

TÒA ÁN NHÂN DÂN CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TỈNH BẮC NINH **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 106/2026/DS-PT

Ngày 13 tháng 3 năm 2026

V/v : Tranh chấp kiện đòi tài sản là nhà ở

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẮC NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Ngô Thị Thanh Hảo

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Như Hiền; ông Phạm Văn Tú

- Thư ký phiên tòa: Ông Trịnh Đình Đức - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Ninh tham gia phiên tòa:
Bà Hà Thị Hải - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 12 và 13 tháng 3 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 486/2026/TLPT-DS ngày 12 tháng 12 năm 2025 về việc “Tranh chấp kiện đòi tài sản là nhà ở”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2025/DS-ST ngày 30 tháng 10 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 9 - Bắc Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 08/2026/QĐ-PT ngày 05 tháng 01 năm 2026, giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:**

1. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1974;

2. Ông Nguyễn Ngọc H1, sinh năm 1974;

Cùng địa chỉ: Thôn S, xã G, tỉnh Bắc Ninh (địa chỉ cũ: Thôn S, xã Đ, huyện G, tỉnh Bắc Ninh), (vắng mặt).

- Người đại diện theo uỷ quyền của ông Nguyễn Ngọc H1: Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1979, địa chỉ: thôn Đ, xã G, tỉnh Bắc Ninh, (vắng mặt).

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông H1, bà H: Ông Phạm Tuấn A, Luật sư công ty L2, đoàn luật sư tỉnh Bắc Ninh, (có mặt khi xét xử, vắng mặt khi tuyên án).

*** Bị đơn:**

1. Bà Đinh Thị M, sinh năm 1975;

2. Ông Nguyễn Đình N, sinh năm 1975, (đã chết);

Địa chỉ: Khu đô thị P, khu phố N, phường M, tỉnh Bắc Ninh. (địa chỉ cũ: Khu đô thị P, khu phố N, phường A, thị xã T, tỉnh Bắc Ninh), (bà M có mặt khi xét xử, vắng mặt khi tuyên án).

Người đại diện theo ủy quyền của bà Đinh Thị M: Bà Hoàng Thúy H2, sinh năm 1993, địa chỉ: số A, N, phường K, tỉnh Bắc Ninh, (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Đinh Thị M: Bà Nguyễn Thị Minh H3 - luật sư thuộc công ty L3, đoàn luật sư tỉnh B, địa chỉ: số F, N, phường K, tỉnh Bắc Ninh, (có mặt).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông N:

1. Ông Nguyễn Đình N1, sinh năm 1952, địa chỉ: Xóm T, xã G, tỉnh Bắc Ninh, (có đơn xin xét xử vắng mặt).

2. Bà Nguyễn Thị N2, sinh năm 1954, địa chỉ: Xóm T, xã G, tỉnh Bắc Ninh, (có đơn xin xét xử vắng mặt).

3. Anh Nguyễn Đình M1, sinh năm 1997, địa chỉ: khu đô thị P, tổ dân phố N, phường M, tỉnh Bắc Ninh, (có mặt khi xét xử, vắng mặt khi tuyên án).

4. Anh Nguyễn Đình K, sinh năm 2002, địa chỉ: Xóm T, xã G, tỉnh Bắc Ninh, (có đơn xin xét xử vắng mặt).

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

1. Chị Nguyễn Thị L, sinh năm 1997, địa chỉ: thôn S, xã G, tỉnh Bắc Ninh, (vắng mặt).

Người đại diện theo uỷ quyền của chị L: Bà Nguyễn Thị Ngọc A1, sinh năm 2001, địa chỉ: Thôn S, xã G, tỉnh Bắc Ninh, (có mặt khi xét xử, vắng mặt khi tuyên án).

2. Anh Nguyễn Đình M1, sinh năm 1997, địa chỉ: khu đô thị P, tổ dân phố N, phường M, tỉnh Bắc Ninh, (có mặt khi xét xử, vắng mặt khi tuyên án).

3. Quỹ tín dụng nhân dân Đại Bái, địa chỉ: Khu công nghiệp Đ, xã G, tỉnh Bắc Ninh. Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1981 - Giám đốc, (vắng mặt).

4. Ông Nguyễn Văn T2, sinh năm 1983, địa chỉ: Tổ dân phố N, phường T, tỉnh Bắc Ninh, (vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Bà Đinh Thị M là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Tại đơn khởi kiện đề ngày 11/02/2025, trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, nguyên đơn bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Ngọc H1 thống nhất trình bày:*** Vợ chồng ông bà và vợ chồng bà Đinh Thị M, ông Nguyễn Đình Nhất L1 thông gia với nhau. Ngày 09/02/2023, vợ chồng ông bà mua của ông Nguyễn Văn T2 01 thửa đất số 27, tờ bản đồ số 17, diện tích 95m²

tại khu đô thị P thuộc khu phố N, phường A trước đây, nay là tổ dân phố N, phường M, tỉnh Bắc Ninh, trên thửa đất có 01 ngôi nhà 03 tầng. Giá trị thửa đất là 01 tỷ đồng, giá trị ngôi nhà là 2,2 tỷ đồng. Ông bà và ông Nguyễn Văn T2 ký hợp đồng chuyển nhượng có tên là “Văn bản thoả thuận mua bán”. Ông T2 bán cho vợ chồng ông bà thửa đất và tài sản trên thửa đất số 27 nêu trên với giá thoả thuận là 3.200.000.000đ trong đó giá đất là 1.000.000.000đ, giá nhà là 2.200.000.000đ. Cùng ngày, ông bà và ông T2 đã lập biên bản giao tiền và bàn giao nhà đất. Khi làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông bà đã để chị L và anh M1 trực tiếp ký hợp đồng với ông T2. Ngày 14/02/2023, thửa đất đã được văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B xác nhận chuyển nhượng cho chị L và anh M1 vào mục IV của giấy chứng nhận. Ông bà giữ “Văn bản thoả thuận mua bán” thể hiện quyền của ông bà đối với ngôi nhà.

Ngày 05/10/2023, chị L và anh M1 làm thủ tục tặng thửa đất cho bà Đinh Thị M. Tuy nhiên, ngôi nhà vẫn là tài sản của vợ chồng ông bà. Quá trình chung sống, chị L, anh M1 mâu thuẫn nên ngày 30/9/2024, anh chị ly hôn, bà M, ông N đến sinh sống trong ngôi nhà của vợ chồng ông bà mà không trả nhà cho vợ chồng ông bà. Ông bà đã nhiều lần gửi văn bản thông báo đến bà M, ông N buộc bà M, ông N phải trả nhà cho ông bà nhưng không có kết quả. Bà M, ông N vẫn tiếp tục sinh sống trong ngôi nhà của ông bà. Nay ông bà khởi kiện yêu cầu bà M, ông N trả vợ chồng ông bà ngôi nhà 03 tầng xây dựng trên thửa đất số 27, tờ bản đồ số 17 tại khu đô thị P, tổ dân phố N, phường M, tỉnh Bắc Ninh. Giá trị ngôi nhà theo kết quả định giá của Tòa án là: $306,8m^2 \times 4.987.000đ \times 93\% = 1.420.128.000đ$. Yêu cầu bà M, ông N ra khỏi nhà để trả nhà cho vợ chồng ông bà. Trường hợp bà M, ông N muốn lấy nhà thì trả tiền cho vợ chồng ông bà theo giá trị định giá là 1.420.128.000 đồng.

*** Bị đơn bà Đinh Thị M, ông Nguyễn Đình N thống nhất trình bày:**
Ông bà xác định đầu năm 2023 ông bà cho con trai và con dâu là Nguyễn Đình M1 và Nguyễn Thị L số tiền 3,5 tỷ đồng để mua thửa đất số 27, tờ bản đồ số 17, diện tích $95m^2$ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DI 499792, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS03818 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp ngày 29/12/2022 mang tên Nguyễn Văn T2 và tài sản trên đất là căn nhà 03 tầng có sẵn đã hoàn thiện trang thiết bị nội thất. Thửa đất và ngôi nhà có địa chỉ tại A, T, Bắc Ninh.

Ông bà xác định thời điểm năm 2023, bà B, ông T3 bán nhà đất nêu trên, ông bà đến xem và muốn mua nhưng vì mâu thuẫn với bà B, ông T3 nên ông bà nhờ ông H1, bà H là thông gia đứng ra mua giúp chứ thực tế ông H1, bà H không phải là người mua.

Tháng 02/2023, sau khi anh M1, chị L mua được nhà đất thì ông bà và 2 con là M1, L đã chuyển đến ở trong ngôi nhà, thửa đất nêu trên. Từ đó đến nay, ông bà đã quản lý, sử dụng ngôi nhà, thửa đất không phát sinh tranh chấp với bất kỳ ai. Tháng 10/2023, anh M1, chị L ký hợp đồng tặng cho riêng bà thửa đất số 27 vì bà vẫn đang trả nợ các khoản vay mua nhà đất nên cần có tài sản để thế chấp đảm bảo khoản vay. Sau khi được tặng cho thửa đất, bà đã thế chấp để vay số tiền 1,2 tỷ đồng tại Quỹ tín dụng nhân dân Đ.

Ông bà xác định các biên bản giao nhận tiền ngày 09/02/2023, biên bản bàn giao nhà ngày 09/02/2023 giữa ông T2, ông H1, bà H không có giá trị pháp lý vì ông bà cho anh M1, chị L tiền mua đất và nhà chứ không phải chỉ mua thửa đất không. Ngôi nhà chưa thể hiện trên giấy chứng nhận vì ông T2 chưa đi làm thủ tục đăng ký tài sản gắn liền với đất. Tuy ngôi nhà không thể hiện trên giấy chứng nhận nhưng thực tế khi chuyển nhượng, ông T2 đã bán toàn bộ nhà và đất chứ không bán đất riêng. Hơn nữa ông H1, bà H không phải là bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong hợp đồng với ông T2 mà người đứng tên là anh M1, chị L. Hơn nữa hợp đồng mua bán nhà ở phải được công chứng hoặc chứng thực. Vì vậy ông bà đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông H1, bà H.

Ông bà đề nghị toà án căn cứ kết quả giám định chữ viết, chữ ký thể hiện không phải cùng ông T2 ký ra trên 2 văn bản xác định ngôi nhà là của ông N, bà M.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị L trình bày:**
Ngày 09/02/2023, bố mẹ chị là ông H1, bà H ký kết văn bản thoả thuận với ông Nguyễn Văn T2 để mua bán thửa đất số 27, tờ bản đồ số 17 tại A, T, Bắc Ninh đã được cấp giấy chứng nhận mang tên Nguyễn Văn T2, trên đất có 01 ngôi nhà 3 tầng được xây dựng năm 2020 với giá nhà là 2,2 tỷ đồng, giá đất 01 tỷ đồng, tổng là 3,2 tỷ đồng. Ông H1, bà H là người trực tiếp giao dịch, trực tiếp thanh toán toàn bộ số tiền 3,2 tỷ đồng nêu trên.

Sau khi ông H1, bà H và ông T2 giao nhận tiền, bàn giao nhà đất, chị xin bố mẹ cho vợ chồng chị đứng tên trên giấy chứng nhận và được ông H1, bà H đồng ý. Ngày 09/02/2023, tại văn phòng C, ông T2 đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với chị và anh M1. Thời điểm đó ông H1, bà H chỉ đồng ý cho chị đứng tên đất, còn nhà vẫn là của ông H1, bà H. Do chị và anh M1 không có nơi ở nên chị xin ông H1, bà H cho vợ chồng chị về ở trong ngôi nhà 3 tầng đó để tiện kinh doanh vì khi ông T2 bàn giao nhà đã để lại một số đồ dùng trong đó có bàn ghế của quán cà phê. Ông H1, bà H đồng ý nên vợ chồng chị chuyển đến ngôi nhà sinh sống và kinh doanh tại đó.

Năm 2023, ông H1, bà H đồng ý cho chị thế chấp thửa đất và ngôi nhà để

vay vốn tại ngân hàng V. Tuy nhiên, anh M1 làm ăn thua lỗ, nợ xấu nên ngân hàng V không tiếp tục cho vay nữa. Bà H đã đưa cho chị 1 tỷ đồng để tất toán khoản vay này. Tuy nhiên, bà M và anh M1 nói để bà M vay vốn giúp, thế chấp đất sẽ vay được 1,2 tỷ đồng. Mọi thủ tục vay tiền, bà M, anh M1 đi làm, chị chỉ ký văn bản chứ bản thân chị cũng không biết là đã ký vào hợp đồng tặng cho bà M đất.

Tháng 9/2024, chị và anh M1 mâu thuẫn dẫn đến ly hôn, chị về nhà bố mẹ đẻ ở. Bà M, ông N liền dọn đến ngôi nhà 03 tầng trên thửa đất số 27 của bố mẹ đẻ chị ở. Bố mẹ chị đã yêu cầu ông N, bà M ra khỏi nhà nhiều lần nhưng không được.

Hiện nay bố mẹ chị là ông H1, bà H khởi kiện buộc ông N, bà M trả lại ngôi nhà 03 tầng trên thửa đất số 27, chị hoàn toàn đồng ý. Đề nghị toà án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H1, bà H.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Đình M1 trình bày:** Anh xác định đầu năm 2023 vợ chồng anh được ông N, bà M cho số tiền 3,2 tỷ đồng để mua thửa đất số 27, tờ bản đồ số 17 tại A, T, Bắc Ninh mang tên ông Nguyễn Văn T2, trên đất có 01 ngôi nhà 3 tầng. Do gia đình anh mâu thuẫn với ông bà Bình T3 nên nhờ bà H, ông H1 đứng ra giao dịch.

Tháng 02/2023, sau khi mua được nhà đất thì cả gia đình anh đã chuyển đến ở tại đó. Do bà M đang phải trả các khoản nợ vay ngân hàng nên anh và chị L đã thống nhất tặng cho bà M ngôi nhà, thửa đất số 27 để thế chấp vay tiền. Ngày 05/10/2023 anh và chị L cùng bà M đã thực hiện các thủ tục tặng cho tại văn phòng C.

Hiện ông H1, bà H khởi kiện đòi nhà là không đúng, anh nhất trí với lời trình bày của ông N, bà M. Anh không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông H1, bà H, đề nghị toà án bác yêu cầu khởi kiện của ông H1, bà H.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T1 là người đại diện theo pháp luật của Quỹ tín dụng nhân dân Đại Bái trình bày:** Ngày 02/11/2023 Quỹ tín dụng nhân dân Đại Bái cho bà Đình Thị M, ông Nguyễn Đình N vay số tiền 1.200.000.000đ, thời hạn vay 12 tháng, giải ngân ngày 02/11/2023, lãi suất 9.0%/ năm. Đến hạn, bà M, ông N đã trả được nợ. Ngày 19/5/2025, Q tín dụng nhân dân Đại Bái cho bà M, ông N vay số tiền 1.200.000.000đ, thời hạn vay 12 tháng, giải ngân ngày 19/5/2025. Để đảm bảo khoản vay, bà M, ông N thế chấp thửa đất số 27, tờ bản đồ 17 tại khu đô thị P trên đất có ngôi nhà 03 tầng. Quỹ tín dụng đã xem xét thẩm định tài sản thế chấp của bà M và hai bên có văn bản thế chấp tại văn phòng công chứng.

Hiện bà M, ông Nhất L1 bị đơn trong vụ án tranh chấp ngôi nhà 03 tầng thuộc thửa đất thế chấp nêu trên. Quan điểm của Quỹ tín dụng nhân dân Đại Bái

như sau: Ông N, bà M có nghĩa vụ trả nợ cho Quỹ tín dụng nhân dân Đại Bái, trường hợp bà M, ông N không trả được nợ thì Quỹ tín dụng đề nghị phát mại tài sản thế chấp là thửa đất số 27, tờ bản đồ 17 tại khu đô thị P để thanh toán toàn bộ khoản nợ. Đối với ngôi nhà, đề nghị bà M, ông N và bà H có biện pháp giải quyết phù hợp để tránh tổn thất cho Quỹ tín dụng vì theo thoả thuận toàn bộ tài sản trên đất cũng là tài sản thế chấp vay tại quỹ tín dụng. Quỹ tín dụng không có yêu cầu độc lập vì chưa đến hạn tất toán hợp đồng vay với ông N, bà M.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T2 trình bày:** Ông xác định tháng 12/2022, ông mua lại thửa đất số 27, tờ bản đồ số 17 trên đất có 01 ngôi nhà 03 tầng của bà B, ông T3 tại A, T, Bắc Ninh. Ông cùng bà B, ông T3 đã làm thủ tục chuyển nhượng đầy đủ và ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Nguyễn Văn T2. Ngày 09/02/2023, ông cùng ông H1, bà H ký kết văn bản về việc mua bán chuyển nhượng thửa đất số 27, tờ bản đồ số 17 nêu trên cùng ngôi nhà 03 tầng trên đất. Hai bên thoả thuận giá mua bán đất là 1 tỷ, nhà là 2,2 tỷ đồng, tổng tiền nhà và đất là 3,2 tỷ đồng. Ông đã nhận đủ số tiền 3,2 tỷ đồng từ bà H, ông H1, hai bên ký xác nhận theo biên bản giao nhận tiền ngày 09/02/2023. Do ông H1, bà H nói là cho con gái đứng tên giấy chứng nhận nên ngày 09/02/2023, ông cùng chị L, anh M1 làm thủ tục chuyển nhượng tại văn phòng C. Thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng thì ông chỉ ký hợp đồng chuyển nhượng đất vì bà H chỉ cho con gái đứng tên đất. Còn ngôi nhà 3 tầng và đồ dùng thiết bị trong nhà ông không chuyển nhượng cho chị L mà bàn giao trực tiếp cho bà H, ông H1. Ông xác định đã ký văn bản là “Biên bản giao nhận tiền” và “Biên bản bàn giao nhà” “ Văn bản thoả thuận mua bán” cùng ngày 09/02/2023 với ông H1, bà H. Đối với kết quả giám định thể hiện không phải cùng chữ ký của ông. Ông không có ý kiến phản đối nhưng ông cam đoan những chữ ký trên các văn bản đó là chữ ký đúng của ông.

*** Người làm chứng là bà Nguyễn Thị B trình bày:** Bà B xác định: Vợ chồng bà là người có thửa đất số 27, tờ bản đồ số 17 và là người xây dựng ngôi nhà 3 tầng trên đất năm 2020. Đến năm 2022, do không có nhu cầu sử dụng nên vợ chồng bà đã bán lại nhà, đất cho ông T2. Đầu năm 2023, ông T2 không ở đó nên đã thông báo bán nhà, đất. Bà H, ông H1 biết tin nên đã đến hỏi mua. Khi ông T2 và bà H ông H1 giao tiền, giao nhà bà có biết và làm chứng. Bà chứng kiến việc bà H, ông H1 giao tiền cho ông T2, ông T2 giao chìa khoá và bàn giao nhà cho bà H, ông H1. Tuy nhiên, bà chỉ ký làm chứng 1 biên bản giao nhận nhà còn biên bản giao nhận tiền bà H, ông H1 không đề nghị bà ký làm chứng nên bà không ký.

*** Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá đối với tài sản tranh chấp, kết quả như sau:**

Kết quả thể hiện ngôi nhà cấp 3, loại 3 có đơn giá xây dựng là 4.987.000đ/m², giá trị còn lại tại thời điểm định giá là 93%. Kết quả đo đạc thể hiện diện tích sàn xây dựng tầng 1 là 101m²; tầng 2 là 102,6m², tầng 3 là 102,6m².

Với nội dung trên, Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2025/DS-ST ngày 30/10/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 9- Bắc Ninh đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Xác định ngôi nhà 03 tầng trên thửa đất số 27, tờ bản đồ số 17 tại khu đô thị P, thuộc tổ dân phố N, phường M, tỉnh Bắc Ninh là tài sản của ông Nguyễn Ngọc H1 và bà Nguyễn Thị H.

- Buộc ông Nguyễn Đình N và bà Đình Thị M2 phải trả ông Nguyễn Ngọc H1, bà Nguyễn Thị H 01 ngôi nhà 03 tầng có diện tích các sàn lần lượt là tầng 1 = 101m², tầng 2 = 102,6m², tầng 3 = 102,6m² tổng là 306,2m² được xây dựng trên thửa đất số 27, tờ bản đồ số 17 tại khu đô thị P, thuộc tổ dân phố N, phường M, tỉnh Bắc Ninh.

Do ngôi nhà gắn liền với thửa đất không thể tách rời nên ông N bà M2 có nghĩa vụ thanh toán trả ông H1, bà H giá trị ngôi nhà là **1.420.128.000đ** (Một tỷ, bốn trăm hai mươi triệu, một trăm hai mươi tám nghìn đồng).

Lãi chậm trả: Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, bà H, ông H1 có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà M2, ông N không thực hiện nghĩa vụ trả số tiền như trên thì hàng tháng còn phải trả tiền lãi trên số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất được quy định tại Điều 357, 468 BLDS năm 2015 tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

Ngoài ra, bản án dân sự sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí dân sự sơ thẩm, quyền kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án của các bên đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm:

Ngày 31/10/2025, bà Đình Thị M kháng cáo, đề nghị Tòa án phúc thẩm huỷ bản án sơ thẩm số 08/2025/DS-ST ngày 30/10/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 9-Bắc Ninh

**** Do ông N chết trong thời gian đợi Tòa cấp phúc thẩm giải quyết, Tòa án cấp phúc thẩm có đưa hàng thừa kế thứ nhất của ông N vào tham gia tố tụng.***

**** Ông Nguyễn Đình N1, Bà Nguyễn Thị N2, anh Nguyễn Đình K là những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông N trình bày tại văn bản ý kiến như sau:*** Không đồng ý với Bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân khu vực 9-Bắc Ninh, đề nghị xét xử vắng mặt.

**** Tại phiên tòa phúc thẩm:***

- Bà M cũng như đại diện theo uỷ quyền của bà M trình bày: Bà M thay đổi kháng cáo đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của bà H, ông H1.

- Anh M1 trình bày: Nhất trí như ý kiến trình bày của bà M

- Chị Nguyễn Thị Ngọc A1 là đại diện theo uỷ quyền của chị L trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm của Toà án nhân dân khu vực 9-Bắc Ninh đã tuyên.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà M trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của bà M, sửa bản án sơ thẩm của Toà án nhân dân khu vực 9-Bắc Ninh, theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H, ông H1.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà H trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bà M, giữ nguyên bản án sơ thẩm của Toà án nhân dân khu vực 9-Bắc Ninh.

*** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Ninh phát biểu:**

- Ý kiến về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa tuân thủ theo đúng các quy định của pháp luật Tố tụng dân sự trong quá trình thụ lý, giải quyết và xét xử vụ án. Các đương sự đã chấp hành đúng các quy định của pháp luật Tố tụng dân sự.

- Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Chấp nhận kháng cáo của bà Đinh Thị M. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 08/2025/DS-ST ngày 30/10/2025 của Toà án nhân dân Khu vực 9-Bắc Ninh.

Xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Ngọc H1 về việc buộc ông Nguyễn Đình N và bà Đinh Thị M2 phải trả ông Nguyễn Ngọc H1, bà Nguyễn Thị H 01 ngôi nhà 03 tầng có diện tích các sàn lần lượt là tầng 1 = 101m², tầng 2 = 102,6m², tầng 3 – 102,6m² tổng là 306,2m² được xây dựng trên thửa đất số 27, tờ bản đồ số 17 tại khu đô thị P, thuộc tổ dân phố N, phường M, tỉnh Bắc Ninh.

- Về án phí sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Ngọc H1 phải chịu 54.603.840 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Ngọc H1 phải chịu 10.000.000 đồng tiền chi phí định giá.

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Đinh Thị M không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, hoàn trả bà M số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí số 000017 ngày 07/11/2025 tại Thi hành án dân sự tỉnh Bắc Ninh.

- Yêu cầu, kiến nghị khắc phục vi phạm: Không

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, lời phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng: Nguyên đơn, những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không có kháng cáo đã được Toà án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do, do vậy Hội đồng xét xử vắng mặt các đương sự là phù hợp với quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2]. Về nội dung: Ngày 05/10/2023, bà Đinh Thị M được anh Nguyễn Đình M1, chị Nguyễn Thị L lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với thửa đất 27, tờ bản đồ số 17, diện tích 95,0m², địa chỉ thửa đất phường A, thị xã T, tỉnh Bắc Ninh (trước khi sáp nhập). Ngày 25/10/2023 bà M được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 30/9/2024, chị L, anh M1 giải quyết ly hôn tại Toà án nhân dân huyện Gia Bình, tỉnh Bắc Ninh. Ông Nguyễn Ngọc H1, bà Nguyễn Thị H là bố mẹ đẻ của chị L cho rằng, ông T2 bán đất cho chị L, anh M1, còn nhà xây trên thửa đất trên là của ông bà mua của ông T2 và yêu cầu bà M, ông N phải trả lại giá trị nhà ba tầng trên diện tích đất trên, bà M, ông N không đồng ý. Điều này đã làm phát sinh tranh chấp kiện đòi tài sản giữa các đương sự.

[3]. Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy việc Toà án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Ngọc H1 là không có căn cứ. Bởi các lẽ như sau:

[3.1]. Về áp dụng pháp luật: Ngày 09/02/2023, giữa ông T2, bà H ông H1 có lập các biên bản như: Văn bản thoả thuận mua nhà; Biên bản giao nhận tiền; Biên bản bàn giao nhà. Cấp sơ thẩm áp dụng các quy định của Luật nhà ở năm 2023 là không phù hợp vì: Luật nhà ở năm 2023 được Quốc Hội ban hành ngày 27/11/2023, có hiệu lực thi hành ngày 01/01/2025. Cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

[3.2]. Ngày 09/02/2023, giữa ông T2, bà H ông H1 có lập các biên bản như: Văn bản thoả thuận mua nhà; Biên bản giao nhận tiền; Biên bản bàn giao nhà không phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 9, khoản 1, 2 và 5 Điều 12, điểm a khoản 1 Điều 118 Luật nhà ở năm 2014. Ngoài ra, biên bản giao nhận tiền; Biên bản bàn giao nhà, tại kết luận giám định số 2929/KL-KTHS ngày 16/10/2025 của Phòng K1 Công an tỉnh B đã kết luận: “Chữ ký, chữ viết đứng tên Nguyễn Văn T2 dưới mục "BÊN GIAO NHÀ" trên tài liệu cần giám định (ký hiệu A2), dưới mục "BÊN NHẬN TIỀN" trên tài liệu cần giám định (ký

hiệu A2); Chữ ký tại vị trí thứ 3 (từ trái sang) dưới trang số 1,2 trên tài liệu cần giám định (ký hiệu A1) và dưới trang số 1 trên tài liệu cần giám định (ký hiệu A2) so với chữ ký, chữ viết của Nguyễn Văn T2 trên tài liệu mẫu so sánh (ký hiệu M1, M2) không phải do cùng một người ký viết ra”. Cấp sơ thẩm căn cứ vào các chứng cứ trên để công nhận ngôi nhà 03 tầng xây dựng trên thửa đất số 27, tờ bản đồ số 17, diện tích 95,0m², địa chỉ thửa đất phường A, thị xã T, tỉnh Bắc Ninh (trước khi sáp nhập) nay là khu đô thị P, tổ dân phố N, phường M, tỉnh Bắc Ninh thuộc quyền sở hữu hợp pháp của ông H1, bà H là trái với quy định tại Điều 160, 161 Bộ luật tố tụng dân sự và các Điều 2, 8 và 9 Luật nhà ở năm 2014.

[3.3]. Ngày 09/02/2023, ông Nguyễn Văn T2 lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh Nguyễn Đình M1 và chị Nguyễn Thị L, hợp đồng được lập tại Văn phòng C, số chứng thực 292 quyền số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 14/02/2023 Chi nhánh văn phòng đăng ký tỉnh B sang tên cho anh Nguyễn Đình M1 và chị Nguyễn Thị L là phù hợp với quy định tại Điều 166, 167 Luật đất đai năm 2013. Khi nhận chuyển nhượng trên đất đã có nhà ba tầng, anh M1, chị L không xây dựng và sửa sang lại gì, sau khi nhận chuyển nhượng bà M, ông N, anh M1, chị L sinh sống tại nhà đất trên. Bà H, ông H1 chưa khi nào sinh sống tại nhà và đất trên.

[3.4]. Ngày 05/10/2023, anh Nguyễn Đình M1 và chị Nguyễn Thị L lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng thửa đất trên cho bà Đình Thị M tại Văn phòng C, số công chứng 2482 quyền số 06/2023 TP/CC-SCC/HĐGD. Ngày 25/10/2023 bà M được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là phù hợp với quy định tại Điều 459, 500, 501,502, 503 Bộ luật dân sự và Điều 188 Luật đất đai năm 2013.

[4]. Từ những phân tích trên Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H, ông H1 là không có căn cứ

[5]. Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của bà M, như đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát tỉnh Bắc Ninh là phù hợp.

[6]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Yêu cầu khởi kiện của bà H, ông H1 không được chấp nhận, do vậy, bà H, ông H1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự và khoản 1 Điều 26 Nghị quyết 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, lệ phí Tòa án.

[7]. Về chi phí tố tụng: Yêu cầu khởi kiện của bà H, ông H1 không được chấp nhận, do vậy, bà H, ông H1 phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và

chi phí định giá tài sản là phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 157 và khoản 1 Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự.

[8]. Đối với giao dịch giữa bà H, ông H1 với ông T2 nếu sau này có yêu cầu thì bà H, ông H1 được quyền khởi kiện bằng vụ án dân sự khác.

[9]. Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét, giải quyết các quyết định khác của bản án sơ thẩm mà không có kháng cáo, kháng nghị.

[10]. Về án phí phúc thẩm: Kháng cáo của bà M được chấp nhận, do vậy bà M không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 29 Nghị quyết 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, lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, khoản 2 Điều 29 Nghị quyết 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, lệ phí Tòa án. Chấp nhận kháng cáo của bà Đinh Thị M. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 08/2025/DS-ST ngày 30/10/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 9-Bắc Ninh;

- Căn cứ các Điều 459, 500, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự; các Điều 166, 167, 188 Luật đất đai năm 2013; Điều 8, khoản 1 Điều 9, khoản 1, 2 và 5 Điều 12 và điểm a khoản 1 Điều 118 Luật nhà ở năm 2014. Khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157 và khoản 1 Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự. Khoản 1 Điều 26 Nghị quyết 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, lệ phí Tòa án. Xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Ngọc H1 về việc buộc ông Nguyễn Đình N và bà Đinh Thị M2 phải trả ông Nguyễn Ngọc H1, bà Nguyễn Thị H 01 ngôi nhà 03 tầng có diện tích các sàn lần lượt là tầng 1 = 101m², tầng 2 = 102,6m², tầng 3 - 102,6m² tổng là 306,2m² được xây dựng trên thửa đất số 27, tờ bản đồ số 17 tại khu đô thị P, thuộc tổ dân phố N, phường M, tỉnh Bắc Ninh.

2. Về án phí sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Ngọc H1 phải chịu 54.603.840 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 28.500.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí số 0001648 ngày 17/02/2025 tại Chi cục thi hành án dân sự thị xã Thuận Thành, tỉnh Bắc Ninh (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 9-Bắc Ninh).

3. Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Ngọc H1 phải chịu 10.000.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Xác nhận bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Ngọc H1 đã thi hành xong.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Đinh Thị M không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, hoàn trả bà M số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí số 000017 ngày 07/11/2025 tại Thi hành án dân sự tỉnh Bắc Ninh.

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

Nơi nhận:

- VKS Tỉnh Bắc Ninh;
- Tòa án nhân dân khu vực 9-Bắc Ninh;
- Phòng Thi hành án dân sự khu vực 9-Bắc Ninh;
- Thi hành án dân sự tỉnh Bắc Ninh;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP./.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Ngô Thị Thanh Hảo