

TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

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

Bản án số: 152/2025/DS-PT

Ngày 28-11-2025

V/v tranh chấp về quyền sử dụng đất và
hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đặng Minh Hạnh

Các Thẩm phán: Bà Vũ Thị Bích Diệp

Ông Nguyễn Quang Kiên.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thuỷ Anh - 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 Phạm Thị Quyên - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 11 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 177/2025/TLPT-DS ngày 20 tháng 10 năm 2025 về việc “Tranh chấp về quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2025/DS-ST ngày 23 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 8 - Hải Phòng bị kháng cáo; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 178/2025/QĐ-PT ngày 07 tháng 11 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 176/2025/QĐ-PT ngày 21 tháng 11 năm 2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1965; địa chỉ: Số A L, phường T, thành phố Hải Phòng (cũ là phường N, thành phố H, tỉnh Hải Dương); có mặt

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Thị L: Ông Trần Trung K - Luật sư của Văn phòng L2, thuộc Đoàn Luật sư thành phố H; có mặt

2. Bị đơn: Ông Đặng Ngọc T, sinh năm 1963 và bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1963; cùng địa chỉ: Số A L, phường T, thành phố Hải Phòng, (cũ là phường N, thành phố H, tỉnh Hải Dương); vắng mặt

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Chu Thanh N, sinh năm 1969; địa chỉ: Thôn V, xã P, thành phố Hải Phòng đại diện theo ủy quyền (hợp đồng ủy quyền ngày 17/11/2025); có mặt

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Chủ tịch Ủy ban nhân dân (UBND) phường T, thành phố Hải Phòng do ông Đặng Vũ S; chức vụ: Phó chủ tịch đại diện theo ủy quyền; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt

Do có kháng cáo của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là bà Nguyễn Thị L trình bày:

Năm 1993, vợ chồng bà L và ông Trần Bùi H mua mảnh đất trên của ông Lã Trọng K1, tại phố Q, phường Q, TP H, diện tích là 60m² đất (chiều rộng 4m x chiều dài 15m) và được UBND thị xã H cấp giấy chứng nhận đất ở tạm thời ngày 26/4/1993. Ngày 26/3/1996 bà và ông H được TAND thành phố Hải Dương giải quyết ly hôn và giao cho bà được quyền sử dụng diện tích đất nêu trên. Ngày 29/6/1996, bà đã được UBND thành phố H cấp Giấy phép tạm thời xây nhà cấp 4 gạch chỉ, lợp ngói Proximang. Khi xây nhà bà đã lùi chiều ngang phần giáp phía nhà ông T hiện nay vào khoảng 4 - 5cm, đến năm 1997 nhà ông T, bà C xây nhà, bà có nhắc xây lui lại nhưng ông T không nghe mà vẫn xây áp sát vào phần nhà cấp 4 của bà. Năm 2002 bà bỏ mái Proximang tầng 1 và xây lên 01 tum ở giữa nhà để làm phòng thờ. Đến tháng 01 năm 2009, UBND thành phố H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSD đất) cho bà đối với thửa đất số 124, tờ bản đồ 9, diện tích 78,4m² (chiều rộng giáp mặt đường Lê Hồng P là 4m, chiều rộng phía sau là 4,06m; chiều dài là 19,50m); phía Nam tiếp giáp nhà ông T, bà C (sau đây gọi tắt là thửa đất số 124). Lý do diện tích đất tăng thêm thành 78,4m² là lần một phần diện tích đất ao và đã nộp tiền hợp pháp hóa để được cấp GCNQSD đất. Năm 2015 bà phá tum xây lên tầng 2, 3 và 01 tum phía trên tầng 3, xây gạch chỉ, tường 20, đổ mái bằng. Đến năm 2023, khi bà đi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận sở hữu tài sản gắn liền với đất thì mới biết diện tích đất chỉ còn 77,6m², thiếu 0,8 m² so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, bà không sang ký thủ tục cấp quyền sở hữu và làm đơn lên phường đề nghị giải quyết tranh chấp đất đai với nhà ông T nhưng không thành. Khi hòa giải ở phường bà mới biết nhà ông T đã được cấp GCNQSD đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất vào năm 2021 nhưng bà L không được ký giáp ranh, hồ sơ cũng không niêm yết công khai tại Ủy ban nhân dân phường đủ 15 ngày theo quy định.

Do đó, bà đề nghị Tòa án giải quyết:

- Buộc ông T, bà C phải trả lại cho bà giá trị quyền sử dụng diện tích đất đã lấn chiếm là 0,6 m² (chiều rộng mặt đường L 4cm, chiều dài 15m) bằng tiền theo quy định.

- Buộc ông T bà C trả lại cho bà giá trị phần không gian lấn chiếm chiều rộng tầng 2 là 3,5cm và tầng 3 là 4 cm x 15m bằng tiền theo quy định.

- Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY 766888, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 00069, do UBND thành phố H cấp ngày 01/02/2021 cho ông T, bà C.

Tại Bản tự khai và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn là ông Đặng Ngọc T, bà Nguyễn Thị C thống nhất với lời khai của nguyên đơn về quá trình sử dụng đất, đồng thời trình bày:

Nguồn gốc thửa đất số 125, tờ bản đồ 9, diện tích 72,6 m² của gia đình ông T, bà C được UBND thị xã H cấp GCNQSD đất tạm thời ngày 24/12/1989, diện tích đất 90 m² (chiều rộng 6m, chiều dài 15m). Đến tháng 5 năm 1991, ông bà đã chuyển nhượng cho ông T1 diện tích đất 30m² (chiều rộng 2m x chiều dài 15m), còn lại 60m².

Ngày 13/2/2006, vợ chồng ông T, bà C được UBND thành phố H cấp GCNQSD đất cho thuộc thửa đất số 125, tờ bản đồ số 9, diện tích 72,6m², trong đó phải nộp tiền sử dụng 12,6m² lấn đất công như gia đình bà L (sau đây gọi tắt là thửa 125); bổ sung quyền sở hữu nhà ở theo GCNQSD đất số CY 766888, số vào sổ cấp GCN CH 00069, do UBND thành phố H cấp ngày 01/02/2021.

Quá trình sử dụng đất, vợ chồng ông T, bà C UBND thị xã H cấp giấy cho phép xây dựng ngày 15/6/1996 nhà cấp 4 trên diện tích đất nêu trên và xây 01 gian ở giữa tầng 2 hoàn thiện năm 1997. Do gia đình nhà bà L đã xây dựng nhà từ trước đó nên ông T, bà C làm nhà theo đúng diện tích đất và giấy phép xây dựng. Đến khoảng năm 2001-2002 nhà ông T, bà C xây thêm gian trước tầng 2 và năm 2006 xây nối thêm gian cuối tầng 2 và xây 01 gian tầng nhưng bà L không có ý kiến gì.

Như vậy, ông T, bà C đã xây dựng nhà và sinh sống ổn định từ năm 1997 vẫn còn nguyên hiện trạng, từ khi xây nhà đến trước năm 2023 gia đình không có tranh chấp, chỉ khi gia đình bà L đi xin cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (gắn tài sản với đất) thì hai bên mới phát sinh tranh chấp. Do gia đình hai bên đều được cấp GCNQSD đất và thực hiện thủ tục hành chính như nhau. Đề nghị Tòa án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà L.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là UBND phường T trình bày:

Về trình tự thủ tục, thẩm quyền cấp GCNQSD đất số CY 766888, số vào sổ cấp GCN: CH - 00069 do UBND thành phố H cấp ngày 01/2/2021 đứng tên

ông Đặng Ngọc T và bà Nguyễn Thị C thuộc thửa đất 125, tờ bản đồ số 9, diện tích 72,6m²; địa chỉ: A L, phường N, thành phố H (nay là phường T, thành phố Hải Phòng) được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật về đất đai. Việc bà L cho rằng tại thời điểm năm 2021 gia đình ông T xây nhà đã lấn chiếm sang phần đất của gia đình bà L nhưng khi UBND thành phố H cấp GCNQSD đất và tài sản gắn liền với đất cho gia đình ông T lại không đo đạc, không mời bà L sang chỉ mốc giới và bà L không được ký giáp ranh từ đó dẫn đến diện tích đất và công trình xây dựng trên đất nhà ông T lấn chiếm sang phần đất và phần không gian đất nhà bà L là không đúng, vì thửa đất số 125 của ông Đặng Ngọc T và bà Nguyễn Thị C đã được văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất đo đạc, lập trích lục và đo vẽ bổ sung bản đồ địa chính ngày 11/01/2021. Tại thời điểm đo đạc thì trên đất đã hình thành tài sản là nhà 03 tầng, móng bê tông, khung chịu lực, mái bê tông, diện tích xây dựng 72,6m², diện tích sàn 173,8m². Vì vậy, bà L yêu cầu hủy GCNQSD đất cấp cho ông T, bà C là không có căn cứ.

Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ:

Thửa đất số 124 có tứ cận tiếp giáp như sau: Phía Đông giáp đường L; Phía Tây giáp nhà chị H1, anh H2; Phía Bắc giáp chị H1, anh H2; Phía Nam giáp nhà ông T, bà C, trên đất có nhà 03 tầng 01 tum.

Thửa đất số 125 có tứ cận tiếp giáp như sau: Phía Đông giáp đường Lê Hồng P; phía Tây giáp chị H1, anh H2; Phía Bắc giáp bà L; phía Nam giáp ông T2, bà L1, trên đất có nhà 03 tầng.

Kết quả định giá tài sản: Hội đồng định giá thống nhất giá trị quyền sử dụng đất tại số A và thửa đất số 125 có giá đất ở là 52.000.000đồng/m².

- Với nội dung trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2025/DS-ST ngày 23 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 8 - Hải Phòng đã tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị L về việc:

- Buộc ông Đặng Ngọc T và bà Nguyễn Thị C phải trả cho bà L 0,6m² đất (chiều rộng mặt đường Lê Hồng P là 4cm; chiều dài 15m).

- Yêu cầu Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY 766888, vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH - 00069 do UBND thành phố H cấp ngày 01/2/2021 cho ông Đặng Ngọc T, bà Nguyễn Thị C thuộc thửa đất số 269, tờ bản đồ số 10, diện tích 72,6m²

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị L về việc buộc ông Đặng Ngọc T, bà Nguyễn Thị C trả cho bà L phần không gian lấn chiếm tầng 2 là 3,5 cm; tầng 3 là 4 cm kéo dài 15m:

Xác định phần không gian nhà ông Đặng Ngọc T, bà Nguyễn Thị C lấn chiếm sang nhà bà Nguyễn Thị L là: (0,04m x 15m) : 2 = 0,3m² (theo hình A8,

A22, A23 sơ đồ đo vẽ kèm theo). Ông T, bà C phải có trách nhiệm trả bà L số tiền là 15.600.000đ (Mười lăm triệu sáu trăm ngàn đồng).

Trường hợp sau này nhà ông T, bà C phá dỡ công trình xây dựng nhà ở thì phải xây dựng theo chiều thẳng đứng từ ranh giới của thửa đất và không được làm ảnh hưởng đến việc sử dụng phần không gian của nhà bà L.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về lỗi chậm thi hành án, án phí, quyền kháng cáo và quyền yêu cầu thi hành án theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 15 tháng 9 năm 2025, bà Nguyễn Thị L có đơn kháng cáo toàn bộ nội dung Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2025/DS-ST ngày 23 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 8 – Hải Phòng.

- Tại phiên tòa phúc thẩm,

+ Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo và trình bày: Diện tích đất tranh chấp giữa gia đình có giá trị không lớn, nhưng khi xảy ra mâu thuẫn, gia đình ông T đã nhiều lần xúc phạm, thách thức bà, nên bà đề nghị Tòa án giải quyết buộc ông Đặng Ngọc T và bà Nguyễn Thị C trả cho bà 4cm phần chiều rộng phía đầu (phía Đông giáp đường L) và 15m chiều dài của thửa đất tương đương 0,6m²; cùng với phần không gian lầu tầng 2 là 3,5cm, tầng 3 là 4 cm kéo dài 15m; hủy GCNQSD đất cấp cho vợ chồng ông T, bà C.

+ Bị đơn đề nghị giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

+ Ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm nghị án. Các đương sự về cơ bản đã thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của người tham gia tố tụng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Việc kháng cáo của các đương sự đảm bảo đúng thời hạn theo quy định của pháp luật.

Về nội dung: Nhận định và quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm về nội dung tranh chấp trong vụ án là có căn cứ, đúng pháp luật, do đó đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân khu vực 8 - Hải Phòng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

- Về tố tụng:

[1] Đây là vụ án dân sự tranh chấp về quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy GCNQSD đất thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 9 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại thời điểm thụ lý vụ án, bị đơn ở trên bất

động sản tranh chấp tại phường N, thành phố H, tỉnh Hải Dương (nay là phường T, thành phố Hải Phòng). Vì vậy, Tòa án nhân dân khu vực 8 - Hải Phòng thụ lý, giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền quy định tại khoản 1 Điều 35 và khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Ngày 23 tháng 7 năm 2025, Tòa án nhân dân khu vực 8 - Hải Phòng xét xử sơ thẩm vụ án; ngày 05 tháng 8 năm 2025, bị đơn là bà Nguyễn Thị L có đơn kháng cáo trong thời hạn quy định tại Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Nội dung và hình thức đơn kháng cáo phù hợp với quy định của pháp luật, được Hội đồng xét xử chấp nhận xem xét.

[3] Về người tham gia tố tụng trong vụ án: Tòa án cấp sơ thẩm xác định UBND phường T, thành phố Hải Phòng là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của UBND thành phố H là chưa chính xác. Căn cứ quy định tại điểm h, i khoản 1 Điều 5 Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai thì người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của UBND thành phố H là Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường T, thành phố Hải Phòng. Tuy nhiên sơ suất này không ảnh hưởng tới quyền lợi của các đương sự nên chỉ cần rút kinh nghiệm.

[4] Về sự vắng mặt của bị đơn tại phiên tòa phúc thẩm nhưng họ có văn bản ủy quyền cho người đại diện tham gia tố tụng; Chủ tịch UBND phường T gửi đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Mặt khác, đây là phiên tòa mở lần thứ 2 và các đương sự đều được triệu tập hợp lệ. Căn cứ Điều 227 và Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự; Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án theo thủ tục chung.

- Về nội dung:

[5] Về việc bà Nguyễn Thị L kháng cáo yêu cầu vẽ lại sơ đồ diện tích của hai gia đình theo đúng số đo. Xét bà L chính là người đề nghị Tòa án trưng cầu Công ty Cổ phần T3 để đo độ nghiêng và xác định kích thước các tầng nhà hai bên. Công ty T3 đã tiến hành đo đạc bằng máy toàn đạc điện tử và lập biên bản đo vẽ chi tiết theo hiện trạng thể hiện: “... Phần diện tích xây dựng tầng 1 nhà ông T là 4,01m (tăng 1cm so với GCNQSD đất được cấp); nhà bà L là 3,96m (giảm 4cm so với GCNQSD đất được cấp). Phần diện tích xây dựng tầng 2 nhà ông T là 4,035m (tăng 3,5cm so với GCNQSD đất được cấp); nhà bà L là 3,96m (giảm 4cm so với GCNQSD đất được cấp). Phần diện tích xây dựng tầng 3 nhà ông T là 4,04m (tăng 4cm so với GCNQSD đất được cấp); nhà bà L là 3,89m (giảm 11cm so với GCNQSD đất được cấp)...”. Tại thời điểm công bố kết quả đo, các bên đương sự đều thống nhất, không có ý kiến khiếu nại hay yêu cầu đo lại. Như vậy, tài liệu đo vẽ nêu trên là nguồn chứng cứ khách quan, hợp pháp, được lập theo đúng trình tự, thủ tục của pháp luật tố tụng dân sự và đã được các

bên chấp nhận trong quá trình giải quyết vụ án ở cấp sơ thẩm. Do đó, không có căn cứ chấp nhận quan điểm này của bà L.

[6] Về việc bà L cho rằng diện tích đất thừa 124 thiếu 0,04m ở phần chiều rộng phía trước (theo giấy chứng nhận là 4m nhưng thực đo chỉ 3,96m); thừa đất số 125 phần chiều rộng phía trước theo giấy chứng nhận là 4m, đo thực tế dao động từ 4m đến 4,01m, tức tăng 1cm so với giấy chứng nhận và cho rằng ông T đã lấn chiếm đất. Xét Tòa án cấp sơ thẩm đã áp dụng khoản 5 Điều 7 Thông tư 25/2014/TT-BTNMT để xác định sai số 1cm nằm trong giới hạn cho phép, nhưng không viện dẫn Điều 8 Thông tư 33/2017/TT-BTNMT về việc sửa đổi, bổ sung khoản 5 Điều 7 Thông tư 25 nói trên, nhưng theo quy định hiện hành, sai số tối đa cho phép đối với đất phi nông nghiệp đối với cạnh có chiều dài dưới 5m vẫn không vượt quá 4cm. Như vậy, kết quả đo vẽ thực tế chênh lệch 1cm so với giấy chứng nhận của ông T, bà C hoàn toàn nằm trong giới hạn sai số được pháp luật cho phép.

[7] Bà L cho rằng quy định về sai số trong đo đạc chỉ áp dụng đối với công trình xây dựng trên đất thuộc Nhà nước quản lý, còn đất của hộ gia đình các nhân thì không được áp dụng sai số. Hội đồng xét xử xét thấy: Quy định về sai số tương hỗ vị trí điểm của 2 điểm bất kỳ trên ranh giới thửa đất được đặt ra trong Thông tư số 25/2014/TT-BTNMT và được sửa đổi, bổ sung bởi Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT là quy chuẩn kỹ thuật bắt buộc áp dụng trong hoạt động đo đạc, lập bản đồ địa chính, không phụ thuộc vào chủ thể sử dụng đất là Nhà nước hay hộ gia đình, cá nhân. Do đó, tất cả các thửa đất khi được đo đạc lập bản đồ để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc khi đo đạc lại theo hiện trạng đều phải tuân thủ cùng một quy định về sai số cho phép. Do vậy, lập luận của bà L rằng diện tích đất của hộ gia đình, cá nhân không được áp dụng sai số theo hướng dẫn tại các Thông tư trên là không có cơ sở.

[8] Căn cứ kết quả đo vẽ hiện trạng thì việc cấp giấy CNQSH nhà cho ông T và bà L theo đúng diện tích ghi trên GCNQSD đất cũng có sai sót. Tuy nhiên, căn cứ nhận định tại mục [6] và mục [7] thì các sai sót trong thực tế như trên không làm thay đổi bản chất sự việc. Từ những phân tích và nhận định trên, Hội đồng xét xử thấy diện tích đất mà ông T, bà C đang sử dụng phù hợp với GCNQSD đất đã được cấp và kết quả đo vẽ hiện trạng, nên không có cơ sở để chấp nhận quan điểm kháng cáo của bà L về việc gia đình ông T, bà C lấn chiếm đất tầng 1 của nhà bà L.

[9] Theo khoản 2 Điều 175 Bộ luật Dân sự, người sử dụng đất được quyền sử dụng không gian “*theo chiều thẳng đứng từ ranh giới của thửa đất và không được làm ảnh hưởng đến việc sử dụng đất của người khác*”. Căn cứ kết quả đo đạc hiện trạng, phần chiều rộng công trình nhà ông T tại tầng 2 là 4,035m (tăng 3,5cm) và tại tầng 3 là 4,040m (tăng 4cm) so với ranh giới đất được cấp. Như

vậy, công trình ở tầng 2 và tầng 3 của ông T vượt ra khỏi đường ranh giới thẳng đứng từ mốc ranh giới tầng 1, cơ quan chuyên môn đã sử dụng mặt phẳng chiếu ngang từ tầng trên xuống mặt đất, tức là chiếu phần lấn sang nhà bà L xuống bề mặt đất để tính diện tích thực tế bị ảnh hưởng. Vì phần lấn chiếm không có định toàn bộ chiều dài mà tăng dần từ 0 cm đến 4 cm tại mép xa nhất, hình dạng phần không gian lấn chiếm trên mặt phẳng chiếu ngang tạo thành hình tam giác với đáy là chiều dài 15 m và chiều cao là chiều rộng lấn chiếm lớn nhất 0,04 m. Vì vậy, diện tích phải được tính theo công thức diện tích hình tam giác vuông: $S = (0,04\text{m} \times 15\text{m}) : 2 = 0,3\text{m}^2$. Kết quả này phù hợp với sơ đồ đo vẽ thể hiện bằng các điểm A8 – A22 – A23 và hoàn toàn phù hợp với hiện trạng công trình. Do đó, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà L về việc buộc ông T đền bù phần không gian tầng 3 là $0,04\text{m} \times 15\text{m} = 0,6 \text{ m}^2$ và cả không gian tầng 2 với số đo: $0,035\text{m} \times 15\text{m} = 0,525 \text{ m}^2$. Tổng cộng không gian 2 tầng là: $0,6 \text{ m}^2 + 0,525 \text{ m}^2 = 1,125 \text{ m}^2$.

[10] Công trình nhà ông T và nhà bà L hiện xây dựng kiên cố, áp sát nhau, liền khối, không có khe hở. Nếu buộc phá dỡ phần lấn chiếm không gian $0,3 \text{ m}^2$ nói trên sẽ ảnh hưởng đến kết cấu toàn bộ công trình 03 tầng của gia đình ông T. Cấp sơ thẩm căn cứ vào ý kiến của nguyên đơn để không buộc ông T, bà C tháo dỡ công trình mà phải bồi thường giá trị không gian lấn chiếm theo đơn giá đất tại thời điểm định giá: $03\text{m}^2 \times 52.000.000\text{đồng} = 15.600.000 \text{ đồng}$ là có căn cứ, phù hợp thực tế, bảo đảm quyền lợi hợp pháp của bà L.

[11] Về việc yêu cầu huỷ giấy GCNQSD đất đã cấp cho vợ chồng ông T, bà C. Xét thấy GCNQSD đất của vợ chồng ông T, bà C được UBND có thẩm quyền cấp từ năm 2006, trên cơ sở hồ sơ đo đạc, bản đồ địa chính và quá trình sử dụng đất ổn định, không tranh chấp, sau đó đã được cấp đổi, bổ sung quyền sở hữu nhà; trình tự thủ tục cơ bản đảm bảo quy định của pháp luật. Bà L không cung cấp được tài liệu, chứng cứ cho thấy GCNQSDĐ đã cấp có sai sót về ranh giới, diện tích hoặc trình tự thủ tục cấp giấy. Sai lệch kích thước tầng 2 và 3 không ảnh hưởng đến việc xác lập ranh giới sử dụng đất, không phải là căn cứ để huỷ GCNQSD đất theo Điều 106 Luật Đất đai. Do vậy, kháng cáo yêu cầu huỷ GCNQSD đất của bà L không được chấp nhận.

[12] Về chi phí thẩm định, định giá: Toà án cấp sơ thẩm đã xác định nghĩa vụ chịu án phí và chi phí tố tụng phù hợp Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự và Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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. Chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản là 18.499.460đồng; do yêu cầu của bà L được chấp nhận một phần nên bà L phải chịu một nửa tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản là 9.249.730 đồng; ông T, bà C phải chịu một nửa tiền chi phí

xem xét thẩm định, định giá là 9.249.730 đồng. Vì vậy, không có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà L về việc sửa chi phí tố tụng.

[13] Từ những phân tích nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy nhận định và quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm về các vấn đề tranh chấp trong vụ án là có căn cứ, đúng pháp luật, do đó không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của bị đơn là bà Nguyễn Thị L, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân khu vực 8 - Hải Phòng.

[14] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của bà L được chấp nhận một phần, nên Tòa án sơ thẩm buộc bà L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với phần yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận; ông T, bà C phải chịu án phí theo số tiền phải bồi thường cho bà L; nhưng ông T bà C là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí sơ thẩm nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm. Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên bà L phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo luật định. Xét thấy tại cấp phúc thẩm, bà L là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên bà L được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

[15] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị nên Hội đồng xét xử không xét.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 147, **Điều 296** và khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 34, khoản 9 Điều 26, Điều 39, Điều 37, Điều 147, 157, 165, 228, 271, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự Căn cứ vào các Điều 166, 170, 203 Luật đất đai 2013; Điều 175 Bộ luật dân sự;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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,

X: Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị L; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2025/DS-ST ngày 23 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 8 - Hải Phòng.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị L;

1.1. Buộc ông Đặng Ngọc T, bà Nguyễn Thị C trả lại giá trị quyền sử dụng phần không gian bị lấn chiếm tại tầng 2 là 3,5 cm, tầng 3 là 4 cm kéo dài 15m (theo các mốc A8, A22, A23 của sơ đồ kèm theo) cho bà Nguyễn Thị L, với số tiền là 15.600.000đ (Mười lăm triệu, sáu trăm ngàn đồng).

Trường hợp sau này nhà ông T, bà C phá dỡ công trình xây dựng nhà ở thì phải xây dựng theo chiều thẳng đứng từ ranh giới của thửa đất và không được làm ảnh hưởng đến việc sử dụng phần không gian của nhà bà L.

1.2. Không chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị L về việc:

1.2.1. Buộc ông Đặng Ngọc T và bà Nguyễn Thị C phải trả lại giá trị quyền sử dụng diện tích đất tại mặt đường L, phường H, thành phố Hải Phòng có kích thước chiều rộng 0,04 m x chiều dài 15m = 0,6m².

1.2.2. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY 766888, vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH - 00069 do UBND thành phố H cấp ngày 01/2/2021 cho ông Đặng Ngọc T, bà Nguyễn Thị C thuộc thửa đất số 269, tờ bản đồ số 10, diện tích 72,6m²

2. Về án phí:

2.1. Bà Nguyễn Thị L phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được đối trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng bà L đã nộp theo biên lai số 0003172 ngày 14/5/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Hải Dương (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 8 – Hải Phòng). Bà L đã nộp đủ tiền án phí dân sự sơ thẩm. Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Đặng Ngọc T và bà Nguyễn Thị C.

2.2. Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho bà Nguyễn Thị L. Trả lại bà Nguyễn Thị L số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án ký hiệu BLTU/25E, số 0000878 ngày 12 tháng 8 năm 2025 của Thi hành án dân sự thành phố Hải Phòng.

3. Về chi phí tố tụng: Ông Đặng Ngọc T và bà Nguyễn Thị C phải có trách nhiệm trả cho bà Nguyễn Thị L ½ chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản mà bà L đã tạm ứng, với số tiền là 9.249.730đ (Chín triệu hai trăm bốn mươi chín ngàn, bảy trăm ba mươi đồng).

4. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, nếu bên phải thi hành án chưa thi hành số tiền phải thi hành thì hàng tháng còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền chậm thi hành án, theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

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

- Về quyền yêu cầu thi hành 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 thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND thành phố Hải Phòng;
- Phòng THADS KV 8 – Hải Phòng;
- TAND khu vực 8 – Hải Phòng;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, HCTP.

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

Đặng Minh Hạnh

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Bùi Thị Thúy Hà

Nguyễn Quang Kiên

Đặng Minh Hạnh

