

TOÀ ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH NINH BÌNH

Bản án số: 52/2025/DS-PT

Ngày: 28 - 8 - 2025

V/v: “tranh chấp hợp đồng thuê nhà”.

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

NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH NINH BÌNH

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà:* Ông Nguyễn Thành Công

*Các Thẩm phán:*

Ông Chu Thái Hà

**Ông Bùi Văn Biền**

- *Thư ký phiên toà:* Bà Nguyễn Lan Anh - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Ninh Bình.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Bình tham gia phiên toà:* **Bà Trần Thu Hà - Kiểm sát viên.**

Ngày 28 tháng 8 năm 2025, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Ninh Bình mở phiên toà xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 51/2025/TLPT- DS ngày 06/6/2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà” do bản án sơ thẩm số: 19/2025/DS-ST ngày 29/4/2025 của Toà án nhân dân thành phố Nam Định, tỉnh Nam Định nay là Toà án nhân dân khu vực 7 - Ninh Bình bị kháng cáo. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 132/2025/QĐXXPT-DS ngày 30/7/2025, giữa các đương sự:

*Nguyên đơn:* Anh Bùi Ngọc N, sinh năm 1991; số CCCD: 036091004427; địa chỉ: Số A đường N, phường T, thành phố N, tỉnh Nam Định nay là phường T, tỉnh Ninh Bình. Có mặt.

*Bị đơn:* Chị Trần Mộng H, sinh năm 1986; số CCCD: 095186001825; địa chỉ cư trú: Số A đường V, phường L, thành phố N, tỉnh Nam Định nay là phường N, tỉnh Ninh Bình. Có mặt.

*Người đại diện hợp pháp của bị đơn là:* Anh Vũ Đức T, sinh năm 2000: địa chỉ: P tòa nhà N, số I đường Đ, phường N, tỉnh Ninh Bình là người đại diện theo uỷ quyền, hợp đồng uỷ quyền ngày 28/3/2025. Có mặt.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:* Ông Vũ Minh L – Luật sư chi nhánh 6 của Văn phòng L1 - thuộc Đoàn Luật sư thành phố H. Có mặt.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Chị Vũ Bảo N1, sinh năm 1993; số CCCD:036193019014; địa chỉ : Số A đường T, phường C, thành phố N, tỉnh Nam Định nay là phường N, tỉnh Ninh Bình.

Người đại diện theo ủy quyền của chị Vũ Bảo N1: Anh Bùi Ngọc N, sinh năm 1991; số CCCD: 036091004427; địa chỉ: Số A đường N, phường T, thành phố N, tỉnh Nam Định nay là phường T, tỉnh Ninh Bình. Có mặt.

*Người kháng cáo:* chị Trần Mộng H là bị đơn.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Tại đơn khởi kiện đề ngày 24-10-2024, tại bản tự khai ngày 12-11-2024 và trong quá trình tham gia tố tụng nguyên đơn đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của chị Vũ Bảo N1 là anh Bùi Ngọc N trình bày:*

Ngày 15-4-2023 vợ chồng anh là Bùi Ngọc N và Vũ Bảo N1 thỏa thuận mua nhà đất của chị Trần Mộng H, thửa đất số 110, tờ bản đồ số 68, diện tích 143,1m<sup>2</sup> có địa chỉ tại tổ A phường L, thành phố N (nay là A V, phường L, thành phố N với giá 1.750.000.000 đồng (Một tỉ bảy trăm năm mươi triệu đồng). Hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất theo đúng quy định pháp luật, được Văn phòng đăng ký đất đai – Sở tài nguyên và môi trường tỉnh N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DK 130354 vào ngày 09-8-2023.

Do vợ chồng anh đã có nhà và sống tại địa chỉ số A N, phường T, thành phố N, tỉnh Nam Định nên đã đồng ý cho chị Trần Mộng H thuê lại để ở. Hai bên ký hợp đồng thuê nhà với nội dung: anh cho chị H thuê căn nhà trên thửa đất số 110 tờ bản đồ số 68 tại địa chỉ A V và 01 bộ bàn ghế gỗ, 01 sập gỗ và 02 tủ gỗ với giá 5.000.000 đồng/tháng, định kỳ 3 tháng trả 1 lần kể từ ngày 02-8-2023. Ngoài ra hợp đồng còn thỏa thuận về quyền và nghĩa vụ của các bên, thời gian báo trước khi chấm dứt hợp đồng thuê. Ngay sau khi ký hợp đồng thuê chị H đã thanh toán cho anh 3 tháng tiền nhà với tổng số tiền là 15.000.000 đồng và tiếp tục trả tiền thuê nhà đến hết tháng 4-2024. Anh là người trực tiếp đến gặp chị H để lấy tiền thuê nhà. Từ tháng 5-2024 chị H không thanh toán tiền thuê nhà nên tháng 8-2024 anh đến gặp trực tiếp chị H yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê trả lại nhà nhưng chị H không đồng ý. Nay anh yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Nam Định giải quyết những vấn đề sau:

- Chấm dứt hợp đồng thuê nhà giữa anh và chị Trần Mộng H ký ngày 02-8-2023.

- Buộc chị Trần Mộng H trả lại căn nhà trên thửa đất số 110 tờ bản đồ 68 tại địa chỉ A V, phường L, thành phố N, tỉnh Nam Định cho vợ chồng anh. Thửa đất có diện tích là 143,1m<sup>2</sup> được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Nam Định – Sở tài

nguyên và môi trường tỉnh N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DK 130354 ngày 09-8-2023 đứng tên Bùi Ngọc N và Vũ Bảo N1.

- Buộc chị Trần Mộng H phải thanh toán tiền thuê nhà từ tháng 5-2024 đến khi chấm dứt hợp đồng thuê với số tiền theo thỏa thuận trong hợp đồng thuê là 5.000.000 đồng/tháng.

Đối với tài sản trong nhà gồm 01 bộ bàn ghế gỗ, 01 sập gỗ và 02 tủ gỗ anh không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Vào ngày 31-5-2024 vợ chồng anh có thể chấp nhà đất tại chỉ 197 V, phường L, thành phố N, tỉnh Nam Định cho Ngân hàng N2 để đảm bảo cho khoản vay 1.500.000.000 đồng theo Hợp đồng tín dụng số 3203-LAV-202401031 ngày 03-6-2024. Ngày 06-01-2025 vợ chồng anh đã tắt toán khoản vay, Ngân hàng đã xuất kho trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DK 130354 cho anh chị. Hiện tại quyền lợi, nghĩa vụ của Ngân hàng không còn liên quan đến tranh chấp trong vụ án nên anh đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Nam Định không đưa Ngân hàng N2 tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nữa.

*Tại bản tự khai ngày 19-11-2024 bị đơn là chị Trần Mộng H trình bày:*

Chị khẳng định chị không thuê nhà của anh Bùi Ngọc N. Căn nhà tại địa chỉ A V, phường L, thành phố N, tỉnh Nam Định là của chị.

Ngày 13-8-2022 chị vay của anh Bùi Quang T1, địa chỉ 52 Mạc Thị B số tiền 1.000.000.000 đồng, anh T2 bận công việc nên đã giao cho anh Trần Ngọc T3 địa chỉ C L, phường T, thành phố N đến làm các thủ tục viết giấy vay tiền và sang nhượng nhà đất 197 V, phường L, thành phố N với chị. Anh T1 là người chuyển tiền cho anh T3 để anh Trung chuyển K cho chị. Sau này chị trả lãi suất cho anh T1 mà không thông qua anh T3. Để đảm bảo cho khoản vay, chị, anh T1 và anh T3 đã ký hợp đồng chuyển nhượng “chờ”, nghĩa là để trống bên nhận chuyển nhượng tại Văn phòng C. Hợp đồng chuyển nhượng chờ có nội dung chị sang nhượng cho anh T3 thửa đất số 110 tờ bản đồ số 68 tại A V, phường L, thành phố N, tỉnh Nam Định với giá 1.000.000.000 đồng, chị giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh T3 giữ còn hợp đồng chuyển nhượng lưu tại Văn phòng công chứng. Tháng 9-2023 chị đã trả đủ số tiền 1.000.000.000 đồng và đề nghị anh T3 trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng anh T3 không trả. Ngày 18-9-2023 chị vay tiếp của anh T3 số tiền 1.500.000.000 đồng có thỏa thuận lãi suất, anh T3 tiếp tục giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để đảm bảo cho khoản vay. Anh T3 nhờ anh T1 chuyển khoản cho chị số tiền 1.500.000.000 đồng, hàng tháng chị trả lãi là 36.000.000 đồng. Tháng 6-2024 anh T3 yêu cầu chị trả tiền gốc và lãi, chị yêu cầu

anh T3 trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm thủ tục thế chấp vay tiền ngân hàng trả cho anh T3. Lúc này chị mới biết anh T3 đã sang tên thừa đất của chị cho anh Bùi Ngọc N và chị Vũ Bảo N1. Anh T3 nói với chị phải nhờ vợ chồng N – N1 thế chấp ngân hàng, đến tháng 12-2024 chị phải có trách nhiệm trả đủ tiền vay ngân hàng và trả nốt tiền lãi còn lại thì anh T3 sẽ bảo vợ chồng N – N1 sang tên lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị. Anh N, chị N1 đã thế chấp ngân hàng N3 tại địa chỉ A V, phường L, thành phố N để vay 1.500.000.000 đồng, sau đó mang trả anh T1, anh T1 đã xác nhận với chị đã nhận đủ số tiền trên. Để làm tin cho việc trả nợ, anh N yêu cầu chị ký hợp đồng thuê nhà với thời hạn 01 năm từ 02-8-2023 đến 02-8-2024. Chữ ký, chữ viết trong hợp đồng thuê nhà là của chị tuy nhiên thông tin về người thuê, người cho thuê là để trống. Chị xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và Hợp đồng thuê nhà giữa chị và anh N, chị N1 là giả tạo nhằm che giấu 1 giao dịch khác, đó là giao dịch vay tài sản. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DK 130354 ngày 09-8-2023 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh N cấp cho anh Bùi Ngọc N và chị Vũ Bảo N1 là không hợp pháp.

Nay chị đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Nam Định bác yêu cầu khởi kiện của anh Bùi Ngọc N; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DK 130354 ngày 09-8-2023 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh N cấp cho anh Bùi Ngọc N và chị Vũ Bảo N1.

*Tại bản tự khai ngày 26-12-2024, ngày 18-02-2025 Ngân hàng N2 trình bày:*

Giữa Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn tỉnh N2 và anh Bùi Ngọc N, chị Vũ Bảo N1 có ký kết hợp đồng tín dụng số 3203-LAV-202401031 ngày 03-6-2024 với nội dung: Ngân hàng cấp hạn mức tín dụng cho vay là 1.500.000.000 đồng cho anh N chị N1, mục đích để sản xuất nhôm kính. Anh N, chị N1 đã được giải ngân toàn bộ số tiền 1.500.000.000 đồng. Để đảm bảo cho hợp đồng tín dụng, anh N, chị N1 đã thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận số DK 130354 ngày 09-8-2023 do Văn phòng đất đai thuộc Sở tài nguyên và môi trường tỉnh N cấp đứng tên anh N chị N1 cho Ngân hàng. Hợp đồng thế chấp số 65 303 24/HĐTC ngày 31-5-2024 được công chứng và đăng ký thế chấp theo đúng quy định pháp luật. Trước khi ký kết hợp đồng thế chấp Ngân hàng đã trực tiếp kiểm tra tài sản, tiến hành định giá tài sản đảm bảo. Trong quá trình làm việc Ngân hàng gặp gỡ với anh N, chị N1 mà không gặp chị Trần Mộng H, không biết chị H là ai. Sau khi ký kết hợp đồng tín dụng anh N, chị N1 ký hợp đồng thuê nhà với chị Trần Mộng H nhưng không thông báo với Ngân hàng nên Ngân hàng không biết sự việc này. Ngày 06-01-2025 anh N và chị N1 đã tắt toán khoản vay 1.500.000.000 đồng

theo hợp đồng tín dụng số 3203-LAV-202401031 ngày 03-6-2024. Ngân hàng đã xuất kho trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DK 130354 ngày 09-8-2024 cho anh N, chị N1. Hiện tại quyền lợi, nghĩa vụ của Ngân hàng không còn liên quan đến tranh chấp trong vụ án nên đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Nam Định không đưa Ngân hàng N2 tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nữa.

*Tại công văn số 01/CV-BC ngày 20-02-2025 trưởng Văn phòng C xác định:*

Ngày 13-8-2022 Văn phòng C không ký hợp đồng chõu giữa chị Trần Mộng H và anh Trần Ngọc T3. Ngày 15-4-2023 Văn phòng C có tiến hành làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất giữa chị Trần Mộng H và anh Bùi Ngọc N, chị Vũ Bảo N1. Văn phòng đã cung cấp đầy đủ tài liệu, chứng cứ cho Tòa án.

**Từ nội dung vụ án như trên, bản án số: 19/2025/DS-ST ngày 29/4/2025 của Toà án nhân dân thành phố Nam Định, tỉnh Nam Định nay là Toà án nhân dân khu vực 7-Ninh Bình đã quyết định:**

- Căn cứ Điều 385, Điều 398; Điều 401; Điều 422; Điều 472; Điều 481 của Bộ luật dân sự năm 2015;

- Căn cứ khoản 1 Điều 118; điểm b khoản 1 Điều 119; Điều 121 và khoản 2 Điều 122 Luật nhà ở năm 2014 (sửa đổi bổ sung năm 2022);

- Căn cứ khoản 1 Điều 147, khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ khoản 2 Điều 26 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. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Bùi Ngọc N. Chấm dứt Hợp đồng thuê nhà ký ngày 02-8-2023 giữa anh Bùi Ngọc N và chị Trần Mộng H.

2. Buộc chị Trần Mộng H phải trả lại cho anh Bùi Ngọc N và chị Vũ Bảo N1 căn nhà 3 tầng cùng toàn bộ tài sản gắn liền với thửa đất 110 tờ bản đồ 68 tại địa chỉ tổ A (nay là A V), phường L, thành phố N, tỉnh Nam Định. Nhà đất được Văn phòng đăng ký đất đai – Sở tài nguyên và môi trường tỉnh N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DK 130354 ngày 09-8-2023 đứng tên anh Bùi Ngọc N và chị Vũ Bảo N1.

3. Đình chỉ xét xử đối với một phần yêu cầu khởi kiện của anh Bùi Ngọc N về việc buộc chị Trần Mộng H phải thanh toán tiền thuê nhà từ tháng 5-2024 đến khi chấm dứt hợp đồng thuê với số tiền theo thỏa thuận trong hợp đồng thuê nhà ngày 02-8-2023 là 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng)/tháng.

4. Án phí dân sự sơ thẩm: Chị Trần Mộng H phải nộp án phí là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng).

Trả lại anh Bùi Ngọc N số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) đã nộp theo Biên lai tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0002399 ngày 29 tháng 10 năm 2024 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Nam Định, tỉnh Nam Định.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo, quyền, nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

**Ngày 12/5/2025, chị Trần Mộng H kháng cáo với nội dung: kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.**

Tại phiên toà phúc thẩm: Các đương sự không thoả thuận được việc giải quyết vụ án.

Chị H, Luật sư đề nghị huỷ bản án sơ thẩm vì bản án sơ thẩm có những vi phạm:

- Cấp sơ thẩm không đưa anh Trần Ngọc T3, anh Bùi Quang T1, công chứng viên Nguyễn Duy H1 vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 110, tờ bản đồ số 68 giữa chị H và vợ chồng anh N chị N1 được công chứng viên Nguyễn Duy H1 công chứng ngày 15/4/2023 là không có thật. Chị H có đến Văn phòng công chứng Nguyễn Duy H1 ký hợp đồng chuyển nhượng “chờ”, nghĩa là để trống bên nhận chuyển nhượng, khi ký và lăn tay chỉ có mình chị H không có mặt của bên nhận chuyển nhượng. Việc công chứng viên ghi lời chứng vào hợp đồng khi nào chị H không biết.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 110 tờ bản đồ 68 giữa chị H với vợ chồng anh N, chị N1 là giả mạo, không có thật nên là hợp đồng vô hiệu.

- Việc đăng ký biến động quyền sử dụng đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh N, chị N1 không đúng quy định của Luật đất đai.

- Việc anh N cho chị H thuê nhà là không có thật vì chị H chỉ ký trang 02 của hợp đồng. Nội dung của hợp đồng thuê nhà không đúng quy định tại Điều 121 Luật nhà ở; ghi không đúng diện tích ngôi nhà; không quy định về việc giao nhà cho thuê.

Anh N không đồng ý kháng cáo của bị đơn và đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến: Về thủ tục tố tụng: Tại giai đoạn phúc thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, các đương sự đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, quyền lợi của đương sự được bảo đảm.

Về nội dung giải quyết vụ án: Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng đơn phản tố của chị H chưa đủ điều kiện để làm căn cứ cho việc thụ lý đơn phản tố từ đó yêu cầu chị H sửa đổi, bổ sung đơn phản tố và nộp tài liệu, chứng cứ (lần 2) là không đúng với quy định khoản 1 điều 96, khoản 4 điều 189 và điều 202 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015. Sau đó Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào điểm e khoản 1 Điều 192, khoản 2 Điều 193 BLTTDS để trả lại đơn phản tố của chị H đã làm thu hẹp phạm vi xem xét giải quyết vụ án, ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự.

Mặc dù yêu cầu phản tố về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DK 130354 ngày 09/8/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh N cấp cho anh N và chị N1 không được Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý tuy nhiên bản án sơ thẩm cũng nhận định về tính hợp pháp của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với thửa đất 110 tờ bản đồ số 68. Cùng với lời trình bày và các tài liệu chứng cứ chị H giao nộp là sao kê các giao dịch chuyển khoản của số tài khoản 0931861986 của Ngân hàng TMCP S chi nhánh N4, giấy sang nhượng nhà đất ngày 13/8/2022 giữa anh T3 và chị H, căn cứ khoản 6 điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 cần đưa anh Trần Ngọc T3 và anh Bùi Quang T1, Công chứng viên Nguyễn Duy H1 tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan để tiến hành lấy lời khai, đối chất làm rõ các tình tiết trong vụ án. Việc Tòa án cấp sơ thẩm không đưa anh Trần Ngọc T3 và anh Bùi Quang T1, Công chứng viên Nguyễn Duy H1 tham gia tố tụng là để tiến hành lấy lời khai, đối chất làm rõ các tình tiết trong vụ án dẫn tới việc thu thập tài liệu, chứng cứ của vụ án không đầy đủ, ảnh hưởng nghiêm trọng đến việc giải quyết vụ án.

Nhiều tình tiết mâu thuẫn trong vụ án chưa được xác minh làm rõ. Cụ thể: Mâu thuẫn trong lời khai của các đương sự về thời điểm và cách thức ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng nhà đất thửa 197 V. Việc trả tiền thuê nhà giữa anh N và chị H, việc trả tiền mua căn nhà số A V.

Căn cứ khoản 3 điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của UBTV Quốc hội chấp nhận kháng cáo của chị H, hủy bản án sơ thẩm số 19/2025/DS-ST ngày 29/4/2025 của TAND thành phố Nam Định (nay là TAND khu vực 7 tỉnh Ninh Bình) chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm; án phí đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà, căn cứ vào lời trình bày của đương sự và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của **chị Trần Mộng H** được làm trong thời hạn luật định phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 272; khoản 1 Điều 273; Điều 276 BLTTDS nên được chấp nhận xem xét giải quyết theo trình tự tố tụng phúc thẩm.

[2] Theo Điều 202 BLTTDS năm 2015 quy định: “Thủ tục yêu cầu phản tố hoặc yêu cầu độc lập được thực hiện theo quy định của Bộ luật này về thủ tục khởi kiện của nguyên đơn”. Ngày 19-11-2024 chị Trần Mộng H nộp đơn phản tố đề ngày 18-11-2024 đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của anh Bùi Ngọc N; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DK 130354 ngày 09-8-2023 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh N cấp cho anh Bùi Ngọc N và chị Vũ Bảo N1; yêu cầu Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Nam Định trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thửa đất số 110 tờ bản đồ 68 tại địa chỉ tổ A, phường L, thành phố N và đăng ký trở lại quyền sử dụng thửa đất này cho chị Trần Mộng H. Cấp sơ thẩm nhận thấy đơn phản tố của chị H có yêu cầu không thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nên ngày 25/11/2024 TAND thành phố Nam Định đã ra thông báo số 32A/TB-TA "Sửa đổi bổ sung đơn phản tố và nộp bổ sung tài liệu chứng cứ" là đúng quy định của pháp luật. Đến ngày 03/12/2024 chị H nộp trực tiếp "đơn đề nghị sửa đổi, bổ sung đơn phản tố" đề ngày 03/11/2024. Cấp sơ thẩm xét thấy "đơn đề nghị sửa đổi, bổ sung đơn phản tố" đề ngày 03/11/2024 của chị H chỉ ghi duy nhất tên người làm đơn nên không đúng quy định về hình thức, nội dung khởi kiện theo quy định tại khoản 4 Điều 189 Bộ luật tố tụng dân sự. Ngày 09/12/2024 TAND thành phố Nam Định đã ra thông báo số 32B/TB-TA "Sửa đổi bổ sung đơn phản tố và nộp bổ sung tài liệu, chứng cứ (lần 2)" đối với "đơn đề nghị sửa đổi, bổ sung đơn phản tố" đề ngày 03/11/2024 của chị H nhưng chị H không thực hiện. Đã hết thời hạn 15 ngày kể từ ngày niêm yết thông báo số 32B/TB-TA "Sửa đổi bổ sung đơn phản tố và nộp bổ sung tài liệu, chứng cứ (lần 2)" nhưng chị H không sửa đổi bổ sung đơn phản tố. Ngày 05/02/2025 TAND thành phố Nam Định ra thông báo 32C/TB-TA thông báo trả lại đơn phản tố của chị H. Chị H không có khiếu nại gì về việc trả lại đơn phản tố của cấp sơ thẩm, trước khi cấp sơ thẩm mở phiên hoà giải và công khai chứng cứ, chị H vẫn không đưa ra yêu cầu phản tố. Việc Tòa án cấp sơ thẩm không thụ lý yêu cầu phản tố của chị H là đúng quy định khoản 1 Điều 5 Bộ luật tố tụng dân sự "Đương sự có quyền quyết định việc khởi kiện, yêu cầu Tòa án có thẩm quyền giải quyết vụ việc dân sự".

[3] Anh Bùi Ngọc N có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc chị Trần Mộng H chấm dứt hợp đồng thuê nhà, trả lại nhà cho vợ chồng anh. Chứng cứ anh N giao

nộp cho Toà án gồm có hợp đồng thuê nhà giữa anh và chị Trần Mộng H ký ngày 02-8-2023 không có công chứng, chứng thực; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DK 130354 ngày 09-8-2023 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Nam Định-Sở tài nguyên và môi trường tỉnh N cấp mang tên Bùi Ngọc N và Vũ Bảo N1 đối thửa đất số 110 tờ bản đồ 68 tại địa chỉ A V, phường L, thành phố N, tỉnh Nam Định. Toà án cấp sơ thẩm đã thụ lý vụ án số 32/2024/TLST-DS ngày 29 tháng 10 năm 2024, xác định quan hệ pháp luật trong vụ án là "tranh chấp hợp đồng thuê nhà" và chỉ giải quyết trong phạm vi yêu cầu đó là đúng quy định của khoản 1 Điều 5 Bộ luật tố tụng dân sự "Tòa án chỉ thụ lý giải quyết vụ việc dân sự khi có đơn khởi kiện, đơn yêu cầu của đương sự và chỉ giải quyết trong phạm vi đơn khởi kiện, đơn yêu cầu đó". Việc giải quyết vụ án "tranh chấp hợp đồng thuê nhà" giữa anh N và chị H không liên quan đến quyền lợi, nghĩa vụ của anh Trần Ngọc T3, anh Bùi Quang T1 và công chứng viên Nguyễn Duy H1 nên cấp sơ thẩm không đưa họ vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là đúng quy định của pháp luật.

[4] Về nội dung kháng cáo:

[4.1] Quá trình giải quyết vụ án, cấp sơ thẩm đã thực hiện đầy đủ các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, không có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, bảo đảm được quyền và nghĩa vụ tố tụng của các đương sự.

[4.2] Căn cứ Điều 293 Bộ luật tố tụng dân sự: **Tòa án cấp phúc thẩm chỉ xem xét lại phần của bản án sơ thẩm, quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm có kháng cáo, kháng nghị hoặc có liên quan đến việc xem xét nội dung kháng cáo, kháng nghị. Hội đồng xét xử phúc thẩm chỉ giải quyết mối quan hệ đã được cấp sơ thẩm quyết định trong bản án sơ thẩm bị kháng cáo là "tranh chấp hợp đồng thuê nhà" giữa chị H và anh N.**

[4.3] Chị Trần Mộng H có lời trình bày xác định Hợp đồng thuê nhà ngày 02-8-2023 ký kết giữa chị và anh Bùi Ngọc N chị Vũ Bảo N1 là giả tạo để che giấu giao dịch vay tiền giữa chị với anh Trần Ngọc T3, địa chỉ C L, phường T, thành phố N và anh Bùi Quang T1; địa chỉ E M, phường V, thành phố N. Anh N có yêu cầu chị ký hợp đồng thuê nhà với thời hạn 01 năm từ ngày 02-8-2023 đến ngày 02-8-2024 với mục đích làm tin cho việc trả nợ giữa chị với anh Bùi Quang T1, anh Trần Ngọc T3. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa hôm nay chị H không cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng minh giao dịch vay tiền giữa chị với anh T3, anh T1 có liên quan đến Hợp đồng thuê nhà ký kết ngày 02-8-2023 giữa chị với anh N. Chị H đã có lời khai tại biên bản lấy lời khai ngày 25-11-2024 *"Việc tôi vay nợ giữa tôi và anh T3, giữa tôi và anh T1 không có liên quan đến việc mua bán nhà đất giữa tôi với vợ chồng anh Bùi Ngọc N"*. Tại phiên tòa sơ thẩm, chị H trình bày giao dịch vay tiền giữa chị với anh Trần Ngọc T3, anh Bùi

Quang T1 không liên quan đến Hợp đồng thuê nhà giữa chị với anh Bùi Ngọc N. Lời trình bày trên của chị H cùng với lời trình bày chị ký vào hợp đồng thuê nhà là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc. Từ những đánh giá và phân tích như trên, Hội đồng xét xử sơ thẩm thấy không có đủ cơ sở để chấp nhận lời trình bày của chị Trần Mộng H về việc xác định Hợp đồng thuê nhà ngày 02-8-2023 ký kết giữa chị và anh Bùi Ngọc N là sai và giả tạo là có căn cứ.

[4.4] Về tính hợp pháp của hợp đồng thuê nhà: Anh Bùi Ngọc N chị Vũ Bảo N1 được Văn phòng đăng ký đất đai – Sở tài nguyên và môi trường tỉnh N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DK 130354 đứng tên anh chị. Như vậy, anh N và chị N1 là chủ sở hữu hợp pháp đối với căn nhà trên thửa đất 110 tờ bản đồ số 68 tại địa chỉ A V, phường L, thành phố N. Ngày 02-8-2023 anh Bùi Ngọc N ký hợp đồng thuê nhà với chị Trần Mộng H với nội dung anh N cho chị H thuê căn nhà số A V, phường L, thành phố N; mục đích thuê để ở sinh hoạt gia đình, diện tích sử dụng là 143,1m<sup>2</sup>, tài sản gồm có 01 bộ bàn ghế gỗ, 01 sập gỗ và 02 tủ gỗ. Hai bên thỏa thuận thời gian thuê kể từ ngày 02-8-2023, giá thuê là 5.000.000 đồng/tháng, định kỳ 3 tháng trả 1 lần. Ngoài ra, hai bên còn thỏa thuận về quyền và nghĩa vụ của các bên, thời gian báo trước khi chấm dứt hợp đồng thuê là 30 ngày. Hợp đồng thuê nhà được lập bằng văn bản có chữ ký và ghi rõ họ tên của anh Bùi Ngọc N và chị Trần Mộng H. Tại thời điểm ký kết anh N và chị H có đầy đủ năng lực hành vi dân sự theo quy định của Bộ luật dân sự năm 2015 và điểm b khoản 1 Điều 119 của Luật nhà ở năm 2014 (sửa đổi bổ sung năm 2022). Đối tượng của hợp đồng là căn nhà số A V, phường L đáp ứng đầy đủ điều kiện để tham gia giao dịch theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 118 của Luật nhà ở năm 2014 (sửa đổi bổ sung năm 2022). Chị H được xem lại Hợp đồng thuê nhà ký ngày 02-8-2023, thừa nhận chữ ký, chữ viết Trần Mộng H trong hợp đồng thuê nhà là của chị, chị có đọc nội dung và tự nguyện ký. Chị trình bày tại thời điểm ký hợp đồng thuê nhà anh Trần Ngọc T3 nói với chị ký vào bản trống để làm tin cho việc trả nợ giữa chị với anh T3. Chị H giao nộp bản phô tô hình ảnh chụp trang đầu tiên của Hợp đồng thuê nhà. Tài liệu thể hiện là bản đánh máy để trống thông tin về ngày tháng năm, họ tên bên cho thuê nhà và bên thuê nhà, các thông tin về điều khoản hợp đồng thuê nhưng không thể hiện có chữ ký chữ viết của chị H trên tài liệu này nên không đủ căn cứ xác định việc chị H ký vào bản để trống của Hợp đồng thuê nhà. Do vậy, căn cứ vào Điều 385, Điều 401; Điều 422; Điều 472 của Bộ luật dân sự năm 2015 bản án sơ thẩm xác định Hợp đồng thuê nhà ngày 02-8-2023 giữa anh Bùi Ngọc N và chị Trần Mộng H là đúng quy định nên có hiệu lực pháp luật là có căn cứ.

[4.5] Về yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê nhà: Sau khi ký hợp đồng thuê nhà ngày 02-8-2023 chị Trần Mộng H sử dụng căn nhà A V, phường L, thành phố N

đến tháng 8-2024 thì anh Bùi Ngọc N yêu cầu chị H chấm dứt hợp đồng thuê nhà với lý do chị H không thanh toán tiền thuê nhà từ tháng 5-2024 cho đến nay. Tại đơn phản tố đề ngày 18-11-2024 và tại phiên tòa sơ thẩm chị H cũng trình bày từ tháng 8-2024 đến nay N nhiều lần đến nhà chị yêu cầu chị giao lại nhà. Chị H và anh N đã ký bản cam kết trong thời hạn 30 ngày từ ngày 05-8-2024 đến ngày 05-9-2024 chị H có trách nhiệm chứng minh quyền sử dụng của mình đối với nhà đất, tuy nhiên hết thời hạn chị H không chứng minh được và cũng không trả lại nhà đất cho anh N. Hiện tại chị H vẫn đang quản lý và sử dụng nhà đất tại địa chỉ A V, phường L, thành phố N. Như vậy, chị H đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo hợp đồng, do đó anh N khởi kiện yêu cầu chị Trần Mộng H chấm dứt hợp đồng thuê nhà ngày 02-8-2023 để trả lại nhà đất cho vợ chồng anh là có căn cứ.

[4.6] Hợp đồng thuê nhà ngày 02-8-2023 không quy định cụ thể về đặc điểm, kết cấu căn nhà tại thời điểm cho thuê mà chỉ ghi diện tích sử dụng là 143,1m<sup>2</sup> (diện tích của thửa đất), trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DK 130354 ngày 09-8-2023 thể hiện trên đất có nhà bê tông 2 tầng. Anh Bùi Ngọc N trình bày tại thời điểm cho chị H thuê là nhà bê tông 3 tầng, tầng 3 lợp mái tôn. Tòa án sơ thẩm đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ đối với tài sản tranh chấp vào ngày 02-4-2025 nhưng chị H không có mặt nên Tòa án lập biên bản không tiến hành được việc xem xét, thẩm định tại chỗ. Ghi nhận từ bên ngoài, trên thửa đất số 110 tờ bản đồ số 68 tại địa chỉ tổ A, phường L, thành phố N xây dựng 01 căn nhà bê tông 3 tầng, cổng, sân lát gạch đỏ, tường bao, không xác định được diện tích căn nhà. Do đó, bản án sơ thẩm buộc chị Trần Mộng H phải trả lại cho anh Bùi Ngọc N và chị Vũ Bảo N1 căn nhà bê tông 3 tầng cùng các tài sản khác gắn liền với thửa đất số 110 tờ bản đồ 68 tại địa chỉ tổ A (nay là A V), phường L, thành phố N, tỉnh Nam Định là có căn cứ.

[4.7] Về việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Tại phiên tòa sơ thẩm, anh Bùi Ngọc N xin rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc buộc chị Trần Mộng H phải thanh toán tiền thuê nhà từ tháng 5-2024 đến khi chấm dứt hợp đồng thuê với số tiền theo thỏa thuận trong hợp đồng thuê là 5.000.000 đồng/tháng, anh không yêu cầu Tòa án giải quyết. Xét thấy, việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của anh N là hoàn toàn tự nguyện, không trái quy định pháp luật nên căn cứ vào khoản 2 Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự Hội đồng xét xử sơ thẩm đình chỉ xét xử đối với yêu cầu này là đúng pháp luật.

[4.8] Từ các nhận định trên xét thấy kháng cáo của chị Trần Mộng H không có căn cứ nên không được chấp nhận. Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[5] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên chị H phải nộp án phí phúc thẩm được trừ vào số tiền đã nộp tạm ứng án phí.

[6] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ thời điểm hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị cấp phúc thẩm không xem xét giải quyết.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 308; Điều 148; Điều 293 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

1. Không chấp nhận kháng cáo của chị Trần Mộng H.

2. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 19/2025/DS-ST ngày 29/4/2025 của Toà án nhân dân thành phố Nam Định, tỉnh Nam Định nay là Toà án nhân dân khu vực 7 - Ninh Bình.

3. Về án phí phúc thẩm: chị Trần Mộng H phải nộp 300.000 đồng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp đã nộp theo Biên lai thu số 0002825 ngày 15/5/2025 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Nam Định, tỉnh Nam Định. Chị H đã nộp xong án phí dân sự phúc thẩm.

4. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Trong 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 và người phải thi hành án có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

#### **Nơi nhận:**

- TAND khu vực 7
- VKSND tỉnh Ninh Bình;
- Phòng THADS khu vực 7;
- Các đương sự;
- Lưu án văn.

**T/M. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM  
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

**(Đã ký)**

**Nguyễn Thành Công**