

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH NAM ĐỊNH**

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

Bản án số: 116/2023/DS-PT

Ngày: 16-9-2023

V/v: “Tranh chấp kiện đòi tài sản;
tranh chấp hợp đồng cho thuê nhà”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH NAM ĐỊNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông Lại Văn Tùng

Các Thẩm phán: Ông Mai Anh Tuấn

Ông Nguyễn Tiến Dũng

- Thư ký phiên toà: Bà Ngô Thu Phương - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Nam Định.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nam Định tham gia phiên toà: Bà Mai Thị Bích Huyền - Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 9 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Nam Định xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 56/2023/TLPT-DS ngày 17 tháng 7 năm 2023 về “Tranh chấp kiện đòi tài sản và hợp đồng cho thuê nhà”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2023/DS-ST ngày 14 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố N bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 197/2023/QĐXX-PT ngày 23 tháng 8 năm 2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Hoàng Thị Q, sinh năm 1973; nơi đăng ký thường trú: Số 41 đường Lê Hồng S, phường C, thành phố N, tỉnh Nam Định.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Vũ Thị Quỳnh Ng, sinh năm 1973; nơi đăng ký thường trú: Số 96 đường Nguyễn Kh, phường Tr, thành phố N, tỉnh Nam Định; nơi cư trú: Số 96 đường Nguyễn Kh, phường Tr, thành phố N, tỉnh Nam Định (theo hợp đồng ủy quyền ngày 07-10-2022).

- Bị đơn: Ông Trần Văn V, sinh năm 1969; nơi đăng ký thường trú: Số 68 đường B, phường Tr, thành phố N, tỉnh Nam Định; nơi cư trú: Số 374 đường Đ, xã N, thành phố N, tỉnh Nam Định.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Đức H, sinh năm 1959; nơi cư trú: Số 241, đường Tr, phường Q, thành phố N, tỉnh Nam Định.

2. Bà Bùi Thị Thu H1, sinh năm 1967; nơi cư trú: Số 241, đường Tr, phường Q, thành phố N, tỉnh Nam Định.

3. Bà Lê Thị Thanh H2, sinh năm 1980; nơi cư trú: Số 227, đường Đ, phường C, thành phố N, tỉnh Nam Định.

4. Ông Trần Thế D, sinh năm 1968; nơi cư trú: Số 227, đường Đ, phường C, thành phố N, tỉnh Nam Định.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Lê Thị Thanh H2, sinh năm 1980; nơi cư trú: Số 227, đường Đ, phường C, thành phố N, tỉnh Nam Định (văn bản ủy quyền ngày 06-12-2022).

5. Bà Vũ Thị Thu H3, sinh năm 1974; nơi đăng ký thường trú: Số 136, phố M, phường Vị Hoàng, thành phố N, tỉnh Nam Định; nơi cư trú: Số 374, đường Đ, xã N, thành phố N, tỉnh Nam Định.

- *Người làm chứng*: Bà Trần Thị Ph, sinh năm 1972; nơi cư trú: Số 14, đường Trần Bích S, phường Tr, thành phố N, tỉnh Nam Định.

- *Người kháng cáo*: Ông Trần Văn V là bị đơn, bà Lê Thị Thanh H2, ông Trần Thế D, ông Nguyễn Đức H, bà Bùi Thị Thu H1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Có mặt bà Vũ Thị Quỳnh Ng, ông Trần Văn V, bà Vũ Thị Thu H3; vắng mặt bà Lê Thị Thanh H2, ông Trần Thế D, ông Nguyễn Đức H, bà Bùi Thị Thu H1, bà Trần Thị Ph).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Tại đơn khởi kiện nộp ngày 24 tháng 10 năm 2022 và trong quá trình tham gia tố tụng, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (bà Hoàng Thị Q) là bà Vũ Thị Quỳnh Ng trình bày:

Bà Hoàng Thị Q không quen biết tất cả những người có liên quan trong vụ án, bao gồm vợ chồng bà Bùi Thị Thu H1 và ông Nguyễn Đức H, vợ chồng bà Lê Thị Thanh H2 và ông Trần Thế D, ông Trần Văn V và bà Vũ Thị Thu H3.

Khoảng cuối tháng 9 năm 2021, bà Hoàng Thị Q thấy có người môi giới bất động sản là bà Trần Thị Ph đăng bài viết trên mạng xã hội Facebook rao bán căn nhà số 374 đường Đ, xã N, thành phố N, tỉnh Nam Định với giá 4.300.000.000 đồng (bốn tỷ ba trăm triệu đồng). Do bà Hoàng Thị Q cũng đang nhu cầu mua nhà để kinh doanh nên đã gọi điện cho người môi giới là bà Trần Thị Ph để tìm hiểu. Sau đó bà Trần Thị Ph đã gửi ảnh chụp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của căn nhà đó cho bà Hoàng Thị Q xem. Bà Hoàng Thị Q xem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thấy căn nhà đã được sang tên cho bà Bùi Thị Thu H1 được khoảng 02 năm. Tiếp

theo, bà Hoàng Thị Q còn được bà Trần Thị Ph đưa đi xem vị trí căn nhà và quan sát căn nhà từ phía ngoài trước khi liên hệ với chủ bán nhà.

Sau khi đã xem căn nhà từ phía ngoài, bà Hoàng Thị Q có thiện chí mua nhà thật nên bà Trần Thị Ph đã đưa bà Hoàng Thị Q đến trực tiếp gặp bà Bùi Thị Thu H1 để bàn bạc, thỏa thuận việc mua bán nhà. Bà Hoàng Thị Q đã được bà Bùi Thị Thu H1 dẫn đến trực tiếp xem căn nhà số 374 đường Đ tổng cộng khoảng 03 lần. Việc bà Hoàng Thị Q xem nhà trước khi thống nhất giá cả mua bán được thực hiện rất kỹ càng; có lần bà Hoàng Thị Q còn dẫn theo cả người thân và bạn bè đến xem nhà, cùng xem xét hiện trạng tất cả các phòng từ tầng 1 đến tầng 4 và các khu vực khác như nhà vệ sinh, bếp... Trong những lần đến xem nhà thì có lần bà Hoàng Thị Q thấy cửa đã mở sẵn, có lần thì cửa đóng và bà Bùi Thị Thu H1 dùng chìa khóa điện để mở cửa cho vào xem nhà. Trong những lần đi xem nhà thì có lần bà Hoàng Thị Q thấy có người ở trong nhà, tuy nhiên trước đó bà Bùi Thị Thu H1 đã nói là căn nhà hiện đang cho thuê nên bà Hoàng Thị Q cũng không thắc mắc gì. Về phía những người đang ở tại căn nhà đó đều biết là bà Hoàng Thị Q đến xem nhà để mua, tuy nhiên họ vẫn để bà Hoàng Thị Q xem xét khắp mọi nơi, mọi chỗ và không có ý kiến gì. Họ cũng chứng kiến bà Hoàng Thị Q trao đổi với bà Bùi Thị Thu H1 về việc mua bán nhà và cũng không tham gia gì về giá cả mua bán nhà hoặc các vấn đề khác.

Sau khi xem nhà khoảng 03 lần, vào ngày 10-10-2021 thì bà Hoàng Thị Q và bà Bùi Thị Thu H1 thỏa thuận và thống nhất việc mua bán căn nhà số 374 đường Đ, xã N, thành phố N, tỉnh Nam Định. Hai bên thỏa thuận giá mua bán căn nhà là 4.000.000.000 đồng (bốn tỷ đồng). Tại văn phòng môi giới bất động sản, người môi giới là bà Trần Thị Ph đã viết hộ giấy đặt cọc số tiền 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng), sau đó bà Hoàng Thị Q và bà Bùi Thị Thu H1 ký xác nhận. Bà Hoàng Thị Q đã giao đủ cho bà Bùi Thị Thu H1 số tiền đặt cọc là 500.000.000 đồng. Khoảng 05 ngày sau thì bà Hoàng Thị Q và bà Bùi Thị Thu H1 hẹn nhau đi công chứng hợp đồng mua bán căn nhà và thanh toán hết số tiền còn lại. Người môi giới là bà Trần Thị Ph đã đưa bà Hoàng Thị Q và vợ chồng bà Bùi Thị Thu H1, ông Nguyễn Đức H ra Văn phòng công chứng Hoàng A để làm hợp đồng mua bán nhà. Mẫu hợp đồng mua bán nhà là của Văn phòng công chứng Hoàng A soạn. Tại văn phòng công chứng, bà Hoàng Thị Q đã trả nốt số tiền mua nhà còn lại là 3.500.000.000 đồng (ba tỷ năm trăm triệu đồng) cho bà Bùi Thị Thu H1. Bà Bùi Thị Thu H1 đã nhận đủ tiền, viết xác nhận việc nhận tiền vào mặt sau của giấy đặt cọc và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản gốc căn nhà cho bà Hoàng Thị Q. Sau đó hai bên ký hợp đồng, Công chứng viên chứng thực hợp đồng. Ngoài ra bà Bùi Thị Thu H1 còn giao cho bà Hoàng Thị Q các loại giấy tờ như sổ hộ khẩu, căn cước công dân công chứng theo hướng dẫn của Công chứng viên để nộp ra Trung tâm giao dịch một cửa làm thủ tục sang tên căn nhà.

Ngay sau khi ký hợp đồng mua bán nhà thì bà Hoàng Thị Q đã nộp hồ sơ ra Trung tâm giao dịch một cửa để làm thủ tục sang tên căn nhà. Ngày 14-10-2021 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố N đã xác nhận đăng ký biến động mua

bán nhà của bà Hoàng Thị Q tại trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũ. Sau này thì bà Hoàng Thị Q đã đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Nam Định cấp đổi sang giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới.

Về việc bàn giao nhà thì khi ký hợp đồng mua bán nhà, bà Bùi Thị Thu H1 đã nói với bà Hoàng Thị Q là hết tháng 10 năm 2021 sẽ hết hợp đồng cho thuê nhà, khi đó bà Bùi Thị Thu H1 sẽ bàn giao căn nhà cho bà Hoàng Thị Q. Ngày 05-11-2021 bà Bùi Thị Thu H1 đã dẫn bà Hoàng Thị Q đến căn nhà 374 đường Đ để viết giấy bàn giao căn nhà, đồng thời bà Bùi Thị Thu H1 cũng bàn giao chìa khóa điện cửa cuốn căn nhà cho bà Hoàng Thị Q. Sáng ngày 20-11-2021 bà Hoàng Thị Q tiến hành dọn đồ đạc vào nhà. Chuyển xe chở đồ đầu tiên thì bà Hoàng Thị Q dọn đồ vào nhà bình thường. Đến khi chuyển xe thứ hai chở đồ đến thì bị ông Trần Văn V ngăn cản, không cho chuyển đồ vào nhà và gọi Công an đến giải quyết.

Hiện tại bà Hoàng Thị Q xác định đã mua xong căn nhà số 374 đường Đ, xã N, thành phố N, tỉnh Nam Định; đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp lệ. Vì vậy bà Hoàng Thị Q yêu cầu Tòa án buộc ông Trần Văn V và những người cùng cư trú phải di chuyển toàn bộ đồ đạc, tài sản đi nơi khác và trả lại toàn bộ căn nhà và quyền sử dụng đất tại thửa đất số 27, tờ bản đồ số 8.2, địa chỉ: Số 374 đường Đ, xã N, thành phố N, tỉnh Nam Định cho bà Hoàng Thị Q. Đối với yêu cầu của bà Bùi Thị Thu H1 và ông Nguyễn Đức H đề nghị Tòa án giải quyết tranh chấp hợp đồng thuê căn nhà số 374 đường Đ, xã N, thành phố N, tỉnh Nam Định thì bà Hoàng Thị Q không có ý kiến gì.

* Trong quá trình tham gia tố tụng, bị đơn là ông Trần Văn V trình bày: Trước đây ông không quen biết vợ chồng bà Bùi Thị Thu H1 và ông Nguyễn Đức H, không quen biết bà Hoàng Thị Q. Ông chỉ bắt đầu quen vợ chồng bà Lê Thị Thanh H2 và ông Trần Thế D từ khoảng tháng 9 năm 2019 do một người bạn của ông là ông Phạm Văn D giới thiệu. Mục đích ông Phạm Văn D giới thiệu vợ chồng bà Lê Thị Thanh H2 và ông Trần Thế D là để giúp ông vay vốn ngân hàng.

Căn nhà số 374 đường Đ, xã N, thành phố N, tỉnh Nam Định thuộc sở hữu của ông và bà Vũ Thị Thu H3, được mua từ năm 2010. Năm 2014 ông đã tháo dỡ toàn bộ căn nhà cũ, xây dựng lại toàn bộ căn nhà mới gồm 04 tầng và 01 tầng lửng như hiện tại. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ban đầu ghi tên chủ sở hữu là ông Trần Văn V và bà Vũ Thị Thu H3.

Tại thời điểm tháng 9 năm 2019 ông đang vay tiền tại Ngân hàng A thành phố N, số tiền vay là 1.700.000.000 đồng (một tỷ bảy trăm triệu đồng), thế chấp bằng căn nhà số 374 đường Đ, xã N, thành phố N, tỉnh Nam Định. Do công việc kinh doanh trước đó của gia đình ông bị thua lỗ, muốn chuyển đổi loại hình kinh doanh khác nên ông dự định sẽ bán căn nhà này đi để trả tiền vay cho Ngân hàng A và lấy vốn kinh doanh. Ông đã thỏa thuận miệng là sẽ bán căn nhà cho một người họ hàng với giá 4.500.000.000 đồng (bốn tỷ năm trăm triệu đồng), tuy nhiên chưa làm thủ tục gì. Khi ông nói chuyện với ông Phạm Văn D về việc sẽ bán nhà để trả nợ và lấy vốn làm ăn thì ông Phạm Văn D nói với ông là không nên bán nhà, ông Phạm Văn

D sẽ dẫn bạn làm tín dụng, có quen biết nhiều ngân hàng đến xem nhà và giúp làm thủ tục vay ngân hàng nhiều hơn số tiền nợ cũ. Sau đó, ông Phạm Văn D đưa vợ chồng bà Lê Thị Thanh H2, ông Trần Thế D và 01 cán bộ ngân hàng (ông không biết tên) đến nhà ông. Ông đã nói rõ việc đang cần vay thêm vốn, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của căn nhà đang thế chấp cho Ngân hàng A. Cả hai vợ chồng bà Lê Thị Thanh H2, ông Trần Thế D đều nói với ông là căn nhà số 374 đường Đ có khả năng thế chấp để vay ngân hàng được 3.000.000.000 đồng (ba tỷ đồng) và việc trả nợ, rút giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Ngân hàng A ra để thế chấp cho ngân hàng khác sẽ rất nhanh chóng, chỉ trong khoảng thời gian 3,4 ngày là xong.

Vì tin tưởng nên ông đã đồng ý nhờ vợ chồng bà Lê Thị Thanh H2, ông Trần Thế D giúp làm các thủ tục để chuyển sang vay tiền ngân hàng khác. Ngay trong ngày hôm đó, vợ chồng bà Lê Thị Thanh H2, ông Trần Thế D đã mang số tiền 1.700.000.000 đồng cùng ông đến Ngân hàng A thành phố N để tắt toán khoản vay. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của căn nhà số 374 đường Đ, xã N, thành phố N, tỉnh Nam Định thì ông giao luôn cho vợ chồng bà Lê Thị Thanh H2, ông Trần Thế D để làm hồ sơ vay vốn. Ông cũng nói rõ nguyện vọng là muốn vay thêm số tiền 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng). Ngoài ra, hai bên còn thỏa thuận ông sẽ phải trả lãi 2.000 đồng/1.000.000 đồng/01 ngày đối với số tiền 1.700.000.000 đồng mà vợ chồng bà Lê Thị Thanh H2, ông Trần Thế D đã cho vay để trả nợ Ngân hàng A.

Khoảng 2 tuần sau thì vợ chồng bà Lê Thị Thanh H2, ông Trần Thế D lại nói với ông là bà Vũ Thị Thu H3 (đồng sở hữu căn nhà) bị vướng nợ xấu nên không vay được. Ông Trần Thế D đã hướng dẫn bà Vũ Thị Thu H3 làm thủ tục chuyển nhượng để một mình ông đứng tên sở hữu căn nhà số 374 đường Đ, xã N, thành phố N, tỉnh Nam Định. Nhưng đến 02 tháng sau, mặc dù vợ chồng ông Trần Thế D, bà Lê Thị Thanh H2 đã đưa rất nhiều cán bộ ngân hàng đến xem nhà nhưng ông vẫn không được ngân hàng nào cho vay tiền với số tiền cao hơn.

Trong thời gian chờ vay được tiền ở ngân hàng khác thì ông triển khai việc mở quán mới để kinh doanh hàng hải sản. Tiền vốn mở quán do vợ chồng bà Lê Thị Thanh H2, ông Trần Thế D cho vay. Tổng cộng số tiền ông đã vay thêm là 900.000.000 đồng (chín trăm triệu đồng), với lãi suất là 2.000 đồng/1.000.000 đồng/01 ngày. Thời hạn của tất cả các khoản vay là khi nào ông vay được tiền ngân hàng thì sẽ trả hết toàn bộ các khoản nợ.

Sau vài tháng không vay được tiền ngân hàng, trong khi vẫn đang phải vay tiền vợ chồng ông Trần Thế D, bà Lê Thị Thanh H2 với lãi suất rất cao nên bản thân ông cũng rất lo lắng và đã nhờ rất nhiều bạn bè đứng tên căn nhà số 374 đường Đ, xã N, thành phố N, tỉnh Nam Định để vay tiền ngân hàng nhưng không ai nhận lời giúp. Lúc này vợ chồng bà Lê Thị Thanh H2, ông Trần Thế D nói sẽ nhờ vợ chồng bà Bùi Thị Thu H1 (là cô của bà Lê Thị Thanh H2) đứng tên căn nhà để thế chấp vay tiền ngân hàng. Tuy nhiên bà Lê Thị Thanh H2 nói là vợ chồng bà Bùi Thị Thu H1 và ông Nguyễn Đức H sẽ không vay tiền giúp người ngoài, vì vậy ông không được gặp trực tiếp bà Bùi Thị Thu H1 mà nhờ vợ chồng bà Lê Thị Thanh H2, ông

Trần Thế D đứng ra giúp mọi việc. Ông đã cùng với ông Trần Thế D đến Văn phòng Công chứng Hoàng A để ký hợp đồng chuyển nhượng căn nhà số 374 đường Đ, xã N, thành phố N, tỉnh Nam Định cho vợ chồng bà Bùi Thị Thu H1, ông Nguyễn Đức H. Tại văn phòng công chứng chỉ có ông ký các hợp đồng mua bán căn nhà, còn vợ chồng bà Bùi Thị Thu H1, ông Nguyễn Đức H ký hợp đồng mua bán vào lúc nào thì ông không biết.

Sau khi ông ký hợp đồng chuyển nhượng căn nhà cho bà Bùi Thị Thu H1 được vài tuần thì vợ chồng bà Lê Thị Thanh H2, ông Trần Thế D thông báo căn nhà 374 đường Đ chỉ thế chấp vay ngân hàng được số tiền 2.200.000.000 đồng (hai tỷ hai trăm triệu đồng). Lúc này ông buộc phải đồng ý vay ngân hàng số tiền trên. Nhưng cụ thể việc bà Bùi Thị Thu H1 đã thế chấp căn nhà số 374 đường Đ cho ngân hàng nào, vay bao nhiêu tiền, thời hạn vay bao lâu thì ông không được thông báo.

Ngày buổi tối ngày 25-12-2019, khi được ngân hàng giải ngân số tiền cho vay 2.200.000.000 đồng thì giữa ông và vợ chồng bà Lê Thị Thanh H2, ông Trần Thế D đã thực hiện việc quyết toán nợ với nhau. Theo thỏa thuận, ông xác nhận tại thời điểm ngày 25-12-2019 ông còn đang nợ vợ chồng bà Lê Thị Thanh H2, ông Trần Thế D số tiền nợ gốc là 2.600.000.000 đồng và 310.000.000 đồng tiền lãi, tổng cộng 2.910.000.000 đồng (hai tỷ chín trăm mười triệu đồng). Số tiền thế chấp căn nhà 374 đường Đ vay ngân hàng được 2.200.000.000 đồng sẽ trừ vào số nợ gốc. Số tiền ông còn nợ lại là 710.000.000 đồng, bao gồm một phần nợ gốc và tiền lãi sẽ tính lãi suất 1.000 đồng/1.000.000 đồng/01 ngày. Ông phải đưa thêm 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở xã Hải Nam, huyện Hải Hậu (đứng tên ông) cho vợ chồng bà Lê Thị Thanh H2, ông Trần Thế D để làm tin. Hai bên thống nhất khi nào ông bán được căn nhà số 374 đường Đ thì phải sẽ trả số tiền vay ngân hàng và trả cả gốc, lãi cho khoản nợ này. Việc quyết toán nợ, thỏa thuận vay nợ này giữa hai bên không lập văn bản ghi nhận.

Sau khi vay được ngân hàng số tiền 2.200.000.000 đồng thì hàng tháng ông trả tiền lãi cho bà Lê Thị Thanh H2 theo lãi suất ngân hàng, dao động theo từng thời điểm khoảng 9%-10%. Thời hạn vay cũng tính theo thời hạn cho vay của ngân hàng, có lần thì 10 tháng phải đảo vốn, sau đó thì 06 tháng phải đảo vốn. Ông vẫn trả lãi đều đặn hàng tháng, với số tiền lãi từ khoảng 16.000.000 đồng/tháng đến 18.000.000 đồng/tháng. Trên thực tế thì ông đã trả cho bà Lê Thị Thanh H2 bằng tiền mặt, theo số tiền ông có được hàng tháng, có tháng ông đưa 20.000.000 đồng, có tháng ông đưa 10.000.000 đồng, duy nhất có 01 lần ông chuyển khoản cho ông Trần Thế D số tiền là 10.000.000 đồng. Việc trả tiền lãi của ông không có ký xác nhận hoặc có tài liệu nào khác chứng minh, chỉ có bà Lê Thị Thanh H2 tự ghi vào sổ theo dõi của mình. Tháng nào mà ông chậm trả tiền lãi thì bà Lê Thị Thanh H2 và ông Trần Thế D đều nhắn tin giục trả tiền rất nhiều lần. Việc trả tiền lãi của ông kết thúc vào tháng 10 năm 2021, khi mà bà Bùi Thị Thu H1 không thể chấp căn nhà số 374 đường Đ để vay tiền ngân hàng nữa, rút giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra và ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà Hoàng Thị Q.

Sau khi vay tiền được ngân hàng được một thời gian, vợ chồng bà Lê Thị Thanh H2, ông Trần Thế D nói với ông là bà Bùi Thị Thu H1 nghi ngờ và đã rất nhiều lần hỏi việc tại sao ông vẫn ở lại tại căn nhà số 374 đường Đ, xã N, thành phố N, tỉnh Nam Định. Vì vậy vợ chồng bà Lê Thị Thanh H2, ông Trần Thế D yêu cầu ông viết 01 giấy thuê nhà, mục đích họ nói là sẽ đưa giấy thuê nhà cho bà Bùi Thị Thu H1 xem để không nghi ngờ nữa. Vợ chồng bà Lê Thị Thanh H2, ông Trần Thế D cũng hứa sau khi cho bà Bùi Thị Thu H1 xem thì sẽ xé giấy thuê nhà đi ngay, tuy nhiên trên thực tế giấy thuê nhà do ông viết đã được hủy hay chưa thì ông không biết. Đến khoảng tháng 3 năm 2021 thì bà Lê Thị Thanh H2 có nhắn tin cho ông bảo bà Bùi Thị Thu H1 không đồng ý đứng tên vay hộ tiền ngân hàng nữa, ông muốn nhờ ai đứng tên căn nhà để vay tiền thì nhờ người khác. Tuy nhiên sau đó giữa ông và vợ chồng bà Lê Thị Thanh H2, ông Trần Thế D không bàn bạc gì thêm về việc nhờ người khác đứng tên để vay tiền ngân hàng hoặc bán căn nhà số 374 đường Đ để trả nợ ngân hàng.

Ngay từ đầu năm 2020, khi thấy việc vay tiền ngân hàng gặp khó khăn và không vay thêm được số tiền mong muốn, ông đã quyết định bán căn nhà số 374 đường Đ, xã N, thành phố N, tỉnh Nam Định để trả nợ. Ông có nhờ vợ chồng bà Lê Thị Thanh H2, ông Trần Thế D và một số bạn bè giới thiệu việc bán nhà, đồng thời ông cũng treo biển bán nhà tại cửa căn nhà số 374 đường Đ, xã N, thành phố N, tỉnh Nam Định. Số điện thoại liên hệ ghi trên biển bán nhà là số điện thoại của bà Lê Thị Thanh H2. Giá bán nhà ông thông báo là từ khoảng 4.500.000.000 đồng đến 5.000.000.000 đồng. Đồng thời ông cũng đưa cho vợ chồng bà Lê Thị Thanh H2, ông Trần Thế D 01 chìa khóa điện cửa cuốn của căn nhà để nếu có người mua nhà thì vợ chồng bà Lê Thị Thanh H2, ông Trần Thế D sẽ dẫn khách đến xem nhà. Ông cũng đã nói rõ mình sẽ là người quyết định về giá bán nhà. Tuy nhiên khi ông nói giá bán nhà cho khách đến xem thì đều bị vợ chồng bà Lê Thị Thanh H2, ông Trần Thế D có những hành vi khác để phá đám, ngăn cản, thường xuyên chỉ nói với khách xem nhà là căn nhà 374 đường Đ chỉ có giá dưới 4.000.000.000 đồng. Thời gian sau này ông đã đòi lại chìa khóa nhà nhưng bà Lê Thị Thanh H2 nói là đã đánh mất. Ông khẳng định trong năm 2021 không có khách đến xem mua nhà, vợ chồng bà Lê Thị Thanh H2 và ông Trần Thế D cũng không đưa ai khác đến xem để mua nhà, ông cũng chưa lần nào thấy bà Hoàng Thị Q trực tiếp đến xem căn nhà 374 đường Đ.

Ông hoàn toàn không biết việc bà Bùi Thị Thu H1 và ông Nguyễn Đức H bán căn nhà số 374 đường Đ, xã N, thành phố N, tỉnh Nam Định cho bà Hoàng Thị Q như thế nào. Trên thực tế từ trước cho đến hiện tại thì gia đình ông vẫn quản lý căn nhà, chưa xác định bán nhà cho ai khác. Đến buổi sáng ngày 20-11-2021 bà Hoàng Thị Q và một số người đến tự ý mở cửa và dọn đồ vào nhà. Do ông không bán nhà nên đã ngăn cản và gọi Công an đến giải quyết.

Hiện tại, ông Trần Văn V không chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của bà Hoàng Thị Q; yêu cầu Tòa án xác định các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với vợ chồng bà Bùi Thị Thu H1, ông Nguyễn Đức H và hợp đồng

chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà Bùi Thị Thu H1, ông Nguyễn Đức H với bà Hoàng Thị Q đều là hợp đồng giả tạo; các đối tượng có dấu hiệu phạm tội lạm dụng tín nhiệm chiếm đoạt tài sản là căn nhà của gia đình ông. Ông Trần Văn V không đưa ra yêu cầu giải quyết bồi thường trong trường hợp Tòa án xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Đức H, bà Bùi Thị Thu H1 với bà Hoàng Thị Q là ngay tình. Trường hợp nếu Tòa án xác định các hợp đồng chuyển nhượng là vô hiệu, ông được Tòa án cho nhận lại quyền sở hữu căn nhà số 374 đường Đ, xã N, thành phố N, tỉnh Nam Định thì ông sẽ trả lại cho vợ chồng bà Lê Thị Thanh H2, ông Trần Thế D số tiền nợ gốc là 2.200.000.000 đồng và tiền lãi theo lãi suất ngân hàng đến thời điểm vợ chồng bà Bùi Thị Thu H1, ông Nguyễn Đức H ký hợp đồng chuyển nhượng căn nhà cho bà Hoàng Thị Q vào tháng 10 năm 2021. Từ thời điểm tháng 10 năm 2021 trở đi thì ông không phải trả lãi nữa.

Đối với yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Đức H và bà Bùi Thị Thu H1 về tranh chấp hợp đồng thuê nhà và yêu cầu trả tiền thuê nhà thì ông Trần Văn V xác định là không có thật. Vì vậy ông Trần Văn V không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Đức H và bà Bùi Thị Thu H1.

* Trong quá trình tham gia tố tụng, người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (ông Nguyễn Đức H và bà Bùi Thị Thu H1) là ông Phùng Đắc Khoa trình bày:

Vợ chồng bà Bùi Thị Thu H1 và ông Nguyễn Đức H không quen biết ông Trần Văn V và bà Vũ Thị Thu H3, không quen biết bà Hoàng Thị Q. Bà Bùi Thị Thu H1 có quen biết với bà Lê Thị Thanh H2 nhưng không phải là họ hàng. Bản thân bà Lê Thị Thanh H2 có làm môi giới nhà đất.

Cuối năm 2019, thông qua bà Lê Thị Thanh H2 giới thiệu thì vợ chồng bà Bùi Thị Thu H1, ông Nguyễn Đức H biết có căn nhà số 374 đường Đ, xã N, thành phố N, tỉnh Nam Định đang rao bán. Sau khi đã quyết định mua căn nhà này, ngày 11-12-2019 vợ chồng bà Bùi Thị Thu H1, ông Nguyễn Đức H với ông Trần Văn V đã giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Văn phòng công chứng Hoàng Anh, số công chứng 2256, Q4/TPCC-HĐGD. Sau khi nhận chuyển nhượng, vợ chồng bà Bùi Thị Thu H1, ông Nguyễn Đức H đã làm thủ tục sang tên theo quy định của pháp luật và đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố N xác nhận đăng ký biến động vào ngày 17-12-2019 tại trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Sau khi hoàn thành việc mua căn nhà số 374 đường Đ, xã N, thành phố N, tỉnh Nam Định, vì chưa có nhu cầu sử dụng nên vợ chồng bà Bùi Thị Thu H1, ông Nguyễn Đức H đã ủy quyền cho bà Lê Thị Thanh H2 quản lý, cho thuê căn nhà. Tiền cho thuê nhà được xác định là 2.000.000 đồng/tháng. Thời hạn ủy quyền là 01 năm, kết thúc vào ngày 31-12-2020. Sau đó, bà Lê Thị Thanh H2 đã cho ông Trần Văn V thuê lại căn nhà mà ông Trần Văn V đã bán để ở. Vì vậy gia đình ông Trần Văn V còn ở lại căn nhà số 374 đường Đ với tư cách là người thuê nhà.

Ngày 12-10-2021 vợ chồng bà Bùi Thị Thu H1, ông Nguyễn Đức H đã bán căn nhà số 374 đường Đ, xã N, thành phố N, tỉnh Nam Định cho bà Hoàng Thị Q với giá 4.000.000.000 đồng (bốn tỷ đồng). Việc mua bán căn nhà với bà Hoàng Thị Q thông qua người môi giới bất động sản là bà Trần Thị Ph. Trong quá trình xem nhà, giao dịch giữa vợ chồng bà Bùi Thị Thu H1, ông Nguyễn Đức H với bà Hoàng Thị Q đều được thực hiện công khai, ông Trần Văn V biết và không có ý kiến hoặc phản đối gì. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa vợ chồng bà Bùi Thị Thu H1, ông Nguyễn Đức H với bà Hoàng Thị Q được công chứng hợp lệ, bà Hoàng Thị Q đã thanh toán cho bà Bùi Thị Thu H1 số tiền mua nhà là 4.000.000.000 đồng. Sau đó bà Hoàng Thị Q đã làm thủ tục đăng ký chuyển nhượng tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Vì vậy, hiện tại vợ chồng bà Bùi Thị Thu H1, ông Nguyễn Đức H có quan điểm nhất trí với yêu cầu khởi kiện của bà Hoàng Thị Q; đề nghị Tòa án xác định ông Trần Văn V là người thuê nhà, hiện tại không được cho thuê nhà nữa nên có nghĩa vụ phải trả lại căn nhà số 374 đường Đ, xã N, thành phố N, tỉnh Nam Định cho chủ sở hữu hợp pháp là bà Hoàng Thị Q. Đồng thời bà Bùi Thị Thu H1, ông Nguyễn Đức H yêu cầu Tòa án công nhận giao dịch thuê nhà giữa bà Bùi Thị Thu H1, ông Nguyễn Đức H với ông Trần Văn V, được giao kết từ ngày 17-12-2019, có hiệu lực cho đến ngày 12-10-2021; yêu cầu Tòa án buộc ông Trần Văn V và bà Lê Thị Thanh H2 có trách nhiệm thanh toán tiền thuê nhà kể từ thời điểm hết hạn ủy quyền cho thuê nhà là ngày 01-01-2021 đến ngày 12-10-2021 với giá tiền thuê nhà là 2.000.000 đồng/tháng, tương đương số tiền thuê nhà là 18.000.000 đồng.

* Trong quá trình tham gia tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Thế D là bà Lê Thị Thanh H2 trình bày:

Vợ chồng bà Lê Thị Thanh H2 và ông Trần Thế D có quan hệ quen biết với vợ chồng bà Bùi Thị Thu H1 và ông Nguyễn Đức H được khoảng vài năm; có quen biết với ông Trần Văn V và bà Vũ Thị Thu H3 từ khoảng tháng 8 năm 2019 qua một người bạn tên là Dương. Vợ chồng bà không quen biết với bà Hoàng Thị Q.

Vào khoảng tháng 9 năm 2019, tất cả bạn bè trong nhóm chơi cùng đều biết là ông Trần Văn V đang thế chấp căn nhà số 374 đường Đ, xã N, thành phố N, tỉnh Nam Định cho ngân hàng và thuộc diện nợ xấu, nhưng ông Trần Văn V cần vay thêm tiền để lấy vốn làm ăn. Ông Trần Văn V đã nhờ mọi người đứng ra giúp thế chấp căn nhà để vay tiền ngân hàng khác nhưng không ai giúp được. Sau đó, ông Trần Văn V đã treo biển bán nhà và rao bán nhà trên các hội nhóm bất động sản, các văn phòng bất động sản. Do bà cũng làm môi giới bất động sản nên có rao hộ việc bán căn nhà của ông Trần Văn V trên Facebook. Vì vậy bà Bùi Thị Thu H1 mới biết được căn nhà số 374 đường Đ đang được rao bán. Khoảng tháng 12 năm 2019 bà Bùi Thị Thu H1 đã gặp trực tiếp và thỏa thuận với ông Trần Văn V giá mua căn nhà số 374 đường Đ là 2.900.000.000 đồng (hai tỷ chín trăm triệu đồng). Sau khi thống

nhất việc mua bán căn nhà, ông Trần Văn V và vợ chồng bà Bùi Thị Thu H1, ông Nguyễn Đức H đã đến Văn phòng công chứng Hoàng A để ký hợp đồng chuyển nhượng. Sau đó, vợ chồng bà Bùi Thị Thu H1 và ông Nguyễn Đức H đã làm thủ tục sang tên căn nhà và thế chấp căn nhà để vay tiền ngân hàng như thế nào thì bà không biết.

Sau khi bà Bùi Thị Thu H1, ông Nguyễn Đức H với ông Trần Văn V ký hợp đồng mua nhà và đã trả đầy đủ số tiền số tiền mua nhà 2.900.000.000 đồng, ông Trần Văn V có nói với bà là đang còn nợ rất nhiều người, nếu để bị đòi nợ nhiều thì ông Trần Văn V sẽ bị đuổi việc. Vì vậy ông Trần Văn V đã nhờ vợ chồng bà nói với bà Bùi Thị Thu H1 cho thuê lại căn nhà số 374 đường Đ để ở. Bà đã nói với bà Bùi Thị Thu H1 cho ông Trần Văn V thuê lại căn nhà thì bà Bùi Thị Thu H1 đồng ý và giao cho bà quản lý việc thuê nhà. Bà Bùi Thị Thu H1 đã lập giấy ủy quyền cho bà quản lý việc cho thuê căn nhà, việc ủy quyền có thời hạn 01 năm, hết hạn ủy quyền vào ngày 31-12-2020. Khi thuê lại căn nhà để ở thì ông Trần Văn V có tự viết 01 giấy thuê nhà đưa cho bà giữ. Giá thuê nhà là 2.000.000 đồng/tháng. Ông Trần Văn V đã trả cho bà số tiền thuê nhà của năm 2020 là 24.000.000 đồng. Sang năm tiếp theo thì ông Trần Văn V mới trả cho bà số tiền thuê nhà là 10.000.000 đồng (qua việc chuyển khoản cho ông Trần Thế D). Tổng cộng tiền thuê nhà mà ông Trần Văn V đã trả là 34.000.000 đồng.

Sau khi đã bán căn nhà số 374 đường Đ, xã N, thành phố N, tỉnh Nam Định rồi lại thuê lại căn nhà để ở khoảng 02 tháng thì ông Trần Văn V nói muốn chuộc lại căn nhà đã bán cho bà Bùi Thị Thu H1. Bà cũng đã nói lại với bà Bùi Thị Thu H1 việc ông Trần Văn V muốn mua lại căn nhà. Bà Bùi Thị Thu H1 cũng trả lời là nếu ông Trần Văn V muốn mua lại căn nhà thì hai bên sẽ thỏa thuận về giá. Sau đó thì bà không thấy ông Trần Văn V nói lại về việc này nữa. Đến khoảng giữa năm 2021 thì bà Bùi Thị Thu H1 thông báo cho bà biết là sẽ không cho thuê căn nhà số 374 đường Đ nữa và sẽ rao bán căn nhà. Bà đã đến nhà thông báo cho ông Trần Văn V biết việc bà Bùi Thị Thu H1 đòi lại căn nhà số 374 đường Đ để bán. Ông Trần Văn V hứa khi nào bà Bùi Thị Thu H1 bán được nhà cho người khác thì sẽ dọn đi. Cũng từ thời điểm đó thì ông Trần Văn V không trả tiền thuê nhà nữa vì không biết căn nhà sẽ được bà Bùi Thị Thu H1 bán khi nào.

Bà không biết việc vợ chồng bà Bùi Thị Thu H1, ông Nguyễn Đức H đã bán nhà căn nhà số 374 đường Đ, xã N, thành phố N, tỉnh Nam Định cho bà Hoàng Thị Q như thế nào. Chỉ sau khi bà Bùi Thị Thu H1 bán căn nhà vào khoảng tháng 10 năm 2021, bà Bùi Thị Thu H1 nói với vợ chồng bà sang thông báo cho ông Trần Văn V dọn đồ đạc ra khỏi nhà để bàn giao cho chủ mới. Ông Trần Thế D đã nhiều lần đến nhà tìm ông Trần Văn V nhưng không gặp, gọi điện thì ông Trần Văn V không nghe máy. Ông Trần Thế D đã phải đến tận cơ quan làm việc của ông Trần Văn V để thông báo việc bà Bùi Thị Thu H1 đã bán căn nhà số 374 đường Đ và yêu cầu ông Trần Văn V phải dọn đồ đạc ra khỏi nhà để bàn giao cho chủ mới. Khi được ông Trần Thế D thông báo thì ông Trần Văn V không có ý kiến phản ứng gì.

Đối với việc bà Bùi Thị Thu H1 và ông Nguyễn Đức H có yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án giải quyết tranh chấp hợp đồng thuê nhà thì bà xác nhận việc cho ông Trần Văn V thuê lại căn nhà số 374 đường Đ, xã N, thành phố N, tỉnh Nam Định là có thật. Khi thuê nhà thì ông Trần Văn V có viết giấy thuê nhà, nhưng hiện tại không rõ là ai đang giữ giấy thuê nhà này. Ông Trần Văn V đã trả hết tiền thuê nhà của năm 2020 là 24.000.000 đồng, tiền thuê nhà của năm 2021 thì ông Trần Văn V mới trả được 10.000.000 đồng. Toàn bộ số tiền thuê nhà ông Trần Văn V đã trả thì bà đã chuyển lại cho bà Bùi Thị Thu H1.

Hiện tại bà Lê Thị Thanh H2 có quan điểm xác nhận việc bà Bùi Thị Thu H1, ông Trần Đức Hưng đã mua căn nhà số 374 đường Đ, xã N, thành phố N, tỉnh Nam Định của ông Trần Văn V là có thật; sau khi đã mua căn nhà, bà Bùi Thị Thu H1 đã cho ông Trần Văn V thuê lại căn nhà. Bà Lê Thị Thanh H2 đề nghị Tòa án giải quyết các tranh chấp trong vụ án theo quy định của pháp luật, không có yêu cầu gì khác.

* Trong quá trình tham gia tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Vũ Thị Thu H3 trình bày: Năm 2011 bà và ông Trần Văn V mua chung căn nhà số 374 đường Đ, xã N, thành phố N, tỉnh Nam Định với giá 1.800.000.000 đồng (một tỷ tám trăm triệu đồng), thời điểm đó là căn nhà 1,5 tầng. Đến năm 2013 bà và ông Trần Văn V đã phá dỡ toàn bộ ngôi nhà cũ và xây lại thành căn nhà 5 tầng như hiện tại. Bà và ông Trần Văn V đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với toàn bộ nhà đất.

Trong quá trình ở tại căn nhà số 374 đường Đ, xã N, thành phố N, tỉnh Nam Định, bà và ông Trần Văn V đã thế chấp căn nhà cho nhiều ngân hàng khác nhau để lấy vốn kinh doanh. Từ năm 2017 thì căn nhà được thế chấp cho Ngân hàng A thành phố N để vay số tiền 1.700.000.000 đồng (một tỷ bảy trăm triệu đồng). Cuối năm 2019 do việc kinh doanh cũ gặp khó khăn, bà và ông Trần Văn V muốn chuyển đổi sang kinh doanh nhà hàng hải sản và muốn nâng hạn mức vay tiền nhưng Ngân hàng A không cho nâng cấp gói vay.

Do bà và ông Trần Văn V có quen biết vợ chồng ông Trần Thế D, bà Lê Thị Thanh H2 nên đã nhờ thế chấp căn nhà tại ngân hàng khác để vay với hạn mức cao hơn. Ông Trần Thế D và bà Lê Thị Thanh H2 đã đưa 01 cán bộ ngân hàng đến nhà bà thẩm định và hứa sẽ giúp thế chấp căn nhà để vay số tiền 3.000.000.000 đồng. Về thời gian, ông Trần Thế D nói chỉ trong khoảng thời gian 2,3 ngày là xong các thủ tục giải ngân. Vì vậy bà và ông Trần Văn V đã nhờ ông Trần Thế D đứng ra giúp việc vay tiền ngân hàng. Ông Trần Thế D đã tạm ứng số tiền 1.700.000.000 đồng để bà và ông Trần Văn V trả nợ Ngân hàng A, lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của căn nhà số 374 đường Đ ra; ngoài ra ông Trần Thế D còn cho vay thêm số tiền 900.000.000 đồng để bà và ông Trần Văn V mở nhà hàng hải sản.

Tuy nhiên sau đó mặc dù ông Trần Thế D đã đưa rất nhiều cán bộ ngân hàng đến thẩm định căn nhà nhưng họ đều nói chỉ vay được số tiền rất thấp, đồng thời ông Trần Thế D còn nói bà nằm trong danh sách nợ xấu nên không vay được tiền. Vì vậy bà đã phải làm thủ tục chuyển nhượng để cho ông Trần Văn V đứng tên sở hữu toàn

bộ căn nhà số 374 đường Đ, xã N, thành phố N, tỉnh Nam Định. Thế nhưng các ngân hàng vẫn không đồng ý cho vay với hạn mức cao hơn. Ông Trần Văn V đã bàn với ông Trần Thế D, có sự chứng kiến của một số bạn bè về việc nhờ vợ chồng ông Trần Thế D, bà Lê Thị Thanh H2 đứng tên căn nhà để thế chấp vay ngân hàng được hạn mức cao hơn. Lúc này, ông Trần Thế D và bà Lê Thị Thanh H2 nói cũng đang vay ngân hàng nên sẽ nhờ bà cô là bà Bùi Thị Thu H1 đang làm đại lý kinh doanh sơn KOVA, có uy tín cao thì sẽ vay ngân hàng được hạn mức rất cao. Ông Trần Thế D đã đưa ông Trần Văn V ra văn phòng công chứng làm thủ tục ký sẵn vào hợp đồng chuyển nhượng trước, còn những việc khác ông Trần Thế D hứa sẽ lo liệu. Thời điểm ông Trần Văn V ký hợp đồng chuyển nhượng căn nhà số 374 đường Đ, tại văn phòng công chứng không có mặt vợ chồng bà Bùi Thị Thu H1, ông Nguyễn Đức H.

Cuối tháng 12 năm 2019, ông Trần Thế D và bà Lê Thị Thanh H2 nói là đã nhờ bà Bùi Thị Thu H1 đứng tên nhưng cũng chỉ vay được ngân hàng số tiền 2.200.000.000 đồng (hai tỷ hai trăm triệu đồng). Sau đó ông Trần Thế D và bà Lê Thị Thanh H2 đã tính toán với bà và ông Trần Văn V về khoản nợ giữa hai bên, theo đó tiền nợ gốc là 2.600.000.000 đồng và tiền lãi là 310.000.000 đồng. Trừ đi số tiền vay được ngân hàng, ông Trần Văn V phải nhận nợ 710.000.000 đồng và thế chấp 01 mảnh đất ở quê cho ông Trần Thế D và bà Lê Thị Thanh H2.

Đến khoảng cuối năm 2020 thì bà Lê Thị Thanh H2 gọi điện nói với ông Trần Văn V là bà Bùi Thị Thu H1 nói là căn nhà của ông Trần Thế D và bà Lê Thị Thanh H2 thì mới đứng tên để vay hộ tiền ngân hàng, đồng thời bà Bùi Thị Thu H1 nghi ngờ là đang vay tiền hộ cho ông Trần Văn V. Vì vậy, bà Lê Thị Thanh H2 bảo ông Trần Văn V đưa cho 01 chìa khóa điều khiển cửa cuốn của căn nhà và viết 01 giấy thuê lại căn nhà số 374 đường Đ để bà Lê Thị Thanh H2 về đưa cho bà Bùi Thị Thu H1 xem, thể hiện căn nhà là của bà Lê Thị Thanh H2 đã mua. Ông Trần Văn V đã nghi ngờ nhưng vẫn viết giấy thuê nhà đưa cho bà Lê Thị Thanh H2, đồng thời đã ghi âm lại cuộc nói chuyện.

Do tình hình dịch bệnh Covid-19 nên việc kinh doanh của bà và ông Trần Văn V gặp khó khăn. Bà và ông Trần Văn V đã quyết định treo biển bán căn nhà số 374 đường Đ. Bà Lê Thị Thanh H2 nói có nhiều mối quan hệ có thể môi giới bán nhà và sẽ giúp bán nhà, vì vậy khi treo biển bán nhà ở cửa căn nhà số 374 đường Đ cũng ghi số điện thoại liên hệ của bà Lê Thị Thanh H2. Cũng có rất nhiều khách đến xem để mua nhà, tuy nhiên trong khi bà và ông Trần Văn V yêu cầu giá bán nhà là khoảng từ 5.000.000.000 đồng - 5.500.000.000 đồng thì bà Lê Thị Thanh H2 thường nói với khách là căn nhà chỉ có giá khoảng 4.000.000.000 đồng nhằm gây khó khăn, muốn tiếp tục lấy lãi vay. Vì vậy việc rao bán căn nhà không thành công.

Cuối năm 2021, có một người đàn ông và một người phụ nữ đến nơi làm việc của ông Trần Văn V nói là đã mua căn nhà số 374 đường Đ, xã N, thành phố N, tỉnh Nam Định và yêu cầu ông Trần Văn V dọn nhà để trả căn nhà cho bà Hoàng Thị Q. Tiếp theo họ còn dán giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và yêu cầu dọn nhà ở cửa căn nhà, dán ở cột điện xung quanh khu vực làm mất uy tín, danh dự của bà và ông

Trần Văn V. Đến khoảng 06 giờ 30 phút sáng ngày 20-12-2021, có rất nhiều người đến tự ý dùng chìa khóa điện mở cửa cuốn rồi khuân vác đồ đạc đưa vào nhà. Ông Trần Văn V đã phải gọi điện yêu cầu Công an xã N và Công an thành phố N đến giải quyết.

Hiện tại, bà Vũ Thị Thu H3 có quan điểm là ông Trần Văn V chỉ nhờ đứng tên căn nhà số 374 đường Đ, xã N, thành phố N, tỉnh Nam Định để thế chấp vay tiền ngân hàng chứ không bán nhà; ông Trần Thế D và bà Lê Thị Thanh H2 đã có hành vi cho vay nặng lãi và lừa đảo để chiếm đoạt căn nhà của bà và ông Trần Văn V.

* Trong quá trình tham gia tố tụng, người làm chứng là bà Trần Thị Ph trình bày: Bản thân bà làm công việc môi giới, đầu tư bất động sản tự do. Thông thường nếu có ai nhờ mua nhà hoặc bán nhà thì bà sẽ đăng thông tin lên các trang Facebook, Zalo của cá nhân. Khi có khách hàng mua bán nhà đất thì bà sẽ kết nối để hai bên liên lạc, thương lượng trực tiếp với nhau. Bà cũng sẽ làm chứng việc đặt cọc, hỗ trợ họ làm thủ tục mua bán để được nhận tiền hoa hồng. Về giá cả mua bán bất động sản thì do hai bên mua bán tự thỏa thuận với nhau. Trước đó bà không quen biết vợ chồng bà Bùi Thị Thu H1 và ông Nguyễn Đức H, vợ chồng bà Lê Thị Thanh H2 và ông Trần Thế D, ông Trần Văn V và bà Vũ Thị Thu H3.

Khoảng tháng 7 năm 2021, bà Bùi Thị Thu H1 lấy số điện thoại của bà được đăng công khai trên các trang môi giới nhà đất và chủ động gọi điện cho bà nhờ bán căn nhà số 374 đường Đ, xã N, thành phố N. Giá bán nhà bà Bùi Thị Thu H1 mong muốn bán được là 4.300.000.000 đồng (bốn tỷ ba trăm triệu đồng). Bà đã yêu cầu bà Bùi Thị Thu H1 gửi ảnh chụp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của căn nhà. Sau đó bà đăng bài bán căn nhà trên trang Facebook và Zalo của cá nhân, đồng thời chia sẻ thông tin bán nhà trên các hội nhóm môi giới bất động sản, các bạn bè làm nghề môi giới bất động sản. Ngoài ra, trong cùng thời gian đó cũng có rất nhiều nhóm môi giới bất động sản khác cũng đăng bài rao bán công khai đối với căn nhà này. Bài đăng quảng cáo bán nhà của bà và các bài đăng khác rao bán căn nhà này đều đưa giá 4.300.000.000 đồng (bốn tỷ ba trăm triệu đồng) như yêu cầu bán nhà của bà Bùi Thị Thu H1. Sau đó bà còn đăng lại bài bán căn nhà này khoảng 3,4 lần. Từ tháng 8 năm 2021 thì có khoảng 2 đến 3 người khách đã hỏi về căn nhà này. Những lần này bà đều đã liên hệ với bà Bùi Thị Thu H1 để dẫn khách đến trực tiếp xem nhà. Tuy nhiên những khách này đều chỉ đến xem nhà một lần rồi thôi, không đặt vấn đề mua bán đối với căn nhà.

Khoảng cuối tháng 9 năm 2021 thì bà Hoàng Thị Q gọi điện cho bà hỏi về căn nhà số 374 đường Đ. Bà cũng đã liên hệ, sau đó đã cùng với bà Bùi Thị Thu H1 đưa bà Hoàng Thị Q đến xem căn nhà trực tiếp 03 lần. Trong những lần dẫn bà Hoàng Thị Q đến xem nhà thì có lần có người ở trong nhà, có lần không có ai ở nhà. Những lần không có ai ở trong nhà thì bà Bùi Thị Thu H1 đã dùng chìa khóa điện mở cửa nhôm cuốn để vào nhà. Những lần đến xem nhà mà thấy trong nhà có người ở thì bà có hỏi và được bà Bùi Thị Thu H1 trả lời là “Chị cho người ta thuê nhà. Khi nào chị bán được nhà thì họ sẽ dọn đi”. Những người đang ở trong căn nhà đều biết bà và bà

Bùi Thị Thu H1 dẫn khách đến xem để mua nhà, biết có việc trao đổi như vậy nhưng không có ai tham gia hay phản đối gì cả.

Sau khi xem nhà 03 lần thì bà Hoàng Thị Q đồng ý mua căn nhà số 374 đường Đ và trực tiếp thỏa thuận với bà Bùi Thị Thu H1 giá mua nhà là 4.000.000.000 đồng (bốn tỷ đồng). Bà là người viết hộ giấy đặt cọc số tiền 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng) cho bà Hoàng Thị Q và bà Bùi Thị Thu H1 ký xác nhận. Khoảng vài ngày sau thì hai bên hẹn nhau thanh toán nốt tiền mua nhà và công chứng hợp đồng mua bán nhà. Bà đã đưa bà Hoàng Thị Q và vợ chồng bà Bùi Thị Thu H1, ông Nguyễn Đức H đến Văn phòng công chứng Hoàng A để làm hợp đồng mua bán nhà. Mẫu hợp đồng mua bán nhà là của Văn phòng công chứng Hoàng A soạn. Tại văn phòng công chứng, bà Hoàng Thị Q đã trả nốt số tiền 3.500.000.000 đồng (ba tỷ năm trăm triệu đồng) còn lại cho bà Bùi Thị Thu H1. Bà Bùi Thị Thu H1 đã giao bìa đồ bản gốc của căn nhà và bản sao một số giấy tờ tùy thân cho bà Hoàng Thị Q. Sau đó hai bên ký hợp đồng mua bán, Công chứng viên chứng thực hợp đồng.

Về việc bàn giao căn nhà số 374 đường Đ trên thực tế thì bà chỉ nhớ là khi bà Hoàng Thị Q hỏi khi nào bàn giao nhà thì bà Bùi Thị Thu H1 có nói “Hết tháng này thì hết hợp đồng với người thuê nhà. Chị sẽ bảo người ta dọn đi và bàn giao nhà cho em”. Ngoài ra, bà không biết nội dung nào khác liên quan đến việc các bên làm thủ tục đăng ký sang tên tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền; cũng không biết sau này giữa các bên đã xảy ra tranh chấp như thế nào.

* Sau khi xảy ra tranh chấp, ngày 25-11-2021 ông Trần Văn V có đơn trình báo tố giác tội phạm gửi Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an tỉnh Nam Định và Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nam Định. Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an tỉnh Nam Định đã tiến hành các hoạt động xác minh, thu thập chứng cứ. Ngày 18-5-2022, Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an tỉnh Nam Định đã ra Quyết định không khởi tố vụ án hình sự số 13/QĐ-PC01. Sau khi thụ lý vụ án dân sự, Tòa án nhân dân thành phố N đã có văn bản yêu cầu và được Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an tỉnh Nam Định cung cấp bản sao toàn bộ hồ sơ giải quyết tin báo tội phạm đối với vụ việc nói trên.

* Tại phiên tòa sơ thẩm, các đương sự đều giữ nguyên các quan điểm đã trình bày và các yêu cầu đề nghị Tòa án xem xét giải quyết đã được nêu trong quá trình Tòa án lập hồ sơ vụ án. Ông Trần Văn V giữ nguyên quan điểm chỉ yêu cầu Tòa án xác định các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đều vô hiệu do giả tạo; yêu cầu Tòa án chuyển hồ sơ cho Cơ quan điều tra khởi tố vụ án hình sự; không đưa ra yêu cầu Tòa án giải quyết về vấn đề bồi thường thiệt hại trong trường hợp Tòa án xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Đức H và bà Bùi Thị Thu H1 với bà Hoàng Thị Q là giao dịch với người thứ ba ngay tình, có hiệu lực theo quy định tại Điều 133 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Từ nội dung trên, Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2023/DS-ST ngày 14 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố N đã quyết định: Căn cứ Điều 122, Điều 124, Điều 131, Điều 133, Điều 164, Điều 223, Điều 320, Điều 321, Điều 385, Điều 398, Điều 430, Điều 434, Điều 468, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 Bộ

luật Dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 157, Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 và khoản 6 Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa XIV;

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Hoàng Thị Q.

Xác định bà Hoàng Thị Q là chủ sở hữu hợp pháp đối với toàn bộ quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 17, tờ bản đồ 8.2; địa chỉ thửa đất: Thôn Dịch Lễ, xã N, thành phố N, tỉnh Nam Định (số nhà 374 đường Đ, xã N, thành phố N, tỉnh Nam Định); đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Nam Định cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DD 304490 ngày 02-11-2021.

Buộc ông Trần Văn V và bà Vũ Thị Thu H3 phải giao lại cho bà Hoàng Thị Q toàn bộ căn nhà và quyền sử dụng đất tại thửa đất số 17, tờ bản đồ 8.2, địa chỉ: Số 374 đường Đ, xã N, thành phố N, tỉnh Nam Định.

Bác yêu cầu của ông Nguyễn Đức H và bà Bùi Thị Thu H1 về việc yêu cầu công nhận giao dịch thuê nhà với ông Trần Văn V được giao kết từ ngày 17-12-2019 có hiệu lực cho đến ngày 12-10-2021 là hợp pháp. Tuyên bố giao dịch thuê nhà giữa hai bên là giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo.

Bác yêu cầu của ông Nguyễn Đức H và bà Bùi Thị Thu H1 về việc đòi ông Trần Văn V thanh toán tiền thuê nhà kể từ ngày 01-01-2021 đến ngày 12-10-2021 là 18.000.000 đồng (mười tám triệu đồng).

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo và biện pháp thi hành án của các đương sự.

Ngày 27-6-2023 ông Trần Văn V là bị đơn trong vụ án có đơn kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm xét xử ngày 14-6-2023 về tranh chấp kiện đòi tài sản của Tòa án nhân dân thành phố N. Lý do kháng cáo bản án của Tòa án cấp sơ thẩm không đúng với sự thật khách quan của vụ án dẫn tới việc không đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp cho ông Việt. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét các vấn đề nêu trên và giải quyết lại vụ án theo hướng huỷ toàn bộ bản án sơ thẩm ngày 14-6-2023 của Tòa án nhân dân thành phố N, để giải quyết theo đúng quy định của pháp luật.

Ngày 28-6-2023 vợ chồng bà Lê Thị Thanh H2, ông Trần Thế D, vợ chồng bà Bùi Thị Thu H1, ông Nguyễn Đức H là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm số 19/2023/DS-ST ngày 14-6-2023 của Tòa án nhân dân thành phố N vụ án “Tranh chấp kiện đòi tài sản và hợp đồng cho thuê nhà”, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại bản án theo trình tự phúc thẩm để công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Trần Văn V và vợ chồng ông Nguyễn Đức H, bà Bùi Thị Thu H1 và hợp đồng thuê nhà giữa hai bên, để đảm bảo sự thật của vụ án, quyền và lợi ích chính đáng cho các bên.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện về việc buộc ông Trần Văn V và những người cùng cư trú phải di chuyển toàn bộ đồ đạc, tài sản đi nơi khác và trả lại toàn bộ căn nhà và quyền sử dụng đất tại thửa đất số 27, tờ bản đồ số 8.2, địa chỉ: Số 374 đường Đ, xã N, thành phố N, tỉnh Nam Định cho bà Hoàng Thị Q. Ông Trần Văn V vẫn giữ nguyên ý kiến đã trình bày tại Tòa án cấp sơ thẩm, giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố N. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nam Định phát biểu quan điểm: Về tố tụng, quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử và thư ký phiên tòa đã tuân theo các quy định pháp luật tố tụng dân sự. Các đương sự chấp hành đúng các quy định pháp luật tố tụng dân sự, quyền lợi của các đương sự được bảo đảm.

Về nội dung: Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, Căn cứ vào các Điều 122, Điều 124, Điều 131, Điều 133, Điều 164, Điều 223, Điều 320, Điều 321, Điều 385, Điều 398, Điều 430, Điều 434, Điều 468, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 Bộ luật Dân sự năm 2015 đã có đủ cơ sở để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Hoàng Thị Q. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Hoàng Thị Q với vợ chồng bà Bùi Thị Thu H1, ông Nguyễn Đức H được xác định với người thứ ba ngay tình, nên bà Q là chủ sở hữu, sử dụng hợp pháp đối với toàn bộ quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 17, tờ bản đồ 8.2; địa chỉ: Số nhà 374 đường Đ, xã N, thành phố N, tỉnh Nam Định. Đề nghị Hội đồng xét xử buộc ông Trần Văn V và bà Vũ Thị Thu H3 phải giao căn nhà và quyền sử dụng đất tại địa chỉ: Số 374 đường Đ, xã N, thành phố N, tỉnh Nam Định cho bà Hoàng Thị Q. Tuyên bố giao dịch thuê nhà giữa vợ chồng ông Nguyễn Đức H, bà Bùi Thị Thu H1 với ông Trần Văn V là giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo. Bác yêu cầu của ông Nguyễn Đức H và bà Bùi Thị Thu H1 về việc đòi ông Trần Văn V thanh toán tiền thuê nhà kể từ ngày 01-01-2021 đến ngày 12-10-2021 là 18.000.000 đồng. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 BLTTDS năm 2015 không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Trần Văn V, vợ chồng bà Lê Thị Thanh H2, ông Trần Thế D, vợ chồng bà Bùi Thị Thu H1, ông Nguyễn Đức H giữ nguyên bản án sơ thẩm. Về án phí đương sự phải nộp theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ 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 luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Xét đơn kháng cáo của ông Trần Văn V, vợ chồng bà Lê Thị Thanh H2, ông Trần Thế D, vợ chồng bà Bùi Thị Thu H1, ông Nguyễn Đức H làm trong thời hạn luật định phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 272; khoản 1 Điều 273; Điều 276 Bộ luật Tố tụng Dân sự nên được Hội đồng xét xử chấp nhận xem xét giải quyết.

[2] Về tố tụng: Bà Hoàng Thị Q vắng mặt tại phiên toà nhưng đã có người đại diện theo uỷ quyền bà Vũ Thị Quỳnh Ng tham gia phiên toà, vợ chồng bà Lê Thị Thanh H2, ông Trần Thế D, vợ chồng bà Bùi Thị Thu H1, ông Nguyễn Đức H đã có đơn xin xét xử vắng mặt. Vì vậy, căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vụ án vắng mặt họ.

[3] Về quan hệ pháp luật: Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án này là “Tranh chấp kiện đòi tài sản và tranh chấp hợp đồng thuê nhà” là hoàn toàn chính xác.

[4] Xét kháng cáo của ông Trần Văn V, vợ chồng bà Lê Thị Thanh H2, ông Trần Thế D, vợ chồng bà Bùi Thị Thu H1, ông Nguyễn Đức H thấy rằng: Về nguồn gốc căn nhà và quyền sử dụng đất tại địa chỉ số 374 đường Đ, xã N, thành phố N, tỉnh Nam Định được bà Vũ Thị Thu H3 và ông Trần Văn V mua ngày 28-10-2011, đã được Ủy ban nhân dân thành phố N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 436879 ngày 19-12-2011. Năm 2014 ông Trần Văn V và bà Vũ Thị Thu H3 đã xây dựng thành căn nhà 4 tầng như hiện tại. Từ ngày 29-12-2011 đến ngày 26-10-2016 ông Trần Văn V và bà Vũ Thị Thu H3 thế chấp căn nhà để vay tiền tại Ngân hàng thương mại cổ phần Công thương Việt Nam - chi nhánh Nam Định. Từ ngày 26-10-2016 đến ngày 17-10-2019 ông Trần Văn V và bà Vũ Thị Thu H3 thế chấp căn nhà để vay tiền tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh thành phố N. Ngày 17-10-2019 bà Vũ Thị Thu H3 đã chuyển nhượng toàn bộ phần sở hữu chung của mình trong căn nhà cho ông Trần Văn V, sau đó ông Trần Văn V đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Nam Định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số CR 023573 ngày 22-10-2019. Hiện tại ông Trần Văn V và bà Vũ Thị Thu H3 không có tranh chấp gì về nguồn gốc hình thành cũng như quyền sở hữu căn nhà và quyền sử dụng đất đến thời điểm tháng 10 năm 2019, như vậy tại thời điểm này, toàn bộ căn nhà và quyền sử dụng thửa đất số 17, tờ bản đồ 8.2, địa chỉ: Số 374 đường Đ, xã N, thành phố N, tỉnh Nam Định là thuộc sở hữu hợp pháp của ông Trần Văn V.

[5] Quá trình thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Trần Văn V với ông Nguyễn Đức H, bà Bùi Thị Thu H1: Tại thời điểm đầu tháng 10 năm 2019, ông Trần Văn V và bà Vũ Thị Thu H3 đang vay tiền tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh thành phố N theo Hợp đồng tín dụng số 3201LAV201900315 ngày 08-3-2019, hạn mức tối đa là 1.700.000.000 đồng. Ngày 02-4-2019 ông Trần Văn V và bà Vũ Thị Thu H3 đã vay số tiền tối đa của hạn mức tín dụng là 1.700.000.000 đồng, mục đích vay để mua bán xe ô-tô cũ và cho thuê xe tự lái, lãi suất trong hạn 9%/năm, thời hạn vay đến ngày 02-02-2020, trả gốc và lãi cuối kỳ. Tài sản thế chấp là căn nhà và quyền sử dụng thửa đất số 17, tờ bản đồ 8.2, địa chỉ: Số 374 đường Đ, xã N, thành phố N, tỉnh Nam Định, giá trị thẩm định của ngân hàng đối với tài sản bảo đảm theo phụ lục ngày 08-3-2019 là 2.331.600.000 đồng. Như vậy lời khai của ông Trần Văn V và bà Vũ Thị Thu H3 về việc tại thời điểm tháng 10 năm 2019 đang vay tiền ngân

hàng, chưa vi phạm các nghĩa vụ của hợp đồng tín dụng nhưng không được nâng thêm hạn mức tín dụng, không được vay thêm tiền để chuyển đổi mô hình kinh doanh là có cơ sở chấp nhận. Để có tiền chuyển đổi mô hình kinh doanh từ kinh doanh xe ô-tô tự lái sang mở nhà hàng hải sản, ông Trần Văn V và bà Vũ Thị Thu H3 đã nhờ nhiều người quen biết, trong đó có vợ chồng ông Trần Thế D và bà Lê Thị Thanh H2 giúp thủ tục để vay ngân hàng khác với hạn mức cao hơn. Ông Trần Thế D, bà Lê Thị Thanh H2 đã cho ông Trần Văn V và bà Vũ Thị Thu H3 vay tiền để trả hết nợ Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh thành phố N, lấy lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đồng thời cho ông Trần Văn V vay thêm tiền để mở nhà hàng hải sản. Sau đó ông Trần Thế D và bà Lê Thị Thanh H2 đã hướng dẫn bà Vũ Thị Thu H3 làm thủ tục chuyển nhượng cho ông Trần Văn V toàn bộ phần sở hữu chung, để ông Trần Văn V một mình đứng tên sở hữu căn nhà và quyền sử dụng thửa đất số 17, tờ bản đồ 8.2, địa chỉ: Số 374 đường Đ, xã N, thành phố N, tỉnh Nam Định để ông Trần Văn V một mình đứng ra vay tiền ngân hàng. Mặc dù vậy, ông Trần Văn V vẫn không được các ngân hàng chấp nhận cho vay với hạn mức cao hơn, nên sau đó theo sự hướng dẫn của ông Trần Thế D và bà Lê Thị Thanh H2, ông Trần Văn V đã phải đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho ông Nguyễn Đức H và bà Bùi Thị Thu H1, để nhờ bà Bùi Thị Thu H1 đứng ra thế chấp căn nhà và vay tiền tại Ngân hàng thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thành Nam. Mặc dù ông Trần Thế D và bà Lê Thị Thanh H2, ông Nguyễn Đức H và bà Bùi Thị Thu H1 đều có lời khai xác định đã mua của ông Trần Văn V căn nhà và quyền sử dụng thửa đất số 17, tờ bản đồ 8.2, địa chỉ: Số 374 đường Đ, xã N, thành phố N, tỉnh Nam Định với giá tiền 2.900.000.000 đồng, không có việc nhờ bà Bùi Thị Thu H1 đứng tên căn nhà để vay hộ tiền ngân hàng. Tuy nhiên, căn cứ vào nội dung các tin nhắn giữa ông Trần Văn V với ông Trần Thế D và bà Lê Thị Thanh H2; nội dung các bản ghi âm cuộc nói chuyện giữa ông Trần Văn V và bà Lê Thị Thanh H2; tài liệu do Ngân hàng thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thành Nam thể hiện ngay sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng ngày 11-12-2019, được đăng ký biến động nhận chuyển nhượng ngày 17-12-2019 thì ông Nguyễn Đức H và bà Bùi Thị Thu H1 đã thế chấp căn nhà này cho ngân hàng vào ngày 25-12-2019 để vay số tiền 2.200.000.000 đồng; toàn bộ số tiền vay được từ ngân hàng, bà Bùi Thị Thu H1 không trực tiếp nhận mà chuyển qua tài khoản của người khác, trong 04 hợp đồng vay tiền ngân hàng thì có đến 02 lần toàn bộ số tiền 2.200.000.000 đồng được chuyển đến tài khoản của ông Trần Thế D; trong quá trình bà Bùi Thị Thu H1 thanh toán tiền lãi hàng tháng của cả 04 hợp đồng vay tiền, cũng có nhiều lần bà Lê Thị Thanh H2 chuyển tiền qua tài khoản cho bà Bùi Thị Thu H1 với nội dung “Cháu Huyền chuyển tiền lãi vay”, “Cháu Huyền nộp lãi” hoặc “Cháu Huyền chuyển tiền lãi BIDV”, với số tiền và thời gian trùng khớp với khoản thu lãi của Ngân hàng thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thành Nam cho vay thế chấp căn nhà số 374 đường Đ. Ngoài ra, ông Nguyễn Đức H và bà Bùi Thị Thu H1 cũng không có tài liệu, chứng cứ nào khác thể hiện đã trả tiền mua nhà của ông

Trần Văn V. Vì vậy, có cơ sở xác định: Thông qua bà Lê Thị Thanh H2 và ông Trần Thế D, ông Trần Văn V đã ký hợp đồng chuyển nhượng căn nhà và quyền sử dụng thửa đất số 17, tờ bản đồ 8.2, địa chỉ: Số 374 đường Đ, xã N, thành phố N, tỉnh Nam Định cho ông Nguyễn Đức H và bà Bùi Thị Thu H1 với mục đích nhờ bà Bùi Thị Thu H1 đứng tên căn nhà để thế chấp cho Ngân hàng thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thành Nam để vay số tiền 2.200.000.000 đồng.

[6] Xét việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Trần Văn V với ông Nguyễn Đức H, bà Bùi Thị Thu H1: Ngày 11-12-2019 ông Trần Văn V đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 17, tờ bản đồ 8.2, địa chỉ: Số 374 đường Đ, xã N, thành phố N, tỉnh Nam Định cho ông Nguyễn Đức H và bà Bùi Thị Thu H1. Hợp đồng được Văn phòng công chứng Hoàng A công chứng số 2256, quyển số 04/TPCC-HĐGD. Tuy nhiên, căn cứ vào nhận định ở phần trên về nguyên nhân ký hợp đồng; căn cứ khoản 3 Điều 2 của hợp đồng quy định việc thanh toán số tiền chuyển nhượng do các bên tự thực hiện nhưng vợ chồng ông Nguyễn Đức H, bà Bùi Thị Thu H1 không có tài liệu, chứng cứ chứng minh đã thanh toán tiền mua căn nhà cho ông Trần Văn V. Vì vậy, có cơ sở để xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Trần Văn V và vợ chồng ông Nguyễn Đức H, bà Bùi Thị Thu H1 được Văn phòng công chứng Hoàng A công chứng số 2256, quyển số 04/TPCC-HĐGD ngày 11-12-2019 là giả tạo. Kháng cáo của vợ chồng bà Lê Thị Thanh H2, ông Trần Thế D, vợ chồng bà Bùi Thị Thu H1, ông Nguyễn Đức H về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Trần Văn V và vợ chồng ông Nguyễn Đức H, bà Bùi Thị Thu H1 là không có cơ sở chấp nhận.

[7] Xét các vấn đề liên quan trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất: Trong quá trình nhờ bà Bùi Thị Thu H1 đứng tên căn nhà để vay tiền ngân hàng, mặc dù ông Trần Văn V khai vẫn trả đủ tiền lãi hàng tháng, tuy nhiên căn cứ vào các tin nhắn trao đổi giữa ông Trần Văn V với ông Trần Thế D và bà Lê Thị Thanh H2, nội dung bản ghi âm cuộc nói chuyện giữa ông Trần Văn V với bà Lê Thị Thanh H2, đồng thời ông Trần Văn V không xuất trình được các tài liệu, chứng cứ thể hiện việc đã trả đầy đủ tiền lãi. Vì vậy, có đủ cơ sở để xác định sau khi nhờ bà Bùi Thị Thu H1 vay được tiền ngân hàng, ông Trần Văn V đã thường xuyên chậm trả tiền lãi, không có tiền để đáo nợ ngân hàng khi đến hạn kết thúc hợp đồng vay tiền cũ; ngoài ra còn có sự việc ông Trần Thế D, bà Lê Thị Thanh H2 và ông Trần Văn V đều che giấu, không cho bà Bùi Thị Thu H1 biết bản chất sự việc là ông Trần Văn V nhờ bà Bùi Thị Thu H1 đứng tên căn nhà số 374 đường Đ để vay tiền ngân hàng. Vì vậy, đến khi bà Bùi Thị Thu H1 nghi ngờ và đến cuối kỳ vay ngân hàng lần thứ 4 thì bà Bùi Thị Thu H1 đã không đồng ý tiếp tục thế chấp căn nhà để vay tiền ngân hàng nữa. Để có tiền trả nợ, khoảng từ đầu năm 2020 ông Trần Văn V đã quyết định treo biển bán căn nhà số 374 đường Đ, xã N, thành phố N, tỉnh Nam Định. Đến khoảng tháng 8 năm 2021, khi được thông báo bà Bùi Thị Thu H1 không vay hộ tiền ngân hàng nữa, ông Trần Văn V lại tiếp tục nhờ vợ

chồng ông Trần Thế D, bà Lê Thị Thanh H2 cùng với một số bạn bè khác rao bán căn nhà và thông báo bán căn nhà trên các nhóm môi giới mua bán nhà đất. Về phía bà Bùi Thị Thu H1, để tránh bị ngân hàng xếp hạng nợ xấu và xử lý phát mại tài sản thế chấp nên cũng đã rao bán căn nhà số 374 đường Đ công khai trên các nhóm môi giới mua bán nhà đất của mạng xã hội Zalo, Facebook. Như vậy, có căn cứ để xác định từ giữa năm 2021, căn nhà số 374 đường Đ đã được rao bán một cách công khai và rộng rãi.

[8] Xét về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Nguyễn Đức H, bà Bùi Thị Thu H1 với bà Hoàng Thị Q: Thông qua người môi giới mua bán nhà đất là bà Trần Thị Ph, bà Hoàng Thị Q đã được dẫn đến xem căn nhà từ bên ngoài, được xem ảnh chụp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của căn nhà số 374 đường Đ, xã N, thành phố N, tỉnh Nam Định mang tên chủ sở hữu là ông Nguyễn Đức H và bà Bùi Thị Thu H1. Sau khi bà Hoàng Thị Q trực tiếp gặp bà Bùi Thị Thu H1 để trao đổi việc mua bán nhà, bà Hoàng Thị Q và bạn bè, người thân đã được dẫn đến xem trực tiếp căn nhà tổng cộng khoảng 03 lần. Việc bà Hoàng Thị Q xem căn nhà số 374 đường Đ trước khi giao kết hợp đồng mua bán nhà được thực hiện công khai. Căn cứ lời khai của bà Hoàng Thị Q, lời khai của bà Lê Thị Thanh H2, lời khai của người đại diện cho bà Bùi Thị Thu H1 và lời khai của người làm chứng là bà Trần Thị Ph đều xác định có lần đến xem nhà thì thấy có người ở trong nhà nên có cơ sở xác định khi bà Hoàng Thị Q đến xem căn nhà để quyết định việc mua bán thì ông Trần Văn V và bà Vũ Thị Thu H3 hoàn toàn có đủ khả năng và điều kiện để biết được có người đến xem mua nhà; khi những người đó không trao đổi, bàn bạc gì việc mua nhà với ông Trần Văn V và bà Vũ Thị Thu H3, chỉ trao đổi việc mua bán nhà với bà Bùi Thị Thu H1 hoặc người đại diện của bà Bùi Thị Thu H1 nhưng ông Trần Văn V và bà Vũ Thị Thu H3 không có ý kiến tham gia hoặc phản đối gì. Về phía bà Hoàng Thị Q trước khi đi xem căn nhà số 374 đường Đ để quyết định việc mua bán đã biết rõ căn nhà đã được đăng ký biến động xác định chủ sở hữu là ông Nguyễn Đức H và bà Bùi Thị Thu H1. Trong những lần đi xem nhà thì bà Hoàng Thị Q đều thấy bà Bùi Thị Thu H1 có chìa khóa để mở cửa căn nhà; những lần thấy có người ở trong nhà thì không thấy họ phản đối hoặc tham gia gì vào việc thỏa thuận mua bán nhà; đồng thời trước đó bà Bùi Thị Thu H1 đã nói căn nhà hiện đang cho thuê, người thuê nhà sẽ trả lại nhà khi bà Bùi Thị Thu H1 bán được căn nhà. Vì vậy, có cơ sở để xác định việc bà Hoàng Thị Q từ khi bắt đầu tìm hiểu, thực hiện việc xem xét căn nhà số 374 đường Đ trước khi tiến hành giao kết hợp đồng mua bán căn nhà đều hoàn toàn được thực hiện một cách công khai, ngay tình; đồng thời bà Hoàng Thị Q cũng không thể biết được hợp đồng mua bán căn nhà giữa ông Trần Văn V với ông Nguyễn Đức H, bà Bùi Thị Thu H1 trước đó là giao dịch giả tạo.

[9] Xét quá trình thực hiện ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đăng ký biến động đất đai tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền: Vào ngày 10-10-2021, sau khi bà Hoàng Thị Q và bà Bùi Thị Thu H1 đã bàn bạc và thống nhất giá mua bán căn nhà số 374 đường Đ, xã N, thành phố N, tỉnh Nam Định là

4.000.000.000 đồng (bốn tỷ đồng), người môi giới là bà Trần Thị Ph đã làm chứng và viết hộ bà Hoàng Thị Q và bà Bùi Thị Thu H1 giấy đặt cọc mua bán nhà với số tiền đặt cọc là 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng). Đến ngày 12-10-2021, bà Hoàng Thị Q và vợ chồng ông Nguyễn Đức H, bà Bùi Thị Thu H1 cùng với người môi giới là bà Trần Thị Ph đã đến Văn phòng công chứng Hoàng A để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Nội dung của hợp đồng có đầy đủ các điều khoản cơ bản và không trái quy định của pháp luật. Hợp đồng đã được công chứng số 1848, quyền số 04/TPCC-HĐGD. Căn cứ Điều 385, Điều 398, Điều 430, Điều 434, Điều 500, Điều 501, Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Hoàng Thị Q và ông Nguyễn Đức H, bà Bùi Thị Thu H1 là hợp pháp. Cùng với việc ký hợp đồng, bà Hoàng Thị Q đã thanh toán đầy đủ số tiền mua nhà còn lại là 3.500.000.000 đồng (ba tỷ năm trăm triệu đồng). Bà Bùi Thị Thu H1 và ông Nguyễn Đức H đã nhận số tiền mua nhà còn lại, viết xác nhận về việc đã nhận đủ tiền mua nhà vào mặt sau của giấy đặt cọc. Bà Bùi Thị Thu H1 cũng đã thanh toán phí môi giới cho bà Trần Thị Ph. Sau khi ký hợp đồng mua bán căn nhà số 374 đường Đ, bà Hoàng Thị Q đã nộp hồ sơ chuyển nhượng tại Trung tâm giao dịch hành chính một cửa thành phố N để làm thủ tục sang tên căn nhà. Ngày 14-10-2021 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố N đã xác nhận việc mua bán của bà Hoàng Thị Q tại trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũ. Sau đó Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Nam Định đã cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DD 304490 ngày 02-11-2021 cho bà Hoàng Thị Q. Căn cứ quy định tại Điều 503 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì bà Hoàng Thị Q đã thực hiện đầy đủ quy định về việc đăng ký chuyển quyền sử dụng đất và đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền công nhận quyền sở hữu hợp pháp đối với thửa đất số 17, tờ bản đồ 8.2, địa chỉ: Số 374 đường Đ, xã N, thành phố N, tỉnh Nam Định.

[10] Xét giao dịch dân sự với người thứ ba ngay tình và xác định quyền sở hữu hiện tại đối với quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 17, tờ bản đồ 8.2, địa chỉ: Số 374 đường Đ, xã N, thành phố N, tỉnh Nam Định: Mặc dù hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Trần Văn V và vợ chồng ông Nguyễn Đức H, bà Bùi Thị Thu H1 được Văn phòng công chứng Hoàng A công chứng số 2256, quyền số 04/TPCC-HĐGD ngày 11-12-2019 là giao dịch dân sự giả tạo. Tuy nhiên, sau đó ông Nguyễn Đức H, bà Bùi Thị Thu H1 đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố N xác nhận đăng ký biến động nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 15-12-2019. Tiếp theo, đến ngày 12-10-2021 ông Nguyễn Đức H, bà Bùi Thị Thu H1 đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 17, tờ bản đồ 8.2, địa chỉ: Số 374 đường Đ, xã N, thành phố N, tỉnh Nam Định cho bà Hoàng Thị Q theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, được Văn phòng công chứng Hoàng A công chứng số 1848, quyền số 04/TPCC-HĐGD. Căn cứ nhận định ở trên về việc xác định việc bà Hoàng Thị Q đã mua căn nhà số 374 đường Đ hoàn toàn công khai, ngay tình và không có khả năng biết được giao

dịch của ông Trần Văn V với vợ chồng ông Nguyễn Đức H, bà Bùi Thị Thu H1 trước đó là giao dịch dân sự giả tạo; đồng thời bà Hoàng Thị Q đã thanh toán xong toàn bộ tiền mua nhà cho bà Bùi Thị Thu H1 và đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố N xác nhận đăng ký biến động quyền sử dụng đất vào ngày 14-10-2021. Sau đó bà Hoàng Thị Q đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Nam Định cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DD 304490 ngày 02-11-2021. Như vậy, căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 133 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì trường hợp mua nhà của bà Hoàng Thị Q thuộc trường hợp giao dịch dân sự được xác lập, thực hiện với người thứ ba ngay tình. Giao dịch mua nhà của bà Hoàng Thị Q là giao dịch hợp pháp, không bị vô hiệu và có hiệu lực thực hiện. Giao dịch dân sự của người thứ ba ngay tình là bà Hoàng Thị Q được pháp luật công nhận và bảo vệ tính từ thời điểm được xác nhận đăng ký biến động quyền sử dụng đất là ngày 14-10-2021.

[11] Xét ý kiến của ông Trần Văn V cho rằng khi bà Hoàng Thị Q mua căn nhà số 374 đường Đ, xã N, thành phố N, tỉnh Nam Định mà không được thực tế bàn giao căn nhà, giấy biên nhận bàn giao nhà ghi ngày 05-11-2021 giữa bà Bùi Thị Thu H1 với bà Hoàng Thị Q là giả tạo nên giao dịch mua nhà của bà Hoàng Thị Q không thuộc trường hợp mua bán ngay tình, Hội đồng xét xử thấy rằng: Khi hai bên trong giai đoạn thương lượng, bà Bùi Thị Thu H1 đã nói cho bà Hoàng Thị Q biết trước là căn nhà đang cho thuê; sau khi thực hiện việc ký hợp đồng mua bán nhà, bà Bùi Thị Thu H1 và bà Hoàng Thị Q thống nhất để hết tháng 10 năm 2021 thì sẽ chấm dứt hợp đồng cho thuê nhà và tiến hành bàn giao căn nhà cho bà Hoàng Thị Q là các thỏa thuận không trái pháp luật, cũng diễn ra phổ biến trong các trường hợp mua bán đối với nhà ở mà đang cho người khác thuê. Về giấy biên nhận bàn giao nhà ghi ngày 05-11-2021 là có sau thời điểm giao dịch mua nhà của bà Hoàng Thị Q đã được công nhận là giao dịch dân sự với người thứ ba ngay tình (ngày 14-10-2021) như đã nhận định ở trên. Vì vậy, không làm ảnh hưởng tới tính hợp pháp của giao dịch dân sự đã được công nhận, chỉ có ý nghĩa thể hiện nhận thức của bà Bùi Thị Thu H1 trong việc chuyển giao quyền sử dụng căn nhà cho bà Hoàng Thị Q sau khi đã thông báo không tiếp tục cho ông Trần Văn V thuê nhà nữa. Vì vậy, đây không phải là các căn cứ để xác định việc mua nhà của bà Hoàng Thị Q là không ngay tình. Từ nhận định trên, căn cứ Điều 223 Bộ luật Dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử sẽ xác định bà Hoàng Thị Q có quyền sở hữu hợp pháp đối với toàn bộ quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 17, tờ bản đồ 8.2; địa chỉ thửa đất: Thôn Dịch Lễ, xã N, thành phố N, tỉnh Nam Định (số nhà 374 đường Đ, xã N, thành phố N, tỉnh Nam Định); buộc ông Trần Văn V và bà Vũ Thị Thu H3 phải giao lại cho bà Hoàng Thị Q toàn bộ căn nhà và quyền sử dụng đất nói trên. Kháng cáo của ông Việt đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm ngày 14-6-2023 của Tòa án nhân dân thành phố N, để giải quyết theo đúng quy định của pháp luật là không có cơ sở chấp nhận.

[12] Xét quyền yêu cầu đòi bồi thường thiệt hại của ông Trần Văn V: Căn cứ các nhận định ở trên về nguồn gốc căn nhà và quyền sử dụng đất tại địa chỉ: Số 374

đường Đ, xã N, thành phố N, tỉnh Nam Định trước đây thuộc sở hữu hợp pháp của ông Trần Văn V, về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Trần Văn V và vợ chồng ông Nguyễn Đức H, bà Bùi Thị Thu H1 được Văn phòng công chứng Hoàng A công chứng số 2256, quyển số 04/TPCC-HĐGD ngày 11-12-2019 là giao dịch giả tạo. Tuy nhiên, do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Bùi Thị Thu H1, ông Nguyễn Đức H với bà Hoàng Thị Q, được Văn phòng công chứng Hoàng A công chứng số 1848, quyển số 04/TPCC-HĐGD ngày 12-10-2021 đã được xác định là giao dịch dân sự với người thứ ba ngay tình; sau đó bà Hoàng Thị Q đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DD 304490 ngày 02-11-2021 nên ông Trần Văn V đã mất quyền sở hữu đối với căn nhà và quyền sử dụng đất. Ông Trần Văn V chỉ được đòi bồi thường thiệt hại theo quy định tại khoản 3 Điều 133 Bộ luật Dân sự năm 2015. Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, ông Trần Văn V đã nhiều lần được giải thích về quyền yêu cầu đòi bồi thường thiệt hại. Tuy nhiên, ông Trần Văn V chỉ đưa ra yêu cầu đòi lại căn nhà số 374 đường Đ và đề nghị khởi tố vụ án hình sự, không đưa ra yêu cầu đòi bồi thường thiệt hại. Vì vậy, Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm không xem xét, giải quyết về phần bồi thường thiệt hại. Ông Trần Văn V có quyền làm đơn khởi kiện yêu cầu đòi bồi thường thiệt hại thành vụ án dân sự khác khi có yêu cầu.

[13] Xét về tranh chấp hợp đồng thuê nhà: Căn cứ các nhận định ở trên về việc xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Trần Văn V và vợ chồng ông Nguyễn Đức H, bà Bùi Thị Thu H1 được Văn phòng công chứng Hoàng A công chứng số 2256, quyển số 04/TPCC-HĐGD ngày 11-12-2019 là giao dịch dân sự giả tạo, ông Trần Văn V chỉ nhờ bà Bùi Thị Thu H1 đứng tên căn nhà số 374 đường Đ, xã N, thành phố N, tỉnh Nam Định để vay hộ tiền ngân hàng. Vì vậy, mặc dù các đương sự trong vụ án đều thừa nhận ông Trần Văn V có viết giấy thuê căn nhà số 374 đường Đ, xã N, thành phố N, tỉnh Nam Định nhưng căn cứ quy định tại Điều 320 và Điều 321 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì sau khi thế chấp căn nhà để vay tiền thì ông Trần Văn V vẫn có quyền tiếp tục sử dụng căn nhà. Hội đồng xét xử sẽ bác yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Đức H và bà Bùi Thị Thu H1, xác định giao dịch cho thuê nhà giữa bà Bùi Thị Thu H1 và ông Trần Văn V là giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo. Bởi vì, giao dịch dân sự thuê nhà giữa bà Bùi Thị Thu H1 và ông Trần Văn V là giao dịch dân sự vô hiệu nên không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên, căn cứ Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu của bà Bùi Thị Thu H1 và ông Nguyễn Đức H về việc đòi số tiền thuê nhà từ ngày 01-01-2021 đến ngày 12-10-2021 là 18.000.000 đồng. Kháng cáo của vợ chồng bà Lê Thị Thanh H2, ông Trần Thế D, vợ chồng bà Bùi Thị Thu H1, ông Nguyễn Đức H đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại hợp đồng thuê nhà giữa hai bên, để đảm bảo sự thật của vụ án, quyền và lợi ích chính đáng cho các bên là cũng không có cơ sở chấp nhận.

[14] Qua những phân tích nêu trên đã cho thấy những kết luận trong bản án sơ thẩm là hoàn toàn phù hợp với những quy định của pháp luật. Tòa án cấp sơ thẩm đã áp dụng đúng các quy định của pháp luật để giải quyết vụ án. Tại phiên tòa phúc thẩm ông Trần Văn V cũng không đưa ra được các chứng cứ và lý lẽ để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của ông Việt là có căn cứ và hợp pháp. Vì vậy, yêu cầu kháng cáo của ông Việt, bà Huyền, ông Dũng, bà Bùi Thị Thu H1, ông Nguyễn Đức H không được chấp nhận cần giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

[15] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của ông Trần Văn V, vợ chồng bà Lê Thị Thanh H2, ông Trần Thế D, vợ chồng bà Bùi Thị Thu H1, ông Nguyễn Đức H không được chấp nhận, nên ông Việt, vợ chồng bà Huyền ông Dũng, vợ chồng bà Bùi Thị Thu H1, ông Hưng phải nộp án phí phúc thẩm nhưng được đối trừ vào số tiền nộp tạm ứng án phí phúc thẩm ông Việt, bà Huyền, bà Bùi Thị Thu H1 đã nộp mỗi người 300.000 đồng tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố N theo các biên lai thu số 0000184, 0000186, 0000187 ngày 28-6-2023, ông Việt, vợ chồng bà Huyền ông Dũng, vợ chồng bà Bùi Thị Thu H1, ông Hưng đã thi hành xong án phí dân sự phúc thẩm.

[16] Những quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị Hội đồng xét xử không giải quyết, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Không chấp nhận kháng cáo của ông Trần Văn V, vợ chồng bà Lê Thị Thanh H2, ông Trần Thế D, vợ chồng bà Bùi Thị Thu H1, ông Nguyễn Đức H. Giữ nguyên án sơ thẩm.

Căn cứ các Điều 122, Điều 124, Điều 131, Điều 133, Điều 164, Điều 223, Điều 320, Điều 321, Điều 385, Điều 398, Điều 430, Điều 434, Điều 468, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 148, Điều 157, Điều 165, khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 2 và khoản 6 Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27 của 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.

1. Giữ nguyên Quyết định bản án sơ thẩm số 19/2023/DS-ST ngày 14-6-2023 của Tòa án nhân dân thành phố Nam Định.

2. Án phí dân sự phúc thẩm: Buộc ông Trần Văn V phải nộp 300.000 đồng, vợ chồng bà Lê Thị Thanh H2, ông Trần Thế D phải nộp 300.000 đồng, vợ chồng bà Bùi Thị Thu H1, ông Nguyễn Đức H phải nộp 300.000 đồng nhưng được đối trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng tại các biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí số 0000184, 0000186, 0000187 ngày 28-6-2023 của Chi cục Thi hành

án dân sự thành phố N. Ông Việt, vợ chồng bà Huyền ông Dũng, vợ chồng bà Bùi Thị Thu H1, ông Hưng đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự nguyên đơn, người phải thi hành án dân sự bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền thoả 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 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.

Án phúc thẩm có hiệu lực thi hành ngay sau khi tuyên án.

Nơi nhận:

- Đường sự;
- VKSND tỉnh Nam Định;
- TAND thành phố N;
- Chi cục THADS thành phố N;
- Lưu HS, VP.

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

Lại Văn Tùng

