

**TÒA PHÚC THẨM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
TẠI HÀ NỘI**

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

Bản án số: 108/2026/DS-PT

Ngày: 04/3/2026

V/v Yêu cầu tuyên hủy GCNQSD đất;
công nhận quyền sở hữu nhà và quyền
sử dụng đất; yêu cầu bồi thường thiệt
hại.

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

TÒA PHÚC THẨM TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO TẠI HÀ NỘI

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Việt Hà;

Các Thẩm phán: Ông Ngô Quang Dũng;

Ông Hồ Sỹ Hưng.

Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Ông Phạm Thành Trung - Thư ký viên.

Đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Hà Nội tham gia phiên tòa: Ông Phạm Quốc Huy - Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 03 năm 2026 tại trụ sở Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 03/2025/TLPT-DS ngày 08 tháng 7 năm 2025 về việc “Yêu cầu tuyên hủy GCNQSD đất; công nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất; yêu cầu bồi thường thiệt hại” do có kháng cáo của bị đơn đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 82/2024/DS-ST ngày 08 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1757/2026/QĐPT-DS ngày 12 tháng 02 năm 2026 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Vương Thị T, sinh năm 1945; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Chị Nguyễn Thị Minh C, sinh năm 1978; có mặt.

Cùng địa chỉ: số D ngõ H Chùa L, phường L, thành phố Hà Nội (trước đây là số D ngõ H Chùa L, phường L, quận Đ, thành phố Hà Nội).

2. Bị đơn: Bà Trần Thị V, sinh năm 1948 và ông Nguyễn Văn V1, sinh năm 1948; hiện thường trú tại: 3225 Cap-à-L'Aigle street, L (Q), H7E 1C8, Canada; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Chị Nguyễn Hòa N, sinh năm 1977 và chị Nguyễn Thị Thanh N1, sinh năm 1982; bà N có mặt, bà N1 vắng mặt.

Cùng địa chỉ: số F ngách F phố K, phường G, thành phố Hà Nội (trước đây là số 6 ngách F phố K, phường N, quận B, thành phố Hà Nội).

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

3.1. Chị Nguyễn Thị Minh C1, sinh năm 1973; vắng mặt.

3.2. Chị Nguyễn Thị Minh C, sinh năm 1978; có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của chị C1: Chị Nguyễn Thị Minh C, sinh năm 1978; có mặt.

Cùng địa chỉ: D ngõ H Chùa L, phường L, thành phố Hà Nội (trước đây là 41 ngõ H Chùa L, phường L, quận Đ, thành phố Hà Nội).

3.3. Bà Bùi Thị T1, sinh năm 1953; có mặt.

3.4. Anh Nguyễn Chí C2, sinh năm 1978; vắng mặt.

3.5. Chị Nguyễn Thị Thúy H1, sinh năm 1981; vắng mặt.

Cùng địa chỉ: số C ngách C, tổ G, phường P, thành phố Hà Nội (trước đây là số C ngách C, tổ G, phường P, quận B, thành phố Hà Nội);

3.6. Chị Nguyễn Thị Bích L, sinh năm 1976; địa chỉ: số A B, phường B, thành phố Hà Nội (trước đây là số 1 B, quận B, thành phố Hà Nội); vắng mặt.

3.7. Chị Nguyễn Thị Thu H2, địa chỉ: P, phường T, thành phố Hà Nội (trước đây là P, quận B, thành phố Hà Nội); vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của chị L, anh C2, chị H1, chị H2: Bà Bùi Thị T1, sinh năm 1953; có mặt.

3.8. Chị Vũ Thị H3, sinh năm 1983; có đơn xin xử vắng mặt.

3.9. Anh Cồ Khắc N2, sinh năm 1983; có đơn xin xử vắng mặt.

3.10. Cháu Cồ Thùy L1, sinh năm 2005;

3.11. Cháu Cồ Khánh L2, sinh năm 2012;

3.12. Cháu Cồ Anh T2, sinh năm 2015.

Người đại diện theo pháp luật của cháu L1, cháu L2, cháu T2: Anh Cồ Khắc N2 và chị Vũ Thị H3; có đơn xin xử vắng mặt.

Cùng địa chỉ: số B ngõ A H, tổ E, phường T, thành phố Hà Nội (trước đây là số 21 ngõ A H, tổ E, phường C, quận N, thành phố Hà Nội);

3.13. Ủy ban nhân dân thành phố H; vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 01/10/2021, các lời khai và trong quá trình xét xử, nguyên đơn bà Vương Thị T và người đại diện trình bày:

Ngày 30/12/1995, vợ chồng bà T có mua của ông Nguyễn Đức K và vợ là Bùi Thị T1 một ngôi nhà 3 gian cấp 4, tọa lạc tại thửa đất số 139, tờ bản đồ số 43, diện tích 108m² tại tổ G, cụm A, thị trấn C, huyện T, Hà Nội (nay là phường C, quận N, Hà Nội) với giá là 280.000.000 đồng. Cùng ngày ông bà đặt cọc 10.000.000

đồng. Ngày 09/01/ 1996 bà T trả tiếp 55.000.000 đồng. Ngày 17/1/1996 ông K viết giấy biên nhận tổng hai lần là 200.000.000 đồng, ông bà còn nợ 80.000.000 đồng.

Mọi giao dịch mua bán, thủ tục, giá cả, thương lượng đều do vợ chồng bà làm việc trực tiếp với ông K và bà T1. Các lần giao dịch thanh toán tiền đều có ông V1 hoặc bà V ký làm chứng vì ông V1 bà V là người môi giới cho ông bà mua nhà đất này.

Năm 1996, do vợ chồng bà không có hộ khẩu thường trú tại Hà Nội nên không thể trực tiếp đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở. Do đó, vợ chồng bà nhờ bà Trần Thị V và ông Nguyễn Văn V1 là chỗ thân quen đứng tên hộ vợ chồng bà. Việc bà V và ông V1 chỉ đứng tên hộ vợ chồng bà được vợ chồng bà V xác nhận bằng **Giấy chứng nhận đứng tên thay bà T ông H5 ngày 08/01/1996** do bà V viết, bên dưới có chữ ký của bà V, ông V1.

Ngày 26/8/1999, Ủy ban nhân dân Thành phố H đã cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho bà Trần Thị V và ông Nguyễn Văn V1. Sau khi thừa đất được cấp Giấy chứng nhận thì vợ chồng bà V đã giao lại giấy chứng nhận cho vợ chồng bà.

Sau khi nhận bàn giao nhà từ năm 1996 đến năm 2008 ông bà cho gia đình ông Vương Chí N3 là em trai của bà T ở nhờ. Năm 2009 ông N3 không ở nữa thì ông bà đóng cửa đến tháng 8/2012 cho chị H2, anh V2 thuê. Từ năm 2016 cho vợ chồng chị H4 thuê cho đến nay. Hiện nay thửa đất này đang do gia đình bà trực tiếp quản lý và sử dụng. Mọi khoản thuế phí (trước bạ, sử dụng đất hàng năm, làm đường xá, cống rãnh tại tổ dân phố) liên quan đến thửa đất đều do gia đình bà trực tiếp đóng góp và nộp cho cơ quan Nhà nước.

Năm 2001, chồng bà là ông Nguyễn Văn H5 mất. Vợ chồng bà có 02 người con là Nguyễn Thị Minh C1 và Nguyễn Thị Minh C. Đến tháng 11/2006, bà có hộ khẩu thường trú tại Hà Nội, đủ điều kiện đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở nên nhiều lần gia đình bà đã đề nghị vợ chồng bà V sang tên thửa đất lại cho gia đình bà nhưng vợ chồng bà V đã khất lần, trốn tránh, đưa ra nhiều lý do vô lý để không làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất lại cho gia đình bà, vợ chồng bà V lấy lý do là nếu sang tên sổ đỏ cho bà thì ông V1 và bà V phải nộp thuế TNCN. Gia đình bà đã thương lượng là gia đình bà sẽ tự nộp thuế TNCN và bồi dưỡng cho ông V1 và bà V 200 triệu đồng nhưng ông V1 và bà V không đồng ý. Ngày 13/6/2021, bà có sang gia đình ông V1 và bà V để tiếp tục thương lượng nhưng ông V1 đòi gia đình bà bồi dưỡng 1 tỷ đồng. Bà thấy số tiền đó quá lớn và vô lý nên bà đã không đồng ý với số tiền trên. Việc vợ chồng bà V khất lần không thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất lại cho gia đình bà dẫn đến bà không thể xin phép sửa chữa căn nhà nay đã xuống cấp, vẫn đang là nhà cấp 4. Đến nay sau nhiều lần bà liên hệ trực tiếp yêu cầu vợ chồng bà V sang tên lại thửa đất cho bà nhưng vợ chồng bà V vẫn không hợp tác.

Nay bà khởi kiện đề nghị Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội giải quyết các vấn đề sau:

1. Xác định thửa đất số 139, tờ bản đồ số 43, diện tích 108m² và tài sản gắn liền với đất tại cụm G tổ A thị trấn C, huyện T, Hà Nội (nay là tổ E phường C, quận N, Hà Nội) thuộc quyền sở hữu của bà và thừa kế của ông H5 là chị Nguyễn Thị Minh C1 và chị Nguyễn Thị Minh C.

2. Yêu cầu Tòa án ghi nhận bà Vương Thị T, chị Nguyễn Thị Minh C1 và chị Nguyễn Thị Minh C có quyền đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục sang tên trước bạ đối với quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 139, tờ bản đồ số 43 phường C, quận N, Hà Nội.

Ngày 28/9/2022 bà T có đơn yêu cầu khởi kiện bổ sung: Yêu cầu tuyên hủy GCNQSD đất và QSH nhà ở số 0143010121 do UBND Thành phố H cấp ngày 26/8/1999 đứng tên bà Trần Thị V và ông Nguyễn Văn V1 đối với nhà đất trên.

Đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

*** Đại diện theo ủy quyền của bị đơn chị Nguyễn Hòa N trình bày:**

Về nguồn gốc mua bán nhà tại thửa đất số 139, tờ bản đồ số 43, thị trấn C, huyện T (nay là phường C, quận N, Thành phố Hà Nội) như sau:

Ông Nguyễn Văn H5, nguyên là học sinh của bố chị (ông Nguyễn Văn V1) tại trường Đại học G. Trong quá trình ông H5 về công tác ở Hà Nội và bố chị cũng thường lên công tác tại Hà Giang, dẫn đến tình cảm thầy trò giữa hai gia đình là quý mến nhau, bố mẹ chị cũng giúp đỡ gia đình ông H5 rất nhiều như nuôi ăn học chị Nguyễn Thị Minh C là con gái thứ hai của ông H5. Ông Nguyễn Văn H5 có nguyện vọng có một ngôi nhà ở Hà Nội để sau khi về hưu có chỗ ở. Vì vậy, ông H5 nhờ bố mẹ chị mua hộ một căn nhà. Từ sự đề nghị đó, bố mẹ chị đồng ý tìm và giao dịch mua cho gia đình ông H5 ngôi nhà của ông Nguyễn Đức K và bà Bùi Thị T1. Ngôi nhà nằm trên thửa đất có diện tích 100m² và tài sản trên đất là ngôi nhà cấp bốn ba gian, diện tích 30m² cùng công trình phụ trên đất có địa chỉ hiện nay là: Số nhà B ngõ A đường H, tổ E, phường C, quận N, Thành phố Hà Nội.

Trong quá trình giao dịch, ký kết việc mua bán, đặt cọc, thanh toán tiền, làm thủ tục mua bán tại UBND thị trấn C là do bố mẹ chị trực tiếp ký kết và dùng tiền của bố mẹ chị thanh toán trực tiếp cho gia đình ông Nguyễn Đức K, bà Bùi Thị T1. Việc mua bán trên được thể hiện tại hồ sơ mua bán nhà đất gồm:

1. Giấy sử dụng đất ngày 10/02/1988 về việc quyết định của UBND Từ Liêm giao quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Đức K.
2. Giấy bàn giao cột mốc ranh giới có xác nhận của các hộ liền kề, ngày 30 tháng 03 năm 1996 thay cho biên bản giao nhà cho bà Trần Thị V.
3. Đơn xin phép bán nhà có ghi số tiền chuyển nhượng của ông Nguyễn Đức K, có chữ ký của bà Bùi Thị T1 là vợ ông Nguyễn Đức K cùng con gái, được UBND thị trấn C, huyện T Thành phố Hà Nội (Nay là phường C, quận N, Thành phố Hà Nội) xác nhận ký tên và đóng dấu ngày 08 tháng 11 năm 1996.
4. Đơn xin phép mua nhà của bà Trần Thị V có xác nhận của Công ty X, thuộc Tổng công ty X1; ngày 06 tháng 01 năm 1996.

Sau khi làm thủ tục với chính quyền thị trấn C và thanh toán đủ số tiền là 400 triệu cho gia đình ông Nguyễn Đức K thì bố mẹ chị có viết một giấy theo nguyện vọng của ông H5 là đứng tên mua hộ ngôi nhà này và kèm theo các giấy tờ thanh toán đủ 400 triệu đồng mà bố mẹ chị đã dùng tiền của gia đình mình thanh toán cho ông Nguyễn Đức K. Đồng thời, yêu cầu ông Nguyễn Văn H5 thanh toán trả lại số tiền 400 triệu đồng đó. Tuy nhiên, sau nhiều lần gặp gỡ ông H5 nói với bố mẹ chị là không mua ngôi nhà đó nữa, vì ông H5 là cán bộ lãnh đạo của tỉnh Hà Giang nên không muốn cả hai thầy trò vi phạm pháp luật. Vì ông Nguyễn Văn H5 chưa trả tiền cho bố mẹ chị nên ông H5 đề nghị ông Nguyễn Văn V1 và bà Trần Thị V làm giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và sử dụng đất để bán chuyển nhượng cho người khác lấy lại tiền. Chính vì vậy mà bố mẹ chị mua nhà từ tháng 01 năm 1996, nhưng sau hơn hai năm, đến năm 1998 bố mẹ chị mới làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở. UBND Thành phố H đã ký và cấp các văn bản sau cho bố mẹ chị: Quyết định số 3473/QĐ-UB ngày 26/8/1999 về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại thị trấn C huyện T cho 18 hộ gia đình, các nhân, trong đó có tên bố mẹ chị là bà Trần Thị V và ông Nguyễn Văn V1; Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở (Sổ đỏ) số 0143010121, ngày 26/08/1999 cho chủ sở hữu nhà ở và đất ở là bố mẹ chị: Bà Trần Thị V và ông Nguyễn Văn V1. Bố mẹ chị đã được Nhà nước công nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở theo đúng quy định pháp luật. Bố mẹ chị đã chuyển về ở, đã sửa sang xây dựng và ở đó từ năm 1996 đến 2007.

Đến năm 2001, ông Nguyễn Văn H5 mất, hai gia đình vẫn qua lại thăm hỏi nhau. Bố mẹ chị vẫn hỗ trợ gia đình bà T khi gia đình bà T có công việc cần giúp đỡ. Chính bố mẹ chị là người chăm sóc và lo tang lễ cho ông H5 vì tình nghĩa thầy trò. Đến 2007, bố mẹ chị đi chăm cháu ở nước ngoài, bà Vương Thị T là vợ ông Nguyễn Văn H5 đến hỏi mượn ngôi nhà trên của bố mẹ chị cho con cháu ở. Bố mẹ chị tin tưởng nên đã giao chìa khóa nhà và toàn bộ các giấy tờ về nhà đất để bà T giữ hộ, cũng là để đề phòng trộm cắp hoặc hỏa hoạn khi nhà chị đi vắng dài ngày.

Khoảng năm 2008 - 2009, bà Vương Thị T đưa bố mẹ chị ra văn phòng công chứng, nói lý do để ủy quyền ký Hợp đồng cung cấp điện sinh hoạt và nước sạch. Nhưng tại văn phòng C4, công chứng viên lại đưa cho bố mẹ chị bản Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất, không đúng như lời bà T đã nói, nên bố mẹ chị không đồng ý, không ký và ra về. Sau sự việc đó, bố mẹ chị đã yêu cầu bà T trả lại chìa khóa nhà cùng Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở của ngôi nhà nói trên cho gia đình chị, nhưng bà T không những không trả mà còn khai thác trái phép tài sản của gia đình chị. Cụ thể: Bà T cho người khác vào thuê nhà mà không được sự đồng ý của gia đình chị dẫn đến gia đình chị không thể khai thác, sử dụng chính tài sản của mình. Theo tài liệu nguyên đơn cung cấp và lời khai của những người làm chứng, gia đình bà T đã cho thuê nhà đất của gia đình chị từ ngày 25/8/2012 đến nay với đơn giá thuê: 5.000.000đ/tháng. Tạm tính đến nay, gia đình bà T đã cho thuê trái phép tài sản của gia đình chị được 124 tháng.

Sau khi mua nhà đất của ông Nguyễn Đức K và bà Bùi Thị T1, gia đình chị đã thanh toán tiền, nhận bàn giao và quản lý, sử dụng nhà đất trên. Bố mẹ chị thanh toán toàn bộ thuế trước bạ và tiền thuế sử dụng đất từ đó đến nay và đã ký Hợp đồng cung cấp điện và nước sạch để phục vụ sinh hoạt hàng ngày

Thời gian vừa qua, bà Vương Thị T lợi dụng vào việc đang quản lý hồ sơ gốc của bố mẹ chị trong đó có 1 giấy cam kết về việc mua hộ nhà và cho rằng bố mẹ chị mua hộ ngôi nhà trên để khởi kiện ra UBND phường Cầu Diễn và nay khởi kiện ra Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội để đòi sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất nói trên.

Bị đơn bà V, ông V1 có yêu cầu phản tố như sau:

1. Đề nghị bà Vương Thị T cùng các con chứng minh rằng vợ chồng bà đã thanh toán cho gia đình chị số tiền 400 triệu đồng mà bố mẹ chị đã thanh toán cho gia đình ông Nguyễn Đức K. Nếu không chứng minh được thì đề nghị Tòa bác đơn khởi kiện của bà Vương Thị T và các con. Buộc bà T cùng các con trả lại nhà đất tại số B ngõ A đường H, tổ E, phường C, quận N, Thành phố Hà Nội và toàn bộ các giấy tờ tài liệu liên quan, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 0143010121 do UBND Thành phố H cấp ngày 26/8/1999 cho ông Nguyễn Văn V1 và bà Trần Thị V cho gia đình chị.

2. Yêu cầu bà T cùng các con phải bồi thường cho ông Nguyễn Văn V1 và bà Trần Thị V do hành vi khai thác trái phép (cho thuê) tài sản thuộc quyền sở hữu, quyền sử dụng hợp pháp của gia đình tôi theo quy định pháp luật. Tính đến tháng 12 năm 2022 với số tiền là 620.000.000đ.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Minh C cũng là đại diện theo ủy quyền của chị Nguyễn Thị Minh C1 trình bày:***

Cuối năm 1995, bố mẹ chị có mua nhà đất của ông Nguyễn Đức K và bà Bùi Thị T1 thửa đất số 139, tờ bản đồ số 43, diện tích 108m², địa chỉ khi đó là tổ G thị trấn C, huyện T, Hà Nội nay là tổ E phường C, quận N, Thành phố Hà Nội. Quá trình mua bán, mọi giao dịch giá cả, thương lượng, thanh toán tiền do bố mẹ chị là ông Nguyễn Văn H5 và bà Vương Thị T trực tiếp giao dịch với ông K và bà T1. Các lần giao dịch thanh toán tiền đều có ông V1, bà V là người làm chứng vì ông V1, bà V là người môi giới cho bố mẹ chị mua mảnh đất này.

Năm 1996, do bố mẹ chị có hộ khẩu thường trú tại Hà Giang nên có nhờ ông V1 bà V đứng ra làm thủ tục để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc đứng tên hộ được chính bà V viết giấy xác nhận về việc đứng tên hộ ông H5 bà T ngày 08/01/1996.

Ngày 26/8/1999, Ủy ban nhân dân Thành phố H đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà V, ông V1. Sau khi được cấp GCNQSD đất thì vợ chồng bà V ông V1 đã giao lại GCNQSD đất này cho bố mẹ chị. Từ khi có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì mẹ chị là bà Vương Thị T đã giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đến nay.

Sau khi mua xong nhà đất thì năm 1996 gia đình chị nhận bàn giao nhà trực tiếp từ ông K, bên bán là ông K giao chìa khóa mẹ chị là bà T, khi bàn giao nhà

không lập biên bản. Sau đó nhà chị trực tiếp quản lý và sử dụng từ đó cho đến nay. Quá trình gia đình chị sử dụng nhà cụ thể như sau: Từ năm 1996 đến năm 2008 có gia đình ông Vương Chí N3 là em của mẹ chị đến ở trong thời gian khoảng hơn 1 năm sau đó trả lại nhà đất cho gia đình chị. Gia đình ông H8 có mượn nhà khi xây nhà cho con trai, ông H8 có xuống tận nhà chị ở Chùa L5 để cho thợ xây ở nhờ vào năm nào thì chị không nhớ. Sau đó chị lại đóng cửa nhà. Tháng 8 năm 2012 chị có cho chị H2 và chồng là anh V2 thuê nhà để ở. Đến năm 2016 thì vợ chồng chị H3 thuê và ở cho đến nay.

Việc đóng thuế nhà đất, việc nộp thuế hoàn thành phí trước bạ với Nhà nước thì chị là người nhận thông báo đi nộp tiền và trực tiếp đi nộp tiền ở B phố Đ. Sau khi nộp xong chị đã nộp cho bên Tài nguyên và Môi trường biên lai nộp thuế này để xác nhận đã hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế với Nhà nước. Mọi khoản thuế phí hàng năm như thuế sử dụng đất hàng năm, làm đường xá, cống rãnh và các khoản thu khác ở tổ dân phố liên quan đến thửa đất tranh chấp đều do gia đình chị trực tiếp đóng góp và nộp cho cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

Năm 2001, bố chị là ông Nguyễn Văn H5 chết. Đến tháng 11/2006, mẹ chị có hộ khẩu thường trú tại Hà Nội, đủ điều kiện đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở nên nhiều lần gia đình chị đã đề nghị vợ chồng bà V sang tên thửa đất lại cho gia đình chị nhưng vợ chồng bà V đã khất lần, trốn tránh với lý do là nếu sang tên sổ đỏ cho gia đình chị thì ông V1 và bà V phải nộp thuế TNCN. Mẹ chị đã thương lượng để gia đình chị sẽ nộp thuế TNCN và bồi dưỡng cho ông bà 200 triệu đồng nhưng ông bà không chịu. Ngày 13/6/2021, chị và mẹ có sang gia đình ông V1 bà V để tiếp tục thương lượng nhưng ông bà vẫn không đồng ý, gây khó khăn cho gia đình chị. Ông V1 đòi gia đình chị bồi dưỡng 1 tỷ đồng, mẹ chị và chị thấy số tiền đó quá lớn và vô lý nên đã không đồng ý.

Tất cả các giấy tờ mua bán đối với thửa đất đang tranh chấp đều do ông Nguyễn Đức K và bà Bùi Thị T1 viết tay cho bố mẹ chị. Hiện nay ông Nguyễn Đức K đã chết chỉ còn bà Bùi Thị T1 và các con.

Đề nghị Tòa bác toàn bộ yêu cầu phản tố của đại diện theo ủy quyền của bị đơn là chị Nguyễn Hòa N và chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Vương Thị T.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị T1 cũng là đại diện theo ủy quyền của chị Nguyễn Thị Bích L, anh Nguyễn Chí C2, chị Nguyễn Thị Thúy H1, chị Nguyễn Thị Thu H2 trình bày:***

Năm 1995, do hoàn cảnh gia đình khó khăn đông con nên vợ chồng bà thống nhất bán mảnh đất tại thửa đất số 113, tờ bản đồ số 1A, xứ đồng xã M, T, Hà Nội. Nay là thửa đất số 139, tờ bản đồ số 43 thuộc tổ E phường C, quận N, Thành phố Hà Nội để lấy tiền nuôi các con ăn học và mua 40m² đất ở B để ở. Bà đã nói chuyện với những người quen biết để bán nhà đất trên. Lúc đó, bà V là người môi giới đất nên có dẫn bà T đến để mua nhà đất của bà. Lúc đầu bà nói giá bán là 300 triệu đồng nhưng bà T chỉ trả 280 triệu đồng nên vợ chồng bà có cân nhắc và sau đã đồng ý bán nhà đất cho ông H5 và bà T. Vợ chồng bà đã nhận đủ 280 triệu đồng

và vợ chồng bà đã viết giấy “Nhượng nhà ở và hoa màu” cho vợ chồng ông H5 bà T. Tài sản trên đất có nhà cấp bốn ba gian, nhà hướng Đông. Trước mặt nhà là đường 5m, phía Bắc là đường 3m, phía Tây giáp nhà ông H8, phía Nam giáp nhà ông H6. Sau khi vợ chồng bà nhận đủ tiền thì bà V có lấy lại 5 triệu đồng để ra chính quyền làm các thủ tục hợp thức hóa. Vì bà T chưa có hộ khẩu tại Hà Nội nên có nhờ bà V đứng tên hộ. Bà V có nhờ vợ chồng bà ký lại vào Đơn xin phép bán nhà để làm thủ tục đứng tên trên GCN hộ bà T.

Đến đầu năm 1996, vợ chồng bà bàn giao nhà cho ông H5 và bà T. Nay bà xác nhận đã bán nhà đất tranh chấp cho ông H5 và bà T mà không có bất kỳ tranh chấp gì về nhà đất trên.

Việc bà V trình bày mua nhà đất của vợ chồng bà với giá 400 triệu đồng, bà khẳng định không có chuyện bà bán nhà đất này cho ông V1 bà V.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn, đề nghị Tòa bác toàn bộ yêu cầu phản tố của đại diện theo ủy quyền của bị đơn chị Nguyễn Hòa N và chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Vương Thị T.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Thúy H1 trình bày:**

Vào cuối năm 1995, gia đình chị có bán thửa đất số 113, tờ bản đồ số 1A, xứ đồng xã M, T, Hà Nội. Nay là thửa đất số 139, tờ bản đồ số 43 thuộc tổ E phường C, quận N, Thành phố Hà Nội.

Cuối năm 1995, khi đó chị 14 tuổi có nghe mẹ nói bán đất cho một gia đình ở tỉnh xa. Qua một người môi giới đến nhà chị tên là V. Số tiền là 280 triệu đồng. Sau khi mua xong, chị không thấy nhà mua đất đến ở. Nhiều năm sau chị quay lại nhà cũ thăm hàng xóm, ngôi nhà vẫn nguyên vẹn như vậy.

Nhà cũ nhà chị hình chữ L, một bên là phòng bố mẹ và kho một gian ngang rộng chia đôi, một phòng khách ngăn phòng ngủ của 4 chị em chị (ngăn bằng rèm). Lùi sau có nhà vệ sinh và phía trước nhà bên phải là bếp. Trước nhà là sân và vườn, có tường gạch xây bao quanh.

Chị vẫn thống nhất ý kiến của mẹ chị là nhà đất đang tranh chấp không liên quan đến quyền lợi của gia đình chị.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Vũ Thị H3 và anh Cồ Khắc N2 thống nhất trình bày:**

Vợ chồng anh chị thuê nhà số B ngõ A đường H, Cầu D, N, Thành phố Hà Nội từ tháng 4/2016 có Hợp đồng thuê nhà 3 tháng/lần với giá thuê 5 triệu đồng/tháng.

Ngày 10/4/2016, anh chị có bỏ tiền ra đổ đất nâng nền đất, làm mái tôn, xây gạch cao trên tường cũ và làm 02 cửa sắt. Ngoài ra, anh chị không coi nói, sửa chữa, phát triển gì thêm tài sản trên đất.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu phản tố của bị đơn thì anh chị không có ý kiến gì. Đề nghị Tòa xem xét và giải quyết theo quy định của pháp luật. Vì điều kiện công việc nên anh chị xin được vắng mặt trong suốt quá trình Tòa giải quyết vụ kiện.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân Thành phố H** do ông Vũ Quốc V3, Phó Giám đốc Chi nhánh Văn phòng Đ1 quận N là đại diện theo ủy quyền có quan điểm:

- Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Vương Thị T đối với việc yêu cầu Tòa án tuyên hủy GCNQSD đất và QSH nhà ở số 0143010121 do UBND Thành phố H cấp ngày 26/8/1999 đứng tên bà Trần Thị V và ông Nguyễn Văn V1, đề nghị TAND Thành phố Hà Nội giải quyết theo quy định pháp luật.

- Vì điều kiện công việc nên xin vắng mặt trong suốt quá trình Tòa giải quyết vụ kiện cũng như tại các phiên xét xử.

Tại Bản án sơ dân sự thẩm số 82/2024/DS-ST ngày 08 tháng 8 năm 2024, Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội quyết định:

Căn cứ:

- Điều 26, 34, 37, 147, 203, 227, 235, 227, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự.
- Điều 164, 165, 167, 170, 255, 256 BLDS 2005
- Điều 158, 159, 163, 164, 165, 166, 688 BLDS 2015;
- Điểm đ Khoản 1 Điều 12; Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Xử:

1. Đình chỉ giải quyết yêu cầu phản tố của bị đơn bà Trần Thị V, ông Nguyễn Văn V1.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Vương Thị T đối với bị đơn bà Trần Thị V ông Nguyễn Văn V1.

- Tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 0143010121 do UBND Thành phố H cấp ngày 26/8/1999 cho ông Nguyễn Văn V1 và bà Trần Thị V đối với nhà đất tại địa chỉ 21 ngõ A H tọa lạc tại thửa đất số 139, tờ bản đồ số 43, diện tích 108m² tại tổ G, cụm A, thị trấn C, huyện T, Hà Nội (nay là phường C, quận N, Hà Nội).

- Xác định nhà đất tại địa chỉ 21 ngõ A H tọa lạc tại thửa đất số 139, tờ bản đồ số 43, diện tích 108m² tại tổ G, cụm A, thị trấn C, huyện T, Hà Nội (nay là phường C, quận N, Hà Nội) thuộc quyền sở hữu, sử dụng của bà Vương Thị T và các thừa kế của ông H5 là chị Nguyễn Thị Minh C, Nguyễn Thị Minh C1.

Bà Vương Thị T và các thừa kế của ông H5 là chị Nguyễn Thị Minh C, Nguyễn Thị Minh C1 có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được cấp GCN đối với nhà đất trên theo quy định.

- Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn bà Vương Thị T thanh toán công sức cho bà Trần Thị V ông Nguyễn Văn V1 số tiền là 200.000.000 đồng.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí và thông báo quyền kháng cáo của đương sự theo quy định pháp luật.

Ngày 15/5/2025, bị đơn là bà Trần Thị V, ông Nguyễn Văn V1 kháng cáo

toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

* Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn, bà Nguyễn Hòa N vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, trình bày: Tôi xuất trình 2 vi bằng mới về lời khai của người làm chứng là ông Trần Hữu T3 (tổ trưởng tổ D thị trấn C khoảng năm 1995-2007) và chứng cứ ngoại phạm của ông Nguyễn Văn V1. Tôi đã tìm lại được người công nhân làm dự án vào thời điểm bên nguyên đơn cho rằng bố mẹ tôi đã ký vào Giấy chứng nhận đứng tên thay bà T ông H5 ngày 08/01/1996, làm chứng xác nhận thời điểm đó bố tôi không có nhà nên không có việc bố tôi ký vào văn bản này. Bà T không được kê khai cấp GCNQSDĐ thì không được yêu cầu hủy GCNQSDĐ đã cấp cho bố mẹ tôi. Ngoài ra cần xem xét đến việc bà H2 là hàng xóm cạnh nhà nhưng lại không được ký vào biên bản mà chỉ ký vào các giấy tờ giáp ranh là không đúng. Bà Bùi Thị T1 khẳng định đã nhận tiền giao dịch của bà T thì tại sao lại nhận tiền sau khi việc giao dịch chuyển nhượng đã xác lập cần phải làm rõ. Tôi đề nghị Tòa án xem xét về dấu hiện giả mạo tài liệu và đề nghị chuyển hồ sơ cho cơ quan điều tra xem xét làm rõ.

* Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là chị Nguyễn Thị Minh C, trình bày: Tôi không đồng ý với quan điểm của bà N, đề nghị Hội đồng xét xử bác toàn bộ kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị T1 không nhất trí quan điểm của bà N, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Hà Nội trình bày quan điểm về việc giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 BLTTDS: Không chấp kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên quyết định của Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Trên cơ sở nội dung vụ án; căn cứ vào tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ đã được thẩm tra công khai và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về thủ tục kháng cáo: Kháng cáo của bị đơn trong thời hạn luật định, hình thức và nội dung đơn kháng cáo đảm bảo đúng quy định. Căn cứ Điều 273, Điều 285 Bộ luật Tố tụng dân sự, kháng cáo của bị đơn được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Về người tham gia tố tụng: Tại phiên tòa vắng mặt nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần hai, nhưng vẫn vắng mặt. Do đó, căn cứ quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định tiếp tục xét xử vụ án theo thủ tục chung.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo toàn bộ bản án của bị đơn bà Trần Thị V, ông Nguyễn Văn V1 thấy:

[2.1] Đối với yêu cầu công nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại số B ngõ A H, cụm A, thị trấn C, huyện T, Hà Nội (nay là phường C, quận N, Thành phố Hà Nội).

Nhà đất tranh chấp tại địa chỉ 21 ngõ A H tọa lạc tại thửa đất số 139, tờ bản đồ số 43, diện tích 108m² tại tổ G, cụm A, thị trấn C, huyện T, Thành phố Hà Nội (nay là phường C, quận N, Hà Nội) có nguồn gốc của ông Nguyễn Đức K và bà Nguyễn Thị T4. Nguyên đơn bà T và bị đơn bà V, ông V1 đều cho rằng mình là người nhận chuyển nhượng nhà đất trên từ ông K, bà T4.

Bà T xuất trình: Giấy biên nhận ngày 30/12/1995 có nội dung nhà đất được bán cho nguyên đơn với giá 280.000.000 đồng, tạm giao 10.000.000 đồng bên dưới có chữ ký của ông K bà T4 và người làm chứng là bà V. Sau Giấy biên nhận ngày 30/12/1995 thể hiện nguyên đơn giao tiếp cho ông K 55.000.000 đồng ngày 09/01/1996, ngày 17/01/1996 có Giấy biên nhận thể hiện đã nhận đủ 200.000.000 đồng của bà T, bên dưới có chữ ký của ông V1 chồng bà V. Giấy thừa nhận đứng tên thay 08/01/1996 do bà V viết có nội dung: “... Tôi là Trần Thị V... được sự uỷ nhiệm của ông Nguyễn Văn H5 và bà Vương Thị T có đăng ký hộ khẩu ở phường T thị xã H. Tôi đứng tên thay để làm thủ tục để mua một ngôi nhà gồm 3 gian cấp 4 diện tích 30m² trên lô đất 100m², thuộc lô số 113 bản đồ 1A thuộc địa phận cụm 13 khối G thị trấn C của gia đình ông Nguyễn Đức K và bà Nguyễn Thị T4. Vậy ngôi nhà thuộc thửa đất trên hoàn toàn thuộc quyền sở hữu của ông Nguyễn Văn H5 và bà Vương Thị T. Vậy tôi viết giấy này để làm chứng trước cơ quan có thẩm quyền.....”

Nội dung giấy thể hiện nhà đất đang tranh chấp thuộc quyền sở hữu của ông H5, bà T và bà V đứng tên thay để làm thủ tục mua nhà.

Quá trình giải quyết vụ kiện Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội tiến hành trưng cầu giám định chữ ký của bà V, ông K trong văn bản Giấy biên nhận đề ngày 30/12/1995; Giấy biên nhận đề ngày 17/01/1996; Giấy thừa nhận đứng tên thay 08/01/1996. Kết luận giám định số 190/KL-GĐKTHS(P11) ngày 24/6/2024 của Cơ quan giám định Bộ Q kết luận: *Chữ ký, chữ viết ghi họ tên Nguyễn Đức C3, Nguyễn Đức K cần giám định trên tài liệu ký hiệu A1, A2 với chữ ký, chữ viết mẫu so sánh ghi họ tên Nguyễn Đức K trên tài liệu ký hiệu M1, M2 là chữ ký, chữ viết của cùng một người.*

Chữ ký, chữ viết ghi họ tên Trần Thị V cần giám định trên tài liệu ký hiệu A1, A3 với chữ ký, chữ viết mẫu so sánh ghi họ tên Trần Thị V trên tài liệu ký hiệu M3, M4, M5 là chữ ký, chữ viết của cùng một người....

Tại giai đoạn sơ thẩm đại diện theo ủy quyền của bị đơn chị N có đơn khiếu nại không nhất trí với Kết luận giám định của cơ quan giám định Bộ Q và đề nghị giám định lại nhưng không xuất trình được căn cứ cho rằng cơ quan giám định không tuân thủ đầy đủ quy định của Luật giám định tư pháp nên không có căn cứ chấp nhận đề nghị của chị N.

Tại giai đoạn phúc thẩm chi N xuất trình những tài liệu mới về chữ viết, chữ ký của bà V, ông V1 và có đơn đề nghị giám định chữ ký. Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Hà Nội ra Quyết định trung cầu lại chữ viết, chữ ký của ông V1, bà V. Kết luận giám định số 446/KL-KTHS ngày 27 tháng 01 năm 2026 của V5 Bộ C5 kết luận:

1. Chữ ký đứng tên Trần Thị V trên các mẫu giám định ký hiệu A1, A3 so với chữ ký dưới mục “Người lĩnh tiền” trên mẫu so sánh ký hiệu M9, chữ ký dưới mục “Kế toán trưởng” trên các mẫu so sánh ký hiệu M10.M11 do cùng một người ký ra.

2. Chữ ký đứng tên “Trần Thị V” dưới mục “Người làm chứng” trên mẫu cần giám định ký hiệu A1 và chữ viết đứng tên Trần Thị V trên mẫu cần giám định ký hiệu A3 so với chữ viết của Trần V, Trần Hoài V4, Trần Thị V trên các mẫu so sánh ký hiệu từ M1 đến M9 do cùng một người viết ra.

3. Chữ ký đứng tên Nguyễn Văn V1 trên các mẫu cần giám định ký hiệu A2, A3 so với chữ ký dưới mục “Người ký phát” trên các mẫu so sánh ký hiệu từ M9 đến M11, M16, M17 và chữ ký trên mẫu so sánh ký hiệu M14,M15 do cùng một người ký ra.

4. Chữ viết đứng tên Nguyễn Văn V1 trên các mẫu cần giám định ký hiệu A2. A3 so với chữ viết của Nguyễn Văn V1 trên các mẫu so sánh ký hiệu từ M9 đến M21, M34 do cùng một người viết ra.

Như vậy, căn cứ vào kết luận giám định chữ viết, chữ ký của bị đơn xuất trình đề nghị giám định và các tài liệu do bà T xuất trình phù hợp với lời khai của bà T4 vợ ông K khẳng định chỉ giao dịch mua bán với vợ chồng bà T. Vợ chồng bà đã nhận đủ tiền và đã giao nhà cho bà T từ năm 1996. Vợ chồng bà V chỉ là người môi giới, cho ông H5 bà T đến mua nhà và sau này hoàn tất thủ tục mua bán, đứng tên hộ ông H5 bà T. Tại Biên bản đối chất ngày 28/7/2022 chi N khai: *Về giấy thừa nhận đứng tên thay ngày 08/01/1996 có chữ ký của bà V, ông V1 là đúng, chúng tôi thừa nhận giấy này để giao dịch mua bán hộ* Mặt khác, Giấy chứng nhận đối với nhà đất trên lại do bà T hiện nay đang giữ và quản lý, sử dụng nhà đất. Hiện ông V1, bà V đang sinh sống ở CANADA. Những người sống trên đất qua các thời kỳ đều có quan hệ với nhà bà T và có lời khai ở nhờ, ở thuê nhà đất của vợ chồng bà T. Bị đơn bà V ông V1 không xuất trình được tài liệu về việc mua nhà đất của ông K bà T4 với giá 400.000.000 đồng.

[2.2] Bị đơn cho rằng các hộ giáp ranh với nhà đất tranh chấp là hộ ông H8, ông H6 khi xin cấp GCN đều phải xin chữ ký của bà V ông V1. Do giấy tờ nhà đất đứng tên bà V ông V1 nên họ phải xin chữ ký của người đứng tên trên GCN, đây không phải là căn cứ để xác định chủ sở hữu. Bị đơn cho rằng bị đơn là người trực tiếp quản lý nhà đất nêu trên bằng việc đứng tên trên các hợp đồng điện, nước: Do bị đơn đứng hộ tên trên GCN nên Hợp đồng điện, nước đứng tên bị đơn là phù hợp. Việc đứng tên trên các hợp đồng này không phải là căn cứ xác định bị đơn là người quản lý nhà đất. Bị đơn yêu cầu làm rõ nguồn tiền mua nhà của bà T và việc sử dụng số tiền bán nhà của bà T4. Xét thấy, bà T và bà T4 không có

tranh chấp về số tiền này và cũng không có cơ quan nào xác định số tiền mua bán nhà là phạm pháp nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[2.3] Người làm chứng bà Vũ Thị H7 trình bày: Bà là hàng xóm bên cạnh nhà số B ngõ A H. Khoảng năm 1988, vợ chồng bà được phân đất tại số A ngõ A H, tổ E, Cầu D. Năm 1990 vợ chồng bà xây nhà và chuyển về ở tại đây từ đó đến nay. Đất nhà bà được phân cạnh đất nhà ông K, bà T4 được phân. Khoảng năm 1996 ông K, bà T4 bán nhà cho bà T. Khi đó nhà bà ở bên cạnh nên hay gửi con bên đó và hay sang chơi nên được biết là ông bà bán nhà cho bà T. Ông K, bà T4 bán nhà và chuyển đi thì nhà số B ngõ A H bỏ không, không có người ở. Bà không thấy ai là ông V1, bà V ở đây cả. Khoảng năm 2007, bà thấy có 1 cậu con trai là người nhà bà T đến ở một thời gian ngắn rồi lại bỏ không, không có ai ở tại số nhà B ngõ A H. Khoảng năm 2016, nhà số B do gia đình chị H3 thuê. Sau khi thuê thì chị H3 có tôn nền, xây cao tường, làm mái tôn, thay cửa sắt, bà chứng kiến việc này vì ở ngay bên cạnh. Hiện nay chị H3 vẫn đang thuê để ở và bán hàng tại nhà số B ngõ A H. Bà cam kết lời khai trên hoàn toàn đúng sự thật.

[2.4] Người làm chứng ông Phạm Văn Đ trình bày:

Từ tháng 10/1990 đến nay ông ở tại nhà đất tại số A ngõ A H. Ông là hàng xóm gần nhà số B ngõ A H và bản thân ông làm tổ trưởng tổ D thị trấn C, giai đoạn 1991-1997 và tổ trưởng tổ E phường C năm 2015 cho đến nay. Địa chỉ nhà số B ngõ A H hiện thuộc tổ E phường C còn vào giai đoạn 1991-1997 nhà số 21 này thuộc tổ D thị trấn C.

Từ năm 1990 nhà số B ngõ A H là của nhà ông K, bà T4, cốt nhà cấp 4 tại số nhà B trên là do ông K, bà T4 làm trước năm 1990 vì khi ông về ở năm 1990 nhà ông K bà T4 đó đã có sẵn rồi. Năm 1996 ông được biết ông K và bà T4 bán nhà đất tại số B ngõ A H và chuyển đi nơi khác. Nhà số B ngõ A khóa cửa bỏ không từ khi ông K, bà T4 chuyển đi. Cá nhân ông không thấy có ai là ông V1 hay bà V ở tại số nhà B trên.

Trước năm 2013 khoảng 1-2 năm thì số nhà 21 trên mới có người đến ở, theo ông được biết thì đó là người thuê nhà. Hiện tại số nhà 21 trên đang do nhà chị Vũ Thị H3 và anh Cồ Khắc N2 thuê ở. Ngôi nhà cấp 4 tại số nhà B bị dột nát, đến cách đây mấy năm nhà anh N2 và chị H3 sửa lại ngôi nhà này, làm nền, làm mái. Bản thân ông chứng kiến anh N2 là người gọi thợ sửa ngôi nhà số B trên.

Đối với tranh chấp nhà đất số B ngõ A H giữa bà T với bà V, ông V1 đã được phường C tổ chức hòa giải 2 lần thì ông có được mời lên phường chứng kiến, trong đó 1 buổi hòa giải có mặt 2 bên gia đình, 1 buổi hòa giải chỉ có mặt nhà bà T. Nội dung biên bản hòa giải các ngày 01/6/2021 và 29/6/2021 tại phường C là hoàn toàn đúng với ý kiến các bên phát biểu và ông có ký tên vào các biên bản này. Ông khẳng định ý kiến các bên có mặt tại buổi hòa giải được ghi vào biên bản hòa giải tại phường là hoàn toàn chính xác. Ông khẳng định lời khai trên là đúng.

[2.5] Người làm chứng ông Trần Hữu T3 trình bày:

Ông ở tại nhà đất số C ngõ A N từ năm 1987 đến nay. Bản thân ông là tổ trưởng tổ D thị trấn C khoảng năm 1995-2007, sau đó tổ 45 đổi thành tổ A thị trấn C. Từ khoảng 2007-2015 ông là Bí thư tổ 19 thị trấn cầu D, từ tháng 4/2014 tổ A thị trấn C đổi thành tổ E phường C. Từ khi ông về ở năm 1987 thì nhà cấp 4 tại số nhà B ngõ A H đã có rồi, nhà ông K và bà T4 ở tại đây. Năm 1996, ông K và bà T4 bán nhà số B trên và chuyển đi nơi khác. Sau khi ông K và bà T4 bán nhà năm 1996 chuyển đi thì nhà số B ngõ A H khóa cửa, và hầu như không có ai ở và cư dân xung quanh toàn vứt rác ra đó, có 1 thời gian ngắn chưa đến 1 năm (khoảng năm 2008) có anh N3 ở tại số nhà B đó, sau đó nhà số B lại khóa cửa bỏ không. Vài năm sau thì ông mới thấy nhà số B có người thuê ở, còn cụ thể ai ở thì ông không rõ. Thời điểm năm 1999 là thời điểm dân cư khu này làm sổ đỏ, ông là tổ phó khối 13 nên ông là người được giao nhiệm vụ lập danh sách các nhà làm sổ đỏ và ghi chép thông tin về quyền sử dụng đất và kích thước đất. Bà T là người đến nhà ông cung cấp thông tin, giấy tờ liên quan đến nhà đất số B ngõ A H. Cuối năm 1999 có sổ đỏ, ông là người đi cùng bà T lên Ủy ban thị trấn để nhận sổ đỏ nhà đất số B ngõ A H. Ông khẳng định trước thời gian anh N3 ở tại số nhà B trên thì nhà đó để không (từ năm 1996) và không xây dựng, sửa chữa gì. Còn sau năm 2008 mấy năm, nhà số B cho thuê thì việc xây dựng, sửa chữa thế nào ông không nắm được. Ông T3 khẳng định lời khai của ông là đúng.

[2.6] Người làm chứng ông Vương Chí N3 trình bày:

Vào khoảng năm 2008 ông có mượn bà Vương Thị T là chị họ của ông nhà đất tại thị trấn C để ở (nay nhà đất đó có địa chỉ 21 ngõ A H). Lúc ông đến ở ngôi nhà đó thì hiện trạng là ngôi nhà cấp bốn, ba gian và có 1 khu phụ, tường bao xung quanh cao khoảng trên 1m, nhà mái gạch ngói, nền nhà gạch men. Trong quá trình ở đó khoảng 1 năm thì ông không xây dựng, coi nói phát triển gì thêm tài sản trên đất. Trong quá trình ở tại đây ông có nhiều lần nói chuyện giao lưu, gặp gỡ với tổ trưởng, dân phòng và hàng xóm ở đây. Ông nhớ có nói chuyện với ông T3, khi đó ông T3 là tổ trưởng hoặc Bí thư ở đó (ông cũng không nhớ rõ về chức vụ của ông T3). Và hay nói chuyện với ông H8 làm dân phòng, ông có biết ông H8 nay đã mất. Khoảng năm 2009 ông không có nhu cầu ở đó và ông đã trao trả chị họ ông ngôi nhà. Ông cam đoan nội dung lời khai trên là đúng sự thật. Nếu sai ông hoàn toàn chịu trách nhiệm.

[2.7] Người làm chứng bà Nguyễn Thị L4 trình bày: Bà là vợ ông Nguyễn Phương H8, ông H8 đã mất đầu năm 2022. Vợ chồng bà ở tại số G ngõ A N từ năm 1989. Vợ chồng bà được phân đất về đây cùng đợt ông K và bà T4. Ông H8 và ông K làm cùng cơ quan.

Khoảng năm 1996, ông K và bà T4 bán nhà số B ngõ A H rồi chuyển đi nơi khác. Lúc ông K và bà T4 bán nhà thì nhà bà là nhà liền kề bên cạnh nên ông H8 có sang nhà ông K, bà T4 và được biết ông bà bán nhà cho bà T. Sau khi gia đình ông K bán nhà và chuyển đi thì bà thấy nhà B ngõ A H không có người ở. Khoảng năm 2005 gia đình bà làm nhà, thấy số 21 không có ai ở nên ông H8 gặp trực tiếp nhà bà T xin cho thợ xây ở nhờ nhà số 21 mấy tháng xây nhà và được bà T đồng ý. Bà không biết ai là ông V1, bà V.

Khoảng năm 2007 bà thấy có họ hàng nhà bà T ở tại số nhà B này một thời gian. Ông H8 hay qua lại nhà đấy. Đến khi họ hàng nhà bà T không ở đấy nữa thì bà thấy nhà lại bỏ trống. Một thời gian sau thì nhà bà T cho thuê nhà. Bà không thấy ai là ông V1, bà V hay người nhà ông V1, bà V ở tại số nhà B từ sau khi gia đình ông K bán nhà. Từ sau khi ông K bán nhà đến trước khi họ hàng nhà bà T ở (khoảng năm 2007-2008) thì số nhà 21 đó bỏ không, không có người ở. Bà L4 khẳng định lời khai của bà là đúng.

Từ những phân tích trên đủ cơ sở xác định nhà đất tại địa chỉ B ngõ A H tọa lạc tại thửa đất số 139, tờ bản đồ số 43, diện tích 108m² tại tổ G, cụm A, thị trấn C, huyện T, Hà Nội (nay là phường C, quận N, Hà Nội) thuộc quyền sở hữu, sử dụng của bà Vương Thị T và các thừa kế của ông H5 là chị Nguyễn Thị Minh C, Nguyễn Thị Minh C1.

[2.8] Về yêu cầu Hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 0143010121 do UBND Thành phố H cấp ngày 26/8/1999 cho ông Nguyễn Văn V1 và bà Trần Thị V đối với nhà đất tranh chấp.

Như phân tích trên bà V ông V1 không phải là người bỏ tiền ra mua nhà đất tranh chấp, chỉ là người đứng hộ tên trên GCN, nên việc cấp GCN này không đúng đối tượng do các đương sự có sự gian dối. Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền không thể biết việc đứng tên hộ nên không có lỗi. Hiện nhà đất tranh chấp vẫn đang do gia đình bà T quản lý sử dụng và giữ GCN nên không có thiệt hại xảy ra. Do đó, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 0143010121 do UBND Thành phố H cấp ngày 26/8/1999 cho ông Nguyễn Văn V1 và bà Trần Thị V đối với nhà đất tại 21 ngõ A H tọa lạc tại thửa đất số 139, tờ bản đồ số 43, diện tích 108m² tại tổ G, cụm A, thị trấn C, huyện T, Hà Nội.

Bà Vương Thị T và các thừa kế của ông H5 là chị C, chị C1 có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được cấp GCN đối với nhà đất trên theo quy định.

[2.9] Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn: Do đại diện theo uỷ quyền của bị đơn được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt tại phiên toà không phải vì sự kiện bất khả kháng nên được coi là từ bỏ quyền phản tố. Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn theo quy định tại điểm c khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự là phù hợp.

[2.10] Do bà V có công sức trong việc xin cấp GCN đối với nhà đất tranh chấp, không quản lý nhà đất nên bà T tự nguyện thanh toán cho bà V số tiền là 200.000.000 đồng. Việc bà T tự nguyện thanh toán cho bà V số tiền 200.000.000 đồng là tự nguyện, phù hợp với quy định của pháp luật nên ghi nhận.

[2.11] Vợ chồng anh N2 hiện đang sinh sống tại nhà đất tranh chấp, anh N2 khai quá trình sinh sống tại đây có tôn tạo nhà để ở nhưng anh không có yêu cầu giải quyết nên không xét.

[2.12] Về khoản tiền bị đơn nộp để trưng cầu giám định. Do kháng cáo của bị đơn không được chấp nhận nên phải chịu toàn bộ khoản tiền chi phí giám định.

[3] Với những nhận định trên, Tòa án cấp sơ thẩm đã giải quyết vụ án có căn cứ, đúng quy định của pháp luật. Tại cấp phúc thẩm, người kháng cáo không cung cấp được thêm chứng cứ mới để chứng minh kháng cáo có căn cứ. Do đó, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị V, ông Nguyễn Văn V1 và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4] Quan điểm của đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Hà Nội tham gia phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[5] Về án phí: Do bị đơn bà Trần Thị V, ông Nguyễn Văn V1 là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

[6] 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308; khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 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.

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị V, ông Nguyễn Văn V1.
2. Giữ nguyên quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm số 82/2024/DS-ST ngày 08 tháng 8 năm 2024, Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.
3. Về án phí: Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho bị đơn bà Trần Thị V, ông Nguyễn Văn V1.
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.

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

Nơi nhận:

- VCT&KSXXPT tại Hà Nội;
- TAND TP Hà Nội;
- VKSND TP Hà Nội;
- THADS TP Hà Nội;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu HS, P. HCTP.

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

Phạm Việt Hà