

Bản án số: 12/2026/DS-PT

Ngày: 26/01/2026

V/v: *Tranh chấp quyền sở hữu
tài sản*

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Bà Nguyễn Thị N

Các Thẩm phán: Bà Tô Thị Thuỳ N

Ông Vi Khánh D

- Thư ký phiên toà: Ông Vi Hoàng T - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Cao Bằng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cao Bằng tham gia phiên toà: Bà Đặng Thị Kim Th - Kiểm sát viên.

Trong ngày 26 tháng 01 năm 2026, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cao Bằng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 05/2025/TLPT-DS ngày 14 tháng 10 năm 2025 về việc: “*Tranh chấp quyền sở hữu tài sản*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 19/2025/DS-ST ngày 22 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Cao Bằng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 06/2025/QĐ-PT ngày 04/12/2025; Thông báo hoãn phiên toà số: 16/TB-TA ngày 18/12/2025; Thông báo hoãn phiên toà số: 21/TB-TA ngày 6/01/2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Bà Hoàng Thị Đ; sinh năm 1958

Địa chỉ: Tổ dân phố H 6, phường T P, tỉnh Cao Bằng;

2. Bà Hoàng Thị S; sinh năm 1961

Địa chỉ: Tổ 17, phường T G, tỉnh Cao Bằng;

3. Bà Hoàng Thị T; sinh năm 1964

Địa chỉ: Tổ dân phố H 12, phường T P, tỉnh Cao Bằng.

Đều có mặt tại phiên toà

- Bị đơn: Bà Hoàng Thị X; sinh năm: 1968

Địa chỉ: Tổ dân phố H 6, phường T P, tỉnh Cao Bằng. *Có mặt tại phiên toà*

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

1. Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cao Bằng (đơn vị kế thừa nhiệm vụ, quyền hạn (theo Công văn số 284/THADS ngày 07/8/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Cao Bằng): Phòng Thi hành án dân sự khu vực 1 thuộc Thi hành án tỉnh Cao Bằng); Địa chỉ: Tổ 07, Km 5, phường Đề Thám (nay là phường T P), tỉnh Cao Bằng;

Người đại diện: Ông Nông Văn D – Quyền trưởng phòng. *Có đơn xin xét xử vắng mặt đề ngày 18/12/2025.*

2. Bà Nguyễn Thị Minh P; sinh năm 1984; Địa chỉ: Số nhà 21, tổ dân phố SH 12, phường T P, tỉnh Cao Bằng. *Có mặt tại phiên toà*

3. Bà Hoàng Thị N; sinh năm 1956; Địa chỉ: tổ 10, phường T G, tỉnh Cao Bằng. *Có mặt tại phiên toà.*

- *Người làm chứng:* Ông Hoàng Đức C; Địa chỉ: Xóm Lam Sơn Thượng, xã Hòa An, tỉnh Cao Bằng. *Vắng mặt tại phiên toà.*

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn Hoàng Thị Đ, Hoàng Thị S, Hoàng Thị T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện, quá trình tố tụng và tại phiên toà sơ thẩm các nguyên đơn Hoàng Thị Đ, Hoàng Thị S, Hoàng Thị T thống nhất trình bày:

Về quan hệ, các bà Hoàng Thị Đ, Hoàng Thị S, Hoàng Thị X đều là con của ông Hoàng Ngọc Báu (bí danh Tô Vũ) là cán bộ hoạt Động cách mạng trước năm 1945, có thời gian tham gia hoạt Động cách mạng từ năm 1931 theo Nghị quyết số 133-NQ/CB ngày 12/5/1966 của Ban Thường vụ Tỉnh uỷ Cao Bằng.

Theo quy định tại khoản 1 Điều 1 Quyết định số 20/2000/QĐ-TTg ngày 03/02/2000 của Thủ tướng Chính phủ về việc hỗ trợ người hoạt Động cách mạng trước Cách mạng tháng Tám năm 1945 cải thiện nhà ở thì ông Hoàng Ngọc Báu có tiêu C được miễn toàn bộ tiền mua nhà và tiền sử dụng đất; tại Điều 5 của Quyết định số 20/2000/QĐ-TTg quy định “*Đối với trường hợp thuộc diện được hỗ trợ quy định tại Điều 1 và Điều 2 mà cả vợ và chồng đã mất và các con có khó khăn về nhà ở thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào điều kiện cụ thể để hỗ trợ cải thiện nhà ở (giảm tiền mua nhà ở thuộc sở hữu nhà nước, giảm tiền sử dụng đất khi giao đất, hỗ trợ bằng tiền hoặc các hình thức khác); tổng số tiền hỗ trợ của tất cả các hình thức tối đa là 50 triệu đồng*”. Sau khi nghiên cứu Quyết định của Thủ tướng Chính phủ, ngày 15/3/2000 gia đình đã họp bàn thống nhất cho bà X làm đơn xin cấp đất và để thuận tiện cho việc làm giấy tờ các chị em đã thống nhất để bà X đứng tên nhưng bà Đ là người cầm đơn đến gặp lãnh đạo tỉnh trình bày về hoàn cảnh và những khó khăn của từng người con trong gia đình. Sau khi có bút phê của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh, bà X được mua đất làm nhà tại lô số 5B₆ gia đình họp bàn thống nhất khi nộp tiền mua đất bà S sẽ chi tiền và trực tiếp đi nộp, còn tiền xây nhà sẽ sử dụng nguồn tiền được hỗ trợ bằng tiền theo Quyết định số 20/2000/QĐ-TTg và Quyết định số 2943/QĐ-VX-UB ngày

20/12/2002 của Ủy ban nhân dân tỉnh Cao Bằng, nếu còn thiếu thì bà Đ, bà S, bà Thục có trách nhiệm vay mượn thêm để xây dựng, ngôi nhà là nơi thờ cúng tổ tiên giao cho bà X ở và có trách nhiệm lo giỗ chạp hàng năm không được phép bán, sang nhượng dưới bất kể hình thức nào.

Nhà và đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Hoàng Thị X, việc cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà X là đúng trình tự thủ tục. Tuy nhiên các chị em trong gia đình đều đã thống nhất căn nhà bà X chỉ được ở ngoài ra không được phép bán hay chuyển nhượng cho ai khác.

Năm 2021, bà X gặp khó khăn, không còn tiền để trả nợ ngân hàng, Bà Nguyễn Thị Minh P đã trả ngân hàng giúp bà X và có thỏa thuận chuyển nhượng ngôi nhà cho bà P một khoảng thời gian khi có tiền thì bà X chuộc nhà về theo thỏa thuận ngày 16/8/2021 giữa bà P và bà X. Các chị em cũng nhất trí với P án trên nhưng với điều kiện bà X phải kín kẽ, phải gặp luật sư để soạn thảo nội dung thỏa thuận trong đó phải có nội dung bà X phải chuộc nhà về để làm nhà thờ cúng như biên bản họp gia đình năm 2000.

Bà P đã lấy nhà, đất đứng tên bà X đi vay ngân hàng Liên Việt để kinh doanh sau đó bị Ngân hàng khởi kiện do không có trách nhiệm trả nợ để chuyển món vay thành nợ xấu. Khi ngân hàng kiện bà Phương, bà P đã kiện bà X yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng chuyển nhượng với số tiền 2.318.363.000đ, sau đó Tòa bác yêu cầu các khoản lãi cao của bà P và tuyên bà X phải trả cho bà P số tiền 1.826.638.164đ và bà P phải có nghĩa vụ trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhà cho bà X.

Bà Hoàng Thị Đ, Hoàng Thị S, Hoàng Thị T yêu cầu Tòa án buộc bà Hoàng Thị X chấm dứt hành vi chuyển nhượng tài sản và trả lại quyền sử dụng nhà đất tại địa chỉ số nhà 10 tổ 6, phường H, thành phố Cao Bằng (nay là phường T P), tỉnh Cao Bằng. Do bà Hoàng Thị S bỏ tiền ra mua đất nên yêu cầu bà S được chia một nửa giá trị ngôi nhà, một nửa còn lại chia đều 4 phần cho 4 chị em gồm bà S, bà Đ, bà Thục, bà X. Giao cho bà X tiếp tục quản lý, sử dụng nhà đất và có trách nhiệm thờ cúng theo biên bản họp gia đình năm 2000.

Quá trình giải quyết vụ án, các nguyên đơn thống nhất xác định lại yêu cầu khởi kiện, đề nghị Tòa án xác định thửa đất và tài sản gắn liền với đất là căn nhà tại địa chỉ: số 10, tổ 06, đường Hiến Giang, phường H, thành phố Cao Bằng (nay là phường T P, tỉnh Cao Bằng) là tài sản chung của các chị em trong gia đình gồm bà Hoàng Thị Đ, bà Hoàng Thị S, bà Hoàng Thị T, bà Hoàng Thị X, bà X chỉ có quyền được ở tại căn nhà và không có quyền chuyển nhượng, cầm cố gì đối với tài sản này.

Nguyên đơn Hoàng Thị Đ trình bày: Bà X đã nhiều lần xin mua đất nhưng không thuộc đối tượng nên bà đã trực tiếp đến gặp Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh trình bày hoàn cảnh gia đình là con của cán bộ lão thành cách mạng để xin cho bà X được mua đất làm nhà thờ cúng bố mẹ, tổ tiên vì nguồn gốc nhà và đất là do hưởng chế Đ của bố để lại.

Bà Hoàng Thị S xác nhận là người đứng ra nộp tiền mua đất do các chị em đã thống nhất mua để thờ cúng tổ tiên nên bà mới có trách nhiệm nộp tiền mua đất thay cho bà X, việc đóng góp là tự nguyện bà không yêu cầu bà X phải trả lại.

Các nguyên đơn đều cho rằng việc tranh chấp đất không liên quan đến bà Phương, đề nghị Hội đồng xét xử tách riêng việc tranh chấp giữa bà P và bà X để giải quyết riêng.

Trong quá trình tố tụng và tại phiên toà sơ thẩm bị đơn Hoàng Thị X trình bày:

Nguồn gốc thửa đất và nhà tại địa chỉ: số 10, tổ 06, đường Hiến Giang, phường H, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng do các chị em trong gia đình đóng góp, cụ thể:

Về hình thành đất ở: Bà Hoàng Thị S là người trực tiếp nộp tiền mua đất với Công ty phát triển nhà năm 2000;

Về hình thành nhà ở: Được xây dựng bằng tiền nhà nước hỗ trợ theo Quyết định số 20/2000/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ ngày 03/02/2000 dành cho cán bộ lão thành cách mạng hoạt Động trước năm 1945. Sau khi xây dựng xong thì giao cho bà X ở và có trách nhiệm thờ cúng bố mẹ, tổ tiên (Có biên bản họp gia đình năm 2000).

Nhà và đất nêu trên đang bị Cơ quan Chi cục thi hành án dân sự thành phố Cao Bằng làm thủ tục kê biên theo đơn đề nghị của Bà Nguyễn Thị Minh P. Bà P có ý đồ cướp nhà của bà đang ở bằng cách không đồng ý lấy số tiền Toà án đã tuyên và làm đơn thúc giục Thi hành án kê biên nhà đất mà bà đang ở. Bà đã nhờ các chị em giúp đỡ nhưng các chị em của bà không đồng tình và cho rằng bà đã không thực hiện cam kết của gia đình, để bà P lợi dụng và trục lợi nhiều lần. Nay các chị gái của bà là bà Đ, bà S, bà Thục yêu cầu Toà án xác định nhà và đất tại địa chỉ: số 10, tổ 06, đường Hiến Giang, phường H, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng là tài sản chung do các chị em trong gia đình đóng góp bà hoàn toàn nhất trí.

Bị đơn Hoàng Thị X trình bày: bà đã làm đơn xin mua đất từ năm 1998 nhưng không được mua vì không đủ điều kiện. Năm 2000 Chính phủ ban hành Quyết định số 20/2000/QĐ-TTg hỗ trợ các con của cán bộ lão thành cách mạng có khó khăn về nhà ở, gia đình bà đã họp bàn bạc thống nhất cho bà làm đơn xin mua đất. Bà Đ trực tiếp gặp Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh để xin mua đất, khi có bút phê của Chủ tịch Ủy ban nhân dân trên đơn bà Đ đã báo cho bà nhưng bà không có tiền nên bà S đã bỏ tiền ra mua. Sau khi mua đất xong các chị em đã họp để thống nhất việc mua đất làm nhà là góp chung, bà được ở và thực hiện nghĩa vụ thờ cúng bố mẹ, tổ tiên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị Minh P trình bày:

Bà là người được thi hành án theo bản án số 58/2024/DS-ST ngày 10/9/2024 của Toà án nhân dân thành phố Cao Bằng và bản án số 28/2021/DS-ST ngày 23/10/2021 của Toà án nhân dân thành phố Cao Bằng, tổng số tiền bà X

phải trả theo 02 bản án trên là 2.727.137.600đ và lãi suất. Tài sản tranh chấp là tài sản đang bị kê biên để thi hành án nên bà đề nghị tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Đối với yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn bà không nhất trí vì trong hồ sơ mua bán đất, hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không có tên của nguyên đơn là người đồng sở hữu. Khi bà X chuyển nhượng nhà và đất cho bà thì nội dung hợp đồng thể hiện thừa đất và tài sản gắn liền với đất là tài sản riêng của bà X.

Căn cứ các tài liệu chứng cứ trong vụ án đều thể hiện đất do nhà nước cấp cho bà X chứ không phải cho gia đình bà X, tiền xây dựng nhà theo nội dung biên bản thỏa thuận sử dụng nguồn tiền Nhà nước hỗ trợ theo Quyết định số 20/2000/QĐ-TTg nhưng hợp đồng mua bán nhà được lập trước thời điểm Ủy ban nhân dân tỉnh Cao Bằng cấp kinh phí hỗ trợ cải thiện nhà ở cho người hoạt Động Cách mạng trước tháng 8 năm 1945 theo Quyết định số 20/2000/QĐ-TTg nên tài sản đang tranh chấp không liên quan đến chế Độ của ông Hoàng Ngọc Báu như nguyên đơn và bị đơn trình bày. Trên thực tế, quá trình quản lý sử dụng bà X đã nhiều lần nhờ công ty bất Động sản chào bán nhà và đất, bà Đ biết nhưng không có ý kiến gì, mặt khác trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà X và bà thì bà X cam đoan thừa đất và tài sản gắn liền với đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà X, ngoài ra không còn chủ sử dụng nào khác nên nguyên đơn yêu cầu xác định tài sản này là tài sản chung bà không nhất trí.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Hoàng Thị N trình bày: Bà là con gái cả của ông Hoàng Ngọc Báu. Ông Báu là lão thành cách mạng nên được Nhà nước ưu tiên một suất mua đất với giá chỉ đạo, lẽ ra bà là con trưởng thì sẽ đứng tên mua nhưng thời điểm đó bà đã có nhà đất khác nên các chị em trong gia đình đã thống nhất nhường cho bà X là em út trong gia đình có hoàn cảnh khó khăn hơn đứng ra xin mua đất để thờ cúng bố mẹ với điều kiện bà X không được bán, chuyển nhượng cho ai khác. Đối với số tiền 50 triệu đồng Chính phủ hỗ trợ cho gia đình lão thành cách mạng thì gia đình bà có 05 chị em nên thống nhất chia mỗi người 10 triệu đồng, bà đã nhận 10 triệu phần của bà để chăm sóc mẹ còn 04 phần của các em góp lại để cho bà X mua đất, xây nhà thờ cúng tổ tiên. Năm 2000 bà không tham gia cuộc họp gia đình vì bận công tác nhưng bà biết nội dung và hoàn toàn nhất trí. Cũng trong khoảng thời gian đó bà được mua 01 mảnh đất theo giá chỉ đạo của Nhà nước là suất của chồng bà làm ở Ban nội chính Tỉnh uỷ, do chồng bà không muốn đứng tên nên bà đã đứng tên thay để mua. Đối với yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn bà nhất trí xác định nhà đất của bà X tại tổ dân phố H, phường T P, tỉnh Cao Bằng là tài sản chung của các chị em trong gia đình bao gồm cả bà.

Tại Công văn số 322/CCTHADS ngày 26/3/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cao Bằng xác định tài sản tranh chấp đang là tài sản bị kê biên theo Quyết định số 23/QĐ-CCTHADS ngày 31/8/2023 của chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cao Bằng về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản trên đất. Quá trình tổ chức thi hành án cụ thể:

Theo bản án số 45/2021/DS-PT ngày 21/9/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Cao Bằng, bà Hoàng Thị X phải thanh toán cho bà Nguyễn Thị Thanh Hiền số tiền 900.499.000đ. Ngày 23/7/2024 bà Hiền đã chuyển quyền và nghĩa vụ của người được thi hành án cho Bà Nguyễn Thị Minh P. Theo bản án số 58/2024/DS-ST ngày 10/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Cao Bằng bà X phải thanh toán cho bà P số tiền 1.826.623.165đ và lãi chậm thi hành án.

Qua công tác xác minh cho thấy bà Hoàng Thị X có quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 61 tờ bản đồ số 3 diện tích 50,7m² địa chỉ: số nhà 10, ngõ 116, tổ 6, phường H, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 361577 mang tên bà Hoàng Thị X do Ủy ban nhân dân thị xã Cao Bằng cấp ngày 05/10/2006, tài sản trên đất gồm: 01 nhà xây 03 tầng kiên cố, móng bê tông cốt thép, khung bê tông cốt thép chịu lực. Ngoài ra không còn tài sản nào khác có giá trị.

Ngày 18/8/2021 bà Hoàng Thị X đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất nêu trên tại Văn phòng công chứng Hà Nguyên, ngày 27/9/2021 hoàn thành việc chuyển nhượng tại Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh thành phố Cao Bằng. Việc chuyển nhượng tài sản được hoàn thành sau khi bản án dân sự phúc thẩm số 45/2021/DS-PT ngày 21/9/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Cao Bằng có hiệu lực pháp luật nên Chấp hành viên đã thông báo cho bà Nguyễn Thị Thanh Hiền là người được thi hành án khởi kiện tại tòa án đề nghị tuyên bố giao dịch vô hiệu.

Căn cứ bản án số 29/2023/DS-PT ngày 17/5/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Cao Bằng tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là ngôi nhà xây 03 tầng trên thửa đất số 61 tờ bản đồ số 3 có diện tích 50,7m² giữa bà Hoàng Thị X và Bà Nguyễn Thị Minh P vô hiệu, Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cao Bằng đã ban hành quyết định số 23/QĐ-CCTHADS ngày 31/8/2023 về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bà Hoàng Thị X tại số 10, tổ 06, phường H, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng để thi hành án. Tuy nhiên, việc tổ chức cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản trên đất chưa thực hiện được do liên quan đến việc hủy đính chính chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 361577.

Trong thời gian thực hiện đính chính hủy giao dịch trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do sau khi hoàn thành việc chuyển nhượng, Bà Nguyễn Thị Minh P đã thế chấp quyền sử dụng đất và nhà ở trên đất để đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt – Chi nhánh Cao Bằng (nay là Ngân hàng TMCP Lộc Phát Việt Nam) nên Ngân hàng TMCP Lộc Phát Việt Nam – Chi nhánh Cao Bằng đã khởi kiện tại Tòa án yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nên Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cao Bằng chưa tiến hành kê biên tài sản của bà Hoàng Thị X.

Sau khi có kết quả xét xử của Tòa án, Bà Nguyễn Thị Minh P đã thực hiện xong việc hủy giao dịch trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Văn phòng đăng ký đất đai – Chi nhánh thành phố Cao Bằng. Trong thời gian thực hiện các

thủ tục để tiến hành kê biên quyền sử dụng đất và nhà ở gắn liền với đất của bà Hoàng Thị X, Chi cục Thi hành án dân sự nhận được thông báo của Tòa án về việc đang giải quyết tranh chấp đối với tài sản của bà X nên việc kê biên chưa thực hiện được.

Về yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật, đồng thời quan tâm đẩy nhanh tiến Đ xét xử đối với vụ việc để Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cao Bằng có căn cứ tiếp tục thực hiện các trình tự thủ tục tổ chức thi hành án đối với bản án số 45/2021/DS-PT ngày 21/9/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Cao Bằng và bản án số 58/2024/DS-ST ngày 10/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Cao Bằng đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của người được thi hành án, đảm bảo hiệu lực, hiệu quả của bản án được thi hành trên thực tế, thể hiện tính nghiêm minh của pháp luật.

Tại công văn số 1089/SXD-PTĐT-QLN ngày 09/5/2025 của Sở xây dựng tỉnh Cao Bằng về việc cung cấp thông tin nhà đất đối với gia đình ông Hoàng Ngọc Báu có nội dung: Quyết định số 2943/QĐ-VX-UB ngày 20/12/2002 của Ủy ban nhân dân tỉnh Cao Bằng về việc cấp kinh phí hỗ trợ cải thiện nhờ ở cho người hoạt Đng cách mạng trước tháng 8 năm 1945 theo Quyết định số 20/2000/QĐ-TTg đã hỗ trợ số tiền 50 triệu đồng cho các con ông Hoàng Ngọc Báu gồm: Hoàng Thị N, Hoàng Thị Đ, Hoàng Thị S, Hoàng Thị X, Hoàng Thị T mỗi người 10.000.000 đồng.

Căn cứ các hồ sơ thu thập được cho thấy ông Hoàng Ngọc Báu (tức Tô Vũ) là cán bộ cách mạng hoạt Đng trước năm 1945, nghỉ hưu năm 1973 và mất năm 1986. Theo Quyết định số 507/UB-QĐ-NĐ ngày 17/3/1998 của Ủy ban nhân dân tỉnh Cao Bằng thì Bà Hoàng Thị N (là con gái ông Hoàng Ngọc Báu) đã được cấp lô đất diện tích 54m² địa điểm tại lô số 20, mặt bằng cấp đất khu dân cư Sở xây dựng, phường H, thị xã Cao Bằng.

Tại Công văn số 1051/UBND-NNMT ngày 16/4/2025 của Ủy ban nhân dân thành phố Cao Bằng về việc cung cấp thông tin đất đai để giải quyết vụ án xác nhận Giấy chứng nhận số AG 361577 do Ủy ban nhân dân thị xã Cao Bằng cấp ngày 05/10/2006 cho hộ bà Hoàng Thị X tại thời điểm cấp đảm bảo phù hợp theo trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật đất đai.

Tại biên bản xác minh ngày 04/6/2025 người làm chứng Hoàng Đức C khai: ông có quan hệ họ hàng với các đương sự, ngày 15/3/2000 gia đình bà Đ hợp các chị em (có mặt bà Đ, bà S, bà Thực, bà X, vắng mặt bà N), tại cuộc họp các bà thống nhất bà X có trách nhiệm thờ cúng nên được ưu tiên hơn về phần tiền chế Đ ông Báu được hưởng.

Vụ án đã được hoà giải nhưng không thành.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 19/2025/DS-ST ngày 22/8/2025 của Toà án nhân dân khu vực 1 – Cao Bằng đã quyết định:

Căn cứ Điều 172, Điều 174, Điều 176 Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 10 Luật đất đai năm 2003; Áp dụng khoản 2 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 229, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; điểm đ

khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 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 và lệ phí tòa án.

Tuyên xử:

Bác yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn về việc xác định thửa đất số 61, tờ bản đồ số 03 (nay là thửa đất số 148 tờ bản đồ số 04 bản đồ địa chính năm 2015) diện tích 50,7m² có địa chỉ tại số nhà 10, tổ 06, phường H, thành phố Cao Bằng (nay là tổ dân phố H 6, phường T P), tỉnh Cao Bằng mục đích sử dụng đất ở tại đô thị, đã được Ủy ban nhân dân thị xã Cao Bằng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 361577 cho bà Hoàng Thị X là tài sản chung của bà Hoàng Thị Đ, bà Hoàng Thị S, bà Hoàng Thị T, bà Hoàng Thị X.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 04/9/2025 nguyên đơn Hoàng Thị Đ, Hoàng Thị T, Hoàng Thị S có đơn kháng cáo không nhất trí với toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số: 19/2025/DS-ST ngày 22/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Cao Bằng. Đề nghị HĐXX phúc thẩm xem xét huỷ bản án dân sự sơ thẩm; Công nhận nhà đất tại số 10, tổ H 06, phường T P, tỉnh Cao Bằng là tài sản chung của các chị em (Đ - S - Thục - X); Buộc cơ quan Thi hành án dân sự khu vực 1 – Cao Bằng (Nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 1 – Cao Bằng) phải thi hành đúng bản án 58/2024 (nghĩa vụ bằng tiền).

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn Hoàng Thị Đ, Hoàng Thị T, Hoàng Thị S đề nghị hội đồng xét xử công nhận nhà đất tại số 10, tổ H 06, phường T P, tỉnh Cao Bằng là tài sản chung của các chị em (Đ - S - Thục - X); Buộc Phòng Thi hành án dân sự khu vực 1 – Cao Bằng phải thi hành đúng bản án 58/2024.

Bị đơn nhất trí với nội dung kháng cáo và trình bày: Trước khi bị đơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì các chị em trong gia đình đã họp vào ngày 15/3/2000 thống nhất cho bị đơn được quyền quản lý, sử dụng nhà, đất tại số 10, tổ H 06, phường T P, tỉnh Cao Bằng và có trách nhiệm thờ cúng tổ tiên.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị Minh P không nhất trí với kháng cáo của nguyên đơn, đề nghị HĐXX phúc thẩm bác kháng cáo và giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 19/2025/DS-ST ngày 22/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Cao Bằng.

Tại đơn xin xét xử vắng mặt ngày 18/12/2025, Phòng Thi hành án dân sự khu vực 1 – Cao Bằng có ý kiến đề nghị hội đồng xét xử giải quyết theo quy định của pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cao Bằng phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa, người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án, đảm bảo đúng quy định của pháp luật.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Nguyên đơn Hoàng Thị Đ, Hoàng Thị T, Hoàng Thị S kháng cáo cho rằng: Thửa đất số 61, tờ bản đồ số 3, diện tích 50,7m²

cùng căn nhà trên đất là tài sản chung của bốn chị em ruột (Hoàng Thị Đ, Hoàng Thị S, Hoàng Thị T, Hoàng Thị X), căn cứ vào biên bản họp gia đình ngày 15/3/2000 thống nhất để bà X đứng tên làm đơn mua đất theo tiêu C lão thành cách mạng của cha là ông Hoàng Ngọc Báu. Các đương sự thừa nhận đất được Nhà nước giao theo Quyết định số 2698/QĐ-UB ngày 18/10/2004 và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 361577 ngày 05/10/2006 mang tên bà Hoàng Thị X.

Về cơ sở pháp lý của tiêu C cán bộ hoạt Động cách mạng trước năm 1945:

Theo Công văn số 1089/SXD-PTĐT-QLN ngày 09/5/2025 của Sở Xây dựng tỉnh Cao Bằng, ông Hoàng Ngọc Báu (mất năm 1986) là cán bộ hoạt Động cách mạng trước năm 1945 và Bà Hoàng Thị N (con gái ông Báu) đã được UBND tỉnh Cao Bằng cấp đất theo tiêu C lão thành cách mạng tại Quyết định số 507/UB-QĐ-NĐ ngày 17/3/1998.

Như vậy, tiêu C ưu đãi nhà ở cho người hoạt Động cách mạng của ông Hoàng Ngọc Báu đã được Nhà nước giải quyết xong. Do đó, việc các nguyên đơn viện dẫn tiêu C này để xác lập quyền mua đất cho bà Hoàng Thị X là không có căn cứ pháp lý, vì tiêu C đã được sử dụng hết trước thời điểm lập biên bản họp gia đình ngày 15/3/2000.

Mặt khác, tại “Đơn xin mua đất làm nhà” ngày 20/3/2000 của bà X thể hiện bà là cán bộ Ban Tổ chức Tỉnh ủy Cao Bằng, xin mua đất để xây nhà theo chính sách nhà ở cho cán bộ, công chức chưa có nhà không thuộc diện hưởng chính sách lão thành cách mạng. Phần bút phê của Chủ tịch UBND tỉnh chỉ ghi “Đơn xin mua đất làm nhà của cô Hoàng Thị X là chính đáng, Công Ty Kinh doanh phát triển nhà ở tạo điều kiện giúp đỡ”, không có nội dung phê duyệt theo chế Độ chính sách đặc biệt. Do đó, biên bản họp gia đình ngày 15/3/2000 không có giá trị pháp lý trong việc xác lập quyền sở hữu chung.

Về giá trị pháp lý của biên bản họp gia đình: Biên bản họp gia đình ngày 15/3/2000 chỉ là thỏa thuận giữa các chị em ruột, không được công chứng, chứng thực hoặc cơ quan có thẩm quyền xác nhận, không gắn liền với hồ sơ hành chính mua bán nhà, đất.

Nội dung biên bản đề cập đến việc sử dụng 50.000.000 đồng hỗ trợ theo Quyết định số 20/2000/QĐ-TTg chưa phát sinh tại thời điểm lập, nên không bảo đảm tính xác thực và hiệu lực pháp lý theo quy định tại Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 1995; Người làm chứng trong biên bản là ông Hoàng Đức C có quan hệ họ hàng không bảo đảm tính khách quan do vậy không có căn cứ xem xét. Do vậy, biên bản họp này không đủ điều kiện là hợp đồng dân sự hợp pháp theo Điều 388 Bộ luật Dân sự năm 1995.

Về hồ sơ mua bán, giao quyền và thanh toán tiền nhà: Tài liệu trong hồ sơ vụ án thể hiện bà Hoàng Thị X là người duy nhất thực hiện toàn bộ các thủ tục hành chính và nghĩa vụ tài chính liên quan đến thửa đất và căn nhà tranh chấp, cụ thể: Ngày 20/3/2000, bà X làm đơn xin mua đất; ngày 22/12/2000 được phê duyệt được mua nhà ở theo QĐ số 2472/QĐ- NĐ- UB của UBND tỉnh Cao Bằng; Ngày 26/12/2000, bà X đứng tên người nộp tiền và phân ký thì bà S chỉ “ký thay”.

(thể hiện tại phiếu thu tiền đất khu tập thể Nước Giáp); Ngày 20/11/2001, bà X ký hợp đồng mua bán nhà với Công ty Xây dựng và Phát triển nhà Cao Bằng; Ngày 18/10/2004, được UBND tỉnh Cao Bằng ban hành Quyết định số 2698/QĐ-UB về việc giao quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở mang tên bà Hoàng Thị X; Các chứng từ gốc gồm phiếu thu, hợp đồng mua bán, quyết định giao quyền, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đều đứng tên bà Hoàng Thị X, không có tài liệu, chứng cứ nào thể hiện việc các bà Hoàng Thị Đ, Hoàng Thị T, Hoàng Thị S có cùng góp tiền, cùng ký kết, hoặc cùng đứng tên mua. Do đó, không có căn cứ để xác định tài sản này hình thành từ vốn chung hay là tài sản đồng sở hữu của các bên. Vì Quyết định số 2698/QĐ-UB ngày 18/10/2004 của UBND tỉnh Cao Bằng chỉ giao quyền cho bà Hoàng Thị X, nên bà X là chủ sở hữu hợp pháp duy nhất

Về quá trình quản lý sử dụng tài sản: Sau khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 361577 ngày 05/10/2006, bà Hoàng Thị X là người duy nhất quản lý, sử dụng ổn định, lâu dài thửa đất và căn nhà tại tổ 06, phường H, thành phố Cao Bằng (nay là tổ dân phố H 6, phường T P). bà X đăng ký hộ khẩu thường trú, thực hiện nghĩa vụ thuế, thế chấp tài sản tại ngân hàng và nhiều lần rao bán nhà đất công khai. Các bà Hoàng Thị Đ, Hoàng Thị T, Hoàng Thị S không quản lý, sử dụng chung, cũng không phản đối việc bà X thực hiện quyền định đoạt tài sản trong suốt thời gian dài. Tài liệu trong hồ sơ thể hiện bà Hoàng Thị Đ đã biết việc bà X rao bán nhà nhưng không có ý kiến phản đối (biên bản ghi lời khai ngày 11/9/2020 tại Công an thành phố Cao Bằng), ngoài ra trong phần bổ sung giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất của bà X còn thể hiện nhiều lần thế chấp quyền sử dụng đất với Ngân hàng, trong đó có 02 lần (là ngày 11/4/2013 và 24/6/2015) thế chấp Quyền sử dụng đất cho bà Hoàng Thị Đ với NHNN và PT Nông thôn chi nhánh Cao Bằng, như vậy các nguyên đơn biết nhưng không phản đối và không có khiếu nại gì liên quan đến việc thế chấp và rao bán nhà.

Tại Công văn số 1051/UBND-NNMT ngày 16/4/2025 của UBND thành phố Cao Bằng khẳng định việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Hoàng Thị X là đúng trình tự, thủ tục pháp luật. Như vậy, quá trình hình thành, sử dụng và quản lý tài sản của bà Hoàng Thị X là hợp pháp, công khai, liên tục, không bị tranh chấp cho đến thời điểm tài sản bị kê biên thi hành án năm 2023. Việc các nguyên đơn chỉ khởi kiện yêu cầu xác định tài sản chung sau khi tài sản bị kê biên thi hành án, thiếu cơ sở thực tế và không có căn cứ pháp luật để chấp nhận.

Từ các phân tích trên, cho thấy: Về tính hợp pháp của chứng cứ các công văn, quyết định hành chính của Sở Xây dựng và UBND tỉnh Cao Bằng được ban hành đúng thẩm quyền, trình tự, có giá trị chứng cứ; Phiếu thu tiền đất, hợp đồng mua bán, quyết định giao quyền và giấy chứng nhận đều là chứng cứ gốc, có giá trị pháp lý cao; Biên bản họp gia đình là tài liệu tự lập, không công chứng, không đăng ký, mâu thuẫn với hồ sơ hành chính nên không có giá trị chứng minh quyền sở hữu chung.

Việc bà Hoàng Thị X được giao đất và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đúng trình tự, thủ tục, phù hợp quy định pháp luật; Thửa đất số 61, tờ bản đồ số 3, diện tích 50,7m², địa chỉ tổ 6, phường H, thành phố Cao Bằng, cùng tài sản gắn liền với đất là tài sản riêng của bà Hoàng Thị X. Yêu cầu của các nguyên đơn về việc xác định tài sản chung không có cơ sở pháp lý, nên không được chấp nhận; Nội dung kháng cáo của các nguyên đơn Hoàng Thị Đ, Hoàng Thị T yêu cầu công nhận quyền sở hữu chung đối với thửa đất số 61, tờ bản đồ số 3, diện tích 50,7m² không có căn cứ chấp nhận, cần giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm về việc xác định tài sản tranh chấp thuộc quyền sở hữu, sử dụng hợp pháp của bà Hoàng Thị X.

Đối với nội dung kháng cáo của nguyên đơn buộc Phòng Thi hành án dân sự khu vực 1 – Cao Bằng phải thi hành đúng bản án 58/2024, nhận thấy, tại đơn khởi kiện ban đầu các nguyên đơn không yêu cầu xem xét nội dung này nên tòa cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết trong vụ án, tại cấp phúc thẩm chỉ xem xét trong phạm vi bản án sơ thẩm có kháng cáo theo quy định tại điều 293 BLTTDS, do đó nội dung kháng cáo này không có căn cứ chấp nhận.

Căn cứ khoản 1, Điều 308. Điều 148 BLTTDS năm 2015; sửa đổi bổ sung 2025, điểm đ, khoản 1 Điều 12 Nghị Quyết 326: không chấp nhận đơn kháng cáo của các nguyên đơn Hoàng Thị Đ, Hoàng Thị T, Hoàng Thị S; giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 19/2025/DS-ST ngày 22/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1, tỉnh Cao Bằng.

Án phí: Dương sự được miễn án phí theo quy định.

Sau khi xem xét đơn kháng cáo; tài liệu chứng cứ đã được kiểm tra, xem xét tại phiên tòa; kết quả tranh tụng tại phiên tòa; quan điểm giải quyết vụ án của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cao Bằng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm thực hiện và tuân thủ đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong việc thụ lý, xác định thẩm quyền, quan hệ pháp luật tranh chấp, thu thập, giao nộp chứng cứ và hòa giải, trình tự và thủ tục phiên tòa sơ thẩm. Đơn kháng cáo của nguyên đơn Hoàng Thị Đ, Hoàng Thị T, Hoàng Thị S nộp trong thời hạn luật định, thuộc trường hợp được miễn nộp án phí phúc thẩm nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo và căn cứ kháng cáo của nguyên đơn:

Nguyên đơn Hoàng Thị Đ, Hoàng Thị T, Hoàng Thị S, kháng cáo cho rằng thửa đất số 61, tờ bản đồ số 3, diện tích 50,7m² cùng căn nhà trên đất là tài sản chung của bốn chị em ruột (Hoàng Thị Đ, Hoàng Thị S, Hoàng Thị T, Hoàng Thị X), với lý do theo biên bản họp gia đình ngày 15/3/2000 đã thống nhất để bà X đứng tên làm đơn mua đất theo tiêu C lão thành cách mạng của cha là ông Hoàng Ngọc Báu. Do đó nhà nước giao theo Quyết định số 2698/QĐ-UB ngày 18/10/2004 và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 361577 ngày

05/10/2006 mang tên bà Hoàng Thị X; Buộc Phòng Thi hành án dân sự khu vực 1 – Cao Bằng phải thi hành đúng bản án 58/2024.

Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy: Tại công văn số 1089/SXD-PTĐT-QLN ngày 09/5/2025 của Sở xây dựng tỉnh Cao Bằng về việc cung cấp thông tin nhà đất đối với gia đình ông Hoàng Ngọc Báu có nội dung: Ông Hoàng Ngọc Báu (tức Tô Vũ) là cán bộ cách mạng hoạt Động trước năm 1945, nghỉ hưu năm 1973 và mất năm 1986. Theo Quyết định số 507/UB-QĐ-NĐ ngày 17/3/1998 của Ủy ban nhân dân tỉnh Cao Bằng thì Bà Hoàng Thị N (là con gái ông Hoàng Ngọc Báu) đã được cấp lô đất diện tích 54m² địa điểm tại lô số 20, mặt bằng cấp đất khu dân cư Sở Xây dựng, phường H, thị xã Cao Bằng.

Xét hồ sơ giao quyền sử dụng đất của bà N, Hội đồng xét xử nhận thấy: Ngày 12/5/1992 bà N làm đơn xin cấp nhà ở với tư cách là con gái của ông Hoàng Ngọc Báu, nội dung đơn trình bày hoàn cảnh gia đình trong đó bà Hoàng Thị Xuân là vợ ông Báu chưa có nhà ở nên bà phải đưa mẹ theo ở tập thể cơ quan, do đó bà làm đơn đề nghị xem xét được cấp nhà ở phụng dưỡng mẹ già. Tại phiếu trình duyệt số 69 ngày 16/01/1998 Ủy ban nhân dân thị xã Cao Bằng xét đơn xin giao quyền sử dụng đất của bà N là đúng đắn nên đề nghị Ủy ban nhân dân tỉnh xét duyệt, đến ngày 17/3/1998 Ủy ban nhân dân tỉnh Cao Bằng đã ban hành quyết định số 507/UB-QĐ-NĐ giao quyền sử dụng đất lô đất số 20 – Mặt bằng số 30/UB-QH-NĐ khu dân cư Sở Xây dựng cho Bà Hoàng Thị N. Như vậy, tiêu C ưu đãi nhà ở cho người hoạt Động cách mạng của ông Hoàng Ngọc Báu đã được Nhà nước giải quyết xong. Do đó, việc các nguyên đơn viện dẫn tiêu C này để xác lập quyền mua đất cho bà Hoàng Thị X là không có căn cứ pháp lý.

Mặt khác, tại “Đơn xin mua đất làm nhà” ngày 20/3/2000 của bà X thể hiện bà là cán bộ Ban Tổ chức Tỉnh ủy Cao Bằng, xin mua đất để xây nhà theo chính sách nhà ở cho cán bộ, công chức chưa có nhà, không thuộc diện hưởng chính sách lão thành cách mạng. Phần bút phê của Chủ tịch UBND tỉnh chỉ ghi “Đơn xin mua đất làm nhà của cô Hoàng Thị X là chính đáng, Công Ty Kinh doanh phát triển nhà ở tạo điều kiện giúp đỡ”, không có nội dung phê duyệt theo chế Độ chính sách đặc biệt. Do đó, biên bản họp gia đình ngày 15/3/2000 không có giá trị pháp lý trong việc xác lập quyền sở hữu chung.

Nội dung biên bản đề cập đến việc sử dụng 50.000.000 đồng hỗ trợ theo Quyết định số 20/2000/QĐ-TTg chưa phát sinh tại thời điểm lập, nên không bảo đảm tính xác thực và hiệu lực pháp lý theo quy định tại Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 1995; Người làm chứng trong biên bản là ông Hoàng Đức C có quan hệ họ hàng không bảo đảm tính khách quan do vậy không có căn cứ xem xét. Do vậy, biên bản họp này không đủ điều kiện là hợp đồng dân sự hợp pháp theo Điều 388 Bộ luật Dân sự năm 1995.

Ngoài ra theo các tài liệu trong hồ sơ vụ án thể hiện bà Hoàng Thị X là người duy nhất thực hiện toàn bộ các thủ tục hành chính và nghĩa vụ tài chính liên quan đến thửa đất và căn nhà tranh chấp, cụ thể: Ngày 20/3/2000, bà X làm đơn xin mua đất; ngày 22/12/2000 được phê duyệt mua nhà ở theo Quyết định số 2472/QĐ-NĐ-UB của UBND tỉnh Cao Bằng; Ngày 26/12/2000, bà X đứng tên

người nộp tiền và phân ký thì bà S chỉ “ký thay”. (thể hiện tại phiếu thu tiền đất khu tập thể Nước Giáp); Ngày 20/11/2001, bà X ký hợp đồng mua bán nhà với Công ty Xây dựng và Phát triển nhà Cao Bằng; Mặt khác, tại giấy xác nhận ngày 19/5/2003 của công ty cổ phần xây dựng đầu tư và phát triển đô thị ghi nhận bà Hoàng Thị X là người đứng tên được mua nhà căn hộ số 05 nhà b6 loại II tại khu dân cư Nước Giáp, phường H, thị xã Cao Bằng đã hoàn tất hồ sơ mua bán nhà – quyền sử dụng đất và thanh toán dứt điểm tiền nhà – sử dụng đất – chi phí giải phóng mặt bằng trong đó tiền nhà là 17.583.777đ; tiền sử dụng đất là 15.818.400đ và tiền chi phí giải phóng mặt bằng là 397.995đ. Ngày 18/10/2004, được UBND tỉnh Cao Bằng ban hành Quyết định số 2698/QĐ-UB về việc giao quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở mang tên bà Hoàng Thị X; Các chứng từ gốc gồm phiếu thu, hợp đồng mua bán, quyết định giao quyền, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đều đứng tên bà Hoàng Thị X. không có tài liệu, chứng cứ nào thể hiện việc các bà Hoàng Thị Đ, Hoàng Thị T, Hoàng Thị S có cùng góp tiền, cùng ký kết, hoặc cùng đứng tên mua. Do đó, không có căn cứ để xác định tài sản này hình thành từ vốn chung hay là tài sản đồng sở hữu của các bên. Vì Quyết định số 2698/QĐ-UB ngày 18/10/2004 của UBND tỉnh Cao Bằng chỉ giao quyền cho bà Hoàng Thị X, nên bà X là chủ sở hữu hợp pháp duy nhất.

Tại Điều 176 Bộ luật dân sự năm 1995 quy định về căn cứ xác lập quyền sở hữu như sau:

“Quyền sở hữu được xác lập đối với tài sản trong các trường hợp sau đây

1- ...

2- Được chuyển giao quyền sở hữu theo thoả thuận hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền...”

Theo quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh Cao Bằng thì bà X được giao quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở. Do đó nguyên đơn và bị đơn đề nghị hội đồng xét xử căn cứ biên bản họp gia đình năm 2000 để xác định thửa đất số 61 tờ bản đồ số 3 địa chỉ tại tổ 6, phường H, thành phố Cao Bằng (nay là phường T P), tỉnh Cao Bằng là tài sản chung do các chị em thoả thuận cho bà X đứng ra mua theo tiêu C của cán bộ lão thành cách mạng là không có căn cứ.

Về quá trình quản lý, sử dụng tài sản: Ngày 20/5/2006 bà Hoàng Thị X có đơn xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đến ngày 05/10/2006 được Ủy ban nhân dân thị xã Cao Bằng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 61 tờ bản đồ số 3 diện tích 50,7m² có địa chỉ tại tổ 19, phường H, thị xã Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng cho hộ bà Hoàng Thị X theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 361577.

Khoản 1 Điều 10 Luật đất đai năm 2003 quy định: *“Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất”*.

Theo các tài liệu của Phòng cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội Công an tỉnh Cao Bằng kèm theo Công văn số 59/QLHC-Đ6 ngày 06/6/2025, Hội đồng xét xử nhận thấy sổ hộ khẩu năm 2004 gia đình bà Hoàng Thị X có 02 nhân khẩu là bà X và con gái là Ma Hoàng Việt Anh, không có tên bà Đ, bà S, bà Thực.

Tại phần những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 361577 thể hiện: Ngày 29/02/2012 bà Hoàng Thị X nhận quyền sử dụng đất theo biên bản hoà giải thành ngày 25/5/2004 của Toà án nhân dân thị xã Cao Bằng. Sau thời điểm đăng ký biến Đng, bà X đã nhiều lần thế chấp tài sản cho ngân hàng và bà Hoàng Thị Đ để vay tiền nên bà Đ buộc phải biết tài sản tranh chấp đã được đăng ký quyền sử dụng của riêng bà X.

Tại Công văn số 1051/UBND-NNMT ngày 16/4/2025 của Ủy ban nhân dân thành phố Cao Bằng xác nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 361577 do Ủy ban nhân dân thị xã Cao Bằng cấp ngày 05/10/2006 cho hộ bà Hoàng Thị X tại thời điểm cấp đảm bảo phù hợp theo trình tự, thủ tục theo quy định của Luật đất đai, quá trình giải quyết vụ án bà Đ, bà S, bà Thục đều thừa nhận việc cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Hoàng Thị X là đúng theo trình tự thủ tục nên bà Hoàng Thị X là người có quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.

Từ những phân tích và nhận định nêu trên, không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Hoàng Thị Đ, Hoàng Thị T, Hoàng Thị S về việc yêu cầu công nhận quyền sở hữu chung đối với thửa đất số 61, tờ bản đồ số 3, diện tích 50,7m².

Đối với nội dung kháng cáo của nguyên đơn buộc Phòng Thi hành án dân sự khu vực 1 – Cao Bằng phải thi hành đúng bản án 58/2024. Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xét thấy, tại đơn khởi kiện các nguyên đơn không yêu cầu xem xét nội dung này nên cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết trong vụ án. Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm chỉ xem xét trong phạm vi bản án sơ thẩm có kháng cáo theo quy định tại điều 293 BLTTDS, do đó nội dung kháng cáo này không có căn cứ chấp nhận.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cao Bằng tại phiên toà phù hợp với nhận định của hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[3] Về án phí phúc thẩm: Nguyên đơn là người cao tuổi thuộc trường hợp được miễn án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 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 và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308; Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 29 Nghị quyết số 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 và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Hoàng Thị Đ, Hoàng Thị T, Hoàng Thị S.

1. Giữ nguyên quyết định bản án dân sự sơ thẩm số: 19/2025/DS-ST ngày 22/8/2025 của Toà án nhân dân khu vực 1 – Cao Bằng.

2. Về án phí phúc thẩm: Nguyên đơn Hoàng Thị Đ, Hoàng Thị T, Hoàng Thị S được miễn án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Cao Bằng;
- TAND khu vực 1 – Cao Bằng;
- Phòng THADS khu vực 1 – Cao Bằng;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu tổ HCTP.

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

Nguyễn Thị N