

TÒA PHÚC THẨM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
TẠI HÀ NỘI

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

Bản án số: 121/2026/DS-PT
Ngày: 10/3/2026
V/v: Kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất; yêu cầu
hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA PHÚC THẨM TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO TẠI HÀ NỘI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Vũ Đông;

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Tiến Dũng;

Ông Phạm Việt Hà.

- Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Thị Xuân Thành, Thư ký Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Hà Nội.

- Đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Hà Nội tham gia phiên tòa: Ông Bùi Ngọc Tân, Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 3 năm 2026, tại trụ sở Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Hà Nội, mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 293/2025/DS-PT ngày 08 tháng 12 năm 2025, về việc “Kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”, do có kháng cáo của nguyên đơn, đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 391/2025/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2015/2026/QĐ-PT ngày 23 tháng 02 năm 2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị H; sinh năm 1930; địa chỉ: Thôn M, xã H, tỉnh Thanh Hóa; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Công ty L4, thuộc Đoàn Luật sư thành phố H do bà Đặng Khánh L, sinh năm 2002 làm đại diện; địa chỉ: Số A, ngõ G, D, phường C, thành phố Hà Nội; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Văn T1 và Luật sư Trần Đình K – Công ty L4, thuộc Đoàn luật sư thành phố H; Luật sư T1 vắng mặt, Luật sư K có mặt.

2. Bị đơn: Bà Cao Thị H1; Sinh năm 1963; có mặt.

Ông Ngô Văn H2; Sinh năm 1960; vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Thôn C, xã H, tỉnh Thanh Hóa.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Cao Thị H1: Chị Nguyễn Thị Lan A, sinh năm 1996; địa chỉ: P, chung cư H, M, A T, phường K, thành phố Hà Nội; có mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ủy ban nhân dân xã H, tỉnh Thanh Hoá; vắng mặt.

3.2. Bà Cao Thị L1; Sinh ngày: 20/09/1959; địa chỉ: Thôn T, xã H, tỉnh Thanh Hóa; vắng mặt.

3.3. Bà Cao Thị K1; Sinh ngày: 18/05/1958; địa chỉ: Thôn C, xã H, tỉnh Thanh Hóa; vắng mặt.

3.4. Bà Cao Thị N; Sinh ngày: 20/04/1965; địa chỉ: Thôn N, xã H, tỉnh Thanh Hóa; vắng mặt.

3.5. Bà Cao Thị S; Sinh ngày: 12/07/1964; địa chỉ: Thôn C, xã H, tỉnh Thanh Hóa; vắng mặt.

3.6. Bà Cao Thị N1; Sinh ngày: 15/02/1973; địa chỉ: Thôn C, xã H, tỉnh Thanh Hóa; vắng mặt.

3.7. Ông Cao Thạch B; Sinh ngày: 19/05/1975; địa chỉ: Thôn M, xã H, tỉnh Thanh Hóa; vắng mặt.

3.8. Anh Ngô Văn M và chị Lê Thị H3; Anh M1 có mặt, chị H3 vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của anh M1: Anh Ngô Văn H4, sinh năm 1991; cùng địa chỉ: Thôn C, xã H, tỉnh Thanh Hóa; có mặt.

3.9. Ngân hàng N4; địa chỉ: Số B Phố L, phường G, Hà Nội.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Nguyên A1 - Giám đốc Chi nhánh H7; vắng mặt.

3.10. Văn phòng C3, tỉnh Thanh Hóa; địa chỉ: Thôn F, xã H, tỉnh Thanh Hóa; có đơn xin vắng mặt.

3.11. Sở T8 (kế thừa là Sở T8), tỉnh Thanh Hóa; người đại diện theo ủy quyền: Chi Nhánh Văn phòng H7 do ông Lê Trung D làm Giám đốc Chi nhánh; có đơn xin vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Bà Nguyễn Thị H trình bày vào khoảng năm 1995-1997, con gái bà là Cao Thị H1 gặp khó khăn về kinh tế và nhà ở, bà cho ở nhờ tại căn nhà 3 gian, cấp 4, chiều dài 8,5 mét, chiều rộng 4,6 m = 39,1 m², tường xây gạch, nét mộc gỗ, mái ngói; tại thửa đất số 56, tờ bản đồ số 02, diện tích 230m² tại xóm A, nay là thôn C, xã H, huyện H, được cấp GCNQSDĐ mang tên Nguyễn Thị H.

Sau một thời gian, con gái bà Cao Thị H1 lên nhà hỏi bà mượn GCNQSDĐ, tự ý làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất Ngô Văn H2 và Cao Thị H1 mà bà không hề biết và cũng không được nhận tiền. Bà không tặng cho, không bán, và

cũng không ký giấy tờ, hồ sơ làm thủ tục sang tên cho bà H1, ông H2. Việc bà Cao Thị H1 tự ý làm thủ tục sang tên đã làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền, lợi ích hợp pháp của bà và gia đình bà, vậy bà làm đơn này đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa xem xét giải quyết các vấn đề sau đây:

1. Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 586383; số cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 81, do UBND huyện H, cấp ngày 14/04/2004, thửa 269, tờ bản đồ 14, diện tích 252,0m², mang tên chủ hộ Ngô Văn H2 vợ Cao Thị H1, địa chỉ: Thôn A (nay là thôn C, xã H, tỉnh Thanh Hóa).

2. Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 961385; số cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất TH 01520, thửa 26, tờ bản đồ 14 (E_48 08 259 c), bản đồ địa chính xã H, huyện H, tỉnh Thanh Hóa, cấp ngày 19/09/2014, diện tích 277,0 m², mang tên ông Ngô Văn H2 bà Cao Thị H1, địa chỉ: Thôn A (nay là thôn C, xã H, tỉnh Thanh Hóa).

3 Yêu cầu hủy Biên bản họp gia đình theo GCNQSD đất số X 586383, UBND huyện H, cấp ngày 14/04/2004. Số vào sổ 81, thửa số 269, tờ bản đồ số 14, diện tích 252,0m², địa chỉ: Thôn A (nay là thôn C, xã H, tỉnh Thanh Hóa).

4. Yêu cầu ông H2, bà H1 trả lại toàn bộ diện tích 252,0 m², thửa 269, tờ bản đồ số 14, địa chỉ: Thôn A (nay là thôn C, xã H, tỉnh Thanh Hóa) cho bà.

5. Yêu cầu bồi thường thiệt hại ngôi nhà 3 gian, cấp 4, chiều dài 8,5m, chiều rộng 4,6m, tổng diện tích 39,1m², tường xây gạch, nết mộc gỗ, mái ngói, bằng cách xây lại nguyên trạng cho bà.

* Các tài liệu, chứng cứ, phô tô (có dấu treo của UBND xã kèm theo) gồm:

- Sổ mục kê tổng diện tích 2.024m², trong đó; Diện tích đất ở 230m² , số còn lại diện tích đất phần trăm, đất nông nghiệp, đất đồng cá còn trường, người đại diện chủ hộ là Nguyễn Thị H được đóng dấu treo của UBND xã H đúng quy định của pháp luật.

- Hồ sơ năm 1996 tên Nguyễn Thị H được đóng dấu treo của UBND xã H đúng quy định của pháp luật.

- Toàn bộ hồ sơ được sao từ Văn phòng Đăng ký đất đai huyện H7, được đóng dấu treo đúng quy định của pháp luật.

Quá trình giải quyết vụ án, bà phát hiện giao dịch tặng cho quyền sử dụng đất vào năm 2022 giữa bà Cao Thị H1 và ông Ngô Văn H2 với anh Ngô Văn M (con trai bà H1 và ông H2) đối với thửa đất có nguồn gốc của gia đình bà. Ngày 07/06/2022, trên cơ sở hợp đồng tặng cho, anh Ngô Văn M đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T8 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DE 325406, số cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CS 03283, đối với thửa đất 138, tờ bản đồ số 72, tổng diện tích 277,0m² (Đất ở nông thôn 252,0m²; Đất trồng cây lâu năm 25,0m²).

Bà cho rằng giao dịch chuyển nhượng nhà, đất trên vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật, bởi bà Cao Thị H1 và ông Ngô Văn H2 không phải chủ sử dụng hợp

pháp và không có quyền tặng cho, chuyển nhượng hay bất kỳ quyền gì của chủ sử dụng đất hợp pháp. Ông H2 và bà H1 không có quyền tặng cho 277,0m² đất thuộc thửa đất đang tranh chấp cho ông Ngô Văn M. Hơn nữa, tại hồ sơ đăng ký biến động đất đai của ông Ngô Văn M, không có chữ ký và xác nhận của Công chức địa chính và UBND xã. Việc cấp giấy chứng nhận sử dụng đất cho ông Ngô Văn M là hoàn toàn không đúng trình tự, thủ tục pháp luật. Do đó, để việc giải quyết vụ án được triệt để, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà và các con bà, *bà bổ sung thêm yêu cầu khởi kiện*, đề nghị Quý Tòa xem xét, thụ lý và giải quyết bổ sung những yêu cầu sau:

1. *Tuyên Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Ngô Văn H2 và bà Cao Thị H1 cho anh Ngô Văn M đề ngày 05/06/2022 là vô hiệu và giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu theo quy định pháp luật.*

2. *Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sổ hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DE 325406; số cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CS 03283, do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh T8 cấp ngày 07/06/2022, mang tên anh Ngô Văn M, thửa 138, tờ bản đồ 72, bản đồ địa chính xã H.*

3. *Buộc ông Ngô Văn H2, bà Cao Thị H1 và anh Ngô Văn M trả lại toàn bộ thửa đất 269, tờ bản đồ số 14, diện tích 252,0m², địa chỉ: Thôn A, (nay là thôn C, xã H, tỉnh Thanh Hóa) cho bà Nguyễn Thị H và bồi thường thiệt hại ngôi nhà 3 gian, cấp 4, chiều dài 8,5 mét, chiều rộng 4,6 mét, tổng diện tích 39,1m², tường xây gạch, nết mộc gỗ, mái ngói, bằng cách xây lại nguyên trạng cho bà.*

Bị đơn là bà Cao Thị H1 và chồng là ông Ngô Văn H2 trình bày:

Bố bà H1 là Cao Thạch S1 (chết tháng 07/1975 âm lịch) và mẹ H1 là bà Nguyễn Thị H (sinh năm 1930). Bố mẹ sinh được 07 người con gồm Cao Thị L1, Cao Thị K1, Cao Thị H1, Cao Thị N, Cao Thị S, Cao Thị N1 và Cao Thạch B. Thửa đất hiện nay bà Nguyễn Thị H đang có đơn khởi kiện tranh chấp có nguồn gốc là của bố mẹ. Bố mẹ là chủ sử dụng thửa đất số 269, tờ bản đồ số 14, diện tích 252m² tại thôn A, xã H, huyện H, tỉnh Thanh Hóa cũ (nay là thôn C, xã H, tỉnh Thanh Hóa). 07 chị em đều được sinh ra và lớn lên trên nhà đất này cùng bố mẹ. Đến năm 1975, bố bà H1 mất không để lại di chúc.

Khoảng năm 1999, mẹ bà có bán thửa đất và nhà của bà H tại thôn A, xã H, huyện H, tỉnh Thanh Hóa cũ (nay là thôn C, xã H, tỉnh Thanh Hóa) cho gia đình ông Lê Văn Q và vợ là bà N (trú cùng thôn A, xã H) với số tiền khoảng 19.000.000 đồng (Mười chín triệu đồng). Nhà ông Q, bà N có cọc trước cho bà H là 5.000.000 đồng (năm triệu đồng). Sau đó, vợ chồng ông bà có mong muốn mua lại thửa đất và nhà nêu trên của mẹ nên đã trao đổi với mẹ để bà nói lại với vợ chồng ông Q, bà N cho chuộc lại nhà đất và bán lại cho vợ chồng ông bà với giá là 18.000.000 đồng (mười tám triệu đồng). Lúc này, vợ chồng ông bà có bán căn nhà bằng và đất tại thôn Đ, xã H, huyện H, tỉnh Thanh Hóa (nay là thôn C, tỉnh Thanh Hóa) cho ông Nguyễn Văn P số tiền là 20.000.000 đồng (hai mươi triệu đồng). Sau khi lấy được tiền bán nhà, bà đã trả toàn bộ số tiền 18.000.000 đồng (Mười tám triệu

đồng) cho mẹ để bà trả lại tiền cọc cho vợ chồng ông Q và bà N chuộc lại thửa đất và nhà, bán cho vợ chồng ông bà. Ngày 02/04/1999, vợ chồng ông bà đã đưa bà H đến Ủy ban nhân dân xã H để thực hiện thủ tục chuyển nhượng nhà đất. Tại đây, cán bộ địa chính xã ông Vũ Bá T2 và Chủ tịch UBND xã ông Ngô Công C, đã kiểm tra thông tin của hai bên và thông tin thửa đất, đồng thời hướng lập giấy chuyển nhượng nhà và đất ở. Bà H1 đã viết tay hai bản giấy chuyển nhượng nhà và đất ở. Hai bên ký, ghi họ tên đầy đủ (bên bán là bà Nguyễn Thị H và bên mua là ông Ngô Văn H2) và được ông Vũ Bá T2 là cán bộ địa chính ký xác nhận và ông Ngô Công C là Chủ tịch UBND xã H ký đóng dấu vào giấy chuyển nhượng nhà và đất ở. Sau khi xong xuôi thủ tục giấy tờ, UBND xã H giao lại cho gia đình bà 0 (một) bản để giữ, bản còn lại UBND xã H lưu và làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận QSDĐ cho vợ chồng ông bà. Ngày 14/4/2004, vợ chồng ông bà được UBND huyện H cấp Giấy chứng nhận QSDĐ số X586383, số vào sổ cấp giấy 81, thửa đất 269, tờ bản đồ số 14, diện tích 252 m² tại địa chỉ thôn A (nay là thôn C), xã H, tỉnh Thanh Hóa mang tên chủ hộ Ngô Văn H2, Cao Thị H1. Đến ngày 19/9/2014, UBND huyện H cấp đổi Giấy chứng nhận QSDĐ số BV 961385, số vào sổ cấp giấy CH 01520, tại thửa đất 269, tờ bản đồ số 14 (E_48_08 259 c) bản đồ địa chính xã H, diện tích 277 m² (đất ở tại nông thôn: 252 m², đất trồng cây lâu năm: 25 m²), tài sản là nhà ở mái lợp ngói, diện tích 54 m², địa chỉ thôn A (nay là thôn C), xã H, tỉnh Thanh Hóa, mang tên ông Ngô Văn H2, bà Cao Thị H1. Sau khi mua nhà đất của mẹ, thì gia đình ông bà cũng đã chuyển tới sinh sống ổn định, không có tranh chấp với ai tại nhà đất này, là người đóng thuế cho Nhà nước tính đến nay đã gần 30 năm. Nhiều lần gia đình ông bà đã sửa chữa, coi nói nhà, xây dựng công trình phụ, bếp tại thửa đất này thì mẹ và các chị em ở gần đều biết, tới giúp đỡ. Mẹ con, chị em trong gia đình vẫn thường xuyên qua lại thăm nhau vui vẻ không có vấn đề gì.

Đến năm 2022, vợ chồng ông bà đã thực hiện việc tặng cho QSDĐ và tài sản gắn liền với đất cho con trai là Ngô Văn M (sinh năm 1988, CCCD số 038088040538) theo Hợp đồng tặng cho QSDĐ và tài sản gắn liền với đất do Văn phòng C3 chứng nhận ngày 06/5/2022 và anh Ngô Văn M đã được Sở Tài nguyên môi trường tỉnh T8 cấp Giấy chứng nhận QSDĐ quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DE325406 ngày 07/6/2022, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS03283 (thửa đất 138, tờ bản đồ số 72 bản đồ địa chính xã H đo đạc năm 2014, diện tích 277 m², đất ở tại nông thôn: 252 m², đất trồng cây lâu năm: 25 m²), địa chỉ: C, xã H, tỉnh Thanh Hóa. Năm 2022 anh Ngô Văn M đã xây dựng căn nhà 02 tầng trên. Tuy nhiên hiện nay, bà Nguyễn Thị H đang khởi kiện tại Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa yêu cầu hủy các Giấy chứng nhận QSDĐ của vợ chồng ông bà và đòi trả lại toàn bộ diện tích đất đối với thửa đất số 269, tờ bản đồ số 14, diện tích 252,0m² địa chỉ tại thôn A (nay là thôn C), xã H, huyện H, tỉnh Thanh Hóa cho bà Nguyễn Thị H là hoàn toàn không đúng. Việc mua bán nhà đất của vợ chồng ông bà và mẹ đã thực hiện xong và tuân thủ trình tự theo quy định pháp luật, các anh chị em trong gia đình, hàng xóm láng giềng đều biết rõ (anh

chị em đều sống tại địa phương gần nhau) và không có ý kiến gì. Cán bộ của UBND xã H cũ cũng xác nhận điều này. Gia đình ông bà đã sử dụng ổn định, lâu dài, công khai, xây dựng và cải tạo tài sản trên đất, đóng thuế cho Nhà nước tính đến nay đã gần 30 năm. Hơn nữa, việc cấp Giấy chứng nhận QSDĐ và thủ tục tặng cho con trai ông bà là Ngô Văn M cũng đều được thực hiện đúng quy định pháp luật. Do đó, ông bà không đồng ý với các yêu cầu trên của bà Nguyễn Thị H đưa ra. Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa xem xét bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trình bày:

1. Bà Cao Thị L1, bà Cao Thị N1 (Con gái bà H, chị và em gái bà H1):

Bà L1 và bà N1 thừa nhận nguồn gốc thửa đất đang tranh chấp và diễn biến của việc chuyển nhượng đất giữa bà H và vợ chồng bà H1 như trình bày của bà H1, ông H2 là đúng.

Ngoài ra các bà trình bày thêm, để có tiền mua nhà đất của bà H, vợ chồng bà H1 có bán căn nhà bằng và đất tại thôn Đ, xã H, huyện H, tỉnh Thanh Hóa (nay là thôn C, tỉnh Thanh Hóa) số tiền là 20.000.000 đồng (hai mươi triệu đồng) để lấy tiền trả cho mẹ bà. Các bà không có mặt khi bà H1 giao tiền cho mẹ. Bà L1 khai có lần hỏi thì mẹ bà nói rằng bà H1 đã đưa được 4.500.000 đồng (Bốn triệu năm trăm nghìn đồng), sau đó bà L1 cũng thấy vợ chồng ông Q, bà N đều nói lại là: Bà Cao Thị K1 (em gái bà) là người đến trả lại tiền cọc 5.000.000 đồng (năm triệu đồng) cho nhà ông Q, bà N và bà K1 nói với ông Q, bà N là bà H1 đã trả tiền cho mẹ bà rồi thì mới có tiền trả cho ông Q, bà N để chuộc lại nhà bán cho vợ chồng bà H1. Bà N1 khai có nghe bà S (là chị gái bà và em bà H1) kể là bà H1 có trả cho mẹ bà là 5.000.000 đồng (năm triệu đồng). Hai bên đã hoàn tất việc chuyển nhượng tại Ủy ban nhân dân xã H có xác nhận cán bộ UBND xã H tại thời điểm đó. Sau này, thì các bà cũng không thấy mẹ nhắc lại hay đi đòi tiền bán nhà của bà H1 nên bà không hỏi lại. Thời điểm mẹ các bà bán nhà đất cho vợ chồng bà H1, các chị em bà đều đi lấy chồng sống cạnh đó, chỉ còn mình mẹ bà sống cùng con trai út là ông Cao Thạch B. Lúc đó, hoàn cảnh cũng khó khăn, ông B còn đi học, mẹ bà tuổi đã cao. Các chị em bà hàng tháng thường dành dụm đóng góp thêm mỗi người 500.000 đồng/tháng để giúp mẹ trang trải cuộc sống, nuôi ông B ăn học, tới khi ông B lấy vợ. Còn sau khi mua nhà đất của mẹ, thì vợ chồng bà H1 cũng đã sinh sống ổn định, không có tranh chấp với ai đến nay đã gần 30 năm. Nhiều lần, nhà bà H1 sửa sang, coi nói nhà, công trình phụ, bếp, mẹ và các chị em ở gần đều biết, tới giúp đỡ. Năm 2022, con trai bà H1 là cháu Ngô Văn M đang xây dựng nhà thì ông B có nói qua lại về vấn đề đất với nhà bà H1. Đến nay, các bà không hiểu vì sao mẹ lại làm đơn đi kiện vợ chồng bà H1 đòi lại nhà đất. Việc mẹ bán nhà đất cho vợ chồng bà H1 tất cả chị em trong gia đình đều biết. Nên bà H làm vậy là làm mất đoàn kết, mất tình cảm mẹ con, chị em. Các bà làm đơn này mục đích xác nhận và khẳng định việc mua bán giữa mẹ là bà Nguyễn Thị H và vợ chồng bà Cao Thị H1, ông Ngô Văn H2 là đúng sự thật, để Tòa án có căn cứ xem xét giải quyết vụ việc theo đúng quy định pháp luật.

2. Anh Ngô Văn M (Con trai bà H1, ông H2):

Anh Minh thừa nhận nguồn gốc thửa đất đang tranh chấp và diễn biến của việc chuyển nhượng đất giữa bà H và vợ chồng bà H1 như trình bày của bà H1, ông H2 là đúng.

Đến năm 2022, bố mẹ anh đã thực hiện việc tặng cho QSDĐ và tài sản gắn liền với đất cho anh theo Hợp đồng tặng cho QSDĐ và tài sản gắn liền với đất do Văn phòng C3 chứng nhận ngày 06/5/2022. Sau đó, anh đã được Sở Tài nguyên môi trường tỉnh T8 cấp Giấy chứng nhận QSDĐ quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DE325406 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T8 cấp ngày 07/6/2022, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS03283 (thửa đất 138, tờ bản đồ số 72), địa chỉ: C, xã H, tỉnh Thanh Hóa mang tên Ngô Văn M. Cùng năm 2022, vợ chồng anh đã xây dựng căn nhà 02 tầng kiên cố trên thửa đất. Hiện nay, vợ chồng anh đang quản lý, sử dụng nhà đất nêu trên. Hiện nay, bà ngoại anh (bà Nguyễn Thị H) đang khởi kiện tại Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa yêu cầu hủy các Giấy chứng nhận QSDĐ của anh và đòi trả lại toàn bộ diện tích đất đối với thửa đất số 269, tờ bản đồ số 14, diện tích 252,0m² địa chỉ tại thôn A (nay là thôn C), xã H, huyện H, tỉnh Thanh Hóa cho bà là hoàn toàn không đúng. Việc mua bán nhà đất của bố mẹ anh và bà ngoại anh đã thực hiện xong và tuân thủ trình tự theo quy định pháp luật, các thành viên trong gia đình, hàng xóm láng giềng đều biết rõ (các thành viên trong gia đình đều sống tại địa phương gần nhau) và không có ý kiến gì. Cán bộ của UBND xã H cũ cũng xác nhận điều này. Bố mẹ anh đã sử dụng ổn định, lâu dài, công khai, xây dựng và cải tạo tài sản trên đất, đóng thuế cho Nhà nước tính đến nay đã gần 30 năm. Hơn nữa, việc cấp Giấy chứng nhận QSDĐ và thủ tục tặng cho anh cũng đều được thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định pháp luật.

Do nhu cầu cá nhân, nên ngày 09/6/2025 anh đã thế chấp toàn bộ nhà, đất nêu trên tại Ngân hàng N4 - Chi nhánh huyện H7- B- Phòng G (Theo Hợp đồng tín dụng Số 3518-LAV-2025 03719) và giao lại Giấy chứng nhận Giấy chứng nhận QSDĐ quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DE325406 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T8 cấp ngày 07/6/2022, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS03283 (thửa đất 138, tờ bản đồ số 72), mang tên Ngô Văn M cho Ngân hàng. Do đó, anh không đồng ý với yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đòi lại thửa đất của bà ngoại anh đưa ra. Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa xem xét bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H.

3. Chị Lê Thị H3 (Vợ anh Ngô Văn M): Thống nhất như ý kiến trình bày của anh Ngô Văn M.

4. Ông Cao Thạch B (Con trai bà H, em trai bà H1):

Ông là con trai duy nhất của bà Nguyễn Thị H, cũng là người trực tiếp nuôi, chăm sóc bà H, là người có quyền lợi và đồng chủ sử dụng hợp pháp thửa đất số 269 (sau đây gọi tắt là "Thửa đất số 269"), tờ bản đồ số 14, diện tích 252,0m² địa chỉ tại: Xóm A, xã H, huyện H, tỉnh Thanh Hóa (nay là thôn C, xã H, tỉnh Thanh

Hóa), được ghi nhận trong sổ mục kê và trích bản đồ địa chính xã H lập năm 1996, đứng tên chủ hộ Nguyễn Thị H. Bố ông là ông Cao Thạch S1, mẹ là Nguyễn Thị H. Hai ông bà kết hôn với nhau sinh được 07 chị em (06 gái, 01 trai). Khi lập nghiệp bố, mẹ ông mua lô đất thửa 269, tờ bản đồ số 14, diện tích 252,0m² đất ở nông thôn tại xóm A, (nay là thôn C), xã H, tỉnh Thanh Hóa. Xây ngôi nhà 03 gian, chiều dài khoảng 05 mét, chiều rộng khoảng 03 mét, mái lợp ngói, nằm giữa lô đất, trước nhà có cái giếng khơi.

Tháng 7 năm 1975, bố ông Cao Thạch S1 (chết), một mình mẹ ông buôn bán, tần tảo nuôi chị, em ông khôn lớn, ăn học, gả chồng. Ông là con trai út phải đi mò cua, nuôi vịt, đào đất, vác đất, đóng gạch, nhờ anh, em, bạn, hàng xóm xum giúp vào lò, nung gạch chín ra lò, bán gạch mua vôi, tiếp tục đóng gạch bán mua luồng ngâm, đóng gạch bán mua cát và các vật liệu khác. Năm 1991, phá nhà cũ xây dựng ngôi nhà 03 gian, chiều dài 8,5m, chiều rộng 4,6m, diện tích 39,1m², tường xây gạch, nét mộc gỗ, mái ngói, hướng Nam, tường hậu nằm sát với đường đi, công trình phụ trợ nhìn về hướng tây.

Tháng 3 năm 1997, ông thuê nhà bà Trần Thị S2 ở chợ R, buôn bán, sửa chữa điện tử, cuối năm 1997 ông mua đất của ông Nguyễn Đình C1 (L2) xây nhà và đón mẹ ông lên ở, nhà đóng cửa để đầy. Sau một thời gian ông Lê Văn Q cùng xóm hỏi mua nhà và đất, ông cũng đồng ý bán cho ông Q tổng số tiền là 18.000.000đ, ông Q đặt cọc trước 5.000.000đ. Tại thời điểm gia đình bà H1 khó khăn, anh em chồng thường xuyên mâu thuẫn, bà H1 suốt ngày lên khóc mếu nói mẹ và ông xin chuộc lại nhà và đất cho bà H1 ở nhờ, lúc bấy giờ bà Cao Thị K1 trả tiền cọc và nói với ông Q chuộc lại đất và nhà cho gia đình bà H1 ở nhờ. Từ năm 2003 đến năm 2006, do ông đi học xa nhà nên không thường xuyên có mặt, vì vậy không nắm được việc bà Cao Thị H1 đã tự ý làm thủ tục kê khai và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất này. Sau khi phát hiện sự việc, ông cùng các chị trong gia đình đã phản đối và khẳng định chỉ đồng ý cho bà H1 sử dụng một phần diện tích đất để ở nhờ. Đồng thời, chị em ông kiên quyết yêu cầu gia đình bà H1 phải giữ lại 5m đất mặt tiền để phục vụ việc xây dựng nhà thờ gia tiên trong tương lai, đặc biệt năm 2022, chị em ông đã phản đối mạnh mẽ. Tuy nhiên, cho đến nay, gia đình bà H1 vẫn ngang nhiên sử dụng toàn bộ thửa đất mà không chấp nhận trả lại phần đất vốn thuộc về mẹ ông. Hơn nữa, còn cố tình xây dựng, lấn chiếm phần diện tích đất mà cả gia đình ông đã thống nhất dành riêng cho mục đích xây nhà thờ. Sự việc đã nhiều lần được đưa ra hòa giải tại Ủy ban nhân dân xã và Tòa án nhân dân tỉnh nhưng vẫn không đạt được kết quả. Nay mẹ ông khởi kiện bà Cao Thị H1 và ông Ngô Văn H2 tại Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa. Ông hoàn toàn đồng ý và nhất trí đối với các quan điểm khởi kiện của mẹ ông. Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa xem xét giải quyết vụ án theo đúng quy định của pháp luật, để đảm bảo được quyền và lợi ích của các đương sự.

5. Bà Cao Thị K1, bà Cao Thị N và bà Cao Thị S (Con gái bà H, chị và em gái bà H1):

Thửa đất đang tranh chấp có nguồn gốc thuộc quyền sử dụng của hộ gia đình bà Nguyễn Thị H. Năm 1997, gia đình bà H đã đồng ý chuyển nhượng thửa đất trên cho ông Lê Văn Q cùng xóm và nhận cọc số tiền 5.000.000 đồng (năm triệu đồng). Tại thời điểm đó, Bà bà H1 gặp khó khăn về kinh tế và chỗ ở, anh em gia đình nhà chồng không được hòa thuận. Thương bà H1, mẹ và các chị em đồng ý trả lại tiền cọc cho ông Q để lấy lại đất cho bà H1 tạm thời ở nhờ tại một căn nhà cấp bốn, 03 gian, với kích thước chiều dài 8,5m, chiều rộng 4,6m, diện tích 39,1m², kết cấu tường gạch, khung gỗ và luống, mái lợp ngói, được xây dựng trên thửa đất nói trên. Số tiền cọc 5.000.000 đồng (năm triệu đồng) do bà K1 trả tiền cho ông Q. Việc bà H1 sau đó tự ý làm thủ tục kê khai và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với toàn bộ thửa đất là hoàn toàn không có sự đồng ý của chị em các bà. Nếu được hỏi ý kiến, các bà sẽ không bao giờ đồng ý, bởi phần đất này vốn được xác định là khu vực dành riêng cho việc xây dựng nhà thờ gia tiên. Sau khi sự việc được phát hiện, chị em trong gia đình đã nhất trí cho bà H1 tiếp tục được sử dụng thửa đất nêu trên, nhưng với điều kiện nghiêm cấm mọi hành vi lấn chiếm hoặc sử dụng phần đất còn lại (5m ngang mặt tiền) được dành để xây nhà thờ. Tuy nhiên, gia đình bà H1 đã tự ý sử dụng và xây dựng trên chính phần đất mà trước đây đã cam kết dành riêng cho mục đích thờ cúng. Điều này dẫn đến mâu thuẫn giữa các thành viên, mặc dù đã được U nhưng không thành.

Nay bà H khởi kiện bà Cao Thị H1 và ông Ngô Văn H2 tại Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa, quan điểm của các bà đồng ý và nhất trí đối với các quan điểm khởi kiện nêu trên của bà H. Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa xem xét giải quyết vụ án theo đúng quy định của pháp luật, để đảm bảo được quyền và lợi ích của các đương sự.

6. Văn phòng C3:

Văn phòng công chứng cung cấp Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất của ông Ngô Văn H2 và bà Cao Thị H1 cho ông Ngô Văn M số công chứng: 663. Quyền số: 01/2022. Do công chứng viên Lê Văn N2 chứng nhận ngày 6/5/2022 và ý kiến như sau:

Căn cứ Luật công chứng và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật công chứng năm 2014. Công chứng viên Lê Văn N2 đã thụ lý hồ sơ, kiểm tra đối chiếu giấy tờ về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, căn cước công dân, sổ hộ khẩu. Tất cả đều là bản chính. Giấy khai sinh của ông M (bản sao) do các bên xuất trình. Dự thảo Hợp đồng do nhân viên pháp lý của Văn phòng C4. Tại thời điểm ký xác nhận Hợp đồng tặng cho theo quy định các bên đã tự kiểm tra đối chiếu thông tin cá nhân, công chứng viên đã kiểm tra năng lực hành vi dân sự của các bên tham gia theo quy định, các bên tham gia đã tự đọc đối chiếu thông tin và nội dung của hợp đồng tặng cho và ký vào hợp đồng tại trụ sở của Văn phòng C3 theo quy định. Thời điểm công chứng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BV 981385 do UBND huyện H cấp cho ông Ngô Văn H2 và bà Cao Thị H1 không bị ngăn chặn giao dịch từ cá nhân hay tổ chức (văn bản tra cứu UChi gửi kèm) Như vậy Hợp đồng số công chứng: 663. Quyền số: 01/ 2022. Do công chứng viên Lê Văn N2

chứng nhận ngày 6/5/2022 đã thực hiện đúng với quy định mà Luật công chứng và các văn bản hướng dẫn thi hành về Luật công chứng nên không có cơ sở, căn cứ để tuyên vô hiệu Hợp đồng như bà Nguyễn Thị H đề nghị. Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh giải quyết vụ án theo quy định. (Gửi kèm báo cáo là Hợp đồng, CCCD, giấy khai sinh, bản tra UChi giao dịch ký tại văn phòng C3).

3. Ngân hàng N4 Chi nhánh H7 - B (A2):

Qua nghiên cứu nội dung, rà soát thông tin Ngân hàng có ý kiến như sau:

* Khách hàng Ngô Văn Minh S3 CCCD: 038088040538; Địa chỉ: Thôn C, xã H, tỉnh Thanh Hóa (Trước đây là Thôn C, xã H, huyện H, tỉnh Thanh Hóa)

- Hợp đồng tín dụng số: 3518-LAV-202503719 ký ngày 09/06/2025; Số tiền vay: 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng chẵn); thời hạn vay: 36 tháng; ngày đến hạn cuối cùng 09/06/2028;

- Tổng dư nợ đến ngày 27/08/2025: 200.000.000đ, Nợ trong hạn Nhóm 1.

- Tài sản bảo đảm cho khoản vay là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành DE 325406 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T8 cấp ngày 07/06/2022 cho ông Ngô Văn M.

* Quan điểm của A2 đối với vụ án:

- Khách hàng hiện đang vay vốn tại A2 theo Nghị định 55/2015/NĐ-CP của Chính phủ về chính sách tín dụng phục vụ phát triển nông nghiệp nông thôn. Ngân hàng đang giữ tài sản là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành DE 325406 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T8 cấp ngày 07/06/2022 theo đúng quy định. Khách hàng đang chấp hành tốt các quy định về cấp tín dụng, không vi phạm các cam kết đã ký, do đó khoản vay của khách hàng sẽ được duy trì đến ngày 09/06/2028 theo thỏa thuận đã ký.

- Trường hợp khách hàng có nhu cầu tắt toán khoản vay trước hạn, chủ động liên hệ với A2 - P1 để làm thủ tục tắt toán khoản vay, phía ngân hàng sẽ thực hiện xuất tài sản là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số phát hành DE 325406 trả cho khách hàng theo quy định.

* Sao chụp hồ sơ A2 gửi thông tin hồ sơ khoản vay của khách hàng tại ngân hàng (bản phô tô kèm theo):

- Căn cước công dân của ông Ngô Văn M; bà Lê Thị H3;

- Hợp đồng ủy quyền vay vốn;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DE 325406 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh T8 cấp ngày 07/06/2022;

- Hợp đồng tín dụng

7. UBND xã H: Sau khi rà soát hồ sơ địa chính; hệ thống bản đồ qua các thời kỳ và các giấy tờ có liên quan. UBND xã H cung cấp thông tin cụ thể như sau:

* *Nguồn gốc thửa đất:*

- Hồ sơ 299/TTg xã H lập năm 1985: Thửa đất số 56, tờ bản đồ số 02; Người sử dụng đất Lê Thị H5; Diện tích 230,0m²; loại đất: T. cư.

- Hồ sơ địa chính xã H lập năm 1996: Thửa đất số 269, tờ bản đồ số 14; Người sử dụng đất Nguyễn Thị H; Diện tích 252,0m²; Loại đất: Đất ở.

- Hồ sơ địa chính xã H lập năm 2014: Thửa đất số 138, tờ bản đồ số 72, bản đồ địa chính xã H đo vẽ năm 2014. Người sử dụng đất Ngô Văn H2 - Cao Thị H1; Diện tích 291,0m²; Loại đất ONT. (Có hồ sơ kèm theo).

** Giấy tờ pháp lý về quyền sử dụng đất:*

- Ngày 14/4/2004 chủ hộ ông Ngô Văn H2 - bà Cao Thị H1 đã được UBND huyện H cấp GCNQSD đất tại thửa 269, tờ số 14, diện tích 252,0 m², mục đích sử dụng Đất ở, thời hạn sử dụng lâu dài, số phát hành: X 586383, số vào sổ cấp GCNQSD đất: 81 QSD Đ/UB/HH.

- Ngày 19/9/2014 ông Ngô Văn H2 - bà Cao Thị H1 đã được UBND huyện H cấp đổi GCNQSD đất tại thửa 269, tờ số 14 (E_48_08_259) bản đồ địa chính xã H, diện tích 277,0m² trong đó: Đất ở tại nông thôn, 252,0m², đất trồng cây lâu năm 25,0m², thời hạn sử dụng đất: Đất ONT lâu dài, đất CLN sử dụng đến 15/10/2043, số phát hành: BV 961385, số vào sổ cấp GCNQSD đất: CH 01520.

- Ông Ngô Văn H2 - bà Cao Thị H1 đã lập hồ sơ tặng cho QSD đất cho ông Ngô Văn M2 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T8 cấp đổi GCNQSD đất ngày 07/06/2022. Hiện tại UBND xã không lưu trữ giữ hồ sơ này, toàn bộ hồ sơ có liên quan được lưu giữ tại Chi Nhánh H7.

UBND xã H đề nghị Tòa án tỉnh Thanh Hóa giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

8. Sở Nông nghiệp và môi trường:

Trên cơ sở hồ sơ, tài liệu lưu trữ, các thủ tục Hành chính liên quan đến việc UBND huyện H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2004 và cấp đổi năm 2014 cho ông Ngô Văn H2 và bà Cao Thị H1 và Sở Tài nguyên, Môi trường cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2022 cho ông Ngô Văn M đã được thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định.

Người làm chứng:

1. Ông Vũ Bá T2, ông Ngô Công C (Nguyên cán bộ địa chính và Chủ tịch UBND xã H):

Ông T2 và ông C không có mối quan hệ quen biết, họ hàng gì với gia đình các ông, bà Nguyễn Thị H, Cao Thị H1, Ngô Văn H2. Từ năm 1998 đến năm 2017, ông T2 là cán bộ địa chính xã H. Sau đó, về làm cán bộ địa chính xã H (nay là xã H) đến nay. Ông C là Chủ tịch UBND xã H, huyện H. Trong quá trình làm việc các ông có xác nhận vào Giấy chuyển nhượng nhà và đất ở giữa bà Nguyễn Thị H (địa chỉ: thôn Đ, xã H, huyện H, tỉnh Thanh Hóa cũ, nay là thôn M, xã H, tỉnh Thanh Hóa) và bà Cao Thị H1, ông Ngô Văn H2 (địa chỉ: thôn A, xã H, huyện

H, tỉnh Thanh Hóa cũ, nay là thôn C, xã H, tỉnh Thanh Hóa). Do đó, các ông xin xác nhận nội dung cụ thể như sau:

Vào ngày 02/4/1999, bà Nguyễn Thị H và vợ chồng con gái bà H là Cao Thị H1, Ngô Văn H2 đã tới Ủy ban nhân dân xã H làm thủ tục chuyển nhượng nhà và đất ở, cụ thể: bà Nguyễn Thị H chuyển nhượng lại 03 gian nhà ngói và đất ở tại địa chỉ: thôn A, xã H, huyện H, tỉnh Thanh Hóa cũ (nay là thôn C, xã H, tỉnh Thanh Hóa) cho ông Ngô Văn H2 và bà Cao Thị H1 được quyền sử dụng nhà và đất ở vĩnh viễn. Nhà và đất có giáp ranh cụ thể: Đường trước giáp nhà ông V, Đ sau giáp nhà ông K2; Đường Đông giáp nhà bà T3; Đường T giáp nhà bà T4. Ông là cán bộ địa chính xã H đã hướng dẫn cho hai bên làm thủ tục theo quy định. Sau khi xem Giấy chuyển nhượng nhà và đất ở đã được hai bên viết rõ thông tin và chữ ký bên bán bà Nguyễn Thị H, bên mua ông Ngô Văn H2, ông T2 kiểm tra lại thông tin thửa đất của bà H là đúng, không có tranh chấp nên ông T2 đã xác nhận vào Giấy chuyển nhượng nhà và đất ở cho hai bên. Sau đó, ông T2 chuyển cho Chủ tịch UBND xã H là ông Ngô Công C ký đóng dấu. Ông C khi kiểm tra ông thấy trên Giấy chuyển nhượng nhà và đất ở đã được hai bên viết rõ thông tin và chữ ký bên bán bà Nguyễn Thị H, bên mua ông Ngô Văn H2 đã có xác nhận và chữ ký của cán bộ địa chính xã H là ông Vũ Bá T2 ngày 02/4/1999 với nội dung "Qua đơn đề nghị của bà H là thực tế, đất được nhà nước cấp, hiện tại không có tranh chấp, đề nghị ông Chủ tịch Ủy ban xét duyệt để ngành tiện theo dõi". Do đó, ông C đã xác nhận "Đồng ý mẹ chuyển giao cho con gái được quyền sử dụng" và ký, đóng dấu UBND xã H ngày 02/4/1999 và giao cho cán bộ địa chính xã ông Vũ Bá T2 làm thủ tục cấp sổ (giấy chứng nhận QSDĐ) cho công dân (bên mua bà Cao Thị H1, ông Ngô Văn H2) theo quy định. Vì vậy, các ông làm đơn làm văn bản này xác nhận nội dung trình bày trên là đúng sự thật.

2. Ông Lê Ngọc Q1 (Người mua đất của bà H):

Ông là hàng xóm với bà Nguyễn Thị H, ông biết bà H có 07 người con gồm: L1, K1, H1, N, S, N1, B. Khoảng năm 1998, bà Nguyễn Thị H có bán nhà đất của bà tại thôn A, xã H, huyện H, tỉnh Thanh Hóa cũ (nay là thôn C, xã H, tỉnh Thanh Hóa) cho vợ chồng ông với số tiền là 20.000.000 đồng (hai mươi triệu đồng), nếu tôi tự làm thủ tục giấy tờ thì bớt cho ông 1.000.000 đồng (một triệu đồng) còn 19.000.000 đồng (mười chín triệu đồng). Tôi đã cọc trước cho bà H là 5.000.000 đồng (năm triệu đồng). Hai bên có làm giấy tờ và hẹn làm xong sổ đỏ thì trả số tiền còn lại. Sau đó, con gái bà H là bà Cao Thị K1 lên xin chuộc lại để bán lại cho vợ chồng con gái bà H là Cao Thị H1, Ngô Văn H2. Do bà H muốn bán lại cho con cái trong nhà nên vợ chồng ông mới đồng ý cho chuộc lại nhà đất. Nhưng sau đợi lâu không thấy bà H hay bà K1 trả lại tiền cọc nên ông nhiều lần đòi thì bà K1 nói "chờ khi nào nhà bà Cao Thị H1, ông Ngô Văn H2 chồng tiền thì mới có tiền trả lại tiền cọc cho vợ chồng ông, hoặc cần thiết thì đợi bà K1 bán vàng trả". Nhưng phải khoảng gần 03 tháng sau thì bà Cao Thị K1 mới cầm tiền lên trả cọc 5.000.000 đồng (năm triệu đồng) cho vợ chồng ông và nói giờ nhà bà Cao Thị H1, ông Ngô Văn H2 mới trả tiền mua nhà đất nên giờ mới có tiền trả lại cọc cho

nhà ông 5.000.000 đồng (năm triệu đồng). Ông ở gần nhà bà H1, ông H2 nên tôi biết sau khi mua nhà đất lại của bà H, gia đình bà H1 đã sinh sống ổn định trên đất từ đó đến nay. Gia đình bà H và các con đều sống gần nhau, qua lại thân thiết. Vì vậy, nay ông làm đơn này xác nhận nội dung ông biết như đã trình bày nêu trên để Tòa án có thẩm quyền xem xét giải quyết vụ việc theo quy định pháp luật.

Kết quả thẩm định, định giá:

*** Thẩm định:**

1. Đất: Hiện trạng thửa đất số 269 tờ bản đồ số 14 đo đạc ngày 05/9/2025 có diện tích 277,3m². Thửa đất 269 có tứ cạnh:

- + Phía Bắc giáp ngõ giao thông có cạnh 10,60m;
- + Phía Tây giáp đường giao thông có cạnh 21,85m;
- + Phía Nam giáp hộ ông Nguyễn Đình C2 có cạnh 14,27m;
- + Phía Đông giáp hộ ông Nguyễn Đình L3 và ông Nguyễn Đình N3 có cạnh 10,31m + 10,44m.

2. Về tài sản trên đất: 01 nhà hai tầng bê tông cốt thép có diện tích sàn xây dựng 216,7m² xây năm 2022; 01 nhà cấp 4 lợp mái tôn diện tích 21,3m², xây năm 2022; 01 bán bình tôn diện tích 6,2m² xây năm 2022; 01 sân gạch hoa diện tích 71,4m² xây năm 2022; 02 trụ cổng kích thước 0,6m x 0,6m x 3,0m; 01 đoạn tường rào kích thước 0,95m + 11,1m + 4,79m cao TB 1,9m;

3. Về cây trồng trên đất: 01 cây bơ, 01 cây ổi, 01 cây khế, 01 cây na, 01 cây bưởi, 03 cây sưa, 01 cây hồng xiêm.

*** Về định giá tài sản:**

1. Về giá trị QSDĐ:

- Đất ONT: Diện tích 252,0m², giá 4.500.000đ = 1.134.000.000đ
- Đất CLN: Diện tích 25,0m², giá 22.000đ = 550.000đ
- Phần diện tích dôi dư 0,3m² không xác định

Tổng cộng: 1.134.550.000đ

2. Về giá trị giá trị quyền sở hữu công trình xây dựng trên đất: 01 Nhà 2 tầng BTCT: 1.033.306.863đ ; 01 nhà cấp 4 lợp mái tôn: 31.996.008đ; 01 bán bình: 1.721.120đ; 01 sân gạch hoa: 8.253.840đ; 02 trụ cổng: 2.102.220đ; 02 cánh cổng: 2.844.194đ; 01 đoạn tường rào: 11.560.000. **Tổng cộng: 1.091.784.245đ**

3. Về giá trị quyền sở hữu cây cối, hoa màu trên đất: 01 cây bơ 60.000đ, 01 cây ổi 60.000đ, 01 cây khế 60.000đ, 01 cây na 65.000đ, 01 cây bưởi 60.000đ, 03 cây sưa 253.500đ, 01 cây hồng xiêm 50.000đ. **Tổng cộng: 608.500đ**

Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa đã tiến hành kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai tài liệu, chứng cứ, và tiến hành hòa giải nhiều lần, nhưng các đương sự vẫn không thống nhất được với nhau về việc giải quyết vụ án. Do vậy vụ án được đưa ra xét xử theo thủ tục sơ thẩm.

*** Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 391/2025/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa đã quyết định:**

1. Căn cứ: Khoản 9 Điều 26; Điểm a Khoản 1 Điều 37; Điểm a Khoản 1 Điều 38; Điểm c Khoản 1 Điều 39; Khoản 4 Điều 34; Điều 227, Điều 228; Điều 2445 ; Khoản 1 Điều 147, Điều 266; Điều 271, Khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Khoản 4 Điều 32 của Luật Tố tụng hành chính; Khoản 1 Điều 106; Khoản 5 Điều 113 Luật Đất đai năm 2003 và Điều 648 BLDS năm 1995; Điều 95; Khoản 3 Điều 105; Điểm b Khoản 2 Điều 106 Luật đất đai 2013; Khoản 2 Điều 133 Bộ luật dân sự năm 2015;

Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025; Nghị quyết số 1686/NQ – UBTVQH15; Điểm a, Mục 1 Điều 8 Nghị quyết số 01/2025/NQ – HĐTP Toà án nhân dân Tối cao; Điểm d Khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

2. Xử:

2.1. Đình chỉ giải quyết yêu cầu Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 586383 cấp ngày 14/04/2004; Hủy Biên bản họp gia đình ngày 05/9/2014 của gia đình bà H1 được công chứng tại VPCC Q; Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 961385 cấp ngày 19/09/2014 đối với thửa đất 269, tờ bản đồ 14 (bản đồ địa chính xã H), do UBND huyện H, tỉnh Thanh Hóa cấp cho ông Ngô Văn H2, bà Cao Thị H1 ở thôn A (nay là thôn C, xã H, tỉnh Thanh Hóa của bà Nguyễn Thị H.

2.2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H về các nội dung sau:

- Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở giữa bà Nguyễn Thị H và ông Ngô Văn H2 (giấy chuyển nhượng nhà và đất ở của bà Nguyễn Thị H ngày 02/4/1999 do UBND xã H xác nhận);

- Tuyên vô hiệu Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Ngô Văn H2 và bà Cao Thị H1 cho ông Ngô Văn M đề ngày 05/06/2022 và giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu theo quy định pháp luật.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DE 325406; số cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 03283 do sở tài nguyên và môi trường tỉnh T8 cấp ngày 07/06/2022 mang tên anh Ngô Văn M, thửa 138; tờ bản đồ 72 bản đồ địa chính xã H.

- Buộc ông Ngô Văn H2, bà Cao Thị H1 và anh Ngô Văn M trả lại toàn bộ thửa đất 269; tờ bản đồ số 14; diện tích 252,0 m²; thôn A, (nay là thôn C, xã H, tỉnh Thanh Hóa) cho bà Nguyễn Thị H và bồi thường thiệt hại ngôi nhà 3 gian, cấp 4, chiều dài 8,5 mét, chiều rộng 4,6 mét, tổng diện tích = 39,1m², tường xây gạch, nết mộc gỗ, mái ngói (xây lại nguyên trạng cho bà).

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí, thông báo quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 13/10/2025, nguyên đơn bà Nguyễn Thị H có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện theo ủy quyền, đồng thời là người có quyền và nghĩa vụ liên quan của bà Nguyễn Thị H giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và ủy quyền cho Luật sư bảo vệ quyền lợi cho bà H nêu căn cứ. Cụ thể: Tại bản án sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng về việc sát ngày mở phiên tòa thì bên bị đơn mới xuất trình giấy chuyển nhượng nhà đất giữa bà H với bà H1, ông H2 nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không thực hiện giám định chữ ký trong hợp đồng này, nội dung ghi là chuyển nhượng cho ông H2 là con rể nhưng phần xác nhận của UBND xã lại ghi là chuyển nhượng cho con gái. Nội dung này có mâu thuẫn nên nghi là giấy giả. Hợp đồng chuyển nhượng không ghi diện tích; quyền sử dụng đất, nhà là tài chung của hộ gia đình, ông S1 đã chết từ năm 1975 nhưng ông Cao Thạch B là con không ký giấy chuyển nhượng này, không có tài liệu về việc giao nhận tiền giữa bà H với vợ chồng bà H1 hoặc ông B nên không có căn cứ về việc chuyển nhượng mà chỉ là bà H cho vợ chồng bà H1, ông H2 mượn nhà ở nhờ sau đó tự đi kê khai để cấp giấy chứng nhận là giả mạo. Thời điểm vợ chồng bà H1, ông H2 lập hợp đồng tặng cho con trai là anh M thì ông B đang công tác tại UBND xã H làm công tác tham mưu cho ủy ban, thẩm định tất cả các hồ sơ đất đai, đã có yêu cầu ngăn chặn nhưng Văn phòng đăng ký đất đai vẫn thực hiện đăng ký biến động chủ sử dụng đất từ bà H1, ông H2 sang cho anh M là có dấu hiệu lừa đảo chiếm đoạt tài sản. Đề nghị hủy bản án sơ thẩm để làm rõ và buộc bà H1, ông H2 trả lại đất đó và bồi thường giá trị căn nhà đã phá bỏ cho bà H và các đồng thừa kế. Đây là vụ án đòi tài sản chứ không phải là vụ án chia thừa kế nên đề nghị không áp dụng thời hiệu. Ngay từ đầu, bà H xác định không có việc chuyển nhượng nhà đất, sát ngày xét xử mới xuất hiện giấy chuyển nhượng và không có bản gốc nên không kịp giám định. Nay đề nghị hủy án sơ thẩm để giám định giấy chuyển nhượng và làm rõ các vấn đề như đã nêu trên.

Bà Cao Thị H1 và người được ủy quyền của ông H2 giữ nguyên quan điểm như đã trình bày tại cấp sơ thẩm và không đồng ý với nội dung kháng cáo của phía bà H trình bày tại phiên tòa.

Đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Hà Nội phát biểu quan điểm: Về tố tụng quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý đến phiên tòa, Thẩm phán Chủ tọa, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; những người tham gia tố tụng thực hiện đúng, đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng của mình; về nội dung giải quyết vụ án, sau khi đánh giá các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã khẳng định Tòa án cấp sơ thẩm xét xử và quyết định cụ thể như đã thể hiện trong bản án sơ thẩm là có căn cứ. Tại cấp phúc thẩm, không phát sinh tình tiết mới, nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Kháng cáo của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị H được làm trong thời hạn quy định nên được chấp nhận để xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm được mở lần thứ nhất bà Nguyễn Thị H có đơn xin hoãn phiên tòa, tại phiên tòa hôm nay bà H tiếp tục có đơn xin hoãn phiên tòa với lý do đang nằm viện nhưng có người được bà H ủy quyền; có anh Cao Thạch B là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền lợi cùng phía bà H có mặt và đề nghị xét xử, có Luật sư bảo vệ quyền lợi cho bà H tham gia phiên tòa. Do đó Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án theo quy định và đảm bảo quyền tranh tụng theo quy định.

Tại phiên tòa không có thêm tài liệu, chứng cứ nào mới.

Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị H kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất; Yêu cầu tuyên vô hiệu các hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất; Yêu cầu hủy GCNQSDĐ do UBND huyện H cấp cho Ngô Văn H2, Cao Thị H1 và hủy GCNQSDĐ do Sở T8 cấp cho anh Ngô Văn M, nên TAND tỉnh Thanh Hóa thụ lý giải quyết là phù hợp với thẩm quyền của TAND cấp tỉnh về giải quyết vụ án dân sự trong trường hợp có xem xét việc hủy quyết định cá biệt quy định tại khoản 9 Điều 26; khoản 4 Điều 34 của BLTTDS và Khoản 4 Điều 32 của Luật Tố tụng hành chính (LTTHC).

[2] Về nội dung, xét kháng cáo của bà Nguyễn Thị H đối với toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm, Hội đồng xét xử thấy:

[2.1]. Tại bản án sơ thẩm đã xét đối với nội dung khởi kiện của bà H về việc yêu cầu xác định nguồn gốc thửa đất 269, TĐĐ số 14, diện tích 252m² tại thôn A (nay là thôn C), xã H, tỉnh Thanh Hóa là tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân của ông Cao Thạch S1 và bà Nguyễn Thị H; T5 vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở giữa bà Nguyễn Thị H và ông Ngô Văn H2; Tuyên vô hiệu Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà Ngô Văn H2 và bà Cao Thị H1 cho ông Ngô Văn M ngày 05/06/2022 và giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu; Hủy Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với số DE 325406 do sở tài nguyên và môi trường tỉnh T8 cấp ngày 07/06/2022 cho anh Ngô Văn M. Buộc ông Ngô Văn H2, bà Cao Thị H1 và anh Ngô Văn M trả lại toàn bộ thửa đất và bồi thường thiệt hại ngôi nhà 3 gian, cấp 4 cho bà.

Tại bản án sơ thẩm đã xác định nguồn gốc thửa đất:

- Hồ sơ 299/TTg xã H lập năm 1985: Thửa đất số 56, tờ bản đồ số 02; người sử dụng đất Lê Thị H5; diện tích 230,0m²; loại đất: T. cư.

- Hồ sơ địa chính xã H lập năm 1996: Thửa đất số 269, tờ bản đồ số 14; người sử dụng đất Nguyễn Thị H; diện tích 252,0m²; loại đất: Đất ở.

- Hồ sơ địa chính xã H lập năm 2014: Thửa đất số 138, tờ bản đồ số 72, bản đồ địa chính xã H vẽ năm 2014, người sử dụng đất Ngô Văn H2 - Cao Thị H1; diện tích 291,0m²; loại đất ONT.

Các đương sự đều xác định “tài sản tranh chấp là thửa đất số 269, tờ bản đồ số 14, diện tích 252m² tại thôn A, xã H, huyện H, tỉnh Thanh Hóa cũ (nay là thôn C, xã H, tỉnh Thanh Hóa) là của bố mẹ là ông Cao Thạch S1 (*chết tháng 07/1975 âm lịch*) và bà Nguyễn Thị H. Ông S1 và bà H sinh được 07 người con, các anh chị em đều được sinh ra và lớn lên trên nhà đất này cùng bố mẹ. Đến năm 1975, ông S1 mất không để lại di chúc.

Theo quy định tại Điều 36 Pháp lệnh thừa kế năm 1990, Điều 648 BLDS năm 1995, Điều 645 BLDS năm 2005 thì: “*Thời hiệu khởi kiện để người thừa kế yêu cầu chia di sản là mười năm, kể từ thời điểm mở thừa kế*”.

Theo quy định *Thời hiệu thừa kế* tại Điều 623 BLDS năm 2015 thì: “*Thời hiệu để người thừa kế yêu cầu chia di sản là 30 năm đối với bất động sản, 10 năm đối với động sản, kể từ thời điểm mở thừa kế. Hết thời hạn này thì di sản thuộc về người thừa kế đang quản lý di sản đó*”.

Như vậy, ông Cao Thạch S1 chết năm 1975 tính đến nay là 50 năm, căn cứ vào quy định của pháp luật về thừa kế các thời kỳ thì thời hiệu chia di sản thừa kế của ông S1 đã hết và tài sản thuộc quyền sử dụng của bà Nguyễn Thị H.” là phù hợp. Tại phiên tòa, Luật sư bảo vệ quyền lợi cho bà H yêu cầu không áp dụng thời hiệu trong vụ án này. Do đó Hội đồng xét xử không xét.

[2.2] Đối với nội dung bản án sơ thẩm đã xét về việc “... giá trị pháp lý của giấy chuyển nhượng nhà và đất ở của bà Nguyễn Thị H ngày 02/4/1999 và yêu cầu giám định của bà H:

Theo nguyên đơn bà Nguyễn Thị H, thửa đất đang tranh chấp là bà cho vợ chồng con gái là Cao Thị H1 và Ngô Văn H2 mượn để ở năm 1999, không có việc chuyển nhượng nhà đất. Quá trình sử dụng gia đình bà H1 tự ý kê khai để được cấp GCNQSD đất và tặng cho con trai là Ngô Văn M, nay bà yêu cầu tuyên hủy GCNQSD đất, tuyên vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà H1, ông H2, anh M và buộc gia đình bà H1 trả lại nhà, đất theo hiện trạng ban đầu cho bà.

Quá trình giải quyết vụ án, phía bị đơn là bà Cao Thị H1, ông Ngô Văn H2 cho rằng thửa đất bà H đã bán cho bà H1, ông H2 năm 1999, đồng thời xuất trình Giấy chuyển nhượng nhà và đất ở của bà Nguyễn Thị H gửi UBND và Ban ruộng đất xã H ngày 02/4/1999. Nội dung: bà Nguyễn Thị H chuyển nhượng lại 03 gian nhà ngói và đất ở tại địa chỉ: thôn A, xã H, huyện H, tỉnh Thanh Hóa cũ (nay là thôn C, xã H, tỉnh Thanh Hóa) cho con rể là ông Ngô Văn H2 (chồng bà H1) được

ở vĩnh viễn. Giấy chuyển nhượng nhà và đất ở của bà H có chữ ký của bà H và ông H2. Có xác nhận của cán bộ địa chính Vũ Bá T2 và xác nhận của Chủ tịch UBND xã H và đóng dấu của UBND xã H. Tại các văn bản xác nhận ngày 07/7/2025, ý kiến trình bày tại biên bản hoà giải của Tòa án ngày 28/7/2025. Ông T2 và ông C khẳng định bà H là người trực tiếp đi cùng vợ chồng bà H1, ông H2 đến UBND xã H để xin xác nhận vào Giấy chuyển nhượng nhà và đất ở và việc các ông xác nhận vào giấy chuyển nhượng này là sự thật.

Các chứng cứ khác: Theo thừa nhận của ông Lê Ngọc Q1 tại văn bản xác nhận ngày 10/7/2025, trước khi bán nhà đất cho bà H1, ông H2, bà H có bán nhà đất cho ông Lê Ngọc Q1 và vợ là bà N (trú cùng thôn A, xã H), bà H đã nhận cọc của ông Q1 là 5.000.000 đồng và sau đó khoảng 03 tháng bà K1 (con gái bà H) đã trả cọc cho ông Q1 và nói giờ nhà bà H1, ông H2 mới trả tiền mua nhà đất, nên mới có tiền trả cọc 5.000.000đ cho nhà ông.

Lời trình bày ngày 10/7/2025 của bà Cao Thị L1 và bà Cao Thị N1 (là con gái bà H, chị và em gái bà H1), thì trước khi mua đất của mẹ là bà H, vợ chồng bà H1 đã phải bán nhà đất tại thôn Đ, xã H, huyện H, tỉnh Thanh Hóa (nay là thôn C, tỉnh Thanh Hóa) cho ông Nguyễn Văn P số tiền là 20.000.000 đồng (hai mươi triệu đồng) để lấy tiền mua đất của bà H. Sau khi mua nhà đất của bà H, gia đình bà H1 cũng đã chuyển tới sinh sống ổn định, không có tranh chấp với ai, là người đóng thuế cho Nhà nước suốt gần 30 năm. Quá trình sinh sống, gia đình ông H2 bà H1 đã nhiều lần sửa sang, coi nói, làm mới nhà cửa và các công trình kiến trúc. bà H và các chị em trong gia đình đều biết, đến giúp đỡ. Tình cảm mẹ con vẫn hòa thuận, vui vẻ. Năm 2022, sau khi được bố mẹ tặng cho đất, vợ chồng anh Ngô Văn M (con trai bà H1, ông H2) đã xây dựng căn nhà 02 tầng kiên cố trên thửa đất, không có tài liệu gì thể hiện bà H có việc cản trở, thắc mắc. Sau khi anh M xây nhà xong thì mới xảy ra tranh chấp và được UBND xã H giải quyết nhưng không có kết quả.

Những người hàng xóm láng giềng cùng thôn C, xã H như: Ông Lê Ngọc Q1, Nguyễn Văn P, Nguyễn Đình L3, Lương Huy T6, bà Nguyễn Thị Đ1, Lê Thị H6 xác nhận đều biết việc gia đình bà H6 mua đất của mẹ là bà H và sinh sống ổn định, không tranh chấp. Gia đình bà H6 nhiều lần sửa chữa, cải tạo và xây mới nhà, nhưng giữa bà H và bà H6 cũng không xảy ra bất đồng, tranh chấp.

Bà Cao Thị S và bà Cao Thị K1 (là con gái bà H, chị và em gái bà H6), trong bản tự khai cho rằng bà H6 ở nhờ đất của mẹ và đồng tình với yêu cầu khởi kiện của bà H. Tuy nhiên, nội dung cuộc nói chuyện của bà Cao Thị S nói chuyện với con gái bà H6 là chị Ngô Thị T7 (được vi bằng số 14/2025/VB-TPL ngày 16/9/2025 của V1) lại thể hiện bà S biết việc bà H bán đất cho gia đình bà H6, bà H6 đưa tiền để chuộc đất nhà ông Q1, còn sau đó bà H6 đưa bao nhiêu tiền cho bà H thì bà S không rõ. Bà Cao Thị K1 tại buổi hòa giải ngày 28/7/2025 của Tòa án cũng thừa nhận có việc bà H6 nhờ bà chuộc lại nhà đất của ông Q1, số tiền bà bỏ ra 5.000.000đ chuộc nhà là cho bà H6 vay, khi bà đòi tiền thì nghe bà H6 nói

đã trả hết tiền mua nhà đất cho bà H. Điều đó thể hiện bà S và bà K1 đều biết việc chuyển nhượng nhà, đất của mẹ là bà H cho gia đình bà H6.”.

Do đó đã xác định “... giấy chuyển nhượng nhà và đất ở của bà Nguyễn Thị H ngày 02/4/1999 do bà H trực tiếp mang đến UBND xã H xin xác nhận thể hiện ý chí tự nguyện của bà H. Văn bản này được Chủ tịch UBND xã H xác nhận, theo quy định của Luật đất đai năm 1993 thì giấy chuyển nhượng này là hợp pháp, trình tự thủ tục chuyển nhượng được thực hiện đúng quy định của pháp luật, việc chuyển nhượng nhà đất của bà H là thực tế và phù hợp với các chứng cứ khác. Do vậy, không chấp nhận yêu cầu giám định chữ ký và chữ viết của bà H trong giấy chuyển nhượng nhà và đất ở ngày 02/4/1999 cũng như không chấp nhận tuyên vô hiệu giấy chuyển nhượng nhà và đất ở ngày 02/4/1999 theo yêu cầu của bà H là phù hợp.” là có căn cứ và đúng pháp luật.

Do đó nội dung kháng cáo đối với nội dung này không được chấp nhận. Vì vậy việc chuyển nhượng nhà, đất là thực tế và đúng quy định nên việc vợ chồng bà H6, ông H2 được xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ năm 2004 là đúng quy định và việc vợ chồng bà H6, ông H2 thực hiện quyền của người sử dụng đất tặng cho con cũng là đúng quy định nên tại bản án sơ thẩm đã kết luận “không có căn cứ chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H.” là hoàn toàn có căn cứ. Mặt khác, tại phiên tòa phúc thẩm, ông Cao Thạch B là con trai bà H khai ông mua nhà đất ở khu chợ của xã để mở cửa hàng kinh doanh, sửa chữa đồ điện tử từ tháng 5/1997 sau đó đón bà H về ở cùng trên đất này; bản thân ông là cán bộ ủy ban nhân dân xã T9 công việc có liên quan đến quản lý đất đai. Do vậy, việc vợ chồng ông H2, bà H6 xây dựng nhà, kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng không ai có ý kiến phản đối.

Tại cấp phúc thẩm, nguyên đơn không cung cấp thêm được chứng cứ mới để có thể làm thay đổi bản chất vụ án. Do vậy, cấp phúc thẩm không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của nguyên đơn và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Quan điểm của đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Hà Nội tại phiên tòa là có cơ sở, được chấp nhận.

[3] Về án phí: Nguyên đơn được miễn án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu án phí, lệ phí Tòa án.

QUYẾT ĐỊNH:

1. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H.
2. Giữ nguyên quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm số 391/2025/HNGĐ-ST ngày 30 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa.
3. Về án phí: Bà Nguyễn Thị H được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

4. Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- Viện phúc thẩm 1;
- TAND tỉnh Thanh Hóa;
- THADS tỉnh Thanh Hóa;
- Các đương sự (theo đ/c);
- Lưu hồ sơ vụ án, HCTP.

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

Nguyễn Vũ Đông

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Phạm Việt Hà

Nguyễn Tiến Dũng

Nguyễn Vũ Đông