TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 12 – PHÚ THỌ**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 08/2026/DS-ST
Ngày: 24-3-2026
V/v: Tranh chấp quyền sở hữu tài sản, yêu cầu trả lại và di dời khỏi căn hộ.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 12 - PHÚ THỌ

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà **Hoàng Thị Thùy Linh**
Các Hội thẩm nhân dân: Bà **Phạm Thị Nga**
Ông **Trịnh Xuân Nguyên**
- Thư ký phiên tòa: Ông **Đặng Thành Đạt** - Thư ký Tòa án
- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 12 – Phú Thọ tham gia phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Hằng** – Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 3 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 12, tỉnh Phú Thọ xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 225/2025/TLST-DS ngày 02/10/2025 về Tranh chấp quyền sở hữu tài sản, yêu cầu trả lại và di dời khỏi căn hộ theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 03/2026/QĐXX-DS ngày 13 tháng 01 năm 2026 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Chị Nguyễn Ng A, sinh năm 1991, có mặt;
Số CCCD: 017191002868
Nơi đăng ký thường trú: Căn hộ 720, Tòa A, Dự án nhà ở xã hội (chung cư Sao Vàng), tổ 05, phường Hòa Bình, tỉnh Phú Thọ (phường Quỳnh Lâm, TP Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình cũ).
Nơi ở hiện tại: Số 112, tổ 06, phường Thống Nhất, tỉnh Phú Thọ.

2. Bị đơn: Anh Vũ Trường S, sinh năm 1985, có mặt;
Số CCCD: 017085012942;
Nơi đăng ký thường trú: tổ 05, phường Hòa Bình, tỉnh Phú Thọ (phường PH Lâm, TP Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình cũ).
Nơi tạm trú và nơi ở: Căn hộ 720, Tòa A, Dự án nhà ở xã hội (chung cư Sao Vàng), tổ 05, phường Hòa Bình, tỉnh Phú Thọ (phường Quỳnh Lâm, TP Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình cũ).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan

- Phòng giao dịch Hòa Bình - Ngân hàng chính sách xã hội tỉnh Phú Thọ
Địa chỉ: Số 445, đường Cù Chính Lan, tổ 06, phường Hòa Bình, tỉnh Phú Thọ (phường PH Lâm, TP Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình cũ); Người đại diện theo ủy quyền: ông Nguyễn T Ngọc – Giám đốc; Người được ủy quyền tham gia tố tụng: bà Nguyễn Lan H (Quyết định về việc ủy quyền tham gia tố tụng và thi hành án số 247/QĐ-NHCS ngày 20/11/2025), có mặt.

- Công ty Cổ phần Bất động sản Sao Vàng;

Địa chỉ: Lô 1-2 khu dân cư Bắc Trần Hưng Đạo, phường Hòa Bình, tỉnh Phú Thọ; Người đại diện theo pháp luật: ông Đỗ Ngọc Biên – Giám đốc; Người đại diện theo ủy quyền: Phạm Ngọc Tiến (Văn bản ủy quyền tham gia tố tụng số 16/BĐSSV-UQ ngày 28/10/2025), có đơn xin vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

1. Nội dung khởi kiện của Nguyên đơn:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản lấy lời khai, phiên họp tiếp cận công khai chứng cứ, các phiên hòa giải và tại phiên tòa, nguyên đơn trình bày:

Chị Nguyễn Ng A và anh Vũ Trường S đã ly hôn theo Bản án số 24/2020/HNGĐ-ST ngày 18/09/2020. Theo bản án, chị được quyền nuôi dưỡng cháu Vũ M Anh, sinh năm 2017, anh S nuôi dưỡng cháu Vũ PH Anh, sinh năm 2011, về tài sản chung và công nợ chung hai bên tự thỏa thuận. Sau khi ly hôn, chị cùng cháu M Anh dọn về ở với bố mẹ đẻ tại địa chỉ số nhà 112, tổ 6, phường Dân Chủ, TP Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình (nay là phường Thống Nhất, tỉnh Phú Thọ), còn anh S thuê nhà ở cùng cháu PH Anh.

Tháng 7/2021 chị mua 01 căn hộ chung cư số 720 – Toà nhà A – Dự án nhà ở xã hội, địa chỉ: Nhà ở xã hội, phường Quỳnh Lâm, thành phố Hoà Bình, tỉnh Hoà Bình nay là phường Hòa Bình, tỉnh Phú Thọ (sau đây gọi tắt là căn hộ A720, chung cư Sao Vàng), dưới hình thức mua nhà trả góp. Toàn bộ số tiền mua căn hộ, tiền trả ngân hàng hàng tháng là tiền của cá nhân chị; các hợp đồng mua bán căn hộ, hợp đồng vay vốn và các chứng từ nộp tiền cho phía Công ty Cổ phần Bất động sản Sao Vàng (sau đây viết tắt là Công ty Sao Vàng) là do chị thực hiện không liên quan gì đến anh S. Theo chính sách hỗ trợ, chị ký hợp đồng vay vốn với Chi nhánh Ngân hàng chính sách xã hội tỉnh Hòa Bình (sau đây viết tắt là Ngân hàng CSXH) theo diện mua nhà ở xã hội với số tiền vay là 450.000.000 đồng với mức lãi suất tại thời điểm vay là 4,5%/năm, thời hạn cho vay là 300 tháng. Khi hình thành hồ sơ vay vốn, chị có thông báo với cán bộ ngân hàng về tình trạng hôn nhân hiện tại là đã ly hôn với anh S. Sau đó được hướng dẫn làm hồ sơ vay vốn, tuy nhiên do chị và anh S chưa tách khẩu, anh S có tên trong sổ hộ khẩu nên cán bộ ngân hàng đã hướng dẫn để thuận tiện thì cho anh S kí tên vào hợp đồng thế chấp nên đã lập Hợp đồng thế chấp số 2103/2021/HĐTC ngày 25/10/2021 và cho anh S cùng ký tên vào.

Một thời gian sau khi mua nhà, do tH cháu PH Anh sống cùng bố nhưng bố đi lái xe ghép thời gian làm việc không có giờ giấc cố định, không tiện chăm sóc, đi thuê ở nhiều nơi, nên khi anh S đề nghị xin được dọn đến ở nhờ thì chị đồng ý để tiện chăm sóc cho các con. Trong thời gian anh S ở nhờ tại nhà chị, anh S có những hành động thái quá như thường xuyên chửi bới, nhiều lần đập bát đũa, ném vỡ điện thoại và có nhiều hành vi bạo lực, do đó chị đã yêu cầu anh S dọn đi, nhưng anh S không đồng ý. Để tránh va chạm và án mạng nên chị và cháu M Anh dọn về nhà bố mẹ đẻ ở, còn anh S vẫn ở lại tại căn hộ của chị.

Khoảng tháng 02/2024, chị yêu cầu anh S trả lại căn hộ và đề nghị cho cháu PH Anh được ở cùng mẹ do cháu là con gái và đang đến tuổi thay đổi rõ rệt về tâm sinh lý để tiện bảo ban chăm sóc các con, anh S đồng ý và ra thuê nhà ở một mình. Đến cuối tháng 10/2024, anh S lại nhắn tin trình bày hoàn cảnh khó khăn xin được ở nhờ trong căn hộ của chị một thời gian nhưng chị không đồng ý. Do anh S có chìa khóa nhà từ trước đó nên ngày 30/10/2024, anh S tự ý dọn đồ đạc vào nhà chị ở. Trong thời gian tự ý về ở, nhiều lần chị yêu cầu anh S rời đi nhưng anh S né tránh và không có động thái gì về việc tự tìm thuê nhà khác để ở. Sau hơn một tháng ở nhờ, chị vẫn luôn thúc giục anh S dọn khỏi căn hộ nhưng anh S ko hợp tác, cố tình gây sức ép sau đó thông báo sẽ ở lại căn hộ không dọn đi nữa. Do lo sợ bị làm phiền và nguy hiểm tính mạng nên cuối tháng 11/2024, chị cùng với cháu M Anh đã dọn về ở với bố mẹ đẻ, còn anh S tự ý gọi người thay toàn bộ ổ khoá cửa căn hộ rồi tiếp tục ở đó. Trong thời gian anh S ở trong căn hộ của chị, anh S tự đóng chi phí điện nước dịch vụ sinh hoạt cho ban quản lý chung cư.

Giữa chị và anh S đã ly hôn từ năm 2020 nên việc mua nhà dưới hình thức trả góp, thế chấp và vay vốn không hề liên quan đến anh S, căn nhà là tài sản của riêng của chị được hình thành sau khi ly hôn, việc anh S kí vào hợp đồng thế chấp đối với tài sản là tài sản riêng của chị với ngân hàng là không đúng quy định. Số tiền Th toán các đợt cho căn hộ A720, chung cư Sao Vàng 100% là tiền của cá nhân chị nộp, đứng tên và Th toán. Từ khi làm hồ sơ vay vốn với Ngân hàng CSXH, tiền lãi hàng tháng và tiền gốc các kỳ theo quy định cho đến nay đều là tiền cá nhân của chị nộp cho phía ngân hàng, anh S không có đóng góp gì vào việc tham gia Th toán tiền mua nhà ở xã hội hay Th toán tiền gốc lãi cho Ngân hàng CSXH. Ngày 15/07/2024, chị đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất mang tên Nguyễn Ng A cho căn hộ 720, Tòa A - Dự án Nhà ở xã hội.

Do anh S không trả lại căn hộ, không dọn đi khỏi căn hộ nên chị làm đơn khởi kiện ra Toà án nhân dân khu vực 12 - Phú Thọ, yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Công nhận căn hộ chung cư số 720 – Toà nhà A – Dự án nhà ở xã hội, địa chỉ: Nhà ở xã hội, phường Quỳnh Lâm, thành phố Hoà Bình, tỉnh Hoà Bình (nay là phường Hoà Bình, tỉnh Phú Thọ) có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DO 185433 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai TP Hòa Bình tỉnh Hòa Bình cấp ngày 15/7/2024 mang tên Nguyễn Ng A là tài sản riêng, thuộc sở hữu của riêng chị.

- Yêu cầu buộc anh S trả lại căn hộ và di dời khỏi căn hộ chung cư số 720 – Toà nhà A – Dự án nhà ở xã hội, địa chỉ: Nhà ở xã hội, phường Quỳnh Lâm, thành phố Hoà Bình, tỉnh Hoà Bình nay là phường Hoà Bình, tỉnh Phú Thọ.

Ngoài ra chị Ng A trình bày: Trước khi ly hôn chị và anh S có 01 căn hộ chung cư P304 tại khu chung cư Dạ Hợp 6 tầng, 01 xe ô tô Huyndai Accent BKS 28A-089.85 và các tài sản vật dụng sinh hoạt khác. Nguồn gốc tiền mua căn hộ và xe ô tô là do

chị nhờ bố mẹ vay ngân hàng hộ, phần tiền mua nhà còn lại là của bố mẹ và anh chị em, bạn bè của chị cho vay. Suốt thời gian ở với nhau, chị thường xuyên phải trả nợ cho anh S nên cũng nhờ bố mẹ đứng ra vay ngân hàng hộ, vay bạn bè nhiều khoản để trả nợ. Sau khi ly hôn hai bên đã thỏa thuận phân chia tài sản xong, căn hộ thì bán để trả các khoản nợ vay trước đó, còn anh S được sở hữu xe ô tô và trả nợ nốt phần nợ trả góp còn lại cho ngân hàng, các tài sản vật dụng sinh hoạt khác cũng phân chia xong. Toàn bộ số tiền nộp hơn 202.000.000Đ ban đầu là tiền của cá nhân chị, do chị tự vay mượn, không liên quan gì đến anh S, không liên quan gì đến số tiền bán căn hộ 304 Dạ Hợp. Sau khi ly hôn, biết chị tH con nên anh S dùng con để tác động tâm lý, đưa con đi hết chỗ này chỗ khác ở, ăn uống giờ giấc đảo lộn, cho con đi ở nhà nghỉ, bữa ăn bữa nhịn... chính vì vậy chị mới mủi lòng để anh S và con lớn về ở cùng căn hộ A720 chứ không có chuyện về sống chung như anh S trình bày.

Tại phiên tòa chị Ng A trình bày: Quá trình làm hồ sơ thì các bên yêu cầu nộp sổ hộ khẩu, sau ly hôn chị chưa tách khẩu đi. Lý do chưa tách khẩu vì thực tế chị không có nhà đất gì ở hộ khẩu đó, hộ khẩu đó là lúc trước nhập nhờ vào nhà cô anh S để cho con đi học. Khi hướng dẫn làm hồ sơ thì họ hướng dẫn kê khai theo sổ hộ khẩu, do anh S đứng tên chủ hộ trong sổ hộ khẩu thì chị kê khai theo vậy nhưng cũng nói rõ là vợ chồng đã ly hôn, bản thân chị cũng nghĩ đã ly hôn xong việc mua căn hộ không liên quan gì đến anh S nữa nên cũng không suy nghĩ gì.

Chị giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Tòa án công nhận căn hộ A720 chung cư Sao Vàng là tài sản riêng, thuộc sở hữu của riêng chị và yêu cầu buộc anh S trả lại căn hộ, di dời khỏi căn hộ chung cư nêu trên. Chị đồng ý cho anh S lưu cư tại căn hộ A720 trong thời hạn 01 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực để anh S tìm chỗ ở mới, sau đó phải di dời người và toàn bộ tài sản vật dụng sinh hoạt cá nhân khỏi căn hộ, trả lại nguyên trạng căn hộ cho chị.

2. Ý kiến của Bị đơn:

Tại bản tự khai, biên bản lấy lời khai, phiên họp tiếp cận công khai chứng cứ, các phiên hòa giải và tại phiên tòa, bị đơn trình bày:

Bị đơn xác nhận giữa anh S và chị Ng A từng có mối quan hệ vợ chồng, đã ly hôn tháng 9/2020. Sau khi ly hôn được 5 tháng anh và chị Ng A quay về chung sống với nhau nhưng không đăng ký kết hôn, lúc thì ở nhà ngoại lúc thì ở nhà đi thuê. Do có người anh chơi cùng có xuất mua nhà ở dự án chung cư Sao Vàng nhường lại nên cả hai bàn bạc bán căn hộ chung cư 304 khu Dạ Hợp 6 tầng ở đường Năng lượng để mua căn hộ chung cư Sao Vàng. Anh chị bán căn hộ với giá 750.000.000Đ. Cả hai cùng mang tiền đến công ty Sao Vàng nộp số tiền mua ban đầu là 202.000.000Đ cho anh T là người của Công ty Sao Vàng và được anh T hướng dẫn làm các thủ tục. Số tiền bán căn hộ 304 Dạ Hợp 6 tầng còn lại chị Ng A đã dùng vào việc trả các khoản nợ chung khi còn là vợ chồng từ trước đó, trong đó trả nợ cho bố mẹ chị Ng A hơn 500.00.000Đ. Do căn hộ A720 được hỗ trợ vay vốn và sau khi trả nợ không còn đủ tiền nên đã vay Ngân hàng CSXH số tiền còn

lại để trả cho chủ đầu tư. Không nghĩ có chuyện như hôm nay nên toàn bộ Phiếu thu, Hợp đồng mua căn hộ, hợp đồng tín dụng đều đứng tên chị Ng A. Chỉ có Hợp đồng thế chấp với Ngân hàng có anh S cùng kí kết. Năm 2021 hai người cùng nhận bàn giao nhà và cùng nhau thuê đơn vị thi công thiết kế nội thất để hoàn thiện căn hộ hết khoảng 200.000.000Đ trong đó phần thiết kế nội thất, đồ gỗ công nghiệp, bàn ghế giường tủ hết hơn 100.000.000Đ là do chị Ng A vay Ngân hàng để trả; phần còn lại là đồ sinh hoạt khác (bếp từ, chạn bát) là do anh S chuyển khoản cho chị Ng A số tiền 50.000.000Đ để trả. Anh chị quay lại sống với nhau từ năm 2021 đến ngày 01/7/2023 thì chị Ng A và con nhỏ chuyển về nhà bố mẹ đẻ sinh sống.

Trong quá trình hôn nhân ngoài căn hộ 304 Dạ Hợp anh chị còn có 01 xe ô tô Hyundai Accent BKS 28A 089.85 mang tên Ng A. Sau khi ly hôn anh S tiếp tục sử dụng xe ô tô đó để chạy xe dịch vụ và tự chi trả các khoản trả góp còn lại cho Ngân hàng VP bank Hòa Bình hàng tháng. Sau khi về chung sống lại với nhau, hai bên thỏa thuận anh S vẫn tiếp tục trả tiền trả góp xe và đóng các khoản điện nước dịch vụ cho ban quản lý chung cư Sao Vàng hàng tháng, các khoản tiền nợ gốc và lãi hàng tháng vay Ngân hàng chính sách xã hội tỉnh Hòa Bình để mua căn hộ A720 này là do chị Ng A trả.

Ngày 01/7/2024 chị Ng A nhắn tin cho anh nói không ở được với bố mẹ nên hai mẹ con ra căn hộ A720 ở, yêu cầu anh đi nơi khác ở. Anh nghĩ chị Ng A muốn làm lành nên đã thuê một căn hộ trên tầng 14 ở vài tháng; vừa thuê nhà vừa phải trả góp xe quá sức so với thu nhập của anh, cùng lúc anh thấy bảo vệ báo có người đến xem mua căn hộ A720 nên đã dọn đồ về ở để giữ nhà. Anh S và con gái lớn hiện vẫn đang ở tại căn hộ này. Anh không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của chị Ng A. Anh muốn giữ nhà để ở cùng con gái.

Anh S cung cấp sao kê tài khoản cá nhân chứng M việc anh tự chi trả các khoản phí sinh hoạt tại chung cư và tiền trả góp cho ngân hàng tiền mua xe ô tô còn nợ lại. Trong số sao kê tài từ tài khoản Ngân hàng MB của anh, anh có ghi chú các khoản tiền chuyển khoản ngày 26/9/2022 từ tài khoản của anh đến tài khoản của chị Ng A tổng số 50.000.000Đ là tiền anh chuyển cho chị Ng A mua nội thất. Các khoản tiền còn lại anh chuyển cho chị Ng A trong thời gian từ tháng 02/2022 đến tháng 02/2023 là các khoản tiền chị Ng A kinh doanh làm ăn, chuyển cho anh qua Viettel pay và nhờ anh chuyển lại vào các tài khoản Ngân hàng cho chị Ng A.

Tại phiên tòa anh S trình bày: Anh đang ở căn hộ A720 hợp pháp được các hộ xung quanh, tổ bảo vệ, tổ dân phố được biết, được Công an phường cho đăng ký tạm trú. Sau khi ly hôn hai bên quay về sống chung, nhưng không đăng ký kết hôn lại nhưng tất cả mọi người xung quanh đều biết, các con cũng biết. Anh không có đóng góp trực tiếp nào về tiền của vào việc mua và trả góp căn hộ nhưng gián tiếp có đóng góp chứng M bằng việc có mua đồ đạc nội thất trong căn hộ số tiền 50-70 triệu đồng, chi trả điện nước phí dịch vụ chung cư. Anh S xác nhận giữa hai bên không có văn bản thỏa thuận nào về việc dùng tiền bán căn hộ 304 Dạ Hợp để mua căn hộ A720 Sao Vàng. Anh S cũng xác nhận tất cả các khoản tiền giao dịch chuyển qua chuyển lại giữa chị Ng A và anh trong thời gian từ tháng 02/2022 đến

tháng 02/2023 không phải là các khoản anh đóng góp sinh hoạt, cũng không phải là tiền đóp góp mua tài sản gì chung, không liên quan đến tiền mua và trả góp căn hộ A720, đó là khoản tiền chị Ng A chuyển nhờ qua tài khoản của anh, đồng thời thừa nhận tổng số tiền 50.000.000Đ chuyển khoản ngày 26/9/2022 không phải là tiền chuyển cho chị Ng A mua nội thất như đã khai trước đó mà là khoản tiền chị Ng A nhờ chuyển khoản.

Anh giữ nguyên quan điểm không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của chị Ng A, anh ký kết hợp đồng thế chấp nên anh có quyền ở lại căn hộ, không đồng ý trả lại căn hộ A720 cho chị Ng A, không đồng ý di dời khỏi căn hộ, hiện hai bố con không có nơi ở nào khác.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan

3.1. Công ty CP Bất động sản Sao Vàng:

Tại văn bản trả lời ý kiến, bản trình bày, biên bản lấy lời khai, các phiên họp và hòa giải phía Công ty trình bày:

Sau khi công bố thông tin và tiếp nhận hồ sơ đăng ký mua nhà ở xã hội theo quy định, Công ty đã nhận hồ sơ đăng ký của bà Nguyễn Ng A. Căn cứ hồ sơ hợp lệ, Công ty đã tổng hợp danh sách gửi Sở Xây dựng tỉnh Hòa Bình để thẩm định đối tượng đủ điều kiện mua nhà ở xã hội. Sau khi được Sở Xây dựng xác nhận đủ điều kiện, Công ty đã tiến hành ký kết Hợp đồng mua bán nhà ở xã hội số A720/HĐMBCH ngày 22/7/2021 với bà Nguyễn Ng A đối với căn hộ số 720, Tòa A, Chung cư Sao Vàng, (phường Quỳnh Lâm cũ) phường Hoà Bình, tỉnh Phú Thọ. Khi dự án đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, Công ty đã lập và nộp hồ sơ cho Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Hòa Bình theo đơn và giấy tờ do bà Nguyễn Ng A cung cấp. Ngày 15/7/2024, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Hòa Bình đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở đối với căn hộ A720 cho bà Nguyễn Ng A. Tại thời điểm bà Nguyễn Ng A nộp hồ sơ đăng ký mua nhà và ký kết hợp đồng, Công ty đã thực hiện quy trình tuân thủ đúng quy định của pháp luật. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo luật định.

3.1. Phòng giao dịch Hòa Bình - Ngân hàng CSXH tỉnh Phú Thọ

Tại văn bản trả lời ý kiến, bản trình bày, biên bản lấy lời khai, các phiên họp và hòa giải phía Ngân hàng trình bày:

Năm 2021 chị Ng A có ký hợp đồng mua bán nhà ở xã hội với Công ty Sao Vàng (số A720/HĐMBCH ngày 22/7/2021) để mua căn hộ số 720, tòa A, chung cư Sao Vàng. Sau đó chị Ng A có làm thủ tục vay vốn tại Chi nhánh Ngân hàng CSXH Hòa Bình và được phê duyệt cho vay số tiền 450.000.000Đ (Hợp đồng tín dụng số 2103/2021/HĐTD ngày 19/10/2021); các khoản vay đều được giải ngân vào tài khoản của Công ty Sao Vàng theo đúng quy định.

Quá trình thẩm định lập hồ sơ vay vốn, hồ sơ bảo đảm tiền vay của chi nhánh Ngân hàng CSXH Hòa Bình được thực hiện theo đúng quy định của Chính phủ được quy định tại Nghị định 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 về phát triển nhà ở xã hội và Nghị định 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 về sửa đổi bổ sung Nghị

định 100/2015 và hướng dẫn của Ngân hàng CSXH tại Văn bản 8586/NHCS-TDSV ngày 29/9/2021, đồng thời căn cứ vào hồ sơ, tài liệu các thông tin khác do chính khách hành cung cấp tại thời điểm vay vốn. Quá trình thẩm định, lập hồ sơ vay vốn, hồ sơ bảo đảm tiền vay được thực hiện theo trình tự thủ tục pháp luật quy định; ngân hàng đã thực hiện giải ngân theo đúng hợp đồng đã ký kết. Theo quy định pháp luật thời điểm đó không cần yêu cầu khách hàng xuất trình giấy chứng nhận kết hôn hoặc giấy xác nhận tình trạng hôn nhân mà chỉ cần có sổ hộ khẩu là đủ.

Theo quy định của Ngân hàng chính sách thì việc thu nợ gốc lãi được thực hiện thông qua tài khoản của khách hàng, cụ thể đối với khách hàng này Ngân hàng thu qua tài khoản số 7059598667 mang tên Nguyễn Ng A. Từ thời điểm phải thực hiện trả nợ chị Ng A thực hiện trả gốc và lãi đúng theo cam kết trong hợp đồng đến tháng 6/2025, sau đó dừng trả nợ, ngân hàng chuyển nợ quá hạn đối với khoản vay của chị Ng A, đến tháng 10/2025 chị Ng A tiếp tục trả nợ, đến nay (31/12/2025) dư nợ theo hợp đồng đã ký kết còn lại là 378.000.000Đ.

Tại phiên tòa bà H trình bày: Tại thời điểm thế chấp, Ngân hàng ký hợp đồng ba bên giữa Ngân hàng với Công ty Sao Vàng và chị Ng A do căn hộ chưa có giấy tờ sở hữu tài sản. Theo quy định hiện tại căn hộ đã có Giấy chứng nhận quyền sở hữu, Ngân hàng đang thiết lập lại hồ sơ dựa trên giấy tờ sở hữu của ai thì ký hợp đồng thế chấp với trực tiếp người đó. Về việc giải quyết vụ án đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật, đảm bảo quyền lợi cho Ngân hàng theo các hợp đồng đã ký kết.

4. Tài liệu chứng cứ do Tòa án xác M, thu thập:

4.1. Xác M tại địa pH cung cấp:

Công an Phường: Anh Vũ Trường S có đăng ký hộ khẩu thường trú tại tổ 05 phường PH Lâm, TP Hòa Bình cũ và đăng ký tạm trú tại tổ 05 phường Quỳnh Lâm, TP Hòa Bình cũ. Anh S và chị Ng A không phải là vợ chồng, đã có lần xảy ra tranh chấp tại chung cư Công an phường đã đến khuyên can tự hòa giải.

Tổ dân phố: Theo thông tin nắm được chị Ng A và anh S trước đây là vợ chồng có 02 con chung và đã ly hôn năm 2020. Trước đây họ không ở chung cư Sao Vàng mà ở nơi khác, cụ thể ở đâu không năm được. Cuối năm 2021 khu chung cư vận hành đi vào hoạt động các hộ dân mới chuyển đến sinh sống. Anh S và chị Ng A ở cùng căn hộ A720 nhưng trong khoảng thời gian rất ngắn. Khoảng 01 năm trở lại đây chỉ có một mình anh S và con gái sinh sống tại căn hộ, chị Ng A không còn ở đây. Căn hộ là tài sản riêng hay chung thì tổ dân phố không nắm được nội tình chỉ biết theo giấy tờ cung cấp được thì căn hộ đề tên chị Ng A. Cách đây một thời gian hai bên có xảy ra va chạm tranh chấp khi chị Ng A có ý định chuyển nhượng căn nhà cho người khác nên mời công an, tổ dân phố đến giải quyết. Khi đó đã khuyên giải hai bên giải quyết theo con đường tH lượng hòa bình không xô xát cãi chửi nhau, nếu không giải quyết được thì kiện ra Tòa.

Tổ bảo vệ chung cư: Theo hồ sơ giấy tờ thì căn hộ 720 tòa A chung cư Sao Vàng tên sử dụng theo hợp đồng mua bán với Công ty Sao Vàng là chị Nguyễn Ng

A. Về việc căn hộ này là tài sản riêng hay chung tổ dân phố không nắm được do không thuộc phạm vi trách nhiệm của mình. Hiện tại người đang ở trực tiếp căn hộ là anh S và 01 con gái, chị Ng A không ở tại đây. Theo thông tin nắm được thì họ đã ly hôn lâu, trước khi chuyển đến chung cư này sinh sống.

4.2. Xác M tại Công ty cổ phần tH mại Dạ Hợp cung cấp: Hợp đồng mua bán nhà ở xã hội và các hóa đơn giá trị gia tăng, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của căn hộ 304 chung cư Dạ Hợp 6 tầng.

4.3. Xác M tại Phòng công chứng số 4 – tỉnh Phú Thọ cung cấp:

Hợp đồng ủy quyền giữa bà Nguyễn Ng A, ông Vũ Trường S ủy quyền ông Phan Văn Xuyền được toàn quyền quản lý, sử dụng căn hộ, thế chấp, góp vốn bảo lãnh, cho thuê, quyết định giá mua bán căn hộ, quyết định số lượng tiền vay, giá cho thuê căn hộ 304 nhà ở chung cư Dạ Hợp; hợp đồng số 3475, quyển 02/2021, TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/7/2021.

Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư giữa bà Nguyễn Ng A, ông Vũ Trường S, người đại diện theo ủy quyền ông Phan Văn Xuyền bán căn hộ cho ông Ngô Xuân Tuyền, hợp đồng số 7596 quyển 06/2024, TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/12/2024.

4.4. Xác M tại Ngân hàng TMCP Lộc Phát Việt Nam – Chi nhánh Hòa Bình, tỉnh Phú Thọ cung cấp:

Hợp đồng tín dụng số HDTD20020118438 giữa Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt – chi nhánh Hòa Bình và bà Nguyễn Thị Th H, ông Nguyễn Văn Đạo đã được tất toán vào ngày 15/8/2019, khách hàng đã Th toán tiền gốc 124.400.000Đ, tiền lãi 264.137Đ, chi phí khác 1.200.000Đ.

Hợp đồng tín dụng số HDTD2002019680 giữa Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt – chi nhánh Hòa Bình và bà Nguyễn Thị Th H, ông Nguyễn Văn Đạo đến thời điển hiện tại ngày 10/12/2025 còn dư nợ 37.475.000Đ.

4.5. Xác M hồ sơ ly hôn thụ lý số 113/2020/TLST-HNGĐ ngày 04/5/2020 giữa chị Nguyễn Ng A và anh Vũ Trường S thể hiện: Tại toàn bộ bản tự khai, phiên họp kiểm tra tiếp cận công khai chứng cứ, phiên hòa giải giữa hai bên đều nêu quan điểm về tài sản chung và công nợ chung tự thỏa thuận, không đề nghị Tòa án giải quyết, các bên không liệt kê tài sản công nợ chung.

4.6. Anh Nguyễn Anh T cung cấp:

Anh T là phó trưởng phòng đầu tư của Công ty cổ phần bất động sản Sao Vàng. Công ty Sao Vàng có dự án Nhà ở xã hội tại xã Sủ Ngòi, TP Hòa Bình cũ thường được gọi là Chung cư Sao Vàng. Đầu năm 2021 công ty bắt đầu mở bán các căn hộ. Trong quá trình mở bán căn hộ có rất nhiều khách hàng đến tìm hiểu dự án và có nhu cầu mua. Khi Công ty mở bán căn hộ, cũng như các nhân viên khác của công ty thực hiện theo chức năng nhiệm vụ của mình anh T hướng dẫn thủ tục chung cho những người đến tìm hiểu dự án hoặc có nhu cầu mua căn hộ. Anh T có hướng dẫn thủ tục chung việc mua nhà cho anh S như mọi khách hàng chứ không cụ thể cho căn hộ nào cả. Anh T không làm hợp đồng mua bán căn hộ cụ thể nào cho anh S, không giao dịch mua bán gì với anh S. Việc ký kết hợp đồng

là phía công ty thực hiện với khách hành theo đúng trình tự thủ tục quy định pháp luật. Hồ sơ nào đủ điều kiện thì được mua căn hộ. Việc anh S trình bày mua căn hộ A720 là do được nhượng lại xuất mua của người khác là không đúng. Không có việc công ty bán cho khách hàng này rồi lại bán cho khách hàng khác cùng một căn hộ. Không có việc nhượng lại xuất mua hay đặt trước xuất mua để bán cho người khác. Đối với việc bàn giao căn hộ, công ty bàn giao cho chủ sở hữu theo quy định (cung cấp thêm cho Tòa Biên bản bàn giao căn hộ 720 tòa nhà A ngày 13/6/2022 giữa Công ty Sao Vàng và chị Ng A).

Việc ký kết hợp đồng nhận tiền của người mua có bộ phận theo chức năng phân công cụ thể của công ty thực hiện. Anh T không nhận trực tiếp số tiền 200.000.000Đ nào từ anh S hay chị Ng A để đặt cọc mua căn hộ hoặc liên quan bất cứ nội dung gì để làm hợp đồng mua căn hộ. Anh S khai cùng chị Ng A mang tiền sang đưa cho anh T để đặt cọc mua căn hộ là không đúng sự thật.

4.7. Bà Nguyễn Thị Th H và ông Nguyễn Văn Đ cung cấp:

Ông bà là bố mẹ đẻ chị Nguyễn Ng A. Năm 2010 chị Ng A và anh S cưới nhau nhưng sau đó mới đăng ký kết hôn. Trong quá trình các concofn là vợ chồng ông bà đã cho vay, đứng ra vay hộ các con rất nhiều khoản tiền để mua nhà, mua xe cộ, trả nợ các khoản vay nóng... Tổng số tiền ông bà cho chị Ng A và anh S vay là 675.000.000 đồng, vay hộ Ngân hàng 02 lần tổng số tiền 520.000.000 đồng. Năm 2021 khi bán chung cư Dạ Hợp, chị Ng A đã trả ông bà 615.000.000 đồng, còn nợ lại 60.000.000 đồng. Các khoản vợ chồng ông bà đứng ra vay hộ Ngân hàng, hàng tháng nhận được tin nhắn báo nợ bà H đều thông báo để chị Ng A Th toán, đến nay chị Ng A vẫn trả đều đặn, cho đến ngày 10/12/2025 vẫn còn nợ lại Ngân hàng 37.475.000 đồng. Khi ly hôn chia mỗi người nuôi một con, có giai đoạn anh S gửi cháu vào cho vợ chồng ông bà nuôi nói là khó khăn không nuôi được cháu gửi ông bà một thời gian. Do con cháu không có chỗ ở, ông bà cho chị Ng A vay lại 250.000.000Đ để mua nhà ở chung cư Sao Vàng.

Khi cho vay ông bà và chị Ng A, anh S không viết giấy vay nợ với nhau nhưng việc cho vay, đứng ra vay hộ đó anh S đều biết rõ. Hiện tại khoản ông bà vay hộ Ngân hàng Liên Việt năm 2019, hàng tháng chị Ng A vẫn đang trả, còn số nợ 60.000.000Đ chưa trả. Hiện tại chị Ng A và anh S đã ly hôn, chị Ng A phải lo trả nợ rất nhiều khoản nên ông bà không đòi chị Ng A khoản vay này, còn anh S cũng không lấy gì để trả nên ông bà cũng không đòi.

4.8. Chị Tường Thị M trình bày: Chị và chị Ng A là bạn bè lâu năm. Năm 2018 chị Ng A vay của chị 100.000.000 đồng. Khi vay có nói do chồng làm cầm đồ bị thua lỗ nên phải trả vốn cho người ta, đã nhờ bố mẹ vay Ngân hàng hộ nhưng không đủ nên tha thiết nhờ giúp. TH bạn và cũng có sẵn tiền trong nhà nên chị đã cho chị Ng A vay số tiền 100.000.000 đồng và thỏa thuận lãi xuất theo ngân hàng là 9%/năm. Cứ 3 tháng chị Ng A lại trả lãi cho cho chị một lần. Đã có lần chị yêu cầu chị Ng A trả nợ nhưng bạn khất lại. Đến khoảng đầu năm 2021 chị Ng A nói là do vợ chồng đã ly hôn, đang rao bán nhà nên đợi bạn bán nhà sẽ trả tiền cho. Tháng 7/2021 chị Ng A đã Th toán cho chị số tiền nợ gốc 100.000.000 đồng.

4.9. Anh Xa Văn Th trình bày: Anh là nhân viên cửa hàng Viettel Đà Bắc. Anh không biết anh S là ai, không có quan hệ gì, không có giao dịch vay mượn mua bán gì với anh S. Ngày 26/9/2022 anh có chuyển khoản từ tài khoản Viettelpay của mình đến tài khoản tại Ngân hàng MB Bank mang tên Vũ Trường S số tiền 58.000.000Đ. Tiền đó là tiền bán hàng của cửa hàng Đà Bắc chuyển trả cho chị Ng A, khi đó chị Ng A bảo chuyển vào tài khoản tên chủ tài khoản Vũ Trường S rồi chị ấy sẽ nhờ người đó chuyển lại cho chị ấy nên anh chuyển vào đó.

5. Ý kiến của Viện kiểm sát nhân dân khu vực 12 – Phú Thọ:

Về thủ tục tố tụng: Kể từ khi thụ lý giải quyết vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử vào nghị án, Thẩm phán, Hội thẩm nhân dân, Thư ký phiên tòa và đương sự đã thực hiện đúng các quy định về trình tự thủ tục tố tụng giải quyết vụ án theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Đương sự có mặt làm việc theo thông báo triệu tập của Tòa án, chấp hành đúng quyền nghĩa vụ của đương sự.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ điều 26, Điều 35, Điều 39, 147, 157, 227, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 1 Luật 85/2025 ngày 25/6/2025 của Quốc Hội (Sửa đổi, bổ sung Điều 35 của Bộ luật Dân sự năm 2015); Điều 158, 163, 164, 166, 169, 223 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 9, 14, 16 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014; Điều 9, 10 Luật nhà ở năm 2014; Nghị quyết 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, lệ phí Tòa án đề nghị Tòa án nhân dân khu vực 12, Phú Thọ:

- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện nguyên đơn chị Nguyễn Ng A.

- Công nhận căn hộ chung cư số 720, Toà nhà A , Dự án nhà ở xã hội, địa chỉ: Nhà ở xã hội, phường Quỳnh Lâm, thành phố Hoà Bình, tỉnh Hoà Bình (nay là phường Hoà Bình, tỉnh Phú Thọ) là tài sản riêng, hợp pháp của chị Ng A.

- Buộc anh S trả lại căn hộ và di dời khỏi căn hộ chung cư số 720, Toà nhà A, Dự án nhà ở xã hội, địa chỉ: Nhà ở xã hội, phường Quỳnh Lâm, thành phố Hoà Bình, tỉnh Hoà Bình (nay là phường Hoà Bình, tỉnh Phú Thọ).

- Ghi nhận việc chị Ng A tự nguyện cho anh S lưu cư 01 tháng.

- Về án phí: Do yêu cầu của chị Ng A được chấp nhận, nên anh S phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được thẩm tra tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Tranh chấp quyền sở hữu tài sản, yêu cầu trả lại và di dời khỏi căn hộ giữa Nguyên đơn và Bị đơn thuộc thẩm quyền thụ lý, giải quyết theo thủ tục sơ thẩm của Tòa án nhân dân khu vực 12 – Phú Thọ theo khoản 3 Điều 26, Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã thực hiện đầy đủ các thủ tục tố tụng thông báo thụ lý, thông báo cho đương sự cung cấp tài liệu, chứng cứ để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình. Tòa án thông báo và mở phiên họp tiếp cận

công khai chứng cứ và hòa giải đối với các đương sự. Bị đơn không có yêu cầu phản tố, Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập trong vụ án. Do các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án nên Tòa án đưa vụ án ra xét xử.

[1.2] Về việc vắng mặt của đương sự:

Tại phiên tòa ngày 05/02/2026, Bị đơn vắng mặt, căn cứ khoản 1 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng Dân sự Hội đồng xét xử đã quyết định hoãn phiên tòa.

Tại phiên tòa ngày 04/3/2026 những Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt, căn cứ khoản 1 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng Dân sự Hội đồng xét xử đã quyết định hoãn phiên tòa.

Tại phiên tòa ngày 24/3/2026 Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan – Công ty Sao Vàng có đơn xin vắng mặt. Căn cứ Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt Công ty Sao Vàng.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Về quan hệ giữa chị Ng A và anh S:

Chị Nguyễn Ng A và anh Vũ Trường S đã ly hôn theo Bản án số 24/2020/HNGĐ-ST ngày 18/9/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Hòa Bình. Trong vụ án ly hôn, các bên đều xác định tài sản chung và công nợ chung tự thỏa thuận, không yêu cầu Tòa án giải quyết. Như vậy, kể từ thời điểm bản án ly hôn có hiệu lực pháp luật, quan hệ vợ chồng giữa các bên chấm dứt; các tài sản được xác lập sau thời điểm này về nguyên tắc thuộc tài sản riêng của mỗi bên theo quy định của Luật Hôn nhân và Gia đình 2014. Việc bị đơn cho rằng hai bên "quay về chung sống như vợ chồng" sau ly hôn (nếu có) chỉ thể hiện mối quan hệ thực tế, không làm phát sinh lại chế độ tài sản chung của vợ chồng, cũng không làm thay đổi tư cách pháp lý độc lập của các bên đối với tài sản.

[2.2] Về nguồn gốc và quá trình hình thành căn hộ đang tranh chấp:

Tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ thể hiện ngày 22/7/2021 chị Ng A ký Hợp đồng mua bán nhà ở xã hội số A720/HĐMBCH với Công ty Sao Vàng để mua căn hộ A 720 chung cư Sao Vàng. Công ty đã tiếp nhận hồ sơ đăng ký mua nhà ở xã hội, ký kết Hợp đồng mua bán nhà ở xã hội số A720/HĐMBCH, thu số tiền 202.000.000Đ ngày 22/7/2021, bàn giao căn hộ ngày 13/6/2022 với trực tiếp chị Ng A, ngoài ra không thực hiện với ai khác. Chị Ng A trực tiếp ký Hợp đồng tín dụng số 2103/2021/HĐTD ngày 19/10/2021 với Chi nhánh Ngân hàng Chính sách xã hội tỉnh Hòa Bình để vay số tiền 450.000.000Đ phục vụ việc mua căn hộ. Quá trình giải ngân của Ngân hàng được thực hiện trực tiếp cho chủ đầu tư theo đúng hợp đồng đã ký kết.

Quá trình Th toán tiền mua căn hộ và tiền gốc, lãi vay ngân hàng do chị Ng A thực hiện thông qua tài khoản mang tên chị. Ngày 15/7/2024, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai TP Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với căn hộ nêu trên đứng tên Nguyễn Ng A. Theo quy định tại Điều 97 Luật Đất đai 2013, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

là chứng thư pháp lý để Nhà nước xác nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hợp pháp của người có quyền.

Căn hộ được xác lập sau thời điểm các bên đã ly hôn và giấy chứng nhận quyền sở hữu đứng tên chị Ng A. Do đó có căn cứ xác định chị Ng A là chủ sở hữu hợp pháp của căn hộ theo quy định Điều 158, 160, 161 của Bộ luật Dân sự 2015; Điều 97 Luật Đất đai 2013.

[2.3] Đối với ý kiến của anh Vũ Trường S cho rằng căn hộ A720 có nguồn tiền từ việc bán căn hộ chung cư 304 khu Dạ Hợp:

Anh S trình bày số tiền nộp 202.000.000Đ mua căn hộ A720 là từ tiền bán căn hộ 304 tại khu chung cư Dạ Hợp. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án, anh S không cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng M dòng tiền từ việc bán căn hộ Dạ Hợp được sử dụng để hình thành căn hộ A720; đồng thời anh S cũng không có yêu cầu phản tố đề nghị chia tài sản sau ly hôn theo quy định Điều 200 Bộ luật Tố Tụng Dân sự và Điều 59 Luật Hôn nhân và Gia đình. Theo quy định tại Điều 91 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015, đương sự có nghĩa vụ chứng M cho yêu cầu và ý kiến của mình. Do anh S không chứng M được nên Hội đồng xét xử không có căn cứ xem xét xác định đây là tài sản chung của các bên.

Trong trường hợp anh S cho rằng mình có quyền lợi liên quan đến giá trị tài sản do có phần đóng góp từ tài sản chung trước đây thì anh S có quyền khởi kiện yêu cầu chia tài sản sau ly hôn bằng vụ án dân sự khác theo quy định của pháp luật.

[2.4] Về việc anh S đang chiếm hữu, sử dụng căn hộ:

Quá trình giải quyết vụ án thể hiện sau khi căn hộ được mua, chị Ng A có thời gian cho anh S và con gái đến ở. Tuy nhiên, sau đó phát sinh mâu thuẫn và chị Ng A đã nhiều lần yêu cầu anh S trả lại căn hộ nhưng anh S không chấp hành, thậm chí còn thay khóa cửa căn hộ và tiếp tục ở tại đây. Việc anh S tiếp tục chiếm hữu, sử dụng căn hộ khi không được sự đồng ý của chủ sở hữu là không có căn cứ pháp luật, xâm phạm quyền sở hữu của chị Ng A. Theo quy định Điều 163, 164, 166 của Bộ luật Dân sự 2015, chủ sở hữu có quyền yêu cầu người đang chiếm hữu, sử dụng tài sản không có căn cứ pháp luật phải trả lại tài sản. Do đó, yêu cầu của chị Ng A buộc anh S phải trả lại căn hộ và di dời khỏi căn hộ là có căn cứ chấp nhận.

[2.5] Về thời hạn di dời khỏi căn hộ:

Xét thấy hiện nay anh S cùng con gái đang sinh sống tại căn hộ, để đảm bảo điều kiện ổn định chỗ ở tạm thời và tạo điều kiện cho anh S thu xếp nơi ở khác, tại phiên tòa chị Ng A đồng ý cho anh S được lưu cư tại căn hộ trong thời hạn 01 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật. Sự tự nguyện này của chị Ng A không trái pháp luật và phù hợp thực tế nên được Hội đồng xét xử ghi nhận. Hết thời hạn nêu trên, anh Vũ Trường S có trách nhiệm di dời toàn bộ người và tài sản ra khỏi căn hộ và bàn giao lại căn hộ cho chị Nguyễn Ng A quản lý, sử dụng.

[2.6] Về việc ký kết Hợp đồng thế chấp tài sản:

Tài liệu chứng cứ thể hiện tại thời điểm ký Hợp đồng thế chấp tài giữa Ngân hàng CSXH và chị Ng A, anh S căn hộ A720 chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản nên tài sản bảo đảm thực chất là quyền tài

sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán nhà ở xã hội giữa chủ đầu tư và chị Ng A. Theo quy định tại Điều 295, 317 Bộ luật Dân sự thì quyền tài sản có thể được dùng để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự và việc thế chấp tài sản là việc một bên dùng tài sản thuộc quyền sở hữu của mình để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ. Sau khi căn hộ được cơ quan nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu thì quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở chuyển thành quyền sở hữu nhà ở hợp pháp của chị Ng A đồng thời tiếp tục là tài sản bảo đảm cho khoản vay theo hợp đồng tín dụng chị đã ký với Ngân hàng. Căn hộ A 720 hiện vẫn đang được thế chấp để bảo đảm khoản vay tại Phòng giao dịch Hòa Bình - Ngân hàng chính sách xã hội tỉnh Phú Thọ (Ngân hàng Chính sách xã hội Việt Nam – Chi nhánh tỉnh Hòa Bình cũ). Việc Tòa án xác định căn hộ A720 là tài sản riêng của chị Ng A không làm ảnh hưởng đến hiệu lực của hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp đã ký kết giữa chị Ng A với ngân hàng; quyền và nghĩa vụ của các bên trong quan hệ tín dụng tiếp tục được thực hiện theo các hợp đồng đã ký và theo quy định của pháp luật.

Việc anh S ký tên trong Hợp đồng thế chấp với Ngân hàng CSXH được xác định xuất phát từ yêu cầu thủ tục liên quan đến hộ khẩu, trong bối cảnh chị Ng A và anh S chưa tách khẩu sau ly hôn. Không có thỏa thuận nào giữa chị Ng A và anh S thể hiện việc chị Ng A nhập tài sản riêng vào thành tài sản chung của hai bên. Việc anh S cùng ký vào hợp đồng thế chấp không phải là căn cứ xác lập quyền sở hữu hoặc quyền tài sản của anh S đối với căn hộ A720.

[2.7] Về việc bị đơn cho rằng có đóng góp công sức, tiền bạc:

Bị đơn trình bày là người tìm đơn vị thiết kế thi công và có đóng góp tiền thiết kế nội thất, đồ dùng sinh hoạt trong căn hộ. Tài liệu chứng cứ thể hiện rõ Hợp đồng thiết kế và thi công nội thất đối với căn hộ A720 hoàn toàn do một mình chị Ng A trực tiếp ký kết với đơn vị thi công. Anh S không xuất trình được bất kỳ tài liệu, hóa đơn hay chứng từ hợp pháp nào chứng M việc đóng góp tài chính vào quá trình hoàn thiện nội thất căn hộ. Mặt khác những vật dụng nội thất, đồ dùng sinh hoạt là các động sản rời, không phải là phần cấu thành không thể tách rời của quyền sở hữu nhà ở. Việc có hay không đóng góp vào chi phí nội thất (nếu có) cũng không làm thay đổi bản chất pháp lý của quyền sở hữu bất động sản đã được cơ quan nhà nước công nhận cho chị Ng A. Trường hợp anh S cho rằng mình có quyền lợi đối với các tài sản rời, anh có quyền khởi kiện bằng một vụ án dân sự khác theo quy định.

[2.8] Về vấn đề khác:

Qua xem xét hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử nhận thấy khi thực hiện thẩm định hồ sơ vay vốn và ký kết hợp đồng thế chấp đối với căn hộ A720, Ngân hàng Chính sách xã hội Việt Nam – Chi nhánh tỉnh Hòa Bình đã căn cứ vào thông tin trong sổ hộ khẩu của khách hàng để yêu cầu anh S cùng ký vào hợp đồng thế chấp với chị Ng A. Tuy nhiên, thực tế tại thời điểm ký kết giao dịch, chị Ng A và anh S đã ly hôn theo bản án có hiệu lực pháp luật của Tòa án. Việc không kiểm tra, xác M đầy đủ tình trạng hôn nhân của khách hàng mà chỉ căn cứ vào thông tin trong sổ hộ khẩu để xác định chủ thể tham gia giao dịch đã dẫn đến việc người không có quyền

sở hữu tài sản vẫn tham gia ký kết hợp đồng thế chấp, từ đó phát sinh nhận thức khác nhau về quyền đối với tài sản và là một trong những nguyên nhân dẫn đến tranh chấp trong vụ án này. Để bảo đảm an toàn pháp lý trong hoạt động tín dụng và hạn chế phát sinh các tranh chấp tương tự, Hội đồng xét xử kiến nghị Ngân hàng trong quá trình thẩm định hồ sơ vay vốn và ký kết các giao dịch bảo đảm cần tăng cường việc kiểm tra, xác M tình trạng hôn nhân của khách hàng, làm rõ chủ thể có quyền sở hữu đối với tài sản bảo đảm trước khi xác lập giao dịch.

[3] Về án phí, chi phí tố tụng:

Do yêu cầu của Nguyên đơn được chấp nhận nên Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; Nguyên đơn được trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Về chi phí tố tụng xem xét thẩm định tại chỗ: Nguyên đơn đã tự nguyện chi trả, không yêu cầu Tòa án giải quyết nên Tòa không xét.

[4] Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định.

[5] Xét ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 12 – Phú Thọ tại phiên tòa về việc giải quyết vụ án là có căn cứ và phù hợp với nhận định trên của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 227, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 158, 163, 164, 166, 169, 221, 223 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 8, 9, 10 Luật Nhà ở năm 2014;

Căn cứ các Điều 9, 14, 16 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014;

Căn cứ Điều 26, 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Nguyễn Ng A.

2. Công nhận: Căn hộ số 720 – Tòa nhà A – Dự án nhà ở xã hội (chung cư Sao Vàng), địa chỉ: Nhà ở xã hội, phường Quỳnh Lâm, thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình nay là phường Hòa Bình, tỉnh Phú Thọ, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DO 185433 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình cấp ngày 15/7/2024 mang tên Nguyễn Ng A, là tài sản riêng, thuộc quyền sở hữu hợp pháp riêng của chị Nguyễn Ng A.

3. Buộc bị đơn anh Vũ Trường S: Trả lại căn hộ, bàn giao nguyên trạng căn hộ số 720 – Tòa nhà A – Dự án nhà ở xã hội (chung cư Sao Vàng) cho chị Nguyễn Ng A; Di dời toàn bộ người và tài sản cá nhân của anh Vũ Trường S ra khỏi căn hộ số 720 – Tòa nhà A – Dự án nhà ở xã hội (chung cư Sao Vàng).

Ghi nhận sự tự nguyện của chị Ng A đồng ý cho anh S được tiếp tục lưu cư tại căn hộ số 720 – Tòa nhà A – Dự án nhà ở xã hội (chung cư Sao Vàng) trong thời hạn 01 (một) tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật để thu xếp nơi ở khác. Hết thời hạn nêu trên, nếu anh S không tự nguyện di dời thì chị Ng A có

quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền tổ chức thi hành theo quy định của pháp luật.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Anh Vũ Trường S phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền 300.000Đ *(Ba trăm nghìn đồng)*.

Chị Nguyễn Ng A được hoàn trả số tiền tạm ứng án phí đã nộp 5.000.000Đ *(Năm triệu đồng)* theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002627 ngày 02/10/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Phú Thọ.

5. Quyền kháng cáo:

Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; đối với đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo được tính từ ngày bản án được tống đạt hợp lệ theo quy định của pháp luật.

6. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các điều 6, 7, 7a và 9.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Phú Thọ;
- VKSND tỉnh Phú Thọ;
- VKSND khu vực 12;
- Thi hành án tỉnh Phú Thọ;
- Phòng THADS khu vực 12 tỉnh Phú Thọ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án./.

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

Hoàng Thị Thùy Linh