

Bản án số: 21/2026/DS-PT

Ngày 26/01/2026

*“V/v Yêu cầu công nhận quyền sử dụng
đất, tài sản trên đất; Đòi tài sản”*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH HƯNG YÊN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Hiền

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Duy Phụng và bà Nguyễn Thị Hân

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Hiếu - Thư ký viên Tòa án nhân dân tỉnh Hưng Yên

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hưng Yên tham gia phiên tòa:
Bà Nguyễn Thị Yến - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 01 năm 2026 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Hưng Yên xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 166/2025/TLPT-DS ngày 21/11/2025 về việc *“V/v Yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất, tài sản trên đất; Đòi tài sản”*. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 193/2025/QĐXX-PT ngày 25 tháng 11 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa số: 198/2025/QĐPT - DS ngày 16 tháng 12 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 214/2025/QĐPT - DS ngày 31 tháng 12 năm 2025 do có kháng cáo của nguyên đơn ông Phan Văn C và bà Nguyễn Thị Đ đối với Bản án dân sự sơ thẩm số: 70/2025/DSST ngày 17/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2 - Hưng Yên, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Phan Văn C, sinh năm 1970 và bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1973; trú tại: Thôn T, xã V, tỉnh Hưng Yên.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Duy T, sinh năm 1960; trú tại: Thôn L, xã V, tỉnh Hưng Yên.

Bị đơn: Anh Nguyễn Ngọc Q, sinh năm 1988 và chị Hoàng Thị N, sinh năm 1992; trú tại: Thôn T, xã V, tỉnh Hưng Yên;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phan Văn T1, sinh năm 1985; trú tại: Thôn Q, xã V, tỉnh Hưng Yên;

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông Nguyễn Văn C1, sinh năm 1966 và bà Nguyễn Thị C2, sinh năm 1965; trú tại: Thôn T, xã V, tỉnh Hưng Yên.

- Anh Phan Văn T2, sinh năm 1991 và chị Đỗ Thị Tuyết N1, sinh năm 1993; anh Phan Văn T3, sinh năm 1995 và chị Tạ Thị Vy O, sinh năm 1992; đều

trú tại: Thôn T, xã V, tỉnh Hưng Yên.

Người đại diện theo ủy quyền của anh T2, chị N1, anh T3 và chị O: Ông Phan Văn C và bà Nguyễn Thị Đ.

- Ủy ban nhân dân xã V, tỉnh Hưng Yên-Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn D – Chức vụ: Chủ tịch UBND xã V.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Tuấn Đ1 – Phó Chủ tịch UBND xã V.

Người làm chứng:

- Ông Nguyễn Văn T4, sinh năm 1975, trú tại: Thôn T, xã Y, tỉnh Hưng Yên.

- Bà Nguyễn Thị Đ2, sinh năm 1937, trú tại: Thôn T, xã V, tỉnh Hưng Yên.

- Ông Nguyễn Văn D1, sinh năm 1971, trú tại: Số A, Đ12, KP1, P, thành phố Hồ Chí Minh.

(Có mặt: ông C, ông T, ông T1; Vắng mặt: bà Đ, anh Q, chị N, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và những người làm chứng).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 18/12/2024, đơn sửa đổi bổ sung đơn khởi kiện ngày 02/01/2025, quá trình tố tụng nguyên đơn ông Phan Văn C và bà Nguyễn Thị Đ trình bày:

Ngày 31/8/1999 ông C, bà Đ mua nhà đất gồm 01 nhà ống đang xây dở 3 gian bằng khẩu và một công trình phụ 3 gian lợp ngói cùng hoa màu trên thửa đất với số tiền 21.000.000 đồng của ông Nguyễn Văn C3 và bà Nguyễn Thị Đ2, lúc mua ông C3 đang ở miền N. Thửa đất có tứ cận: Phía đông giáp với đường, phía Tây giáp với Ao của Ủy ban nhân dân xã V, phía Nam giáp nhà ông Nguyễn Văn T4 (con trai bà Đ2), phía Bắc giáp đất ruộng. Giấy tờ mua bán chính là Đơn xin chuyển nhượng tài sản ngày 31/8/1999, không ghi diện tích, không ghi dài, rộng các cạnh của thửa đất. Đơn xin chuyển nhượng tài sản ngày 31/8/1999 viết ngay sau khi vợ chồng ông bà thanh toán trả đủ tiền cho bà Đ2 và ông bà nhờ ông T5 viết hộ, bà C2 con gái bà Đ2 ký chứng kiến, ông C1 chồng bà C2 là người đếm tiền. Sau khi mua gia đình ông bà sử dụng, không có tranh chấp với ai.

Năm 2014 gia đình ông bà xây tầng 2, 3 ngôi nhà phía Tây thửa đất, trên ½ diện tích đất đã mua, xây tường bao phía trên và phía dưới thửa đất theo mép ngoài của công trình phụ 3 gian giữa thửa đất mà ông bà đã mua năm 1999, ông bà xác định công trình phụ 3 gian có móng 25cm, ông bà xây tường bao phía trước và phía sau theo mép ngoài của công trình phụ mà không xây theo móng công trình, mục đích là để lại làm giọt gianh.

Trên đất hiện nay nhà ông bà có 02 ngôi nhà, trong đó có 01 ngôi nhà 3 tầng xây trên nền móng cũ, đã xây bằng khẩu năm 1999, năm 2001 ông bà đổ mái tầng 1, năm 2014 ông bà xây tầng 2, tầng 3 và tường bao xung quanh, toàn bộ tiền

ngôi nhà này là tiền của vợ chồng ông bà, ngôi nhà này hiện nay vợ chồng con trai cả là anh T2 và chị T6 cùng các con đang ở. Ngoài ra, còn có ngôi nhà 3 tầng khởi công từ tháng 10 năm 2024 của vợ chồng con trai thứ hai anh T3 và chị O. Hiện nay các con đều ăn riêng nhưng vẫn ở chung trên thửa đất cùng với ông bà.

Năm 2019 ông C1, bà C2 mua đất của vợ chồng ông Nguyễn Văn T4, vợ là bà H. Năm 2022 vợ chồng anh Q, chị N xây nhà 3 tầng. Vợ chồng anh Q xây trụ cổng phía đầu thửa đất và tường bao công trình phụ phía sau giáp với tường bao nhà ông bà đã xây nhưng không trừ lại phần móng theo công trình phụ ba gian phía giữa đất của gia đình ông bà. Anh Q, chị N xây xong đã về nhà mới ở thì ông bà mới phát hiện ra.

Ngày 15/01/2023 ông, bà sang nhà anh Q nói chuyện thì vợ chồng anh Q có nói khi nào nhà ông bà xây nhà sẽ trả đất theo móng của công trình cũ, lúc đó vợ chồng ông C1, bà C2 đòi viết, ký vào giấy mượn đất theo yêu cầu của ông bà nhưng ông bà không đồng ý mà yêu cầu vợ chồng anh Q phải viết và ký nhận vì vợ chồng anh Q xây nhà và đang ở trên đất nên chị N viết Giấy mượn đất, anh Q ký.

Vợ chồng ông bà không cho vợ chồng anh Q mượn đất theo Giấy mượn đất ngày 15/01/2023, mà Giấy mượn đất này phát sinh sau khi gia đình anh Q đã xây xong trụ cổng và tường bao công trình phía sau.

Cuối năm 2024 khi xây nhà cho con thứ hai, ông bà sang nhà nói chuyện yêu cầu gia đình anh Q phá công trình, trả đất theo Giấy mượn đất ngày 15/01/2023, phá một phần trụ cổng hết bao nhiêu thì gia đình cho tiền công nhưng gia đình anh Q không đồng ý.

Do vậy, ông bà khởi kiện yêu cầu Toà án công nhận quyền sử dụng đất khoảng 215m² và tài sản trên đất cho ông bà theo Đơn xin chuyển nhượng tài sản ngày 31/8/1999; Buộc anh Q, chị N trả khoảng 5,5m² đất theo Giấy mượn đất ngày 15/01/2023.

Bị đơn anh Nguyễn Ngọc Q và chị Hoàng Thị N trình bày: Năm 2019 bố mẹ anh chị là ông Nguyễn Văn C1 và bà Nguyễn Thị C2 có mua của ông Nguyễn Văn T4 thửa đất 181m² giáp ranh với nhà ông C, bà Đ. Sau khi mua đất bố mẹ anh là người kê khai, đứng tên nộp thuế, đất vẫn chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đầu năm 2022 bố mẹ anh xây nhà 3 tầng, sau khi xây xong thì cuối năm 2022 vợ chồng anh chị về ở cùng bố mẹ. Vợ chồng anh chị không có đóng góp công sức gì trong việc mua đất, xây nhà.

Ngày 15/01/2023 (vào ngày 24/12/2022 âm lịch), giáp tết nguyên đán ông C mang búa sang nhà anh yêu cầu gia đình anh phá một phần trụ cổng, cho rằng đất nhà ông C tính theo móng của tường giữa thửa đất. Tường bao phía đầu và cuối thửa đất không có móng nhưng được ăn theo móng tường giữa thửa đất và ép vợ chồng anh chị viết, ký Giấy mượn đất chứ thực tế vợ chồng anh không mượn đất của vợ chồng ông C, bà Đ. Do vừa về nhà mới, lại gần Tết nên chị N viết giấy mượn đất theo ý của ông C, bà Đ cho đỡ to tiếng, mất an ninh trật tự.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông C1, bà C2 trình bày: Ngày

27/10/2019 vợ chồng ông bà có mua thửa đất số 219, tờ bản đồ số 22 diện tích 181m² tại thôn T của vợ chồng ông Nguyễn Văn T4 và bà Phạm Thị H. Đất có tứ cận phía đông giáp đường, phía Tây giáp nhà ông Thành T7, phía Nam giáp nhà Hảo V và phía Bắc giáp nhà bà M (mẹ bà Đ). Lúc mua thì nhà ông C, bà Đ đã xây tường bao xung quanh thành khuôn viên riêng. Năm 2022 vợ chồng ông bà xây nhà 3 tầng, 01 tum, khi xây ông C có bảo đất nhà ông C là từ mép tường bao phía ngoài nhà ông C, xây xong một thời gian ông bà cho vợ chồng anh Q, chị N ra ở chứ chưa cho hẳn.

Ngày 15/01/2023 (tức ngày 24/12/2022 âm lịch), vào ngày giáp tết ông C mang búa và xà beng sang nhà ép con dâu và con trai ông bà viết, ký Giấy mượn đất vì cho rằng tường còn móng. Ông C, bà Đ căn cứ vào Giấy mượn đất để khởi kiện vợ chồng anh Q, chị N là không đúng, nhà đất là của ông bà.

Thửa đất nhà ông C, bà Đ đang quản lý sử dụng là đất của mẹ bà C2 bán cho bà M mẹ bà Đ, chứ không bán cho vợ chồng ông C, bà Đ. Mua bán không có giấy tờ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Phan Văn T2 và chị Đỗ Thị Tuyết N1, anh Phan Văn T3 và chị Tạ Thị Vy O có quan điểm tại Giấy uỷ quyền ngày 30/5/2025: Toàn bộ tài sản nhà đất anh chị đã uỷ quyền cho bố mẹ là ông Phan Văn C và bà Nguyễn Thị Đ giải quyết, sau này bố mẹ anh chị giải quyết thế nào thì anh chị không kiện tụng gì nữa, ông C, bà Đ được toàn quyền đại diện giải quyết vụ kiện.

Ủy ban nhân dân xã V cung cấp thông tin xác minh:

Bản đồ 299 thửa đất của hai hộ gia đình chưa hình thành.

Bản đồ năm 1990 thuộc thửa đất số 139, tờ bản đồ thôn T, diện tích 330m², sổ mục kê ghi Ao tập thể.

Bản đồ 2005 trùng khớp với bản đồ 2015, gia đình ông Phan Văn C, bà Nguyễn Thị Đ sử dụng thửa 216, tờ bản đồ số 22, diện tích kê khai 211m²; gia đình anh Nguyễn Ngọc Q sử dụng thửa 219, tờ bản đồ số 22, diện tích kê khai 181m².

Nguồn gốc hai thửa đất là thôn bán trái thẩm quyền năm 1993 cho ông C3, bà Đ2. Ngày 02/5/1999 ông C3 có bán một phần thửa đất cho ông T4, đến năm 2019 ông T4 bán lại cho ông Nguyễn Văn C1, bà Nguyễn Thị C2. Cùng năm 1999 ông C3 bán phần đất còn lại cho ông C.

Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ:

- Thửa đất số 216 tờ bản đồ số 22 gia đình ông Phan Văn C và bà Nguyễn Thị Đ đang quản lý có tứ cận: Phía Đông giáp đường thôn T, ông C, bà Đ đang sử dụng 9,94m (ông C chỉ mốc giới từ phía ngoài tường nhà là 5cm, thực tế đang sử dụng phía sân trước cửa là 19cm, ông C cho rằng ông lấn đất của xã, khi nào xã lấy ông đập đi trả); phía Tây giáp hộ ông T8, bà T7; phía Nam giáp đất gia đình anh Q; phía Bắc giáp đất dôi dư của xã.

Về tài sản trên đất: Trên đất có hai ngôi nhà 3 tầng có tường bao tạo thành khuôn viên riêng.

- Thửa đất số 219 tờ bản đồ số 22 gia đình anh Nguyễn Ngọc Q và chị Hoàng Thị N quản lý, có tứ cận phía Đông giáp đường T rộng 7,81m; phía Tây giáp hộ ông T8, bà T7; phía Nam giáp đất nhà bà V, ông H1; phía Bắc giáp đất nhà ông C, bà Đ.

Về tài sản trên đất: Trên có một ngôi nhà 3 tầng, phía trước lợp mái tôn màu xanh, sân gạch đỏ loại gạch 40cmx40cm, công trình phụ lợp mái tôn màu xanh phía cuối thửa đất, cổng inox, 2 trụ cổng.

Thẩm định đào móng công trình ngày 30/7/2025: Ông C bà Đ chỉ đề nghị đào phần móng công trình phụ cũ phía giữa thửa đất, không yêu cầu đào phần móng tường bao phía đầu và phần cuối thửa đất. Sau khi đào xác định móng của công trình phụ cũ phía giữa thửa đất là 18cm. Ông C đề nghị Tòa án lấy giáp ranh đầu và cuối thửa đất nhà ông theo đoạn giữa là 18cm cắt thẳng thửa đất, tính từ mép tường bao phía ngoài của gia đình ông C đã xây.

Hội đồng định giá kết luận: Các thửa đất số 216, 219 tờ bản đồ số 22 tại thôn T, có giá theo giá thị trường là 15.000.000 đồng/m².

Người làm chứng ông Nguyễn Văn T4 trình bày: Ngày 02/5/1999 vợ chồng ông có mua của ông Nguyễn Văn D1 thửa đất có kích thước rộng mặt trước là 7,92m, rộng mặt sau là 8,4m, dài dọc khổ đất. Khi ông mua thì ông D1 đã xây cố định thửa đất bằng tường gạch phía trước. Vợ chồng ông C, bà Đ ra ở sau, không có ý kiến gì về mốc giới, năm 2014 ông C, bà Đ xây tường rào bằng gạch sát trụ tường phía trước và phía sau nhà ông. Năm 2019 ông bán lại thửa đất cho ông Nguyễn Văn C1, bà Nguyễn Thị C2.

Người làm chứng bà Nguyễn Thị Đ2 tường trình: Nguồn gốc thửa đất 216, 219, 220 tờ bản đồ số 22 là ông Nguyễn Văn C3 mua của thôn hộ con trai tên là Nguyễn Văn D1, năm 1995 vợ chồng anh D1 xây dựng công trình nhà ở khoảng 60m², đang xây giữa chừng thì vợ chồng có nhu cầu chuyển vào miền N nên ngày 02/5/1999 đã bán một phần là thửa 219 cho ông T4 và bán thửa 220 cho ông H1, bà V. Tháng 8/1999 ở nhà bà bán phần còn lại là thửa 216 cho chị họ là bà Nguyễn Thị M (mẹ bà Đ). Anh D1 bán thửa đất 219, 220 thống nhất với bên mua là cắt theo chiều ngang mặt đường chạy thẳng vào hết thửa đất. Khi bán đã có công trình rào phía trước được xây bằng gạch nối từ tường nhà ông X kéo theo mặt đường đến mép tường sân và trụ cổng bên trái; thửa đất bán cho nhà ông H1, V rộng 7,7m; thửa đất bán cho ông T4 theo chiều mặt đường từ trụ tường tiếp giáp với nhà ông H1 đến mép tường sân và trụ cổng bên trái là 7,92m; Thửa đất bán cho nhà bà M tính từ mép tường sân và trụ cổng bên trái kéo về phía Bắc giáp nhà ông V1 là 10m, bà nói với bà M bán phần đất đó chứ không nói bán công trình trên đất, bà bán cho bà M với giá 21.000.000 đồng, việc mua bán giữa bà và bà M chỉ thoả thuận miệng, không có văn bản giấy tờ gì cả. Giấy chuyển nhượng ông C, bà Đ xuất trình là không đúng, lúc đó chồng và con trai bà đang ở Bình Dương, bà cũng không ký vào văn bản đó, bà không có thoả thuận mua bán gì với ông C, bà Đ cả.

Người làm chứng ông Nguyễn Văn D1 tường trình: Nguồn gốc thửa đất 216, 219, 220 tờ bản đồ số 22 là ông nhờ bố ông là Nguyễn Văn C3 mua của thôn năm 1994. Năm 1999 mẹ ông là bà Nguyễn Thị Đ2 bán thửa đất số 216 cho bà Nguyễn Thị M (đã chết) với số tiền 21.000.000 đồng, việc mua bán chỉ nói miệng, không có văn bản, phần đất bán cho bà M là phần còn lại sau khi bán cho nhà ông T4 và sau khi bán cho nhà bà Hảo V. Bán không tính công trình, cây cối.

Bản án dân sự sơ thẩm số 70/2025/DSST ngày 17/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2 - Hưng Yên quyết định: Áp dụng khoản 3, 9 Điều 26; Điều 36; Điều 39; Điều 147; Điều 157; Điều 227; Điều 228; Điều 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 443 Bộ luật Dân sự năm 1993 và khoản 1 Điều 30 Luật Đất đai năm 1993; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016; Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11 tháng 01 năm 2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

1. Tuyên xử: Bác yêu cầu khởi kiện của ông Phan Văn C và bà Nguyễn Thị Đ.

2. Chi phí tố tụng: Ông Phan Văn C và bà Nguyễn Thị Đ phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí đào móng công trình và định giá tài sản là 9.300.000 đồng.

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

Ngày 27/9/2025, ông Phan Văn C và bà Nguyễn Thị Đ kháng cáo toàn bộ bản án và đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 70/2025/DSST ngày 17/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2 – Hưng Yên.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, thay đổi nội dung kháng cáo, yêu cầu sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bị đơn không đồng ý với kháng cáo của nguyên đơn, đề nghị giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm. Các đương sự không tự thỏa thuận được việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hưng Yên phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký Tòa án từ khi thụ lý vụ án và tại phiên tòa đã thực hiện đúng, đầy đủ các quy định của pháp luật tố tụng.

Về nội dung: Đề nghị áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự: Không chấp nhận kháng cáo của ông Phan Văn C và bà Nguyễn Thị Đ, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 70/2025/DSST ngày 17/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2 – Hưng Yên .

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] *Về quan hệ pháp luật:* Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất, tài sản trên đất; đồng thời buộc bị đơn trả lại một phần quyền sử dụng đất giáp ranh nên Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật trong

vụ án là “Yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất, tài sản trên đất; Đòi tài sản” theo quy định tại khoản 3, 9 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự là có căn cứ.

[2] *Về thủ tục*: Kháng cáo của đương sự trong hạn luật định và người kháng cáo đã nộp tạm ứng án phí nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[3] *Về nội dung*:

[3.1] Đối với yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất, tài sản trên đất theo Đơn xin chuyển nhượng tài sản ngày 31/8/1999: Nguồn gốc thửa đất ông C, bà Đ yêu cầu công nhận quyền sử dụng là do thôn bán trái thẩm quyền cho ông Nguyễn Văn C3 và bà Nguyễn Thị Đ2. Tháng 5/1999 anh Nguyễn Văn D1 (là con ông C3 bà Đ2) đã bán một phần là thửa 219 cho ông T4, năm 2019 ông T4 bán lại thửa đất cho ông Nguyễn Văn C1, bà Nguyễn Thị C2 (bố mẹ anh Q) và bán một phần khác là thửa 220 cho ông H1, bà V. Tháng 8/1999 bà Đ2 bán phần còn lại là thửa 216 cho chị họ là bà Nguyễn Thị M (mẹ bà Đ). Việc mua bán giữa các gia đình không rõ chiều dài chiều rộng các cạnh của thửa đất mà chỉ có vị trí. Hiện nay các bên đều không lưu giữ giấy tờ mua bán với thôn, không có phiếu thu, nộp tiền vào ngân sách Nhà nước. Các thửa đất này đều chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

[3.2] Về việc chuyển nhượng đất theo đơn xin chuyển nhượng tài sản ngày 31/8/1999: các đương sự khai không thống nhất, ông C bà Đ cho rằng ông bà là người trực tiếp mua bán thửa đất của ông C3, bà Đ2 và là mua công trình, cây cối trên đất. Bà Đ2 xác định thửa đất ông C, bà Đ đang quản lý sử dụng là năm 1999 bà bán cho bà Nguyễn Thị M, là mẹ của bà Nguyễn Thị Đ, chứ bà không bán cho vợ chồng ông C, bà Đ và việc mua bán là bằng miệng, không có giấy tờ. Đơn xin chuyển nhượng tài sản ngày 31/8/1999 ông C, bà Đ xuất trình là không đúng, bà không ký vào văn bản đó, bà không thỏa thuận mua bán gì với ông C, bà Đ. Anh D1 là người trực tiếp bán thửa đất 219, 220 khai khi bán thống nhất với bên mua là cắt theo chiều ngang mặt đường chạy thẳng vào hết thửa đất. Khi bán đã có công trình rào phía trước được xây bằng gạch nối từ tường nhà ông X kéo theo mặt đường đến mép tường sân và trụ cổng bên trái; bán phần đất đó chứ không nói bán công trình trên đất. Xét Đơn xin chuyển nhượng tài sản ngày 31/8/1999 thấy, nội dung không ghi rõ diện tích và chiều đo của thửa đất, không có chữ ký của ông Nguyễn Văn C3 là chồng bà Đ2, không được công chứng, chứng thực tại cơ quan có thẩm quyền, đất chuyển nhượng không đủ điều kiện chuyển nhượng. Như vậy, việc mua bán không tuân thủ Điều 443 Bộ luật Dân sự năm 1995 và khoản 1 Điều 30 Luật đất đai năm 1993.

[3.3] Từ phân tích trên, việc ông C, bà Đ đề nghị Toà án công nhận quyền sử dụng đất và tài sản trên đất cho ông bà theo Đơn xin chuyển nhượng tài sản ngày 31/8/1999 là không có căn cứ chấp nhận.

[3.4] Xét yêu cầu khởi kiện buộc vợ chồng anh Nguyễn Ngọc Q và chị Hoàng Thị N phải trả ông bà khoảng 5,5m² đất theo Giấy mượn đất ngày 15/01/2023 thấy: Ông Nguyễn Văn C1, bà Nguyễn Thị C2 đứng tên trên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/10/2019 với ông Nguyễn Văn T4 và đứng tên hồ sơ kê khai địa chính tại Ủy ban nhân dân xã, ông C1 và bà C2

là nộp thuế sử dụng đất từ khi mua đến nay. Như vậy, ông C1 và bà C2 là chủ sử dụng thửa đất số 219, tờ bản đồ số 22, diện tích kê khai 181m², vợ chồng anh Q, chị N không phải là người có quyền sử dụng đất. Do anh Q, chị N không phải là chủ sử dụng đất nên không có quyền định đoạt, xác lập giao dịch liên quan đến thửa đất thuộc quyền sử dụng của ông C1 và bà C2.

[3.5] Mặt khác, các đương sự đều thừa nhận khi nhận chuyển nhượng từ ông C3 và bà Đ2 các gia đình đều không thỏa thuận về diện tích nhận chuyển nhượng. Do đặc hiện trạng sử dụng đất thấy thửa đất do ông C, bà Đ quản lý sử dụng và thửa đất do ông C1, bà C2 quản lý sử dụng diện tích không bị thiếu so với hồ sơ kê khai địa chính qua các thời kỳ. Thực tế, ông C, bà Đ đã sử dụng thửa đất ổn định theo hồ sơ kê khai từ năm 2005, hiện trạng sử dụng phù hợp với hồ sơ địa chính. Do đặc thửa đất qua các thời kỳ xác định diện tích các thửa đất theo phương thẳng đứng của các công trình đã xây dựng trên đất.

[3.6] Như vậy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc anh Q, chị N trả khoảng 5,5m² đất theo Giấy mượn đất ngày 15/01/2023 không được Toà án cấp sơ thẩm chấp nhận là có căn cứ, đúng pháp luật.

[4] Nguyên đơn kháng cáo yêu cầu sửa án sơ thẩm đề nghị Toà cấp phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nhưng không đưa được tài liệu, căn cứ chứng minh cho yêu cầu của mình có cơ sở nên không chấp nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn.

[5] *Về án phí và chi phí tố tụng:* Do yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[6] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

2. Tuyên xử: Không chấp nhận kháng cáo của ông Phan Văn C và bà Nguyễn Thị Đ; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 70/2025/DSST ngày 17/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2 – Hưng Yên.

3. Án phí: Ông Phan Văn C và bà Nguyễn Thị Đ, mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được đối trừ 300.000 đồng tạm ứng án phí theo Biên lai số 0002270 ngày 16/10/2025 nộp tại Thi hành án dân sự tỉnh Hưng Yên, ông C và bà Đ còn phải nộp 300.000 đồng.

4. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

5. Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Hưng Yên;
- TAND khu vực 2 – Hưng Yên;
- THADS tỉnh Hưng Yên;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ.

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

Nguyễn Thị Thu Hiền