

Bản án số: 65/2026/DS-ST
Ngày: 27-02-2026
V/v: “Tranh chấp đòi giấy chứng
nhận quyền sử dụng đất”.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 11- NINH BÌNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Đính.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Nguyễn Văn Hóa;

Bà Trần Thị Phụng.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Công Thành - Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 11- Ninh Bình.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 11, tỉnh Ninh Bình tham gia phiên tòa: Ông Trần Thế Hùng - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 02 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 11- Ninh Bình xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 299/2025/TLST-DS ngày 15 tháng 12 năm 2025 về việc “Tranh chấp đòi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 01/2025/QĐXXST-DS ngày 09 tháng 01 năm 2026 và quyết định hoãn phiên tòa lần 1 số 20/2026/QĐST-DS ngày 30/01/2026 và quyết định hoãn phiên tòa lần 2 số 20/2026/QĐST-DS ngày 11/02/2026, giữa:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1960; địa chỉ: Thôn 14 Y, xã H, tỉnh Ninh Bình.

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1957; địa chỉ: Thôn 3 Y, xã H, tỉnh Ninh Bình.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1966; địa chỉ: Thôn 3 Y, xã H, tỉnh Ninh Bình.

2. Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1969; địa chỉ: Thôn 3 Y, xã Hải Hậu, tỉnh Ninh Bình.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị B: Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1960; địa chỉ: Thôn 14 Y, xã H, tỉnh Ninh Bình (Văn bản ủy quyền ngày 18/12/2025).

(Có mặt bà L, bà T, bà T1 và bà B)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 04/12/2025, lời khai trong quá trình tố tụng, nguyên đơn bà Nguyễn Thị L trình bày:

Bố mẹ bà là cụ Nguyễn Thái S và cụ Đỗ Thị N (đều đã chết). Di sản thừa kế của bố mẹ bà để lại là quyền sử dụng 1028m² đất (theo bản đồ địa chính là 1026m²), đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 930m² (gồm đất ONT 338m², đất NTS 592m²), còn 96m² chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 281, tờ bản đồ số 3 vị trí tại thôn 3 Y, xã H, tỉnh Ninh Bình.

Bố mẹ bà chết không để lại di chúc. Do các chị em không thỏa thuận được việc phân chia di sản thừa kế. Năm 2018, bà Nguyễn Thị T có đơn khởi kiện tranh chấp phân chia di sản thừa kế là di sản của bố mẹ bà để lại. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 120/2019/TCDS-ST ngày 29/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 11- Ninh Bình) đã quyết định. Chia cho bà Nguyễn Thị N (tức B), bà Nguyễn Thị T1 và bà, mỗi người được sử dụng 180,7m² đất, chia cho ông Nguyễn Văn H được sử dụng 179,4m² đất, chia cho bà Nguyễn Thị T được sử dụng 02 thửa đất. Trong đó thửa thứ nhất có diện tích 160,8m² đất, thửa thứ hai có diện tích 145,7m². Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật đã được Cơ quan Thi hành án dân sự bàn giao đất trên thực địa cho các chị em. Đến nay, bà Nguyễn Thị T đã đi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bố mẹ bà, bà T giữ không đưa cho chị em bà đi làm thủ tục đăng ký biến động

Nay bà yêu cầu Tòa án buộc bà Nguyễn Thị T phải trả lại bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho hộ ông Nguyễn Thái S được UBND tỉnh Nam Định cấp ngày 13/12/1999 cho chị em bà, để các chị em bà làm thủ tục tách thửa theo quy định của pháp luật.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 25/12/2025, bản tự khai bổ sung ngày 02/01/2026 và tại phiên tòa, bị đơn bà Nguyễn Thị T trình bày:

Bà T công nhận lời khai của bà Nguyễn Thị L về việc năm 2018, bà có đơn khởi kiện tranh chấp phân chia di sản thừa kế của bố mẹ bà và đã được Tòa án nhân dân huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định giải quyết bằng Bản án số 120/2019/TCDS-ST ngày 29/11/2019. Bà được chia 02 thửa đất. Trong đó thửa thứ nhất diện tích 160,8m² đất, thửa thứ hai diện tích 145,7m². Bà Nguyễn Thị L, bà Nguyễn Thị T1 và bà Nguyễn Thị Nga mỗi người được chia 180,7m² đất và ông Nguyễn Văn H được chia 179,4m² đất.

Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, bà đã có đơn yêu cầu Thi hành án và đã được Cơ quan Thi hành án bàn giao đất trên thực địa. Hiện bà đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quyết định của Tòa án, còn bản gốc Giấy chứng nhận bà đang giữ. Lý do bà không đưa bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà L, bà T1 và bà Nga (B) đi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận theo quyết định của bản án là vì, bố mẹ bà không có con trai thờ cúng (trước có 01 em trai tên

là Nguyễn Văn H, nhưng mắc bệnh T1 thần, không có vợ, con đã chết năm 2021) nên bà là chị cả phải có trách nhiệm thờ cúng bố mẹ và gia tiên. Do công trình xây dựng của bố mẹ bà (phần chia cho ông H đã xuống cấp) bà đã tự bỏ tiền ra xây sửa nhà hết 200.000.000đ; ngày 9/9/2025 bà đổ lại ngõ hết 45.000.000đ, các em của bà không góp cùng bà.

Nay bà L, bà T1, bà B muốn lấy bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bố mẹ để đăng ký biến động thì 03 bà gồm: Bà L, bà T1 và bà B phải cắt lại một phần đất hoặc mỗi chị em phải bỏ ra 100.000.000đ gửi vào Ngân hàng để lấy tiền cũng giỗ cho bố mẹ bà, thì bà mới đồng ý giao giấy chứng nhận.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 18/12/2025 và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm bà Nguyễn Thị T1 và bà Nguyễn Thị B (tức Nga) nhất trí với yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị L, không bổ sung gì thêm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 11 tại phiên tòa phát biểu ý kiến:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa: Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án, đã xác định đúng quan hệ tranh chấp, thụ lý vụ án đúng thẩm quyền, xác định đúng tư cách pháp lý và mối quan hệ giữa những người tham gia tố tụng, tiến hành thu thập đầy đủ chứng cứ. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm.

- Về nội dung vụ án: Áp dụng điều 166, 164, 169, 279 và 617 Bộ luật Dân sự. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị L: Buộc bà Nguyễn Thị T phải trả cho bà Nguyễn Thị L, bà Nguyễn Thị T1 và bà Nguyễn Thị B bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00434/QSĐĐ/2024/QĐUB do Ủy ban nhân dân tỉnh Nam Định cấp ngày 13/12/1999 đứng tên hộ ông Nguyễn Thái S.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Bà Nguyễn Thị L khởi kiện bà Nguyễn Thị T về việc tranh chấp “Đòi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”. Bà Nguyễn Thị T có nơi cư trú tại thôn 3 Y, xã H, tỉnh Ninh Bình. Do đó, Tòa án nhân dân Khu vực 11- Ninh Bình thụ lý, giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 2 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

[2.1] Bà Nguyễn Thị L yêu cầu bà Nguyễn Thị T phải giao lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số sêri I 946328 do Ủy ban nhân dân tỉnh Nam Định cấp ngày 13/12/1999 đứng tên hộ ông Nguyễn Thái S. Hội đồng xét xử xét thấy: Theo điểm b khoản 1 Điều 92 của Bộ luật tố tụng Dân sự quy định những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh: “*Những tình tiết, sự kiện đã được xác định trong bản án, quyết định của Tòa án đã có hiệu lực pháp luật hoặc quyết định của cơ*

quan nhà nước có thẩm quyền đã có hiệu lực pháp luật;” và theo khoản 21, Điều 3 Luật Đất đai năm 2024 quy định: “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất là chứng thư pháp lý để Nhà nước xác nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hợp pháp của người có quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất. Tài sản gắn liền với đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất là nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất theo quy định của pháp luật. Giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của các luật có L quan được thực hiện theo quy định của Luật này có giá trị pháp lý tương đương như Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất tại Luật này...” tại khoản 1 Điều 26 Luật Đất đai năm 2024 quy định về Quyền chung của người sử dụng đất: “Được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất khi có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật về đất đai.”. Thửa đất số 281 trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số sêri I 946328 do Ủy ban nhân dân tỉnh Nam Định cấp ngày 13/12/1999 đứng tên hộ ông Nguyễn Thái S là di sản thừa kế của cụ S, cụ Nụ đã được Tòa án giải quyết bằng bản án dân sự số 120/2019/TCDS-ST ngày 29/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 11- Ninh Bình) có hiệu lực pháp luật. Quá trình giải quyết vụ án, bà T thừa nhận đang giữ bản chính giấy chứng nhận, nên việc bà T không thực hiện việc giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà L, bà T1, bà B để thực hiện đăng ký biến động theo quyết định của Tòa án. Việc giữ giấy chứng nhận của bà T là hành vi cản trở trái pháp luật việc thực hiện quyền sở hữu, quyền khác đối với tài sản của và L, bà T1 và bà B. Theo khoản 2 Điều 164 của Bộ luật Dân sự quy định: “Chủ sở hữu, chủ thể có quyền khác đối với tài sản có quyền yêu cầu Tòa án, cơ quan nhà nước có thẩm quyền khác buộc người có hành vi xâm phạm quyền phải trả lại tài sản, chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật việc thực hiện quyền sở hữu, quyền khác đối với tài sản và yêu cầu bồi thường thiệt hại”. Ngoài ra, theo tiểu mục 2 mục IV, Công văn số 02/TANDTC - PC 2021 ngày 02/8/2021 về giải đáp một số vướng mắc trong công tác xét xử quy định “Nếu có yêu cầu Tòa án giải quyết buộc người chiếm giữ trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chấm dứt hành vi cản trở thực hiện quyền của người sử dụng đất thì Tòa án nhân dân sẽ thụ lý giải quyết theo quy định tại khoản 2 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự” để giải quyết theo thủ tục chung.

Từ phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị L, buộc bà Nguyễn Thị T phải giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số sêri I 946328 do Ủy ban nhân dân tỉnh Nam Định cấp ngày 13/12/1999 đứng tên hộ ông Nguyễn Thái S cho bà L, bà T1 và bà B (tức Nga).

[2.2] Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bà Nguyễn Thị T trình bày, các bà L, bà T1 và bà B muốn lấy bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để tách thửa thì 03 bà gồm: Bà L, bà T1 và bà B phải cắt lại một phần đất hoặc mỗi chị em phải góp 100.000.000đ gửi vào Ngân hàng để lấy tiền cúng giỗ cho bố mẹ bà, thì bà mới đồng ý. Mặc dù đây không phải là yêu cầu phản tố của bà T. Tuy

nhiên, yêu cầu trên không có căn cứ hoặc không có quy định nào của pháp luật để xem xét chấp nhận. Bởi lẽ, bản chất của việc đòi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà L là để thực hiện quyền hưởng thừa kế của các đương sự đã được Tòa án giải quyết bằng bản án có hiệu lực pháp luật. Việc các đương sự tiếp tục góp giá trị đất hay bằng tiền để thực hiện việc cúng giỗ là sự tự nguyện của các đương sự, không phải là yêu cầu để giải quyết trong vụ án này. Do đó, Hội đồng xét xử không có căn cứ xem xét yêu cầu nêu trên của bà Nguyễn Thị T.

[3] Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải nộp án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật. Tuy nhiên, do bị đơn là người cao tuổi có đơn xin miễn án phí nên được miễn án phí.

[4] Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo bản án theo quy định tại Điều 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ 105, 115, 164, 166 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 21 Điều 3, Điều 26 Luật Đất đai 2024; khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 217, Điều 218 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

1. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Nguyễn Thị L về việc “Tranh chấp đòi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” với bị đơn bà Nguyễn Thị T.

2. Buộc bà Nguyễn Thị T phải trả cho bà Nguyễn Thị L, bà Nguyễn Thị T1 và bà Nguyễn Thị B (tức N) bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số sêri I 946328 do Ủy ban nhân dân tỉnh Nam Định cấp ngày 13/12/1999 đứng tên hộ ông Nguyễn Thái S.

3. Trường hợp bà Nguyễn Thị T không giao trả bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số sêri I 946328 do Ủy ban nhân dân tỉnh Nam Định cấp ngày 13/12/1999 đứng tên hộ ông Nguyễn Thái S thì bà Nguyễn Thị L, bà Nguyễn Thị T1 và bà Nguyễn Thị B (tức N) được quyền L hệ với các cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục thu hồi, hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên theo quy định tại Điều 152 Luật đất đai năm 2024; Điều 106, Điều 178 Luật thi hành án dân sự; điểm a, b mục 2 khoản 8 Điều 1 Nghị định số 152/2024/NĐ-CP ngày 15/11/2024 sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định 62/NĐ-CP ngày 18/7/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Thi hành án dân sự và các quy định khác của pháp luật để cấp mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà L, bà T1, bà B theo quyết định của Bản án số 120/2019/TCDS-ST ngày 29/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định.

4. Về án phí: Căn cứ khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm a Khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà Nguyễn Thị T do là người cao tuổi.

5. Về quyền kháng cáo: Căn cứ Điều 271; Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự: Các đương sự được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, 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 thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a 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:

- Đương sự;
- TAND + VKSND tỉnh Ninh Bình;
- VKSND Khu vực 11;
- THADS tỉnh Ninh Bình;
- UBND xã H;
- Hồ sơ vụ án;
- Lưu văn phòng.

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

Nguyễn Văn Đính