

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH HẢI DƯƠNG**

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

Bản án số: 07/2025/DS-PT

Ngày: 15 - 01 - 2025

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH QUỐC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH HẢI DƯƠNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Bùi Đăng Huy

Các Thẩm phán:

Ông Trần Hữu Hiệu

Bà Phạm Thúy Hằng

- Thư ký phiên tòa: Bà Vũ Thị Mai Trang – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Hải Dương: Bà Bùi Thị Hậu - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 15 tháng 01 năm 2025 tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 78/2024/TLPT-DS ngày 15 tháng 10 năm 2024 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất”. Do bản án dân sự sơ thẩm số 06/2024/DS-ST ngày 28 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Hà, tỉnh Hải Dương bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 137/2024/QĐ-PT ngày 15 tháng 12 năm 2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Lê Thị V, sinh năm 1958; địa chỉ: Thôn L, xã T, huyện T, tỉnh Hải Dương; có mặt

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Trần Văn L, sinh năm 1985; địa chỉ: Tổ E, khu B, phường Q, thành phố U, tỉnh Quảng Ninh. Có mặt

- Bị đơn: Ông Hoàng Văn Q, sinh năm 1954; địa chỉ: Thôn L, xã T, huyện T, tỉnh Hải Dương; có mặt

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1952; vắng mặt
 - Anh Hoàng Văn H, sinh năm 1989; vắng mặt
 - Anh Hoàng Văn Q1, sinh năm 1985; có mặt
 - Chị Nguyễn Thị T, sinh năm 1993; vắng mặt
 - Chị Mai Thị Hồng N, sinh năm 1988; vắng mặt
 - Bà Hoàng Thị V1, sinh năm 1966; vắng mặt
 - Bà Hoàng Thị T1, sinh năm 1953; có mặt
 - Anh Hoàng Văn L1, sinh năm 1982; vắng mặt
- Đều có địa chỉ: Thôn L, xã T, huyện T, tỉnh Hải Dương

9. Ông Hoàng Văn N1, sinh năm 1959; địa chỉ: T sân bay N, xã P, huyện S, thành phố Hà Nội; có mặt

10. Chị Nguyễn Thị P, sinh năm 1982; vắng mặt

11. Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1954; vắng mặt

Đều có địa chỉ: Thôn B, xã T, huyện T, tỉnh Hải Dương;

12. Chị Hoàng Thị Q2, sinh năm 1978; địa chỉ: Thôn N, xã T, huyện T, tỉnh Hải Dương; có mặt

13. Anh Nguyễn Văn V2, sinh năm 1977; địa chỉ: Thôn Đ, xã Đ, huyện K, tỉnh Hải Dương; vắng mặt

14. Anh Nguyễn Văn L2, sinh năm 1980; địa chỉ: H, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương; vắng mặt

15. Anh Hoàng Văn M, sinh năm 1989; vắng mặt

16. Chị Hoàng Thị H1, sinh năm 1984; vắng mặt

Đều có địa chỉ: Phường H, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà T, anh H, anh Q1, chị T, chị N, ông N1, bà V1, chị P, ông D, anh V2, anh L2: Ông Hoàng Văn Q, sinh năm 1954; địa chỉ: Thôn L, xã T, huyện T, tỉnh Hải Dương; có mặt

Người đại diện theo ủy quyền của chị Q2, anh M, chị H1, bà T1, anh L1: Bà Lê Thị V, sinh năm 1958; địa chỉ: Thôn L, xã T, huyện T, tỉnh Hải Dương. Có mặt

- **Người kháng cáo:** Nguyên đơn – bà Lê Thị V

Bản án không bị kháng nghị.

NỘI DUNG VỤ ÁN

1. Nguyên đơn – bà Lê Thị V đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của chị Q2, anh M, chị H1, bà T1, anh L1 trình bày:

Gia đình bà V sử dụng thửa đất số 110, tờ bản đồ số 25 (chưa được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền công nhận quyền sử dụng đất) và thửa đất trồng cây lâu năm (đã được công nhận quyền sử dụng đất cho ông Hoàng Văn C- chồng của bà V, đã chết năm 2012) tại thôn L, xã T, huyện T, tỉnh Hải Dương. Thửa đất số 110 được gia đình nguyên đơn sử dụng từ nhiều năm nay, đăng ký 299 mang tên ông Hoàng Văn C. Thửa đất gia đình nguyên đơn sử dụng có cạnh giáp ranh phía Bắc, phía Đông giáp với thửa số 101, tờ bản đồ số 25 do gia đình ông Q sử dụng (số thửa, tờ bản đồ theo bản đồ 1997). Trong quá trình sử dụng từ nhiều năm trước không có tranh chấp xảy ra. Cạnh giáp ranh giữa hai thửa đất từ khi cụ N2 (bố của ông Q) và ông C sử dụng có hàng dâm bụi, sau đó ông Q phá đi xây dựng tường bao, làm nhà đều không có tranh chấp xảy ra do gia đình nguyên đơn lúc đó không biết đất nhà mình đến đâu, không xem bản đồ 299 nên không biết gia đình ông Q xây lấn đất. Cho đến thời điểm năm 2023, khi gia đình nguyên đơn đề nghị làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, xem bản đồ qua các thời kỳ, phát hiện đất theo bản đồ 299 có phần diện tích khoảng 250m² đang nằm trong đất gia

đình ông Q đang sử dụng. Đề nghị Toà án căn cứ vào bản đồ này xác định diện tích lấn chiếm cạnh giáp ranh nêu trên. Trên phần diện tích tranh chấp này đang có tài sản của bị đơn gồm tường bao, một phần nhà, sân, cây cối là tài sản của gia đình ông Q. Hai bên không thống nhất được phương án giải quyết vụ án nên làm đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại diện tích lấn chiếm, phá dỡ công trình xây dựng, di dời cây cối nằm trên vị trí tranh chấp. Căn cứ chứng minh cho yêu cầu khởi kiện là bản đồ 299.

2. Bị đơn - ông Hoàng Văn Q đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bà T, chị T, chị N, anh Q1, anh H, ông N1, ông D, chị P, anh V2, anh L2 trình bày:

Gia đình bị đơn đang sử dụng thửa đất số 101, tờ bản đồ số 25 tại thôn L, xã T, huyện T. Thửa đất này chưa được công nhận quyền sử dụng đất, gia đình bị đơn sử dụng ổn định nhiều năm nay. Thửa đất có cạnh giáp ranh phía Tây, phía Nam giáp thửa đất gia đình nguyên đơn sử dụng. Hai thửa đất từ xa xưa đều có nguồn gốc là đất ông cha. Theo bị đơn thửa đất có nguồn gốc của gia đình bị đơn từ thời các cụ cho ông C. Tuy nhiên việc tặng cho này phía bị đơn không đưa ra căn cứ chứng minh. Cạnh giáp ranh giữa hai thửa đất từ thời cụ N2 (bố của ông Q) sử dụng, ông C sử dụng đất có hàng dâm bụt. Đến năm 1993- 1994, khi cụ N2 còn sống gia đình ông đã xây dựng nhà có đoạn tường nhà giáp đất ông S và xây đoạn tường bao kéo từ tường nhà thẳng xuống dài khoảng hơn 10m. Khi xây dựng tường bao đều thụt vào bên trong hàng dâm bụt. Đến năm 2009- 2010, gia đình bị đơn tiếp tục xây dựng tường bao cạnh phía Tây, cạnh phía Nam còn lại giáp ranh giữa hai thửa đất. Lúc này, ông C (chồng bà V là nguyên đơn) còn sống, giúp xách vữa gia đình bị đơn để xây tường. Trong quá trình sử dụng đất cũng như xây dựng tường bao không xảy ra tranh chấp, không nhận ý kiến khiếu nại của gia đình nguyên đơn. Ngoài ra, sau thời điểm xây dựng toàn bộ tường bao, năm 2010 khi đo đạc hiện trạng thửa đất, hai bên ký giáp ranh chủ sử dụng đất, xác định ranh giới, mốc giới đất (bị đơn giao nộp cho Toà án tài liệu nêu trên). Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại diện tích đất, phá dỡ, di dời công trình xây dựng, cây cối trên vị trí đất tranh chấp căn cứ vào bản đồ 299 quan điểm phía bị đơn không đồng ý. Tại vị trí tranh chấp bị đơn xây dựng tường bao, một phần nhà, công trình phụ, sân, cây cối.. là tài sản của ông Q, bà T không liên quan đến ai khác. Đề nghị Toà án xem xét hiện trạng sử dụng đất nhiều năm nay, biên bản ký giáp ranh năm 2010 giữa hai bên làm căn cứ giải quyết vụ án.

3. Lời khai của những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- Bà Hoàng Thị V1: Bà V1 có quan hệ là em của ông Q, quan hệ họ hàng với ông C (chồng bà V). Nguồn gốc thửa đất của ông Q, ông C từ xa xưa đều là của cụ N2. Cụ N2 cắt chia cho ông C từ lâu đời. Thửa đất ông Q sử dụng xác định cụ N2 cho ông Q không liên quan đến ai khác. Khi ông C còn sống, ông C trực tiếp ở trên đất còn bà V (vợ ông C) không thường xuyên ở nhà mà đi làm ăn ở

Quảng Ninh. Cạnh giáp ranh giữa hai thửa đất hai bên sử dụng trước có hàng dâm bụt. Khi cụ N2 còn sống, ông Q xây dựng nhà, tường nhà cũng như tường bao đoạn từ tường nhà kéo xuống, năm 2010 ông Q tiếp tục xây đoạn tường bao còn lại giáp nhà ông C. Thời điểm xây tường bao, ông Q sử dụng xây nhà, sân, trồng cây hai bên không có tranh chấp gì, không có ý kiến của gia đình ông C. Ông C lúc còn sống còn ra xác định mốc giữa hai bên. Bà không có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án, từ chối tham gia tố tụng.

- Bà Hoàng Thị T1: Bà T1 là chị gái ông C, họ hàng với ông Q. Bà xác định nguồn gốc đất là của cụ C1, thửa đất hai bên sử dụng đều là đất ông cha. Ông C là người trực tiếp sử dụng đất, toàn bộ đất và tài sản trên đất là của vợ chồng ông C không liên quan đến ai khác. Cạnh giáp ranh hai thửa đất từ thời các cụ thì có hàng dâm bụt, sau đó gia đình ông Q xây dựng tường bao lúc đó cụ N2, ông C còn sống. Từ trước đến nay khi sử dụng đất cũng như xây dựng tường bao bà không thấy có tranh chấp. Bà không biết theo bản đồ 299 đất của hai bên đến đâu, bà chỉ biết là từ lâu đời và nhiều năm nay hai bên vẫn sử dụng đất như vậy. Bà không có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án, từ chối tham gia tố tụng.

4. *Lời khai của người làm chứng – ông Nguyễn Văn S:* Ông S là hộ giáp ranh với gia đình ông Q, bà V. Nguồn gốc của 02 thửa đất là từ thời ông cha và được ông C, ông Q sử dụng từ lâu đời. Đối với thửa 110, ông C trực tiếp sử dụng đất cho đến khi chết bà V không ở trên thửa đất. Cạnh giáp ranh giữa hai thửa đất được xây dựng tường bao từ lâu. Ông không biết ranh giới, mốc giới hai bên như thế nào nhưng quá trình sử dụng đất cũng như xây dựng tường bao hai bên không xảy ra việc khiếu nại, tranh chấp.

5. *Kết quả xác minh tại UBND xã T:* Quá trình đăng ký, sử dụng đất thể hiện hai thửa đất nguyên đơn, bị đơn có nguồn gốc đất ông cha. Thửa đất 110 gia đình nguyên đơn sử dụng từ 299 ghi tên ông C và một thửa đất nông nghiệp đã được công nhận quyền sử dụng đất cho ông Hoàng Văn C; thửa đất bị đơn sử dụng thì có hai thửa: 01 thửa ghi tên người sử dụng là cụ N2 vì lúc này cụ N2 ở cùng ông Q, 01 thửa ghi tên người sử dụng là ông Q. Từ bản đồ, tài liệu đo đạc 1997 thể hiện thửa đất ông Q đang sử dụng ghi tên người sử dụng ông Q. Trong quá trình sử dụng đất cho đến năm 2023 hai bên sử dụng ổn định nhiều năm nay không có tranh chấp, không có ý kiến khiếu nại. Chính quyền địa phương cung cấp biên bản xác định ranh giới mốc giới thửa đất năm 1997, 2010 của hai thửa đất nguyên đơn, bị đơn đang sử dụng.

6. *Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:*

- Tại vị trí có tranh chấp :

1. Công trình xây dựng: Tường nhà, một phần nhà (nằm trong nhà G diện tích 73,7m² trị giá 162.669.175đ; sân bê tông xi măng diện tích 16,2m² và 5,3m² trị giá 0 đồng; 01 mái tôn diện tích 16,2m² + 5,3m² trị giá 4.506.641đ; nền gạch ceramic trên sân bê tông 5,3m² trị giá 690.015đ; nhà tạm, nhà bếp, nền gạch hoa,

mái tôn lạnh trị giá 90.867.487đ; nhà vệ sinh diện tích 7,8m² trị giá 21.367.271đ; bể phốt trị giá 3.519.899đ; tường bao đoạn A5-A41 trị giá 0 đồng; tường bao đoạn A41-A42- A43- A44 trị giá 0 đ; tường bao đoạn A44- A45- A46- A47 trị giá 270.218đ.

2. Cây cối: Vải 1 trị giá 600.000đ; vải 2 trị giá 270.000đ; ổi từ 04 đến 18 trị giá 120.000đ/cây = 1.800.000đ; cây sung trị giá 500.000đ; cây khế trị giá 600.000đ; cây mít trị giá 380.000đ; cây móc mật trị giá 129.000đ.

- Trị giá đất: 1.100.000đ/m².

7. Tại bản án dân sự sơ thẩm số 06/2024/DS-ST ngày 28 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Hà, tỉnh Hải Dương đã quyết định: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn trả lại diện tích đất lấn chiếm và xác định ranh giới cạnh giáp ranh của 2 thửa đất theo hiện trạng được giới hạn bởi các điểm điểm A28, A47, A46, A45, A44, A43, A42, A41, A5 trên sơ đồ kèm theo bản án.

Ngoài ra bản án còn áp dụng điều luật, tuyên về án phí, chi phí thẩm định định giá, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 10/7/2024 nguyên đơn bà Lê Thị V kháng cáo toàn bộ bản án.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- *Nguyên đơn* và người đại diện theo ủy quyền giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, kháng cáo và xuất trình thêm tài liệu photo là bản khai thân nhân người có công với cách mạng (bản photo) có chữ ký của ông Hoàng Văn C và trình bày chữ ký của ông C trong tài liệu này với chữ ký trong biên bản xác định ranh giới, mốc giới năm 2010 không giống nhau. Đề nghị Hội đồng xét xử triệu tập Ủy ban nhân dân xã T tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan để xác định nguyên nhân có sự tăng giảm diện tích đất qua từng thời kỳ và căn cứ vào bản đồ 299 để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà V.

- *Bị đơn* không đồng ý với kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên trình bày như tại giai đoạn sơ thẩm và xác định chữ ký trong biên bản xác định ranh giới, mốc giới năm 2010 đúng là chữ ký của ông Q.

Hai bên đương sự không thỏa thuận được về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hải Dương phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Người tham gia tố tụng và người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Nguyên đơn là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Kháng cáo của đương sự trong thời hạn quy định tại Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự là kháng cáo hợp lệ được xem xét theo trình tự phúc thẩm. Tại phiên tòa một số người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt nhưng đã có mặt người đại diện theo ủy quyền nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử theo thủ tục chung.

Tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cung cấp bản khai thân nhân người có công với cách mạng có chữ ký của ông Hoàng Văn C nhưng là bản photo, không đảm bảo theo quy định tại khoản 1 Điều 95 Bộ luật Tố tụng dân sự nên không được chấp nhận xem xét.

[2] Xét kháng cáo của bà Lê Thị V:

Về kích thước và hình thể của 02 thửa đất mặc dù có sự thay đổi qua từng thời kỳ nhưng căn cứ lời khai của các đương sự trong vụ án đều thống nhất cạnh giáp ranh hai thửa đất có tường nhà, tường bao gồm hai đoạn (đoạn xây dựng khoảng năm 1993, 1994; 01 đoạn xây dựng năm 2009-2010) được xây dựng khi cụ N2 (bố ông Q) và ông C (chồng bà V) còn sống. Trong quá trình sử dụng đất cũng như xây dựng tường bao giữa hai bên (đặc biệt là phía nguyên đơn) biết nhưng không xảy ra tranh chấp quyền sử dụng đất, không có ý kiến khiếu nại gửi đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

Mặt khác, tại biên bản xác định ranh giới, cạnh giáp ranh năm 2010 đều có chữ ký của hai bên chủ sử dụng đất (ông C, ông Q) ký giáp ranh giữa hai thửa đất. Cạnh giáp ranh, hình thể hai thửa đất theo bản đồ đo đạc năm 2010 phù hợp hình thể cạnh giáp ranh hiện trạng hai bên sử dụng nhiều năm qua, được các bên thừa nhận không có tranh chấp. Như vậy, biên bản xác định ranh giới, cạnh giáp ranh năm 2010 là sự thoả thuận, thống nhất xác định ranh giới cạnh giáp ranh giữa hai bên. Phía nguyên đơn chỉ dựa trên bản đồ 299 để chứng minh cho việc bị đơn sử dụng phần đất của nguyên đơn, ngoài ra không đưa ra được căn cứ chứng minh nào khác là không phù hợp. Do đó cấp sơ thẩm xác định ranh giới của 02 thửa đất theo hiện trạng tại các điểm A28, A47, A46, A45, A44, A43, A42, A41, A5 trên sơ đồ kèm theo bản án là có căn cứ.

Đối với đề nghị triệu tập UBND xã T vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Tại biên bản xác minh với Ủy ban nhân dân xã T thể hiện nguồn gốc thửa đất là đất ông cha, quá trình sử dụng đất lúc ông C còn sống đến năm 2022 giữa các bên không trranh chấp về quyền sử dụng đất và các cạnh thửa đất. Đồng thời tranh chấp trong vụ án này không liên quan đến UBND xã T nên đề nghị của đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn không được chấp nhận.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xác định kháng cáo của bà V không có cơ sở chấp nhận nên cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí phúc thẩm: Bà V kháng cáo không được chấp nhận nhưng là người cao tuổi nên được miễn toàn bộ án phí dân sự phúc thẩm.

[4] Những quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị, Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào 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, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bà Lê Thị V. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 06/2024/DS-ST ngày 28/6/2024 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Hà, tỉnh Hải Dương.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Miễn toàn bộ án phí dân sự phúc thẩm cho bà Lê Thị V.

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

4. Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án phúc thẩm.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Hải Dương;
- TAND huyện Thanh Hà;
- Chi cục THADS huyện Thanh Hà;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(đã ký)

Bùi Đăng Huy