

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO  
TẠI HÀ NỘI**

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

Bản án số: 76/2025/DS-PT

Ngày: 24/02/2025

V/v tranh chấp đòi lại tài sản  
là QSDĐ và hủy GCNQSDĐ

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI HÀ NỘI**

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

**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:** Ông Nguyễn Văn Cường;

**Các Thẩm phán:** Ông Nguyễn Tất Nam;

Bà Lê Thị Thúy Bình.

**Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Bích Ngọc - Thẩm tra viên Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

**Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội tham gia phiên tòa:**  
Bà Lê Thị Thanh Nga - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 02 năm 2025, tại trụ sở, Tòa án nhân dân cấp cao tại HN xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 533/2024/TLPT-DS ngày 11 tháng 11 năm 2024 về “Tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 460/2025/QĐPT-DS ngày 10 tháng 02 năm 2025, giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Bà Cao Thị T1, sinh năm 1970; địa chỉ: Thôn GT, xã CG, huyện CT, tỉnh TH; có mặt.

**Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:** Ông Lê Văn T2, sinh năm 1968; địa chỉ: Thôn GT, xã CG, huyện CT, tỉnh TH; có mặt.

**Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn:** Luật sư Lê Thị Hồng V1 và Luật sư Ninh Thị N1 - Công ty Luật TNHH LL thuộc Đoàn Luật sư thành phố HN; địa chỉ: Phòng 7.2 tầng 7, tòa nhà số 8 LH, phường TC, quận BD, thành phố HN; đều có mặt.

**2. Bị đơn:** Ông Cao Văn K1, sinh năm 1982 và bà Trần Thị B1, sinh năm 1985; cùng địa chỉ: Thôn GT, xã CG, huyện CT, tỉnh TH; ông K1 có mặt, bà B1 có đơn xin xét xử vắng mặt.

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

3.1. Ủy ban nhân dân xã CG, huyện CT, tỉnh TH;

**Người đại diện:** Ông Cao Thanh S1 - Cán bộ Địa chính, Xây dựng; có mặt.

3.2. Ủy ban nhân dân huyện CT, tỉnh TH; vắng mặt.

3.3. Bà Lê Thị L1, sinh năm 1969; có mặt.

3.4. Ông Cao Văn Đ1, sinh năm 1965; vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt.

3.5. Ông Cao Tiến D1, sinh năm 1954; có mặt.

3.6. Ông Cao Xuân T3, sinh năm 1963; có mặt.

Cùng địa chỉ: Thôn GT, xã CG, huyện CT, tỉnh TH.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*\* Theo Đơn khởi kiện ngày 28/11/2022; đơn khởi kiện bổ sung ngày 13/6/2023 và các đơn trình bày trong quá trình tố tụng, nguyên đơn bà Cao Thị T1 trình bày:*

Năm 1984 tôi (Cao Thị T1) kết hôn với ông Lê Văn T2, đến năm 1987 tôi và ông Lê Văn T2 ly thân, nên tôi đưa con về ở cùng với bố mẹ đẻ là ông Cao Văn B2 và bà Nguyễn Thị T4 tại thôn Đ (nay là thôn GT), xã CG, huyện CT. Bố mẹ tôi làm cho tôi 01 căn nhà gỗ lợp tranh trên thửa đất của bố mẹ cho.

Năm 1994, tôi quay về ở cùng với ông Lê Văn T2 tại nhà của ông T2, cách nhà bố mẹ tôi khoảng 200m. Ông Lê Văn V2 là chú ruột của ông T2 hỏi tôi cho bà Lê Thị L1 (bà L1 là em gái ông T2) và chồng là Cao Văn Đ1 mượn nhà đất để ở. Bà L1 và ông Đ1 mượn nhà đất của tôi để ở từ năm 1994 đến năm 1997, khi mượn nhà chỉ nói miệng không có giấy tờ gì.

Năm 1997 bà L1 và ông Đ1 rời về đất nhà ông Cao Tiến D1 để ở, cách đó khoảng 200m, khi về bà L1 và ông Đ1 có tháo dỡ căn nhà gỗ chuyển về đất ông D1 để làm nhà ở, khi tháo dỡ căn nhà gỗ bà L1 và ông Đ1 không xin phép và cũng không nói gì với tôi, tôi có biết nhưng không có ý kiến gì và cũng không ngăn cản vì căn nhà đã cũ nát. Cũng năm 1997 đến năm 2019 ông Cao Xuân T3 là chú của ông Cao Văn K1 nói với ông V2 và ông V2 nói với tôi cho ông T3 đặt máy sát lúa trên mảnh đất của gia đình tôi.

Năm 2019 gia đình tôi chở 2 xe ô tô đá đến để xây tường rào thì bị ông D1 đuổi và nói ông D1 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Giấy CNQSDĐ).

Sau khi xảy ra tranh chấp tôi làm đơn lên UBND xã thì tôi mới biết tôi đã được cấp Giấy CNQSDĐ năm 1994 và cũng năm 1994 ông S là cán bộ địa chính đến nhà tôi nói mang tiền 9.000đ lên nhận Giấy CNQSDĐ, nhưng do khi đó tôi không có tiền nên tôi chưa lấy Giấy CNQSDĐ.

Từ đó tôi không biết lý do gì thửa đất trên lại đứng tên ông Cao Tiến D1, sau đó ông D1 sang tên cho anh Cao Văn K1. Nhưng hiện nay ông T3 vẫn đang sử dụng đất để làm máy sát gạo.

Về số tiền 500 đồng: Năm 1994 ông V2 có hỏi tôi có nợ ai không thì tôi nói có nợ của bà K2 500 đồng, lý do tôi có vay của bà K2 để mua tranh rọi nhà, nên ông Đ1 đưa cho tôi 500 đồng để tôi trả cho bà K2 (hiện nay bà K2 đã chết).

Nguồn gốc đất vợ chồng tôi đang ở hiện nay là đất của bố mẹ ông T2 để lại và ông T2 đã được cấp Giấy CNQSDĐ.

Vì vậy, tôi làm đơn gửi Tòa án nhân dân tỉnh TH xem xét, giải quyết.

1. Buộc ông Cao Văn K1 và bà Trần Thị B1 (vợ ông K1) phải trả lại cho tôi (Cao Thị T1) thửa đất có diện tích 488m<sup>2</sup>, trong đó có 300m<sup>2</sup> đất ở và 188m<sup>2</sup> thổ canh tại thửa đất số 68, tờ bản đồ số 09 (BĐ299/TTg) tại làng Đ (nay là thôn GT), xã CG, huyện CT, tỉnh TH; tương ứng thửa đất số 1069, tờ bản đồ số 15 bản đồ địa chính tỷ lệ 1/2000) mang tên ông Cao Văn K1.

2 - Hủy Quyết định cấp Giấy CNQSDĐ và hủy Giấy CNQSDĐ quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 939916, số vào sổ GCN H00917 ngày 05/01/2018 do UBND huyện CT cấp cho ông Cao Văn K1, địa chỉ tại thôn Đ, xã CG, huyện CT, tỉnh TH; thửa đất số 1069, tờ bản đồ số 15 bản đồ địa chính tỷ lệ 1/2000).

3. Hủy Quyết định số 169-QĐ/UBCT ngày 16/6/1998 của UBND huyện CT về việc chuyển quyền sử dụng đất.

*\* Bị đơn ông Cao Văn K1 và bà Trần Thị B1 trình bày:*

Năm 2018 tôi (Cao Văn K1) được bố tôi là ông Cao Tiến D1 tặng cho thửa đất diện tích 488m<sup>2</sup> (thửa đất số 68, tờ bản đồ số 09, BĐ299/TTg). Sau khi cung cấp đầy đủ giấy tờ hợp pháp theo quy định của pháp luật tôi được cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy CNQSDĐ số CM 939916 mang tên Cao Văn K1.

Năm 1998 gia đình tôi và bà Cao Thị T1 cùng các bên liên quan bà Lê Thị L1 và gia đình ông T2 đã bàn bạc, trao đổi và đi đến thống nhất việc đổi đất nên ngày 16/6/1998 UBND huyện CT ra Quyết định số: 169 QĐ/UB-CT về việc thu hồi chuyển quyền sử dụng đất, diện tích đất 488m<sup>2</sup> trong đó có 300m<sup>2</sup> đất ở và 188m<sup>2</sup> thổ canh ( thửa đất số 68, tờ bản đồ số 09) của bà Cao Thị T1, giao cho ông Cao Tiến D1 quản lý và sử dụng. Ngày 05/8/1998, UBND huyện CT ra Quyết định số 230 QĐ/UB-CT, về việc thu hồi đất của ông Cao Tiến D1 diện tích 488m<sup>2</sup>, trong đó đất ở 150, đất thổ canh 338m<sup>2</sup> số thửa 195 tờ bản đồ số 08. Và ông Cao Tiến D1, ông Cao Văn Đ1 và bà Lê Thị L1 đều được UBND huyện CT cấp Giấy CNQSDĐ đối với diện tích đất trên.

Từ khi được Nhà nước cấp Giấy CNQSDĐ vào năm 1998, gia đình tôi đã trồng cây sắn, chuối, xoan và xây dựng máy xay sát gạo phục vụ nhân dân, qua các năm gia đình đã thu hoạch sản phẩm cây trồng, các tài sản trên đất như cây xoan để lấy gỗ, cây chuối...vv, đều không có tranh chấp với bất kỳ một cá nhân nào, hàng năm gia đình tôi đều nộp phí sử dụng đất phi nông nghiệp cho Nhà nước theo quy định.

Đối với thửa đất có diện tích 488m<sup>2</sup> thửa đất số 68, tờ bản đồ số 09, gia đình tôi đang quản lý sử dụng đến nay là 25 năm và thửa đất này cách nhà ở hiện nay bà Cao Thị T1 thôn GT, xã CG khoảng 200m và ngay trước nhà bố mẹ và anh

trao đổi của bà T1. Từ năm 1998 cho đến nay thửa đất này chưa hề có tranh chấp với ai trong gia đình bà T1; kể từ khi trao đổi, mua bán cho đến nay và việc mua bán, trao đổi diễn ra theo đúng quy định của pháp luật. Đề Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Cao Thị T1.

*\* Tại Văn bản số 3044/UBND-TNMT ngày 24/11/2023 của UBND huyện CT có nội dung sau:*

Ngày 17 tháng 6 năm 1998 ông Cao Tiến D1 được UBND huyện CT cấp Giấy CNQSDĐ số M 197210, tại thửa đất số 68, tờ bản đồ số 09, bản đồ 299-TTg xã CG, tỷ lệ 1/2000. Ông Cao Tiến D1 đã sử dụng thửa đất trên đến ngày 25 tháng 10 năm 2017 thì đăng ký biến động đất đai theo hồ sơ, bản đồ địa chính thuộc thửa đất số 1069, tờ bản đồ số 15, bản đồ địa chính, tỷ lệ 1/2000.

Đến ngày 05/01/2018 ông Cao Tiến D1 đã tặng cho ông Cao Văn K1 QSD đất, theo hồ sơ số 5932 ngày 14/2/2017 (Có hồ sơ số 5932 ngày 14/2/2017 kèm theo).

Từ khi ông Cao Tiến D1 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1998 và đến năm 2018 tặng cho QSD đất cho con trai là ông Cao Văn K1, gia đình quản lý sử dụng ổn định thửa đất theo Giấy chứng nhận đã cấp, ranh giới rõ ràng, không có thắc mắc phản ánh gì về nội dung hồ sơ cấp Giấy CNQSDĐ. Đến nay bà Cao Thị T1 khiếu kiện đề nghị Hủy Giấy CNQSDĐ số CM 939916 ngày 05/01/2018 đứng tên ông Cao Văn K1 do Ủy ban nhân dân huyện CT cấp tại thửa đất số 1069, tờ bản đồ số 15, bản đồ địa chính tỷ lệ 1/2000 là không có căn cứ.

*\* Tại Văn bản số 598/CV-UBND ngày 15/7/2024 của UBND xã CG có nội dung sau:*

Thửa đất số 68, tờ bản đồ số 09 (BĐ 299/TTg) có Quyết định số 169/QĐ/UBND ngày 16/06/1998 của UBND huyện CT về việc chuyển quyền sử dụng đất; ông Cao Tiến D1 đã được UBND huyện CT cấp Giấy CNQSDĐ số M 197 210 ngày cấp GCN: 17/6/1998.

Thửa đất 68, tờ bản đồ số 9 (nay là thửa 1069, tờ bản đồ số 15) đã được ông Cao Tiến D1 chuyển quyền cho ông Cao Văn K1 thôn GT, xã CG và đã được UBND huyện CT Giấy CNQSDĐ số CM 939916 ngày 05/01/2018.

Trong quá trình hoà giải ở cơ sở, UBND xã đã làm việc với các bên nguyên đơn và bị đơn cũng đã phân tích cụ thể để các bên hiểu rõ quyền lợi và trách nhiệm của người sử dụng đất; đồng thời cũng phân tích cho bà Cao Thị T1 rõ về các quy định của pháp luật hiện hành:

Thời hiệu khiếu nại đã hết mà không có lý do chính đáng: Điều 9 Luật Khiếu nại 2011 quy định: “Thời hiệu khiếu nại là 90 ngày kể từ ngày nhận được Quyết định hành chính, hành vi hành chính” (Quyết định số 169/QĐ-UBND ngày 16/6/1998 của Chủ tịch UBND huyện CT cho đến nay đã quá 90 ngày, kể từ ngày bà nhận được Quyết định).

Khoản 26 Điều 1 Nghị định 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, quy định: “Nhà nước không thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp trái pháp luật trong các trường hợp quy định tại điểm d khoản 2 Điều 106 của Luật Đất đai nếu người được cấp Giấy chứng nhận đã thực hiện thủ tục chuyển đổi, chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đã được giải quyết theo quy định của pháp luật”.

Quá trình sử dụng thửa đất nêu trên từ ngày 17/6/1998 đến thời điểm năm 2022 ông Cao Tiến D1 và ông Cao Văn K1, bà Trần Thị B1 vẫn sử dụng ổn định và không xảy ra bất cứ tranh chấp nào; ngày 10/11/2022 UBND xã tiếp nhận đơn đề nghị của bà T1 về việc: Đề nghị hoà giải tranh chấp đất đai của bà Cao Thị T1; Kể từ năm 1998 đến nay ông Cao Tiến D1 và ông Cao Văn K1, bà Trần Thị B1 là người thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với thửa đất.

*\* Ý kiến của ông Cao Tiến D1:*

Năm 1998 giữa gia đình tôi (Cao Tiến D1) và bà Cao Thị T1 đã bàn bạc trao đổi nhà đất cho nhau, hai bên có viết giấy tay gửi lên xã CG đề nghị làm thủ tục. Đến ngày 16/6/1998 UBND huyện CT ban hành Quyết định 169-QĐ/UBCT về việc thu hồi chuyển quyền sử dụng đất, diện tích 488m<sup>2</sup>, trong đó có 300m<sup>2</sup> đất ở và 188m<sup>2</sup> đất thổ canh tại thửa 68 tờ bản đồ 09 của bà Cao Thị T1 giao cho ông Cao Tiến D1 quản lý và sử dụng.

Ngày 05/8/1998 UBND huyện CT ban hành Quyết định 230-QĐ/UBCT về việc thu hồi chuyển quyền sử dụng đất, diện tích 488m<sup>2</sup>, trong đó có 150m<sup>2</sup> đất ở và 338m<sup>2</sup> đất thổ canh tại thửa 195 tờ bản đồ 08 của ông Cao Tiến D1 giao cho ông Cao Văn Đ1 quản lý và sử dụng.

Sau khi đổi nhà đất thì ngày 17/6/1998, tôi (Cao Tiến D1) đã được UBND huyện CT cấp Giấy CNQSDĐ số M 197 210 đối với thửa đất số 68 tờ bản đồ 09 diện tích 488m<sup>2</sup> và ngày 03/8/1998 ông Cao Văn Đ1 đã được UBND huyện CT cấp Giấy CNQSDĐ đối với diện tích 488m<sup>2</sup> thửa 195 tờ bản đồ 08.

Lý do đổi đất: Vào năm 1994 vợ chồng ông Đ1 bà L1 đã chuyển đến thửa đất số 68 tờ bản đồ 09 của bà Cao Thị T1 để ở, vì bà L1 là em chồng của bà T1. Năm 1998 ngôi nhà vợ chồng bà L1 ở cũ nát, không có tiền sửa chữa hay làm mới, nên gia đình tôi và gia đình bà T1, bà L1 đã thỏa thuận thống nhất: Tôi làm cho vợ chồng bà L1 ngôi nhà ba gian trên thửa đất số 195 tờ bản đồ 08 của gia đình tôi cho vợ chồng bà L1 ở, gia đình tôi lấy nhà đất của bà L1 đang ở, diện tích đất đổi ngang nhau là 488m<sup>2</sup>. Bà L1 đã thỏa thuận trả tiền nhà đất cho bà T1.

Việc đổi nhà đất trên là thực tế cả dân làng đều biết, gia đình tôi sử dụng trồng cây thu hoạch, cho ông Cao Xuân T3 mượn đất đặt máy sát gạo từ năm 1998; đến năm 2018 tôi đã làm thủ tục tặng cho con trai là Cao Văn K1 thửa đất trên. Từ khi được cấp Giấy CNQSDĐ gia đình tôi thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước. Đến năm 2022 thì bà T1 lại tranh chấp đất với gia đình

tôi là không có căn cứ. Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà T1.

*\* Ý kiến của bà Lê Thị L1 và ông Cao Văn Đ1:* Tôi (Lê Thị L1) là em gái của ông Lê Văn T2 (Ông T2 là chồng của bà Cao Thị T1). Tháng 12/1992, tôi kết hôn với ông Cao Văn Đ1. Vợ chồng tôi sống cùng vợ chồng ông Cao Văn N2 và bà Lê Thị H1 (bà H1 là dì ruột của tôi, ông N2 là cậu ruột của ông Đ1) tại thôn Đ, xã CG từ tháng 12/1992 đến năm 1994.

Trước đó bà T1 và ông T2 mâu thuẫn vợ chồng, nên bà T1 về nhà bố mẹ ở, sau đó đoàn tụ thì bà T1 quay về sinh sống với ông T2 trên mảnh đất nhà ông T2. Bà T1 bảo vợ chồng tôi về mảnh đất của bà T1 để ở từ năm 1994. Ở được một thời gian thì gia đình tôi đã thỏa thuận với bà T1 bán cho vợ chồng tôi toàn bộ mảnh đất và nhà với giá 500.000 đồng, vợ chồng tôi đã vay Ngân hàng để lấy tiền trả cho bà T1. Việc thỏa thuận mua bán chỉ bằng miệng không có giấy tờ, và anh em trong gia đình; Năm 1997, vợ chồng tôi sinh con thứ hai, nhà dột nát nhưng không có điều kiện kinh tế để sửa chữa; nên ông Cao Tiến D1 nói với vợ chồng tôi để ông D1 làm cho 01 ngôi nhà ngói 2 gian trên đất của ông D1 ở cùng thôn để cho gia đình tôi vào đó ở và gia đình tôi giao mảnh đất này cho ông D1. Mọi người trong gia đình cùng giúp để làm nhà, tháo dỡ nhà cũ trên đất của tôi đem vào làm trên đất của ông D1. Vợ chồng tôi đổi nhà đất cho ông D1 từ tháng 02/1998 và gia đình tôi ở ổn định trên diện tích nhà đất đổi cho ông D1, giao thửa đất đã mua của bà T1 cho ông D1. Vợ chồng tôi đã được UBND huyện CT cấp Giấy CNQSDĐ đối với thửa đất đổi cho ông D1 từ năm 1998. Gia đình tôi sử dụng nhà đất từ năm 1998 không có tranh chấp gì; đến năm 2022 bà T1 tranh chấp thửa đất của ông D1 là không đúng, bà T1 đã bán cho vợ chồng tôi giá 500.000đ từ những năm 1994.

*\* Ý kiến của ông Cao Xuân T3:* Vào năm 1997-1998 tôi đang kinh doanh máy xay sát gạo nhờ trên mảnh đất của ông Cao Văn Q1 (anh trai bà Cao Thị T1). Tại thời điểm đó vợ chồng bà L1 đang ở trên mảnh đất bà Cao Thị T1 nhượng lại cho. Điều kiện của vợ chồng bà L1 ông Đ1 rất khó khăn, ở trong hai gian nhà dột nát, cùng hai con nhỏ và bà T5 (mẹ đẻ của bà L1 và ông T2). Ông D1 và tôi bàn bạc với vợ chồng bà L1 để ông D1 làm cho 3 gian nhà ngói trên đất của ông D1 (cùng thôn) rồi đổi cho ông D1 toàn bộ nhà đất của vợ chồng bà L1 đang ở. Tiền xây 3 gian nhà do ông T3 bỏ ra, anh em cùng giúp công xây nhà, trong đó có cả ông T2 chồng bà T1. Sau khi đổi nhà đất thì vợ chồng bà L1 sử dụng nhà đất của ông D1, ông D1 sử dụng đất của bà T1 và hai bên đều đã được cấp Giấy chứng nhận. Sau khi đổi nhà đất xong thì tôi mới mượn đất của ông D1 để xây nhà máy sát gạo trên đất như hiện nay đang tồn tại. Ông T3 không yêu cầu Tòa án giải quyết tài sản là nhà máy sát gạo trên đất của ông D1 (nay là anh K1).

*\* Ý kiến của ông Lê Văn V2:* Ông V2 là chú ruột của ông Lê Văn T2 và bà Lê Thị L1. Năm 1992, bà L1 kết hôn với ông Cao Văn Đ1 và về sống cùng vợ

chồng ông Cao Văn N2 và bà Lê Thị H1. Năm 1993, vợ chồng bà L1 sinh cháu Cao Văn Đ2, năm 1994 bà T1 quay về sống cùng ông Lê Văn T2, nên nhà đất của bà T1 để lại cho vợ chồng bà L1 ra ở từ năm 1994. Việc thỏa thuận giữa bà T1 và vợ chồng bà L1 ông Đ1 như thế nào thì tôi không trực tiếp tham gia chứng kiến. Nguồn gốc ngôi nhà bà T1 để cho vợ chồng bà L1 ra ở là do bà T1 mua 3 gian nhà gỗ của người cùng xã để mang về dựng lên để ở. Tôi chứng kiến vợ chồng bà L1 vay Ngân hàng 500.000đ để trả cho bà T1. Vợ chồng bà L1 ở trên nhà đất của bà T1 được khoảng 2 năm thì nhà mới mọc, cây cối um tùm thì ông D1 có nói với vợ chồng bà L1 để ông D1 làm cho 3 gian nhà ngói trên đất của ông D1 (cùng thôn) rồi đổi cho ông D1 toàn bộ nhà đất của vợ chồng bà L1 đang ở. Sau khi đổi nhà đất thì vợ chồng bà L1 sử dụng nhà đất của ông D1, ông D1 sử dụng đất của bà T1 ổn định cho đến năm 2022 thì nghe bà T1 có đơn tranh chấp đất mà ông D1 đã đổi cho vợ chồng bà L1.

Tôi khẳng định vợ chồng bà L1 đã trả cho bà T1 500.000đ (năm trăm nghìn đồng); đối với giấy xác nhận tôi viết cách đây khoảng 2-3 năm, là do vợ chồng bà T1 nhờ tôi viết, trong giấy viết “năm 1994 gia đình anh Đ1 có đưa chị T1 một tờ tiền 500 đồng” là không đúng thực tế, có thể tại thời điểm viết giấy tôi đã nhớ nhầm hoặc viết nhầm là 500 đồng.

Việc đổi nhà đất nêu trên cả hai bên gia đình đều biết, vì ông Đ1 và bà L1 là người không được nhanh nhẹn hoạt bát, nên mọi người trong gia đình đều bàn bạc để lo chỗ ở cho vợ chồng bà L1. Bà T1 sinh sống cùng thôn, cách mảnh đất tranh chấp khoảng 200m nhưng cũng không có ý kiến gì, nay lại tranh chấp với ông D1 là không đúng.

*\* Ngày 30/5/2024, Tòa án nhân dân tỉnh TH tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ, kết quả như sau:*

Theo Giấy CNQSDĐ số CM 939916 ngày 05/01/2018 do UBND huyện CT cấp cho ông Cao Văn K1, thửa đất số 1069, tờ số 15, bản đồ đo đạc xã CG, diện tích 545m<sup>2</sup>, trong đó có 488m<sup>2</sup> đất ở và 57m<sup>2</sup> CLN.

Hiện trạng đo đạc tổng diện tích 587,8m<sup>2</sup>, tăng 42,8m<sup>2</sup> so với Giấy CNQSDĐ. Lý do tăng khi đo đạc chưa đo hết bờ bụi.

Tứ cận: Phía Đông Bắc giáp đường liên thôn 1,78m + 5,13m + 14,68m + 0,73m; phía Đông Nam giáp hộ ông Cao Văn T6 14,89m; phía Tây Nam giáp hộ ông Cao Văn H2 10,05m; phía Tây Bắc giáp đường liên thôn 32,65m.

Tài sản trên đất: 01 nhà máy sát gạo diện tích 46,8m<sup>2</sup>, do ông Cao Xuân T3 xây năm 1998; 01 cây trứng gà do ông D1 trồng; 01 số cây chuối.

\* Tại Chứng thư thẩm định giá số 2406308/CT-TPV ngày 07/6/2024 của Công ty Cổ phần thẩm định giá và giám định TP chi nhánh TH, tổng giá trị tài sản tranh chấp: 636.205.000đ, trong đó:

1. Giá trị quyền sử dụng đất ở:  $488\text{m}^2 \times 1.280.000\text{đ}/\text{m}^2 = 624.640.000\text{đ}$ .

2. Giá trị quyền sử dụng đất CLN:  $99,7\text{m}^2 \times 17.000\text{đ}/\text{m}^2 = 1.694.900\text{đ}$ .

3. Tài sản trên đất: Nhà máy sát gạo: 9.510.000đ; 01 cây trứng gà 360.000đ.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 96/2024/DS-ST ngày 08/8/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh TH đã quyết định:

Căn cứ: Khoản 9 Điều 26, Điều 34, Điều 37, khoản 1 Điều 147, Điều 157, Điều 165, khoản 1 Điều 227, khoản 2 Điều 229, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự. Khoản 5 Điều 26; Điều 66; khoản 2 Điều 105; Điều 166; Điều 167, Điều 168, Điều 169 Luật Đất đai năm 2013. Khoản 1 Điều 26 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.

Xử: Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Cao Thị T1 về việc:

- Buộc ông Cao Văn K1 và bà Trần Thị B1 phải trả lại cho bà Cao Thị T1 thửa đất số 68, tờ bản đồ số 09 (BĐ299/TTg), diện tích  $488\text{m}^2$ , trong đó có  $300\text{m}^2$  đất ở và  $188\text{m}^2$  thổ canh tương ứng thửa đất số 1069, tờ bản đồ số 15 bản đồ địa chính tỷ lệ 1/2000; địa chỉ thôn Đ (nay là thôn GT), xã CG, huyện CT, tỉnh TH; mang tên ông Cao Văn K1.

- Hủy Quyết định cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 939916, số vào sổ cấp GCN H00917 ngày 05/01/2018 do UBND huyện CT cấp cho ông Cao Văn K1, thửa đất số 1069, tờ bản đồ số 15 bản đồ địa chính tỷ lệ 1/2000; địa chỉ tại thôn Đ (nay là thôn GT), xã CG, huyện CT, tỉnh TG;

- Hủy Quyết định số 169-QĐ/UBCT ngày 16/6/1998 của UBND huyện CT về việc chuyển quyền sử dụng đất.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí và thông báo về quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 12/8/2024, nguyên đơn là bà Cao Thị T1 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Nguyên đơn bà Cao Thị T1 giữ nguyên nội dung kháng cáo. Nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền và người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đều đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của bà Cao Thị T1, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại HN sau khi phân tích, đánh giá các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được tranh tụng tại phiên tòa, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận

kháng cáo của nguyên đơn bà Cao Thị T1, giữ nguyên quyết định của bản án dân sự sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về tố tụng:

Nguyên đơn khởi kiện đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy Giấy CNQSDĐ số CM 939916, sổ vào sổ GCN H00917 ngày 05/01/2018 do UBND huyện CT cấp cho ông Cao Văn K1 và Quyết định cấp Giấy CNQSDĐ trên cho ông Cao Văn K1; Hủy Quyết định của UBND huyện CT về việc chuyển quyền sử dụng đất. Vì vậy, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh TH theo quy định tại khoản 9 Điều 26, Điều 34, 37 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Cao Thị T1:

[2.1] Hồ sơ địa chính thửa đất qua các thời kỳ:

- Hồ sơ 299/TTg lập năm 1986: Thửa đất số 68, tờ bản đồ số 09, diện tích 488m<sup>2</sup>, loại đất thổ cư, tên chủ sử dụng: Cao Văn B2.

- Hồ sơ địa chính xã lập năm 2007: Thửa đất số: 1069, diện tích 542m<sup>2</sup>, TBĐ 15, loại đất ONT, tên chủ sử dụng: Cao Tiến D1.

[2.2] Nguồn gốc, quá trình sử dụng và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Căn cứ nội dung trình bày của các bên đương sự, người làm chứng và hồ sơ địa chính qua các thời kỳ thể hiện: Nguồn gốc thửa đất số 68, tờ bản đồ số 09, diện tích 488m<sup>2</sup> là của ông Cao Văn B2 (bố bà Cao Thị T1); đến năm 1987 bà Cao Thị T1 sử dụng; từ năm 1994 đến 1998 vợ chồng ông Cao Văn Đ1 và bà Lê Thị L1 sử dụng. Từ 1998 đến nay do ông Cao Tiến D1 và anh Cao Văn K1 sử dụng ổn định và thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước (BL 165).

- Quá trình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quá trình sử dụng đất:

Ngày 16/6/1998, UBND huyện CT ban hành Quyết định số 169-QĐ/UBCT về việc chuyển quyền sử dụng đất, nội dung: Thu hồi 488m<sup>2</sup> đất ở thửa số 68 tờ bản đồ số 09 của bà Cao Thị T1 giao cho ông Cao Tiến D1 quản lý sử dụng.

Ngày 17/6/1998 ông Cao Tiến D1 được UBND huyện CT cấp Giấy CNQSDĐ số M 197210 diện tích 488m<sup>2</sup> đất (300m<sup>2</sup> đất ở và 188m<sup>2</sup> đất thổ canh), thửa 68 tờ bản đồ số 09; tương ứng thửa 1069 tờ bản đồ số 15 tỷ lệ 1/2000, diện tích sử dụng là 545m<sup>2</sup> và ngày 25/10/2017 ông D1 chuyển mục đích 188m<sup>2</sup> đất vườn sang đất ở (BL 02).

- Ngày 03/8/1998, UBND huyện CT ban hành Quyết định số 230-QĐ/UBCT về việc chuyển quyền sử dụng đất, nội dung: Thu hồi 488m<sup>2</sup> đất ở thửa số 195 tờ bản đồ số 08 của ông Cao Tiến D1 giao cho ông Cao Văn Đ1 quản lý sử dụng. Sau khi có quyết định thu hồi số 230-QĐ/UBCT thì tại mặt sau của Giấy CNQSDĐ số vào sổ 03 ngày 25/5/1994 của UBND huyện CT cấp cho ông Cao Tiến D1 đã ghi chú “Quyết định số 230-QĐ/UBCT thu hồi của ông Cao Tiến

D1 số diện tích 488m<sup>2</sup> tại thửa 195 tờ bản đồ số 08 giao cho ông Cao Văn Đ1 quản lý sử dụng” (BL 143). Như vậy, thể hiện diện tích đất tại thửa 195 của ông D1 đã bị giảm trừ đúng với diện tích đất ông D1 được nhận từ Quyết định số 169-QĐ/UBND.

Ngày 03/8/1998 ông Cao Văn Đ1 được UBND huyện CT cấp Giấy CNQSDĐ số M 197893 diện tích 488m<sup>2</sup> đất (150m<sup>2</sup> đất ở và 338m<sup>2</sup> đất thổ canh), thửa 195 tờ bản đồ số 08.

- Như vậy, mặc dù đến thời điểm xét xử nguyên đơn bà Cao Thị T1 cũng không cung cấp được hồ sơ về việc được ông Cao Văn B2 tặng cho thửa đất số 68 tờ bản đồ số 09; Cơ quan có thẩm quyền cũng không lưu giữ hồ sơ cấp Giấy CNQSDĐ cho bà Cao Thị T1, chỉ có tại sổ giao ruộng đất lâu dài và cấp Giấy CNQSDĐ của xã CG (BL 158) thể hiện bà Cao Thị T1 được cấp Giấy CNQSDĐ số GO 93958 trong đó có thửa số 68 tờ bản đồ số 09 diện tích 300m<sup>2</sup> đất thổ cư và 188m<sup>2</sup> đất canh tác và có ghi chú “chuyển cho ông Cao Tiến D1 theo Quyết định 169 ngày 16/6/1998”.

Ông Cao Tiến D1, ông Cao Văn Đ1, bà Lê Thị L1 và những người làm chứng ông Cao Xuân T3, ông Lê Văn V2 đều thống nhất trình bày nhà đất thửa số 68 tờ bản đồ số 09 bà T1 đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông Đ1 bà L1 giá 500.000 đồng vào năm 1994 và đến năm 1998 vợ chồng ông Đ1 đã đổi nhà đất cho ông D1. Bà T1 thì khẳng định năm 1994 có nhận của ông Đ1 số tiền 500 đồng, không phải 500.000 đồng, bà T1 cũng không biết tại sao ông Đ1 lại đưa cho bà T1 500 đồng, số tiền 500 đồng này không phải tiền bà T1 bán nhà đất cho vợ chồng ông Đ1.

Hội đồng xét xử thấy rằng, mặc dù hai bên không thống nhất được số tiền ông Đ1 đưa cho bà T1 và cũng không có tài liệu chứng minh là 500 đồng hay 500.000 đồng; nhưng theo bà T1 trình bày năm 1994, cán bộ địa chính xã CG (ông S2, hiện nay đã chết) có gọi bà lên lấy Giấy CNQSDĐ, nộp 9.000 đồng tiền phí lấy sổ, nhưng bà không có tiền nên chưa lên lấy. Như vậy, cùng thời điểm năm 1994 thì 500 đồng có giá trị rất nhỏ. Vì vậy, vợ chồng ông Đ1, ông Lê Văn V2 trình bày năm 1994 ông Đ1 đưa cho bà T1 500.000 đồng để mua nhà đất của bà T1 và giữa bà T1 và bà L1 có mối quan hệ anh em trong nhà nên không viết giấy tờ là phù hợp và có căn cứ chấp nhận.

Sau khi ông D1 và vợ chồng ông Đ1 bà L1 đổi nhà đất cho nhau thì các bên sử dụng ổn định từ năm 1998 đến năm 2022 không có tranh chấp. Bà T1 ở cùng thôn cách thửa đất số 68 khoảng 200m, biết rõ việc đó nhưng không có ý kiến thắc mắc gì. Theo báo cáo của UBND xã CG, ông D1 và ông K1 là người thực hiện nghĩa vụ tài chính từ năm 1998 đến nay.

[2.3] Hội đồng xét xử, thấy: đủ căn cứ khẳng định việc ông Cao Tiến D1 được UBND huyện CT cấp Giấy CNQSDĐ số M 197210 diện tích 488m<sup>2</sup> đất

(300m<sup>2</sup> đất ở và 188m<sup>2</sup> đất thổ canh), thửa 68 tờ bản đồ số 09 là đúng quy định pháp luật.

Theo quy định tại khoản 5 Điều 26 Luật Đất đai 2013, Nhà nước không thừa nhận việc đòi lại đất đã được giao theo quy định của Nhà nước cho người khác sử dụng trong quá trình thực hiện chính sách đất đai của Nhà nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam.

[2.4] Ông Cao Tiến D1 có đầy đủ quyền của người sử dụng đất đối với thửa đất thửa 68 tờ bản đồ số 09. Trong quá trình sử dụng ông D1 thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của người sử dụng đất; ngày 25/10/2017 ông D1 đã được Nhà nước ghi nhận diện tích hiện trạng tại thửa 1069 là 545m<sup>2</sup> và đã thực hiện chuyển đổi mục đích 188m<sup>2</sup> đất vườn thành đất ở.

Đến ngày 04/12/2017, ông Cao Tiến D1 đã lập hợp đồng tặng cho ông Cao Văn K1 quyền sử dụng đất theo Giấy CNQSDĐ ông D1 đã được cấp. Ông K1 thực hiện đầy đủ nghĩa vụ đối với Nhà nước. Ngày 05/01/2018 ông K1 được UBND huyện CT cấp Giấy CNQSDĐ quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 939916, số vào sổ GCN H00917 thửa đất số 1069, tờ bản đồ số 15 bản đồ địa chính tỷ lệ 1/2000), diện tích 545m<sup>2</sup>, trong đó 488m<sup>2</sup> đất ở và 57m<sup>2</sup> đất CLN, địa chỉ tại thôn Đ (nay là thôn GT), xã CG, huyện CT, tỉnh TH là đúng quy định pháp luật đất đai.

Tòa án cấp sơ thẩm bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Cao Thị T1 là đúng.

Với nhận xét nêu trên, cần chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại phiên tòa, không chấp nhận đơn kháng cáo của bà Cao Thị T1; Giữ nguyên quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm số 96/2024/DS-ST ngày 08/8/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh TH.

[3] Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà Cao Thị T1 phải chịu án phí phúc thẩm.

*Vì các lẽ trên:*

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ Luật tố tụng Dân sự 2015; 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.

### **QUYẾT ĐỊNH:**

1. Không chấp nhận kháng cáo của bà Cao Thị T1; giữ nguyên quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm số 96/2024/DS-ST ngày 08/8/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh TH.

2. Về án phí: Bà Cao Thị T1 phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự phúc thẩm, được đối trừ với số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai số 0000588 ngày 11/10/2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh TH.

3. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực 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:***

- VKSNDCC tại HN;
- TAND tỉnh TH;
- VKSND tỉnh TH;
- Cục THADS tỉnh TH;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu HS, HCTP.

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

**Nguyễn Văn Cường**