thúy H** có nghĩa vụ giao trả cho bà **T** và ông **Q1** tổng cộng tiền thuê nhà là 97.450.000 đồng. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án cho đến khi thi hành xong, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

4. Về chi phí thẩm định tại chỗ: Nguyên đơn **Trương Thúy H** phải chịu 550.000 đồng, nguyên đơn đã nộp đủ.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

5.1. Nguyên đơn **Trương Thúy H** phải chịu 5.172.500 đồng, được khấu trừ số tiền đã nộp 3.750.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0008377 ngày 28/4/2023 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Sóc Trăng, nguyên đơn **H** phải tiếp tục nộp 1.422.500 đồng.

5.2. Bị đơn **Trương Thúy T** không phải chịu án phí.

6. Các đương sự được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đối với những người vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo nêu trên được tính kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết để yêu cầu Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

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 bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, Điều 7, 7a, 7b và Điều 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.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- Cục THADS tỉnh Sóc Trăng;
- Lưu hồ sơ vụ án, Tòa DS.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Hoàng Thành

