

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH THANH HÓA**

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

Bản án số: 50/2026/DS-PT

Ngày 18/6/2026

V/v: “*Tranh chấp kiện đòi tài sản*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH THANH HOÁ**

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Phương Thanh.

Các Thẩm phán: Bà Lê Thị Dung (Tòa Gia đình và NCTN), ông Mai Nam Tiến.

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Mai Hồng Minh - Thư ký TAND tỉnh Thanh Hoá.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thanh Hoá tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mai - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 6 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hoá xét xử theo trình tự phúc thẩm vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 131/2026/TLPT-DS ngày 05/11/2025 về “*Tranh chấp kiện đòi tài sản*”

Do bản án sơ thẩm số 13/2025/DSST ngày 08/9/2025 TAND khu vực 1 - Thanh Hoá bị kháng cáo. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 165/2025/QĐ-PT ngày 12 tháng 12 năm 2025, giữa các đương sự:

- ***Nguyên đơn:*** ông Nguyễn Trọng H, sinh năm 1974; ĐKKH: S L, phường H, tỉnh Thanh Hóa. Nơi ở hiện nay: Số nhà B, đường E, phường H, tỉnh Thanh Hóa *(có mặt)*.

Người đại diện theo ủy quyền: Luật sư Phạm Duy B; Địa chỉ: P, tòa nhà L, số A Khu A, phường N, phường T, Thành phố Hà Nội *(có mặt)*

- ***Bị đơn:*** ông Nguyễn Duy T, sinh năm 1976; Trú tại: Lô F MBQH I, phường P, tỉnh Thanh Hóa.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Luật sư Trần Đại P và Luật sư Đặng Đình P1, Công ty L2, Đoàn Luật sư thành phố H. Địa chỉ: P Toà CT3, KĐT M, phường T, Hà Nội *(đều có mặt)*.

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

+ Ông Hoàng Đạt C, sinh năm 1979; ĐKKH: Số nhà I L, phường H, tỉnh Thanh Hóa; Nơi ở hiện nay: Lô B, đường Đ, phường H, tỉnh Thanh Hóa *(vắng mặt)*;

+ Bà Lưu Thị T1, sinh năm 1979; ĐKKH: Số nhà I L, phường H, tỉnh Thanh Hóa *(vắng mặt)*

+ Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1978; Trú tại: S L, phường H, tỉnh Thanh Hóa. Nơi ở hiện nay: Số nhà B, đường E, phường H, tỉnh Thanh Hóa *(có mặt)*

+ Bà **Phạm Thị Q**, sinh năm 1975; Trú tại: **Lô F MBQH I, phường H, tỉnh Thanh Hóa (có mặt)**.

+ Anh **Nguyễn Duy D**, sinh năm 2003; Trú tại: **Lô F MBQH I, phường H, tỉnh Thanh Hóa (có mặt)**

Và những người làm chứng mà Toà án không triệu tập.

NỘI DUNG VỤ ÁN

*1. Theo nguyên đơn anh **Nguyễn Trọng H** trình bày tại đơn khởi kiện ngày 27 tháng 3 năm 2024, trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa sơ thẩm:*

Khoảng tháng 9 năm 2021, do có nhu cầu mua nhà ở và qua giới thiệu, anh biết anh **Nguyễn Duy T** đang muốn bán căn nhà tại địa chỉ: **Lô F, MBQH 90/UB-CN, phường Đ, thành phố T nay là phường H, tỉnh Thanh Hóa**. Tại buổi gặp, anh **T** giới thiệu là chủ căn nhà, hiện tại đang cho người em là **Hoàng Đạt C** đứng tên hộ anh vay vốn tại ngân hàng để kinh doanh. Anh **T** và anh **H** đã thống nhất giá chuyển nhượng căn nhà và đất là 3.200.000.000 đồng và hẹn nhau tại **Văn phòng C3** để thực hiện việc mua bán.

Ngày 29/10/2021, vợ chồng anh **H** gặp vợ chồng anh **T** và vợ chồng anh **Hoàng Đạt C** tại **văn phòng C3** để thực hiện thủ tục chuyển nhượng. Lúc này, anh **T** nói nhà đất tại **Lô F, MBQH 90/UB-CN, phường Đ** đã bán cho anh **C**, do không có nhà ở nên anh **C** cho gia đình anh **T** mượn 01 năm, có hợp đồng mượn nhà. Hết thời hạn mượn nhà nhưng anh **T** không trả lại nhà cho anh **C**. Biết được sự việc trên nên anh **H** yêu cầu anh **T** và anh **C** thống nhất cách thức chuyển nhượng và thanh toán trước. Sau khi trao đổi thì các bên thống nhất anh **H** sẽ trả số tiền vay cho anh **C** tại **Ngân hàng A chi nhánh T7** 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng) để giải chấp tài sản là nhà ở và đất tại **lô F, MBQH 90/UB-CN, phường Đ, thành phố T, tỉnh Thanh Hóa** và đưa trực tiếp cho anh **T** số tiền 1.200.000.000 đồng tiền mặt là tiền chuyển nhượng nhà ở và đất (có giấy biên nhận). Anh **H** đồng ý cho anh **T** ở thêm 03-05 tháng để anh **T** tìm nơi ở mới, nếu tháng 11 năm 2021 anh **T** chuyển chỗ ở trả nhà thì anh **H** sẽ hỗ trợ thêm cho anh **T** 500.000.000 đồng và anh **T** cũng thống nhất với phương án nêu trên.

Sau khi nhận được tiền của anh **H**, anh **T** đã khởi kiện yêu cầu TAND tỉnh Thanh Hóa tuyên bố: giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 22/11/2019, số công chứng 2437, quyển số 5 của **Văn phòng C4** giữa anh **C** và anh **T** là vô hiệu do giả tạo nhằm che dấu giao dịch khác; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT650131 do **UBND thành phố T** cấp ngày 23/12/2019 cho anh **Hoàng Đạt C** và khôi phục lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất do **UBND thành phố T** cấp ngày 06/3/2018 cho anh **T**.

Vụ án mà anh **T** khởi kiện đã được TAND tỉnh Thanh Hóa xét xử sơ thẩm và TAND Cấp cao tại Hà Nội xét xử phúc thẩm, có kết quả là không chấp nhận yêu cầu của anh **T**.

Sau khi vụ án anh T khởi kiện đã có hiệu lực pháp luật, ngày 27/02/2024 anh H đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CT 650131. Anh H đã nhiều lần yêu cầu anh T trả lại nhà đất nhưng anh T chây ì không trả nên anh khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Thanh Hóa (nay là Tòa án nhân dân khu vực 1- Thanh Hóa) căn cứ Điều 496 và Điều 499 để buộc:

1. Anh Nguyễn Duy T phải dọn đồ trả lại nhà đất cho mượn tại địa chỉ: Lô 06 MB, MBQH 90/UB-CN, phường Đ, thành phố T (nay là phường H), tỉnh Thanh Hóa cho gia đình anh H.

2. Yêu cầu anh Nguyễn Duy T phải bồi thường khoản tiền thiệt hại về tiền cho thuê tài sản là 8.000.000 đồng, kể từ ngày tháng 03/2024 đến ngày anh T trả lại tài sản cho gia đình anh. Trường hợp trong thời gian chậm trả tài sản, nếu xảy ra thiệt hại thì anh T phải chịu trách nhiệm bồi thường theo quy định.

2. Bị đơn là anh Nguyễn Duy T trình bày tại các bản tự khai, trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa:

Bản án sơ thẩm số 24/2022/DS-ST ngày 21/7/2022 của TAND tỉnh Thanh Hóa và Bản án số 263/2023 ngày 22/5/2023 của TAND cấp cao tại Hà Nội đều không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh, do đó hiện anh đang khiếu nại theo trình tự Giám đốc thẩm đã được Viện kiểm sát nhân dân Tối cao xem xét, giải quyết. Anh cho rằng yêu cầu khởi kiện của anh không được hai cấp xem xét, giải quyết đúng pháp luật vì: hợp đồng mua bán giữa anh và anh Hoàng Đạt C là hợp đồng giả nhằm che giấu một giao dịch dân sự cho vay khác mà anh T không hề biết. Nếu anh đã bán nhà đất cho anh C tại sao anh vẫn ở thường xuyên, liên tục mà không bàn giao lại cho anh C hay cho bất kỳ ai. Bản thân anh H cũng nhận thức được việc anh bán nhà cho anh C chỉ là hợp đồng giả tạo để che dấu giao dịch vay tiền.

Mặt khác, trong quá trình cấp phúc thẩm TAND Cấp cao tại Hà Nội đang giải quyết đơn kháng cáo của anh thì anh C đã chuyển quyền sử dụng đất cho anh Nguyễn Trọng H để nhanh chóng chấm dứt nghĩa vụ của mình bằng hợp đồng chuyển nhượng với anh Nguyễn Trọng H. Anh T cho rằng hợp đồng chuyển nhượng đất giữa anh C và anh H là trái pháp luật, vì hiện tại thủ tục giám đốc thẩm của anh T đang trong quá trình giải quyết và anh T đã có đơn ngăn chặn tất cả các giao dịch về quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 03; tờ bản số 67; địa chỉ thửa đất: lô 06 MBQH 90/UB-CN, phường Đ, thành phố T gửi chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T và Văn phòng đăng ký đất đai - Sở T8 nhưng không được thực hiện việc ngăn chặn giao dịch với thửa đất đó. Mặt khác, đối với giao dịch dân sự giữa anh và anh H là việc anh vay mượn tiền của anh H để trả cho anh Hoàng Đạt C rồi thỏa thuận việc mua bán với anh H sau khi anh lấy được GCNQSDĐ về, nhưng anh C đã lén lút sang tên quyền sử dụng đất và chuyển nhượng lại cho anh H, chị H1. Vì vậy, anh cho rằng giao dịch chuyển nhượng quyền giữa anh Hoàng Đạt C và anh Nguyễn Ngọc H2 là không đúng quy định của pháp luật, vi phạm nghiêm trọng tại điểm a, mục 1.3 của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đã nêu: Tại thời điểm giao kết hợp đồng này thửa đất và nhà ở không có tranh chấp; không

có quyền và nghĩa vụ của bên thứ ba nhưng thửa đất trên đang có tranh chấp và đang trong quá trình giải quyết của cấp phúc thẩm thì anh **C** đã chuyển nhượng cho anh **H2** nên anh đề nghị Tòa án tuyên vô hiệu giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất giữa anh **Hoàng Đạt C** với anh **Nguyễn Trọng H** và chị **Nguyễn Thị H1** vì anh không giao dịch chuyển nhượng nhà đất với anh **C**, không mượn nhà ở của anh **C** cũng như của anh **H** mà bản chất ở đây là sự vay mượn tiền bạc của hai bên để rồi các bên cho vay âm thầm biến tướng thành giao dịch chuyển nhượng với nhau để che giấu giao dịch cho vay.

3. Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trình bày:

3.1. Anh **Hoàng Đạt C**: Về hợp đồng chuyển nhượng nhà ở và đất giữa anh và anh **Nguyễn Duy T** tại **Lô F**, MBQH 90/UB-CN, **phường Đ, thành phố T, tỉnh Thanh Hóa**, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số CL 087912 do **UBND thành phố T** cấp ngày 06/3/2018, thửa đất số 03, tờ bản đồ số 67, diện tích là 107,3m² đất đô thị được Tòa án có thẩm quyền giải quyết và có hiệu lực pháp luật tại Bản án sơ thẩm số: 24/2022/DS-ST ngày 21/7/2022 của TAND tỉnh Thanh Hóa và Bản án phúc thẩm số 236/2023/DS-PT ngày 22/5/2023 của TAND cấp cao Hà Nội. Theo quyết định của hai bản án trên đều không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh **T** về việc tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, giao dịch chuyển nhượng nhà ở, quyền sử dụng đất giữa anh và anh **C** là hoàn toàn hợp pháp, đúng pháp luật. Sau khi bán nhà đất cho anh, do anh **T** không có chỗ ở nên đã xin mượn nhà chờ tìm nơi ở mới, anh đồng ý và hai bên có lập hợp đồng cho mượn với thời hạn 01 năm tính từ ngày 29/12/2019. Tuy nhiên đến hạn thì anh **T** chây ì không trả khiến cho anh **C** phải khởi kiện ra TAND thành phố Thanh Hóa yêu cầu anh **T** phải trả lại nhà ở và đất.

Vụ án đang được Tòa án **thành phố T** (nay là Tòa án Khu vực 1- Thanh Hóa) xem xét thụ lý giải quyết thì đến đầu tháng 08/2021, anh **Nguyễn Hữu G** là luật sư đại diện của anh **T** có liên lạc và trao đổi với anh được mua lại ngôi nhà trên với giá 2.000.000.000đ (*hai tỷ đồng*). Do căn nhà đang được thế chấp tại Ngân hàng và hành vi xâm phạm nhà ở của anh **T** nên anh cũng muốn giải quyết nhanh và đồng ý đề nghị của anh **G**.

Đến khoảng tháng 10 năm 2021, anh **G** gọi điện và giới thiệu anh **Nguyễn Trọng H** muốn mua nhà đất trên và hẹn nhau để thực hiện thủ tục mua bán. Ngày 29/10/2021, anh và anh **H** thống nhất ký văn bản thỏa thuận việc mua bán chuyển nhượng dưới sự chứng kiến của anh **G**. Theo đó, anh **H** chuyển trực tiếp cho anh **C** số tiền 02 tỷ đồng, cụ thể: 1.950.000.000 đồng và 50.000.000 tiền mặt. Anh có nghe anh **H** nói tổng số tiền mua bán nhà đất và hỗ trợ cho anh **T** là 3.700.000.000 đồng, cùng ngày 29/10/2021 anh chứng kiến anh **H** đã giao cho anh **T** 1.200.000.000 đồng (*một tỷ hai trăm triệu đồng*) đồng thời vợ chồng anh **H** cam kết cho gia đình anh **T** tiếp tục mượn nhà và đất để ở.

Sau khi hoàn tất thủ tục giải chấp tài sản, các bên ký kết Hợp đồng chuyển nhượng và bàn giao tài sản cho vợ chồng anh **H** để gia đình anh **H** thực hiện thủ tục

sang tên, thì anh **T** lại có đơn kiện ra TAND tỉnh Thanh Hóa tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 22/11/2019 giữa anh và anh **T** tại Văn phòng **C** vô hiệu; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CT 650131 do UBND thành phố **T** cấp cho anh ngày 23/12/2019 và khôi phục lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở gắn liền với đất mang tên **Nguyễn Duy T**. Toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh **T** không được Tòa án hai cấp sơ thẩm và phúc thẩm chấp nhận. Do đó anh **C** đề nghị Tòa án xem xét giải quyết chấp nhận nội dung đơn khởi kiện của anh **Nguyễn Trọng H** để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho các bên.

3.2 Chị **Nguyễn Thị H1**: Khoảng tháng 9 năm 2021, do nhu cầu cần nhà ở gần trường học để thuận lợi cho học tập của con cái nên vợ chồng chị tìm kiếm mua nhà ở khu vực phường **Đ**, thành phố **T**. Qua giới thiệu, gia đình chị được biết anh **Nguyễn Duy T** đang muốn bán căn nhà tại địa chỉ: **Lô F**, MBQH 90/UB-CN, phường **Đ**, thành phố **T**, tỉnh Thanh Hóa. Lúc này, mọi công việc mua bán đều do chồng chị là anh **Nguyễn Trọng H** trực tiếp gặp làm việc với anh **Nguyễn Duy T** và những người có liên quan. Toàn bộ nội dung sự việc về lập hợp đồng chuyển nhượng và giao tiền chị đều có mặt và như anh **H** trình bày là đúng.

Xét thấy quyền lợi của gia đình chị đang bị xâm phạm nghiêm trọng, chị đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của chồng anh **Nguyễn Trọng H**, đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Thanh Hóa (nay là Tòa án nhân dân khu vực 1-Thanh Hóa), tỉnh Thanh Hóa xem xét giải quyết và chấp nhận đơn yêu cầu khởi kiện của anh **H** để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho gia đình chị.

4. Những người làm chứng trình bày:

4.1. Anh **Nguyễn Hữu G**: Do có quen biết anh **Nguyễn Duy T** là gần nhà, anh **T** có nói với anh là có sổ đỏ nhà đất tại **Lô F**, MBQH 90/UB-CN, phường **Đ**, thành phố **T** đứng tên anh **Nguyễn Duy T** đã sang tên cho anh **Hoàng Đạt C** và anh **C** đang thế chấp tại **Ngân hàng A**, đường **P**, phường **Đ**, thành phố **T**, anh **T** có nói vay mượn tiền của anh **C**. Khoảng tháng 10/2021, anh **T** nhờ anh đi cùng lên **Ngân hàng A**, **Phan Chu T2**, tại Ngân hàng anh chứng kiến thấy anh **Nguyễn Trọng H** nói là người nhận chuyển nhượng nhà đất tại **Lô F**, MBQH 90/UB-CN, phường **Đ**, thành phố **T** do anh **Hoàng Đạt C** đứng tên đang thế chấp **Ngân hàng A** và anh thấy anh **H** chuyển tiền để thanh toán nợ gốc và lãi vào ngân hàng do anh **Hoàng Đạt C** vay để tất toán rút sổ tại ngân hàng. Sau đó, các bên về **Văn phòng C3** để làm thủ tục. Việc thỏa thuận tiền bao nhiêu là do anh **Hoàng Đạt C**, anh **Nguyễn Trọng H** và anh **Nguyễn Duy T** trao đổi quyết định, anh **Nguyễn Khắc T3** là người giới thiệu nhà đất nêu trên cho anh **H**. Tại nhà hàng **Đ**, vợ chồng anh **Nguyễn Trọng H** đã giao cho anh **T** tiền có viết giấy với nhau là 1.200.000.000 đồng, còn cụ thể số tiền do anh **H** và anh **T** làm việc với nhau.

4.2. Anh **Phạm Khắc T4** trình bày: Anh và anh **T5** có chơi với anh **H** và biết anh **H** đang có nhu cầu mua nhà. Anh **T5** biết thông tin anh **T** bán nhà tại địa chỉ **Lô F** MBQH I, phường **Đ**, thành phố **T** nên anh và anh **T5** đến xem nhà thì gặp anh **T** và được anh **T** nói sơ bộ về nhà cửa. Sau khi xem xong, anh có giới thiệu cho anh **H** mua. Anh và anh **H** đến xem nhà gặp thì anh **T** ở nhà. Anh **T** và anh **H** thỏa thuận

và chốt giá bán với nhau, đồng thời anh T có cho xem sổ đỏ photo đúng tên anh C và giải thích trước kia 2 bên có làm ăn chung do anh T nợ xấu nên đứng tên anh C để tiện vay vốn ngân hàng, sổ đỏ đang cầm ngân hàng A. Vợ chồng anh H có đến gặp anh T xem lại nhà trước khi quyết định mua, sau đó anh H đưa 100.000.000 đồng nhờ anh đặt cọc mua nhà. Anh có hẹn các bên lên phòng C5 (địa chỉ A đường T, phường L, thành Phố T) để đặt cọc. Tại đây, anh nhờ cán bộ công chứng là chị L soạn giấy đặt cọc. Khi đặt cọc có tôi, anh T, anh C, chị L (cán bộ công chứng), anh G (luật sư làm chứng việc đặt cọc), anh đưa 100.000.000 đồng cho anh T và anh C. Anh T và anh C có thỏa thuận số tiền mua nhà anh H sẽ đưa cho anh C 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng), số tiền còn lại sẽ đưa cho anh T. Sau khi đặt cọc xong có hẹn nhau lên ngân hàng A để giao dịch. Tại ngân hàng có mặt anh, anh C, anh T, anh H, chị H1 và cán bộ ngân hàng A thì anh H có đưa tiền cho anh C để lấy sổ ra để đưa cho bên công chứng công chứng hợp đồng mua bán. Sau khi lấy được sổ đỏ anh H có hẹn anh T ra để đưa nốt số tiền còn lại.

5. Các chứng cứ khác:

5.1. Kết quả định giá ngày 03/4/2025 của Hội đồng định giá xác định: Đất ở có giá trị tính theo giá thị trường là $50.000.000\text{đ}/\text{m}^2 \times 107,3\text{m}^2 = 5.365.000.000$ đồng và tài sản trên đất có giá trị 688.703.250 đồng. Tổng tài sản là 6.053.703.250 đồng.

5.2. Ngày 24/02/2025, Tòa án Khu vực 1 - Thanh Hóa đã nhận được Thông báo về việc không kháng nghị giám đốc thẩm số 172/TB-VKS-DS ngày 16/10/2024 của Viện kiểm sát nhân dân Tối Cao.

5.3. Quá trình giải quyết vụ án, anh Nguyễn Trọng H đề nghị đưa chị Phạm Thị Q và anh Nguyễn Duy D (là vợ con ở cùng anh T) vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Tòa án đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng chị Q và anh D không đến Tòa án để tự khai và tham gia hòa giải, xét xử.

5.4 Ngày 06/8/2025, Tòa án Khu vực 1 - Thanh Hóa đã nhận được đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Trọng H đối với yêu cầu buộc anh T phải bồi thường thiệt hại do mất thu nhập cho thuê tài sản với số tiền 8.000.000 đồng/tháng tính từ tháng 3/2024 cho đến khi xét xử.

5.5 Ngày 18/8/2025, anh Nguyễn Trọng H đề nghị đưa chị Lưu Thị Thúy V tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Chị T1 xin vắng mặt và có ý kiến trình bày như sau: việc làm ăn, kinh doanh và mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong gia đình đều do anh Hoàng Đạt C (chồng chị) quyết định, chị không tham gia bất kỳ nội dung gì. Đối với các nội dung có liên quan đến anh Nguyễn Duy T và anh Nguyễn Trọng H do anh C là người trực tiếp làm việc và thỏa thuận với anh T và anh H, chị chỉ ký vào các thủ tục. Hiện nay anh H đang kiện đòi anh T nhà đất tại Lô 06 MBQH 90/UB-CN phường Đ (nay là phường H), chị không có ý kiến và yêu cầu gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Bản án số 13/2025/DSST, ngày 08/9/2025 của TAND khu vực 1- Thanh Hóa đã: Căn cứ: Khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 2 Điều 227; khoản 1 Điều 228; khoản 2 Điều 244; Điều 273 và Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự. Điều 166, Điều 223 Bộ luật dân sự. Khoản 3 Điều 24, khoản 1 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của anh **Nguyễn Trọng H** về yêu cầu anh **Nguyễn Duy T** bồi thường khoản tiền thiệt hại về cho thuê tài sản.

Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh **Nguyễn Trọng H** về việc kiện đòi tài sản là nhà đất cho mượn đối với anh **Nguyễn Duy T**.

Công nhận nhà đất tại thửa số 03, tờ bản số 67, địa chỉ: **Lô F M-CN, phường Đ nay là phường H, tỉnh Thanh Hóa** theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số CT 650131 do **UBND thành phố T** cấp ngày 23/12/2019 mang tên anh **Hoàng Đạt C** đã được Chi nhánh **văn phòng đăng ký đất đai thành phố T** cập nhật biến động chuyển nhượng ngày 27/02/2024 cho anh **Nguyễn Trọng H**, chị **Nguyễn Thị H1** là tài sản của anh **Nguyễn Trọng H**, chị **Nguyễn Thị H1**.

Buộc anh **Nguyễn Duy T** cùng các thành viên trong gia đình là chị **Phạm Thị Q** và anh **Nguyễn Duy D** phải trả lại quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 03, tờ bản số 67; địa chỉ: **Lô F-CN, phường Đ (nay là phường H), tỉnh Thanh Hóa** cho anh **Nguyễn Trọng H** và chị **Nguyễn Thị H1**.

Buộc anh **Nguyễn Trọng H** và chị **Nguyễn Thị H1** trả cho anh **T** số tiền 500.000.000 đồng (*năm trăm triệu đồng*).

Sau khi xét xử sơ thẩm: Ngày 19/9/2025, anh **Nguyễn Duy T** kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

Quan điểm phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thanh Hóa:

Về trình tự tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án; đơn kháng cáo của bị đơn **Nguyễn Duy T** hợp lệ, được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Về nội dung: Viện kiểm sát nhận định quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở đối với nhà đất tại lô 06 MBQH 90/UB-CN, **phường Đ (nay là phường H), tỉnh Thanh Hóa** đã được chuyển nhượng hợp pháp cho anh **Nguyễn Trọng H** và chị **Nguyễn Thị H1**; việc đăng ký biến động được thực hiện theo quy định của pháp luật. Các nội dung anh **Nguyễn Duy T** trình bày về việc giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giả tạo, che giấu giao dịch vay tài sản; yêu cầu tuyên giao dịch vô hiệu; khiếu nại của anh **Nguyễn Duy L1** về việc không được tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều không có căn cứ chấp nhận. Việc anh **L1** cư trú hoặc có hoạt động kinh doanh tại địa chỉ nhà đất tranh chấp (nếu có) không làm phát sinh quyền sở hữu, quyền sử dụng hợp pháp đối với tài sản và không làm ảnh hưởng đến tính hợp pháp, có căn cứ của bản án sơ thẩm.

Do đó, Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 và Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của anh **Nguyễn Duy T**, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2025/DS-ST ngày 08/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Thanh Hóa;

Về án phí: Người kháng cáo không được chấp nhận kháng cáo nên phải chịu án phí phúc thẩm.

(có bài phát biểu kèm theo)

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1]. Về trình tự kháng cáo: Đơn kháng cáo của bị đơn anh **Nguyễn Duy T** làm trong hạn luật định và hợp lệ. Tại phiên tòa phúc thẩm anh giữ nguyên kháng cáo, hai bên không thỏa thuận được việc giải quyết toàn bộ bản án nên kháng cáo của anh được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về thủ tục tố tụng: Nguyên đơn là anh **Nguyễn Trọng H**, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là anh **Hoàng Đạt C**, chị **Lưu Thị T1** đã được tổng đạt hợp lệ nhưng vắng mặt không có lý do nên HĐXX căn cứ Điều 227 Bộ luật tố tụng xét xử theo thủ tục chung.

[2]. Về nội dung đơn khởi kiện của nguyên đơn và quyết định của tòa án cấp sơ thẩm:

Theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa anh **Hoàng Đạt C** và anh **Nguyễn Duy T** tại Lô 06 MBQH-90 UB/CN phường Đ (nay là phường H, tỉnh Thanh Hóa) và hợp đồng mượn nhà với thời hạn 01 năm được ký kết giữa anh **C** và anh **T** tại lô đất 06 nêu trên, ngày 23/12/2019 anh **Hoàng Đạt C** đã được UBND thành phố T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT650131. Đến năm 2021, anh **H** đã mua lại nhà đất của anh **C** thông qua anh **T**. Các bên đã thỏa thuận anh **C** bán cho anh **H** với giá 2.000.000.000 đồng, còn giữa anh **T** và anh **H** thỏa thuận giá chuyển nhượng là 3.700.000.000 đồng, trong đó: anh **H** sẽ trả cho anh **C** là 2.000.000.000 đồng và anh **T** là 1.700.000.000 đồng. Việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng này thực hiện theo đúng quy định tại Văn phòng C3, đồng thời anh **H** đã thanh toán đủ cho anh **C** là 2.000.000.000 đồng và tại nhà hàng Đ, phường Đ thì anh **H** đã thanh toán cho anh **T** 1.200.000.000 đồng (có giấy nhận tiền của anh **T**) trước sự chứng kiến của nhiều người khác (có hình ảnh giao nhận tiền). Cùng trong ngày 29/10/2021 thì vợ chồng anh **C** đã bàn giao nhà đất trên cho vợ chồng anh **H** (các bên có lập biên bản) và có anh **G** chứng kiến. Trong biên bản bàn giao thể hiện cho anh **T** và chị **Q** tiếp tục được ở lại ngôi nhà trên nhưng không nêu rõ thời hạn.

Sau khi anh **H** và anh **C** ký hợp đồng chuyển nhượng xong thì anh **T** làm đơn khởi kiện yêu cầu tuyên Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất giữa anh **C** và anh **T** là vô hiệu do giả tạo nhằm che dấu giao dịch khác và đề nghị hủy Giấy chứng nhận cấp cho anh **C**, vụ án đã được Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa xét xử sơ thẩm và Tòa án Cấp cao tại Hà Nội xét xử phúc thẩm, quyết định không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh **Nguyễn Duy T**. Đồng thời, Viện kiểm sát **Tối C1** có Thông báo về việc không kháng nghị thủ tục giám đốc thẩm theo đề nghị của anh **T**. Sau khi

bản án nêu trên có hiệu lực pháp luật, ngày 27/02/2024 vợ chồng anh **Nguyễn Trọng H**, chị **Nguyễn Thị H1** đã được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố T cập nhật biến động chuyển nhượng trên Giấy chứng nhận QSDĐ số CT 650131 do UBND thành phố T cấp ngày 23/12/2019 nên nhà đất tại Lô 06 MBQH 90/UB-CN, phường Đ (nay là phường H), tỉnh Thanh Hóa.

Như vậy, quyền sử dụng đất và sở hữu nhà ở của vợ chồng anh **Nguyễn Trọng H**, chị **Nguyễn Thị H1** đã được nhà nước công nhận tại thông tin cập nhật biến động ngày 27/02/2024 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố T.

Tuy nhiên, do anh **T** và gia đình anh **T** vẫn sinh sống tại Lô 06 MBQH-90 nêu trên, không di chuyển ra khỏi nhà để bàn giao tài sản cho chủ sử dụng hợp pháp là vợ chồng anh **H** và chị **H1** nên quyền lợi của vợ chồng anh **H** chị **H1** bị xâm phạm, anh **H** chị **H1** khởi kiện để buộc anh **T** và các thành viên sống trong Lô 06 MBQH-90 phải di chuyển ra khỏi nhà để bàn giao lại tài sản cho chủ sử dụng hợp pháp. Bản án sơ thẩm đã căn cứ vào các Điều 166 Bộ luật dân sự về “quyền đòi lại tài sản” và Điều 223 Bộ luật dân sự về “Xác lập sở hữu theo hợp đồng” để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh **Nguyễn Trọng H** về “đòi lại tài sản” là đúng quy định.

[3]. Đối với kháng cáo của bị đơn: Bị đơn anh **Nguyễn Duy T** kháng cáo huỷ toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại Điều 310 của Bộ luật tố tụng dân sự quy định về: Hội đồng xét xử phúc thẩm huỷ bản án sơ thẩm, huỷ một phần bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án khi thuộc một trong các trường hợp sau đây:

1. Việc thu thập chứng cứ và chứng minh không theo đúng quy định tại Chương VII của Bộ luật này hoặc chưa được thực hiện đầy đủ mà tại phiên tòa phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung được;

2. Thành phần của Hội đồng xét xử sơ thẩm không đúng quy định của Bộ luật này hoặc có vi phạm nghiêm trọng khác về thủ tục tố tụng ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự.

Xét thấy:

Anh **Nguyễn Duy T** kháng cáo cho rằng việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và ông **Hoàng Đạt C** chỉ là giao dịch giả tạo nhằm che giấu quan hệ vay tài sản; đồng thời cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông **Hoàng Đạt C** với ông **Nguyễn Trọng H**, bà **Nguyễn Thị H1** là trái pháp luật nên không đồng ý giao trả nhà đất cho ông **H** và bà **H1**.

Tuy nhiên, các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và kết quả tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm thể hiện:

Thứ nhất, tính hợp pháp của việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông **Nguyễn Duy T** và ông **Hoàng Đạt C** đã được giải quyết bằng bản án có hiệu lực pháp luật.

Cụ thể, ông **T** đã khởi kiện yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/11/2019 giữa ông và ông **C** vô hiệu do giả tạo, yêu cầu huỷ

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông C. Tuy nhiên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2022/DS-ST ngày 21/7/2022 của TAND tỉnh Thanh Hóa và Bản án dân sự phúc thẩm số 236/2023/DS-PT ngày 22/5/2023 của TAND cấp cao tại Hà Nội đều không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông T.

Sau đó, Viện kiểm sát nhân dân tối cao đã ban hành Thông báo số 172/TB-VKS-DS ngày 16/10/2024 về việc không kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm đối với các bản án nêu trên.

Như vậy, quan hệ pháp luật về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và ông C đã được giải quyết bằng bản án có hiệu lực pháp luật; quyền sử dụng đất thuộc về ông Hoàng Đạt C là sự kiện pháp lý đã được xác lập và không thuộc phạm vi xem xét lại trong vụ án này.

Thứ hai, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Hoàng Đạt C cho ông Nguyễn Trọng H và bà Nguyễn Thị H1 được thực hiện hợp pháp.

Tài liệu trong hồ sơ thể hiện ngày 29/10/2021 các bên đã thống nhất việc chuyển nhượng nhà đất tại lô 06 MBQH 90/UB-CN. Ông H đã thanh toán 2.000.000.000 đồng để giải chấp tài sản cho ông C; đồng thời giao cho ông T số tiền 1.200.000.000 đồng, có giấy nhận tiền do chính ông T ký nhận. Nội dung này còn được xác nhận bởi lời khai của ông Hoàng Đạt C, ông Nguyễn Hữu G và ông Phạm Khắc T4.

Đặc biệt, chính ông T là người trực tiếp giới thiệu, thỏa thuận và thống nhất việc chuyển nhượng nhà đất cho ông H. Do đó, việc ông T cho rằng bản chất chỉ là quan hệ vay tài sản nhưng không xuất trình được chứng cứ chứng minh là không có căn cứ chấp nhận theo quy định tại Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Sau khi hoàn tất thủ tục chuyển nhượng, ngày 27/02/2024 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T đã thực hiện đăng ký biến động sang tên cho ông Nguyễn Trọng H và bà Nguyễn Thị H1 theo quy định của pháp luật. Vì vậy, ông H và bà H1 là chủ sử dụng hợp pháp đối với thửa đất và tài sản gắn liền với đất đang tranh chấp.

Thứ ba, việc ông T tiếp tục quản lý, sử dụng nhà đất chỉ dựa trên quan hệ mượn nhà và không làm phát sinh quyền sở hữu, quyền sử dụng đối với tài sản.

Sau khi chuyển nhượng cho ông C, ông T được ông C cho mượn lại nhà để ở. Khi ông C chuyển nhượng tài sản cho ông H thì ông H tiếp tục đồng ý cho gia đình ông T tạm thời ở lại. Do đó, việc ông T đang quản lý, sử dụng nhà đất chỉ là việc chiếm hữu có căn cứ từ quan hệ mượn tài sản.

Theo quy định tại Điều 166 Bộ luật Dân sự năm 2015, chủ sở hữu có quyền đòi lại tài sản từ người chiếm hữu, sử dụng tài sản không có căn cứ pháp luật. Khi ông H, bà H1 đã trở thành chủ sử dụng hợp pháp và yêu cầu nhận lại tài sản thì ông T có nghĩa vụ hoàn trả.

Thứ tư, việc ông T cho rằng đang có đơn đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm nên chưa thể giải quyết vụ án là không có cơ sở.

Theo quy định của pháp luật tố tụng, bản án đã có hiệu lực pháp luật vẫn phải được tôn trọng và thi hành cho đến khi có quyết định kháng nghị hoặc quyết định khác của cơ quan có thẩm quyền. Trong vụ án này, không có tài liệu nào thể hiện bản án đã có hiệu lực bị hủy, sửa hoặc bị tạm dừng thi hành. Do đó, việc ông T viện dẫn lý do đang khiếu nại, đề nghị xem xét giám đốc thẩm không làm ảnh hưởng đến hiệu lực pháp luật của các bản án đã tuyên cũng như quyền sở hữu hợp pháp của ông H và bà H1.

Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử có đủ căn cứ xác định Tòa án cấp sơ thẩm đã đánh giá đúng tính chất vụ án, xác định đúng tư cách chủ sở hữu hợp pháp của tài sản tranh chấp, áp dụng đúng quy định của Bộ luật Dân sự để chấp nhận yêu cầu đòi lại tài sản của ông Nguyễn Trọng H và bà Nguyễn Thị H1.

Kháng cáo của bị đơn Nguyễn Duy T không xuất trình được tài liệu, chứng cứ mới làm thay đổi bản chất vụ án; các nội dung kháng cáo thực chất là lặp lại những vấn đề đã được xem xét, giải quyết bằng bản án có hiệu lực pháp luật. Vì vậy, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo.

Nên giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2025/DS-ST ngày 08/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Thanh Hóa.

Các vấn đề khác của vụ án:

1. Trong quá trình giải quyết phúc thẩm, TAND Tỉnh Thanh Hoá đã nhận được kháng cáo của chị Đỗ Thị Q1 (là vợ anh T), anh Nguyễn Duy D (là con trai anh T) kháng cáo quá hạn đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2025/DS-ST ngày 08/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Thanh Hóa. TAND tỉnh Thanh Hoá đã mở phiên họp xét kháng cáo quá hạn và ban hành Quyết định không chấp nhận việc kháng cáo quá hạn số 01/2026/QĐ-PT ngày 09/01/2026 đối với người kháng cáo Đỗ Thị Q1 và Quyết định không chấp nhận việc kháng cáo quá hạn số 03/2026/QĐ-PT ngày 02/02/2026 đối với người kháng cáo là anh Nguyễn Duy D

2. Đối với kiến nghị, khiếu nại của anh Nguyễn Duy L1 và Công ty TNHH T9 do anh Nguyễn Duy L1 làm giám đốc:

Ông Nguyễn Duy L1 là con của bị đơn Nguyễn Duy T. Ông L1 cho rằng tại thời điểm Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết vụ án, ông vẫn là thành viên hộ gia đình đang sinh sống tại căn nhà tranh chấp, đồng thời đã thành lập công ty riêng và cho người khác thuê địa điểm tại căn nhà này nên cho rằng quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị ảnh hưởng.

Sau khi nghiên cứu hồ sơ vụ án, xem xét các tài liệu do ông Nguyễn Duy Long cung C2 và kết quả tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Công ty TNHH Một thành viên T9 do anh Nguyễn Duy L1 làm giám đốc đăng ký lần đầu ngày 26/8/2024, việc khởi kiện vụ án này được TAND thành phố Thanh Hoá (Khu vực 1 Tỉnh Thanh Hoá) thụ lý số 133 ngày 08/4/2024; Việc chuyển nhượng tài sản giữa ông Hoàng Đạt C với ông Nguyễn Trọng H thông qua ông Nguyễn Duy T6 thực hiện ngày 29/10/2021;

Toà án cũng đã thu thập được hồ sơ tài liệu về việc anh **Nguyễn Duy L1** đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DO 610065 đối với căn hộ số 1001, diện tích 52,99m² tại **Chung cư C**, Nhà ở xã hội tại khu dân cư **N thuộc khu đô thị Đ**. Anh **Nguyễn Duy L1** đã thực hiện gói vay tại **Ngân hàng C6** xã hội tỉnh Thanh Hóa tại Hợp đồng ba bên ngày 24/9/2021, với số tiền vay là 370.000.000đ để mua căn hộ có giá trị 532.433.000đ. Với thu nhập để khảo sát thực hiện việc mua nhà ở của anh **Nguyễn Duy L1** là: 5.560.000đ/tháng. Với thời hạn cho vay là 300 tháng và thời hạn trả nợ cuối cùng là ngày 27/9/2046, mỗi tháng trả 1.234.000đ.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông **T** và anh **L1** là con trai, thời điểm giải quyết vụ án anh **L1** đã đi làm ở Nhà in báo Thanh Hoá, mỗi tháng cũng đưa cho mẹ một vài triệu phụ giúp sinh hoạt gia đình, không đóng góp bất cứ khoản tiền nào khác.

Như vậy ông **L1** không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh mình có quyền tài sản độc lập đối với tài sản tranh chấp hoặc có quyền, nghĩa vụ liên quan trực tiếp đến quan hệ pháp luật đang được giải quyết. Các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện quan hệ tranh chấp trong vụ án được xác lập và giải quyết trên cơ sở quyền sở hữu, quyền sử dụng đối với tài sản tranh chấp giữa các đương sự là ông **Nguyễn Duy T**, ông **Hoàng Đạt C** và ông **Nguyễn Trọng H**. Việc ông **L1** có cư trú tại căn nhà nêu trên hoặc có sử dụng địa điểm này để đăng ký hoạt động kinh doanh, cho thuê địa điểm kinh doanh (nếu có) chỉ là tình trạng quản lý, sử dụng thực tế tài sản, không phải là căn cứ làm phát sinh quyền sở hữu hoặc quyền lợi độc lập đối với tài sản đang tranh chấp và không làm thay đổi bản chất vụ án.

Hội đồng xét xử nhận thấy nội dung khiếu nại của ông **Nguyễn Duy L1** không làm phát sinh tình tiết mới của vụ án, không phải là căn cứ để hủy hoặc sửa bản án sơ thẩm theo quy định của pháp luật do đó Không chấp nhận khiếu nại của ông **Nguyễn Duy L1** về việc cho rằng bản án sơ thẩm giải quyết vụ án khi chưa đưa ông **Nguyễn Duy L1** tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Do đó, ông **Nguyễn Duy L1** không phải là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bắt buộc phải tham gia tố tụng trong vụ án này. Việc Tòa án cấp sơ thẩm không đưa ông **L1** tham gia tố tụng không phải là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, không thuộc trường hợp phải hủy bản án sơ thẩm theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tuy nhiên, để đảm bảo công tác thi hành án được chặt chẽ, trong trường hợp có các đối tượng vẫn thông qua anh **T** để cư trú tại căn nhà trên, gây khó khăn cho quá trình thi hành án, lời tuyên của phần quyết định nên được điều chỉnh cho phù hợp.

[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.

[5]. Về án phí: ông **Nguyễn Duy T** phải chịu án phí phúc thẩm là 300.000đ, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm mà ông đã nộp.

Vì các lý trên,

QUYẾT ĐỊNH :

1. Căn cứ vào: Khoản 1 Điều 308 ; Điều 309 của Bộ luật tố tụng Dân sự :

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông **Nguyễn Duy T**. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 13/2025/DSST ngày 08/9/2025 TAND khu vực 1- Thanh Hóa như sau:

Căn cứ: Khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 2 Điều 227; khoản 1 Điều 228; khoản 2 Điều 244; Điều 273 và Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự. Điều 166, Điều 223 Bộ luật dân sự. Khoản 3 Điều 24, khoản 1 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của anh **Nguyễn Trọng H** về yêu cầu anh **Nguyễn Duy T** bồi thường khoản tiền thiệt hại về cho thuê tài sản.

Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông **Nguyễn Trọng H** về việc đòi lại tài sản.

Xác định quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 03, tờ bản đồ số 67, địa chỉ Lô 06 MBQH 90/UB-CN, **phường Đ (nay là phường H), tỉnh Thanh Hóa** theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT650131 đã được đăng ký biến động ngày 27/02/2024 thuộc quyền sử dụng, sở hữu hợp pháp của ông **Nguyễn Trọng H** và bà **Nguyễn Thị H1**. Buộc ông **Nguyễn Duy T**, bà **Phạm Thị Q**, anh **Nguyễn Duy D** cùng những người đang cư trú, quản lý, sử dụng tài sản thông qua ông **Nguyễn Duy T** phải di dời người và tài sản, giao trả nhà ở, quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 03, tờ bản đồ số 67, địa chỉ Lô 06 MBQH 90/UB-CN, **phường Đ (nay là phường H), tỉnh Thanh Hóa** cho ông **Nguyễn Trọng H** và bà **Nguyễn Thị H1**.

Buộc ông **Nguyễn Trọng H** và bà **Nguyễn Thị H1** thanh toán cho ông **Nguyễn Duy T** số tiền 500.000.000 đồng (*Năm trăm triệu đồng*).

2. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông **Nguyễn Duy T** phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm; được đối trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0000804 ngày 24 tháng 9 năm 2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Thanh Hoá

3. 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Thanh Hóa (P9);
- TAND, VKSND khu vực 1- Thanh Hoá;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Lê Thị Phương Thanh