

Bản án số: 329A/2025/DS-ST
Ngày: 05/9/2025.
V/v: Tranh chấp quyền sở hữu

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 4 – HÀ NỘI**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: **Ông Nguyễn Quốc Tuấn**

Các Hội thẩm nhân dân: **Ông Tạ Quang Hiên**

Bà Nguyễn Thị Thanh Hương

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Tiến Mạnh - thư ký Tòa án nhân dân khu vực 4 – Hà Nội

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 4 – Hà Nội: Bà Phạm Thị Duyên – Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 4 – Hà Nội xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự sơ thẩm thụ lý số 21/2025/TLST-DS ngày 21/01/2025 về việc “Tranh chấp quyền sở hữu” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 110/2025/QĐXX-ST ngày 06/8/2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 09/2025/QĐST-DS ngày 26/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4 – Hà Nội, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Anh Đỗ Văn H, sinh năm 1981. (Có mặt)

Căn cước công dân số 025081012471 do Cục quản lý hành chính về trật tự xã hội Bộ công an cấp ngày 23/8/2022.

Nơi thường trú: Khu 3, SC, TB, PT.

Địa chỉ hiện nay: P311B nhà A8 tập thể NT, phường ND, Thành phố HN.

- Bị đơn: Chị Nguyễn Thị H, sinh năm 1985. (Có mặt)

Anh Phạm Văn B, sinh năm 1982. (Có mặt)

Địa chỉ: P311A nhà A8 tập thể NT, phường ND, Thành phố HN.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Chị Nguyễn Thị Thanh H, sinh năm 1970. (có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: P311B nhà A8 tập thể NT, phường NĐ, Thành phố HN.

2. Bà Phạm Thị L, sinh năm 1951; (có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ nhân dân cơ quan, xã SD, tỉnh TQ.

3. Bà Tạ Thị Thu H, sinh năm 1962. (vắng mặt)

Địa chỉ: Nhà A10+11 tập thể NT, phường NĐ, Thành phố HN.

4. Anh Nguyễn Văn Vũ A, sinh năm 1981. (có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: P203 nhà C1 tập thể NT, phường NĐ, Thành phố HN.

5. Chị Hoàng Thị Ngọc D, sinh năm 1983. (có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: P203 nhà C1 tập thể NT, phường NĐ, Thành phố HN.

6. Chị Lê Thị B, sinh năm 1988. (vắng mặt)

Địa chỉ: P311B nhà A8 tập thể NT, phường NĐ, Thành phố HN.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, bản tự khai và tại phiên tòa Nguyên đơn – anh Đỗ Văn H trình bày:

Căn nhà 311 A8 tập thể NT, phường NT, quận CG, HN có diện tích 59,3m² được UBND TP.Hà Nội cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP329168 ngày 02-4-2009 cho ông bà Lê Thị Bích N và Đinh Ngọc H. Ông H bà N đã ngăn cản hộ 311 thành 02 căn nhỏ, căn 311A có diện tích 35m² và căn 311B có diện tích 24,3m².

Tháng 5-2009, vợ chồng ông H và bà N bán lại căn 311A cho bà Phạm Thị L, trú tại thị trấn SD, huyện SD, TQ, còn căn 311B bán cho vợ chồng anh Nguyễn Văn Vũ A và chị Hoàng Thị Ngọc D, trú tại 203 C1 tập thể NT. Khi đó các bên mua bán chỉ bằng giấy viết tay, không công chứng, nhưng có chữ ký xác nhận của chủ căn 311A và 311B. Vài tháng sau, vợ chồng anh Vũ A bán căn 311B cho bà Tạ Thị Thu H, trú tại 415A10 tập thể NT. Anh Vũ A viết giấy bán nhà, có vẽ sơ đồ căn 311A và căn 311B, có chữ ký làm chứng của bà Phạm Thị L (chủ căn 311A), có chữ ký của bà Lê Thị Bích N (chủ cũ căn hộ 311B). Để thuận lợi cho việc sang tên trước bạ, bà N và ông H đã ký lại giấy bản 1/2 căn hộ 311 A8 cho bà H. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP329168 ông H bà N giao cho bà Phạm Thị L giữ. Năm 2012, bà L tự ý sang tên trước bạ toàn bộ căn hộ 311A8 và được UBND quận Cầu Giấy cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số B1807986 ngày 13-7-2012 cho bà Phạm Thị L. Việc bà L tự ý sang tên cả căn hộ 311 A8, bà Tạ Thị Thu H không được biết và bà H chỉ được biết căn hộ 311 A8 đứng tên bà L khi bà H bán lại căn 311B cho tôi.

Ngày 21-11-2018, bà Tạ Thị Thu H bán lại căn 311B cho bà Nguyễn Thị Thanh H, trú tại 39/127 VC, quận BD, HN. Bà H và bà H lập Giấy chuyển nhượng căn hộ, theo đó, căn 311B có diện tích 24,3m² bà H mua lại của anh Vũ A, chị D, có sơ đồ và bà N, bà Lập làm chứng. Kèm theo giấy chuyển nhượng căn hộ là bản photo có công chứng Giấy chứng nhận QSD đất số AP329168, giấy viết tay Giấy bản nhà + sơ đồ căn hộ do anh Vũ V viết, hợp đồng mua bán điện sinh hoạt. Bà H cam kết từ ngày 20-11-2018 bà H toàn quyền sử dụng căn hộ 311B.

Ngày 27-12-2021, bà Nguyễn Thanh H bán căn 311B cho tôi. Việc mua bán thể hiện Giấy chuyển nhượng căn hộ và kèm theo giấy bán là bản photo GCNQSD đất AP329168, giấy chuyển nhượng căn hộ sơ đồ nhà từ vợ chồng Vũ A cho bà H, giấy chuyển nhượng căn hộ từ bà H cho bà H, hợp đồng mua bán điện sinh hoạt.

Bà Phạm Thị L bán căn 311A là cho vợ chồng Nguyễn Thị H và Phạm Văn B thời gian nào chúng tôi không biết. Khi tìm hiểu mua căn 311B, vợ chồng tôi có gặp vợ chồng H B mới biết H B đã mua lại căn 311A từ bà L và bà L đứng tên trên giấy chứng nhận từ năm 2012. Vợ chồng tôi có đề xuất với vợ chồng H B cùng làm thủ tục sang tên căn hộ và đứng tên đồng sở hữu căn hộ 311 A8 tập thể NT và yêu cầu Cơ quan có thẩm quyền cấp 02 giấy chứng nhận, mỗi hộ giữ 01 bản. Lúc đó, vợ chồng H B đã đồng ý. Chính vì thế, vợ chồng tôi mới mua lại căn 311B của bà H.

Sau khi mua lại căn 311B, vợ chồng tôi đề xuất với vợ chồng H B cùng kê khai sang tên trước bạ căn 311 mới biết, ngày 07-01-2022, vợ chồng H B đã cùng với bà Phạm Thị L ký hợp đồng chuyển nhượng căn hộ 311 A8 tập thể NT và được Sở Tài nguyên và Môi trường TP. Hà Nội cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DĐ217642 ngày 18-02-2022 cho Phạm Văn B và Nguyễn Thị H.

Vợ chồng H B mua lại diện tích 35m² căn 311A của bà Phạm Thị L, nhưng đã gian dối, cùng với bà B ký hợp đồng mua bán căn hộ 311 A8 với diện tích 59,3m² và được cấp giấy chứng nhận cho cả căn hộ 311A8, diện tích 59,3m² là xâm phạm đến quyền lợi ích hợp pháp của chúng tôi. Sau nhiều lần thương thảo không thành, buộc tôi phải khởi kiện đến Tòa án, yêu cầu:

- Đòi quyền đồng sở hữu đối với căn hộ 311 A8 tập thể NT, quận CG, HN, bởi vợ chồng tôi là chủ căn 311B diện tích 24,3m² và vợ chồng B H là chủ căn 311A diện tích 35m²;

- Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền hủy đăng ký biến động đối với căn 311 A8 tập thể NT, quận CG, HN, thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DĐ21642.

Tại biên bản hòa giải và tại phiên tòa Bị đơn – chị Nguyễn Thị H và anh Phạm Văn B trình bày:

Năm 2009, tôi ở cùng vợ chồng chú Vũ A và chị Ngọc D tại căn 311A, bên cạnh có căn 311B do chị Tạ Thị Thu H sử dụng. Năm 2022, tôi được bà nội là bà L, chuyển nhượng toàn bộ diện tích phần 311A. Sau khi nhận chuyển nhượng, tôi có làm sổ đứng tên toàn bộ diện tích căn 311 A8 NT. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện tôi vẫn đang giữ. Khi mua lại căn hộ từ bà L thì căn 311A tôi đang ở và sử dụng có diện tích khoảng 36m² và căn 311B hiện anh H mua lại có diện tích khoảng 24m².

Đối với yêu cầu khởi kiện của anh H, tôi không đồng ý về việc cho anh H đứng tên chung trong Giấy chứng nhận quyền sở hữu do trước đó đã có những cam kết khi mua bán thì tôi được phép đứng tên trên sổ (chỉ thỏa thuận bằng miệng không có văn bản giấy tờ). Hiện tại tôi chỉ có sử dụng phần diện tích căn 311A tôi đã mua lại của bà Lập.

Khi tôi mua, căn hộ 311B có cô Nguyễn Thị Thanh H đang sinh sống. Sau đó khi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận thì gia đình anh H đã mua lại của cô H căn 311B và sử dụng cho đến nay. Gia đình tôi thừa nhận gia đình anh H có mua và ở tại căn hộ 311B từ khi mua đến nay.

Tại biên bản hòa giải Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan - bà Phạm Thị L trình bày:

Căn 311 A8 do bà N và ông H đứng tên và bán cho cô Tạ Thị Thu H 1 phần khi nào tôi không biết. Khi tôi mua, căn 311B do cô H sử dụng và bà N ông H có bán cho tôi phần 311A. Khi tôi đưa tiền, bà N nói với tôi là sổ này đã bán một phần cho cô H (cô H không có tên trong sổ). Bà N bán cho tôi với thỏa thuận miệng rằng: “Tôi sẽ đứng tên trên toàn bộ Giấy chứng nhận căn 311A8 do không tách sổ ra được”. Anh Vũ A và chị Ngọc D đứng tên trên sổ thay cho tôi vì tôi ở trên TQ. Sau khi mua vợ chồng con trai tôi anh Vũ A, chị Ngọc D và cháu tôi chị H ở tại đó. Tôi có viết giấy lại về việc đã bán cho cô H thay cho cô N để cho cô H yên tâm chứ tôi và cô H không có mua bán gì với nhau. Khi anh Vũ A và chị Ngọc D ly hôn, hai cháu chuyển nhượng lại cho tôi căn hộ. Đến năm 2022, tôi chuyển nhượng lại cho cháu nội tôi là cô H và chồng là ông B.

Tại bản tự khai, Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan – anh Nguyễn Văn Vũ A trình bày:

Tôi xin trình bày như sau: Tháng 12/2009 mẹ tôi là Phạm Thị L có thỏa thuận và nhất trí mua căn hộ 311 A, nhà A8, phường NT, quận Cầu Giấy, Hà Nội của gia đình ông H và bà N. Lúc đó vì mẹ tôi hộ khẩu ở Tuyên Quang nên cho tôi là Nguyễn Văn Vũ A con trai và Hoàng Thị Ngọc D con dâu đứng tên mua bán sang tên sổ đỏ trước lúc mẹ tôi mua thì bên cạnh là căn hộ 311B nhà Bà N đã bán cho bà H từ bao giờ chúng tôi không biết, gia đình nhà bà H đã đang ở đấy. Khi mẹ tôi trả hết tiền lấy sổ đỏ sang tên cho tôi thì bà N gọi bà H sang và nói với mẹ tôi là sổ này đã bán một phần

cho bà H, căn hộ 311 B vì không đủ diện tích tách sổ nên bà H chỉ nhận giấy viết tay. Bà N thống nhất với mẹ tôi đưa sổ đỏ sang tên toàn bộ diện tích trong sổ đỏ cho vợ chồng tôi là Nguyễn Văn Vũ A và Hoàng Thị Ngọc D và vợ chồng tôi làm lại giấy viết tay bán căn hộ 311B cho bà H yên tâm thực tế là chúng tôi không bán với bà H đến năm 2012 tôi là Nguyễn Văn Vũ A và vợ là Hoàn thị Ngọc D đã chuyển lại sổ CNQSD sang tên cho mẹ tôi là Phạm Thị L. Sau đó thì vợ chồng tôi đã ly hôn căn hộ 311A để cho vợ chồng cháu là Phạm Văn B và Nguyễn Thị H ở, đến năm 2022 mẹ tôi chuyển sang tên sổ đỏ cho cháu Phạm văn B và Nguyễn Thị H.

Tại đơn xin vắng mặt, Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan – chị Hoàng Thị Ngọc D trình bày:

Năm 2009, mẹ chồng tôi có mua căn nhà 311A8 của cô N, chú H. Khi mua căn 311B do cô H sử dụng. Khi đó cô N có nói sổ này đã bán 1 phần cho cô H. Cô N có thỏa thuận rằng phía nhà tôi sẽ đứng tên trên toàn bộ giấy chứng nhận căn hộ 311 A8 do diện tích đã bán cho cô H nhỏ không tách sổ ra được. Giấy viết tay là anh Vũ A viết thay cho cô N để cô H yên tâm chứ trên thực tế không có mua bán gì với cô H.

Tại đơn xin vắng mặt, Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan – chị Nguyễn Thị Thanh H trình bày:

Năm 2018, tôi có mua lại của bà Tạ Thị Thu H căn hộ 311B nhà A8 tập thể NT, quận CG, Thành phố HN có diện tích 24.3m² theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AP 329168 thông qua Giấy chuyển nhượng căn hộ ngày 21/11/2018 do ông Nguyễn Văn Vũ A và vợ là bà Hoàng Thị Ngọc D đứng tên. Được biết, ngày 25/9/2009 ông Nguyễn Văn Vũ A và vợ là bà Hoàng Thị Ngọc D đã bán căn hộ này cho bà Tạ Thị Thu H thông qua Giấy bán nhà ngày 25/9/2009. Đến năm 2021, tôi không có nhu cầu cần sử dụng nên tôi bán lại căn hộ 311B nhà A8 tập thể NT, quận CG, Thành phố HN cho vợ chồng anh Đỗ Văn H. Tôi và anh H có lập Giấy chuyển nhượng căn hộ ngày 27/12/2021.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan – chị Lã Thị B trình bày: Căn nhà 311B A8 tập thể NT, phường Nghĩa Đô (cũ là phường NT, quận Cầu Giấy), Hà Nội có diện tích 24.3m², anh Đỗ Văn H (chồng tôi) mua của bà Nguyễn Thị Thanh H ngày 27/12/2021. Tuy chúng tôi mua căn hộ này trong thời kỳ hôn nhân nhưng tôi xin từ chối quyền sở hữu đối với tài sản này, vì vậy, tôi không liên quan đến vụ án mà Tòa án nhân dân khu vực 4 – Hà Nội đang thụ lý giải quyết, nên tôi xin không tham gia tố tụng theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan – bà Tạ Thị Thu H được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng Thông báo thụ lý vụ án, Thông báo tham gia tố tụng, Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa. Tuy nhiên, bà Tạ Thị Thu

H không đến Tòa án thực hiện quyền và nghĩa vụ tố tụng dân sự và không có ý kiến trình bày.

Tại phiên tòa: Nguyên đơn và bị đơn giữ nguyên quan điểm đã trình bày.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 4 trình bày: Nguyên đơn – ông Đỗ Văn H có yêu cầu khởi kiện: “ Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền hủy đăng ký biến động đối với căn 311 A8 tập thể NT, quận CG, HN, thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DD21642”. Vì vậy, Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 4 - Hà Nội đề nghị tạm dừng phiên tòa và yêu cầu Tòa án bổ sung Văn phòng công chứng Cầu Giấy, Văn phòng công chứng Hoàng Cầu, Sở Nông nghiệp và Môi trường Thành phố Hà Nội vào tham gia tố tụng với tư cách Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

Sau khi xem xét, đánh giá khách quan toàn diện những tài liệu chứng cứ được thẩm tra tại phiên tòa. Căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa:

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết:

Xác định quan hệ pháp luật tranh chấp giữa các đương sự là Tranh chấp về quyền sở hữu nhà ở tại địa chỉ: Căn nhà 311 A8 tập thể NT, phường NT, quận Cầu Giấy, Hà Nội (nay là Căn nhà 311 A8 tập thể NT, phường ND, HN). Vì vậy, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân khu vực 4 – Hà Nội theo quy định tại Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Đối với yêu cầu tạm dừng phiên tòa của Viện Kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận thấy ngày 04/9/2025, ông Hiến đã rút yêu cầu “Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền hủy đăng ký biến động đối với căn 311 A8 tập thể NT, quận CG, HN, thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DD21642”. Do vậy, không cần thiết phải đưa Văn phòng công chứng Cầu Giấy, Văn phòng công chứng Hoàng Cầu, Sở Nông nghiệp và Môi trường Thành phố Hà Nội vào tham gia tố tụng với tư cách Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy: Căn cứ hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội – Chi nhánh quận Cầu Giấy cung cấp cho tòa án thể hiện:

Căn nhà 311 A8 tập thể NT, phường NT, quận CG, HN có diện tích 59,3m² được UBND TP.Hà Nội cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP329168 ngày 02-4-2009 cho ông bà Lê Thị Bích N và Đinh Ngọc H.

Ngày 09/12/2009 đã sang tên cho ông Nguyễn Văn Vũ A và vợ là bà Hoàng Thị Ngọc D theo Hợp đồng chuyển nhượng số 2859.2009.MBCH lập tại phòng công chứng số 3 thành phố Hà Nội ngày 25/9/2009

Ngày 22/5/2012, ông Nguyễn Văn Vũ A cùng vợ là bà Hoàng Thị Ngọc D đã ký Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà của căn hộ 311 nhà A8, tập thể NT, phường NT, quận Cầu Giấy, Hà Nội cho bà Phạm Thị L (bà Lập là mẹ đẻ ông Nguyễn Văn Vũ A). Bà Phạm Thị L được UBND quận Cầu Giấy cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng và quyền sở hữu nhà tại căn hộ 311 nhà A8 vào ngày 13/7/2012.

Ngày 07/01/2022, bà Phạm Thị L chuyển nhượng căn hộ 311 nhà A8 cho chị Nguyễn Thị H và chồng là anh Phạm Văn B.

Ngày 27/01/2022, anh Phạm Văn B và chị Nguyễn Thị H được đăng ký biến động trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà tại căn hộ 311 nhà A8, tập thể NT, phường NT, quận Cầu Giấy, Hà Nội.

Quá trình giải quyết, các đương sự thừa nhận: căn hộ 311 được tách thành 02 căn nhỏ, căn 311A có diện tích 35m² và căn 311B có diện tích 24,3m².

Năm 2018, bà Tạ Thị Thu H chuyển nhượng căn hộ 311B nhà A8 tập thể NT, quận CG, Thành phố HN cho bà Nguyễn Thị Thanh H (trú tại P311B nhà A8 tập thể NT, phường Nghĩa Đô, Thành phố Hà Nội), Giấy chuyển nhượng căn hộ được viết tay, không công chứng, chứng thực.

Ngày 27/12/2021, bà Nguyễn Thị Thanh H chuyển nhượng căn hộ 311B nhà A8 cho anh Đỗ Văn H (trú tại khu 3, xã SD, huyện Thanh Ba, tỉnh Phú Thọ)

Hiện tại anh H cùng gia đình đang quản lý sử dụng căn hộ 311B A8.

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nhận thấy: Mặc dù, bà Lập, anh Vũ A đều trình bày bà Tạ Thị H mua căn 311B từ vợ chồng ông H, bà N. Tuy nhiên, hồ sơ thể hiện căn 311B do vợ chồng anh Vũ A, chị Ngọc D bán cho bà Tạ Thị Thu H theo Giấy bán nhà ngày 25/9/2009 có sự chứng kiến của bà Lê Thị Bích N, bà Phạm Thị L. Từ khi chuyển nhượng cho bà H căn 311B cho đến nay, không có bất kỳ bên nào có khiếu nại, tranh chấp liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng căn 311B giữa vợ chồng anh Vũ A và bà Tạ Thị Thu H.

Xét thấy, các bên đều thừa nhận việc bà Tạ Thị Thu H nhận chuyển nhượng căn hộ 311B A8 có diện tích 24,3m² thông qua “ Giấy bán nhà” ngày 25/9/2009 từ vợ chồng anh Vũ A. Sau đó ngày 21/11/2018, bà Tạ Thị Thu H bán căn hộ 311B A8 cho bà Nguyễn Thị Thanh H. Ngày 27/12/2021, bà Nguyễn Thị Thanh H chuyển nhượng căn 311B A8 cho anh Đỗ Văn H.

Xét thấy, các bên thực hiện việc chuyển nhượng căn hộ 311B không có công chứng, chứng thực, căn cứ Bộ luật dân sự 2005 quy định các giao dịch trên vô hiệu.

Tuy nhiên, căn cứ khoản 1 Điều 129 Bộ luật dân sự 2015, thì cho đến nay các bên đã thực hiện hơn 2/3 nghĩa vụ trong giao dịch, như nhận tiền, nhận nhà, các bên sống ổn định và không ai có tranh chấp. Vì vậy, Hội đồng xét xử công nhận các giao dịch căn hộ 311B có hiệu lực.

Đối với căn hộ 311A A8, như phân tích trên, sau khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của toàn bộ diện tích 59,3m² căn 311 A8, vợ chồng anh Vũ A đã tặng cho bà Phạm Thị L toàn bộ 59,3m². Trong khi trước đó, vợ chồng anh Vũ A đã chuyển nhượng cho bà Tạ Thị H 24,3m². Như vậy, xác định hợp đồng tặng cho có hiệu lực đối với căn 311A A8 với diện tích 35m², đối với phần diện tích căn 311B A8 có 24,3m² không có hiệu lực. Từ đó, xác định Hợp đồng chuyển nhượng căn 311 A8 giữa bà Phạm Thị L với vợ chồng chị Huệ có hiệu lực đối với căn 311A A8 với diện tích 35m², đối với phần diện tích căn 311B A8 có 24,3m² không có hiệu lực

Bà Phạm Thị L chuyển nhượng cho vợ chồng chị Nguyễn Thị H khi biết rõ phần diện tích 24,3m² không thuộc sở hữu của mình. Bà L cũng trình bày cho vợ chồng chị H biết thực tế bà L chỉ sở hữu căn 311A với diện tích 35m² và vợ chồng chị H biết rõ nội dung này. Chị H, anh B là người mua căn hộ 311A A8 đều biết căn hộ 311B A8 do vợ chồng anh H mua và đang sử dụng. Do vậy xác định anh B chị H có quyền sở hữu căn 311A A8 có diện tích 35m².

Vợ chồng anh B chị H cho rằng khi mua căn hộ 311A A8, anh chị và người bán đã cam kết anh chị được đứng tên toàn bộ diện tích 59,3m² của căn hộ 311 A8 nên anh chị được làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận trên toàn bộ diện tích căn hộ 311 A8 là không có căn cứ.

Do Ủy ban nhân dân Thành phố Hà Nội quy định về điều kiện tách thửa, căn hộ 311 A8 không đủ điều kiện để các bên làm thủ tục tách thửa và sang tên. Vì vậy, xác định căn hộ 311 A8 có diện tích 59,3 m² thuộc sở hữu chung của vợ chồng chị H và vợ chồng anh Đỗ Văn H. Cụ thể, anh B chị H sở hữu căn 311A A8 có diện tích 35m², vợ chồng anh Đỗ Văn H sở hữu căn 311B A8 có diện tích 24,3 m². Tuy nhiên, chị Lê Thị B là vợ của anh Đỗ Văn H có văn bản từ chối quyền sở hữu tài sản là căn 311B A8 có diện tích 24,3 m². Do vậy, căn 311B A8 có diện tích 24,3 m² thuộc sở hữu của anh Đỗ Văn H.

Vì căn cứ, nhận định trên cần chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Đỗ Văn H. Anh Đỗ Văn H là đồng sở hữu căn hộ 311 nhà A8 tập thể NT, quận CG, Thành phố HN (nay là phường ND, HN).

Đối với yêu cầu hủy Giấy chứng nhận của anh H, trước khi mở phiên tòa, anh H có đơn xin rút yêu cầu này nên cần đình chỉ.

[3] Về án phí: Anh H không phải chịu án phí dân sự.

Các đương sự có quyền kháng cáo bản án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 271; Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Điều 689 Bộ luật dân sự 2005; khoản 1,2 Điều 129 Bộ luật dân sự 2015; Điều 106 Luật đất đai 2003;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1.Xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Đỗ Văn H, cụ thể:

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng căn hộ 311 nhà A8 tập thể NT, quận CG, Thành phố HN (nay là phường ND, HN) có diện tích 24,3m² (được giới hạn bởi các điểm 1,2,3,4,5,1 theo Hồ sơ trích đo thửa đất do Công ty CP khảo sát và xây dựng Hưng Thành lập ngày 13/5/2025) giữa ông Nguyễn Văn Vũ A, bà Hoàng Thị Ngọc D và bà Tạ Thị H, có hiệu lực pháp luật.

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng căn hộ 311 nhà A8 tập thể NT, quận CG, Thành phố HN (nay là phường ND, HN) có diện tích 24,3m² (được giới hạn bởi các điểm 1,2,3,4,5,1 theo Hồ sơ trích đo thửa đất do Công ty CP khảo sát và xây dựng Hưng Thành lập ngày 13/5/2025) giữa bà Tạ Thị H và bà Nguyễn Thị Thanh H có hiệu lực pháp luật.

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng căn hộ 311 nhà A8 tập thể NT, quận CG, Thành phố HN (nay là phường ND, HN) có diện tích 24,3m² (được giới hạn bởi các điểm 1,2,3,4,5,1 theo Hồ sơ trích đo thửa đất do Công ty CP khảo sát và xây dựng Hưng Thành lập ngày 13/5/2025) giữa bà Nguyễn Thị Thanh H và ông Đỗ Văn H có hiệu lực pháp luật.

Ông Đỗ Văn H có quyền sở hữu căn hộ 311 nhà A8 tập thể NT, quận CG, Thành phố HN (nay là phường ND, HN) có diện tích 24,3m² (được giới hạn bởi các điểm 1,2,3,4,5,1 theo Hồ sơ trích đo thửa đất do Công ty CP khảo sát và xây dựng Hưng Thành lập ngày 13/5/2025).

Anh Bảy chị Huệ có quyền sở hữu căn hộ 311 nhà A8 tập thể NT, quận CG, Thành phố HN (nay là phường ND, HN) có diện tích 35m² (được giới hạn bởi các điểm 6,7,8,9,10,11,12,4,5,6 theo Hồ sơ trích đo thửa đất do Công ty CP khảo sát và xây dựng Hưng Thành lập ngày 13/5/2025).

Anh Đỗ Văn H, chị Nguyễn Thị H và anh Phạm Văn B có quyền đề nghị Cơ quan chức năng Đăng ký biến động về quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà đối với căn hộ 311 nhà A8 tập thể NT, quận CG, Thành phố HN (nay là phường ND, HN)

Đình chỉ yêu cầu của anh Đỗ Văn H về yêu cầu hủy Giấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà số DD 217642 ngày 18/2/2022 đối với căn hộ căn hộ 311 nhà A8 tập thể NT, quận CG, Thành phố HN (nay là phường ND, HN) chị Nguyễn Thị H và anh Phạm Văn B.

2. Về án phí: Chị Nguyễn Thị H và anh Phạm Văn B phải chịu án phí dân sự 300.000 đồng.

Anh Đỗ Văn H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả anh Đỗ Văn H 300.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0046896 ngày 09/01/2025 của Chi cục thi hành dân sự quận Cầu Giấy, Hà Nội.

3. Án xử công khai sơ thẩm, anh Đỗ Văn H, chị Nguyễn Thị H và anh Phạm Văn B có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bà Nguyễn Thị Thanh H, bà Phạm Thị L, bà Tạ Thị Thu H, anh Nguyễn Văn Vũ A, chị Hoàng Thị Ngọc D và chị Lã Thị B có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ.

(Kèm theo bản án là Hồ sơ trích đo thửa đất do Công ty CP khảo sát và xây dựng Hưng Thành lập ngày 13/5/2025)

Nơi nhận:

- TAND TP Hà Nội;
- VKSND khu vực 4- Hà Nội;
- Các đương sự;
- Phòng THADS khu vực 4 – Hà Nội;
- Lưu hồ sơ, VP.

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

Nguyễn Quốc Tuấn