TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI	CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập -Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 613/2026/DS-PT
Ngày: 14-8-2026
V/v: Tranh chấp đòi quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Tâm**

Các Thẩm phán: Bà **Đặng Mai Hoa**

Bà **Trần Thị Diệp Linh**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Phạm Thùy Trang** – Thư ký viên Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tham gia phiên toà: Bà **Trần Thị Luyến** - Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 8 năm 2026, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 84/2026/TLPT-DS ngày 28 tháng 01 năm 2026, về việc "Tranh chấp đòi tài sản".

Do bản án Dân sự sơ thẩm số 162/2025/DS-ST ngày 25 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Hà Nội bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 336/2026/QĐ-PT ngày 26/05/2026, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 441/2026/QĐ-PT ngày 19/6/2026 và Thông báo mở lại phiên toà phúc thẩm số 991/2026/TB-MLPT ngày 21/7/2026, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà **Vũ Thúy L**, sinh năm 1971; *Có mặt.*

Địa chỉ: Số B, Dãy F, Tập thể B, phường B, thành phố Hà Nội.

Đại diện theo ủy quyền của bà L: Công ty L1; *Người đại diện theo pháp luật*: Bà **Hà Thị S**, sinh năm 1991; Địa chỉ trụ sở: Thôn Đ, xã Đ, thành phố Hà Nội. Theo Hợp đồng ủy quyền số 3365/2024/HĐUQ ngày 04/11/2024. *Có mặt.*

Bị đơn: Ông **Nguyễn Văn H**, sinh năm 1976; *Vắng mặt.*

HKTT: Số G Đ, Khu A, phường T, thành phố Hải Phòng.

Địa chỉ: Số E ngõ B H, phường N, thành phố Hà Nội.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Cụ **Nguyễn Thị T**, sinh năm 1939; *Vắng mặt.*

2. Bà **Nguyễn Việt N**, sinh năm, 1957; *Có mặt.*

3. Ông **Nguyễn Hồng T1**, sinh năm 1958; *Có mặt.*

4. Chị **Nguyễn Thị Phương T2**, sinh năm 1997; *Vắng mặt.*

5. Chị **Nguyễn Thị Thanh P**, sinh năm 1993; *Vắng mặt.*

6. Anh **Nguyễn Việt T3**, sinh năm 2003; *Vắng mặt.*

7. Anh **Nguyễn Bá A**, sinh năm 2006. *Vắng mặt.*

Cùng địa chỉ: Số F ngách A T, phường B, Hà Nội.

8. Bà **Nguyễn Thị H1**, sinh năm 1970; *Vắng mặt.*

Địa chỉ: Số E ngõ F H, phường N, thành phố Hà Nội.

9. **Văn phòng C.** *Xin vắng mặt.*

Địa chỉ: Số D phố V, phường N, thành phố Hà Nội.

10. **Văn phòng C1.** *Xin vắng mặt.*

Địa chỉ: T đất số 37, tờ bản đồ số 04, xã T, thành phố Hà Nội.

Do có kháng cáo của nguyên đơn bà Vũ Thúy L, bị đơn ông Nguyễn Văn H và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Việt N, ông Nguyễn Hồng T1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm, vụ án có nội dung như sau:

1. Theo đơn khởi kiện và tại các bản tự khai, nguyên đơn bà Vũ Thúy L và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Hà Thị S thống nhất trình bày:

Ngày 30/6/2022, bà Vũ Thúy L và ông Nguyễn Văn H đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà. Tài sản là nhà đất tại địa chỉ số F ngách A T, phường T, quận T, thành phố Hà Nội (Nay là số F ngách A T, phường B, thành phố Hà Nội). Hợp đồng có công chứng tại Văn phòng C1.

Trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng bà L có đến xem nhà 02 lần. Lần thứ nhất bà L đến và được một người phụ nữ tên là N mở cửa cho vào xem nhà. Lần thứ hai vào khoảng 3 – 4 ngày sau bà L đến xem nhà lần 2 thì có một người đàn ông tên là T1 mở cửa cho vào xem nhà. Sau hai lần xem nhà thì bà L đồng ý mua, bên bán đồng ý bán và bà L quyết định đặt cọc.

Bà L đã thanh toán hết số tiền mua nhà cho ông H với tổng số tiền là 2.180.000.000 đồng (Bằng hình thức chuyển khoản và tiền mặt) và hoàn tất thủ tục mua bán. Ngày 18/7/2022, bà L được Văn phòng Đ chi nhánh quận T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đứng tên bà Vũ Thúy L. Căn nhà trên hiện thuộc quyền sử dụng và sở hữu của bà L. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, bà L và ông H có thỏa thuận bằng miệng đến ngày 01/9/2022, ông H phải bàn giao toàn bộ nhà đất cho bà L. Tuy nhiên ông H đã không thực hiện đúng cam kết, không bàn giao nhà, bà L có gọi điện thì ông H

cắt liên lạc, không bàn giao nhà cho bà L từ đó đến nay bà L cũng không gặp được ông H.

Bà Vũ Thúy L đề nghị Tòa án giải quyết những vấn đề sau đây:

1. Buộc ông Nguyễn Văn H và những người đang sử dụng chiếm giữ trái phép nhà đất thuộc quyền sở hữu hợp pháp của bà L (Gồm cụ Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Việt N, ông Nguyễn Hồng T1, chị Nguyễn Thị Phương T2, chị Nguyễn Thị Thanh P, anh Nguyễn Việt T3, anh Nguyễn Bá A) phải thu dọn toàn bộ đồ đạc, trả nhà, đất nêu trên cho bà Vũ Thúy L.

2. Buộc ông Nguyễn Văn H và những người đang sử dụng chiếm giữ trái phép nhà đất thuộc quyền sở hữu hợp pháp của bà L (Gồm cụ Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Việt N, ông Nguyễn Hồng T1, chị Nguyễn Thị Phương T2, chị Nguyễn Thị Thanh P, anh Nguyễn Việt T3, anh Nguyễn Bá A) phải bồi thường cho bà Vũ Thúy L toàn bộ thiệt hại phát sinh do chiếm giữ trái phép nhà, đất nêu trên tính từ ngày 01/9/2022 đến tháng 11/2024 là 135.000.000 đồng vì từ tháng 09/2022 đến nay, bà L phải đi thuê nhà tại Tập thể B, phường B, quận H, thành phố Hà Nội.

Ngoài ra bà L không có yêu cầu hay đề nghị gì khác.

2. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

2.1. Bà Nguyễn Việt N trình bày: Nhà đất tại địa chỉ số F ngách A T, phường T, quận T, thành phố Hà Nội (Nay là số F ngách A T, phường B, thành phố Hà Nội) có nguồn gốc do bà và ông T1 mua. (Tuy nhiên bà không nhớ thông tin của chủ sở hữu cũ). Ngày 01/6/2011, bà và ông T1 được UBND quận T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ676015 tại thửa đất số 61 (1 phần), tờ bản đồ số 8G-III-42, diện tích 34,0 m^2.

Năm 2019, do cần tiền để làm ăn nên bà Nguyễn Thị H1 (là vợ của ông T1) có nói với bà và ông T1 rằng hiện nay bà H1 đang có nợ xấu tại Ngân hàng nên không thể đứng ra làm thủ tục vay Ngân hàng được. Bà Nguyễn Thị H1 có nhờ ông Nguyễn Văn H (là em ruột của bà H1) đứng ra vay Ngân hàng hộ bà H1 và hỏi bà với ông T1 cho mượn sổ đỏ để làm tài sản bảo đảm cho khoản vay, sau này làm ăn được thì bà H1 sẽ giải chấp để trả sổ cho bà, ông T1. Bà H1 nói với bà và ông T1 làm thủ tục ủy quyền cho ông H để ông H làm thủ tục vay tiền Ngân hàng. Do thiếu hiểu biết mà bà đã ký vào một số giấy tờ không được đọc nội dung do bà H1 cùng ông H và một số người khác đưa cho tại Văn phòng công chứng (Bà không nhớ là Văn phòng công chứng nào), mãi sau này bà và ông T1 mới biết đó là hợp đồng chuyển nhượng nhà đất cho ông H.

Tháng 03/2022, ông T1 và bà H1 được Tòa án nhân dân quận Tây Hồ giải quyết ly hôn. Đến tháng 05/2022, bà Vũ Thúy L đến gia đình bà đòi nhà và nói đã

mua nhà này của ông Nguyễn Văn H và yêu cầu bà chuyển ra khỏi nhà để trả lại nhà cho bà L. Khi đó bà mới biết mình bị lừa, nhà đất trên đã được ông Nguyễn Văn H chuyển nhượng cho bà Vũ Thúy L.

Đầu năm 2023, bà và ông T1 đã có đơn tố cáo bà Nguyễn Thị H1 và ông Nguyễn Văn H đến Công an quận T về tội "Lạm dụng tín nhiệm chiếm đoạt tài sản". Công an quận T có gọi cho bà đến và giải thích rằng đây là tranh chấp về dân sự, các bên tự hòa giải. Khi nộp đơn tố cáo bà H1, ông H thì bà không được nhận giấy biên nhận và Công an quận T cũng không có thông báo gì từ đó đến nay. Bà cũng không cung cấp được cho Tòa án tài liệu chứng cứ chứng minh việc bà và ông T1 đã nộp đơn tố cáo bà H1, ông H tại Công an quận T.

Nay bà Vũ Thúy L khởi kiện ông Nguyễn Văn H và những người đang sinh sống trên nhà đất có tranh chấp phải trả lại nhà đất cho bà L. Bà không đồng ý vì nhà đất này cả gia đình bà gồm 03 thế hệ đang sinh sống ổn định tại đây và không có nơi ở nào khác.

Do thiếu hiểu biết mà bà đã ký vào giấy tờ không được đọc nội dung, bà khẳng định không chuyển nhượng nhà đất cho ai, không có sự bàn giao nhà cho ai.

Đề nghị Tòa án bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho gia đình bà. Bà không có thiện chí hòa giải với bà L vì không biết bà L là ai. Ông H phải có trách nhiệm làm việc với bà L để trả lại sổ đỏ cho gia đình bà.

2.2. Ông Nguyễn Hồng T1 trình bày: Ông hoàn toàn nhất trí với trình bày của bà N và không bổ sung gì thêm.

Ông và bà N đã được giải thích về yêu cầu độc lập, ông bà đã hiểu và không có yêu cầu độc lập. Ngoài ra, ông bà không có trình bày gì khác.

2.3. Văn phòng C1, thành phố Hà Nội trình bày:

Ngày 30/6/2022, Văn phòng C1 nhận được yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn H với bên nhận chuyển nhượng là bà Vũ Thúy L. Tài sản chuyển nhượng là nhà đất tại số F ngách A T, phường T, quận T, thành phố Hà Nội (Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 676015, số vào sổ cấp GCN: H0214; Hồ sơ gốc số 1769/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân quận T, thành phố Hà nội cấp ngày 01/6/2011).

Tại thời điểm yêu cầu công chứng, các bên/những người tham gia ký kết hợp đồng có đầy đủ năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật. Việc ký kết hợp đồng là hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, không bị ép buộc. Mục đích của giao dịch không trái đạo đức xã hội, không vi phạm điều cấm của pháp luật. Tại thời điểm hai bên ký kết hợp đồng, tài sản chuyển nhượng là quyền sử dụng đất, quyền

sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất không bị hạn chế giao dịch bởi các quan hệ dân sự khác, cũng không bị ngăn chặn giao dịch bởi cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Trình tự, thủ tục công chứng đã được công chứng viên thực hiện đúng, đủ theo quy định. Đề nghị Toà án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

Đại diện Văn phòng C1 xin vắng mặt tại các phiên họp hoà giải, công khai chứng cứ và các phiên toà có liên quan trong phạm vi vụ việc.

2.4. Văn phòng C trình bày:

Ngày 09/12/2019, công chứng viên Nguyễn Thị H2 thuộc văn phòng C đã tiếp nhận yêu cầu công chứng và thực hiện chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số công chứng: 7154.2019, quyển số 03 TP/CC-SCC/HĐGD theo đúng trình tự, thủ tục pháp luật quy định.

Về việc cung cấp hồ sơ, tài liệu, căn cứ vào khoản 3 Điều 68 Luật Công chứng số 46/2024/QH15 *"Trong trường hợp cơ quan Nhà nước có thẩm quyền có yêu cầu bằng văn bản về việc cung cấp hồ sơ công chứng phục vụ cho việc giám sát, kiểm tra, thanh tra, điều tra, truy tố, xét xử, thi hành án liên quan đến việc đã công chứng thì tổ chức hành nghề công chứng có trách nhiệm cung cấp bản sao văn bản công chứng và các giấy tờ khác có liên quan. Việc đối chiếu bản sao văn bản công chứng với bản chính chỉ được thực hiện tại tổ chức hành nghề công chứng nơi đang lưu trữ hồ sơ công chứng".* Vì vậy, Văn phòng C cung cấp tới Tòa án 01 bản sao hồ sơ: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số công chứng: 7154.2019, quyển số 03 TP/CC-SCC/HĐGD.

Văn phòng C xin được vắng mặt tại các buổi làm việc tại Tòa án đến khi vụ án kết thúc theo quy định của pháp luật. Đề nghị Tòa án nhân dân khu vực 1-Hà Nội xem xét và giải quyết vụ án để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các bên tham gia giao dịch.

3. Tại cấp sơ thẩm, bị đơn ông Nguyễn Văn H và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H1: không đến Tòa án làm việc, không có bản tự khai. Tòa án đã tiến hành tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng: Thông báo thụ lý vụ án; Thông báo về việc triệu tập lấy lời khai và tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải; Quyết định yêu cầu cung cấp tài liệu, chứng cứ; Quyết định đưa vụ án ra xét xử. Tuy nhiên bị đơn ông Nguyễn Văn H, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H1 vắng mặt không có lý do. Do đó, Toà án không hòa giải được cho các đương sự. Vì vậy, Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 162/2025/DS-ST ngày 25 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Hà Nội đã xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Vũ Thúy L đối với bị đơn là ông Nguyễn Văn H về việc "Tranh chấp đòi tài sản là nhà đất".

- Buộc ông Nguyễn Văn H phải trả lại cho bà Vũ Thúy L nhà đất tại thửa đất số 61 (1 phần), tờ bản đồ số 8G-III-42 tại địa chỉ số F ngách A T, phường T, quận T, thành phố Hà Nội (Nay là phường B, thành phố Hà Nội) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 676015, số vào sổ cấp GCN: H0214; Hồ sơ gốc số 1769/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân quận T, thành phố Hà Nội cấp ngày 01/6/2011. Ngày 19/12/2019, Văn phòng Đ - Chi nhánh quận T xác nhận chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn H theo Hợp đồng số 7154.2019 do Văn phòng C lập ngày 09/12/2019. Ngày 18/7/2022 đăng ký chuyển nhượng cho bà Vũ Thúy L theo Hợp đồng số 6664 do Văn phòng C2 ngày 30/6/2022.

- Buộc những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là cụ Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Việt N, ông Nguyễn Hồng T1, chị Nguyễn Thị Phương T2, chị Nguyễn Thị Thanh P, anh Nguyễn Việt T3, anh Nguyễn Bá A phải di dời tài sản và các vật dụng khác tại nhà đất số F ngách A T, phường T, quận T, thành phố Hà Nội (Nay là phường B, thành phố Hà Nội) để trả lại nhà cho bà Vũ Thúy L.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Vũ Thúy L đối với yêu cầu: Buộc ông Nguyễn Văn H và cụ Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Việt N, ông Nguyễn Hồng T1, chị Nguyễn Thị Phương T2, chị Nguyễn Thị Thanh P, anh Nguyễn Việt T3, anh Nguyễn Bá A phải bồi thường cho bà Vũ Thúy L toàn bộ thiệt hại phát sinh do chiếm giữ trái phép nhà, đất nêu trên tính từ ngày 01/9/2022 đến tháng 11/2024 là 135.000.000 đồng *(Một trăm ba mươi lăm triệu đồng.)*

3. Do bị đơn không đưa ra yêu cầu phản tố và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập nên Tòa án không xem xét. Dành quyền khởi kiện bằng vụ án khác khi đương sự có yêu cầu.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo, thi hành án.

Không đồng ý với bản án sơ thẩm, nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm số 162/2025/DS-ST ngày 25/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Hà Nội:

Nguyên đơn bà Vũ Thúy L: kháng cáo một phần bản án sơ thẩm và đề nghị sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng: Bác bỏ hoàn toàn các yêu cầu của bị đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án nêu trên; Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

Bị đơn ông Nguyễn Văn H: kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm và đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm huỷ toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Việt N, ông Nguyễn Hồng T1: kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm và đề nghị HĐXX phúc thẩm xem xét lại toàn bộ bản chất sự thật của vụ việc dẫn đến phiên tòa xét xử sơ thẩm vụ án (vụ án cần phải xét xử lại); Xem xét lại quá trình xét xử của Tòa án sơ thẩm; Xem xét lại kết luận bản tuyên án của cấp sơ thẩm; Đề nghị Tòa án phúc thẩm xử lại vụ án khi có mặt đầy đủ của các đương sự (cụ thể là thân chủ bên nguyên đơn và bị cáo bị khởi kiện) về luật sư của nguyên đơn được ủy quyền không nắm rõ vụ việc.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

1. Nguyên đơn bà Vũ Thúy L rút toàn bộ đơn kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

2. Bị đơn ông Nguyễn Văn H kháng cáo, đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai, vắng mặt không có lý do.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Việt N và ông Nguyễn Hồng T1 kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm và đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ nội dung vụ án, bản chất việc mua bán là giả cách, bản thân người trong gia đình lợi dụng tín nhiệm của gia đình bà H1 đã đem bán tài sản, người mua không tìm hiểu, mua không ngay tình, người trong nhà lừa gạt các thành viên gia đình, trái với đạo đức xã hội. Sự việc này cơ quan Công an đã giải quyết theo tố cáo, nhưng lại chuyển sang giải quyết bằng vụ án dân sự. Giữa bà L, bà H1 và ông H đã làm việc với cơ quan Công an về việc vay nợ và chuyển nhượng nhà đất, theo hướng hoà giải bà H1 trả nợ cho bà L, và bà L trả lại nhà đất cho gia đình ông bà, hàng năm gia đình bà vẫn đóng thuế sử dụng đất đầy đủ với Nhà nước, nay bà L khởi kiện ra Toà án yêu cầu ông Nguyễn Văn H phải trả lại nhà đất, gia đình ông bà không còn chỗ ở nào khác, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L, đảm bảo quyền lợi của gia đình bà.

Các đương sự không xuất trình thêm tài liệu chứng cứ mới và không thoả thuận được với nhau về cách giải quyết vụ án.

4. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tham gia phiên toà phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án: Đã thực hiện đúng và đầy đủ các bước tố tụng theo quy định của pháp luật kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước khi nghị án.

Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: các đương sự đã chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ được quy định trong Bộ luật tố tụng dân sự. Đơn kháng cáo của bị đơn trong thời hạn luật định và nộp tạm ứng án phí đầy đủ nên về hình thức là hợp lệ.

Về nội dung: Sau khi phân tích nội dung vụ án, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội đề nghị Hội đồng xét xử: áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự: Không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, đình chỉ yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Vũ Thúy L và bị đơn ông Nguyễn Văn H, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 162/2025/DS-ST ngày 25/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1- Hà Nội. (Có bài phát biểu kèm theo)

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng:

[1.1]. Nguyên đơn bà Vũ Thúy L, bị đơn ông Nguyễn Văn H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Việt N và ông Nguyễn Hồng T1 đã nộp đơn kháng cáo và tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm (bà N và ông T1 thuộc trường hợp miễn án phí) trong thời hạn quy định của pháp luật nên được chấp nhận.

Tại phiên tòa, nguyên đơn và đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn có mặt, bị đơn vắng mặt, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông T1 và bà N có mặt. Vắng mặt một số người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan khác.

Tại phiên toà nguyên đơn bà Vũ Thúy L rút toàn bộ nội dung kháng cáo; Bị đơn ông Nguyễn Văn H kháng cáo đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai vắng mặt không có lý do. Toà án căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự xét xử theo quy định pháp luật, và đình chỉ xét xử phúc thẩm với phần kháng cáo của nguyên đơn bà Vũ Thúy L và bị đơn ông Nguyễn Văn H.

[1.2]. Bà Vũ Thúy L căn cứ tài liệu: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 676015, số vào sổ cấp GCN: H0214; Hồ sơ gốc số 1769/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân quận T, thành phố Hà nội cấp ngày 01/6/2011. Ngày 19/12/2019, Văn phòng Đ - Chi nhánh quận T xác nhận chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn H theo Hợp đồng số 7154.2019 do Văn phòng C lập ngày 09/12/2019. Ngày 18/7/2022 đăng ký chuyển nhượng cho bà Vũ Thúy L theo Hợp đồng số 6664 do Văn phòng C2 ngày 30/6/2022; khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Văn H (đang sinh sống thường xuyên tại địa chỉ số E ngõ B H, phường N, thành phố Hà Nội), phải dọn đi nơi khác trả lại quyền sở hữu nhà đất cho bà L. Cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật "Tranh chấp đòi tài sản là nhà đất" là có căn cứ, đúng thẩm quyền quy định tại khoản 2 Điều 26, khoản 1 Điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2]. Về nội dung: Xét kháng cáo người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hồng T1 và bà Nguyễn Việt N:

[2.1]. Theo Văn phòng Đ – Chi nhánh T cung cấp: quyền sở hữu nhà quyền sử dụng đất nhà số E ngõ B H, phường N, thành phố Hà Nội:

[2.1.1]. Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 676015, số vào sổ cấp GCN: H0214; Hồ sơ gốc số 1769/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân quận T, thành phố Hà nội cấp ngày 01/6/2011: vào thời điểm năm 2011, ông Nguyễn Hồng T1 và bà Nguyễn Việt N là người sở hữu sử dụng hợp pháp nhà đất tại thửa đất số 61(1 phần), tờ bản đồ số 8G-III-42, số F ngách A T, phường T, quận T, thành phố Hà Nội (Nay là phường B, thành phố Hà Nội).

[2.1.2]. Căn cứ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở số công chứng 7154/2019 quyển số 03TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/12/2019 giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Hồng T1, bà Nguyễn Thị H1, bà Nguyễn Việt N với bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Văn H, đối với nhà đất tại thửa đất số 61 (1 phần), tờ bản đồ số 8G-III-42 tại địa chỉ số F ngách A Thụy Khuê phường T, quận T, thành phố Hà Nội (nay là phường B, thành phố Hà Nội).

Xét thấy, vào thời điểm chuyển nhượng, ông Nguyễn Hồng T1 và bà Nguyễn Việt N là người sở hữu sử dụng hợp pháp nhà đất, nên có quyền chuyển nhượng nhà đất cho ông Nguyễn Văn H. Hai bên ký kết hợp đồng hoàn toàn tự nguyện, Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng. Ngày 19/12/2019, Chi nhánh Văn phòng Đ – Chi nhánh quận T đăng ký sang tên cho ông Nguyễn Văn H.

Theo quy định tại Điều 122 Luật nhà ở 2014: *"Điều 122. Công chứng, chứng thực hợp đồng và thời điểm có hiệu lực của hợp đồng về nhà ở*

1. Trường hợp mua bán, tặng cho, đổi, góp vốn, thế chấp nhà ở, chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở thương mại thì phải thực hiện công chứng, chứng thực hợp đồng, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này.

Đối với các giao dịch quy định tại khoản này thì thời điểm có hiệu lực của hợp đồng là thời điểm công chứng, chứng thực hợp đồng."

Theo quy định trên, kể từ thời điểm công chứng, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà đã có hiệu lực.

Căn cứ khoản 3 Điều 167, khoản 1 Điều 168 Luật đất đai 2013: kể từ thời điểm đăng ký biến động (ngày 19/12/2019), quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đã được chuyển cho ông Nguyễn Văn H. Ông Nguyễn Văn H có quyền sở hữu

nhà quyền sử dụng đất hợp pháp đối với nhà đất số F ngách A Thụy Khuê phường T, quận T, thành phố Hà Nội (nay là phường B, thành phố Hà Nội).

[2.1.3]. Do ông Nguyễn Văn H có quyền sở hữu sử dụng đất hợp pháp đối với nhà đất số F ngách A T phường B, thành phố Hà Nội, nên việc ông H chuyển nhượng cho bà Vũ Thúy L theo Hợp đồng số 6664 do Văn phòng C2 ngày 30/6/2022 là hợp pháp. Ngày 18/7/2022, Văn phòng Đ – Chi nhánh quận T đăng ký biến động sang tên cho bà Vũ Thúy L là đúng quy định. Kể từ thời điểm được đăng ký sang tên, bà Vũ Thúy L là người sở hữu nhà quyền sử dụng đất hợp pháp đối với nhà đất số F ngách A Thụy Khuê phường T, quận T, thành phố Hà Nội (nay là phường B, thành phố Hà Nội).

Bà L khởi kiện yêu cầu ông H và những người đang sinh sống tại nhà đất số F ngách A T phải trả lại nhà đất là có căn cứ chấp nhận. Cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà L là có căn cứ.

Nhận thấy, việc nguyên đơn bà Vũ Thúy L kháng cáo đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà, sửa bản án dân sự sơ thẩm. Yêu cầu ông H và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đang sử dụng, chiếm giữ trái phép nhà của bà phải bồi thường thiệt hại cho bà số tiền 135.000.000 đồng. Tuy nhiên, tại phiên toà phúc thẩm, nguyên đơn cũng như đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn rút yêu cầu kháng cáo nên HĐXX đình chỉ xét xử phúc thẩm và không xem xét.

[2.2]. Xét kháng cáo của bà N và ông T1: Đầu năm 2023, bà N và ông T1 đã có đơn tố cáo bà Nguyễn Thị H1 và ông Nguyễn Văn H đến Công an quận T về tội *"Lạm dụng tín nhiệm chiếm đoạt tài sản"*. Công an quận T có gọi cho bà N đến và giải thích rằng đây là tranh chấp về dân sự, các bên tự hòa giải. Khi nộp đơn tố cáo bà H1, ông H thì bà N không được nhận giấy biên nhận và Công an quận T cũng không có thông báo gì từ đó đến nay. Tuy nhiên, bà N cũng không cung cấp được cho Tòa án tài liệu chứng cứ chứng minh việc bà và ông T1 đã nộp đơn tố cáo bà H1, ông H tại Công an quận T.

Bà N, ông T1 trình bày cho rằng bản chất việc mua bán là giả cách, bản thân người trong gia đình lợi dụng tín nhiệm của gia đình bà H1 đã đem bán tài sản, người mua không tìm hiểu, mua không ngay tình, người trong nhà lừa gạt ông bà, trái với đạo đức xã hội. Sự việc này cơ quan Công an đã giải quyết theo tố cáo, nhưng lại chuyển sang giải quyết bằng vụ án dân sự. Giữa bà L, bà H1 và anh H đã làm việc với cơ quan Công an về việc vay nợ và chuyển nhượng nhà đất, theo hướng hoà giải bà H1 trả nợ cho bà L, và bà L trả lại nhà đất cho gia đình bà, hàng năm gia đình ông

bà vẫn đóng thuế sử dụng đất đầy đủ với Nhà nước, nay bà L khởi kiện ra Toà án yêu cầu Nguyễn Văn H phải trả lại nhà đất, gia đình ông bà không còn chỗ ở nào khác, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L, đảm bảo quyền lợi của gia đình ông bà.

Ngoài các lời trình bày của ông T1 bà N, ông T1 bà N đều không xuất trình được tài liệu, chứng cứ khác xác định việc mua bán nhà, đất là giả tạo, che giấu cho việc bà H1 có nhờ ông Nguyễn Văn H (là em ruột của bà H1) đứng ra vay Ngân hàng hộ bà H1 và hỏi bà N với ông T1 cho mượn sổ đỏ để làm tài sản bảo đảm cho khoản vay, sau này làm ăn được thì bà H1 sẽ giải chấp để trả sổ cho bà N. Bà H1 nói với bà N và ông T1 làm thủ tục ủy quyền cho ông H để ông H làm thủ tục vay tiền Ngân hàng. Ông T1 bà N thừa nhận do thiếu hiểu biết nên đã ký vào hợp đồng chuyển nhượng cho ông H nhưng với mục đích không phải chuyển nhượng mà là ký để ông H làm thủ tục giải chấp với Ngân hàng để ông T1 bà N lấy sổ đỏ về và không bị mất nhà. Lời trình bày của ông T1 bà N không có tài liệu chứng cứ chứng minh nên không có căn cứ chấp nhận.

Từ phân tích trên, Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1, Điều 308; khoản 3, Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự: Không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Việt N, ông Nguyễn Hồng T1; Đình chỉ xét xử phúc thẩm phần kháng cáo của nguyên đơn bà Vũ Thúy L và bị đơn ông Nguyễn Văn H. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 162/2025/DS-ST ngày 25/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Hà Nội.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[3]. Về dân sự phúc thẩm:

Nguyên đơn bà Vũ Thúy L, bị đơn ông Nguyễn Văn H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Việt N và ông Nguyễn Hồng T1 là người cao tuổi, được miễn án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ:

- Khoản 2 Điều 26; Điều 39; Điều 148; Khoản 2, khoản 3, Điều 296; khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Điều 99; Điều 100; Khoản 3 Điều 167; khoản 1 Điều 168 Luật đất đai 2013; Điều 122 Luật nhà ở 2014;

- Điều 155, Điều 164; khoản 2 Điều 165, Điều 166; Điều 502 Bộ luật dân sự;

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Xử:

[1]. Đình chỉ xét xử phúc thẩm yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Vũ Thúy L.

[2]. Đình chỉ xét xử phúc thẩm yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn H.

[3]. Không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Việt N và ông Nguyễn Hồng T1.

[4]. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 162/2025/DSST ngày 25 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Hà Nội.

[5]. Án phí dân sự phúc thẩm:

Nguyên đơn bà Vũ Thúy L phải nộp số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm theo Biên lai thu tiền số 0008416 ngày 19 tháng 9 năm 2025 tại Thi hành án dân sự thành phố Hà Nội.

Bị đơn ông Nguyễn Văn H phải nộp số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm theo Biên lai thu tiền số 0008208 ngày 18 tháng 9 năm 2025 tại Thi hành án dân sự thành phố Hà Nội.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hồng T1 và bà Nguyễn Việt N không phải nộp án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Trong trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự, thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự, có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án dân sự, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, Điều 7, Điều 9 Luật thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- VKSNDTP Hà Nội;
- TAND khu vực 1-HN;
- THADS TP Hà Nội;
- Các đương sự;
- Lưu văn phòng;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Tâm