

Bản án số: 86/2026/DS-PT
Ngày: 19-5-2026

“V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH HƯNG YÊN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Duy Phương.

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Thu Hiền, ông Trương Quang Tú

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Đông Hà - Thư ký Tòa án.

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

Ngày 19/5/2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hưng Yên, Hội đồng xét xử phúc thẩm tiến hành xét xử công khai vụ án dân sự thụ lý số 55/2026/TLPT-DS ngày 26/3/2026 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2026/DS-ST ngày 29/01/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 7 – Hưng Yên bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 96/2026/QĐ-PT ngày 20/4/2026 giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Bà Lưu Thị N, sinh năm 1953. Địa chỉ: Số A L, tổ A, phường T, tỉnh Hưng Yên. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Chị Vũ Thị Ngọc T, sinh năm 1992. Địa chỉ: Số A L, tổ A, phường T, tỉnh Hưng Yên. Có mặt.

2. **Bị đơn:** Bà Tạ Thị N1, sinh năm 1967. Địa chỉ: Số nhà A, đường T, tổ F, phường Đ, tỉnh Điện Biên. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Anh Lưu Minh Đ, sinh năm 2000; Địa chỉ: số nhà A, đường T, tổ F, phường Đ, tỉnh Điện Biên. Có mặt.

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

- Ông Hà Năng T1, sinh năm 1952; Bà Vũ Thị T2, sinh năm 1959; Cùng trú tại: thôn L, xã Đ, tỉnh Hưng Yên.
- Ông Lưu Đức B, sinh năm 1954; Địa chỉ: thôn N, xã Đ, tỉnh Hưng Yên.
- Bà Lưu Thị C, sinh năm 1968; Địa chỉ: thôn N, xã Đ, tỉnh Hưng Yên.
- Ông Lưu Đức N2, sinh năm 1959; Địa chỉ: số H, xóm T, phường S, tỉnh Đồng Tháp.
- Ông Tạ Văn T3, sinh năm 1950; Địa chỉ: thôn D, xã T, tỉnh Hưng Yên.

- Chị Lưu Hồng T4, sinh năm 1989; Địa chỉ: số nhà A, đường T, tổ F, phường Đ, tỉnh Điện Biên.
- Anh Lưu Minh Đ, sinh năm 2000; Địa chỉ: số nhà A, đường T, tổ F, phường Đ, tỉnh Điện Biên (có mặt).
- Anh Tạ Thanh T5, sinh năm 1990; Địa chỉ: thôn D, xã T, tỉnh Hưng Yên.
- Anh Tạ Văn Q, sinh năm 1980; Địa chỉ: thôn D, xã T, tỉnh Hưng Yên.
- Chị Tạ Thị N3, sinh năm 1975; Địa chỉ: khu phố G, phường Đ, tỉnh Điện Biên.

4. Những người làm chứng:

- Ông Hà Văn Q1, sinh năm 1942; Ông Hà Văn L, sinh năm 1953; Bà Phạm Thị T6, sinh năm 1948; Cùng trú tại: thôn N, xã Đ, tỉnh Hưng Yên.
- Ông Đào Trọng T7, sinh năm 1950; Địa chỉ: thôn H, xã T, tỉnh Hưng Yên.
- Bà Đào Thị L1, sinh năm 1953; địa chỉ: phường H, thành phố Hà Nội.

5. Người kháng cáo:

- Bà Lưu Thị N, bà Tạ Thị N1, ông Tạ Văn T3, bà Lưu Thị Chiện .

(Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và người làm chứng vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Lưu Thị N trình bày:

Thửa đất tranh chấp có nguồn gốc của vợ chồng ông Hà Năng T1, bà Vũ Thị T2 sử dụng từ trước năm 1988. Khoảng tháng 8/1988, bà N nhận chuyển nhượng toàn bộ nhà, đất tại thửa đất số 03, tờ bản đồ 299, diện tích khoảng 01 sào, trên đất có nhà ngói ba gian của ông T1, bà T2 với giá 300.000 đồng và 02 chỉ vàng 9999; việc giao nhận tiền, vàng đã thực hiện xong, hai bên có lập giấy tờ nhưng không còn lưu giữ.

Sau khi nhận chuyển nhượng, do chưa có nhu cầu sử dụng, bà N cho bố mẹ đẻ là cụ Lưu Đức V, cụ Nguyễn Thị L2 ra ở, quản lý, trông coi hộ. Quá trình sử dụng, cụ V, cụ L2 có xây dựng, sửa chữa nhà ở và các công trình phụ trên đất; việc này bà N biết và đồng ý nhằm tạo điều kiện cho bố mẹ có nơi ở ổn định.

Bà N cho rằng việc cụ V, cụ L2 và các thành viên trong gia đình kê khai, sử dụng đất, đứng tên trong hồ sơ địa chính chỉ là việc quản lý thực tế, không làm phát sinh quyền sử dụng đất. Việc ông T1, bà T2 lập văn bản năm 2022 ghi lùi thời điểm 1988 với nội dung tặng cho quyền sử dụng đất cho cụ V và việc cụ V lập giấy chuyển nhượng cho ông Lưu Đức C1 năm 2001 là không đúng thực tế, không có căn cứ pháp lý.

Do đó, bà N khởi kiện yêu cầu: Công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 1988 giữa bà với ông Hà Năng T1, bà Vũ Thị T2 là hợp pháp; xác định bà là người có quyền sử dụng hợp pháp đối với thửa đất tranh chấp; Buộc bà Tạ Thị N1 và những người đang quản lý, sử dụng đất phải trả lại quyền sử dụng thửa đất cho bà; Tuyên các văn bản liên quan đến việc chuyển dịch quyền sử dụng đất nêu trên (gồm văn bản do ông T1, bà T2 lập năm 2022; giấy chuyển nhượng

năm 2001 của cụ V; các xác nhận liên quan đến việc xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Lưu Minh Đ) là vô hiệu.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bà N có điều chỉnh yêu cầu theo hướng: Đồng ý thanh toán giá trị công sức quản lý, trông coi, tôn tạo tài sản của cụ V, cụ L2; Đề nghị được nhận phần diện tích đất còn lại của thửa đất sau khi trừ phần diện tích tương ứng với công sức của cụ V, cụ L2; Không yêu cầu thanh toán giá trị nhà ở, công trình xây dựng trên phần diện tích giao cho phía bị đơn quản lý.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn bà Tạ Thị N1 trình bày:

Bà không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Theo bà N1, thửa đất tranh chấp có nguồn gốc do cụ Lưu Đức V và cụ Nguyễn Thị L2 nhận chuyển nhượng của ông Hà Năng T1, bà Vũ Thị T2 vào năm 1988; việc bà Lưu Thị N đứng ra giao dịch, trả tiền chỉ là thực hiện thay cho hai cụ.

Bà N1 cho rằng sau khi nhận chuyển nhượng, cụ V, cụ L2 đã trực tiếp quản lý, sử dụng đất ổn định, liên tục từ năm 1988 đến nay, không có tranh chấp với ai; trong quá trình sử dụng, các cụ đã thực hiện nghĩa vụ với Nhà nước, xây dựng nhà ở, công trình phụ và cải tạo, tôn tạo đất. Năm 2001, cụ V lập giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Lưu Đức C1; đến năm 2007, việc kê khai địa chính thể hiện quyền sử dụng đất mang tên ông C1 và bà N1.

Đối với văn bản do ông T1, bà T2 lập năm 2022 và các xác nhận liên quan đến việc làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Lưu Minh Đ, bà N1 cho rằng các văn bản này phù hợp với thực tế nguồn gốc đất là của cụ V, cụ L2, nên có giá trị pháp lý.

Bà N1 khẳng định gia đình bà đã quản lý, sử dụng đất ổn định trong thời gian dài, có đầu tư xây dựng nhà ở và các công trình kiên cố trên đất, do đó đề nghị Tòa án:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lưu Thị N; Công nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất tranh chấp thuộc về gia đình bà, theo nguồn gốc từ cụ V, cụ L2; Tạo điều kiện để gia đình bà hoàn thiện thủ tục pháp lý, đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định.

Ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Nhóm người có ý kiến thống nhất với nguyên đơn:

Ông Hà Năng T1, bà Vũ Thị T2 trình bày: Thửa đất tranh chấp trước đây thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông bà; vào năm 1988, ông bà đã chuyển nhượng toàn bộ nhà, đất cho bà Lưu Thị N với giá 300.000 đồng và 02 chỉ vàng 9999; việc giao nhận tiền, vàng đã hoàn tất. Ông bà khẳng định không có việc chuyển nhượng hoặc tặng cho quyền sử dụng đất cho cụ Lưu Đức V; việc lập văn bản năm 2022 ghi lùi thời điểm năm 1988 là không đúng thực tế, do nể nang nên ký xác nhận.

Do đó, ông bà đề nghị Tòa án công nhận quyền sử dụng đất thuộc bà N và tuyên các văn bản đã lập sau là không có giá trị pháp lý.

Ông Lưu Đức B trình bày: Bà Lưu Thị N là người trực tiếp giao dịch, trả tiền để nhận chuyển nhượng thửa đất từ ông T1, bà T2; sau đó bà N cho bố mẹ là cụ V, cụ L2 ra ở, quản lý, trông coi hộ. Ông không có tranh chấp gì và đề nghị giải quyết theo yêu cầu của nguyên đơn.

Nhóm người có ý kiến thống nhất với bị đơn:

Bà Lưu Thị C, ông Tạ Văn T3, anh Lưu Minh Đ, chị Lưu Hồng T4 và một số người liên quan khác trình bày: Thửa đất tranh chấp do cụ Lưu Đức V, cụ Nguyễn Thị L2 nhận chuyển nhượng của ông T1, bà T2 vào năm 1988; bà N chỉ là người đứng ra giao dịch, trả tiền thay cho hai cụ. Sau khi nhận chuyển nhượng, cụ V, cụ L2 và gia đình đã quản lý, sử dụng đất ổn định, xây dựng nhà ở, công trình phụ và thực hiện nghĩa vụ với Nhà nước; không ai trong gia đình trước đây xác định thửa đất thuộc quyền sử dụng của bà N. Do đó, đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và công nhận quyền sử dụng đất cho gia đình bị đơn.

Nhóm người liên quan không có ý kiến rõ ràng hoặc không có yêu cầu:

Ông Lưu Đức N2, chị Tạ Thị N3, anh Tạ Văn Q, anh Tạ Thanh T5 trình bày không nắm rõ việc giao dịch chuyển nhượng nhà, đất năm 1988 hoặc không có ý kiến độc lập; đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật và không có yêu cầu gì khác.

Lời khai của người làm chứng

Trong quá trình giải quyết vụ án, những người làm chứng trình bày:

Ông Đào Trọng T7 và bà Đào Thị L1 xác nhận: Vào năm 1988, bà Lưu Thị N là người trực tiếp giao dịch nhận chuyển nhượng nhà, đất của ông Hà Năng T1, bà Vũ Thị T2; bà N có vay 02 chỉ vàng của bà L1 và nhờ ông T7 cùng đi kiểm tra, giao vàng cho bên bán.

Ông Hà Văn L, ông Hà Văn Q1, bà Phạm Thị T6 trình bày: Các ông, bà đều biết việc bà N là người mua nhà, đất của ông T1, bà T2 vào năm 1988; sau đó cụ Lưu Đức V, cụ Nguyễn Thị L2 ra ở và quản lý, trông coi nhà, đất khi bà N đi làm xa.

Các lời khai của người làm chứng phù hợp với lời khai của bên chuyển nhượng và một số người liên quan về việc bà Lưu Thị N là người trực tiếp nhận chuyển nhượng nhà, đất; đồng thời không có tài liệu, chứng cứ nào thể hiện cụ Lưu Đức V, cụ Nguyễn Thị L2 là người trực tiếp giao dịch nhận chuyển nhượng với ông T1, bà T2.

Kết quả xác minh tại địa phương và ý kiến của cơ quan quản lý đất đai

Theo kết quả xác minh tại Ủy ban nhân dân xã Đ và cơ quan chuyên môn về đất đai thể hiện:

Thửa đất tranh chấp có nguồn gốc do vợ chồng ông Hà Năng T1, bà Vũ Thị T2 sử dụng trước năm 1988; thông tin này phù hợp với hồ sơ địa chính 299 và tài liệu quản lý đất đai qua các thời kỳ.

Sau năm 1988, cụ Lưu Đức V, cụ Nguyễn Thị L2 là người trực tiếp quản lý, sử dụng thửa đất; việc kê khai, đứng tên trong sổ địa chính năm 2000 và bản đồ đo đạc năm 2007 mang tên cụ V hoặc các thành viên trong gia đình chỉ thể hiện thực trạng người đang sử dụng đất tại địa phương.

Ủy ban nhân dân xã xác định việc kê khai, đăng ký đất đai qua các thời kỳ chủ yếu dựa trên hiện trạng sử dụng, không phải là căn cứ xác lập quyền sử dụng đất hợp pháp trong trường hợp có tranh chấp về nguồn gốc.

Ngoài ra, qua nắm bắt thông tin tại khu dân cư, nhiều ý kiến cho rằng thửa đất tranh chấp do bà Lưu Thị N là người trực tiếp nhận chuyển nhượng của ông T1, bà T2; việc cụ V, cụ L2 sinh sống trên đất là do được giao quản lý, trông coi.

Đối với diện tích đất tăng thêm trong quá trình sử dụng, cơ quan chuyên môn xác định do cụ V, cụ L2 san lấp, cải tạo từ phần mương thủy lợi và đã được quy đổi vào tiêu chuẩn đất nông nghiệp của hai cụ. Các thông tin này phù hợp với lời khai của bên chuyển nhượng và những người làm chứng trong vụ án.

Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản

Theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ và kết quả định giá tài sản trong quá trình giải quyết vụ án xác định:

Thửa đất tranh chấp hiện nay gồm thửa số 170 và thửa số 171, tờ bản đồ số 108, thôn N, xã Đ, tỉnh Hưng Yên, có tổng diện tích 424,5m².

Trong đó:

Thửa đất số 170 có diện tích 367,6m², gồm đất ở và đất trồng cây lâu năm;

Thửa đất số 171 có diện tích 56,9m², là đất ao nuôi trồng thủy sản.

Hiện trạng sử dụng đất thể hiện trên đất có nhà ở, công trình phụ, sân, tường bao và các loại cây trồng; các công trình chủ yếu do cụ Lưu Đức V, cụ Nguyễn Thị L2 và gia đình tạo lập trong quá trình quản lý, sử dụng đất.

Phần diện tích đất tăng thêm so với hồ sơ địa chính ban đầu là 84,5m² được xác định do cụ V, cụ L2 san lấp mương thủy lợi trong quá trình sử dụng đất; diện tích này đã được quy đổi vào tiêu chuẩn đất nông nghiệp của hai cụ.

Theo kết quả định giá:

Giá đất ở tại vị trí tranh chấp được xác định là 13.200.000 đồng/m²; Giá đất trồng cây lâu năm là 3.334.000 đồng/m²; Giá đất nuôi trồng thủy sản là 2.010.000 đồng/m².

Giá trị các công trình xây dựng, cây cối và tài sản gắn liền với đất do cụ V, cụ L2 tạo lập trên phần diện tích đất giao cho bà Lưu Thị N sử dụng được xác định tổng cộng là 248.130.000 đồng (đã làm tròn).

Kết quả thẩm định tại chỗ cũng xác định thửa đất có đủ điều kiện để tách thành các phần diện tích độc lập, bảo đảm việc sử dụng riêng biệt, phù hợp với hiện trạng công trình trên đất và yêu cầu giải quyết vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm, Tòa án cấp sơ thẩm đã quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lưu Thị N; công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 1988 giữa bà N với ông Hà Năng T1, bà Vũ Thị T2 là hợp pháp; xác định bà N là người có quyền sử dụng hợp pháp đối với thửa đất tranh chấp.

Tuyên các văn bản liên quan đến việc chuyển dịch quyền sử dụng đất do cụ Lưu Đức V lập năm 2001 và văn bản do ông T1, bà T2 lập năm 2022 là vô hiệu.

Về xử lý hậu quả, Tòa án cấp sơ thẩm giao cho bà Tạ Thị N1 quản lý, sử dụng một phần diện tích đất (135,6m²) gắn với nhà ở và công trình do cụ V, cụ Nguyễn Thị L2 tạo lập; giao phần diện tích còn lại của thửa đất (232,0m²) cho bà Lưu Thị N được quyền sử dụng.

Đối với phần diện tích đất tăng thêm và tài sản, công trình trên đất do cụ V, cụ L2 tạo lập, Tòa án cấp sơ thẩm xác định giá trị và buộc các bên thực hiện nghĩa vụ thanh toán tương ứng; sau khi đối trừ nghĩa vụ tài chính, các bên không phải thanh toán cho nhau.

Về chi phí tố tụng và án phí, Tòa án cấp sơ thẩm quyết định theo quy định của pháp luật.

Nội dung kháng cáo:

Ngày 06/02/2026, nguyên đơn bà Lưu Thị N kháng cáo bản án sơ thẩm, cho rằng việc giải quyết của Tòa án cấp sơ thẩm chưa hợp lý, không đồng ý với việc phân chia diện tích đất và xác định công sức quản lý, tôn tạo tài sản. Bà đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án theo hướng công nhận toàn bộ quyền sử dụng đất thuộc về bà; bà đồng ý thanh toán giá trị tài sản, công sức quản lý, tôn tạo bằng tiền cho phía bị đơn theo quy định.

Ngày 09/02/2026, bà Tạ Thị N1, ông Tạ Văn T3 và bà Lưu Thị C kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm thu thập chứng cứ chưa đầy đủ, đánh giá chứng cứ không khách quan, xác định không đúng nguồn gốc và diện tích đất tranh chấp. Các đương sự này đề nghị hủy toàn bộ bản án sơ thẩm để giải quyết lại vụ án theo quy định pháp luật.

Tại phiên tòa, đại diện các bên đương sự đều giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, không thỏa thuận được với nhau việc giải quyết vụ án; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (ông T3, bà C) vắng mặt đến lần thứ hai không có lý do chính đáng.

Người đại diện bị đơn có nêu ý kiến đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 236 của Bộ luật Dân sự để xác định quyền sử dụng đất cho cụ V.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu: Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm, những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Có đủ căn cứ xác định giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lưu Thị N với ông Hà Năng T1, bà Vũ Thị T2 là có thật; Tòa án cấp sơ thẩm đã đánh giá đúng nguồn gốc đất, quá trình quản lý, sử dụng đất và công sức tôn tạo tài sản của cụ Lưu Đức V, cụ Nguyễn Thị L2. Kháng cáo của bà Lưu Thị N, bà Tạ Thị N1, ông Tạ Văn T3, bà Lưu Thị C không có căn cứ chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng

dân sự, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2026/DS-ST ngày 29 tháng 01 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 7 - Hưng Yên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ kết quả tranh tụng và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng

Đơn kháng cáo của bà Lưu Thị N, bà Tạ Thị N1, ông Tạ Văn T3 và bà Lưu Thị C được nộp trong thời hạn luật định, đủ điều kiện xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Ông Tạ Văn T3, bà Lưu Thị C và những người vắng mặt khác đã được triệu tập hợp lệ hoặc có đơn xin xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về quan hệ pháp luật và phạm vi xét xử phúc thẩm

Quan hệ pháp luật tranh chấp được xác định là “Tranh chấp quyền sử dụng đất; yêu cầu công nhận giao dịch dân sự về nhà, đất và yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu”.

Do nguyên đơn kháng cáo yêu cầu được nhận toàn bộ diện tích đất tranh chấp; bà Tạ Thị N1, ông Tạ Văn T3 và bà Lưu Thị C kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm nên Hội đồng xét xử xem xét toàn bộ nội dung vụ án trong phạm vi kháng cáo.

[3] Về nguồn gốc thừa đất và chủ thể nhận chuyển giao nhà, đất năm 1988

Có căn cứ xác định thừa đất tranh chấp có nguồn gốc của ông Hà Năng T1, bà Vũ Thị T2 sử dụng trước năm 1988. Năm 1988, giữa bà Lưu Thị N với ông T1, bà T2 có việc chuyển nhượng nhà, đất; sau đó cụ Lưu Đức V, cụ Nguyễn Thị L2 trực tiếp quản lý, sử dụng đất.

Lời trình bày của bà N phù hợp với lời khai của ông Hà Năng T1, bà Vũ Thị T2 và những người làm chứng, thể hiện bà N là người trực tiếp xác lập giao dịch nhận chuyển nhượng nhà, đất từ ông T1, bà T2.

Phía bị đơn cho rằng cụ V, cụ L2 mới là người nhận chuyển nhượng thực tế nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh. Việc cụ V, cụ L2 và gia đình quản lý, sử dụng đất ổn định trong thời gian dài; kê khai địa chính, xây dựng nhà ở và công trình trên đất chỉ phản ánh quá trình sử dụng đất thực tế, không làm thay đổi chủ thể nhận chuyển nhượng ban đầu.

Ngoài ra, không có căn cứ xác định bà N đã chuyển giao quyền hoặc từ bỏ quyền đối với tài sản tranh chấp. Do đó, có đủ căn cứ xác định bà Lưu Thị N là người nhận chuyển nhượng nhà, đất từ ông Hà Năng T1, bà Vũ Thị T2 từ năm 1988.

[4] Về giá trị pháp lý của giao dịch nhà, đất năm 1988 và các văn bản liên quan

Giao dịch chuyển nhượng nhà, đất giữa bà Lưu Thị N với ông Hà Năng T1, bà Vũ Thị T2 được xác lập từ năm 1988. Mặc dù giao dịch không bảo đảm về hình

thực nhưng các bên đã thực hiện việc giao nhận và sử dụng đất ổn định trong thời gian dài, không phát sinh tranh chấp nên Tòa án cấp sơ thẩm công nhận giao dịch là có căn cứ.

Đối với văn bản do cụ Lưu Đức V lập năm 2001 và văn bản do ông Hà Năng T1, bà Vũ Thị T2 lập năm 2022 ghi lùi thời điểm năm 1988, Hội đồng xét xử thấy rằng các văn bản này không phù hợp diễn biến thực tế và không có căn cứ xác định cụ V là người có quyền định đoạt hợp pháp đối với thửa đất tranh chấp nên Tòa án cấp sơ thẩm tuyên vô hiệu là phù hợp.

Quá trình giải quyết vụ án cũng thể hiện cụ Lưu Đức V, cụ Nguyễn Thị L2 và gia đình đã trực tiếp quản lý, sử dụng đất ổn định trong thời gian dài; có công sức cải tạo đất, xây dựng nhà ở và tạo lập tài sản trên đất. Vì vậy, việc Tòa án cấp sơ thẩm giao phần diện tích đất có nhà ở, công trình cho bà Tạ Thị N1 quản lý, sử dụng; giao phần diện tích còn lại cho bà Lưu Thị N là phù hợp thực tế và bảo đảm quyền lợi của các bên.

[5] Về kháng cáo của các đương sự

Như đã phân tích, có đủ căn cứ xác định bà Lưu Thị N là người nhận chuyển nhượng nhà, đất từ năm 1988; cụ Lưu Đức V, cụ Nguyễn Thị L2 và gia đình là người trực tiếp quản lý, sử dụng đất ổn định trong thời gian dài, có công sức cải tạo và tạo lập tài sản trên đất. Tòa án cấp sơ thẩm giao phần diện tích đất có nhà ở, công trình cho bà Tạ Thị N1 quản lý, sử dụng; giao phần diện tích còn lại cho bà N là phù hợp thực tế sử dụng đất và bảo đảm quyền lợi của các bên.

Tòa án cấp sơ thẩm đã thu thập đầy đủ tài liệu, chứng cứ; việc đánh giá chứng cứ, xác định nguồn gốc đất và giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch là có căn cứ. Các đương sự kháng cáo không cung cấp được tài liệu, chứng cứ mới làm thay đổi nội dung vụ án.

Đối với ý kiến của đại diện bị đơn đề nghị áp dụng Điều 236 Bộ luật Dân sự để công nhận quyền sử dụng đất cho cụ Lưu Đức V, Hội đồng xét xử thấy rằng cụ V, cụ L2 quản lý, sử dụng đất trên cơ sở nguồn gốc chuyển nhượng đã biết rõ, không phải trường hợp chiếm hữu ngay tình theo quy định của pháp luật nên không có căn cứ chấp nhận.

Do đó, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của các đương sự; cần giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2026/DS-ST ngày 29 tháng 01 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 7 - Hưng Yên. Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát phù hợp nên được chấp nhận.

[6] Về án phí

Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà Lưu Thị N, bà Tạ Thị N1, ông Tạ Văn T3 và bà Lưu Thị C phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng khác, Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết đúng quy định nên không xem xét lại.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308; các Điều 147, 273, 293 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 129, 131, 166 Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 12, 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Lưu Thị N; không chấp nhận kháng cáo của bà Tạ Thị N1, ông Tạ Văn T3 và bà Lưu Thị C; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2026/DS-ST ngày 29 tháng 01 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 7 - Hưng Yên.

2. Công nhận giao dịch chuyển nhượng nhà, đất được xác lập năm 1988 giữa bà Lưu Thị N với ông Hà Năng T1, bà Vũ Thị T2 đối với thửa đất số 03 bản đồ 299, nay là thửa số 170, tờ bản đồ số 108 tại thôn N, xã Đ, tỉnh Hưng Yên có hiệu lực pháp luật.

Ông Hà Năng T1, bà Vũ Thị T2 có trách nhiệm phối hợp với bà Lưu Thị N thực hiện thủ tục đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

3. Tuyên vô hiệu các văn bản sau:

- Văn bản lập tháng 6/2022 ghi ngày 01/01/1988 giữa ông Hà Năng T1, bà Vũ Thị T2 với cụ Lưu Đức V;

- Văn bản ông Hà Năng T1, bà Vũ Thị T2 xác nhận việc đồng ý làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Lưu Minh Đ;

- Giấy chuyển nhượng nhà, đất do cụ Lưu Đức V lập năm 2001 cho ông Lưu Đức C1.

4. Giao cho bà Tạ Thị N1 quản lý, sử dụng diện tích 135,6m² đất ký hiệu S1 thuộc thửa số 170, tờ bản đồ số 108 tại thôn N, xã Đ, tỉnh Hưng Yên, gồm 129,9m² đất ở và 5,7m² đất trồng cây lâu năm; trong đó có 111,102m² đất ở được xem xét là công sức quản lý, tôn tạo, duy trì tài sản của cụ Lưu Đức V, cụ Nguyễn Thị L2 khi giải quyết vụ án. Bà Tạ Thị N1 được quản lý, sử dụng các tài sản gắn liền với đất trên phần diện tích này gồm nhà ở, công trình phụ, bể nước, bếp, cổng, tường bao và cây cối.

5. Giao cho bà Lưu Thị N quản lý, sử dụng diện tích 232,0m² đất ký hiệu S2 thuộc thửa số 170, tờ bản đồ số 108, gồm 210,1m² đất ở, 21,9m² đất trồng cây lâu năm và 56,9m² đất nuôi trồng thủy sản thuộc thửa số 171, tờ bản đồ số 108 tại thôn N, xã Đ, tỉnh Hưng Yên; bà N được quản lý, sử dụng cây cối và tài sản gắn liền với đất trên phần diện tích được giao.

6. Ranh giới, kích thước các phần đất được giao theo sơ đồ kèm theo bản án. Các đương sự có quyền, nghĩa vụ liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục đăng ký, kê khai biến động và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

7. Sau khi đối trừ nghĩa vụ thanh toán giá trị công sức quản lý, sử dụng đất, tài sản và giá trị quyền sử dụng đất được giao, các bên không phải thanh toán cho nhau.

8. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Lưu Thị N và ông Tạ Văn T3 là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm. Bà Tạ Thị N1 và bà Lưu Thị C mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được đối trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

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

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Hưng Yên;
- TAND khu vực 7 – Hưng Yên (2b);
- THADS tỉnh Hưng Yên;
- Đương sự;
- Lưu: hồ sơ vụ án, VP.

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

Nguyễn Duy Phương

SƠ ĐỒ PHÂN CHIA ĐẤT

Kèm theo Bản án số 86/2026/DS-PT ngày 19/5/2026
của Tòa án nhân dân tỉnh Hưng Yên