

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH HẢI DƯƠNG

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

Bản án số: 73/2025/DS- PT

Ngày 04/6/2025

“V/v tranh chấp quyền sử dụng đất”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH HẢI DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Anh Tuyết

Các Thẩm phán:

Bà Phạm Thúy Hằng

Ông Trần Hữu Hiệu

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Hồng Quỳnh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương.

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

Ngày 04 tháng 6 năm 2025, tại điểm cầu trung tâm- trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương và điểm cầu thành phần- trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hải Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 12/2025/TLPT- DS ngày 17/02/2025 về việc Tranh chấp quyền sử dụng đất, do Bản án dân sự sơ thẩm số 70/2024/DS- ST ngày 06/12/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Hải Dương bị kháng cáo; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 87/2025/QĐXX- PT ngày 17/4/2025 và quyết định hoãn phiên tòa, giữa:

Nguyên đơn: Anh **Hoàng Minh P**, sinh năm 1977; Địa chỉ: Khu E, phường H, thành phố H, tỉnh Hải Dương và chị **Hoàng Thị H**, sinh năm 1979; Địa chỉ: Số C N, thị trấn Đ (nay là phường Đ), huyện D (nay là thị xã D), tỉnh Hà Nam.

Bị đơn: Anh **Phạm Ngọc H1**, sinh năm 1973 và chị **Đoàn Thị D**, sinh năm 1981; đều ở địa chỉ: Số B L, khu E, phường H, thành phố H, tỉnh Hải Dương.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Anh **Trần Mạnh H2**, sinh năm 1980; Địa chỉ: Thôn Đ, xã K, huyện Đ, thành phố Hà Nội; Địa chỉ hiện ở: Số A, Cụm E, thôn C, xã K, huyện Đ, thành phố Hà Nội.

(Anh P, chị H, anh H2, chị D có mặt; anh Trần Mạnh H2 vắng mặt)

** Người kháng cáo:* Chị **Hoàng Thị H.**

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và lời khai nguyên đơn trình bày: Năm 2008, chị H mua thửa đất số 110, tờ bản đồ số 24 của anh Trần Mạnh H2. Khi mua đất hai bên có nhờ địa chính phường H tiến hành đo đạc. Thời điểm mua thửa đất trên có ra phòng C3 để làm thủ tục chuyển nhượng đất và ra sổ tài nguyên môi trường tỉnh H để vào sổ theo dõi biến động thửa đất. Khi ra sổ T làm thủ tục thì cán bộ sổ hướng dẫn đăng ký biến động vào mặt sau giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chứ không hướng dẫn thủ tục sang tên đất. Ngày 27/4/2009, chị H và bà Nguyễn Thị N ra phòng C3 tỉnh Hải Dương để làm thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất và ra sổ T để đăng ký biến động đứng tên bà Nguyễn Thị Na . Thời điểm mua thửa đất đã có 01 bức tường bao giáp ranh với gia đình anh Phạm Ngọc H1, ai xây thì chị H không nắm được. Kể từ khi mẹ chị (bà N) chết ngày 17/3/2017, thửa đất trên để không, nên vợ chồng anh H1, chị D đã xây nhà tạm lán sang phần đất ở hợp pháp của gia đình chị diện tích là 5,8m² phía T. Năm 2020, anh P về ở trên thửa đất trên có biết việc đầu năm 2020 gia đình anh H1, chị D có xây dựng lán tôn nhưng không biết được việc xây lán sang phần đất của gia đình chị. Tháng 7/2022, khi chị H và anh P làm thủ tục nhận thừa kế thừa đất trên của mẹ chị (bà N) và mời văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố H về đo đạc lại thửa đất thì thực tế thiếu về hướng T giáp ranh với thửa đất của vợ chồng anh H1, chị D.

Chị H, anh P khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc anh H1, chị D phải trả lại phần diện tích đất lán chiếm của gia đình anh P, chị H theo như hiện trạng đo đạc là 5,8m² và buộc phải phá dỡ các công trình đã xây dựng trên phần đất.

Bị đơn (anh Phạm Ngọc H1 và chị Đoàn Thị D) trình bày: Thửa đất của anh, chị là thửa số 14, tờ bản đồ số 24 diện tích 138m² tại số B đường L, khu E, phường H, thành phố H. Anh H1, chị D được UBND thành phố H cấp quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận QSDĐ số AE909198 cấp ngày 14/9/2006. Nguồn gốc đất do bố mẹ anh H1 tặng cho. Năm 2007, vợ chồng anh H1 xây dựng nhà 1 tầng đổ mái bê tông. Năm 2020 làm lán để xe bên tôn, xây tường 10 trước cửa nhà.

Trước khi xây dựng anh, chị đều viết đơn xin phép trường khu dân cư, đồng thời có sự kiểm tra của đội quy tắc phường H. Trong quá trình xây dựng, vợ chồng anh H1, chị D giữ nguyên hiện trạng bức tường giáp ranh mà nhà anh Trần Mạnh H2 đã xây dựng năm 2004. Năm 2008, anh Trần Mạnh H2 chuyển nhượng thửa đất số 110 nêu trên cho gia đình chị H. Quá trình sử dụng thửa đất số 110, gia đình bà N ở ngôi nhà này và tu bổ nâng cấp tường rào giáp ranh, bán tôn phần đất còn lại trước cửa và làm cổng sắt. Sau khi bà N chết thì anh P ở đến nay. Đoạn tường giáp ranh giữa gia đình anh H2, chị D với gia đình bà N có từ thời điểm trước khi gia đình bà N mua thửa đất số 110 do anh Trần Mạnh H2 xây dựng vào thời gian năm 2004. Khi anh Trần Mạnh H2 xây dựng bức tường, anh H2 có sang nói chuyện với anh H2, chị D và hai bên cùng thống nhất để xây tường và cùng lập giấy xác nhận không tranh chấp đất đai, xác nhận giáp ranh giữa hai thửa đất là tường bao. Do đó, anh H2, chị D không đồng ý với việc anh P, chị H yêu cầu trả lại diện tích lấn chiếm là 5,8m².

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan (anh Trần Mạnh H2) trình bày: Tháng 8/2004 anh xây dựng bức tường ngăn cách giữa gia đình anh với gia đình anh H2, chị D và xây dựng các công trình gồm nhà ở 03 tầng, tường bao, cổng trên đất để sử dụng. Năm 2007, anh đề nghị cấp Giấy chứng nhận QSDĐ đối với thửa đất trên và năm 2008 anh H2 được UBND thành phố H cấp Giấy chứng nhận QSDĐ. Sau đó đã chuyển nhượng đất và tài sản trên đất cho chị H. Nay anh P, chị H và vợ chồng anh H2, chị D xảy ra tranh chấp anh đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật, anh H2 xác định không có quyền lợi gì liên quan trong vụ án.

- Đại diện UBND phường H cung cấp:

Thửa đất số 110, tờ bản đồ số 24, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có diện tích 167,1m² đã được UBND thành phố H cấp Giấy chứng nhận QSDĐ ngày 04/9/2008 mang tên anh Trần Mạnh H2, đất có nguồn gốc được hợp tác xã cấp năm 1968 cho bà Đồng Thị L được thể hiện trên bản đồ 299 tại các thửa số 792, 793, 794, tờ bản đồ số 07, diện tích 3 thửa là 932m². Sổ mục kê 299 không ghi tên. Theo bản đồ địa chính 1995 và sổ mục kê 1995 thì các thửa số 792, 793, 794 được tách thành 02 thửa gồm thửa số 108 diện tích 829m² mang tên ông Trần Văn C (bà L tặng cho con trai là ông C); thửa số 109 diện tích 112m² mang tên ông Nguyễn Hữu C1 (bà L chuyển nhượng cho ông C1). Theo bản đồ địa

chính năm 2005 và sổ mục kê năm 2005 thì thửa đất số 108 diện tích 829m² được chuyển thành thửa đất số 16 tờ bản đồ số 24 diện tích 902,3m² đứng tên Trần Văn C. Có sự biến động về diện tích từ bản đồ 299 đến bản đồ địa chính năm 1995 và bản đồ địa chính năm 2005 là do sai số khi đo đạc, các hộ sử dụng ổn định và không có tranh chấp xảy ra. Ngày 14/9/2006, ông C, bà T1 được UBND thành phố H cấp GCNQSDĐ thửa đất số 16, tờ bản đồ số 24 diện tích 902,3m² tại khu E, phường H, thành phố H. Năm 2008 ông C, bà T1 đã tặng cho anh Trần Mạnh H2 là cháu một phần diện tích của thửa đất số 16 tờ bản đồ số 24 diện tích là 167,1m². Ngày 04/9/2008, anh H2 được UBND thành phố H cấp GCNQSDĐ tại thửa số 110, tờ bản đồ số 24, diện tích 167,1m² mang tên anh H2. Ngày 18/11/2008, anh H2 chuyển nhượng thửa đất trên cho chị Hoàng Thị H. Ngày 27/4/2009 chị H tặng cho bà Nguyễn Thị N thửa đất 110.

Thửa đất số 14, tờ bản đồ số 24 diện tích theo Giấy chứng nhận QSDĐ là 138m² được UBND thành phố H cấp GCNQSDĐ ngày 14/9/2006 mang tên anh Phạm Ngọc H1, chị Đoàn Thị D có nguồn gốc là của ông Đinh Đức B do được HTX cấp, ông B chuyển nhượng cho ông Phạm Đình H3 năm 1979. Thửa đất của ông H3 thể hiện trên bản đồ 299 tại thửa số 789, tờ bản đồ số 7, diện tích 463m². Sổ mục kê 299 không ghi tên. Theo bản đồ 1995, sổ mục kê 1995 thể hiện tại thửa số 88 tờ bản đồ số 01 đăng ký đứng tên ông H3, diện tích sử dụng 774m². Có sự biến động về diện tích là do gia đình ông H3, bà T tự san lấp vượt lập ra ao phía Tây, các hộ sử dụng ổn định và không có tranh chấp gì xảy ra. Năm 2001 ông H3, bà T tặng cho 02 con trai là anh Phạm Ngọc H1 138m² đất và anh Phạm Đình H4 226,2m² đất. Theo bản đồ địa chính năm 2005, sổ mục kê 2005 thể hiện anh H1 đứng tên thửa đất số 14 tờ bản đồ số 24 diện tích 138m² đến ngày 14/9/2006 ông H1, bà D được U cấp GCNQSDĐ.

- *Đại diện chi nhánh văn phòng Đ cung cấp:* Giấy chứng nhận QSDĐ số H00892 do UBND thành phố H cấp ngày 14/9/2006 mang tên ông Trần Văn C, bà Nguyễn Thị T1 tại thửa đất số 16 tờ bản đồ số 24 tại khu E, phường H, thành phố H, diện tích 902,3m² trong đó đất ở tại đô thị 711,7m², đất trồng cây lâu năm 190,6m². Giấy chứng nhận QSDĐ số H00272 do U cấp ngày 04/9/2008 mang tên ông Trần Văn C, bà Nguyễn Thị T1 tại thửa đất số 109, tờ bản đồ số 24 khu E, phường H, thành phố H diện tích 735,2m² trong đó đất ở đô thị 544,6m², đất trồng cây lâu năm 190,6m². Giấy chứng nhận QSDĐ số H0027 do U cấp ngày

04/9/2008 mang tên ông Trần Mạnh H2 tại thửa đất số 110 tờ bản đồ số 24 khu E, phường H, thành phố H diện tích 167,1m² đất ở đô thị.

Kết quả thăm định tại chỗ và định giá tài sản: Hiện trạng thửa đất số 110, tờ bản đồ số 24: phía T giáp đường L dài 4,62m; phía Đông Bắc giáp đất nhà ông H5, ông H3 dài 6,71+ 0,44+ 6,75+ 2,36+ 5,03+ 13,78m; phía Đông Nam giáp đất nhà ông C dài 4,56m, phía Tây Nam giáp nhà bà C2 dài 18,68 + 2,32 + 9,59 m. Tổng diện tích theo hiện trạng là 163,3m². Hiện trạng thửa đất số 14 tờ bản đồ số 24 thể hiện: Phía T giáp đường L dài 11,01m, phía Đông Bắc giáp đất nhà anh H4 dài 10,11+ 15,63; phía Đông Nam giáp đất nhà ông H3 dài 5,41m. Phía Tây Nam giáp đất nhà anh P chị H có chiều dài 5,03+ 2,36+ 6,75+ 0,44+ 6,71m. Tổng diện tích theo hiện trạng là 138,9m².

Diện tích đất do anh P, chị H khởi kiện đối với anh H2, chị D được xác định theo hiện trạng có diện tích 5,8m², có các cạnh như sau: Phía Bắc giáp đất nhà anh H2 dài 6,15m, phía Đông Bắc giáp đất nhà anh H2 dài 2,02m, phía Nam giáp đất nhà anh H2 dài 0,44m + 6,71m. Trên phần đất tranh chấp có 1 phần lán tôn do anh H2 xây dựng năm 2020 diện tích 5,2m² , 01 đoạn tường xây gạch chỉ tường 10, có chiều dài 1,78m, cao 1,65m.

Giá trị quyền sử dụng đất có giá là 35.000.000 đồng/01m²; các tài sản trên có trị là 9.074.000 đồng.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 70/2024/DS- ST ngày 06/12/2024, Tòa án nhân dân thành phố Hải Dương, đã xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Xác định diện tích đất 5,8m² ký hiệu là S1 được giới hạn bởi các điểm A5, A14, A13, A15 đến đến A5 (theo sơ đồ kèm theo bản án sơ thẩm) thuộc quyền sử dụng của anh H2, chị D.

Ngoài ra bản án còn tuyên về quyền đề nghị thi hành án, tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định.

Sau khi xét xử sơ thẩm: Ngày 19/12/2024, chị H kháng cáo không nhất trí bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn (chị H) giữ nguyên nội dung kháng cáo và trình bày quan điểm, lập luận làm căn cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo; đề nghị HĐXX chấp

nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn trả lại diện tích đất đã lấn chiếm là 5,8m² và tháo dỡ công trình xây dựng trên đất lấn chiếm.

Bị đơn nhất trí với bản án sơ thẩm, đề nghị HĐXX tiến hành xét xử vụ án theo quy định của pháp luật.

Đại diện VKSND tỉnh Hải Dương phát biểu quan điểm: Về việc tuân theo pháp luật từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử vụ án, Thẩm phán, Thư ký phiên tòa chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chấp hành đúng quy định về việc có mặt theo giấy triệu tập của Tòa án. Về đường lối giải quyết vụ án: Kháng cáo của nguyên đơn không có căn cứ chấp nhận, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm; Về án phí dân sự phúc thẩm: Chị H phải chịu án phí theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Kháng cáo của nguyên đơn (chị H) làm trong thời hạn luật định và đã nộp tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm nên kháng cáo hợp lệ, được xem xét, giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan (anh H2) vắng mặt nhưng đã được triệu tập hợp lệ lần thứ 2 và đề nghị xét xử vắng mặt tại phiên tòa nên HĐXX tiến hành xét xử vụ án theo thủ tục chung.

[2] Đối với nội dung kháng cáo của nguyên đơn (chị H) nêu trong đơn kháng cáo và qua việc làm rõ tại phiên tòa phúc thẩm. HĐXX nhận thấy:

[2.1] Căn cứ vào lời trình bày của các đương sự, kết quả xác minh tại UBND phường H và các tài liệu, chứng cứ liên quan được thu thập trong hồ sơ vụ án có căn cứ xác định:

[2.1.1] Thửa đất 110, tờ bản đồ số 24, diện tích 167,1m² (theo hiện trạng là 163,3 m²), địa chỉ phường H, thành phố H là do bà Đồng Thị L (bà nội anh H2) tặng cho anh Trần Mạnh H2 từ năm 2003. Đến năm 2004, anh H2 đã xây nhà ở, tường bao và công trình liên quan trên đất để sử dụng. Ngày 04/9/2008, anh H2 được UBND thành phố H cấp Giấy CNQSDĐ thửa đất 110 cho anh Trần Mạnh H2. Chị Hoàng Thị H nhận chuyển nhượng thửa đất 110 từ anh Trần Mạnh H2 vào ngày 18/11/2008 và chị H được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất – UBND thành

phố H xác nhận có quyền sử dụng quyền sử dụng thửa đất vào ngày 20/11/2008. Đến ngày 27/4/2009, chị H làm thủ tục tặng cho thửa đất số 110 cho bà Nguyễn Thị N (mẹ đẻ chị H). Bà N chết năm 2017, theo quy định của pháp luật anh P, chị H thuộc hàng thừa kế thứ nhất và được hưởng thừa kế tài sản do bà N để lại đối với thửa đất 110 nêu trên.

[2.1.2] Thửa đất số 14, tờ bản đồ số 24, diện tích là 138m², địa chỉ phường H, thành phố H vợ chồng anh H2, chị D được ông Phạm Đình H3 (là bố đẻ anh H2) tặng cho vào khoảng năm 2002 và được UBND thành phố H cấp Giấy chứng nhận QSDĐ vào ngày 14/9/2006.

[2.1.3] Anh H2, chị D cho rằng đoạn tường giáp ranh giữa thửa đất 110 và thửa 14 (đoạn A5 đến A15 theo sơ đồ của bản án sơ thẩm) giữa vợ chồng anh H2 và gia đình chị H có từ thời điểm trước khi chị H mua thửa đất trên. Đây là bức tường xây bằng gạch chỉ (tường 10), cao hơn 01m là do anh Trần Mạnh H2 xây dựng từ năm 2004. Khi vợ chồng anh H2 xây dựng nhà ở 01 tầng, anh Trần Mạnh H2 đã xây bức tường này, hai bên đã thống nhất bức tường này làm ranh giới đất và có lập giấy cam kết xây dựng bức tường làm ranh giới sử dụng đất vào năm 2004 (anh H2 đã nộp cho Tòa án). Vợ chồng anh H2, chị D và anh Trần Mạnh H2 sử dụng đất ổn định từ khi xây dựng bức tường ranh giới cho đến khi anh Trần Mạnh H2 bán đất cho chị H (tháng 11/2008). Từ khi gia đình chị H mua đất của anh Trần Mạnh H2 đến năm 2022, giữa hai bên gia đình không có tranh chấp gì về mốc giới sử dụng đất; gia đình bà N xây dựng trụ cổng và hoàn thiện tường bao sử dụng đất mua của anh Trần Mạnh H2, còn vợ chồng anh H2 đã xây dựng công trình là diện tích lán tôn từ bức tường anh Trần Mạnh H2 xây năm 2004 về phần đất của gia đình anh chị; không có việc vợ chồng anh H2, chị D lấn chiếm 5,8 m² đất của gia đình chị H.

[2.1.4] Anh Trần Mạnh H2 có lời khai tại cấp sơ thẩm (BL : 112) và lời khai ngày 19/5/2025 tại cấp phúc thẩm, xác định: Sau khi anh H2 sử dụng đất do bà L tặng cho, anh H2 đã xây bức tường gạch chỉ (tường 10) ngăn cách giữa đất gia đình anh với đất gia đình anh H2, chị D và nhà ở 03 tầng vào năm 2004. Giữa anh và vợ chồng anh H2, chị D đã cùng nhau lập giấy cam kết về ranh giới sử dụng đất sau khi xây bức tường 10, cao hơn 1m (Đoạn A5 đến A15 theo sơ đồ của bản án sơ thẩm) vào năm 2004 là đúng sự thực; hai bên từ năm 2004 đến 2008 sử dụng đất ổn định, không có tranh chấp gì mốc giới đất. Năm 2008, khi anh H2 chuyển nhượng thửa đất số 110 cho chị H đúng như hiện trạng đất anh đã xây dựng bức

tường này, anh cũng nói cho chị H biết bức tường gạch chỉ (tường 10) này là do anh xây dựng, hai bên chỉ mua bán đất trên hợp đồng, không đo đạc kiểm tra hiện trạng đất, không ký giáp ranh đất với hộ liền kề (nhà anh H2, chị D).

[2.1.5] Chị H xác định khi nhận chuyển nhượng thửa đất số 110 của anh Trần Mạnh H2, hai bên không có việc đo kiểm tra hiện trạng thửa đất, không có việc ký xác nhận giáp ranh với bên gia đình anh H2, chị D khi mua đất vào năm 2008. Khi mua đất của anh Trần Mạnh H2 cũng đã thấy có bức tường gạch chỉ (tường 10) nêu trên như trình bày của anh H2. Đến năm 2022 (sau khi bà N chết), chị H và anh P muốn làm thủ tục nhận thừa kế quyền sử dụng thửa đất số 110 của bà N, khi tiến hành việc kiểm tra, đo lại đất thì mới biết bị thiếu đất. Trong thời gian từ năm 2008 đến năm 2022, giữa gia đình chị và gia đình anh H2, chị D cùng nhau sử dụng đất và không xảy ra tranh chấp gì.

[2.1.6] Kết quả xác minh tại UBND phường H ngày 15/5/2025, phản ánh: Năm 2008, anh Trần Mạnh H2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 110 và năm 2006, vợ chồng anh H2, chị D được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 14. Hồ sơ địa chính thể hiện hai bên sử dụng đất (anh Trần Mạnh H2 và anh Phạm Ngọc H1) không lập biên bản xác định hiện trạng đất và không có việc hai bên ký xác nhận giáp ranh đất giữa hai bên mà sử dụng biên bản xác định ranh giới, mốc giới do ông Trần Văn C và anh Phạm Ngọc H1 đại diện ký ngày 04/10/2004. Hội đồng xét xử thấy theo quy định của pháp luật, biên bản xác định ranh giới, mốc giới này không đảm bảo quy định của pháp luật về người có quyền sử dụng đất hợp pháp tại thời điểm năm 2004 khi thực hiện việc ký biên bản hiện trạng đất, bởi lẽ biên bản hiện trạng đất do ông C và anh Phạm Ngọc H1 đại diện ký ngày 04/10/2004 trong khi anh Phạm Ngọc H1 chưa có quyền sử dụng hợp pháp thửa đất số 14 (đất đang thuộc quyền sử dụng của ông H3) và ông Trần Văn C khi đó cũng chưa được quyền sử dụng thửa đất số 110 (đất là của cụ L). Việc UBND thành phố H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất 110 và 14 không đúng với hiện trạng công trình trên đất (gồm nhà ở, tường bao ranh giới đất) mà người sử dụng đất đã xây dựng từ năm 2004.

[2.2] Từ những căn cứ, phân tích nêu trên, HĐXX thấy ranh giới hai thửa đất số 110 và 14, tờ bản đồ số 24, tại phường H, TP . trong thực tế các chủ sử dụng đất từ năm 2004 đến 2022 đã công nhận ranh giới đất trên thực tế, trong quá trình sử dụng đất hai bên không có tranh chấp gì về mốc giới sử dụng đất. Ranh

giới giữa các bất động sản liền kề được xác định theo thỏa thuận phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 175 của Bộ luật dân sự.

[2.3] Nguyên đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh nào mới để xác định yêu cầu khởi kiện của mình là có căn cứ theo quy định của pháp luật nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của chị H, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Các Quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, cấp phúc thẩm không xem xét và đã có hiệu lực kể từ khi hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[4] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận, HĐXX giữ nguyên bản án sơ thẩm nên người kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của 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 án phí và lệ phí Tòa án, xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của chị Hoàng Thị H.
2. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 70/2024/DS- ST ngày 06/12/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương.
3. Về án phí: Chị Hoàng Thị H phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, được đối trừ số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự TP. Hải Dương theo biên lai thu tiền số 0000994 ngày 19/12/2024; chị H đã nộp xong tiền án phí dân sự phúc thẩm.
4. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, cấp phúc thẩm không xem xét và đã có hiệu lực kể từ khi hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.
5. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án phúc thẩm (04/6/2025).

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Hải Dương;

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

- *TAND TP. Hải Dương;*
- *Chi cục THA DS TP. Hải Dương;*
- *Các đương sự;*
- *Lưu hs; lưu toà.*

Phạm Anh Tuyết

