

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH NINH BÌNH**

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

Bản án số: 52/2026/DS-PT.

Ngày: 06 - 3 - 2026.

V/v “Tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH NINH BÌNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Công Đoàn.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Quốc Trưởng và bà Trần Thị Sâm.

- Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Thị Thu Hường - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Bình.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Bình tham gia phiên tòa: Bà Đặng Thị Phương Nhung - Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 3 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Bình xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 166/2025/TLPT-DS ngày 01 tháng 12 năm 2025 về việc “Tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 18/2025/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 10, tỉnh Ninh Bình bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 159/2025/QĐ-PT ngày 31 tháng 12 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 27/2026/QĐPT –DS ngày 27/01/2026, giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Ông Cao Trung C, sinh năm 1966; địa chỉ: Số D, tổ dân phố A, M, phường T, Thành phố Hà Nội; có mặt.

*** Bị đơn:** Anh Hoàng Trường M, sinh năm 1991; địa chỉ: Tổ dân phố V, xã G, tỉnh Ninh Bình; có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của anh Hoàng Trường M: Anh Vũ Đức T, sinh năm 2000; địa chỉ: P Tòa nhà N; số I đường Đ, phường N, tỉnh Ninh Bình; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho anh Hoàng Trường M: Ông Nguyễn Mạnh P – Luật sư thuộc Chi nhánh 6 – Văn phòng L thuộc Đoàn luật sư thành phố H; có mặt.

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

- Bà Hoàng Thị Đ (Đinh), sinh năm 1939; địa chỉ: Tổ dân phố V, xã G, tỉnh Ninh Bình; vắng mặt.

- Bà Cao Thị Thu H, sinh năm 1969; địa chỉ: Tổ dân phố V, xã G, tỉnh Ninh Bình; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Hoàng Thị Đ, bà Cao Thị Thu H: Anh Vũ Đức T, sinh năm 2000; địa chỉ: P Tòa nhà N; số I đường Đ, phường N, tỉnh Ninh Bình; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Hoàng Thị Đ, bà Cao Thị Thu H: Ông Nguyễn Mạnh P – Luật sư thuộc Chi nhánh 6 – Văn phòng L thuộc Đoàn luật sư thành phố H; có mặt.

- Bà Đinh Thương H1, sinh năm 1971; địa chỉ: Số D, tổ dân phố A, M, phường T, thành phố Hà Nội. Người đại diện theo ủy quyền của bà Đinh Thị Thương H1: Ông Cao Trung C, sinh năm 1966; địa chỉ: Số D, tổ dân phố A, M, phường T, thành phố Hà Nội; có mặt.

- Ủy ban nhân dân huyện G, tỉnh Nam Định; người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: Ủy ban nhân dân xã G, tỉnh Ninh Bình; vắng mặt.

*** Người kháng cáo:** Bị đơn anh Hoàng Trường M.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Trong đơn khởi kiện ngày 21/10/2024, bản tự khai, biên bản lấy lời khai và các tài liệu khác có trong hồ sơ vụ án cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn trình bày:

Trong đơn khởi kiện ngày 21-10-2024, bản tự khai, biên bản lấy lời khai và các tài liệu khác có trong hồ sơ vụ án cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn trình bày: Năm 1972, bà Hoàng Thị T1 (B) cùng bà Hoàng Thị Đ (Tô) có thửa đất ở xóm D G (nay là xã G). Năm 1977, bà T1 có xây một căn nhà cấp 4 (hiện nay vẫn còn sử dụng). Tại bản đồ địa chính năm 1987, mang tên cả 2 bà tại thửa số 596 với diện tích là 775 m². Tại bản đồ năm 1990 thửa đất trên tách thành hai thửa: thửa số 409 có diện tích 402 m² mang tên B, thửa số 410 diện tích 409 mang tên bà T2. Năm 2006, bà Cao Thị Thu H là con gái bà Đ1 tự ý làm giả mạo chữ ký của ông C để làm giấy ủy quyền chia lại thửa đất trên, sau đó làm giả mạo chữ ký của bà Đinh Thương H1, bà Hoàng Thị T1, ông Cao Trung C để làm đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất có diện tích 733 m² chia thành 3 thửa: Bà Hoàng Thị Đ được cấp thửa 424 có diện tích 217 m²; Ông Hoàng Tiến D con rể bà Hoàng Thị Đ được cấp thửa 471 có diện tích 231 m²; Ông Cao Trung C,

thửa 423, diện tích 305 m². Trong quá trình tách thửa, bà T1 đang sinh sống cùng gia đình ông C tại Hà Nội từ năm 1997, ông C và bà T1 hoàn toàn không có thông tin và ký bất kỳ loại giấy tờ xin đăng ký tách thửa cũng như xin đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Toàn bộ giấy tờ trên do bà H làm giả chữ ký của bà T1, ông C và bà H1. Khi được công nhận ba giấy công nhận quyền sử dụng đất, bà H tự đến Ủy ban nhân dân xã lấy và cất giữ không cho gia đình ông biết. Gia đình ông hoàn toàn không biết mình có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; đến năm 2011, gia đình bà H làm một hồ sơ chuyển nhượng giả để chiếm đoạt 100 m² đất của ông C để mang tên anh Hoàng Trường M (con trai bà H); năm 2018, bà T1 mất; năm 2019 khi ông về quê để xây lại nhà làm nơi thờ cúng bố mẹ, bà H mới đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông C thì ông mới phát hiện mẹ con bà H, anh M đã chiếm đoạt một phần thửa đất do mẹ ông để lại cho ông. Nay ông đề nghị Tòa án buộc anh M trả lại diện tích 100 m², huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho anh M để vợ chồng ông tiếp tục đứng tên và có toàn quyền đối với thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tại các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, bị đơn Hoàng Trường M cùng người đại diện theo ủy quyền và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp trình bày: Yêu cầu của ông C là không đúng thực tế về nguồn gốc, thời điểm bắt đầu sử dụng đất, diễn biến, quá trình sử dụng, hiện trạng sử dụng đất, sở hữu tài sản gắn liền với đất của gia đình cụ Hoàng Thị T1 (mẹ đẻ ông C) và gia đình cụ Hoàng Thị Đ (tức Đ1) là bà ngoại của anh M; và không đúng với Văn bản Thông báo số 1075/TB-ĐTTH, ngày 18/10/2024 của cơ quan Cảnh sát điều tra Công an huyện G về kết quả giải quyết tin báo tội phạm của chính ông Cao Trung Chính tố C1 gia đình anh chiếm 100m² đất của ông C.

1. Về nguồn gốc, diễn biến quá trình sử dụng thổ đất của cụ Đ trong đó có 100m² đất mà ông C đang cho rằng anh M đã lấn chiếm:

Bản đồ địa chính xã G lập năm 2004 thể hiện thổ đất của cụ Đ được vẽ thành 3 thửa đất của tờ bản đồ số 14 là các thửa: số 423, diện tích 305 m², chủ sử dụng là Chính; thửa số 471, diện tích 231 m², chủ sử dụng là D (bố của anh M) và thửa số 424, diện tích 217 m², chủ sử dụng là cụ Đ. Nguồn gốc 3 thửa đất trên đều là từ thổ cụ Đ, có diện tích 2,2 sào (792 m²), được hình thành từ năm 1973, với nguồn gốc gồm:

- 1,4 sào = 504 m², cụ Đ1 được UBHC xã và HTX G phê duyệt giao đất để làm nhà ở: có đơn xin đất của bà Đ được Ban quản trị HTX, UBHC xã phê duyệt năm 1973.

- 3 miếng = 108 m² đất phần trăm của cụ Đ.

- 5 miếng = 180 m² đất nguyên là đất có giếng nước của bố chồng cụ Đ cho cụ Đ sử dụng từ trước năm 1980.

Cụ Đ cho biết, sau khi cụ Cao Văn T2 là bộ đội chống Mỹ hy sinh năm 1972; năm 1973, cụ Đ được HTX, UBHC xã đồng ý giao cho 1,4 sào đất (504m²); có đơn xin giao đất được Ban quản trị HTX Nông nghiệp Quyết Tiến và UBHC xã G phê duyệt; mặc dù HTX đã huy động xã viên hỗ trợ gia đình cụ Đ là gia đình liệt sỹ, vượt khó cho gia đình cụ Đ; nhưng gia đình không có đủ điều kiện để xây nhà trên diện tích đất được UBND xã và HTX cấp. Cụ Đ1 đã nhập 1,4 sào đất này cùng 108 m² đất %, 180 m² đất giếng nước nêu trên thành 1 thổ đất thổ cư với diện tích 2,2 sào = 792 m², sử dụng để làm vườn trồng cây.

Năm 1977, chị gái ruột của cụ Đ1 là cụ Hoàng Thị T1, có mảnh đất tại xóm G Q, xã G (được cấp theo diện vợ liệt sỹ) và đã bán mảnh đất này; do cụ T1 là chị ruột cụ Đ nên cụ T1 có đề nghị và được cụ Đ1 cho mượn 200 m² đất trong thổ đất của cụ Đình N ở phía Đông Bắc thổ đất của cụ Đ1 để làm nhà ở và cụ T1 đã xây 1 ngôi nhà trên khuôn viên đất 200 m² để ở (hiện có ngôi nhà của cụ T1 mà ông C đang sử dụng để thờ cúng). Diện tích còn lại của thửa đất cụ Đ1 sử dụng để trồng cây, chăn nuôi, tạo thêm thu nhập cho gia đình và đi lại trông coi nhà cho bà T1, chăm nuôi ông C vì bà T1 hay đi buôn bán xa.

Đến năm 1986, cụ Đình M1 có điều kiện xây 01 ngôi nhà 03 gian tại thổ đất trên để cụ cùng con gái là Cao Thị Thu H ở (cụ Đ chỉ có bà H là con đẻ duy nhất). Năm 2013, bố mẹ anh M đã cải tạo, sửa chữa nâng cấp ngôi nhà này thành ngôi nhà 02 tầng, cả gia đình và cụ Đ sử dụng ngôi nhà này từ đó đến nay. Đồng thời năm 1986, cụ Đ cũng xây dựng 01 nhà bếp, 01 nhà vệ sinh với diện tích khoảng 100 m² ở phía T của thổ đất của cụ Đ, tiếp giáp phía Tây ngôi nhà do bà T1 xây dựng, phía Tây giáp với ngõ xóm, chính là diện tích 100 m² mà ông C cho rằng anh M đã lấn chiếm. Đến năm 2003, cụ Đ1 đồng ý cho bà H sửa chữa, cải tạo khu phụ này để gia đình sử dụng ổn định, liên tục; đến tháng 6 năm 2023, khi ông C có tranh chấp. Trước sức ép của UBND xã G, bố mẹ anh đã tháo dỡ nhà bếp và nhà vệ sinh để giữ hòa khí giữa hai gia đình. Hiện nay ông C đã cố tình xây tường ngăn cao hơn 1,5m mà không được sự đồng ý của gia đình anh đối diện diện tích 100 m² nhà bếp và nhà vệ sinh mà ông C cho rằng anh đã lấn chiếm của ông C.

Năm 2004, xã G thực hiện việc đo đạc, lập bản đồ địa chính và cấp GCN QSDĐ cho các hộ dân, cụ Đ có đề nghị bằng miệng với tổ đo đạc và UBND xã, tách thổ đất của cụ thành 03 thửa gồm: 01 thửa có nhà ở chính 3 gian cụ Đình X năm 1986, cùng với nhà bếp, nhà vệ sinh đứng tên cụ Đ; 01 thửa nằm ở góc Đông Nam thửa đất, phía trước nhà đến sát đường, cụ Đ cho bố mẹ anh; 200 m²

đất cụ T1 mượn của cụ Đ đã xây nhà năm 1977 cho ông C đứng tên chủ sử dụng. Khi UBND xã G tổ chức cho các hộ kê khai, lập hồ sơ cấp GCNQSDĐ (cấp đại trà toàn xã); cụ Đ thời điểm đó đã có tuổi, tay run nên có ủy quyền cho mẹ anh thay mặt cụ Đ1 để làm các thủ tục theo hướng dẫn của tổ đo đạc. Việc đo vẽ lập bản đồ địa chính năm 2004, cấp GCN cho các hộ gia đình ở xã G trong đó có 3 thửa đất tách ra từ thổ đất của cụ Đ thực hiện đồng loạt trên phạm vi toàn xã (hay gọi là cấp GCN đại trà toàn xã) nên các thủ tục do tổ đo đạc viết, chủ hộ chỉ ký theo hướng dẫn của tổ đo đạc.

Năm 2010, cụ Đ có ý định cho anh thừa đất trong đó có ngôi nhà bếp và nhà vệ sinh do cụ Đ1 đã xây năm 1986 (bố mẹ anh đã sửa chữa, cải tạo năm 2003) nên đã mời cán bộ địa chính xã xuống đo đạc và hướng dẫn làm các thủ tục. Khi đó, cán bộ địa chính xã mới thông báo rằng diện tích đất 100 m² có công trình phụ (Ngôi nhà bếp và nhà vệ sinh) của gia đình anh đang sử dụng đã nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà UBND huyện G cấp cho ông C. Gia đình hết sức bất ngờ với việc đo vẽ bản đồ và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sai thực tế cho ông C, vì tại thời điểm đo vẽ bản đồ địa chính, cấp GCN QSDĐ cho ông C, cụ Đ1 khẳng định chỉ đồng ý cho ông C đứng tên 200 m² khuôn viên ngôi nhà cụ T3 xây năm 1977; còn diện tích 100 m² có ngôi nhà bếp và nhà vệ sinh vẫn đang thuộc sở hữu của gia đình anh, cụ không cho ông C mà để phục vụ sinh hoạt chung của gia đình. Cụ Đ1 đã nhờ cán bộ địa chính xã sửa chữa lại cho đúng. Cán bộ địa chính xã yêu cầu ông C phải xuất trình GCNQSDĐ của ông C để làm thủ tục. Tuy nhiên, cán bộ địa chính xã không lập thủ tục để đề nghị UBND huyện chỉnh lý lại GCNQSDĐ của ông C đã cấp sai, mà lại yêu cầu lập thủ tục chuyển nhượng 100 m² đất khu nhà bếp và công trình phụ từ ông C sang cho anh M. Bà H đã trao đổi sự việc trên với bà T1 và với ông C và được sự đồng ý của 02 mẹ con ông C. Tại thời điểm này, anh đang học cao đẳng tại Hà Nội và sinh sống nhờ tại nhà của ông C, anh cũng đã trao đổi với ông C việc vẽ bản đồ và UBND huyện khi cấp nhầm GCN QSDĐ bao gồm cả diện tích đất có ngôi nhà bếp, nhà vệ sinh của cụ Đình vào GCN QSDĐ của ông C và yêu cầu cần sửa lại. Ông C đã đồng ý và nhờ anh trao đổi lại với cụ Đ1 và bố mẹ anh, ông Chính ủy Q cho bà H làm các thủ tục cần thiết để sửa sai, ông C không về trực tiếp được do bận công việc. Sau đó bà H có giúp ông C làm thủ tục chuyển nhượng diện tích 100 m² nêu trên cho anh M vì bà Đ1 đã cho anh M diện tích đất này và sau đó UBND huyện G đã cấp GCNQSDĐ đối với diện tích 100 m² này cho Hoàng Trường M số: BD 602254 ngày 09/12/2010.

2. Việc giải quyết của Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an huyện G đối với tin báo tội phạm của ông Cao Trung Chính tố C1 anh chiếm 100m² đất của ông C: Năm 2024, ông C có đơn tố cáo đến Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an

huyện G tố cáo anh chiếm 100m² đất của ông C tại thửa đất số 423, tờ bản đồ số 14 của ông C. Qua quá trình xác minh, ngày 05/11/2024, Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an huyện G ban hành Thông báo số 1075/TB-ĐTTH ngày 18/10/2024, Cơ quan cảnh sát điều tra công an huyện G; tại Thông báo này cơ quan Cảnh sát điều tra đã kết luận: Không có đủ căn cứ để kết luận là có việc thống nhất, thỏa thuận giữa bà T1 và bà Đ về phân chia tách thửa đất thành 3 mảnh khi đo đạc bản đồ địa chính năm 2004. Như vậy, việc tách thửa đất số 423, tờ bản đồ số 14 khỏi thổ đất của anh trên bản đồ địa chính xã G lập năm 2004, với diện tích 305m², trong đó có cả 100m² khu nhà bếp, nhà vệ sinh, công trình phụ của bà ngoại anh là hoàn toàn không đúng với nguồn gốc đất đai, hiện trạng sử dụng đất. Nay ông C lại có đơn khởi kiện đòi 100m² đất của anh đã được cấp nhằm vào trong diện tích đất mà cụ Đ1 đã cho cụ T1 mượn làm nhà năm 1977 là không đúng vì thửa đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của cụ Đ và cụ Đ đã cho anh chứ không cho bà T1, ông C. Ông C đã xây tường bao trên diện tích đất trên, nay anh đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan độc lập là bà Hoàng Thị Đ (tức Đ1) cùng người đại diện theo ủy quyền và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp trình bày trình bày:

1. Nguồn gốc, thời điểm sử dụng đất, diễn biến quá trình sử dụng đất: Toàn bộ diện tích đất gia đình bà và gia đình bà T1 (mẹ anh C) đang sử dụng đều có nguồn gốc từ thổ đất có diện tích 2,2 sào Bắc Bộ của bà được hình thành từ năm 1973 gồm: 1,4 sào = 504m² do tôi được UBHC xã G và HTX G phê duyệt giao đất cho bà là vợ liệt sỹ Cao Văn T2 để làm nhà ở; có đơn xin đất của tôi được Ban G, UBHC xã G phê duyệt năm 1973. 3 miếng = 108m² đất phần trăm của tôi. 5 miếng = 180 m² đất nguyên là đất có giếng nước của bố chồng bà giao cho bà sử dụng .

2. Diễn biến quá trình sử dụng đất

Năm 1973, sau khi được HTX G, UBHC xã G đồng ý giao đất, HTX đã huy động xã viên hỗ trợ gia đình liệt sỹ, bà đã tiến hành vượt nên thành thổ để làm thổ ở; nhưng lúc đó không có đủ điều kiện để xây nhà, tôi nhập 1,4 sào đất này cùng 108m² đất %, 180m² đất giếng nước do bố chồng cho thành 1 thổ đất thổ cư với diện tích 2,2 sào = 792m², sử dụng để làm vườn trồng cây.

Năm 1977, chị gái ruột của bà là cụ Hoàng Thị T1, hỏi mượn một phần đất để xây nhà ở vì bà T1 hay đi buôn bán xa. Vì thương hoàn cảnh bà T1 cùng có chồng là liệt sỹ nên bà đã cho mượn khoảng 200m² đất trong thổ đất nằm ở phía Đông Bắc thổ đất để làm nhà. Diện tích còn lại của thửa đất bà sử dụng để trồng cây, chăn nuôi, tạo thêm thu nhập cho gia đình và đi lại trông coi nhà cho bà T1, chăm nuôi ông C vì bà T1 hay đi buôn bán xa.

Đến năm 1987, bà mới có điều kiện xây 01 ngôi nhà 03 gian tại thổ đất trên để cùng với con gái là Cao Thị Thu H ở và đồng thời xây 01 nhà bếp nhà vệ sinh diện tích khoảng 100m². Năm 2003, vợ chồng chị H đã cải tạo, sửa chữa cải tạo để cả gia đình cùng sử dụng ổn định, liên tục; đến tháng 6 năm 2023, khi ông C có tranh chấp với chị H, cháu M. Trước sức ép của UBND xã G, anh M đã tháo dỡ nhà bếp và nhà vệ sinh, hiện vẫn còn phần móng. Năm 2010, bà Đ1 đã cho anh M phần đất có bếp và công trình phụ trên và mời địa chính vào đo đạc tách thửa; thì mới được địa chính thông báo phần diện tích này nằm trong sổ của anh C và bà đã yêu cầu địa chính khắc phục, còn cụ thể khắc phục như thế nào thì bà không biết. Sau đó, cơ quan cảnh sát điều tra Công an huyện G đã làm việc với bà thông báo về việc ông Chính tố C1 anh M chiếm đoạt 100m² mà tôi đã cho anh M. Vì tình cảm gia đình nên bà đã cho bà T1 mượn đất làm nhà và sau đó cho ông C đứng tên 200m² đất có ngôi nhà mà bà T1 mượn của bà để xây năm 1977. Tuy nhiên, không hiểu sao mà cơ quan nhà nước lại đo vẽ và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh C với diện tích đất 305m², bao gồm cả 100m² có nhà bếp và công trình phụ mà gia đình bà vẫn đang sử dụng từ năm 1986 tới tận năm 2023 và bà không hề có văn bản giấy tờ gì cho, tặng ông C 100m² đất này.

Tại Thông báo số 1075/TB-ĐTTH ngày 18/10/2024, Cơ quan cảnh sát điều tra công an huyện G đã kết luận:

- Không có đủ căn cứ để kết luận là có việc thống nhất, thỏa thuận giữa bà T1 và bà Đ về phân chia tách thửa đất thành 3 mảnh khi đo đạc bản đồ địa chính năm 2004. Như vậy, việc tách thửa đất số 423, tờ bản đồ số 14 khỏi thổ đất của bà trên bản đồ địa chính xã G lập năm 2004, với diện tích 305m², trong đó có cả 100m² khu nhà bếp, nhà vệ sinh, công trình phụ của bà là hoàn toàn không đúng với nguồn gốc đất đai, hiện trạng sử dụng đất, vi phạm quy định về đo vẽ bản đồ địa chính, vi phạm quy định tại Điều 145 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP334904 ngày 29/12/2006 mà UBND huyện G đã cấp cho ông C là không đúng quy định của pháp luật; vi phạm quy định tại Điều 50 Luật đất đai năm 2003, Điều 135 của Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật đất đai và các Thông tư của bộ T5 hướng dẫn thi hành, cụ thể là: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông C được cấp căn cứ bản đồ địa chính đo vẽ thửa đất 423, tờ bản đồ số 14 được đo vẽ không đúng quy định của pháp luật. Tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đến hiện nay, ông C không hề là chủ sử dụng đối với 100m² đất có khu nhà bếp, nhà vệ sinh, công trình phụ của bà, đang do gia đình bà sử dụng là chủ sở hữu; bà Đ1 cũng không có bất kỳ

văn bản nào cho tặng ông C 100m² đất này mà chỉ cho anh M. Trong khi, theo quy định tại Điều 50, Điều 51 của Luật đất đai năm 2003 thì nhà nước chỉ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho "hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất".

- Hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP334904 ngày 29/12/2006 cho ông C hiện không có, đồng thời ông C khẳng định ông không hề ký bất kỳ giấy tờ gì xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2006. Trong khi bà và bà T1 không hề có văn bản chia tách thửa đất; hơn nữa, bà T1 cũng không hề có văn bản cho, tặng đất cho ông C. Như vậy, thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên cho ông C là không đúng quy định. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này không hợp pháp theo quy định tại Điều 132 Luật đất đai năm 2024 và quy định tại Điều 34 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này phải bị hủy bỏ.

Nay, ông C lại có đơn khởi kiện đòi 100m² đất mà bà đã tặng cho anh M năm 2010 là hoàn toàn vô lý và đề nghị Tòa án: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Cao Trung C và tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP.334904 do UBND huyện G cấp ngày 29/12/2006 cấp cho ông Cao Trung C với lý do: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này được cấp không đúng quy định của pháp luật, đã cấp nhầm 100m² đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà, có các công trình thuộc sở hữu hợp pháp của bà; năm 2010 bà đã cho, tặng cho anh M sử dụng, ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà và anh M nên ông C phải trả lại phần diện tích 100m² đất trên.

Tại văn bản Thông báo kết quả giải quyết nguồn tin về tội phạm ngày 18/10/2024, cơ quan cảnh sát điều tra Công an huyện G đã kết luận một số các nội dung như sau:

- Đối với bà Hoàng Thị Đ1: Về việc tách thửa đất năm 2004 không đủ căn cứ để buộc bà Đ1 phải biết thửa đất đó thuộc quyền sở hữu chung của bà Đ1 và bà T1, vì vậy không kết luận bà Đ1 có mục đích chiếm đoạt đất của bà T1. Về việc chuyển nhượng đất năm 2010 bà Đình B1 diện tích đất mà bà H đề nghị đã đứng tên ông C, nhưng vẫn đồng ý cho anh M, theo bà Đ khai thì do nhận thức đơn giản nên mới đồng ý. Tuy nhiên bà Đ chỉ đồng ý cho bà H diện tích đất trên để chuyển cho anh M chứ không biết bà H thực hiện thủ tục như thế nào, bà H cũng không trao đổi, bàn bạc với bà Đ1 về biện pháp, thủ tục để lấy lại đất, do đó không đủ căn cứ để kết luận bà Đình C2 hành vi chiếm đoạt đất của ông C.

- Đối với bà Cao Thị Thu H: Về việc tách thửa đất năm 2004, bà H là người được bà Đ1 đứng ra làm hồ sơ tách thửa, không biết về việc tách đất có được bà Đ1, bà T1 thống nhất với nhau hay không, lý do cụ thể như thế nào, do đó không

có căn cứ để xác định bà H có hành vi chiếm đoạt đất của bà T3. Về việc chuyển nhượng đất năm 2010, bà H là người đã tự ý lập hồ sơ không đúng quy định của pháp luật về việc chuyển nhượng đất, ký giả chữ ký của bà H1 (vợ ông C), làm hợp đồng chuyển nhượng trong khi không có mặt của ông C để chuyển nhượng 100m² đất của ông C cho anh M là con trai bà H. Bà H khai đã trao đổi với vợ chồng ông C và đã được vợ chồng ông C nhất trí chuyển nhượng, tuy nhiên vợ chồng ông C không thừa nhận việc trên. Như vậy, đủ căn cứ để kết luận bà H đã có hành vi tự ý làm khống hồ sơ chuyển nhượng đất chiếm đoạt diện tích 100m² đất của ông C với giá trị tại thời điểm đó theo định giá là 7.500.000đ. Hành vi của bà H đã cấu thành tội lừa đảo chiếm đoạt tài sản, quy định tại khoản 1 điều 139 BLHS năm 1999 (tương đương khoản 1 điều 174 BLHS năm 2015). Tuy nhiên xét thấy hành vi của bà H xảy ra năm 2010, là tội phạm ít nghiêm trọng, đến thời điểm ông C có đơn tố giác đã hết thời hiệu truy cứu trách nhiệm hình, hết thời hiệu xử phạt hành chính. Do đó, không đủ căn cứ để truy cứu trách nhiệm hình sự và xử phạt hành chính đối với bà H.

- Đối với anh Hoàng Trường M: Anh M2 là người được nhận chuyển nhượng 100m² đất đứng tên ông C, tuy nhiên qua các tài liệu thu thập anh M2 không thực hiện hành vi nào liên quan đến việc lập hồ sơ chuyển nhượng. Anh M2 có ký hồ sơ nhưng do bà H bảo, anh M2 tin tưởng, không hỏi lại cụ thể. Do đó không đủ căn cứ xác định anh M2 đồng phạm với bà H.

Tại biên bản xác minh thu thập tài liệu, chứng cứ ngày 21/3/2025, cơ sở xã G: Tại bản đồ 299 thể hiện bà B và bà T2 chung một thửa 596 có diện tích là 775m². Tại bản đồ năm 1990, thể hiện bà B thửa số 409 diện tích 402m², thửa số 410 mang tên bà T2 diện tích 409 m². Tại bản đồ 2004, thể hiện thửa 423 mang tên ông Chính diện tích 305m², thửa 424 mang tên bà Đ1 diện tích 217m², thửa số 471 mang tên ông D diện tích 231m².

Đến năm 2011, thửa ông C tách cho anh M2 100 m² và anh M2 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Quá trình chuyển nhượng giữa ông C và anh M2, địa phương chỉ lưu giữ hợp đồng chuyển nhượng giữa hai bên. Nay ông C có đơn khởi kiện, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Kết quả xem xét thẩm định và định giá tài sản cụ thể như sau: Thửa đất số 423 tờ bản đồ số 14 mang tên hộ ông Cao Trung C và bà Đinh Thương H1 phía Đông giáp từ đường họ Cao, phía Tây giáp thổ ông D, bà T2, phía Nam giáp đường, phía Bắc giáp thổ anh M2. Trên đất có các công trình sau: 01 nhà cấp 4 mái ngói xây dựng năm 1975, sửa lại năm 2024; phía trước là mái tôn che nắng, phía sau là xây coi nới làm công trình phụ, bếp mái lợp tôn có tường bao xây xung quanh thổ cư, sân và lối đi đổ bê tông, cổng và hai trụ xây gạch (cổng cánh sắt).

Thửa đất số 475 tờ bản đồ số 14 mang tên hộ ông Hoàng Trường M: Phía Đông giáp từ đường họ Cao, phía Tây giáp thổ ông D, bà T2, phía Nam giáp thổ ông C3, phía Bắc giáp thổ ông H2. Trên đất có các công trình xây dựng sau: Nhà kho cấp 4, lợp ngói xây dựng năm 2010 và đã xuống cấp đột nát, nền gạch vụn vỡ

Trên phần diện tích đất tranh chấp có công trình phụ, bếp, diện tích là 13m² do ông C xây dựng năm 2024, phía trên là téc nước sử dụng sinh hoạt. Giá trị quyền sử dụng đất tranh chấp là 6.000.000 đồng/m². Giá trị các công trình xây dựng trên đất: Nhà cấp 4, lợp ngói, trị giá 26.322.000 đồng; công trình bếp và phòng vệ sinh mái lợp tôn xộp trên có téc nước trị giá 5.697.900 đồng, nhà kho mái lợp ngói để dụng cụ lao động trị giá 1.291.500 đồng.

Từ những nội dung trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2025/DS-ST ngày 23/9/2025, Tòa án nhân dân khu vực 10, tỉnh Ninh Bình đã quyết định: Căn cứ vào Điều 166 Bộ luật Dân sự; các Điều 238, Điều 271, Điều 34, 147 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 12, 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Cao Trung C: Buộc anh Hoàng Trường M trả lại ông Cao Trung C và bà Đinh Thương H1 100m² đất tại thửa đất số 475, tờ bản đồ số 14, tại xóm H Q xã G, huyện G, tỉnh Nam Định (nay là xã G, tỉnh Ninh Bình). Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên anh Hoàng Trường M (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 054376 do chủ tịch UBND huyện G, tỉnh Nam Định cấp ngày 18/4/2011) đối với 100m² đất tại thửa đất số 475, tờ bản đồ số 14, tại xóm H Q xã G, huyện G, tỉnh Nam Định (nay là xã G, tỉnh Ninh Bình).

2. Không chấp nhận phần yêu cầu độc lập của bà Hoàng Thị Đình . Giữ nguyên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ ông Cao Trung C cùng với bà Đinh Thị H1 (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP334904 do chủ tịch UBND huyện G, tỉnh Nam Định cấp ngày 29/12/2006) đối với 305m² đất tại thửa đất số 423, tờ bản đồ số 14, tại xóm H Q xã G, huyện G, tỉnh Nam Định (nay là xã G, tỉnh Ninh Bình). Ông C và bà H1 có quyền sử dụng đất và tài sản trên đất đối với diện tích 305m² (thực tế đo đạc là 298,4 m²) tại thửa đất số 423, tờ bản đồ số 14, tại xóm H Q xã G, huyện G, tỉnh Nam Định (nay là xã G, tỉnh Ninh Bình).

Ngoài ra, Bản án còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo đối với các đương sự.

Ngày 02/10/2025, anh Hoàng Trường M có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm. Tại phiên tòa anh Hoàng Trường M giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của anh M trình bày: Về nguồn gốc đất là của bà ngoại anh là cụ Hoàng Thị Đ, sau đó bà ngoại anh cho cụ T1 ở nhờ và cho xây dựng nhà để ở do cụ T1 không có đất. Ông C cũng xác nhận trên 100m² đất mà ông C đang đòi là có công trình xây dựng của nhà bà ngoại anh. Do trong quá trình làm thủ tục cấp sổ đỏ cơ quan Nhà nước đã có sự nhầm lẫn nên mới cấp 100m² đó vào trong phần đất cấp Giấy chứng nhận cho ông C nên gia đình tôi cũng đã nói với cụ T1 (thời điểm đó vẫn còn sống), ông C và được sự chấp thuận của cụ T1, ông C thì mẹ anh là bà Cao Thị Thu H mới đi làm thủ tục do ông C ở Hà Nội không về được nên có bảo mẹ anh ở nhà cứ làm hết thủ tục hộ. Việc Tòa án cấp sơ thẩm chỉ căn cứ vào bản đồ lập năm 1990 để xác định quyền sử dụng đất cho ông C là không đúng và không phù hợp với thực tế sử dụng đất từ bao năm 1987 đến nay, ngoài ra Tòa án cấp sơ thẩm đã không xem xét, đánh giá đến Giấy cấp đất năm 1973 của Ban quản trị HTC nông nghiệp và UBHC xã G cấp đất cho cụ Đ đây mới là căn cứ xác định nguồn gốc đất của cụ Đ; cụ T1 có 200m² đất là do bà anh là cụ Đ cho mượn để làm nhà ở do không có đất. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Bình tại phiên tòa phát biểu quan điểm về giải quyết vụ án.

Về thủ tục tố tụng: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử và việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng đều thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, bác toàn bộ kháng cáo của anh Hoàng Trường M. Giữ nguyên bản dân sự sơ thẩm số 18/2025/DS-ST ngày 23/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 10, tỉnh Ninh Bình, về án phí dân sự phúc thẩm anh Hoàng Trường M phải chịu theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, nghe Kiểm sát viên phát biểu ý kiến, sau khi thảo luận và nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn anh Hoàng Trường M trong thời hạn luật định. Vì vậy, vụ án thuộc thẩm quyền xét xử của cấp phúc thẩm theo quy định tại Điều 293 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét kháng cáo của anh Hoàng Trường M, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Về nguồn gốc của thửa đất: Tại bản đồ địa chính năm 1987, thửa đất số 596 mang tên B và T2 với diện tích là 775m². Năm 1990, tách làm 2 thửa là

thửa số 409 có diện tích 402m² mang tên bà T1 và thửa số 410 diện tích 409m² mang tên bà Đ1. Tại Đơn xin cấp đất của cụ Đ có thể hiện UBHC xã G nhất trí cho cụ được giao đất để có chỗ ở tuy nhiên chỉ dựa vào văn bản này để xác định quyền sử dụng đất cho cụ Đ là không có cơ sở. Mặt khác, năm 1987 khi Nhà nước tiến hành đo vẽ lại bản đồ địa chính để làm căn cứ xác định quyền sử dụng đất cho người dân thể hiện ở Bản đồ địa chính thì thửa đất đứng tên B và T4 là thửa 596 có diện tích 775m²; sau đó đến năm 1990 mới tách thành hai thửa, thửa số 409 mang tên Bích diện tích 402m²; thửa số 410 mang tên Tô diện tích 409m². Như vậy, có cơ sở xác định khẳng định nguồn gốc của thửa đất là của cụ Đ và cụ T1.

[2.2] Xem xét việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Cao Trung C và anh Hoàng Trường M, Hội đồng xét xử thấy:

Tại thông báo kết quả giải quyết nguồn tin về tội phạm ngày 18/10/2024, cơ quan cảnh sát điều tra Công an huyện G đã kết luận:

- Đối với bà Hoàng Thị Đ1: Về việc tách thửa đất năm 2004: Không đủ căn cứ để buộc bà Đ1 phải biết thửa đất đó thuộc quyền sở hữu chung của bà Đ1 và bà T1, vì vậy không kết luận bà Đ1 có mục đích chiếm đoạt đất của bà T1. Về việc chuyển nhượng đất năm 2010 bà Đình B1 diện tích đất mà bà H đề nghị đã đứng tên ông C, nhưng vẫn đồng ý cho anh M, theo bà Đ khai thì do nhận thức đơn giản nên mới đồng ý. Tuy nhiên bà Đ chỉ đồng ý cho bà H diện tích đất trên để chuyển cho anh M chứ không biết bà H thực hiện thủ tục như thế nào, bà H cũng không trao đổi, bàn bạc với bà Đ1 về biện pháp, thủ tục để lấy lại đất, do đó không đủ căn cứ để kết luận bà Đình C2 hành vi chiếm đoạt đất của ông C.

- Đối với bà Cao Thị Thu H: Về việc tách thửa đất năm 2004, bà H là người được bà Đ1 đứng ra làm hồ sơ tách thửa, không biết về việc tách đất có được bà Đ1, bà T1 thống nhất với nhau hay không, lý do cụ thể như thế nào, do đó không có căn cứ để xác định bà H có hành vi chiếm đoạt đất của bà T1.

Về việc chuyển nhượng đất năm 2010, bà H là người đã tự ý lập hồ sơ không đúng quy định của pháp luật về việc chuyển nhượng đất, ký giả chữ ký của bà H1 (vợ ông C), làm hợp đồng chuyển nhượng trong khi không có mặt của ông C để chuyển nhượng 100m² đất của ông C cho anh M là con trai bà H. Bà H khai đã trao đổi với vợ chồng ông C và đã được vợ chồng ông C nhất trí chuyển nhượng, tuy nhiên vợ chồng ông C không thừa nhận việc trên. Như vậy đủ căn cứ để kết luận, bà H đã có hành vi tự ý làm khống hồ sơ chuyển nhượng đất chiếm đoạt diện tích 100 m² đất của ông C với giá trị tại thời điểm đó theo định giá là 7.500.000 đồng. Hành vi của bà H đã cấu thành tội lừa đảo chiếm đoạt tài sản, quy định tại khoản 1 điều 139 BLHS năm 1999 (tương đương khoản 1 điều

174 BLHS năm 2015). Tuy nhiên xét thấy hành vi của bà H xảy ra năm 2010, là tội phạm ít nghiêm trọng, đến thời điểm ông C có đơn tố giác đã hết thời hiệu truy cứu trách nhiệm hình sự, hết thời hiệu xử phạt hành chính. Do đó, không đủ căn cứ để truy cứu trách nhiệm hình sự và xử phạt hành chính đối với bà H.

Theo Kết luận của Cơ quan điều tra Công an huyện G (cũ) và các tài liệu khác có trong hồ sơ thì có cơ sở xác định thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Đ, ông C và ông D; thủ tục chuyển nhượng 100m² đất từ ông C sang anh M đều là giả mạo. Tuy nhiên, xét đến cụ T1 chỉ có duy nhất ông Cao Trung C là con ruột thuộc hàng thừa kế thứ nhất nên việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông C có thể sai về thủ tục nhưng về bản chất thì sau khi cụ T1 mất thì ông C là người duy nhất hưởng toàn bộ di sản thừa kế của cụ T1 nên Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu độc lập của cụ Hoàng Thị Đ là đúng và có cơ sở.

Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho anh Hoàng Trường M, như đã phân tích ở trên thủ tục chuyển nhượng đất từ ông C sang anh M là giả tạo và hành vi của bà Cao Thị H có yếu tố cấu thành tội “Lừa đảo chiếm đoạt tài sản” tuy nhiên do hiệu lực đã hết nên không truy tố trách nhiệm hình sự. Vì vậy, khẳng định thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Hoàng Trường M là sai nên Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 054376 mang tên anh Hoàng Trường M là có căn cứ và đúng pháp luật.

Tại phiên toà anh Hoàng Trường M không đưa ra được các tài liệu, chứng cứ nào mới để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình nên kháng cáo của anh M không được Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận.

[3] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của anh M không được chấp nhận nên phải chịu theo quy định của pháp luật.

[4] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị cấp phúc thẩm không xem xét.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 anh Hoàng Trường M. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 18/2025/D - ST ngày 23 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 10, tỉnh Ninh Bình.

2. Án phí dân sự phúc thẩm: Anh Hoàng Trường M phải chịu 300.000 đồng, số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng anh M đã nộp tại Thi hành án dân sự tỉnh Ninh Bình theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001390 ngày 08/10/2025 được đối trừ khi thi hành án.

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

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- VKSND tỉnh Ninh Bình;
- TAND khu vực 10;
- VKSND khu vực 10;
- THADS tỉnh Ninh Bình;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Trần Công Đoàn