

Bản án số: **33/2025/DS-ST**

Ngày: 20-02-2025.

V/v Tranh chấp Hợp đồng thuê nhà.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN ĐÔNG ĐA THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: **Ông Quản Văn Tiến**

Các hội thẩm nhân dân: **Ông Nguyễn Hải Phùng;**

Bà Nguyễn Minh Phương;

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Diệp Anh**- Thư ký Tòa án nhân dân quận Đống Đa.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Đống Đa Hà Nội tham gia phiên Tòa: Bà **Phạm Thanh Thúy**- Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 02 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Đống Đa xét xử công khai sơ thẩm vụ án Dân sự thụ lý số 122/2022/TLST-DS ngày 15/6/2022 về việc Tranh chấp Hợp đồng thuê nhà; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 340 ngày 30/11/2023, Quyết định hoãn phiên tòa số 484 ngày 28/12/2023, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 277 ngày 25/01/2024, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà **Quách Thị Thu H**, sinh năm: 1975. Địa chỉ liên hệ: Số nhà B đường N, khu đô thị H, thành phố N, tỉnh Nam Định; Nơi ở hiện tại: Số nhà C Đường B, phường L, thành phố N, tỉnh Nam Định. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Quách Thị Thu H: **Ông Hoàng Anh T**, sinh năm: 1974; Địa chỉ: Số nhà A ngõ V, phường V, quận Đ thành phố Hà Nội; Nơi ở hiện tại: Số nhà C Đường B, phường L, thành phố N, tỉnh Nam Định. Có mặt.

Bị đơn:

- **Ông Nguyễn Tuấn A**, sinh năm: 1971. Vắng mặt.

- **Bà Mai Thị Thu H1**, sinh năm: 1976. Có mặt.

Cùng đăng ký thường trú: Số C, ngách I, ngõ Q, phường H, quận Đ, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Mai Thị Thu H1: **ông Đồng Văn V**, sinh năm: 1984; Địa chỉ: Tầng A, tòa nhà C đường V, phường P, quận T, thành phố Hà Nội. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Mai Thị Thu H1: **Ông Đặng Văn K** - Luật sư thuộc đoàn Luật sư Thành phố H; Địa chỉ: Tầng A Tòa C, KĐT C, đường V, phường P, quận T, Hà Nội. Vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- **Ông Mai Thanh T1**, sinh năm 1936. Vắng mặt.

- **Anh Mai Xuân T2**, sinh năm 1980. Vắng mặt.

- **Chị Nguyễn Thanh H2**, sinh năm: 1987. Vắng mặt.
 - **Anh Nguyễn Tuấn V1**, sinh năm 1995. Vắng mặt.
 - **Chị Nguyễn Hà M**, sinh năm 1997. Vắng mặt.
 - **Cháu Nguyễn Tuấn P**, sinh năm 2012. Vắng mặt. Cháu P chị H1, anh Tuấn A đại diện. Chị H1 có mặt.
 - **Cháu Mai Xuân B**, sinh năm 2014. Vắng mặt.
 - **Cháu Mai Ngọc A1**, sinh năm 2014. Vắng mặt.
- Cháu B và cháu Ngọc A1 do anh T2 đại diện. Vắng mặt.
 Cùng địa chỉ: Số C ngách I ngõ Q, phường H, quận Đ, thành phố Hà Nội.
- **Ông Hoàng Anh T**, sinh năm: 1974. Có mặt.
- Địa chỉ: Số nhà A ngõ V, phường V, quận Đ thành phố Hà Nội.
- **Ngân hàng TMCP N2** (viết tắt là VCB); Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Vũ H3 và ông Đậu Hoàng A2; Địa chỉ liên hệ: Tầng A, số A C, phường Q, quận Đ, Hà Nội. Ông Đậu Hoàng A2 có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện, các văn bản trình bày trong quá trình giải quyết vụ án, bà Quách Thị Thu H trình bày:

Ngày 08/12/2017, bà đã ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất với ông Nguyễn Tuấn A cùng vợ là bà Mai Thị Thu H1 tại Văn phòng C, thành phố Hà Nội. Đối tượng của Hợp đồng là toàn bộ thửa đất có diện tích 31,1m² và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ số C, ngách I, ngõ Q, phường H, quận Đ, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD760403; Số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: CH00790.4739.2011/QĐ-UBND do UBND quận Đ ngày 29/09/2011. Sau đó, hai bên đã thực hiện xong thủ tục đăng ký biến động và bà đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho thửa đất và tài sản gắn liền với đất nói trên.

Do thương tình vợ chồng ông Nguyễn Tuấn A và bà Mai Thị Thu H1 chưa tìm được chỗ ở mới nên bà đã đồng ý cho 02 vợ chồng thuê lại căn nhà vừa bán như trên để ở tạm và đã cùng nhau ký kết Hợp đồng thuê nhà. Nội dung trong Hợp đồng thuê nhà có những điểm chính như sau:

- Bên A (bà Quách Thị Thu H) là chủ sử dụng, sở hữu toàn bộ thửa đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ số C, ngách I, ngõ Q, phường H, quận Đ, thành phố Hà Nội (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD760403; Số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: CH00790.4739.2011/QĐ-UBND do UBND quận Đ ngày 29/09/2011).

- Mục đích thuê nhà: Để ở, không cho người khác thuê lại hoặc mượn, không cho người khác sử dụng, quản lý một phần hoặc toàn bộ ngôi nhà.

- Bên A có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng trong trường hợp bên B (ông Nguyễn Tuấn A và bà Mai Thị Thu H1) sử dụng ngôi nhà không đúng mục đích hoặc không thanh toán tiền nhà trong vòng 03 tháng kể từ ngày đến hạn thanh toán...

- Chấm dứt Hợp đồng nếu một trong hai bên vi phạm điều khoản ghi trong Hợp đồng.

Tuy nhiên, khoảng 02 năm trở lại đây thì ông Nguyễn Tuấn A và bà Mai Thị

Thu H1 đã không thanh toán tiền thuê cho bà, vi phạm nghĩa vụ thực hiện Hợp đồng thuê nhà, xâm phạm nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà.

Bà cùng người nhà đã rất nhiều lần nhắn tin, gọi điện, trực tiếp gặp để yêu cầu vợ chồng ông bà Tuấn A, Mai Thị Thu H1 trả tiền thuê nhà nhưng họ vẫn ngoan cố không thực hiện, viện nhiều lý do nhằm trốn tránh trách nhiệm, thậm chí còn buông lời chửi bới, gây sự với bà và chồng bà. Đỉnh điểm của sự việc là ông Nguyễn Tuấn A và bà Mai Thị Thu H1 còn cố tình cho bố mẹ của mình chuyển đến ở để chiếm giữ trái phép căn nhà.

Bà đề nghị Tòa án xem xét giải quyết yêu cầu của bà về việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà, buộc ông Nguyễn Tuấn A, bà Mai Thị Thu H1 cùng những người khác có liên quan phải chuyển/dọn ra khỏi căn nhà thuộc sở hữu hợp pháp của bà tại địa chỉ: Số C ngách I, ngõ Q, phường H, quận Đ, thành phố Hà Nội để trả lại nhà đất trên cho bà.

Tại các văn bản trình bày trong quá trình giải quyết vụ án, ông Nguyễn Tuấn A và bà Mai Thị Thu H1 trình bày:

Căn nhà số C ngách I ngõ Q, phường H, quận Đ, thành phố Hà Nội là nơi đại gia đình ông bà sinh sống từ nhỏ tới lớn. Năm 2011 do cần tiền vốn để làm ăn, ông bà có thể chấp căn nhà trên tại Ngân hàng V2, quận H, thành phố Hà Nội để vay 900 triệu (chín trăm triệu đồng chẵn) trả góp trong thời hạn là 5 năm, hàng tháng phải trả 15.000.000đồng (mười lăm triệu) tiền gốc cộng lãi hàng tháng.

Sau 22 tháng thanh toán tiền gốc với lãi cho V2, do kinh doanh thua lỗ và nhiều nguyên nhân khác nhau dẫn tới mất khả năng thanh toán với Ngân hàng, ngân hàng Vpbank Hàng giấy đã chuyển hồ sơ vay vốn của ông bà lên TAND quận Đống Đa thành phố Hà Nội thụ lý vụ kiện dân sự để thu hồi vốn vay của Ngân hàng đồng thời Ngân hàng chuyển hồ sơ vay vốn của ông Tuấn A, bà Mai Thị Thu H1 cho Công ty Q1 và thu hồi vốn nợ V2, người làm việc trực tiếp với vợ chồng ông bà là ông Q-nhân viên Công ty V2. Cuối năm 2017 theo phán quyết của Tòa án nhân dân quận Đống Đa, vợ chồng ông bà phải trả tiền gốc và lãi quá hạn cho công ty V2 là 1.150.000.000đồng (một tỷ một trăm năm mươi triệu đồng).

Do mong muốn giữ lại căn nhà trên của gia đình, sau nhiều lần nói chuyện, ông Q đã giới thiệu cho ông bà gặp vợ chồng bà Quách Thị Thu H và ông Hoàng Anh T để giúp gia đình bà giữ và chuộc lại căn nhà số C ngách H nói trên. Trong thỏa thuận 03 bên giữa vợ chồng bà với vợ chồng bà Quách Thị Thu H, ông T và Q - nhân viên V2 thống nhất với nhau rằng: “Bà Quách Thị Thu H sẽ thay mặt ông Tuấn A, bà Mai Thị Thu H1 đứng tên sổ đỏ để vay vốn Ngân hàng với giá trị là 1 tỷ rưỡi (một tỷ năm trăm triệu đồng chẵn). Trong đó thỏa thuận giữa vợ chồng bà với bà Quách Thị Thu H, ông T lãi suất 10% /1 năm tương đương 12.500.000đồng/ 1 tháng. Vợ chồng bà Quách Thị Thu H, ông T có yêu cầu vợ chồng bà trả thêm hàng tháng 2.500.000đồng/tháng tiền phí kế toán để kế toán công ty làm sổ sách với cơ quan thuế vì theo bà Quách Thị Thu H đây là khoản vay thông qua công ty, không phải khoản vay cá nhân và là khoản vay ngắn hạn trong vòng 09 tháng. Hết 09 tháng phải tiến hành đáo hạn, bà Quách Thị Thu H, ông T sẽ hợp thức hóa bằng hóa đơn mua hàng của công ty, phí hóa đơn là 3,5%/tổng số tiền vay 1.500.000.000đồng tương đương 52.500.000đồng tiền mua hóa đơn để duy trì khoản vay. Vợ chồng bà Quách Thị Thu H, ông T sẽ thay

vợ chồng ông bà bỏ ra 1.150.000.000đồng để tất toán với Ngân hàng V2, rút sổ đỏ với điều kiện vợ chồng ông bà phải trả lãi suất 3.500đồng/1 triệu đồng/1 ngày nhân với 14 ngày tương đương 56.350.000đồng. Toàn bộ chi phí công chứng, sang tên nhà đất của căn nhà số 30 ngách 98 hoàn toàn do vợ chồng ông bà chi trả.

Giữa vợ chồng ông bà với bà Quách Thị Thu H có thỏa thuận trong thời gian bà Quách Thị Thu H đứng tên vay vốn ngân hàng hộ gia đình ông bà thì bà Quách Thị Thu H không được phép làm thay đổi kiến trúc hiện tại căn nhà cũng như không được phép bán hoặc cho thuê nếu không có sự đồng ý của gia đình ông bà. Trong 03 tháng liên tiếp gia đình ông bà không trả được lãi cho Ngân hàng mà bà H đứng tên vay vốn hộ thì bà Quách Thị Thu H có quyền phát mại tài sản là căn nhà số C ngách I trên để đảm bảo thu hồi vốn với điều kiện theo giá thị trường và tất toán khoản vay tại Ngân hàng, số tiền còn thừa hoàn trả cho gia đình ông bà. Ông bà khẳng định bà Quách Thị Thu H, ông T chỉ thay vợ chồng ông bà đứng tên sổ đỏ căn nhà số C ngách I. Tất cả sự việc đều có sự chứng kiến của Q- nhân viên Công ty V2.

Sau khi hoàn tất toàn bộ thủ tục Chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Quách Thị Thu H, bà H, ông T đưa cho vợ chồng bà Hợp đồng thuê nhà với giá thuê 15.000.000đồng/tháng. Vợ chồng bà có hỏi lý do vì sao phải ký Hợp đồng thuê nhà thì được trả lời đây là Hợp đồng để đảm bảo nghĩa vụ bên bà Quách Thị Thu H đứng tên vay hộ gia đình ông bà chứ không phải hợp đồng thuê nhà, ông bà đã đồng ý với điều kiện trên. Ông Tuấn A, bà Quách Thị Thu H có yêu cầu làm giấy tờ thỏa thuận việc đứng tên hộ thì bà Quách Thị Thu H và ông T nói rằng sau khi hoàn tất mọi thủ tục và Ngân hàng giải ngân thì làm biên bản thỏa thuận cũng chưa muộn.

Vợ chồng bà đã trả bà Quách Thị Thu H được khoảng 03 năm tiền theo hợp đồng thuê nhà, đến cuối năm 2020, do ảnh hưởng của dịch Covid 19, kinh tế gia đình bà gặp nhiều khó khăn nghiêm trọng không còn khả năng trả tiền lãi hàng tháng. Ông T, bà Quách Thị Thu H nhiều lần cho người xuống gây sức ép với gia đình bà mục đích để đuổi ông bà ra khỏi nhà.

Quan điểm của bà Mai Thị Thu H1 và ông Nguyễn Tuấn A cho rằng: Bà Quách Thị Thu H và ông Hoàng Anh T đã lợi dụng sự thiếu hiểu biết về pháp luật của gia đình bà với mục đích chiếm đoạt tài sản là ngôi nhà số C ngách I trên. Ông bà sẵn sàng bán căn nhà đang sinh sống hợp pháp theo giá thị trường thực tế để hoàn trả số tiền đang nợ cho ngân hàng. Gia đình ông bà mong muốn các cơ quan vào cuộc điều tra để làm sáng tỏ sự việc trên.

** Tại các văn bản trình bày trong quá trình giải quyết vụ án, vợ chồng ông bà Mai Thanh T1 trình bày:* Trước đây do bà Mai Thị Thu H1, ông Tuấn A làm ăn không may mắn, thua lỗ nên bị vi phạm nghĩa vụ trả nợ với ngân hàng, gia đình ông được biết bà Quách Thị Thu H là người đã bỏ tiền ra trả tiền đáo hạn ngân hàng. Việc ký hợp đồng thuê nhà giữa Mai Thị Thu H1 và Quách Thị Thu H để hợp thức hóa cho việc vay nợ tại Ngân hàng của Quách Thị Thu H. Đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết vụ án theo pháp luật.

** Tại các văn bản trình bày trong quá trình giải quyết ông Hoàng Anh T trình bày:*

Vợ chồng ông bà mua tài sản tại Ngân hàng V2, vợ chồng bà Mai Thị Thu H1, ông Tuấn A thuê lại với giá 15.000.000đồng/ tháng, nhưng 03 năm nay, vợ chồng bà

Mai Thị Thu H1, ông Tuấn A không trả tiền thuê nhà. Ông yêu cầu bà Mai Thị Thu H1 và ông Nguyễn Tuấn A trả lại nhà cho vợ chồng ông.

** Tại các văn bản trình bày trong quá trình giải quyết Ngân hàng TMCP N2 trình bày:*

Tất cả thủ tục thế chấp của bà Quách Thị Thu H với Ngân hàng TMCP N2 đều hợp lệ, trong quá trình thế chấp không có bên nào khiếu nại về hợp đồng, đề nghị Tòa xác định Hợp đồng thế chấp có hiệu lực pháp luật và tiếp tục duy trì hợp đồng để đảm bảo quyền lợi của Ngân hàng.

Tại phiên tòa:

** Bà Quách Thị Thu H do ông Hoàng Anh T đại diện giữ nguyên quan điểm và trình bày:*

Năm 2017, bà Quách Thị Thu H mua căn nhà diện tích 31,1m² tại địa chỉ số C, ngách I, ngõ Q, phường H, quận Đ, thành phố Hà Nội theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BD760403.4739.2011/QĐ-UBND do UBND quận Đ ngày 29/09/2011 từ ngân hàng V2. Sau khi làm việc với Ngân hàng và thỏa thuận với chủ sở hữu ngôi nhà trên với số tiền mua nhà là 1.500.000.000 đồng (toàn bộ các loại phí, lệ phí trước bạ, thuế thu nhập cá nhân của cả bên bán lẫn bên mua ... đều do bên mua chịu).

Sau khi thỏa thuận xong, bà Quách Thị Thu H đặt cọc cho vợ chồng ông Tuấn A, bà Mai Thị Thu H1 200.000.000 đồng. Nộp vào V2 là 1.150.000.000 đồng. Sau đó bà Quách Thị Thu H cùng Ngân hàng rút hồ sơ, đi công chứng và sang tên cho bà Quách Thị Thu H. Khi bàn giao nhà, bà Quách Thị Thu H giao nốt số tiền 150.000.000 đồng cho vợ chồng ông Tuấn A, bà Mai Thị Thu H1. Sau đó bà Quách Thị Thu H thế chấp căn nhà này tại Ngân hàng TMCP N2 Chi nhánh H4 để vay tiền.

Do gia đình bà Quách Thị Thu H chưa có nhu cầu sử dụng ngay ngôi nhà trên, đồng thời gia đình bà Mai Thị Thu H1, ông Tuấn A có đề nghị xin thuê lại ngôi nhà để tiếp tục sinh sống với thời hạn thuê 05 năm (có ký Hợp đồng thuê nhà) nên bà Quách Thị Thu H đồng ý. Trong 01 năm đầu gia đình bà Mai Thị Thu H1, ông Tuấn A trả tiền thuê đầy đủ theo hàng tháng. Đến năm thứ 2 việc trả tiền thuê nhà bị kéo dài và trả lắt nhắt nhiều lần trong tháng với nhiều lý do khác nhau.

Từ tháng 12/2019 tới nay gia đình ông Tuấn A, bà Mai Thị Thu H1 hoàn toàn không trả tiền thuê nhà cho bà Quách Thị Thu H. Sau rất nhiều lần bà Quách Thị Thu H yêu cầu gia đình ông Tuấn A, bà Mai Thị Thu H1 trả tiền thuê nhà nhưng ông bà Tuấn A, Mai Thị Thu H1 không trả, trốn tránh.

Tại phiên tòa nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết chấm dứt hợp đồng thuê nhà giữa bà Quách Thị Thu H và bà Mai Thị Thu H1, ông Tuấn A. T3 buộc ông Nguyễn Tuấn A, bà Mai Thị Thu H1 cùng những người khác có liên quan phải dọn ra khỏi căn nhà thuộc sở hữu hợp pháp của bà Quách Thị Thu H tại địa chỉ: Số C ngách I, ngõ Q, phường H, quận Đ, thành phố H trả lại nhà đất cho bà.

Tuyên Hợp đồng thế chấp số 332/17/BDS/HĐTC/12795 ngày 21/12/2017 ký giữa V3 và bà Quách Thị Thu H tiếp tục có hiệu lực thi hành.

Ngoài những yêu cầu trên bà Quách Thị Thu H không có yêu cầu nào khác.

** Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn - bà Mai Thị Thu H1 trình bày:*

- Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét đối với hợp đồng chuyển nhượng và hợp đồng thuê nhà. Bản chất của hợp đồng là giả cách, mục đích là để đáo hạn đối với khoản vay giữa Ngân hàng V2 với vợ chồng bà Mai Thị Thu H1, bởi lẽ sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng thì gia đình bà Mai Thị Thu H1 vẫn sinh sống tại căn nhà đó, vợ chồng bà Quách Thị Thu H không có hành động gì thể hiện là chủ sở hữu tài sản như sửa chữa, thay đổi đồ đạc, quản lý khóa cửa, hơn nữa gia đình bà Mai Thị Thu H1 sửa nhà nhưng bà Quách Thị Thu H cũng không biết. Do vậy, đề nghị tuyên hợp đồng vô hiệu, các bên trả cho nhau những gì đã nhận;

- Đề nghị chuyển hồ sơ lên Tòa án Thành phố Hà Nội để giải quyết về việc tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản trên đất hiện đứng tên bà Quách Thị Thu H để trả lại cho chủ cũ đứng tên.

*Bị đơn bà **Mai Thị Thu H1** trình bày:*

Bà Mai Thị Thu H1 đồng ý với ý kiến của người đại diện cho bà và bác bỏ tất cả ý kiến của nguyên đơn. Bà Mai Thị Thu H1 khẳng định ngôi nhà trên là của vợ chồng bà, bà không bán cho bà Quách Thị Thu H nên không có việc bà thuê lại nhà của vợ chồng bà H. Mục đích Ký Hợp đồng chuyển nhượng và Hợp đồng thuê nhà là để hợp thức hóa việc tất toán khoản vay của vợ chồng ông bà tại Ngân hàng V2 mà ông bà đã vay trước đó, cũng là để bà Quách Thị Thu H đứng tên thế chấp vào Ngân hàng vay số tiền dùng bù vào số tiền tất toán khoản vay tại V2.

* Ông Lê Vũ H3 đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng TMCP N2 đề nghị Tòa án giải quyết: V3 đề nghị Tòa án tuyên Hợp đồng thế chấp số 332/17/BDS/HĐTC/12795 ngày 21/12/2017 ký giữa V3 và bà Quách Thị Thu H là hợp pháp và có hiệu lực nhằm đảm bảo quyền và lợi ích của Ngân hàng và hỗ trợ VCB thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

* Các đương sự khác vắng mặt tại phiên tòa và trong quá trình tố tụng, không có ý kiến trình bày nên không có căn cứ để xem xét.

*** Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Đống Đa tham gia phiên tòa có ý kiến:**

Về tố tụng: Quá trình Tòa án thụ lý vụ án cho đến khi đưa quyết định đưa vụ án ra xét xử Thẩm phán, Thư ký đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật; Tại phiên tòa Hội đồng xét xử đã tiến hành tố tụng theo đúng các quy định tại Bộ luật tố tụng dân sự. Vụ án vi phạm về thời hạn chuẩn bị xét xử. Ngày 12/9/2024 bà Phi Thị N chết, căn cứ Điều 74 Bộ luật tố tụng dân sự, Điều 372 Bộ luật dân sự, xác định tư cách tham gia tố tụng của bà Phi Thị N1 được chấm dứt.

* Về nội dung:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ; Căn cứ Điều 317, 318, khoản 6 Điều 320, Điều 357, Điều 466, Điều 468 Bộ luật dân sự; Điều 21, 26, 35, 39 và Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết 326 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án. Đề nghị HĐXX:

Chấp nhận yêu cầu về việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà ký giữa bà Quách Thị Thu H và bà Mai Thị Thu H1, ông Nguyễn Tuấn A

- Buộc bà Mai Thị Thu H1, ông Nguyễn Tuấn A trả bà Quách Thị Thu H nhà đất tại số C, ngách I, ngõ Q, phường H, quận Đ, diện tích 31,1m² theo giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất số CL155244, sổ vào sổ cấp GCN: CS49288 ngày 13/12/2017 do Sở Tài nguyên môi trường thành phố H cấp.

- Buộc bà Mai Thị Thu H1, ông Tuấn A và những người đang cùng quản lý, sử dụng nhà đất trên phải di dời để trả lại nhà cho bà H1.

- Không chấp nhận các yêu cầu khác của bị đơn.

Về án phí: bà Mai Thị Thu H1, ông Tuấn A phải chịu án phí đối với yêu cầu khởi kiện của bà Quách Thị Thu H được chấp nhận; Bà Quách Thị Thu H không phải chịu án phí.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Quan hệ pháp luật: bà Quách Thị Thu H khởi kiện vụ án dân sự, kèm theo đơn khởi kiện bà H có nộp Hợp đồng thuê nhà, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với nhà đất tại số C ngách I, ngõ Q, phường H, quận Đ, thành phố Hà Nội đứng tên bà; Bà yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp xuất phát từ hợp đồng thuê nhà; Căn cứ khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 472 Bộ luật dân sự, xác định quan hệ pháp luật là tranh chấp Hợp đồng cho thuê nhà.

Việc xét xử vắng mặt đương sự: Tòa án đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng của Tòa án trong đó có Quyết định đưa vụ án ra xét xử; Quyết định hoãn phiên tòa; Quyết định tạm ngừng phiên tòa; Căn cứ Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt ông T1, anh T2, chị H2, anh V1, chị M.

Qua xác minh thông tin cư trú thấy bà Phí Thị N1 sinh sống tại số C ngách I, ngõ Q, phường H, quận Đ, Hà Nội nên Tòa án đưa bà N1 tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án; Ngày 12/9/2024 bà Phí Thị N chết, căn cứ Điều 74 Bộ luật tố tụng dân sự, Điều 372 Bộ luật dân sự, chấm dứt tư cách tham gia tố tụng của bà Phí Thị N1.

[2] Về nội dung:

** Xét yêu cầu của nguyên đơn:*

- Nguồn gốc nhà đất số C ngách I ngõ Q, phường H, quận Đ, Hà Nội:

Căn cứ tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện:

Ngày 13/12/2017 Sở Tài nguyên môi trường thành phố H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL155244, sổ vào sổ cấp GCN: CS49288 thửa đất tại địa chỉ số C ngách I ngõ Q, phường H, quận Đ, thành phố Hà Nội đứng tên bà Quách Thị Thu H; Giấy chứng nhận này được cấp lại từ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 760403 do UBND quận Đ ngày 29/9/2011, do bà Quách Thị Thu H nhận chuyển nhượng theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 786/2017.CNQSDĐ lập ngày 08/12/2017 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Văn T4, Hà Nội

Ngoài bản sao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, bà H còn giao nộp các tài liệu khác như: Hợp đồng đặt cọc, biên bản giao nhận nhà đất và tiền thanh toán.

Khoản 16 Điều 3 Luật Đất đai quy định: *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất* là chứng thư pháp lý để Nhà nước xác nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất hợp pháp của người có quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất.

Căn cứ tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, lời trình bày của các đương sự trong vụ án có đủ căn cứ xác định, bà Quách Thị Thu H là chủ sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đối với nhà đất tại số C ngách I, ngõ Q, phường H, quận Đ, Hà Nội. Do đó, bà Quách Thị Thu H có đầy đủ quyền chiếm hữu, quyền sử dụng và quyền định đoạt tài sản theo quy định của pháp luật. Việc bà H khởi kiện, yêu cầu Tòa án giải quyết là phù hợp với quy định tại Điều 4, Điều 5 Bộ luật tố tụng dân sự.

Xét Hợp đồng thuê nhà:

Hồ sơ thể hiện: Bà Quách Thị Thu H và ông Nguyễn Tuấn A, bà Mai Thị Thu H1 đã ký Hợp đồng thuê nhà tháng 11/2017. Nội dung: Bà Quách Thị Thu H cho ông Tuấn A và bà Mai Thị Thu H1 thuê nhà đất 30 ngách I, ngõ Q, phường H, quận Đ, Hà Nội; thời hạn thuê 05 năm; mục đích thuê: Để ở; giá thuê nhà 15.000.000 đồng/tháng...

Quá trình giải quyết vụ án các đương sự đều thừa nhận đã ký kết Hợp đồng thuê nhà, ông Tuấn A, bà Mai Thị Thu H1 xác nhận chữ ký tại Hợp đồng trên là của ông bà; việc ký hợp đồng thuê nhà trên cơ sở hoàn toàn tự nguyện;

Nhận thấy: Hợp đồng thuê nhà được giao kết bằng văn bản giữa các chủ thể có năng lực hành vi dân sự; hợp đồng được ký từng trang; mục đích và nội dung của giao dịch trên không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội; việc ký hợp đồng trên cơ sở tự nguyện giao kết giữa chủ tài sản và bên có nhu cầu thuê; do đó xác định Hợp đồng thuê nhà ký giữa bà Quách Thị Thu H và bà Mai Thị Thu H1, ông Nguyễn Tuấn A có hiệu lực pháp luật, các bên đương sự có quyền, nghĩa vụ thực hiện đúng thỏa thuận tại hợp đồng.

Do bà Mai Thị Thu H1 ông Tuấn A nợ tiền thuê nhà, bà Quách Thị Thu H đã nhiều lần yêu cầu vợ chồng ông Tuấn A và bà Mai Thị Thu H1 trả tiền thuê nhà nhưng người thuê không trả; ý kiến của bà Quách Thị Thu H phù hợp với các tin nhắn, các tài liệu khác có trong hồ sơ; Do đó, việc bà Quách Thị Thu H khởi kiện yêu cầu người thuê trả nhà là phù hợp với thỏa thuận tại hợp đồng thuê, phù hợp quy định pháp luật; Căn cứ Điều 482 Bộ luật dân sự, chấp nhận yêu cầu của bà Quách Thị Thu H.

Ngoài yêu cầu đòi nhà cho thuê, nguyên đơn không có yêu cầu gì khác nên không xét.

** Xét yêu cầu của bị đơn:*

Trong quá trình giải quyết bà Mai Thị Thu H1, ông Tuấn A không có yêu cầu phản tố và khẳng định ông bà không bán nhà đất trên cho bà H1, việc ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Hợp đồng thuê nhà chỉ để Hợp thức hóa việc đáo hạn và vay tiền tại Ngân hàng.

Hội đồng xét xử nhận thấy: Ngày 08/12/2017, bà Mai Thị Thu H1, ông Nguyễn Tuấn A đã chuyển nhượng cho cho bà Quách Thị Thu H 01 (một) ngôi nhà cấp 4 01

tăng gắn liền với quyền sử dụng đất là 31,1m² tại số C ngách I ngõ Q, phường H, quận Đ, Hà Nội. Bà Quách Thị Thu H đã trả đủ tiền cho ông Tuấn A, bà Mai Thị Thu H1. Cả hai bên đều xác nhận thực tế giá trị Hợp đồng là 1.500.000.000đồng, bà Quách Thị Thu H thanh toán cho vợ chồng ông Tuấn A, bà Mai Thị Thu H1 1.500.000.000đồng được thể hiện tại Biên bản giao nhận nhà đất và tiền thanh toán. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được lập tại Văn phòng C có trụ sở tại: Số A ngõ V, phường V, quận Đ, thành phố Hà Nội, để hoàn thiện thủ tục sang tên theo quy định của pháp luật. Hợp đồng công chứng số 786/2017/CNQSDĐ; Quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD.

Sau khi hoàn tất việc giao nhận nhà đất và tiền thanh toán đối với nhà đất tại địa chỉ số C ngõ Q phường H. Tháng 11/2017 bà Quách Thị Thu H cùng bà Mai Thị Thu H1, ông Nguyễn Tuấn A ký hợp đồng thuê nhà. Bên A (bên cho thuê bà Quách Thị Thu H), bên B (bên thuê bà Mai Thị Thu H1 và ông Nguyễn Tuấn A) cùng ký vào hợp đồng thuê nhà, thời hạn thuê là 05 năm, giá thuê là 15.000.000đồng/tháng.

Nhà đất tại địa chỉ số C ngách I ngõ Q, phường H, quận Đ, Hà Nội, đứng tên bà Quách Thị Thu H theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CL155244, số vào sổ cấp GCN: CS49288 do Sở tài nguyên và Môi trường thành phố H cấp ngày 13/12/2017.

Việc vợ chồng bà Mai Thị Thu H1, ông Nguyễn Tuấn A trình bày: Ông bà khẳng định không có việc ông bà bán nhà cho bà Quách Thị Thu H. Khi ký giấy tờ chuyển nhượng nhà đất, bản thân do vợ chồng ông bà thiếu hiểu biết, tin tưởng nên đã ký. Khi đó do bị quá hạn trả nợ tại Ngân hàng được cán bộ Ngân hàng tư vấn nên ông bà đã tự nguyện ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; ký Hợp đồng thuê nhà với bà Quách Thị Thu H, mục đích để bà Quách Thị Thu H thế chấp nhà đất vào Ngân hàng để vay tiền, và trả tiền lãi hàng tháng cho Ngân hàng. Mặc dù hai bên có Biên bản giao nhận nhà đất và tiền thanh toán với số tiền 1.500.000.000đồng nhưng ông Tuấn A khẳng định không ký văn bản này ông đề nghị giám định chữ ký và sẽ nộp đơn xin giám định sau. Theo ông Tuấn A, bà Mai Thị Thu H1 toàn bộ quá trình thỏa thuận của ông bà với bà Quách Thị Thu H đều có sự chứng kiến của ông Q - nhân viên Công ty V2. Tuy nhiên, ông Tuấn A không nộp đơn đề nghị giám định chữ ký cho Tòa án, không cung cấp được tên tuổi, địa chỉ, nơi sinh sống, làm việc của ông Q, không xuất trình được tài liệu nào chứng minh cho những yêu cầu của mình, mặt khác tại phiên tòa hôm nay đại diện theo ủy quyền của bị đơn thừa nhận việc ký hợp đồng hai bên đều tự nguyện, nhưng mục đích chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sở hữu nhà là để đảo lộn, hợp đồng là giả tạo.

Cho rằng bà Quách Thị Thu H đã có hành vi lừa đảo gia đình ông bà trong việc ký kết hợp đồng Chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Hợp đồng thuê nhà, bà Mai Thị Thu H1 đã đến Cơ quan cảnh sát điều tra Công an quận C và Cơ quan cảnh sát điều tra công an thành phố H để tố cáo bà Quách Thị Thu H. Quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã thực hiện xác minh, thu thập chứng cứ về đơn của bà Mai Thị Thu H1 tới Cơ quan Cảnh sát điều tra công an quận C; Cơ quan Cảnh sát điều tra công an Thành phố H và được Cơ quan Cảnh sát điều tra công an quận C đã trả lời tại Văn bản số 526/CQĐT-ĐTTH ngày 06/2/2024 như sau: “Chị Mai Thị Thu H1 (sinh năm:

1976; Địa chỉ: Số C ngách I ngõ Q, Tôn Đức T5, H, Đ, Hà Nội) tố giác chị Quách Thị Thu H (sinh năm: 1975) và chồng là Hoàng Anh T (sinh năm: 1975; Cả hai cùng trú tại: Số A ngõ Ấ, H, Đ, Hà Nội) có dấu hiệu chiếm đoạt tài sản thông qua việc hai bên thỏa thuận thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay vốn ngân hàng.

Qua rà soát hồ sơ lưu tại đơn vị xác định: Ngày 17/6/2021 cơ quan Cảnh sát điều tra Công an quận C nhận được đơn của chị Mai Thị Thu H1. Căn cứ quy định tại Bộ luật dân sự năm 2015, Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an quận C nhận thấy nội dung tố giác theo đơn của chị Mai Thị Thu H1 là tranh chấp phát sinh trong giao dịch dân sự nên không phân công giải quyết tin báo tố giác”.

Để giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử xem xét vụ án một cách toàn diện, khách quan và đầy đủ; Căn cứ quy định của pháp luật: Giữa bà Quách Thị Thu H và bà Mai Thị Thu H1, ông Nguyễn Tuấn A đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có công chứng hợp pháp. Sau khi ký Hợp đồng chuyển nhượng, bà Quách Thị Thu H đã đăng ký biến động tại cơ quan quản lý đất đai có thẩm quyền; Bà Quách Thị Thu H đã được cấp Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất đứng tên bà, bà đã tiến hành thế chấp tại Ngân hàng, toàn bộ quá trình trên bà Mai Thị Thu H1, ông Tuấn A hòa toàn biết, không có bất cứ ý kiến gì đối với cơ quan có thẩm quyền và Ngân hàng nhận thế chấp tài sản. Do vậy, có đủ căn cứ xác định bà Quách Thị Thu H được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác nhận quyền sử dụng đất hợp pháp. Hợp đồng thuê nhà ký kết giữa hai bên từ tháng 11 năm 2017 ông Tuấn A, bà Mai Thị Thu H1 đã thanh toán tiền cho bà Quách Thị Thu H từ đó tới cuối năm 2020, do dịch bệnh covid 19, tình hình kinh tế khó khăn, không còn khả năng trả nợ nên ông bà đã không trả tiền cho bà Quách Thị Thu H. Thực tế hai bên đã nhận bàn giao nhà thuê, đã thực hiện hợp đồng nên việc việc bà Mai Thị Thu H1, ông Nguyễn Tuấn A cho rằng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ký Hợp đồng thuê nhà là giả tạo, mục đích để bà Quách Thị Thu H hợp thức hóa việc đảo hạn tại V2 và thế chấp tại VCB H.

Quá trình Tòa án giải quyết, Tòa án nhiều lần yêu cầu đương sự thu thập, giao nộp, tài liệu chứng cứ để chứng minh cho ý kiến, quan điểm của mình, tuy nhiên, bị đơn chỉ trình bày mà không có tài liệu, chứng cứ gì chứng minh; Đương sự có nghĩa vụ đưa ra chứng cứ để chứng minh mà không đưa ra được chứng cứ hoặc không đưa ra đủ chứng cứ thì Tòa án giải quyết vụ việc dân sự theo những chứng cứ đã thu thập được có trong hồ sơ vụ việc;

Từ những nhận định trên, không có cơ sở để xác nhận ý kiến, quan điểm của bị đơn là có căn cứ, nên không chấp nhận.

* Xét yêu cầu của Ngân hàng TMCP N2 về việc xem xét Hợp đồng thế chấp số 332/17/BDS/HĐTC/12795 ngày 21/12/2017 ký giữa V3 và bà Quách Thị Thu H là hợp pháp và có hiệu lực nhằm đảm bảo quyền và lợi ích của Ngân hàng và hỗ trợ VCB thu hồi nợ theo quy định của pháp luật. Tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ đủ căn cứ xác nhận bà Quách Thị Thu H là chủ sở hữu tài sản thế chấp, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà Quách Thị Thu H là hợp pháp nên việc việc bà Quách Thị Thu H thế chấp cho Ngân hàng V3 là đúng quy định của pháp luật, và có hiệu lực nên yêu cầu của Ngân hàng được chấp nhận.

[3]. Về án phí: Bà Mai Thị Thu H1, ông Nguyễn Tuấn A phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu của bà Quách Thị Thu H được chấp nhận.

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

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ:

- Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 74, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 271, 273, 280 Bộ luật tố tụng dân sự;
- Điều 275, Điều 351, Điều 372, Điều 428, Điều 472, Điều 482 Bộ luật dân sự.
- Điều 10, Điều 117, 119, 121, 131 Luật nhà ở;
- Điều 27, 18, 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Quách Thị Thu H về tranh chấp Hợp đồng thuê nhà đối với bà Mai Thị Thu H1, ông Nguyễn Tuấn A.

- Chấm dứt Hợp đồng thuê nhà tháng 11/2017 giữa bà Quách Thị Thu H với bà Mai Thị Thu H1 và ông Nguyễn Tuấn A.

- Buộc bà Mai Thị Thu H1, ông Nguyễn Tuấn A phải trả bà Quách Thị Thu H nhà đất tại số C, ngách I, ngõ Q, phường H, quận Đ, Hà Nội (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CL155244, số vào sổ cấp GCN: CS49288 ngày 13/12/2017 đứng tên bà Quách Thị Thu H).

- Buộc bà Mai Thị Thu H1, ông Nguyễn Tuấn A và những người đang sinh sống tại nhà số C, ngách I, ngõ Q, phường H, quận Đ, Hà Nội, phải di dời để trả lại nhà cho bà Quách Thị Thu H.

2. Không chấp nhận các yêu cầu khác của bị đơn.

3. Khi có quyết định thi hành án của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền buộc các tổ chức, cá nhân hiện đang chiếm hữu, sử dụng nhà đất số C, ngách I, ngõ Q, phường H, quận Đ, Thành phố Hà Nội phải di dời khỏi nhà đất nói trên để đảm bảo việc thi hành án.

4. Án phí dân sự: Bà Mai Thị Thu H1, ông Nguyễn Tuấn A phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm; Bà Quách Thị Thu H không phải chịu án phí, hoàn trả bà Quách Thị Thu H số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0070276 ngày 13/6/2022 của Chi cục thi hành án dân sự quận Đống Đa.

* Trường hợp Bản án, Quyết định 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 Điều 6, Điều 7 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.

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

Nơi nhận:

- Dương sự.
- VKSND quận Đống Đa;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Quản Văn Tiến