

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 229/2025/DS-PT  
Ngày: 21/3/2025  
V/v Tranh chấp hợp đồng thuê nhà.

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên  
tòa: Bà Phạm Thị Thanh Trúc

Các Thẩm phán:

Ông Nguyễn Tiến Dũng  
Bà Nguyễn Thị Thoa

**- Thư ký phiên tòa:**

Bà Nguyễn Thị Lưu  
Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên  
tòa:**

Ông Tào Minh Quân - Kiểm sát viên.

Trong ngày 21 tháng 3 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 1048/2024/TLPT-DS ngày 06 tháng 12 năm 2024, về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 497/2024/DS-ST ngày 23 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 6611/2024/QĐ-PT ngày 16 tháng 12 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 682/2025/QĐ-PT ngày 15 tháng 01 năm 2025; Quyết định tạm ngừng phiên tòa phúc thẩm số 1710/2025/QĐ-PT ngày 17 tháng 02 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 2399/2025/QĐ-PT ngày 28 tháng 02 năm 2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Lê Thị Ngọc Đ, sinh năm 1985 (có mặt).

Địa chỉ: E tổ A, ấp E, xã P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Bùi Trường C - Văn phòng L3 thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H (có mặt).

*2. Bị đơn:*

2.1. Ông Phan Văn L, sinh năm 1969 (có mặt).

2.2. Bà Lê Thị Gái N, sinh năm 1975 (có mặt).

Cùng địa chỉ: C ấp C, xã P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Lâm Thị Hồng C1 - Công ty L4 thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H (có mặt).

*3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

3.1. Bà Phan Lê Thu H, sinh năm 2001 (vắng mặt).

3.2. Trẻ Phan Lê Minh P, sinh năm 2010 do ông Phan Văn L, sinh năm 1969 và bà Lê Thị Gái N, sinh năm 1975 đại diện theo pháp luật (có mặt).

Cùng địa chỉ: C ấp C, xã P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người kháng cáo:* Ông Phan Văn L - Bị đơn.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Nguyên đơn bà Lê Thị Ngọc Đ trình bày:* Ngày 10/02/2022, bà Lê Thị Ngọc Đ (sau đây gọi tắt là nguyên đơn hoặc bà Đ) có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở với ông Phan Văn L và bà Lê Thị Gái N (sau đây gọi tắt là bị đơn hoặc ông L, bà N) đối với phần diện tích còn lại của đất và nhà tọa lạc tại địa chỉ C ấp C, xã P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh (sau đây gọi tắt là nhà, đất 3C28 ấp 3) thuộc thửa đất số 705, tờ bản đồ số 112 với giá 3.000.000.000 đồng. Ngay sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, do ông L, bà N có nhu cầu thuê lại căn nhà trên để ở trong thời gian tìm chỗ ở khác nên ông L và bà Đ thỏa thuận ký hợp đồng thuê nhà (không ghi ngày tháng năm) nhưng trong hợp đồng thuê có thể hiện thời gian thuê từ ngày 10/02/2022 với giá 90.000.000 đồng/tháng. Trước khi khởi kiện, nguyên đơn đã nhiều lần đến tìm bị đơn yêu cầu trả lại nhà, đất đã thuê nhưng bị đơn không đồng ý, đến nay vẫn chưa giao lại nhà, đất cho nguyên đơn. Theo bị đơn trình bày giữa bị đơn và nguyên đơn không lập hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất 3C28 ấp 3 mà chỉ ký hợp đồng vay số tiền 3.000.000.000 đồng, lãi suất 90.000.000 đồng/tháng, đã trả được 04 tháng tiền lãi là không đúng. Thực tế, hai bên chỉ thỏa thuận ký hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất nêu trên tại cơ quan công chứng và nguyên đơn đã được cập nhật biến động quyền sử dụng, sở hữu nhà đất đã chuyển nhượng theo quy định của pháp luật.

Nhận thấy quyền, lợi ích hợp pháp bị xâm phạm, nguyên đơn yêu cầu Tòa án buộc bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở, số công chứng 00624/quyền số 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/02/2022, bàn giao phần nhà, đất 3C28 ấp 3; chấm dứt hợp đồng thuê nhà và không yêu cầu bị đơn trả tiền thuê.

Ngày 22/01/2024, nguyên đơn sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện, yêu cầu Tòa án: Tuyên chấm dứt hợp đồng thuê nhà (không ghi ngày tháng năm) giữa bà Đ và ông L đối với căn nhà 3C28 ấp 3; buộc ông L và bà N trả lại căn nhà đã thuê cho bà Đ.

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện buộc bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở, số công chứng 00624/quyền số 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/02/2022, bàn giao phần nhà và đất tọa lạc tại địa chỉ C ấp C khi bản án có hiệu lực pháp luật.

*Bị đơn ông Phan Văn L và bà Lê Thị Gái N trình bày:* Ngày 10/02/2022, ông L và bà N có vay của bà Đ số tiền 3.000.000.000 đồng, lãi suất 90.000.000 đồng/tháng. Hai bên thỏa thuận chỉ làm hợp đồng vay tài sản hoặc hợp đồng thế chấp tài sản nhà, đất 3C28 ấp 3 cho bà Đ, chứ không đồng ý làm hợp đồng chuyển nhượng vì số tiền vay có giá trị thấp hơn rất nhiều so với giá trị quyền sử dụng đất cầm cố. Khi ông L, bà N đến cơ quan công chứng vẫn nghĩ đó là hợp đồng vay, thế chấp. Lợi dụng ông L, bà N thiếu hiểu biết về pháp luật, thủ tục đất đai, bà Đ đã đưa ra nhiều thông tin sai lệch về việc ký hợp đồng nên khi đó ông L, bà N không phát hiện ra bà Đ đã lừa dối ông, bà ký hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất 3C28 ấp C. Sau khi ký hợp đồng xong, nguyên đơn không cho bị đơn giữ hồ sơ nên không phát hiện được sự việc về cách thức trả tiền lãi hàng tháng. Tuy nhiên, hai bên đã thống nhất trả lãi suất qua việc ký hợp đồng thuê nhà giữa ông L và bà Đ. Sau khi ký xong hợp đồng thuê nhà, ông L mới phát hiện bà Đ đã thay đổi hợp đồng vay, thế chấp tài sản bằng hợp đồng mua bán, chuyển nhượng nhà, đất 3C28 ấp 3 và giá thuê hàng tháng 90.000.000 đồng là quá cao, không phù hợp với giá thị trường. Tính đến thời điểm hiện tại, ông L đã trả được 04 tháng tiền lãi suất với tổng số tiền 360.000.000 đồng. Sau đó, ông L không còn khả năng trả lãi suất nữa nên bà Đ nhiều lần yêu cầu người khác cưỡng ép, buộc ông L phải giao nhà, gây áp lực tâm lý cho gia đình không làm gì được. Bị đơn đã nhiều lần đề nghị nguyên đơn hỗ trợ để đưa nhà, đất 3C28 ấp 3 thế chấp cho ngân hàng với số tiền 3.000.000.000 đồng trả nợ cho nguyên đơn

nhưng không có kết quả. Bị đơn không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không có yêu cầu phản tố.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Lê Thu H, trẻ Phan Lê Minh P do ông Phan Văn L và bà Lê Thị Gái N đại diện theo pháp luật thống nhất lời trình bày của bị đơn, không có yêu cầu độc lập.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 497/2024/DS-ST ngày 23/7/2024 của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

1. Chấm dứt Hợp đồng thuê nhà (không ghi ngày tháng năm) giữa bà Lê Thị Ngọc Đ và ông Phan Văn L, bà Lê Thị Gái N đối với căn nhà tại địa chỉ: C ấp C, xã P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Buộc ông Phan Văn L và bà Lê Thị Gái N cùng với các thành viên trong gia đình trả lại căn nhà đã thuê tại địa chỉ: C ấp C, xã P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Lê Thị Ngọc Đ.

3. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Lê Thị Ngọc Đ không yêu cầu thanh toán tiền thuê nhà đối với ông Phan Văn L, bà Lê Thị Gái N.

4. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của bà Lê Thị Ngọc Đ yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở, số công chứng 00624/Quyền số 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/02/2022, phần nhà và đất tọa lạc tại địa chỉ C ấp C, xã P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh với ông Phan Văn L và bà Lê Thị Gái N. Hậu quả của việc đình chỉ: Đương sự được quyền khởi kiện lại theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, bản án dân sự sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo, quyền và nghĩa vụ của các đương sự trong giai đoạn thi hành án.

Ngày 05/8/2024, bị đơn ông Phan Văn L nộp đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 497/2024/DS-ST ngày 23/7/2024 của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Bị đơn ông Phan Văn L và bà Lê Thị Gái N xác định: Ngày 10/02/2022, vợ chồng ông L, bà N chỉ thoả thuận cầm cố nhà, đất 2C28 ấp 3 với bà Đ. Do tin tưởng ông Ngô Văn T, là người môi giới, và bà Trần Thị Thu L1 (mẹ ruột bà Đ) nên ông L, bà N có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và hợp đồng thuê nhà đối với nhà, đất 2C28 ấp 3 với bà Đ, đã nhận đủ

số tiền 3.000.000.000 đồng theo thoả thuận tại hợp đồng chuyển nhượng ngày 10/02/2022. Trên thực tế, ông L, bà N không có bất kỳ thoả thuận chuyển nhượng hoặc thuê nhà, đất 2C28 ấp 3 hoặc vay tài sản của bà Đ mà ông L và bà N có vay của bà L1 số tiền 3.000.000.000 đồng, thoả thuận lãi suất 90.000.000 đồng/tháng, đã trả tiền lãi suất cho bà L1 được 04 tháng với tổng số tiền 360.000.000 đồng, đã bao gồm số tiền 140.000.000 đồng bà Phan Lê Thu H (con gái ông L, bà N) chuyển khoản từ ngày 09/9/2022 đến ngày 12/9/2022. Mỗi lần trả lãi suất, ông L, bà N không cho bà L1 ký nhận. Đoạn ghi âm bị đơn cung cấp trong giai đoạn xét xử phúc thẩm có nội dung ghi nhận cuộc trao đổi của ông L với bà L1, thể hiện giữa bà L1 và ông L đã giao kết hợp đồng vay tài sản với số tiền vay 3.000.000.000 đồng, lãi suất 90.000.000 đồng/tháng. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và hợp đồng thuê nhà đối với nhà, đất 2C28 ấp 3 giữa nguyên đơn và bị đơn là hợp đồng giả cách, chưa được Toà án cấp sơ thẩm làm rõ nên bị đơn giữ nguyên kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm.

Nguyên đơn bà Lê Thị Ngọc Đ xác định từ ngày 10/02/2022 đến thời điểm xét xử phúc thẩm, giữa bà Đ, ông L, bà N và bà L1 (mẹ bà Đ) không có quan hệ vay tài sản nên không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trẻ Phan Lê Minh P do ông Phan Văn L và bà Lê Thị Gái N đại diện theo pháp luật thống nhất lời trình bày của bị đơn.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn - Luật sư Bùi Trường C trình bày: Quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án này là tranh chấp hợp đồng thuê nhà. Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn không có yêu cầu phản tố đối với giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở đối với nhà, đất 2C28 ấp 3 hoặc tranh chấp hợp đồng vay tài sản với bà Trần Thị Thu L1. Tại phiên toà phúc thẩm, bị đơn đã xác định giữa nguyên đơn và bị đơn không có giao dịch vay tài sản, do đó việc đề nghị Hội đồng xét xử hủy toàn bộ bản án sơ thẩm để triệu tập người làm chứng là bà Trần Thị Thu L1 và ông Ngô Văn T là không có cơ sở. Căn cứ hợp đồng thuê nhà giữa nguyên đơn và bị đơn, có cơ sở xác định thời điểm giao kết hợp đồng thuê nhà hai bên hoàn toàn tự nguyện, không trái pháp luật và đạo đức xã hội. Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn - Luật sư Lâm Thị Hồng C1 trình bày: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở ngày 10/02/2022 giữa ông L, bà N với bà Đ là hợp đồng giả cách của khoản vay 3.000.000.000 đồng của bà Trần Thị Thu L1 với ông L, bà N. Từ đó, nguyên đơn và bị đơn mới lập hợp đồng thuê nhà, thỏa thuận giá thuê 90.000.000 đồng/tháng để hợp thức hóa cho hợp đồng vay tài sản của bà L1. Trên thực tế, ông L, bà N đã trả cho bà L1 tổng số tiền lãi 360.000.000 đồng. Do ông Ngô Văn T là người môi giới cho ông L, bà N vay tiền của bà L1, có đoạn ghi âm giữa ông L với bà L1 xin trả số tiền vốn vay 3.000.000.000 đồng của bà L1 để lấy lại nhà, đất 2C28 ấp 3 mà ông L, bà N đã ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà Đ nên cần thiết phải triệu tập ông T, bà L1 tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách là người làm chứng theo quy định tại Điều 77 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Do đó, đề nghị đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bị đơn, hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm.

Kiểm sát viên - Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến về việc tuân thủ pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm:

Về tố tụng: Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý vụ án đúng thẩm quyền. Thẩm phán đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án: Có thông báo bằng văn bản cho các đương sự và Viện kiểm sát cùng cấp về việc thụ lý vụ án, quyết định xét xử cùng hồ sơ vụ án chuyển Viện kiểm sát nghiên cứu đúng thời hạn quy định. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án thực hiện đúng trình tự, thủ tục xét xử phúc thẩm; người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung: Căn cứ những tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của các đương sự, kết quả tranh luận tại phiên tòa phúc thẩm, xét thấy kháng cáo của bị đơn không có cơ sở. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 497/2024/DS-ST ngày 23/7/2024 của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh. Các đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa và kết luận của đại diện Viện

kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc chấp hành pháp luật tố tụng và nội dung của vụ án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thủ tục tố tụng:

[1.1]. Đơn kháng cáo của bị đơn thực hiện trong thời hạn luật định nên được Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận.

[1.2]. Việc xác định thẩm quyền, quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án của Tòa án cấp sơ thẩm phù hợp với quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên được chấp nhận.

[1.3]. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Lê Thu H mặc dù đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai mà vẫn vắng mặt. Do đó Tòa án xét xử vắng mặt bà H theo quy định tại khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2]. Về nội dung: Xét kháng cáo của bị đơn.

[2.1]. Căn cứ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 485224 do UBND huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 12/02/2010 cho ông Phan H1 và bà Văn Thị L2, đã cập nhật biến động cho ông Phan Văn L và bà Lê Thị Gái N ngày 07/3/2018. Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và bị đơn cùng xác nhận: Ngày 10/02/2022, ông L, bà N và bà Đ có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở thuộc quyền sử dụng của ông L, bà N đối với thửa đất và căn nhà tại địa chỉ C ấp C giá 3.000.000.000 đồng theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở số 00624 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C2 chứng nhận. Ông L, bà N xác nhận đã nhận đủ số tiền 3.000.000.000 đồng và đã thực hiện thủ tục giao nhận nhà, đất vào ngày 10/02/2022. Bà Đ đã được cập nhật biến động quyền sử dụng, sở hữu vào ngày 17/01/2023. Do đó, có cơ sở để xác định nhà, đất 3C28 ấp 3 là tài sản hợp pháp của bà Đ, được pháp luật bảo vệ.

[2.2]. Hợp đồng thuê nhà không ghi ngày tháng năm giữa bà Đ và ông L có nội dung: Ông L thỏa thuận thuê nhà, đất 3C28 ấp 3 của bà Đ với mục đích để ở, giá thuê 90.000.000 đồng/tháng, không ghi thời hạn thuê. Tuy nhiên, tại Điều 2 của hợp đồng thuê nhà thể hiện ngày thuê nhà bắt đầu từ ngày 10/02/2022. Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn và bị đơn thừa nhận đã thực hiện giao nhận nhà vào ngày 10/02/2022. Do đó, có cơ sở để Hội đồng xét xử xác định hợp đồng thuê nhà giữa bà Đ và ông L bắt đầu từ ngày 10/02/2022. Hợp đồng thuê nhà này đã tuân thủ đúng các quy định về điều kiện của những người

tham gia giao dịch nhà ở; trình tự, thủ tục thực hiện giao dịch về nhà ở được quy định tại các Điều 119, 120, 121 và khoản 2 Điều 122 của Luật nhà ở năm 2014. Xét thấy giao dịch thuê nhà, đất 3C28 ấp 3 giữa nguyên đơn và bị đơn không liên quan đến ông Ngô Văn T và bà Trần Thị Thu L1 nên không có cơ sở để Hội đồng xét xử huỷ toàn bộ bản án sơ thẩm để đưa ông T, bà L1 tham gia tố tụng với tư cách là người làm chứng theo đề nghị của bị đơn và người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn.

[2.3]. Tại phiên toà phúc thẩm, bị đơn chỉ thừa nhận có nợ của bà Trần Thị Thu L1 (tên thường gọi là bà H2) - mẹ ruột nguyên đơn số tiền vay 3.000.000.000 đồng, lãi suất 90.000.000 đồng/tháng, đã trả được 04 tháng tiền lãi với tổng số tiền 360.000.000 đồng. Bị đơn cho rằng chỉ thoả thuận cầm cố nhà, đất 3C28 ấp 3 cho nguyên đơn nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và hợp đồng thuê nhà, đất 3C28 ấp 3 là giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay tài sản giữa ông L, bà N với bà L1. Từ ngày 09/9/2022 đến ngày 12/9/2022, bà Phan Lê Thu H (con gái của bị đơn) đã chuyển khoản cho nguyên đơn tổng số tiền 140.000.000 đồng trả lãi suất vay của số tiền trên. Đồng thời, bị đơn cung cấp đoạn ghi âm ghi nhận nội dung cuộc gọi của ông L với bà L1 đã thể hiện giữa ông L và bà L1 có giao kết hợp đồng vay tài sản, bà Đ nhận cầm cố nhà, đất 3C28 ấp 3 để đảm bảo cho khoản vay của bà L1. Tuy nhiên, nguyên đơn không xác nhận những lời trình bày của bị đơn, không thừa nhận giữa hai bên đã giao kết hợp đồng cầm cố nhà, đất 3C28 ấp C. Cả nguyên đơn và bị đơn cùng xác nhận trước khi khởi kiện, nguyên đơn đã nhiều lần yêu cầu bị đơn và những người đang cư trú tại nhà, đất 3C28 ấp 3 trả lại nhà, đất này nhưng bị đơn không đồng ý.

[2.4]. Tại Toà án cấp sơ thẩm, bị đơn xác định có vay của nguyên đơn số tiền 3.000.000.000 đồng, lãi suất 90.000.000 đồng/tháng. Tuy nhiên, tại phiên toà phúc thẩm, bị đơn trình bày không có giao dịch vay tài sản của nguyên đơn mà bị đơn có vay của bà L1 số tiền 3.000.000.000 đồng, lãi suất 90.000.000 đồng/tháng, bà Đ là người nhận cầm cố nhà, đất 3C28 ấp 3. Như vậy, bị đơn có sự mâu thuẫn trong lời khai trong quá trình giải quyết vụ án. Xét thấy bị đơn phản đối yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên có nghĩa vụ cung cấp chứng cứ theo quy định tại khoản 2 và khoản 4 Điều 91 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Ngoài lời trình bày bị đơn không cung cấp được chứng cứ chứng minh giữa nguyên đơn và bị đơn đã giao kết hợp đồng cầm cố nhà, đất 3C28 ấp C, mối quan hệ giữa hợp đồng vay tài sản giữa bà L1 với ông L, bà N, đã trả cho bà L1 tổng số tiền lãi suất 360.000.000 đồng nhưng lại cầm cố nhà, đất 3C28 ấp 3 cho bà Đ. Ngoài ra, các chứng cứ bị đơn cung cấp trong giai đoạn xét xử phúc thẩm không

đủ cơ sở để xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và hợp đồng thuê nhà ngày 10/02/2022 đối với nhà, đất 3C28 ấp 3 là giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay tài sản giữa bà L1 với ông L, bà N nên Hội đồng xét xử sẽ căn cứ những chứng cứ đã thu thập được có trong hồ sơ để giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

[2.5]. Nguyên đơn và bị đơn cùng xác định từ khi ký hợp đồng thuê nhà 3C28 ấp 3 cho đến nay, bị đơn chưa thực hiện nghĩa vụ trả tiền thuê nhà theo thỏa thuận là vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ của bên thuê vì vậy nguyên đơn yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê nhà và buộc bị đơn cùng với các thành viên trong gia đình bàn giao lại căn nhà trên là có cơ sở. Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn không yêu cầu bị đơn trả tiền thuê nhà còn thiếu. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Chấm dứt Hợp đồng thuê nhà (không ghi ngày tháng năm) giữa bà Đ và ông L, bà N đối với căn nhà 3C28 ấp 3; buộc ông L và bà N trả lại căn nhà đã thuê cho bà Đ; ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn không yêu cầu bị đơn trả tiền thuê nhà là phù hợp nên không có cơ sở để Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

[3]. Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc buộc bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở ngày 10/02/2022 đối với nhà, đất 3C28 ấp 3. Tòa án cấp sơ thẩm đã đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện này của nguyên đơn là phù hợp nên Hội đồng xét xử giữ nguyên.

[4]. Chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn có nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng khác với số tiền 24.385.803 đồng là phù hợp. Bà Đ đã tạm ứng đủ ông L, bà N có trách nhiệm liên đới trả lại cho bà Đ số tiền trên một lần khi bản án có hiệu lực pháp luật. Trường hợp ông L, bà N chậm thực hiện nghĩa vụ trả số tiền nêu trên thì ông, bà còn phải trả cho bà Đ tiền lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định tại Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[5]. Án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn phải liên đới chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 2 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 là phù hợp.

[6]. Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn cho rằng hợp đồng thuê nhà 3C28 ấp 3 là hợp đồng giả cách cho khoản vay 3.000.000.000 đồng ông L, bà N đã vay của bà L1. Do ông T là người môi giới cho ông L, bà N vay tiền của bà L1 nên cần hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm để triệu tập bà L1, ông T tham gia tố tụng với tư cách là người làm chứng là không có cơ sở nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[7]. Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm là có cơ sở nên chấp nhận.

[8]. Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của bị đơn ông Phan Văn L không được chấp nhận nên ông L phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 1 Điều 29 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.

Vì những lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH**

Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 148, Điều 293, khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng:

Các Điều 422, 428, Điều 472, 357 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Các Điều 119, 120, 121 và Điều 122 Luật Nhà ở năm 2014;

Luật phí và lệ phí năm 2015;

Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (được sửa đổi bổ sung năm 2014);

Khoản 2 Điều 26 và khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bị đơn ông Phan Văn L. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 497/2024/DS-ST ngày 23/7/2024 của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Xử:

## 1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Ngọc Đ.

1.1. Chấm dứt hợp đồng thuê nhà (không ghi ngày tháng năm) giữa bà Lê Thị Ngọc Đ và ông Phan Văn L, bà Lê Thị Gái N đối với nhà, đất 3C28 ấp C, xã P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

1.2. Buộc ông Phan Văn L, bà Lê Thị Gái N cùng các thành viên trong gia đình trả lại căn nhà, đất đã thuê tại địa chỉ C ấp C, xã P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Lê Thị Ngọc Đ.

1.3. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Lê Thị Ngọc Đ không yêu cầu ông Phan Văn L, bà Lê Thị Gái N trả tiền thuê nhà.

1.4. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Ngọc Đ yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở, số công chứng 00624/Quyền số 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/02/2022, phần nhà và đất tọa lạc tại địa chỉ C ấp C, xã P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh đối với ông Phan Văn L, bà Lê Thị Gái N. Đương sự được quyền khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết lại vụ án theo quy định của pháp luật.

## 2. Chi phí tố tụng:

2.1. Ông Phan Văn L, bà Lê Thị Gái N liên đới chịu 24.385.803 đồng (hai mươi bốn triệu ba trăm tám mươi lăm nghìn tám trăm lẻ ba đồng). Bà Đ đã tạm ứng đủ chi phí tố tụng nên ông L, bà N có trách nhiệm trả lại cho bà Đ số tiền 24.385.803 đồng (hai mươi bốn triệu ba trăm tám mươi lăm nghìn tám trăm lẻ ba đồng).

2.2. Trường hợp ông L, bà N chậm thực hiện nghĩa vụ trả số tiền nêu trên thì ông L, bà N còn phải trả cho bà Đ tiền lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định tại Điều 357 và Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

## 3. Án phí dân sự sơ thẩm:

3.1. Ông Phan Văn L, bà Lê Thị Gái N liên đới chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

3.2. Bà Lê Thị Ngọc Đ được nhận lại toàn bộ số tiền tạm ứng án phí 46.000.000 đồng (bốn mươi sáu triệu đồng) đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2021/0042722 ngày 31/3/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Phan Văn L phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005862 ngày 12/8/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Các đương sự thực hiện các nội dung trên một lần khi bản án có hiệu lực pháp luật tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

6. Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

7. 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 dân sự, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 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:**

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Tòa án nhân dân cấp cao tại TP.Hồ Chí Minh;
- Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại TP.Hồ Chí Minh;
- Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh;
- Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Chánh;
- Đương sự;
- Lưu (T18).

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

**Phạm Thị Thanh Trúc**