

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÀO CAI**

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

Bản án số: 37/2025/DS-PT
Ngày 21-9-2025
V/v: Kiện đòi Giấy chứng nhận
quyền sử dụng đất

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Văn Nghĩa

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Vân

Ông Trương Quyết Thắng

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thu Trà - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lào Cai tham gia phiên tòa: Bà
Mạc Minh Song - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 9 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai, xét xử
phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 31/2025/TLPT-DS ngày 07 tháng 8
năm 2025, về việc: Kiện đòi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2025/DS-ST ngày 25/6/2025 của Tòa án
nhân dân thành phố Lào Cai, tỉnh Lào Cai (nay là Tòa án nhân dân khu vực 6 -
Lào Cai) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 109/2025/QĐ-PT ngày
04 tháng 9 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Hoàng Thị D

Địa chỉ: Tổ 13A, phường CĐ, tỉnh Lào Cai; có mặt.

- Bị đơn: Bà Trần Thị L.

Địa chỉ: Thôn Tát, phường CĐ, tỉnh Lào Cai; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Phan Hồng P.

Địa chỉ: Tổ 12, phường LC, tỉnh Lào Cai.

Địa chỉ liên hệ: Số nhà 214, đường Trần Thị L, phường CĐ, tỉnh Lào Cai;
có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- + Ông Hoàng Khánh T; địa chỉ: Tổ 13, phường CĐ, tỉnh Lào Cai; vắng mặt.
- + Bà Hoàng Thị A; địa chỉ: Tổ 26, phường CĐ, tỉnh Lào Cai; vắng mặt.
- + Bà Hoàng Thị B; địa chỉ: Tổ 26, phường CĐ, tỉnh Lào Cai; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Hoàng Khánh T, bà Hoàng Thị A, bà Hoàng Thị B: Bà Hoàng Thị D

Địa chỉ: Tổ 13A, phường CĐ, tỉnh Lào Cai; có mặt.

- **Người kháng cáo:** Bà Phan Hồng P là đại diện theo ủy quyền của bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Trong đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Thị D trình bày:

Theo bản án số 26/2023/DSPT ngày 24/9/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai đã giải quyết tranh chấp về thừa kế tài sản, chia thừa kế theo pháp luật, giao cho bà Hoàng Thị D, ông Hoàng Khánh T, bà Hoàng Thị A, bà Hoàng Thị B được quyền quản lý sử dụng các thửa đất số 19 tờ bản đồ P03-46 diện tích 250m² (đo đạc thực tế 251m²) đất ao; thửa đất 21 tờ bản đồ P03-46 diện tích 2.096m² (đo đạc thực tế 1901,3m²) đất vườn tạp và thửa đất 20 tờ bản đồ P03-46 diện tích 195m² đất ở tại thôn Đất Đền, xã CĐ, thành phố Lào Cai (nay là phường CĐ, tỉnh Lào Cai) và toàn bộ tài sản trên đất. Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, bà Hoàng Thị D liên hệ với Chi nhánh Văn phòng đất đai thành phố Lào Cai để được xin cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là QSDĐ) đối với các thửa đất trên. Chi nhánh văn phòng đất đai thành phố Lào Cai yêu cầu bà Hoàng Thị D giao nộp giấy chứng nhận QSDĐ mang tên hộ bà Nguyễn Thị E. Do bà E báo mất Giấy chứng nhận QSDĐ số 03637 và 03638 đã cấp cho hộ bà Nguyễn Thị E nên Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Lào Cai đã có văn bản đề nghị Ủy ban nhân dân (viết tắt là UBND) thị xã CĐ, thành phố Lào Cai niêm yết công khai việc mất giấy chứng nhận QSDĐ theo quy định. Trong thời gian niêm yết thì bà Trần Thị L ở thôn Tát, xã CĐ, thành phố Lào Cai đến UBND xã CĐ xuất trình và nhận là người giữ các bản gốc của hai giấy chứng nhận QSDĐ. Vì vậy Chi nhánh văn phòng đất đai thành phố Lào Cai không tiếp tục thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà E và đề nghị bà Hoàng Thị D liên hệ với bà Trần Thị L để lấy lại hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng bà Trần Thị L từ chối không trả. Vì vậy bà Hoàng Thị D đề nghị Tòa án giải quyết buộc bà Trần Thị L trả lại cho bà Hoàng Thị D, ông Hoàng Khánh T, bà Hoàng Thị A, bà Hoàng Thị B giấy chứng nhận QSDĐ số O 441809, số vào sổ 03638 và Giấy chứng nhận QSDĐ số O 441808, số vào sổ 03637 được UBND thị xã CĐ cấp ngày 08/12/1999 mang tên hộ bà Nguyễn Thị E.

Tại bản tự khai, quá trình giải quyết vụ án bị đơn Trần Thị L và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Phan Hồng P trình bày:

Các thửa đất số 19, thửa số 20, thửa số 21 tờ bản đồ P03-46 và tài sản trên đất là căn nhà cấp 4 tại địa chỉ thôn Tát, xã CD, thành phố Lào Cai thuộc quyền sở hữu, sử dụng hợp pháp của bà Trần Thị L. Ngày 13/10/2004 khi bà Nguyễn Thị E còn sống đã chuyển nhượng cho bà Trần Thị L toàn bộ tài sản nhà và đất trên. Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ toàn bộ nhà đất nói trên có hiệu lực từ thời điểm ký kết. Bà Nguyễn Thị E đã nhận đủ tiền và chuyển đồ đạc rời đi, giao lại toàn bộ giấy tờ nhà đất cho bà Trần Thị L. Khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng có sự chứng kiến của các con bà Nguyễn Thị E, hàng xóm láng giềng, có xác nhận của chính quyền địa phương. Do hoàn cảnh khó khăn và thiếu hiểu biết nên bà Lan chưa thực hiện thủ tục để sang tên. Theo điều 237 Bộ luật Dân sự thì quyền sở hữu của bà Nguyễn Thị E đã chấm dứt kể từ khi bà ký Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ cho bà Lan ngày 13/10/2004. Vì vậy việc con bà Bắc là bà Hoàng Thị D khởi kiện đòi lại Giấy chứng nhận QSDĐ mang tên bà Nguyễn Thị E là không có căn cứ. Mặt khác hiện nay bà Trần Thị L đang khởi kiện một vụ án khác về “*Giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu*”. Vì vậy khi nào các con bà Nguyễn Thị E hoàn trả đầy đủ tiền bán nhà, đất mà bà Nguyễn Thị E đã bán cho bà Trần Thị L theo giá thị trường như bà Lan đã yêu cầu trong vụ án giải quyết về hậu quả của hợp đồng vô hiệu thì bà Trần Thị L mới đồng ý trả giấy chứng nhận QSDĐ cho các con bà Bắc. Bà Trần Thị L và bà Hoàng Thị D là những người xa lạ nên việc bà E căn cứ vào bản án chia thừa kế tài sản để buộc bà Lan phải trả giấy chứng nhận QSDĐ là không đúng, do đó bà Trần Thị L không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2025/DS-ST ngày 25/6/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Lào Cai, tỉnh Lào Cai đã quyết định:

- Căn cứ khoản 2 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 điều 39; Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 105; Điều 158; Điều 166; Điều 234; Điều 235 Bộ luật Dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn. Buộc bà Trần Thị L phải trả cho bà Hoàng Thị D, ông Hoàng Khánh T, bà Hoàng Thị A, bà Hoàng Thị B Giấy chứng nhận QSDĐ số 0 441809, vào sổ cấp giấy chứng nhận số 03638 do UBND thị xã CD cấp ngày 08/12/1999 mang tên hộ bà Nguyễn Thị E và Giấy chứng nhận QSDĐ số 0 441808, vào sổ cấp giấy chứng nhận số 03637 do UBND thị xã CD cấp ngày 08/12/1999 mang tên hộ bà Nguyễn Thị E.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí sơ thẩm, quyền kháng cáo và hướng dẫn thi hành án cho các đương sự.

Ngày 08/7/2025, bà Phan Hồng P là đại diện theo ủy quyền của bị đơn kháng cáo toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm. Đề nghị sửa Bản án số 21/2025/DS-

ST ngày 25/6/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Lào Cai, tỉnh Lào Cai (nay là Tòa án nhân dân khu vực 6 - Lào Cai) theo hướng: Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hoàng Thị D.

* Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bà Hoàng Thị D giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, không nhất trí với nội dung kháng cáo của bị đơn và đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện của bị đơn bà Phan Hồng P giữ nguyên nội dung kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo.

Các đương sự không xuất trình thêm tài liệu, chứng cứ và không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ nội dung vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lào Cai tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

- Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và của các đương sự từ khi thụ lý vụ án phúc thẩm đến trước khi Hội đồng xét xử nghị án đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về thủ tục: Kháng cáo của bị đơn trong thời hạn luật định nên cần được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

- Về nội dung: Đề nghị căn cứ khoản 1 Điều 148, khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án: Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn. Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 21/2025/DS-ST ngày 25/6/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Lào Cai, tỉnh Lào Cai (nay là Tòa án nhân dân khu vực 6 - Lào Cai); đề nghị miễn án phí phúc thẩm cho bị đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa; ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của bị đơn đúng hình thức, trong hạn luật định, đủ điều kiện để giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:

Nguyên đơn bà Hoàng Thị D khởi kiện yêu cầu bị đơn bà Trần Thị L trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó Tòa án nhân dân thành phố Lào Cai, tỉnh Lào Cai thụ lý, giải quyết “*Kiện đòi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” giữa bà Hoàng Thị D và bà Trần Thị L là đúng quy định tại khoản 2 Điều 26; khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung vụ án, kháng cáo của bị đơn:

Tại Bản án số 26/2023/DS-PT ngày 24/9/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai đã tuyên: “...Chia cho bà Hoàng Thị D, ông Hoàng Khánh T, bà Hoàng Thị A, bà Hoàng Thị B được quyền quản lý, sở hữu căn nhà cấp 4, các công trình xây dựng và cây trồng trên các thửa đất 19, 20, 21 tờ bản đồ P03-46 đồng sở hữu tỷ lệ ngang nhau; Chia cho bà Hoàng Thị D, ông Hoàng Khánh T, bà Hoàng Thị A, bà Hoàng Thị B được quản lý sử dụng các thửa đất số 19 tờ bản đồ P03-46 diện tích 250m² (đo đạc thực tế 251m²) đất ao; thửa đất 21 tờ bản đồ P03-46 diện tích 2.096m² (đo đạc thực tế 1901,3m²) đất vườn tạp và thửa đất 20 tờ bản đồ P03-46 diện tích 195m² đất ở tại thôn Đất Đền, xã CD, thành phố Lào Cai. Bà Hoàng Thị D, ông Hoàng Khánh T, bà Hoàng Thị A, bà Hoàng Thị B đồng sử dụng theo tỷ lệ ngang nhau...”. Như vậy bà Hoàng Thị D, ông Hoàng Khánh T, bà Hoàng Thị A, bà Hoàng Thị B được quyền quản lý và sử dụng các tài sản gồm các thửa đất 19, 20, 21 do UBND thị xã CD cấp Giấy chứng nhận QSDĐ số O 441809, số vào sổ 03638 và Giấy chứng nhận QSDĐ số O 441808, số vào sổ 03637 ngày 08/12/1999 mang tên hộ bà Nguyễn Thị E và toàn bộ tài sản trên đất.

Đối với nghĩa vụ mà bà E, ông T, bà A, bà B phải thực hiện theo bản án xét thấy, theo công văn số: 1086/CV-CCTHADS ngày 22/5/2025 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Lào Cai thì vào ngày 16/11/2023 bà E, ông T, bà A, bà B đã nộp đủ số tiền 199.501.196 đồng để trả cho bà Trần Thị L và số tiền 58.005.791 đồng để trả cho anh Hoàng Ngọc C, anh Hoàng Ngọc K, anh Hoàng Văn Q. Ngày 28/8/2024 Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Lào Cai đã ban hành Quyết định cưỡng chế thi hành án số 40/QĐ-CCTHADS và đã tổ chức cưỡng chế buộc bà Trần Thị L phải giao cho bà E, ông T, bà A, bà B toàn bộ nhà và đất. Như vậy bà Hoàng Thị D, ông Hoàng Khánh T, bà Hoàng Thị A, bà Hoàng Thị B đã thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ tuyên trong bản án phúc thẩm số 26 ngày 24/9/2023.

Đối với ý kiến của bị đơn cho rằng, thời gian ngày 13/10/2004 cụ Nguyễn Thị E đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng các thửa đất và toàn bộ tài sản trên đất cho bà Trần Thị L và cụ E đã chuyển toàn bộ giấy tờ cho bà Lan giữ. Hợp đồng chuyển nhượng giữa cụ E và bà Lan là có hiệu lực pháp luật nên bà Trần Thị L có quyền được quản lý các giấy tờ về đất. Theo bản án số 21 ngày 30/9/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai và bản án sơ thẩm số 17 ngày 07/9/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Lào Cai đã giải quyết về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng đối với các thửa đất số 19 tờ bản đồ P03-46; thửa đất 21 tờ bản đồ P03-46 và thửa đất 20 tờ bản đồ P03-46. Kết quả bản án đã tuyên như sau “... Tuyên bố Giấy bán nhà không ghi ngày tháng năm giữa bên bán bà Nguyễn Thị E, bên mua là ông Hoàng Ngọc Hòa, người làm chứng ông Nguyễn Văn Thủy thôn trưởng; Giấy bán nhà ngày 30/12/2000 giữa bên bán bà Nguyễn Thị E, bên mua ông Hoàng Ngọc Hòa và Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất giữa bên chuyển nhượng đất là bà Nguyễn Thị E và bên nhận chuyển nhượng đất

là bà Trần Thị L đề ngày 12/10/2004 chứng thực tại UBND xã Cam Cường ngày 13/10/2004 vô hiệu toàn bộ...". Như vậy các giấy tờ chuyển nhượng bán nhà và đất giữa cụ Nguyễn Thị E và bà Trần Thị L đã được Tòa án các cấp xác định là vô hiệu. Tất cả các Bản án nói trên đều đã có hiệu lực pháp luật để thi hành. Bà Hoàng Thị D, ông Hoàng Khánh T, bà Hoàng Thị A, bà Hoàng Thị B được xác lập quyền sở hữu, sử dụng căn cứ theo các bản án của Tòa án đã có hiệu lực pháp luật.

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn phải trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là có căn cứ, đúng quy định theo các Điều 105; Điều 166; Điều 158; Điều 234; Điều 235 Bộ luật Dân sự.

Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của đại diện bị đơn bà Phan Hồng P, cần giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2025/DS-ST ngày 25/6/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Lào Cai, tỉnh Lào Cai (nay là Tòa án nhân dân khu vực 6 - Lào Cai).

[3] Đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phúc thẩm là phù hợp với nhận định của HĐXX nên được chấp nhận.

[4] Về án phí: Bị đơn bà Trần Thị L (sinh năm 1957) là người cao tuổi, nên được miễn án phí phúc thẩm.

[5] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308; Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 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,

1. Không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bà Phan Hồng P là đại diện theo ủy quyền của bị đơn.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2025/DS-ST ngày 25/6/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Lào Cai, tỉnh Lào Cai (nay là Tòa án nhân dân khu vực 6 - Lào Cai).

3. Miễn án phí dân sự phúc thẩm đối với bà Trần Thị L.

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

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

Nơi nhận:

- Tòa PT- TANDTC tại Hà Nội;
- VKSND tỉnh Lào Cai;
- THADS tỉnh Lào Cai;
- TAND khu vực 6 - Lào Cai;
- Các đương sự;
- Lưu: HS, HCTP.

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

(Đã ký)

Trần Văn Nghĩa