

Bản án số: 233/2026/DS-PT
Ngày 27-8-2026
V/v tranh chấp kiện đòi nhà cho thuê

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Hồng Giang

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Minh Tân

Ông Phạm Văn Hợp

- Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Thị Hồng Hạnh - Thư ký Toà án nhân dân thành phố Hải Phòng

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng tham gia phiên tòa: Ông Trịnh Văn Thảo - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 8 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 153/2026/TLPT-DS ngày 21 tháng 07 năm 2026 về việc tranh chấp kiện đòi nhà cho thuê.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2026/DS-ST ngày 20 tháng 5 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 5 - Hải Phòng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 222/2026/QĐ-PT ngày 03 tháng 8 năm 2026 và Quyết định hoãn phiên tòa số 326/2026/QĐ-PT ngày 18 tháng 08 năm 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Chị Nguyễn Thị Thanh V, sinh năm 1990; Số CCCD: 031190004007; địa chỉ: Số C H, phường B, thành phố Hà Nội; có mặt;

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn chị Nguyễn Thị Thanh V: Ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1965; Số CCCD: 031065000299; nơi ĐKKHKT: Số A L, phường A, thành phố Hải Phòng; nơi ở hiện tại: Số G Đ, phường L, thành phố Hải Phòng (Hợp đồng uỷ quyền ngày 15/7/2024); có mặt;

- Bị đơn: Ông Trần Đình H, sinh năm 1955, số CCCD: 031055005231 và bà Nguyễn Thị Trường K, sinh năm 1955, số CCCD: 031155014704; cùng địa chỉ: Số E Chợ C, phường L, thành phố Hải Phòng; đều có mặt;

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn ông Trần Đình H và bà

Nguyễn Thị Trường K: Ông Đỗ Văn H1 và ông Nguyễn Văn T, Luật sư Công ty L và Cộng sự - Đoàn Luật sư thành phố H; đều có mặt;

- Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Anh Trần Đình T1, sinh năm 1984, số CCCD: 031084022608 và chị Nguyễn Thị P, sinh năm 1986, số CCCD: 034186008687; cùng địa chỉ: Số E Chợ C, phường L, thành phố Hải Phòng; anh T1 có mặt, chị P vắng mặt;

+ Cháu Trần Bảo T2, sinh năm 2013 và cháu Trần Diệu N, sinh năm 2014; cùng địa chỉ: Số E Chợ C, phường L, thành phố Hải Phòng; đều vắng mặt;

+ Anh Nguyễn Xuân Q, sinh năm 1987; Số CCCD: 038087001236; địa chỉ: P308 nhà A KĐT N, T, phường C, thành phố Hà Nội; vắng mặt (có đơn xin xét xử vắng mặt).

Người kháng cáo: Bị đơn ông Trần Đình H, sinh năm 1955 và bà Nguyễn Thị Trường K, sinh năm 1955; cùng địa chỉ: Số E Chợ C, phường L, thành phố Hải Phòng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện, các lời khai và tại phiên tòa, nguyên đơn chị Nguyễn Thị Thanh V, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Văn M thống nhất trình bày:

Chị Nguyễn Thị Thanh V là chủ sử dụng, chủ sở hữu nhà và đất tại địa chỉ số E Chợ C, phường T, quận L (nay là phường L), thành phố Hải Phòng (viết tắt là nhà số E Chợ Con) diện tích 46m² thuộc thửa đất số 622, tờ bản đồ 08, nhà ở riêng lẻ, diện tích xây dựng 43,2m², diện tích sàn 86.4m², số tầng 02 tầng. Nguồn gốc nhà, đất này là do chị và chồng là anh Nguyễn Xuân Q nhận chuyển nhượng từ ông Trần Đình H và vợ là bà Nguyễn Thị Trường K với giá 3.800.000.000 đồng. Thời điểm đó nhà số 54C Chợ Con đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP A - Chi nhánh H2 cho khoản nợ 2.916.909.862 đồng tính đến ngày 17/9/2020 của con rể ông H, bà K là anh Trần Bá M1 - giám đốc Công ty P1. Ngày 25/9/2020, chị và anh Nguyễn Xuân Q có trả cho Ngân hàng TMCP A số tiền 2.926.400.000 đồng để rút giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhà số 54C Chợ Con để làm thủ tục mua bán. Ngày 25/9/2020, tại Ngân hàng TMCP A - Chi nhánh H2 chị và anh Nguyễn Xuân Q (bên đặt cọc) cùng ông Trần Đình H và bà Nguyễn Thị Trường K (bên nhận đặt cọc) cùng lập giấy giao nhận tiền đặt cọc mua bán nhà số 54C Chợ Con với nội dung: “Bên đặt cọc đã giao đủ cho bên nhận đặt cọc số tiền đặt cọc là 2.926.000.000 đồng. Lý do đặt cọc là để mua bán quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ E Chợ Con theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 194677, số vào sổ CH 000086 do UBND quận L cấp ngày 21/8/2017 với giá bán là 3.800.000.000 đồng. Bên đặt cọc cam kết sẽ trả số tiền còn

lại 874.000.000 đồng sau khi hai bên thực hiện thủ tục công chứng hợp đồng mua bán nhà đất tại Cơ quan công chứng có thẩm quyền. Sau khi trả cho Ngân hàng A số tiền 2.926.400.000 đồng thì chị và ông H, bà K có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 25/9/2020 tại trụ sở Phòng C về việc chuyển nhượng nhà số E phố Chợ C. Tại Điều 3 tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có ghi giá chuyển nhượng là 660.000.000 đồng theo bảng giá nhà nước dưới sự tư vấn của phòng công chứng, nhưng thực tế hai bên mua bán với giá 3.800.000.000 đồng. Đến ngày 09/10/2020, chị có nhờ mẹ là bà Nguyễn Thị Nguyệt T3 mang số tiền 874.000.000 đồng trả cho ông H, bà K. Do ông H, bà K muốn mở sổ tiết kiệm tại Ngân hàng TMCP Q1 nên mẹ chị đã trả cho ông H, bà K số tiền 874.000.000 đồng tại Ngân hàng TMCP Q1. Khi nhận được số tiền 874.000.000 đồng ông H, bà K gửi tiết kiệm tại Ngân hàng TMCP Q1. Ngày 26/01/2022 chị đã được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DD 614649 ngày 26/01/2022.

Sau khi hoàn tất việc mua bán, ông H, bà K có đề nghị chị và chồng là anh Nguyễn Xuân Q cho ông bà thuê lại nhà số E Chợ Con để ở và cho con bán hàng. Do cũng chưa có nhu cầu sử dụng và bà K cũng có quan hệ họ hàng với gia đình chị nên vợ chồng chị đồng ý cho ông H, bà K thuê nhà trong thời hạn 06 tháng với giá 10 triệu/tháng (không bao gồm tiền điện, nước, vệ sinh, internet...) tính từ ngày 01/01/2021. Trong thời gian 06 tháng thuê nhà theo Hợp đồng, ông H, bà K thanh toán 03 tháng tiền thuê nhà là 30.000.000 đồng. Hết thời hạn thuê, chị không đồng ý cho thuê tiếp và yêu cầu ông H, bà K trả nhà nhưng ông bà lấy nhiều lý do lần lữa không chịu trả nhà. Từ đó đến nay, chị đã nhiều lần yêu cầu nhưng ông H, bà K không trả nhà, không thanh toán tiền thuê nhà, thậm chí còn tránh mặt, không gặp chị. Do điều kiện công việc và sinh sống tại Hà Nội, chị đã uỷ quyền cho bố là ông Nguyễn Văn M trực tiếp làm việc với ông H, bà K nhiều lần nhưng ông H, bà K cũng không chịu trả lại nhà. Nay đã hết hạn thuê nhà từ rất lâu ông H, bà K đã vi phạm nghĩa vụ trả lại nhà, vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhà, quyền lợi hợp pháp của chị bị xâm phạm nghiêm trọng nên chị Nguyễn Thị Thanh V đề nghị Tòa án giải quyết:

- Tuyên bố chấm dứt Hợp đồng thuê nhà số 01/2021/HĐTN ngày 01/01/2021 giữa bên cho thuê nhà là chị Nguyễn Thị Thanh V, anh Nguyễn Xuân Q và bên thuê nhà ông Trần Đình H, bà Nguyễn Thị Trường K.

- Buộc bên thuê nhà ông Trần Đình H, bà Nguyễn Thị Trường K và con trai anh Trần Đình T1, con dâu chị Nguyễn Thị P, cháu Trần Bảo T2 và cháu Trần Diệu N di dời toàn bộ tài sản, trang thiết bị ra khỏi nhà thuê, hoàn thành tất cả nghĩa vụ tài chính liên quan đến chi phí sử dụng nhà thuê và trả lại cho chị nhà, đất tại địa chỉ số E Chợ C, phường T, quận L (nay là phường L), thành phố Hải Phòng.

- Thanh toán toàn bộ tiền thuê nhà từ tháng 7 năm 2021 tạm tính đến tháng 9 năm 2025 là 50 tháng x 10.000.000 đồng = 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng.

Bị đơn ông Trần Đình H và bà Nguyễn Thị Trường K thống nhất trình bày như sau:

Ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị T3 là bố mẹ của chị Nguyễn Thị Thanh V. Ông M là em trai của bà Nguyễn Thị Trường K. Khoảng năm 2017 con trai ông bà là Trần Đình T1 là giám đốc Công ty P1 có vay nợ của Ngân hàng TMCP A - chi nhánh H2 số tiền 3.200.000.000 đồng và ông bà dùng tài sản là nhà số E Chợ Con đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông bà làm tài sản thế chấp cho khoản nợ trên. Do thời gian đó dịch Covid 19 nên Công ty không có khả năng trả nợ nên số dư đến ngày 17/9/2020 nợ Ngân hàng số tiền 2.916.909.862 đồng. Ngân hàng TMCP A đã ra thông báo khoản nợ đã quá hạn nêu không thanh toán thì sẽ phát mại nhà số E Chợ C vì vậy gia đình ông bà đã đến gặp em dâu là vợ của ông M bà Nguyễn Thị T3 vay số tiền 3.000.000.000 đồng. Lúc đó bà T3 không đủ tiền nên sẽ bảo con gái Nguyễn Thị Thanh V và con rể là Nguyễn Xuân Q hỗ trợ cho vay. Số tiền 3.000.000.000 đồng chị V cho vay đã trả cho Ngân hàng TMCP A 2.926.400.000 đồng khoản nợ của Công ty P1. Khi trả nợ xong thì Ngân hàng trả lại cho ông bà Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 25/9/2020. Khi được Ngân hàng TMCP A trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ngay tại Ngân hàng ông bà và chị V, anh Q có làm giấy giao nhận vay mua bán nhà đất làm tin, với nội dung là vợ chồng ông bà bán nhà 54C Chợ Con với giá 3.800.000.000 đồng (thời điểm đó căn nhà 54C Chợ Con trị giá khoảng 4.300.000.000 đồng) cho vợ chồng chị V. Ông bà vay số tiền 2.926.400.000 đồng để làm tin thực hiện thủ tục công chứng hợp đồng mua bán nhà tại Ngân hàng, kèm lời hứa không sang tên quyền sử dụng đất. Trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có ghi giá chuyển nhượng là 660.000.000 đồng là ký tượng trưng làm tin với mục đích không sang tên, thực tế ông bà có nhận 2.926.400.000 đồng từ chị V, anh Q nhưng là tiền vay để trả nợ Ngân hàng không phải bán nhà. Ông bà có yêu cầu công chứng hợp đồng giao dịch tại Văn phòng C1 thành phố Hải Phòng (nay là phòng C2) công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 25/9/2020 giữa ông bà với chị Nguyễn Thị Thanh V là tự nguyện. Tại thời điểm công chứng ông bà có nói với chị V là ký hợp đồng chuyển nhượng chỉ để làm tin chứ không có việc mua bán nhà (ông bà chỉ nói miệng không làm văn bản). Ngày 09/10/2020, bà T3 là mẹ của chị V có trả cho ông bà số tiền 874.000.000 đồng là tiền ông M vay của ông bà từ năm 1993 để lo việc cho ông M (không có giấy vay nợ) và tiền chăm sóc mẹ già (có biên bản làm việc trong gia đình). Sau khi nhận được số tiền 874.000.000 đồng ông bà gửi luôn tiết kiệm tại Ngân hàng TMCP Q1.

Để cảm ơn việc chị V cho vay tiền trả nợ Ngân hàng, ông bà có làm Hợp đồng thuê nhà số 01/2021/HĐTN ngày 01/01/2021 giữa bên cho thuê nhà là chị V, anh Q

với bên thuê nhà là ông bà, với nội dung tiền thuê nhà 01 tháng là 10.000.000 đồng, thời hạn thuê nhà là 06 tháng (là thời hạn thanh toán tiền gốc và tiền lãi). Số tiền 10.000.000 đồng là số tiền lãi và cảm ơn trong thời gian cho vay (lần đầu ông bà trả được 03 tháng là 30.000.000 đồng cho ông M cầm, lần thứ hai ông bà trả 03 tháng tiếp là 30.000.000 đồng vào tài khoản của bà T3 qua Ngân hàng nhưng do gia đình hợp lên án nên bà T3 từ chối nhận và chuyển trả lại cho Ngân hàng sau đó Ngân hàng trả trực tiếp cho ông bà. Ông bà và bà T3 hẹn nhau đến ngày 19/6/2021 ông bà sẽ tất toán khoản vay nhưng đến ngày 19/6/2021 ông bà có liên lạc với bà T3 để trả tiền nhưng bà T3 bảo không liên quan đến việc mua bán nhà. Ngày 26/01/2022, Sở Tài Nguyên Thành phố H đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất diện tích 46,00m² tại thửa đất số 662, tờ bản đồ số 08 tại địa chỉ số 54C Chợ Con cấp cho chị Nguyễn Thị Thanh V, ông bà không được biết việc chị V được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không đúng với thỏa thuận ban đầu. Hiện nay, ông bà cùng con cháu là anh Trần Đình T1, chị Nguyễn Thị P, cháu Trần Bảo T2 và cháu Trần Diệu N đang sinh sống ăn ở tại nhà số E Chợ C.

Nay chị Nguyễn Thị Thanh V yêu cầu tuyên bố chấm dứt Hợp đồng thuê nhà số 01/2021/HDTN ngày 01/01/2021 giữa chị V, anh Q và ông bà. Buộc ông bà trả lại nhà và đất tại địa chỉ số E Chợ C3 và thanh toán toàn bộ tiền thuê nhà từ tháng 7 năm 2021 tạm tính đến tháng 9 năm 2025 là 50 tháng x 10.000.000 đồng = 500.000.000 đồng. Quan điểm của ông bà là không bán nhà, không thuê nhà nên không có trách nhiệm phải trả nhà. Ông bà sẽ trả cho chị V cho số tiền 2.916.909.862 đồng là tiền chị V cho ông bà vay và trả lãi từ ngày 25/9/2020 đến tháng 6 năm 2021 là ngày ông bà gọi điện cho ông M, bà T3 để trả tiền số tiền gốc 2.916.909.862 đồng và lãi nhưng ông M, bà T3 không hợp tác. Những lần đến nhà ông M, bà T3 trả tiền ông bà có ghi âm lại, đây là cũng mốc thời điểm của Hợp đồng cho thuê nhà tượng trưng làm cơ sở để trả gốc, lãi.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trần Đình T1 và chị Nguyễn Thị Phương trình B:

Anh chị là con trai, con dâu của ông Trần Đình H và bà Nguyễn Thị Trường K. Hiện nay anh chị có đăng ký hộ khẩu và đang sinh sống tại số 54C Chợ Con là ngôi nhà đang tranh chấp giữa em họ là Nguyễn Thị Thanh V với bố mẹ anh. Khoảng năm 2017 anh là giám đốc Công ty P1 có vay nợ của Ngân hàng TMCP A - Chi nhánh H2 số tiền 3.200.000.000 đồng, bố mẹ anh thế chấp nhà số 54C Chợ Con đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bố mẹ anh cho khoản nợ trên. Do thời gian đó dịch covid 19 nên công ty không có khả năng trả nợ cho Ngân hàng nên số dư đến ngày 17/9/2020 công ty còn nợ Ngân hàng số tiền 2.916.909.862 đồng. Ngân hàng TMCP A đã ra thông báo khoản nợ đã quá hạn nếu không thanh toán thì sẽ phát mại nhà số E Chợ C vì vậy bố mẹ anh đã đến gặp em dâu là vợ ông M bà

Nguyễn Thị T3 vay số tiền 3.000.000.000 đồng. Bà T3 không đủ tiền nên bảo con gái Nguyễn Thị Thanh V và con rể là Nguyễn Xuân Q hỗ trợ cho vay. Số tiền 3.000.000.000 đồng chị V cho vay đã trả cho Ngân hàng TMCP A 2.926.400.000 đồng khoản nợ của Công ty P1. Tại thời điểm này anh không làm giám đốc Công ty P1 mà giám đốc công ty là anh rể Trần Bá M1. Sau khi bố mẹ anh đặt vấn đề thì bà T3 cho vay 3.000.000.000 đồng, tại Ngân hàng hai bên làm thủ tục trả tiền cho Ngân hàng N1 thì anh không nắm được. Sau khi bà T3 cho vay 3.000.000.000 đồng để trả nợ cho ngân hàng được khoảng mấy ngày thì bà T3 có gọi cho bố mẹ anh và anh sang nhà (vì vợ chồng em V về Hải Phòng) để cảm ơn vợ chồng em V. Trong khi nói chuyện bà T3 có nói đến tháng 6 năm 2021 cố gắng thu xếp trả cho em V, Q số tiền đã vay và bà T3 hứa sẽ không sang tên nhà 54C Chợ Con. Bố mẹ anh có nói sẽ trả tiền lãi cho số tiền vay 3.000.000.000 đồng nhưng em V, Q nói không lấy lãi. Vài ngày sau vợ chồng V, Q có làm Hợp đồng thuê nhà nhà số 54C Chợ Con giữa bên cho thuê là vợ chồng V, Q và bên thuê là bố mẹ anh, bố mẹ anh bắt anh ký vào Hợp đồng thuê nhà chỉ là tượng trưng, không phải thuê và không phải trả tiền thuê nhà, do tin tưởng là người nhà nên anh mới ký vào Hợp đồng thuê nhà. Đến tháng 6 năm 2021 bố mẹ anh gọi điện cho bà T3 để trả tiền vay thì bà T3 nói là không liên quan và bảo bố mẹ anh làm việc với vợ chồng V, Q. Đến thời điểm này anh chị mới biết giữa bố mẹ anh và chị V đã làm hợp đồng chuyển nhượng nhà đất tại phòng công chứng. Từ khi bố mẹ anh làm hợp đồng chuyển nhượng và thuê nhà nhà số 54C Chợ Con thì bố mẹ anh và vợ chồng con cái anh vẫn ở tại nhà số E Chợ C. Tháng 6 năm 2021 gia đình anh có sửa chữa làm thêm gác lửng tại tầng 1 nhà 54C Chợ Con để kinh doanh hết khoảng 170.000.000 đồng. Khi sửa nhà gia đình anh cũng không thông báo cho bà T3 và chị V biết vì gia đình anh nghĩ nhà số 54C Chợ Con là nhà của bố mẹ anh.

Nay chị V yêu cầu tuyên bố chấm dứt Hợp đồng thuê nhà số 01/2021/HĐTN ngày 01/01/2021 giữa chị V, anh Q và bố mẹ anh. Buộc bố mẹ anh trả lại nhà và đất tại địa chỉ số E Chợ C3 và thanh toán toàn bộ tiền thuê nhà từ tháng 7 năm 2021 tạm tính đến tháng 9 năm 2025 là 50 tháng x 10.000.000 đồng = 500.000.000 đồng. Quan điểm của anh chị là bố mẹ anh không bán nhà, không thuê nhà của chị V nên không có trách nhiệm phải trả nhà và bố mẹ anh chỉ có trách nhiệm trả cho chị V số tiền 2.916.909.862 đồng là tiền chị V cho bố mẹ anh vay và trả lãi từ ngày 25/9/2020 đến tháng 6 năm 2021 là ngày bố mẹ anh gọi điện cho ông M, bà T3 để trả tiền số tiền gốc 2.916.909.862 đồng và lãi nhưng ông M, bà T3 không hợp tác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Xuân Q trình bày:

Ngày 25/9/2020, tại Ngân hàng A - Chi nhánh H2 anh cùng vợ là chị Nguyễn Thị Thanh V giao tiền đặt cọc cho bên bán nhà là ông H, bà K số tiền 2.926.000.000 đồng để mua quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ E Chợ C3 với giá bán 3.800.000.000 đồng. Tuy nhiên do bận công việc và một số lý do khác nên

sau khi đặt cọc xong để thuận tiện cho việc mua bán, anh đã làm văn bản thỏa thuận toàn bộ số tiền dùng để mua tài sản trên và việc đăng ký quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất sau khi mua là tài sản riêng của chị V. Việc thỏa thuận được lập thành văn bản công chứng số 1706A, quyền số 02/2020/TP/CC-SCC ngày 25/9/2020 theo quy định của pháp luật tại Phòng C thành phố Hải Phòng. Về việc ký Hợp đồng cho thuê nhà, sau khi hoàn tất thủ tục mua căn nhà số E Chợ C, theo đề nghị của ông H, bà K, chị V có đồng ý cho thuê sử dụng lại căn nhà theo Hợp đồng thuê số 01/2021/HĐTN ngày 01/01/2021. Hợp đồng thuê nhà được ông H, bà K, anh T1, chị Y đồng ý ký tên hợp đồng, anh với tư cách là người chồng hợp pháp và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan cùng vợ ký tên hợp đồng nêu trên.

Với nội dung như trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2026/DS-ST ngày 20 tháng 5 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 5 - Hải Phòng xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Nguyễn Thị Thanh V:

1. Chấm dứt Hợp đồng thuê nhà số 01/2021/HĐTN ngày 01/01/2021 giữa chị Nguyễn Thị Thanh V, anh Nguyễn Xuân Q và ông Trần Đình H, bà Nguyễn Thị Trường K.

2. Buộc ông Trần Đình H, bà Nguyễn Thị Trường K, anh Trần Đình T1, chị Nguyễn Thị P, cháu Trần Bảo T2 và cháu Trần Diệu N phải trả cho chị Nguyễn Thị Thanh V nhà, đất số E Chợ C, phường T, quận L (nay là phường L), thành phố Hải Phòng và phải thanh toán tiền điện, nước, vệ sinh, internet phát sinh trong thời gian thuê nhà, di dời toàn bộ tài sản, trang thiết bị ra khỏi nhà E Chợ C, phường T, quận L (nay là phường L), thành phố Hải Phòng.

3. Ông Trần Đình H và bà Nguyễn Thị Trường K phải trả cho chị Nguyễn Thị Thanh V số tiền thuê nhà là 570.000.000 (năm trăm bảy mươi triệu) đồng nhưng ghi nhận sự tự nguyện của chị Nguyễn Thị Thanh V hỗ trợ cho ông Trần Đình H, bà Nguyễn Thị Trường K tiền làm gác lửng tầng 1 nhà số E Chợ C, phường T, quận L (nay là phường L), thành phố Hải Phòng là 147.000.000 đồng và hỗ trợ tiền di dời để trả nhà E Chợ C, phường T, quận L (nay là phường L), thành phố Hải Phòng là 423.000.000 đồng nên ông Trần Đình H và bà Nguyễn Thị Trường K không phải thanh toán tiền thuê nhà 570.000.000 đồng cho chị Nguyễn Thị Thanh V.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo đối với các đương sự.

* Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn ông Trần Đình H, sinh năm 1955 và bà Nguyễn Thị Trường K, sinh năm 1955; cùng địa chỉ: Số E Chợ C, phường L, thành phố Hải Phòng có đơn kháng cáo đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2026/DS-ST ngày 20 tháng 5 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 5 - Hải Phòng, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết vụ án theo hướng hủy toàn bộ bản án sơ thẩm để xét xử lại.

Tại giai đoạn phúc thẩm, bị đơn ông Trần Đình H và bà Nguyễn Thị Trường K không cung cấp thêm được tài liệu, chứng cứ gì mới.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự đã chấp hành và thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ quy định tại Bộ luật Tố tụng dân sự. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Xuân Q đã được Tòa án triệu tập hợp lệ tuy nhiên vắng mặt tại phiên tòa và có đơn xin xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt anh Q theo quy định tại khoản 2 Điều 227 và khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về quan điểm đối với kháng cáo của bị đơn ông Trần Đình H và bà Nguyễn Thị Trường K:

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh luận tại phiên tòa, căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự đề nghị Hội đồng xét xử:

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Trần Đình H và bà Nguyễn Thị Trường K; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2026/DS-ST ngày 20 tháng 5 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 5 - Hải Phòng.

Về án phí: Bị đơn ông Trần Đình H và bà Nguyễn Thị Trường K là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

- Về tố tụng:

[1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Đây là vụ án tranh chấp về kiện đòi nhà cho thuê theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự. Do vụ án có kháng cáo nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng theo điểm b khoản 1 Điều 38 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Tại phiên tòa, anh Nguyễn Xuân Q vắng mặt và có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt nên căn cứ khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt anh Q

[3] Về thời hiệu khởi kiện: Đây là quan hệ tranh chấp kiện đòi tài sản không áp dụng thời hiệu khởi kiện nên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Về nội dung:

[4] Trong quá trình giải quyết vụ án các đương sự thống nhất các vấn đề sau: Các đương sự không có ý kiến gì về thẩm định tại chỗ, kết luận định giá tài sản và

các tài liệu, chứng cứ do các đương sự cung cấp và tài liệu, chứng cứ do Tòa án thu thập. Chị Nguyễn Thị Thanh V và ông Trần Đình H, bà Nguyễn Thị Trường K đều thống nhất trình bày chị V có trả cho Ngân hàng TMCP A số tiền nợ của Công ty P1 là 2.926.400.000 đồng.

- Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[5] Đề nghị Tòa án tuyên bố chấm dứt Hợp đồng thuê nhà số 01/2021/HĐTN ngày 01/01/2021 giữa bên cho thuê nhà chị Nguyễn Thị Thanh V, anh Nguyễn Xuân Q và bên thuê nhà ông Trần Đình H và bà Nguyễn Thị Trường K. Buộc bên thuê nhà ông H, bà K và anh T1, chị P, cháu T2 và cháu N di dời toàn bộ tài sản, trang thiết bị ra khỏi nhà thuê, hoàn thành tất cả nghĩa vụ tài chính liên quan đến chi phí sử dụng nhà thuê gồm tiền điện, nước, vệ sinh, internet và trả lại cho chị V nhà và đất tại địa chỉ số E Chợ C, phường T, quận L, (nay là phường L), thành phố Hải Phòng và thanh toán toàn bộ tiền thuê nhà từ tháng 7 năm 2021 tạm tính đến tháng 4 năm 2026 là 57 tháng x 10.000.000 đồng = 570.000.000 đồng.

[5.1] Về nguồn gốc nhà và đất tại số E Chợ Con:

[5.1.1] Nguyên đơn trình bày năm 2020 chị V và anh Q nhận chuyển nhượng nhà số 54C Chợ Con của ông H và vợ là bà K với giá 3.800.000.000 đồng. Thời điểm đó nhà số 54C Chợ Con đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP A - Chi nhánh H2 cho khoản nợ 2.916.909.862 đồng của con trai ông bà H, K là Trần Đình T1 giám đốc Công ty P1. Chị V và anh Q có trả cho Ngân hàng TMCP A số tiền 2.926.400.000 đồng để rút giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhà số E phố Chợ C để làm thủ tục mua bán nhà. Ngày 25/9/2020 tại Ngân hàng TMCP A, chị V, anh Q và ông H, bà K đã ký giấy giao nhận tiền đặt cọc mua bán nhà đất có sự chứng kiến của bà T3 (mẹ đẻ chị V) và chị Ngô Thị Hồng T4 (là nhân viên Ngân hàng TMCP A) với nội dung ông H, bà K đã nhận đủ số tiền đặt cọc là 2.926.000.000 đồng mua bán quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ số E Chợ C3 với giá bán là 3.800.000.000 đồng. Số tiền mua nhà còn lại 874.000.000 đồng chị V, anh Q cam kết sẽ trả hết sau khi hai bên thực hiện thủ tục công chứng Hợp đồng mua bán nhà đất tại cơ quan công chứng có thẩm quyền. Ngày 25/9/2020, anh Q và chị V có văn bản thỏa thuận về tài sản tại Phòng C thành phố Hải Phòng với nội dung toàn bộ số tiền để nhận chuyển nhượng nhà đất 54C Chợ Con là tài sản riêng của chị V nên ngày 25/9/2020, chị V và ông H, bà K đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nhà số 54C Chợ Con tại Phòng công chứng số E thành phố Hải Phòng. Ngày 26/01/2022, Sở tài nguyên và môi trường thành phố H đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DD, số vào sổ cấp GCN: CS00169, thửa đất số 622, tờ bản đồ 08 diện tích 46,00m² tại địa chỉ 54C Chợ Con cho chị Nguyễn Thị Thanh V.

[5.1.2] Bị đơn trình bày khoảng năm 2017 con trai ông bà anh Trần Đình T1 là giám đốc Công ty P1 có vay nợ của Ngân hàng TMCP A - Chi nhánh H2 số tiền

3.200.000.000 đồng và ông bà dùng tài sản là nhà số E Chợ Con đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên Trần Đình H và Nguyễn Thị Trường K làm tài sản thế chấp cho khoản nợ trên. Do không có khả năng trả nợ nên số dư đến tháng 9 năm 2020 còn nợ Ngân hàng là 2.916.909.862 đồng. Ngân hàng TMCP A đã ra thông báo khoản nợ đã quá hạn nếu không thanh toán sẽ phát mại nhà số E Chợ C vì vậy ông bà đã hỏi bà T3 là em dâu vay số tiền 3.000.000.000 đồng, bà T3 không đủ tiền bảo chị V và con rể là anh Q hỗ trợ cho vay 3.000.000.000 đồng và đã trả cho Ngân hàng TMCP A 2.916.909.862 đồng là khoản nợ của Công ty P1. Khi trả nợ xong Ngân hàng thì Ngân hàng trả lại cho ông bà Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 25/9/2020. Khi được Ngân hàng TMCP A trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ngay tại Ngân hàng ông bà và chị V, anh Q có làm giấy giao nhận vay mua bán nhà đất làm tin với nội dung là ông bà bán nhà 54C Chợ Con với giá 3.800.000.000 đồng (thời điểm đó trị giá căn nhà 54C Chợ Con trị giá khoảng 4.300.000.000 đồng) và ông bà vay số tiền 2.926.000.000 đồng để làm tin thực hiện thủ tục công chứng hợp đồng mua bán nhà tại Ngân hàng kèm lời hứa không sang tên quyền sử dụng đất.

[5.1.3] Anh T1, chị P trình bày khoảng năm 2017 anh T1 là giám đốc Công ty P1 có vay nợ của Ngân hàng TMCP A - Chi nhánh H2 số tiền 3.200.000.000 đồng và bố mẹ anh có dùng tài sản là nhà số E Chợ Con đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất làm tài sản thế chấp cho khoản nợ trên. Do không có khả năng trả nợ cho Ngân hàng nên số dư đến tháng 9 năm 2020 công ty của anh còn nợ Ngân hàng số tiền 2.916.909.862 đồng. Ngân hàng TMCP A thông báo khoản nợ đã quá hạn nếu không thanh toán thì sẽ phát mại nhà số E Chợ C, vì vậy bố mẹ anh đã đến gặp bà T3 vay số tiền 3.000.000.000 đồng để trả cho khoản nợ trên. Tại thời điểm này anh không làm giám đốc Công ty P1 mà giám đốc công ty là anh rể anh Trần Bá M1. Sau khi bố mẹ anh đặt vấn đề thì bà T3 cho vay 3.000.000.000 đồng, tại Ngân hàng hai bên làm thủ tục trả tiền cho Ngân hàng N1 thì anh không nắm được.

[5.1.4] Văn phòng C1 thành phố Hải Phòng (nay là Phòng C2) cung cấp hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nhà số 54C Chợ Con giữa ông H, bà K và chị V thể hiện ông H, bà K yêu cầu Phòng C thành phố Hải Phòng công chứng hợp đồng chuyển nhượng nhà đất số E Chợ Con và bên mua, bán đã nộp đầy đủ các tài liệu kèm theo và các bên đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nhà đất số 54C Chợ Con theo đúng quy định pháp luật. Hợp đồng mua bán nhà số 54C Chợ Con thể hiện bên chuyển nhượng ông Trần Đình H, bà Nguyễn Thị Trường K và bên nhận chuyển nhượng bà Nguyễn Thị Thanh V. Trong Hợp đồng chuyển nhượng không có điều khoản quy định là bên nhận chuyển nhượng không được sang tên quyền sử dụng đất.

[5.1.5] Qua xác minh thu thập chứng cứ ghi ý kiến của bà T3 thể hiện nguồn gốc nhà đất 54C Chợ Con là con gái bà chị V nhận chuyển nhượng từ ông H, bà K với giá 3.800.000.000 đồng. Thời điểm chuyển nhượng nhà 54C Chợ Con đang thế

chấp cho Ngân hàng TMCP A - Chi nhánh H2 cho khoản nợ 2.916.909.862 đồng của con trai ông H, bà K là anh T1 giám đốc Công ty P1. Chị V đã trả cho Ngân hàng 2.926.400.000 đồng để rút Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhà 54C Chợ Con để làm thủ tục mua bán. Ngày 25/9/2020 tại Ngân hàng A chị V, anh Q và ông H, bà K đã lập giấy giao nhận tiền đặt cọc mua bán nhà đất 54C Chợ Con với nội dung giá bán 3.800.000.000 đồng, đặt cọc 2.926.000.000 đồng, số tiền còn lại 874.000.000 đồng sẽ thanh toán nốt khi hai bên làm thủ tục công chứng hợp đồng mua bán nhà đất tại phòng công chứng. Ngày 25/9/2020 chị V và ông H, bà K có làm Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất 54C Chợ Con tại phòng công chứng số E thành phố Hải Phòng. Ngày 09/10/2020 chị V rút 874.000.000 đồng tại Ngân hàng TMCP Q1 để trả nốt số tiền mua nhà cho ông H, bà K và khi nhận được 874.000.000 đồng ông H, bà K gửi luôn tiết kiệm tại Ngân hàng TMCP Q1. Ngày 26/01/2022, chị V đã được Sở tài nguyên và môi trường thành phố H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

[5.1.6] Xác minh tại địa phương thể hiện nhà 54C Chợ Con đang có tranh chấp về việc chuyển nhượng và lấy ý kiến anh em của trong gia đình ông H, bà K thể hiện căn nhà số E Chợ Con là của ông H, bà K đã chuyển nhượng cho chị V và chị V có cho ông H, bà K thuê lại nhà 54C Chợ Con để gia đình ở. Nay chị V có khởi kiện yêu cầu ông H, bà K phải nhà, đất 54C Chợ Con đề nghị tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị V.

[5.2] Về số tiền mua nhà và thời gian trả tiền mua nhà, đất số 54C Chợ Con:

[5.2.1] Theo lời khai của chị V mua nhà 54C Chợ Con với giá 3.800.000.000 đồng, chị V trả làm 02 lần: Lần 1 chị V thanh toán giải chấp tại Ngân hàng TMCP A - Chi nhánh H2 là 2.926.400.000 đồng (theo Phiếu nộp tiền mặt ngày 25/9/2020) cho khoản nợ của Công ty P1. Chị V thanh toán lần 2 bằng tiền mặt 874.000.000 đồng cho ông H, bà K và bà K lập sổ tiết kiệm số QT 15431460/001403733 ngày 16/10/2020 tại Ngân hàng TMCP Q1 - Phòng G. Số tiền này đến ngày 05/11/2025 bà K đã tắt toán để trả nợ khoản vay 1.058.830.985 đồng cho ngân hàng TMCP Q1, số tiền lãi dư sau khi trừ khoản vay còn lại 16.286.762 đồng ngân hàng đã trả lại cho bà K. Ông H, bà K cũng xác nhận ngày 25/9/2020 chị V đã trả cho Ngân hàng TMCP A khoản nợ của Công ty P1 số tiền 2.926.400.000 đồng. Ông H, bà K trình bày ngày 09/10/2020, bà T3 mẹ của chị V có trả cho ông bà số tiền 874.000.000 đồng là tiền ông M vay của ông bà từ năm 1993 để lo việc cho ông M (không có giấy vay nợ) và tiền chăm sóc mẹ già (có biên bản làm việc trong gia đình) và sau khi nhận được số tiền 874.000.000 đồng ông bà gửi luôn tiết kiệm tại Ngân hàng TMCP Q1 nhưng ông H, bà K không cung cấp được văn bản thể hiện việc cho ông M vay tiền, văn bản thể hiện ông M phải đóng góp tiền đóng góp chăm sóc mẹ. Căn cứ vào các chứng cứ nêu trên thể hiện ông H, bà K đã nhận đủ số tiền 3.800.000.000 đồng là tiền bán nhà đất 54C Chợ Con do chị V trả.

[5.2.2] Ngày 25/9/2020, chị V và ông H, bà K có làm Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất 54C Chợ Con tại Phòng công chứng số E thành phố Hải Phòng. Tại Điều 3 của Hợp đồng chuyển nhượng ghi giá chuyển nhượng là 660.000.000 đồng đây là giá đã có sự thống nhất giữa chị V và ông H, bà K nhưng thực tế chị V đã thanh toán cho ông H, bà K đủ số tiền mua nhà 3.800.000.000 đồng như đã phân tích tại mục [5.2.1].

[6] Về Hợp đồng thuê nhà ở: Ngày 01/01/2021 chị V, anh Q và ông H, bà K đã ký Hợp đồng thuê nhà ở số 01/2021/HĐTN ngày 01/01/2021. Tại Hợp đồng thuê nhà ở thể hiện bên cho thuê nhà anh Nguyễn Xuân Q, chị Nguyễn Thị Thanh V và bên thuê nhà ông Trần Đình H, bà Nguyễn Thị Trường K với nội dung cho thuê quyền sử dụng đất và toàn bộ căn nhà gắn liền với quyền sử dụng đất tại địa chỉ E Chợ C3, thời hạn thuê 06 tháng kể từ ngày bàn giao tài sản thuê, tiền thuê 10.000.000 đồng/tháng, thanh toán tiền thuê ngày 05 hàng tháng.

[6.1] Theo chị V trình bày trong thời gian 06 tháng thuê nhà theo Hợp đồng, ông H, bà K thanh toán 03 tháng tiền thuê nhà. Hết thời hạn thuê, chị V không đồng ý cho thuê tiếp và yêu cầu ông H, bà K trả nhà nhưng ông bà H, K lấy nhiều lý do lần lữa không chịu trả nhà cho chị V và cũng không thanh toán tiền thuê nhà. Vì vậy, chị V khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố chấm dứt Hợp đồng thuê nhà số 01/2021/HĐTN ngày 01/01/2021. Buộc bên thuê nhà ông H, bà K, anh T1, chị P, cháu T2 và cháu N di dời toàn bộ tài sản, trang thiết bị ra khỏi nhà thuê, hoàn thành tất cả nghĩa vụ tài chính liên quan đến chi phí sử dụng nhà thuê gồm tiền điện, nước, vệ sinh, internet và trả lại cho chị V nhà, đất số 54C Chợ Con. Thanh toán toàn bộ tiền thuê nhà từ tháng 7 năm 2021 tạm tính đến tháng 4 năm 2026 là 57 tháng x 10.000.000 đồng = 570.000.000 đồng. Chị V tự nguyện hỗ trợ cho ông H, bà K trị giá tài sản do ông H, bà K tự ý sửa chữa, cải tạo phần gác lửng từ năm 2022 là 147.000.000 đồng và hỗ trợ tiền di dời là 423.000.000 đồng để bàn giao nhà cho chị V.

[6.2] Theo ông H, bà K trình bày để cảm ơn việc chị V cho vay tiền nên hai bên có làm Hợp đồng thuê nhà với nội dung tiền thuê nhà 01 tháng là 10.000.000 đồng với thời hạn thuê nhà là 06 tháng. Số tiền 10.000.000 đồng là số tiền cảm ơn trong thời gian cho vay, lần đầu ông bà trả được 03 tháng là 30.000.000 đồng cho ông M cầm, lần thứ hai ông bà trả 03 tháng tiếp là 30.000.000 đồng vào tài khoản của bà T3 qua Ngân hàng nhưng bà T3 không nhận và chuyển trả lại cho Ngân hàng sau đó Ngân hàng trả trực tiếp cho ông bà. Năm 2021, sau khi chuyển nhượng nhà 54C Chợ Con (thực tế chỉ là việc vay mượn tiền) ông H, bà K có sửa chữa nhà làm thêm gác xép tại tầng 1 trị giá khoảng 200.000.000 đồng, ông bà cho rằng đây là nhà của ông bà nên không cần thông báo cho chị V biết.

[6.3] Xét thấy, tại thời điểm chị V, anh Q và ông H, bà K ký Hợp đồng thuê nhà ở tại nhà đất số E Chợ Con thì chị V là chủ sở hữu hợp pháp nhà đất 54C Chợ Con. Hợp đồng thuê nhà giữa hai bên có chữ ký chứng kiến của các con ông H, bà K là

anh Trần Đình T1 và chị Trần Thị Thu Y. Hợp đồng thuê nhà ở ngày 01/01/2021 giữa chị V, anh Q và ông H, bà K có nội dung và hình thức phù hợp quy định của pháp luật nên hợp đồng này phát sinh hiệu lực tại thời điểm giao kết theo quy định tại Điều 385, 401, 472 Bộ luật Dân sự. Quá trình thực hiện Hợp đồng ông H, bà K đã vi phạm hợp đồng về nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhà theo Điều 6 của Hợp đồng và đến nay cũng đã hết thời hạn thuê nhà theo Điều 3, Điều 7 của Hợp đồng, do chị V yêu cầu chấm dứt Hợp đồng thuê nhà là có căn cứ, phù hợp theo quy định tại Điều 422 Bộ luật Dân sự.

[7] Từ phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy bị đơn không xuất trình được tài liệu, chứng cứ thể hiện việc chị V cho ông bà H, K vay số tiền 3.800.000.000 đồng và việc thực hiện thủ tục công chứng hợp đồng mua bán nhà mục đích để làm tin, kèm lời hứa không sang tên quyền sử dụng đất. Lời khai của nguyên đơn phù hợp với lời khai của những người làm chứng và các tài liệu có trong hồ sơ và ông H, bà K cũng đã nhận đủ số tiền 3.800.000.000 đồng chuyển nhượng nhà 54C Chợ Con do đó đủ cơ sở xác định ông bà H, ông K đã chuyển nhượng nhà 54C Chợ Con cho chị V là có căn cứ, hợp pháp và chị V đã được cơ quan có thẩm quyền là Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nhà số 54C Chợ Con là người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đúng quy định của pháp luật. Vì vậy, chị V là chủ sở hữu hợp pháp nhà, đất tại số E Chợ Con nên chị V có quyền cho thuê nhà 54C Chợ Con. Vì vậy, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu tuyên bố chấm dứt Hợp đồng thuê nhà số 01/2021/HĐTN ngày 01/01/2021. Buộc bên thuê nhà ông H, bà K, anh T1, chị P, cháu T2 và cháu N di dời toàn bộ tài sản, trang thiết bị ra khỏi nhà thuê, hoàn thành tất cả nghĩa vụ tài chính liên quan đến chi phí sử dụng nhà thuê gồm tiền điện, nước, vệ sinh, internet và trả lại cho chị V nhà, đất tại địa chỉ số E Chợ C. Thanh toán toàn bộ tiền thuê nhà từ tháng 7 năm 2021 đến tháng 4 năm 2026 là 57 tháng x 10.000.000 đồng = 570.000.000 đồng là có căn cứ nên cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn theo quy định tại Điều 385, 401, 472, Điều 422, 482 Bộ luật Dân sự và Điều 117, 119, 121, 129, 131 Luật Nhà ở năm 2014.

[8] Trong thời gian thuê nhà ông H, bà K có sửa chữa nhà làm thêm gác xép tại tầng 1 trị giá khoảng 200.000.000 đồng, ông bà cho rằng đây là nhà của ông bà nên không cần thông báo cho chị V biết. Như đã phân tích trên tại thời điểm chị V, anh Q và ông H, bà K ký Hợp đồng thuê nhà ở tại nhà đất số E Chợ Con thì chị V là chủ sở hữu hợp pháp nhà đất 54C Chợ Con do đó việc ông H, bà K sửa chữa nhà phải thông báo cho chị V là bên cho thuê nhà biết nhưng ông H, bà K không thông báo như vậy đã vi phạm Điều 6 Hợp đồng thuê nhà, do đó chị V không có trách nhiệm phải thanh toán cho ông H, bà K tiền làm thêm gác xép tại tầng 1 khi ông H, bà K trả nhà thuê cho chị V. Theo kết luận định giá tài sản số 02/KL-ĐG ngày 26/9/2025 của Hội đồng định giá tài sản phường L giá trị của vật kiến trúc gác lửng tầng 1 là 147.000.000 đồng. Tuy nhiên, chị V tự nguyện hỗ trợ sẽ trừ số tiền 147.000.000

đồng vào tiền ông H, bà K phải trả tiền thuê nhà 570.000.000 đồng, còn lại số tiền thuê nhà ông H, bà K phải trả 423.000.000 đồng sẽ hỗ trợ cho ông H, bà K tiền đi dòi để trả nhà 54C Chợ Con cho chị V, đây là sự tự nguyện của nguyên đơn cần ghi nhận sự tự nguyện này.

[9] Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản không yêu cầu Tòa án giải quyết nên không xem xét.

[10] Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn ông Trần Đình H, sinh năm 1955 và bà Nguyễn Thị Trường K, sinh năm 1955; cùng địa chỉ: Số E Chợ C, phường L, thành phố Hải Phòng có đơn kháng cáo đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2026/DS-ST ngày 20 tháng 5 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 5 - Hải Phòng, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết vụ án theo hướng hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại giai đoạn phúc thẩm, bị đơn ông Trần Đình H và bà Nguyễn Thị Trường K không cung cấp thêm được tài liệu, chứng cứ gì mới làm căn cứ cho HĐXX xem xét kháng cáo của mình.

Xét thấy, không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Trần Đình H và bà Nguyễn Thị Trường K; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm 11/2026/DS-ST ngày 20 tháng 5 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 5 - Hải Phòng theo quy định tại khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[11] Về án phí: Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 26 của 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,

[11.1] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Nguyễn Thị Thanh V được chấp nhận nên chị V không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, trả lại cho chị V số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp số tiền là 300.000 (*ba trăm nghìn*) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003633 ngày 22 tháng 04 năm 2025 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Lê Chân, thành phố Hải Phòng (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 5 Hải Phòng).

Bị đơn ông Trần Đình H và bà Nguyễn Thị Trường K phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, ông H và bà K đều là người cao tuổi và có đơn đề nghị được miễn án phí sơ thẩm nên ông H và bà K được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

[11.2] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Trần Đình H và bà Nguyễn Thị Trường K không được chấp nhận, ông H và bà K là người cao tuổi nhưng không có đơn xin miễn án phí phúc thẩm nên ông H, bà K phải chịu án phí dân sự phúc thẩm số tiền 300.000 đồng. Đối trừ với tiền tạm ứng án phí phúc thẩm ông H, bà K đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ

phí Tòa án số 0006975 ngày 08 tháng 6 năm 2026 tại Phòng Thi hành án dân sự khu vực 5 - Hải Phòng. Ông H và bà K đã nộp đủ tiền án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm b khoản 1 Điều 38, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 148, khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228, Điều 266, Điều 273, khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào các điều 385, 401, 422, 472, 482 Bộ luật Dân sự;

Căn cứ vào các điều 117, 119, 121, 129, 131 Luật Nhà ở năm 2014;

Căn cứ vào Điều 2 của Luật Người cao tuổi; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 26, khoản 1 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 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.

Xử: Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Trần Đình H và bà Nguyễn Thị Trường K; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2026/DS-ST ngày 20 tháng 5 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 5 - Hải Phòng.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Nguyễn Thị Thanh V:

1.1. Chấm dứt Hợp đồng thuê nhà số 01/2021/HĐTN ngày 01/01/2021 giữa chị Nguyễn Thị Thanh V, anh Nguyễn Xuân Q và ông Trần Đình H, bà Nguyễn Thị Trường K.

1.2. Buộc ông Trần Đình H, bà Nguyễn Thị Trường K, anh Trần Đình T1, chị Nguyễn Thị P, cháu Trần Bảo T2 và cháu Trần Diệu N phải trả cho chị Nguyễn Thị Thanh V nhà, đất số E Chợ C, phường T, quận L (nay là phường L), thành phố Hải Phòng và phải thanh toán tiền điện, nước, vệ sinh, internet phát sinh trong thời gian thuê nhà, di dời toàn bộ tài sản, trang thiết bị ra khỏi nhà E Chợ C, phường T, quận L (nay là phường L), thành phố Hải Phòng.

1.3. Ông Trần Đình H và bà Nguyễn Thị Trường K phải trả cho chị Nguyễn Thị Thanh V số tiền thuê nhà là 570.000.000 (*năm trăm bảy mươi triệu*) đồng nhưng ghi nhận sự tự nguyện của chị Nguyễn Thị Thanh V hỗ trợ cho ông Trần Đình H, bà Nguyễn Thị Trường K tiền làm gác lửng tầng 1 nhà số E Chợ C, phường T, quận L (nay là phường L), thành phố Hải Phòng là 147.000.000 đồng và hỗ trợ tiền di dời để trả nhà E Chợ C, phường T, quận L (nay là phường L), thành phố Hải Phòng là 423.000.000 đồng nên ông Trần Đình H và bà Nguyễn Thị Trường K không phải thanh toán tiền thuê nhà 570.000.000 đồng cho chị Nguyễn Thị Thanh V.

2. Về án phí:

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn chị Nguyễn Thị Thanh V không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, trả lại cho chị V tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp số tiền là 300.000 (*ba trăm nghìn*) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003633 ngày 22 tháng 04 năm 2025 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Lê Chân, thành phố Hải Phòng (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 5 Hải Phòng).

Bị đơn ông Trần Đình H và bà Nguyễn Thị Trường K được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn ông Trần Đình H và bà Nguyễn Thị Trường K phải nộp án phí dân sự phúc thẩm số tiền 300.000 đồng. Đối trừ với tiền tạm ứng án phí phúc thẩm ông H, bà K đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006975 ngày 08 tháng 6 năm 2026 tại Phòng Thi hành án dân sự khu vực 5 - Hải Phòng. Ông H và bà K đã nộp đủ tiền án phí dân sự phúc thẩm.

3. 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, 7, 7a 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 kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- VKSND TP Hải Phòng;
- TAND khu vực 5 - Hải Phòng;
- Phòng THADS khu vực 5 - Hải Phòng;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, HCTP.

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

Nguyễn Hồng Giang