

Bản án số: 93/2025/DS-PT

Ngày: 22-08-2025

V/v tranh chấp
quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên Bà Phạm Thúy Hằng

tòa:

Bà Phạm Thị Mai Hoa

Các Thẩm phán:

Ông Bùi Thế Hưng

- Thư ký phiên tòa: Ông Bùi Hải Long - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng.

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

Ngày 22 tháng 08 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 8-Hải Phòng, Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 36/2025/TLPT-DS ngày 27 tháng 05 năm 2025 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2025/DS-ST ngày 20-03-2025 của Tòa án nhân dân huyện Tứ Kỳ, tỉnh Hải Dương nay là Khu vực 11 - Hải Phòng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 93/2025/QĐ-PT ngày 11 tháng 07 năm 2025, Thông báo thay đổi thời gian mở phiên tòa, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

+ Ông **Nguyễn Xuân M**, sinh năm 1951;

+ Chị **Nguyễn Thị N**, sinh năm 1979;

Đều trú tại: thôn P, xã Đ, huyện T, tỉnh Hải Dương nay là xã Đ, thành phố Hải Phòng.

+ Anh **Nguyễn Tiến Đ**, sinh năm 1985;

Trú tại: số B V, phường Q, TP H, tỉnh Hải Dương nay là phường H, thành phố Hải Phòng.

- *Bị đơn:* Bà **Dương Thị T**, sinh năm 1948;
ĐKHKT và chỗ ở: thôn A, Đ, xã B, huyện G, TP Hà Nội nay là xã B, thành phố Hà Nội.
- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*
 - + Bà **Phan Thị Đ1**, sinh năm 1952.
 - + Anh **Nguyễn Văn K**, sinh năm 1975;Đều trú tại: thôn P, xã Đ, huyện T, tỉnh Hải Dương nay là xã Đ, thành phố Hải Phòng.
- + **UBND xã Đ, huyện T, tỉnh Hải Dương nay là UBND xã Đ, thành phố Hải Phòng.** Người đại diện theo pháp luật: Chủ tịch UBND xã Đ.
(Ông M, bà Đ1 ủy quyền cho anh Đ tham gia tố tụng)
(Anh K ủy quyền cho chị N tham gia tố tụng)
Có mặt anh Đ, chị N; bà T. Vắng mặt các đương sự còn lại.
- *Người kháng cáo:* Bị đơn - bà Dương Thị T.
- *Bản án không bị kháng nghị.*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và các tài liệu khác có tại hồ sơ nguyên đơn ông Nguyễn Xuân M, anh Nguyễn Tiến Đ (anh Đ vừa là người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Xuân M, vừa là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị Đ1, chị Nguyễn Thị N (chị N vừa là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn K) thống nhất trình bày:

Ông Nguyễn Xuân M, bà Phan Thị Đ1 là bố mẹ đẻ của anh Đ, chị N. Ông M, bà Đ1 có thửa đất số 336, diện tích 504m², anh Đ có thửa đất số 337, diện tích 123m², chị N có thửa đất số 338, diện tích 228m², đều thuộc tờ bản đồ số 6, thôn P, xã Đ, Huyện T nay là xã Đ, thành phố Hải Phòng, đều được UBND huyện T cấp giấy chứng nhận ngày 18/01/2018. Nguồn gốc các thửa đất trên có một phần là của vợ chồng ông Nguyễn Xuân M, bà Phan Thị Đ1 được đăng ký trong hồ sơ 299 là thửa số 336, tại hồ sơ địa chính năm 2001 là thửa số 244, tổng diện tích 699m², đã được cấp giấy CNQSD đất ngày 28/6/2004 đứng tên ông M, bà Đ1. Một phần nữa là thửa đất số 243, diện tích 169m² được UBND huyện T xử lý đất dôi dư có thu tiền theo Quyết định số 177b/QĐ-UBND ngày 24/01/2014 của UBND huyện T. Ngày 17/10/2014, UBND huyện T cấp giấy chứng nhận số CH 1462, tổng diện tích 868m² đứng tên ông M, bà Đ1, trong đó có 469m² đất ở, 399m² đất trồng cây lâu năm. Năm 2018, ông M, bà Đ1 đã tách thửa đất được cấp năm 2014 làm ba thửa, trong đó thửa số 337 tặng cho anh Nguyễn Tiến Đ, thửa số

338 cho vợ chồng chị Nguyễn Thị N, anh Nguyễn Văn K, thửa số 336 là của ông Nguyễn Xuân M, bà Phan Thị Đ1.

Theo anh Đ, chị N xác định, thửa đất của bố mẹ anh chị trước đây cũng như sau này có tứ cận, phía Đông Bắc giáp đường xóm; cạnh phía T giáp đường xóm và khu mộ; cạnh phía Tây và Tây Nam giáp đất bà T1, ngõ đi và đất ông T6, cạnh Đông Nam giáp đất của cụ Tăng Văn P (bố chồng bà T). Đối với cạnh T2 và Tây Nam đoạn giáp bà T1, ngõ đi và đất ông T6 thì đều đã có ranh giới tường bao, đoạn tường bao giáp ranh hình chữ L do ông T6 xây từ rất lâu hiện nay tường bao vẫn còn; đối với cạnh Đông Nam giáp đất cụ P (vợ là cụ T5) sau này là đất bà T và ao. Do ông M, bà Đ1 đã quản lý thửa đất số 243 là ao và bên kia vẫn là ao nên ông M đã xây tường bao khoảng năm 2000-2002 từ tường nhà ông C trở ra dài 7,14m để giữ đất, hiện bức tường bao gạch chỉ 110 vẫn còn. Đối với 02 đoạn ranh giới còn lại trước đây là hàng rào tre dây, sau đó bà T đánh hết hàng tre dây đi thì không có gì phân định.

Năm 2001, địa phương tiến hành đo đạc trong toàn xã, lập hồ sơ địa chính trong đó có phục vụ cho việc cấp giấy chứng nhận. Lúc đó cụ P đã chết, cụ T5 và các con của cụ P tự chia tách, có cho bà T thửa đất giáp ranh của nguyên đơn. Địa phương có đo thửa đất thổ cư của ông M, bà Đ1 và bà T. Có ký giáp ranh giữa các hộ liền kề, đất bà T do ông Tăng Văn T3 là em ruột ông Tăng Văn H (ông H là chồng bà T) ký giáp ranh, thực chất ra đất này bà T được bố mẹ chồng cho đất chứ không phải nguồn gốc ban đầu là đất của bà T. Thời điểm lập hồ sơ cấp giấy chứng nhận năm 2014 thì chỉ trích đo trên giấy và bản đồ, địa phương không về đo đạc nữa, ranh giới giữa hai nhà, từ điểm đầu tường ông M xây về phía tây là không có gì phân định. Năm 2018 khi ông M, bà Đ1 tách đất làm 03 thửa có làm đơn xin hiến 12m² đất làm hệ thống thoát nước chung của gia đình, vì nghĩ rằng thửa đất tách cho hai con, ông M, bà Đ1 ở phía trong, nên để rãnh thoát nước thải nước sinh hoạt ra ruộng. Chính vì thế, khi cấp giấy chứng nhận năm 2018 đối với các thửa 336, 337, 338 thì rãnh thoát nước không nằm trong giấy chứng nhận của bố mẹ và anh Đ, chị N mà UBND xã và UBND huyện đã trừ ra, để ngoài giấy chứng nhận và vẫn thể hiện trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của chị em chị. Thực chất từ trước đến nay ngoài thực cũng không có rãnh thoát nước.

Theo giấy chứng nhận thì cạnh giáp ranh giữa hai thửa đất nhà ông M và bà T không phải là một đường thẳng nên năm 2019, bà T về gặp và đề nghị ông M, bà Đ1 cho bà T xây tường bao thẳng, hai bên thống nhất mốc cỏi, vị trí để xây, cụ thể: nhất xây từ điểm tường bao bằng gạch chỉ cũ của ông M tịnh tiến về phía điểm A41-A45, ở điểm A45 trên sơ đồ giạt lại một chút trở về điểm A1 cho vuông và thẳng. Ngày hôm sau, ông M, bà Đ1 đều không có ở nhà, bà T tự ý xây

tường bao không đúng thỏa thuận, mà xây lấn qua cả tường bao cũ của gia đình nguyên đơn đã xây từ trước, sang đất của các nguyên đơn. Khi phát hiện sự việc, ông M, bà Đ1 không cho bà T xây tiếp nữa, yêu cầu dừng lại và có đơn gửi UBND xã K (nay là UBND xã Đ) xem xét, giải quyết. Chính quyền thôn P và UBND đã nhiều lần hòa giải, trong đó có biên bản hòa giải ngày 20/5/2022, bà T cũng thừa nhận đã xây tường bao sai không đúng với sổ đỏ của bà T.

Qua buổi xem xét, thẩm định tại chỗ, đường ranh giới theo chỉ dẫn và xác định của nguyên đơn từ điểm A24, A43, A42, A41 đến A1 là đường ranh giới phân định đất của ông M, anh Đ, chị N với bà T. Sau khi lồng ghép với các giấy chứng nhận xác định từ điểm B21, A43, A42, A41 đến A1 là đường ranh giới phân định đất giữa các nhà. Như vậy, bà T đã lấn chiếm đất và xây hai bức tường trên đất của ông M và anh chị.

Theo biên bản hòa giải ngày 13/12/2024 của TAND tỉnh Hải Dương nay là thành phố Hải Phòng, hai bên đã thống nhất lấy điểm B21 (mép ngoài tường bao của ông M) kéo qua điểm A43 đến điểm A45 kéo về A2 trên sơ đồ là ranh giới đất phân định giữa đất của các nguyên đơn và đất bà T, đối với đoạn tường bao từ điểm A45 trở về đến điểm A2 do bà T xây để nguyên hiện trạng. Trong trường hợp như vậy, đất của các nguyên đơn còn sang nhà bà Thế T4 nguyên đơn cũng tự nguyện không yêu cầu đề nghị gì. Tòa án cũng đã lập biên bản hòa giải và biên bản hòa giải thành. Khi thỏa thuận như vậy, bà T cũng đã trực tiếp xuống thực địa xem và nhất trí ký biên bản hòa giải và biên bản hòa giải thành, chờ ngày Tòa án ra Quyết định. Tuy nhiên đến ngày 20/12/2024 thì bà T có đơn thay đổi quan điểm, không đồng ý với thỏa thuận trên. Do bà T rút yêu cầu hủy giấy chứng nhận nên vụ án được chuyển về TAND huyện Tứ Kỳ nay là Khu vực 11-Hải Phòng để giải quyết theo thẩm quyền. Các nguyên đơn vẫn giữ nguyên quan điểm như tại buổi hòa giải ngày 13/12/2024 vì việc hòa giải đó là có tình, có lý và cũng đúng bản chất vụ việc, đoạn tường bao mà ông M xây giáp về phía ao (nay giáp đất bà T) từ năm 2000-2002, nếu theo giấy chứng nhận thì đường ranh giới đất của các nhà là đường rích rắc, không phải là một đường thẳng mà lại không cắm được mốc để phân định. Khi bà T chuẩn bị xây tường bao mới thì ông M, bà Đ1 và bà T cũng thống nhất xây như đã thỏa thuận tại biên bản hòa giải để tiện cho việc sử dụng. Tuy nhiên khi xây tường bao, bà T đã không xây đúng như hai bên gia đình đã thống nhất mà xây tường bao trên đất của ông M, bà Đ1 và chị em anh như hiện trạng. Vì vậy các nguyên đơn thống nhất theo phương án trên để việc sử dụng đất được thuận lợi. Trong trường hợp yêu cầu khởi kiện của ông M, chị em anh được chấp nhận, các nguyên đơn tự nguyện tháo dỡ bức tường bà T

xây dài 13,43m và chịu mọi chi phí tháo dỡ và xây lại tường bao theo ranh giới, mốc đất nêu trên.

Đối với phần diện tích 3,3m² đất sau khi lồng ghép với giấy chứng nhận mà nguyên đơn khởi kiện, bà T đã xây tường bao từ điểm A2 đến điểm A45 thuộc đất của ông M, bà Đ1. Tuy nhiên ông M, bà Đ1 và anh chị nhất trí theo hiện trạng, dù có bị thiệt thòi so với giấy chứng nhận thì ông M, bà Đ1 tự nguyện cho bà T sử dụng, không yêu cầu, đề nghị gì.

Đối với rãnh thoát nước được thể hiện trên giấy chứng nhận, khi làm thủ tục tách thửa đất của ông M, bà Đ1 làm 03 thửa thì bố mẹ anh chị có làm đơn tự nguyện để ra một phần đất làm rãnh thoát nước để gia đình bố con sử dụng (không liên quan đến hộ khác), tuy nhiên trên thực tế không có rãnh thoát nước nên quan điểm của anh chị cũng không để rãnh thoát nước nữa mà để sau này các nguyên đơn tự làm công thoát nước trên đất của mình cho phù hợp mục đích, nhu cầu sử dụng.

Đối với quan điểm bà T kéo từ điểm A3 cạnh giáp đất ông T6 lên có lằn thì xác định 7,2m, sau này xác định 5,2m lấy một điểm, kéo thẳng điểm đó đến điểm A23 là ranh giới phân định đất của các nguyên đơn và bà Thế L1 không có cơ sở, các nguyên đơn không nhất trí.

Đối với tiền tạm ứng án phí nguyên đơn đã nộp đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật, có nghĩa bên nào thua kiện thì bên đó phải chịu.

- Tại biên bản lấy lời khai và các tài liệu khác có trong hồ sơ, bị đơn bà Dương Thị T trình bày:

Bà là vợ của ông Tăng Văn H (là con dâu của cụ Tăng Văn P và cụ Đỗ Thị T5), ông Tăng Văn T3 là em ông H nên là em chồng. Nguồn gốc các thửa đất hiện nay đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà và ông T3 có nguồn gốc phần lớn là đất ông cha, của cụ P và cụ T5. Bà nhớ trong hồ sơ 299, tờ bản đồ là thửa số 339, diện tích 820m², còn sổ mục kê chỉ ghi thửa 339, diện tích 410m², phần diện tích còn lại thì không thể hiện ghi tên ai. Ngoài ra hai cụ còn có thửa số 269 diện tích 288m² giáp với ao ông T6 và ông M đứng tên cụ Tăng Văn P, bà đã được ông P1- nguyên cán bộ địa chính xã K (nay là Đ) cho xem bản đồ 299 và sổ ghi chép gốc danh sách từng nhà nhưng bà không có tài liệu chứng cứ gì chứng minh.

Cụ Tăng Văn P chết năm 1967, ông Tăng Văn H chết năm 1990, cụ Đỗ Thị T5 chết năm 2013. Năm 2001, khi địa phương đo đạc lập hồ sơ địa chính trong đó có phục vụ cho việc cấp giấy chứng nhận. Gia đình đã tách cho bà (do chồng bà đã chết từ lâu) và ông T3 mỗi người một phần diện tích, theo đó thửa đất của các cụ

được tách ra làm 03 thửa, nhưng ông T3 chỉ kê khai hai thửa, trong đó thửa số 268, diện tích 526m² cho bà là Dương Thị T và thửa số 267, diện tích 446m² cho ông T3 và đến ngày 05/8/2003, bà được UBND huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong đó có 300m² đất ở và 226m² đất cây lâu năm và thửa đất số 267, diện tích 446m² cấp cho ông T3. Do thửa đất của bà giáp thửa đất ao nên năm 2014, bà có đơn đề nghị, được UBND huyện T cho xử lý đất dôi dư xen kẹt, có đóng tiền, theo đó bà được sử dụng thêm 119m², cộng với diện tích đã được cấp giấy năm 2003 thành tổng diện tích 645m². Đến ngày 17/10/2014, bà đã được UBND huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Seri BN030413, số vào sổ cấp giấy CH 01449 đối với thửa số 268, tờ bản đồ số 6, diện tích 645m² tại thôn P, xã Đ.

Giáp ranh về hướng Bắc và T là đất của ông Nguyễn Xuân M, nguồn gốc đất của ông M thì đã có từ rất lâu, còn cụ thể hồ sơ 299 diện tích như thế nào thì bà không nắm được. Ông M cũng đã được cấp giấy cùng đợt với bà và cũng được UBND huyện T cho hợp pháp hóa đất dôi dư và được UBND huyện T cấp giấy chứng nhận cùng thời điểm với bà năm 2014.

Ranh giới giáp ranh giữa đất của bố mẹ bà trước đây, sau này là của bà và ông M, bà Đ1 thì một bên là ao của ông M và một bên là vườn của bố mẹ bà và sau này là của bà. Trước đây, nhà ông M xây cổng từ ao nhà ông M sang ao nhà bà mua, sau đó thì nhà ông Mai L2 ao khoảng năm 2014-2016. Đến năm 2019, bà định chia đất cho con bà mới về xây đoạn tường bao giáp ranh với đất ông M, bà xây gạch chỉ 220, xây móng để giữ đất, độ cao khoảng 30cm đến 50cm. Bà xây là xây thẳng nối hai cạnh đất nhà bà lại. Khi xây bà có trao đổi với ông M về việc bà xây tường bao thẳng vì xây như thế là bà đã cho đất ông M, bà Đ1 rồi, nhưng ông M vẫn không đồng ý. Mặc dù ông M không đồng ý, bà vẫn xây thì sau đó ông M khởi kiện bà.

Tại buổi xem xét, thẩm định bà xác định bà xây tường bao chưa hết đất của bà và xác định từ điểm A23, đến điểm A44, A45 đến điểm A2 mới đúng ranh giới đất giữa bà và vợ chồng ông M, anh Đ, chị N.

Tại buổi hòa giải ngày 13/12/2024 của TAND tỉnh Hải Dương, Tòa án đã hòa giải và hai bên đã thống nhất lấy điểm B21 (mép ngoài tường bao) kéo dọc theo tường bao của ông Mai X (tường 110) qua điểm A43 đến điểm A45 trên sơ đồ là ranh giới đất phân định giữa đất của bà và của bố con ông M. Bà cũng đã xuống trực tiếp thực địa để xác định đường ranh giới phân định nêu trên. Tòa án cũng đã lập biên bản hòa giải và biên bản hòa giải thành và bà có ký vào các biên bản đó của Tòa án. Tuy nhiên sau đó bà về nghiên cứu hồ sơ địa chính, bản đồ 299 thì bà thấy còn thiếu thửa đất 269 tiếp giáp với đất ông M, sau này nằm

trên đất của ông M mà gia đình chưa kê khai, vì vậy mà bà không đồng ý, đến ngày 20/12/2024 bà có đơn không đồng ý với kết quả hòa giải trên. Do bà đã rút yêu cầu hủy giấy chứng nhận nên vụ án được chuyển về TAND huyện Tứ Kỳ để giải quyết theo thẩm quyền.

Bà vẫn giữ nguyên quan điểm không đồng ý với biên bản hòa giải của TAND tỉnh, vì theo hồ sơ 299 thì một phần đất của bố mẹ bà (sau này là của bà) còn nằm trên đất của ông M, cụ thể là kéo từ điểm A3 cạnh giáp đất ông T6 tịnh tiến lên qua điểm A5 lấy chiều dài cạnh 5,2m lấy một điểm, kéo thẳng điểm đó đến điểm A23 là đất của bà, phía bên kia là đất của bố con ông M thì bà đồng ý. Cơ sở pháp lý thì bà căn cứ vào hồ sơ 299 bao gồm cả sơ đồ hình thể thửa đất và sổ mục kê ruộng đất 299. Khi lập hồ sơ địa chính cấp giấy năm 2001 bà không được gọi về mà chỉ có ông T3 (em chồng bà ra xác định và đại diện ký) và khi xử lý đất dôi dư thì bà cũng không được về trực tiếp kê khai, sau khi được cấp giấy chứng nhận bà không để ý nên không có ý kiến gì với cơ quan nhà nước có thẩm quyền về việc cấp giấy chứng nhận. Bà đề nghị Tòa án kiến nghị với cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chuyển rãnh nước phía trước thửa đất của bà về phía đường đi giáp đất ông T3, không để rãnh thoát nước như hiện nay.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan UBND xã Đ cung cấp:* Thửa đất số 338, diện tích 229m² mang tên chị Nguyễn Thị N, anh Nguyễn Văn K; thửa đất số 337, diện tích 123m² mang tên anh Nguyễn Tiến Đ; thửa đất số 336, diện tích 504m² mang tên ông Nguyễn Xuân M và bà Phan Thị Đ1, đều tọa lạc tại thôn P, xã Đ, huyện T, tỉnh Hải Dương nay là xã Đ, thành phố Hải Phòng, đều do UBND huyện T cấp ngày 18/01/2018 và thửa đất số 268, tờ bản đồ số 6, diện tích 645m² được UBND huyện T cấp ngày 17/10/2014 mang tên bà Dương Thị T có nguồn gốc như UBND xã Đ đã trình bày và cung cấp hồ sơ cho Tòa án.

Theo hồ sơ 299 cụ Tăng Văn P có thửa đất số 339, diện tích 820m² và ông Nguyễn Xuân M có thửa đất số 336, diện tích 550m² được thể hiện trên tờ bản đồ, đăng ký trong sổ mục kê. Đến năm 2001 khi đo đạc lập hồ sơ địa chính trong đó có phục vụ cho việc cấp giấy chứng nhận đại trà trong toàn xã, thửa đất của cụ P (vợ là cụ T5) được đo đạc tách làm 02 thửa theo đề nghị của gia đình, trong đó thửa đất 267, diện tích 446m² tách cho ông Tăng Văn T3 (con của hai cụ) và thửa số 268, diện tích 526m² tách cho bà Dương Thị T (vợ của ông Tăng Văn H, là con của cụ P, cụ T5). Đối với thửa đất của ông Nguyễn Xuân M đo đạc thành thửa số 244, diện tích 699m². Đến ngày 05/8/2003, bà Dương Thị T được UBND huyện T cấp giấy chứng nhận và đến ngày 28/6/2004, ông Nguyễn Xuân M, bà Phan Thị Đ1 được UBND huyện T cấp giấy chứng nhận đối với thửa đất, diện tích nêu trên. Tại thời

điểm lập hồ sơ cấp giấy, cơ quan chuyên môn có tiến hành đo đạc ngoài thực địa, ký giáp ranh giữa các hộ liền kề. Do bà T không có nhà nên ông Tăng Văn T3 (em chồng bà T) ra thực địa xác nhận và ký giáp ranh với gia đình ông M và các hộ liền kề, đất không có tranh chấp (hồ sơ có các biên bản xác định ranh giới mốc giới thửa đất theo hiện trạng sử dụng ngày 04/9/2001).

Do thửa đất của bà T và ông M đều giáp ao nên ngày 24/01/2014, UBND huyện T đã xử lý đất dôi dư cho bà Dương Thị T và vợ chồng ông Nguyễn Xuân M có thu tiền, theo quyết định số 177^b/QĐ-UBND, theo đó UBND huyện xử lý cho bà Dương Thị T 119m² đất dôi dư chuyển mục đích sang đất ở, bà T phải nộp số tiền 41.650.000 đồng; ông Nguyễn Xuân M được xử lý đất dôi dư và chuyển mục đích đối với 169m² đất ở và phải nộp số tiền 67.600.000 đồng. Đến ngày 17/10/2014, bà Dương Thị T được cấp hợp thửa, theo đó thửa đất số 268, diện tích 526m² của bà T đã được cấp năm 2003 và diện tích đất được xử lý dôi dư 119m² năm 2014 được nhập chung vào thửa số 268, tổng diện tích 645m²; Thửa đất số 244, diện tích 699m² của ông M được cấp năm 2004 và diện tích 169m² được xử lý đất dôi dư nhập chung vào thửa số 244, diện tích 868m². Cả bà T và vợ chồng ông Nguyễn Xuân M đều được cấp giấy chứng nhận cùng ngày 17/10/2014.

Năm 2018, vợ chồng ông Nguyễn Xuân M, bà Phan Thị Đ1 làm hợp đồng tặng cho một phần đất cho các con, theo đó đất của ông M, bà Đ1 được tách làm 03 thửa, trong đó; thửa số 337, diện tích 123m² đất ở tách cho anh Nguyễn Văn Đ2; thửa số 338, diện tích 229m² đất ở tách cho vợ chồng chị Nguyễn Thị N, anh Nguyễn Văn K; thửa còn lại 336, diện tích 504m² là của vợ chồng ông Nguyễn Xuân M, bà Phan Thị Đ1. Tại thời điểm trên, cơ quan chuyên môn chỉ tiến hành đo tách thửa trên giấy chứng nhận, do gia đình ông M, bà Đ1 có đơn xin hiến đất làm hệ thống thoát nước chung nên cơ quan chuyên môn đã trích 12m² đất của ông M, bà Đ1 làm rãnh thoát nước (phần diện tích đất 12m² là của ông M, bà Đ1 bỏ ra làm rãnh thoát nước). Đến ngày 18/01/2018, vợ chồng ông Nguyễn Xuân M, bà Phan Thị Đ1, anh Nguyễn Tiến Đ và vợ chồng chị Nguyễn Thị N, anh Nguyễn Văn K đều đã được cấp giấy chứng nhận.

Theo hồ sơ địa chính đo đạc năm 2001, giáp ranh giữa đất ông M và đất của bà T không có rãnh thoát nước, năm 2014 khi cấp hợp thửa cũng chưa có rãnh thoát nước giáp ranh giữa hai nhà mà rãnh thoát nước chỉ có khi gia đình ông M làm thủ tục tách thửa năm 2018 cho các con. Khi cấp hợp thửa năm 2014 cho bà T, vợ chồng ông M, cơ quan chuyên môn chỉ đo phần đất dôi dư để xác định diện tích đất làm căn cứ cho việc nộp tiền dôi dư, chứ không phải đo lại tất cả các thửa đất và không phải ký giáp ranh giữa các hộ liền kề. Mặc dù trên giấy chứng nhận của bà T cạnh thửa đất giáp mương thoát nước không thể hiện kích thước, lỗi này

là do sơ suất khi nhập số liệu trên giấy nhưng đã được kiểm tra trên bản đồ đo đạc theo tiêu chuẩn VN 2000, có kích thước là 16,60m.

Đối với rãnh thoát nước nằm trên giấy chứng nhận của ông M, anh Đ, chị N nguồn gốc là đất ông M bỏ ra theo đơn là 12m². Qua thẩm định hiện trạng thực tế không có rãnh thoát nước. Mặc dù chỉ là rãnh thoát nước của bố con ông M, không phải là rãnh thoát nước tập thể, nhưng quan điểm của địa phương nếu đã hiến đất ra làm rãnh thoát nước thì không còn là đất của ông M, anh Đ, chị N nữa, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định.

- *Người làm chứng ông Đào Anh T6 trình bày:*

Ông là hàng xóm và có thửa đất giáp ranh với một phần đất ông M và cụ P, cụ T5 (bố mẹ chồng bà T), thửa đất của ông đã có từ rất lâu, được đăng ký trong hồ sơ 299, đến năm 2001 được UBND huyện cấp giấy CNQSD đất đứng tên ông. Trước khi cấp giấy, cơ quan chuyên môn có về đo, gọi các hộ ra ký giáp ranh, phần giáp đất cụ T5 là do ông Tăng Văn T3 (con cụ T5) ký, đối với đoạn tường bao hình chữ L, đoạn trên sơ đồ từ A7,A6,A5,A4,A3, A2 đến A1 là do ông xây cách đây khoảng 30 năm, sau đó tường xuống cấp, bị đổ thì xây lại năm 2019 trên nền tường cũ, xây đúng mốc, từ trước đến nay không có tranh chấp gì.

- *Người làm chứng ông Tăng Văn T3 trình bày:* Ông là em chồng của bà T và là hàng xóm với ông M, bà Đ1. Thửa đất hiện đứng tên ông và bà T đều có nguồn gốc của bố mẹ ông là cụ Tăng Văn P và Đỗ Thị T5, được đăng ký trong hồ sơ 299, hai cụ chỉ sinh được hai người con. Sau khi cụ P chết năm 1960, ông và mẹ ông cùng quản lý, sử dụng thửa đất. Do bố mẹ chỉ có hai người con nên trong gia đình thống nhất cho mỗi người một phần nhưng chỉ bằng miệng. Năm 2001 khi đo đạc, lập hồ sơ địa chính đo tách làm hai thửa, một thửa cho ông và một thửa cho bà T (chồng bà Thế L1 ông H đã chết). Khi làm thủ tục, cơ quan chuyên môn có về đo đạc, gọi các hộ giáp ranh ra xác định mốc giới, ông đại diện gia đình có ra xác định mốc và ký biên bản ranh giới, không xảy ra tranh chấp. Giáp ranh đất của bố mẹ ông với ông T6 và ông M đã có tường bao do ông T6 xây hình chữ L từ rất lâu bằng gạch ba banh (khoảng 30 năm), sau đó tường bị đổ thì ông T6 xây lại cũng trên móng tường cũ. Bức tường xây gạch chỉ 110, dài hơn 7m hiện nay vẫn còn là do ông M xây kè ao cho khỏi lở đất.

Tại Bản án số 03/2025/DS-ST ngày 20 tháng 03 năm 2025, Tòa án nhân dân huyện Tứ Kỳ, tỉnh Hải Dương nay là khu vực 11 - Hải Phòng đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Xuân M, anh Nguyễn Tiến Đ và chị Nguyễn Thị N, xác nhận bà Dương Thị T xây bức tường bao đoạn 13,43m

trên đất của ông Nguyễn Xuân M, bà Phan Thị Đ1; anh Nguyễn Tiến Đ và vợ chồng chị Nguyễn Thị N, anh Nguyễn Văn K.

Xác định đường ranh giới đoạn mép ngoài tường bao 110 điểm B21,A43,B18,B4,A41,A45 đến A2 là ranh giới phân định giữa đất ông M, anh Đ, chị N và bà T.

Chấp nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Xuân M, anh Nguyễn Tiến Đ, chị Nguyễn Thị N về việc có trách nhiệm tháo dỡ bức tường bao 220 của bà T và chịu mọi chi phí tháo dỡ và có trách nhiệm xây tường bao, đoạn từ điểm tường A43 đầu nối vào điểm tường A45 để phân định ranh giới đất của các nhà.

Ông Nguyễn Xuân M, anh Nguyễn Tiến Đ, chị Nguyễn Thị N phải có trách nhiệm tháo dỡ đoạn tường bao dài 2,09m (từ điểm B21 đến A24) để khơi thông dòng chảy mương thoát nước.

Xác nhận ông Nguyễn Xuân M, anh Nguyễn Tiến Đ, chị Nguyễn Thị N tự làm rãnh thoát nước của gia đình cho phù hợp nhu cầu sinh hoạt, sử dụng của ba gia đình.

Các đương sự có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để được hướng dẫn và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định (*Có sơ đồ đo vẽ chi tiết kèm theo*)

Bản án còn quyết định về chi phí tố tụng, lãi suất chậm trả, án phí, quyền kháng cáo, quyền yêu cầu thi hành án.

Ngày 03/4/2025, bà T có đơn khác cáo không đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm xem xét lại mốc giới đất theo bản đồ ộp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có chữ ký xác nhận của công ty Đ3 mà Tòa án đã cấp cho bà T.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bà T giữ nguyên các nội dung đã trình bày tại cấp sơ thẩm. Bà chỉ được nghe mẹ chồng bà nói lại về việc mẹ chồng bà còn có một thửa đất số 269 diện tích 288m² giáp với ao cụ T6. Các cơ quan ở địa phương đã lập bản đồ năm 2001 khôn đúng với thực tế đất của gia đình bà nhưng bà không có căn cứ chứng minh. Đề nghị cấp phúc thẩm xác định bức tường bà đã xây trên đất của bà, xác định mốc giới đất giữa nhà bà với nhà ông M, anh Đ, chị N là các điểm nối A2A45A44A23A24 trên sơ đồ kèm theo bản án.

Nguyên đơn đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm. Đồng ý cho bà T diện tích đất có giới hạn bởi các điểm A41A42A43 trên sơ đồ kèm theo bản án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hải Dương nay là thành phố Hải

Phòng phát biểu ý kiến: Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự từ khi thụ lý đến khi xét xử. Các đương sự chấp hành đúng quy định của pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Bà T được miễn nộp án phí dân sự phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Trên cơ sở nội dung vụ án, căn cứ vào tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được tranh tụng công khai tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về sự vắng mặt của các đương sự không có kháng cáo tại phiên tòa không có lý do, mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ hoặc đã có mặt người được ủy quyền. Căn cứ vào Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt họ.

[2] Kháng cáo của bị đơn trong hạn luật định nên được giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[3] Xét kháng cáo của bị đơn:

[3.1] Về nguồn gốc đất: Thừa đất của ông M, bà Đ1, anh Đ, chị N và của bà T đều có nguồn gốc một phần là đất ông cha và một phần là do được Nhà nước xử lý đất dôi dư. Hồ sơ địa chính theo Chỉ thị 299Ttg thể hiện: Thừa đất của ông M có số 336, diện tích 550m²; còn thừa đất bà Thế là thừa số 339, diện tích 820m² ghi tên ông Tăng Văn H (tức là Tăng Văn P). Năm 2001, thừa đất của ông M, bà Đ1 là thừa số 244, diện tích 699m². Thừa đất của cụ P đã được tách ra làm hai, trong đó thừa số 268, diện tích 526m² đứng tên bà T, thừa số 267 đứng tên ông Tăng Văn T3. Thừa ao giáp đất ông M số 243, diện tích 199m² là đất ao và thừa đất giáp đất bà T số 249, diện tích 160m² là đất ao đứng tên UBND xã. Năm 2001, địa phương tiến hành đo đạc lập hồ sơ địa chính trong đó có phục vụ cho việc cấp giấy chứng nhận đại trà trong toàn xã. Khi đo đạc các thửa đất của ông M và Đ1, của cụ P và cụ T5, nhà cụ P có ông T3 (ở với các cụ từ nhỏ đến lớn) đại diện gia đình cụ P ra nhận mốc, ký giáp ranh và đều xác định các bên không có ý kiến tranh chấp. Bà T được cấp giấy chứng nhận ngày 05/3/2003, ông M được cấp giấy CNQSD đất ngày 28/6/2004; Không ai có ý kiến, tranh chấp về việc cấp giấy CNQSDĐ này.

[3.2] Năm 2014, ông M được địa phương xử lý thêm 169m² và bà T được xử lý thêm 119m² đất dôi dư có thu tiền. Ông M, bà Đ1 và bà T đều làm thủ tục cấp đổi lại giấy chứng nhận, trong đó ông M, bà Đ1 được cấp giấy chứng nhận đối với thừa số 244, diện tích 868m²; bà T được cấp giấy chứng nhận thừa số 268, diện tích 645m². Năm 2018, ông M, bà Đ1 làm thủ tục tách đất cho anh Đ

123m², cho chị N anh K 229m², còn lại 504m² của vợ chồng ông M, bà Đ1, hiến 12m² đất làm rãnh thoát nước. Ngày 18/01/2018, UBND huyện T đã cấp giấy CNQSDĐ cho các đương sự.

[3.3] Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ thể hiện: Thửa đất của ông M, anh Đ, chị N và bà T có cạnh tiếp giáp nhau. Theo các nguyên đơn thì đường nối các điểm A24,A43,A42,A41 đến A1 là đường ranh giới phân định đất của các nguyên đơn với bà T; còn theo bà T, đường ranh giới giữa đất nhà bà với các nguyên đơn là đường nối các điểm A1,A2,A45,A44 đến A23, tổng diện tích đất tranh chấp 23,7m². Trên phần đất này có 01 đoạn tường bao của ông M xây năm 2000-2002 bằng gạch chỉ nối từ điểm A24 đến điểm A43 dài 7,14m và hai đoạn tường do bà T xây gạch chỉ, một đoạn từ điểm A2 đến A45 dài 4,91m, một đoạn tường nối điểm tường A45 hướng T về Đông Bắc dài 13,43m.

[3.4] Thửa đất của ông M có cạnh phía Tây Nam và Đông Nam tiếp giáp với đất ông T6 và cụ P (sau này là đất bà T), ranh giới giữa đất nhà ông M với đất nhà ông T6 là tường bao hình chữ L được xây dựng trên 30 năm và là mốc cố định. Còn hai đoạn giáp ranh giữa đất ông M và đất cụ P trước đây thì không có gì phân định, đoạn giáp đất ao của bà Thế thì ông M đã xây tường bao từ khoảng năm 2000-2002.

[3.5] Bà T cho rằng: đất của gia đình bà không chỉ là đường ranh giới mà bà đã xác định tại buổi thẩm định tại chỗ như đã nêu ở trên, mà theo hồ sơ 299, bố mẹ chồng bà còn một thửa đất nữa đó là diện tích đất được tính từ điểm A3 trở về hướng bắc 5,2m, kéo từ điểm này sang điểm A23 mới là đường ranh giới phân định đất giữa hai nhà; lúc khác bà lại cho rằng bố mẹ chồng bà còn thửa đất số 269 chưa kê khai, đó chính là phần đất nối từ điểm A3 trở về phía Bắc là 5,2m, kéo từ điểm này đến điểm B15 (theo sơ đồ đã lồng ghép giấy CNQSDĐ) là đất của bà nhưng bà không có chứng cứ gì chứng minh cho lời khai của mình là có căn cứ, đúng pháp luật. Trong khi đó, theo hồ sơ 299 do UBND xã Đ cung cấp thì gia đình bà T không có thửa đất số 269 như bà T trình bày.

[3.6] Căn cứ vào sơ đồ lồng ghép giữa hiện trạng và các giấy chứng nhận của ông M, anh Đ, chị N và bà T cũng như lời khai của chính bà T và các nguyên đơn thì thấy: cạnh đất giáp ranh giữa đất của các nguyên đơn với đất của bà Thế L1 đường rích rắc, hai bên không xác định được mốc ở ngoài thực địa. Năm 2019, bà T đã đặt vấn đề và đã thống nhất với ông M xây tường thẳng từ đoạn tường cũ của ông M kéo qua điểm A41 nhưng chưa đến điểm A45 trở về A1 để tiện cho việc sử dụng. Tuy nhiên, bà T xây tường không đúng thỏa thuận, không đúng mốc giới so với giấy chứng nhận. Quá trình giải quyết, bà T cũng thừa nhận bà đã xây

không đúng mốc với giấy CNQSDĐ của bà tại biên bản hòa giải 20/5/2022 và không đúng với thỏa thuận giữa bà với ông M.

[3.7] Yêu cầu của các nguyên đơn lấy điểm B21 (mép ngoài tường bao) kéo dọc theo tường bao của ông Mai X (tường 110) qua điểm A43 đến điểm A45 trên sơ đồ là ranh giới giữa đất của các nguyên đơn và bà Thế L1 có cơ sở. Đối với phần diện tích 3,3m² (bản lồng ghép) và đã được đơn vị đo đạc tính toán lại là 3,0m², ông M và các nguyên đơn đồng ý để bà T được quyền sử dụng, đây là sự tự nguyện không trái pháp luật và đạo đức xã hội nên được chấp nhận.

[4] Từ phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy cấp sơ thẩm đã áp dụng pháp luật, đánh giá chứng cứ đầy đủ, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Xác định đường ranh giới từ điểm B21, A43, A45 đến A2 là ranh giới phân định đất của vợ chồng ông M, anh Đ, vợ chồng chị N anh K và bà Thế L1 có cơ sở. Tại cấp phúc thẩm, bà T kháng cáo nhưng không xuất trình được thêm chứng cứ mới có giá trị chứng minh nội dung kháng cáo của mình là có căn cứ, đúng pháp luật nên Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà T; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Kháng cáo của bị đơn không được chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Bà Thế là người cao tuổi nên được miễn nộp án phí phúc thẩm.

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

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, sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bà Dương Thị T. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 03/2025/DS-ST ngày 20/03/2025 của Tòa án nhân dân huyện Tứ Kỳ, tỉnh Hải Dương nay là Tòa án nhân dân Khu vực 11 - Hải Phòng.

2. Về án phí: Bà Dương Thị T được miễn nộp án phí dân sự phúc thẩm.

3. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm 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:

- VKSNDTP Hải Phòng;
- TAND Khu vực 11-Hải Phòng;
- Phòng THADS Khu vực 11- Hải Phòng;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, HCTP.

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

Phạm Thúy Hằng