

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH HƯNG YÊN**

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

Bản án số: 106/2026/DS-PT

Ngày: 25-6-2026

“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 Phụng

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: Ông Phạm Thanh Phong - Kiểm sát viên.

Ngày 25/6/2026, 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 67/2026/TLPT-DS ngày 14/4/2026 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2026/DS-ST ngày 09/2/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 3 – Hưng Yên bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 110/2026/QĐ-PT ngày 11/5/2026 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:** Bà **Đào Minh Châm**, sinh năm 1959; trú tại: Thôn 7, xã Chí Minh, tỉnh Hưng Yên (trước đây là thôn 7, xã Đại Hưng, huyện Khoái Châu, tỉnh Hưng Yên). Có mặt.
- Bị đơn:** Ông **Nguyễn Ngọc Tản**, sinh năm 1950 và bà Nguyễn Thị Nga, sinh năm 1959; đều trú tại: Thôn Hạ, xã Triệu Việt Vương, tỉnh Hưng Yên (trước đây là thôn Hạ, xã An Vĩ, huyện Khoái Châu, tỉnh Hưng Yên). Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Ông Trần Xuân Thành - Luật sư Công ty Luật TNHH Vũ Trần; địa chỉ: Số 16 đường Trần Quốc Vượng, phường Cầu Giấy, thành phố Hà Nội. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Nguyễn Thị Khánh Linh, sinh năm 2000, số CCCD 001300006162, địa chỉ: Số 16 đường Trần Quốc Vượng, phường Cầu Giấy, thành phố Hà Nội. Có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

- Ông Lê Huy Cân, sinh năm 1956 và bà Nguyễn Thị Tươi, sinh năm 1961; đều đăng ký hộ khẩu thường trú tại: Thôn Hồng Quang, xã Châu Ninh, tỉnh Hưng Yên (trước đây là thôn Hồng Quang, xã Tân Châu, huyện Khoái Châu, tỉnh Hưng Yên). Vắng mặt.

- Ông Nguyễn Văn Đàn, sinh năm 1958; trú tại: Thôn 7, xã Chí Minh, tỉnh Hưng Yên. Vắng mặt.

- Ông Nguyễn Văn Thế, sinh năm 1958; trú tại: Khu phố Vinh Quang, xã Khoái Châu, tỉnh Hưng Yên. Vắng mặt.

4. Người làm chứng:

Ông Trần Văn Hải, sinh năm 1955; trú tại: Thôn Thông Quan Hạ, xã Khoái Châu, tỉnh Hưng Yên. Vắng mặt.

Anh Vũ Văn Thuận, sinh năm 1980 và chị Đàm Thị Minh, sinh năm 1980; đều trú tại: Khu phố Vinh Quang, xã Khoái Châu, tỉnh Hưng Yên. Vắng mặt.

Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Đào Minh Châm.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện đề ngày 01/3/2023 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Đào Minh Châm trình bày:

Ngày 10/7/2010, giữa vợ chồng ông Nguyễn Ngọc Tân, bà Nguyễn Thị Nga với vợ chồng ông Lê Huy Cân, bà Nguyễn Thị Tươi có lập giấy thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 51, tờ bản đồ số 22, diện tích 143m² tại thôn Vinh Quang, thị trấn Khoái Châu, huyện Khoái Châu, tỉnh Hưng Yên (nay là Khu phố Vinh Quang, xã Khoái Châu, tỉnh Hưng Yên). Ngày 12/7/2012, bà nhận chuyển nhượng lại thửa đất trên từ ông Cân, bà Tươi theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được UBND thị trấn Khoái Châu chứng thực.

Bà Châm cho rằng trước khi ký hợp đồng, ông Cân đã xuất trình giấy tờ thể hiện việc nhận chuyển nhượng thửa đất từ vợ chồng ông Tân, bà Nga; sau khi ký hợp đồng, ông Cân đã bàn giao đất và chỉ mốc giới cho bà. Bà cho rằng đã thanh toán tổng số tiền 800.000.000 đồng cho ông Cân, bà Tươi, gồm 100.000.000 đồng tiền đặt cọc và 700.000.000 đồng khi ký hợp đồng chuyển nhượng, nhưng không lập giấy biên nhận. Sau khi nhận chuyển nhượng, bà để đất trống, không trực tiếp sử dụng nhưng xác định diện tích đất vẫn thuộc quyền sử dụng của mình. Đến cuối năm 2022, khi phát hiện vợ chồng ông Tân, bà Nga xây dựng nhà ở trên diện tích đất này thì phát sinh tranh chấp.

Bà Châm yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/7/2012 giữa bà với ông Lê Huy Cân, bà Nguyễn Thị Tươi; buộc ông Nguyễn Ngọc Tân, bà Nguyễn Thị Nga tháo dỡ công trình xây dựng trên đất và trả lại diện tích đất tranh chấp cho bà quản lý, sử dụng.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bà Châm trình bày bổ sung: bản gốc Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/7/2012 chỉ có chữ ký của ông Lê Huy Cân; đối với bản photocopy có thêm chữ ký của bà Nguyễn Thị Tươi thì bà xác định chữ ký này do con gái bà tự viết thêm để phục vụ việc hòa giải tại UBND thị trấn Khoái Châu. Bà đồng thời đề nghị giám định chữ ký của ông Lê Huy Cân và bà Nguyễn Thị Tươi trong giấy thỏa thuận lập ngày 10/7/2010.

Bị đơn ông Nguyễn Ngọc Tân và bà Nguyễn Thị Nga trình bày:

Ngày 30/3/1994, vợ chồng ông bà nhận chuyển nhượng thửa đất tranh chấp của ông Nguyễn Văn Thế với giá 1.300.000 đồng và quản lý, sử dụng ổn định từ thời điểm đó. Ngày 10/7/2010, giữa vợ chồng ông bà với vợ chồng ông Lê Huy

Cân, bà Nguyễn Thị Tươi có lập giấy thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, trong đó ghi nhận giá chuyển nhượng là 370.000.000 đồng, bên nhận chuyển nhượng đặt cọc 170.000.000 đồng và sẽ thanh toán số tiền còn lại khi hoàn thiện thủ tục. Tuy nhiên, ông bà cho rằng trên thực tế chưa nhận bất kỳ khoản tiền nào, chưa bàn giao đất, các bên cũng không tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng; khoảng năm 2012 bà Tươi thông báo không tiếp tục mua đất nữa.

Từ năm 1994 đến năm 2022 gia đình ông bà liên tục quản lý, sử dụng diện tích đất tranh chấp; từ khoảng năm 2013 đến năm 2022 có cho anh Vũ Văn Thuận và chị Đàm Thị Minh mượn để tập kết vật liệu xây dựng; đến năm 2022 gia đình xây dựng nhà ở trên đất thì bà Châm mới phát sinh tranh chấp. Ông bà không biết việc ông Cân, bà Tươi chuyển nhượng thửa đất cho bà Châm cho đến khi UBND thị trấn Khoái Châu tổ chức hòa giải tranh chấp.

Ông Tần, bà Nga không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Châm; đồng thời có yêu cầu phản tố đề nghị tuyên giấy thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/7/2010 giữa ông bà với ông Cân, bà Tươi vô hiệu toàn bộ và công nhận quyền sử dụng diện tích đất tranh chấp cho vợ chồng ông bà.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Đoàn thống nhất với yêu cầu khởi kiện của bà Đào Minh Châm và đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Huy Cân và bà Nguyễn Thị Tươi đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng đều vắng mặt. Qua xác minh tại địa phương xác định từ năm 2012 ông bà đã rời khỏi nơi cư trú, không rõ tung tích; Tòa án đã ra quyết định thông báo tìm kiếm người vắng mặt tại nơi cư trú nhưng không có kết quả.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Thế trình bày: Nguồn gốc diện tích đất tranh chấp là đất dịch vụ do địa phương bán cho ông vào khoảng năm 1993–1994. Ngày 30/3/1994, ông chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Ngọc Tần với giá 1.300.000 đồng, có lập giấy viết tay và bàn giao mốc giới. Ông xác nhận chữ ký trong giấy chuyển nhượng do ông Tần xuất trình là chữ ký của ông và ông không có tranh chấp gì đối với diện tích đất này.

Người làm chứng anh Vũ Văn Thuận và chị Đàm Thị Minh trình bày: Từ khoảng năm 2013 hoặc năm 2014 đến năm 2022, anh chị sử dụng diện tích đất tranh chấp để tập kết vật liệu xây dựng theo sự đồng ý của ông Tần, bà Nga; trong thời gian đó chỉ biết ông Tần, bà Nga là người trực tiếp quản lý, sử dụng diện tích đất, không biết bà Châm, ông Cân, bà Tươi.

Người làm chứng ông Trần Văn Hải trình bày: Thời điểm năm 2012 ông là Chủ tịch UBND thị trấn Khoái Châu. Việc chứng thực Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Huy Cân và bà Đào Minh Châm được thực hiện trên cơ sở hồ sơ do cán bộ địa chính kiểm tra, tham mưu và xác định đủ điều kiện chứng thực nên ông ký chứng thực hợp đồng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2026/DS-ST ngày 09/02/2026, Tòa án nhân dân khu vực 3 - Hưng Yên quyết định:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đào Minh Châm về việc công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/7/2012 giữa bà với

ông Lê Huy Cân, bà Nguyễn Thị Tươi; không chấp nhận yêu cầu buộc ông Nguyễn Ngọc Tần, bà Nguyễn Thị Nga tháo dỡ công trình xây dựng và trả lại diện tích đất tranh chấp.

- Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Ngọc Tần, bà Nguyễn Thị Nga; tuyên giấy thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/7/2010 giữa ông Nguyễn Ngọc Tần, bà Nguyễn Thị Nga với ông Lê Huy Cân, bà Nguyễn Thị Tươi vô hiệu toàn bộ.

Ngoài ra, bản án còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Không đồng ý với bản án sơ thẩm, trong thời hạn luật định, nguyên đơn bà Đào Minh Châm kháng cáo toàn bộ bản án, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại vụ án hoặc sửa bản án theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện; công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/7/2012 giữa bà với ông Lê Huy Cân, bà Nguyễn Thị Tươi; buộc ông Nguyễn Ngọc Tần, bà Nguyễn Thị Nga tháo dỡ công trình xây dựng và trả lại diện tích đất tranh chấp cho bà quản lý, sử dụng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Đào Minh Châm giữ nguyên nội dung kháng cáo và yêu cầu khởi kiện, cho rằng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/7/2012 được UBND thị trấn Khoái Châu chứng thực hợp pháp nên có giá trị pháp lý, đề nghị Hội đồng xét xử hủy hoặc sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện.

Ông Nguyễn Ngọc Tần và bà Nguyễn Thị Nga không đồng ý với kháng cáo, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm vì việc chuyển nhượng giữa ông bà với ông Cân, bà Tươi trên thực tế không được thực hiện; ông bà không nhận tiền, không giao đất và là người trực tiếp quản lý, sử dụng diện tích đất tranh chấp liên tục từ năm 1994 đến nay.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hưng Yên phát biểu: Trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung, kháng cáo của bà Đào Minh Châm 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 11/2026/DS-ST ngày 09/02/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 3 - 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 tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bà Đào Minh Châm được nộp trong thời hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Ông Lê Huy Cân, bà Nguyễn Thị Tươi đã được triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vắng mặt; căn

cứ các Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự này.

[2] Xét kháng cáo của bà Đào Minh Châm, Hội đồng xét xử thấy:

Các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và kết quả tranh tụng tại phiên tòa có đủ căn cứ xác định diện tích đất tranh chấp có nguồn gốc do ông Nguyễn Văn Thế chuyển nhượng cho ông Nguyễn Ngọc Tần từ năm 1994. Việc chuyển nhượng này được ông Thế thừa nhận, phù hợp với lời khai của người làm chứng và quá trình ông Tần, bà Nga trực tiếp quản lý, sử dụng đất liên tục từ năm 1994 đến khi phát sinh tranh chấp.

Đối với giấy thỏa thuận ngày 10/7/2010 giữa ông Tần, bà Nga với ông Cấn, bà Tươi, các bên đều xác định việc chuyển nhượng không được thực hiện; ông Tần, bà Nga không nhận tiền, không giao đất, còn ông Cấn, bà Tươi không thực hiện thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất, không quản lý, sử dụng diện tích đất tranh chấp. Người làm chứng anh Vũ Văn Thuận, chị Đàm Thị Minh cũng xác nhận từ năm 2013 đến năm 2022 diện tích đất do ông Tần, bà Nga quản lý và cho thuê để tập kết vật liệu xây dựng. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên Giấy thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/7/2010 vô hiệu là có căn cứ.

Từ đó có cơ sở xác định ông Lê Huy Cấn, bà Nguyễn Thị Tươi không có quyền chuyển nhượng diện tích đất tranh chấp cho bà Đào Minh Châm. Việc Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/7/2012 được UBND thị trấn Khoái Châu chứng thực chỉ xác nhận giao dịch được chứng thực theo quy định về hình thức, không làm phát sinh quyền sử dụng đất cho bà Châm khi ông Cấn, bà Tươi không có quyền chuyển nhượng đối với diện tích đất tranh chấp

Mặt khác, bà Châm không xuất trình được tài liệu, chứng cứ chứng minh ông Cấn, bà Tươi đã nhận chuyển nhượng hợp pháp quyền sử dụng đất từ ông Tần, bà Nga; không chứng minh được việc đã giao nhận đủ tiền chuyển nhượng, việc nhận bàn giao đất hoặc trực tiếp quản lý, sử dụng diện tích đất từ năm 2012 đến khi phát sinh tranh chấp. Bà Châm cũng thừa nhận bản photocopy hợp đồng chuyển nhượng có thêm chữ ký của bà Nguyễn Thị Tươi là do con gái bà tự viết bổ sung sau này. Theo quy định tại Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự, bà Châm có nghĩa vụ chứng minh cho yêu cầu khởi kiện nhưng không thực hiện được nghĩa vụ này.

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đào Minh Châm và chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Ngọc Tần, bà Nguyễn Thị Nga là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

[3] Tại cấp phúc thẩm, bà Đào Minh Châm không cung cấp được tài liệu, chứng cứ mới làm thay đổi nội dung vụ án. Vì vậy, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo; cần giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2026/DS-ST ngày 09/02/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Hưng Yên theo khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, phù hợp với quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Kháng cáo không được chấp nhận nên bà Đào Minh Châm phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Tuy nhiên, bà Châm là người cao tuổi và có đơn đề nghị miễn án phí nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm

theo điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 1 Điều 29 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, lệ phí Tòa án;

Không chấp nhận kháng cáo của bà Đào Minh Châm; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2026/DS-ST ngày 09 tháng 02 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Hưng Yên.

Xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đào Minh Châm về việc công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/7/2012 giữa bà Đào Minh Châm với ông Lê Huy Cân, bà Nguyễn Thị Tươi và yêu cầu buộc ông Nguyễn Ngọc Tàn, bà Nguyễn Thị Nga tháo dỡ công trình xây dựng trên diện tích đất tranh chấp để trả lại đất cho bà Đào Minh Châm.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Ngọc Tàn, bà Nguyễn Thị Nga.

Tuyên bố Giấy thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 10/7/2010 giữa ông Nguyễn Ngọc Tàn, bà Nguyễn Thị Nga với ông Lê Huy Cân, bà Nguyễn Thị Tươi vô hiệu toàn bộ.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho bà Đào Minh Châm.

4. Các quyết định khác của Bản án dân sự sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã 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:

- VKSND tỉnh Hưng Yên;
- TAND khu vực 3 – Hưng Yên (2b);
- THADS tỉnh Hưng Yên;
- Đương sự; người đại diện đương sự;
- Lưu: hồ sơ vụ án, VP.

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

Nguyễn Duy Phụng