

TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

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

Bản án số: 54/2026/DS-PT
Ngày 06-02-2026
V/v tranh chấp về đất đai

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: Bà Vũ Thị Bích Diệp

Các Thẩm phán: Ông Bùi Duy Thạch
Ông Nguyễn Quang Kiên.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Minh Hồng - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng.

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

Ngày 06 tháng 02 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 178/2025/TLPT-DS ngày 20 tháng 10 năm 2025 về việc tranh chấp về đất đai.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2025/DS-ST ngày 20 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 10 - Hải Phòng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 252/2025/QĐ-PT ngày 19 tháng 12 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 18/2026/QĐ-PT ngày 13 tháng 01 năm 2026 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Cụ Nguyễn Văn C và cụ Hoàng Thị D; nơi cư trú: Tổ dân phố T, phường K, thành phố Hải Phòng. Vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị T; nơi cư trú: Số D L, phường N, tỉnh Khánh Hòa; nơi ở hiện nay: Tổ dân phố T, phường K, thành phố Hải Phòng; là người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn (Văn bản uỷ quyền ngày 19 tháng 12 năm 2025). Có mặt.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Văn T1 và bà Lương Thị T2; nơi cư trú: Tổ dân phố T, phường K, thành phố Hải Phòng. Có mặt.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Chị Mai Thị L; nơi cư trú: Tổ E, khu D, phường Q, tỉnh Quảng Ninh; là người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn (Văn bản uỷ quyền ngày 12 tháng 11 năm 2024). Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Bà Phạm Thị L1 - Luật sư Công ty L3 - Chi nhánh số 02 thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Q. Có mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông Nguyễn Văn B; nơi cư trú: Số D N, phường V, tỉnh Khánh Hòa. Vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Văn B: Bà Nguyễn Thị T; nơi cư trú: Số D L, phường N, tỉnh Khánh Hòa; nơi ở hiện nay: Tổ dân phố T, phường K, thành phố Hải Phòng; là người đại diện theo uỷ quyền (Văn bản uỷ quyền ngày 26 tháng 12 năm 2025). Có mặt.

- Bà Nguyễn Thị T; nơi đăng ký thường trú: Số D L, phường N, tỉnh Khánh Hòa; nơi ở hiện nay: Tổ dân phố T, phường K, thành phố Hải Phòng. Có mặt.

- Bà Nguyễn Thị L2; nơi đăng ký thường trú: Tổ dân phố N, phường K, thành phố Hải Phòng; nơi ở hiện nay: Tổ dân phố T, phường K, thành phố Hải Phòng. Có mặt.

- Chị Nguyễn Thị P; nơi cư trú: Tổ B, khu A, phường V, tỉnh Quảng Ninh. Có mặt.

- Anh Nguyễn Văn B1 (tên gọi khác: Nguyễn Văn Đ); nơi đăng ký thường trú: Tổ dân phố N, phường K, thành phố Hải Phòng; nơi ở hiện nay: Tổ B, khu A, phường V, tỉnh Quảng Ninh. Vắng mặt.

- Anh Nguyễn Văn T3, sinh năm 1995; nơi đăng ký thường trú: Tổ dân phố N, phường K, thành phố Hải Phòng; nơi ở hiện nay: Tổ B, khu A, phường V, tỉnh Quảng Ninh. Vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của anh Nguyễn Văn B1 và anh Nguyễn Văn T3: Chị Nguyễn Thị P; nơi cư trú: Tổ B, khu A, phường V, tỉnh Quảng Ninh; là người đại diện theo uỷ quyền (Văn bản uỷ quyền ngày 13 tháng 10 năm 2025). Có mặt.

- Bà Nguyễn Thị Y; nơi cư trú: Tổ dân phố G P, phường N, tỉnh Khánh Hòa. Vắng mặt.

- Bà Nguyễn Thị C1; nơi cư trú: Thôn B, xã D, tỉnh Khánh Hòa. Vắng mặt.

- Ông Nguyễn Văn D1; nơi cư trú: Tổ dân phố T, phường K, thành phố Hải Phòng. Vắng mặt.

- Bà Nguyễn Thị H; nơi cư trú: Ngách A M, phường K, thành phố Hải Phòng. Có mặt.

- Bà Nguyễn Thị N; nơi cư trú: Tổ dân phố T, phường K, thành phố Hải Phòng. Vắng mặt.

- Bà Nguyễn Thị N1; nơi cư trú: Thôn H, xã T, tỉnh Hưng Yên. Vắng mặt.

- Bà Nguyễn Thị H1; nơi cư trú: Tổ dân phố P, phường N, thành phố Hải

Phòng. Vắng mặt.

- Ông Nguyễn Văn B2; nơi cư trú: Tổ dân phố T, phường K, thành phố Hải Phòng. Có mặt.

- Bà Nguyễn Thị T4; nơi cư trú: Tổ dân phố T, phường K, thành phố Hải Phòng. Vắng mặt.

- Anh Nguyễn Văn H2; nơi cư trú: Tổ dân phố T, phường K, thành phố Hải Phòng. Vắng mặt.

- Anh Nguyễn Văn Đ1; nơi cư trú: Tổ dân phố T, phường K, thành phố Hải Phòng. Vắng mặt.

- Chị Nguyễn Thị N2; nơi cư trú: Tổ dân phố T, phường K, thành phố Hải Phòng. Vắng mặt.

- Anh Nguyễn Văn S; nơi đăng ký thường trú: Tổ dân phố T, phường K, thành phố Hải Phòng; hiện đang lao động tại Đài Loan (không có địa chỉ cụ thể). Vắng mặt.

- Chị Nguyễn Thị T5; nơi cư trú: Tổ dân phố T, phường K, thành phố Hải Phòng. Vắng mặt.

Người kháng cáo: Cụ Nguyễn Văn C và cụ Hoàng Thị D - là nguyên đơn; ông Nguyễn Văn T1 - là bị đơn; ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị T - là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là cụ Nguyễn Văn C, cụ Hoàng Thị D và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn thống nhất trình bày:

Cụ Nguyễn Văn C và cụ Hoàng Thị D có 05 người con gồm bà Nguyễn Thị L2, ông Nguyễn Văn D2, bà Nguyễn Văn B, ông Nguyễn Văn T1 và bà Nguyễn Thị T. Năm 1993, gia đình cụ C được cấp đất ruộng với tổng diện tích 1.841m² cho 06 nhân khẩu, gồm cụ C, cụ D, cô Phạm Thị Đ2 (là mẹ đẻ của cụ C - đã chết năm 1999), ông B, ông T1 và bà T. Bố đẻ của cụ C là cô Nguyễn Văn N3 đã chết trước khi được Nhà nước cấp ruộng. Giữa cô N3 và cô Đang có 05 người con gồm: Ông Nguyễn Văn N4 (chết ngày 03 tháng 9 năm 1980), ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị Y, bà Nguyễn Thị C1 và bà Nguyễn Thị H. Ông N4 có 09 người con gồm: Nguyễn Thị N, Nguyễn Văn B2, Nguyễn Văn D1, Nguyễn Văn T6 (đã chết ngày 26 tháng 11 năm 2014), Nguyễn Văn Đ3 (đã chết ngày 09 tháng 10 năm 2013); Nguyễn Thị N1, Nguyễn Thị H1, Nguyễn Văn N5 (đã chết ngày 23 tháng 10 năm 2012) và Nguyễn Văn T7 (đã chết ngày 24 tháng 9 năm 2014).

Gia đình cụ C được chia ruộng tại các vị trí sau:

- Ruộng tại bãi Chùa H6 diện tích 672m².

- Ruộng Cầu Ba diện tích 496m².
- Ruộng Đồng Chăn diện tích 288m².
- Ruộng Đồng Mé diện tích 141m².
- Ruộng Rộc Nghè diện tích 244m².

Sau khi nhận ruộng được chia theo tiêu chuẩn của địa phương, cụ C và cụ D đã đào ao xây nhà, trồng cây tại thửa ruộng ở Cầu B từ năm 1994 đến 1995 thì xong. Đến khoảng năm 1994, cụ C và cụ D mua thêm phần đất của cụ Nguyễn Văn T8 và cụ Nguyễn Văn C2 (đều đã chết). Đến năm 1997, ông T1 xây dựng gia đình, các cụ cho vợ chồng ông T1 ở ngôi nhà tại khu C để tiện sinh hoạt. Đến năm 2011, cụ C và cụ D bỏ tiền để sửa nhà cho ông T1 do nhà đã xuống cấp.

Do sức khoẻ già yếu không tự canh tác được, ông B và bà T đều đi lập nghiệp ở nơi xa nên cụ C và cụ D cho vợ chồng ông T1 mượn canh tác diện tích đất nông nghiệp ở khu Chùa H6 nhưng không làm giấy tờ. Mục đích để vợ chồng ông T1 lấy thóc ăn, không phải cho sang tên ruộng và cũng không đòi hỏi ông T1, bà T2 phải trả thóc cho hai cụ.

Năm 2017, thực hiện dự án khu đô thị T nên diện tích đất ruộng của gia đình cụ C tại vị trí Đ, Đ, Rộc N6 bị thu hồi và được bồi thường, hỗ trợ với số tiền là 120.000.000 đồng. Số tiền này các cụ đã chia cho vợ chồng ông T1 40.000.000 đồng.

Đến năm 2009, do vợ chồng ông T1 không muốn tiếp tục sinh sống trên thửa đất ở Cầu B và tuyên bố không cần đất ruộng nên các cụ đã sang tên cho vợ chồng ông T1 diện tích 71m² đất thổ cư thuộc quyền sử dụng của các cụ. Sau đó, do không còn nhà ở trên đất thổ cư nên cụ C và cụ D đã về ở tại khu C. Tuy nhiên, vì có mâu thuẫn với vợ chồng ông T1 nên sau đó các cụ lại về xây nhà tạm cạnh thửa đất thổ cư đã cho ông T1 và bà T2 ở. Đến năm 2012, các cụ xây dựng một số căn nhà tạm trên thửa đất ruộng Cầu Ba để cho thuê; thời điểm xây dựng vợ chồng ông T1 không có ý kiến gì.

Theo kết quả đo đạc thực tế, diện tích tại thửa ruộng khu Cầu Ba là 1.277,1m² tăng lên so với diện tích đất khi được cấp, một phần là do các cụ mua lại của cụ T8, cụ C2 và một phần là do bồi đắp bờ sông. Phần tăng thêm các cụ đã chuyển nhượng lại cho vợ chồng con gái là bà Nguyễn Thị L2 với giá 100.000.000 đồng. Sau khi xác định phần đất đã chuyển nhượng cho bà L2 thì diện tích tại khu C còn 741,1m² - tăng 245,1m² so với diện tích được giao (496m²). Cụ C và cụ D xác định nguyên nhân tăng lên là do mở rộng ra phần đất khai hoang của ông B2 cho các cụ.

Từ ngày chia ruộng, gia đình cụ C và cụ D chưa lần nào họp để phân chia tiêu chuẩn cho từng thành viên. Đối với tiêu chuẩn ruộng của ông T1, cụ C và cụ D đồng ý trả lại. Cụ thể, các cụ khởi kiện buộc ông T1 và bà T2 phải trả lại 413m² đất tại khu C và 569,3m² đất tại khu Chùa H6. Đối với diện tích 83m² đất tại khu C và

113,9m² đất tại khu Chùa H6 là tiêu chuẩn của ông T1. Cụ C và cụ D đề nghị được sử dụng toàn bộ diện tích đất tại khu C để lấy chỗ ở vì các cụ không còn nơi ở nào khác.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn là ông Nguyễn Văn T1 và bà Lương Thị T2 trình bày:

Cụ C và cụ D là bố mẹ đẻ của ông T1. Năm 1993, gia đình cụ C được chia đất nông nghiệp cho 06 nhân khẩu như phía nguyên đơn đã trình bày. Khoảng năm 1998, khi ông T1 và bà T2 kết hôn thì cụ C và cụ D đã trả tiêu chuẩn ruộng riêng cho ông T1 là 496m² thửa đất tại khu C. Trước đó, trên thửa đất có một căn nhà cũ 02 gian do vợ chồng cụ C xây dựng. Đến cuối năm 1999, do ngôi nhà bị đổ nên ông bà đã xây dựng lại hai gian nhà vào năm 2001 và sử dụng ổn định từ đó đến nay, không có tranh chấp với ai, hàng năm ông bà thực hiện đầy đủ nghĩa vụ đóng thuế với nhà nước.

Khoảng năm 2015, cụ C có hỏi ông bà về việc muốn xây dựng hai gian nhà để cho thuê lấy tiền dưỡng già, ông bà đồng ý cho mượn đất để xây. Vì là người thân trong gia đình nên việc mượn đất chỉ thỏa thuận miệng, không lập thành văn bản. Đến khoảng năm 2022, ông bà chuyển đi chỗ khác sinh sống nhưng vẫn thường xuyên qua lại để trông nom, quản lý thửa đất ở khu C. Đối với phần đất bà L2 đang sử dụng tại khu C là phần đất khai hoang mở rộng do ông bà tự làm. Năm 2019, ông bà đã cho bà L2 mượn phần đất này để làm quán bán hàng. Đối với phần đất này, nếu phát sinh tranh chấp, ông bà sẽ yêu cầu giải quyết bằng vụ án khác. Theo hiện trạng đo đạc, diện tích đất tại khu C là 1.277,1m² - tăng thêm so với diện tích đất mà gia đình cụ C được cấp, nguyên nhân là do ông bà lấn chiếm sang phần đất bờ sông. Ông bà xác định phần diện tích đất dôi dư ông bà không có giấy tờ chứng minh quyền sử dụng hợp pháp. Ông bà xác định đường ranh giới giữa thửa đất nông nghiệp với phần đất bà L2 đang sử dụng là từ nhà bà L2 kéo thẳng hết đất. Sau khi chia tách, ranh giới hiện trạng thửa đất nông nghiệp ở Cầu B là 741,1m² - tăng 245,1m²; nguyên nhân tăng thêm là do quá trình sử dụng ông bà đã cải tạo mở rộng ra bờ sông.

Năm 2013, thực hiện chính sách dồn điền đổi thửa, do cụ C và cụ D tuổi cao, sức khỏe yếu, không còn khả năng canh tác nên đã chuyển giao 672m² đất tại khu C cho ông bà sử dụng. Việc chuyển giao được lập thành văn bản tại hội trường thôn, có chữ ký của cụ C và D. Sau khi được chuyển giao, ông bà chấp hành nghiêm chỉnh thực hiện các quy định của địa phương về việc đóng thuế, các khoản chỉnh trang đồng ruộng và kiên cố kênh mương.

Nay cụ C và cụ D yêu cầu ông bà phải trả lại diện tích đất 672m² tại khu Chùa H6 và 496m² tại khu C, ông bà không đồng ý vì diện tích 672m² đất tại khu Chùa H6 ông bà đã được cụ C và cụ D chuyển giao và đã sử dụng ổn định nhiều năm; còn diện tích 496m² đất tại khu C là tiêu chuẩn ông bà được nhà nước giao, không thuộc vào tiêu chuẩn của gia đình.

Mặt khác ngày 22 tháng 3 năm 2020 gia đình đã họp với sự tham gia của cụ C, cụ D, bà L2, ông D2, bà H3, anh B1, chị Vân A, chị H4. Theo nội dung biên bản, gia đình đã thống nhất cho ông bà quyền sử dụng đất nông nghiệp tại khu C và Chùa H6. Ông bà không có mặt tại cuộc họp này, biên bản sau đó được cụ C đưa cho con trai ông bà mang về cho ông bà. Năm 2017, thực hiện dự án khu đô thị T, số tiền đền bù đất ruộng tại xứ Đồng Chấn, Đ, Rộc N6 được 145.000.000 đồng, ông T1 là người đi lĩnh. Sau khi lĩnh tiền, ông bà đã trả lại cụ C và cụ D 120.000.000 đồng qua tài khoản của bà Nguyễn Thị Thiên T9 - là vợ của ông B; ông bà chỉ nhận số tiền còn lại là tiền hoa màu trên đất.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị T và ông Nguyễn Văn B trình bày:

Ông bà là con đẻ của cụ C và cụ D. Ông bà thống nhất với phần trình bày cũng như yêu cầu khởi kiện của cụ C và cụ D. Ông bà đồng ý để phân tiêu chuẩn ruộng của ông bà cho cụ C và cụ D sử dụng. Ông bà xác định có biết việc họp gia đình vào ngày 22 tháng 3 năm 2020, tuy nhiên vì không đồng ý nên không ký vào biên bản này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị L2 trình bày:

Bà là con đẻ của cụ C và cụ D. Chồng bà là ông Nguyễn Văn T10 đã chết vào ngày 26 tháng 6 năm 2019. Phần diện tích đất mà hiện tại vợ chồng bà xây dựng quán bán hàng có nguồn gốc nhận chuyển nhượng của cụ C và cụ D với giá 100.000.000 đồng vào năm 2013. Khi chuyển nhượng, các bên không đo đạc diện tích đất cụ thể nhưng thống nhất lấy mốc giới là hàng rào lưới B40 ngăn cách. Phần đất mà hiện tại cụ C, cụ D và vợ chồng ông T1 đang tranh chấp không liên quan đến phần diện tích đất của vợ chồng bà nên đề nghị Tòa án không xem xét, giải quyết.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Y và bà Nguyễn Thị C1 trình bày:

Các bà là con đẻ của cố Phạm Thị Đ2 và cố Nguyễn Văn N3. Cụ N3 chết vào năm 1976, cụ Đ2 chết ngày 22 tháng 12 năm 1999. Các cố có 05 người con như cụ C đã trình bày. Trước khi cố Đ2 chết thì sinh sống cùng với cụ C. Vì vậy, năm 1993 cố Đ2 được nhà nước chia tiêu chuẩn đất ruộng cùng với hộ gia đình cụ C. Kể từ khi cố Đ2 chết, cụ C là người quản lý sử dụng tiêu chuẩn đất nông nghiệp của cố Đ2. Hiện tại các bà đều đi làm xa, không có nhu cầu sử dụng đất. Vì vậy, các bà tự nguyện cho em gái là bà Nguyễn Thị H sử dụng phần diện tích đất mà các bà được chia.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị H1, ông Nguyễn Văn B2, ông Nguyễn Văn D1, bà Nguyễn Thị N, bà Nguyễn Thị N1 trình bày:

Các ông bà là con đẻ của ông Nguyễn Văn N4 (ông N4 là con đẻ của cố Phạm Thị Đ2). Ông N4 chết vào ngày 03 tháng 9 năm 1980 và có 09 người con như

cụ C đã trình bày. Các ông bà là người thừa kế thế vị của ông Nguyễn Văn N4. Đối với yêu cầu khởi kiện của cụ C và cụ D có liên quan đến tiêu chuẩn đất nông nghiệp của cô Phạm Thị Đ2; các ông bà tự nguyện cho cô ruột là bà Nguyễn Thị H được sử dụng phần đất mà các ông bà được chia.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị H trình bày:

Bà là con đẻ của cô Phạm Thị Đ2, là em ruột của ông Nguyễn Văn C. Bà xác định diện tích đất nông nghiệp tại khu Chùa H6 và khu C có tiêu chuẩn của cô Phạm Thị Đ2. Quan điểm của anh, em, cháu trong gia đình cùng thống nhất cho bà tiêu chuẩn của cụ. Tuy nhiên, hiện nay do cụ C và cụ D có nhu cầu sử dụng đất nên đối với tiêu chuẩn của cụ Đ2, bà nhận của anh, em, cháu trong gia đình nhưng tự nguyện cho cụ C và cụ D; đề nghị Toà án giao phần tiêu chuẩn của cô Đang cho cụ C và cụ D sử dụng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Nguyễn Văn B1 (tên gọi khác Nguyễn Văn Đ), chị Nguyễn Thị P, anh Nguyễn Văn T3 trình bày:

Anh chị là con đẻ của bà Nguyễn Thị L2 và ông Nguyễn Văn T10 (ông T10 đã chết ngày 26 tháng 6 năm 2019). Phần đất mà bố mẹ các anh chị đã và đang sử dụng là tài sản của bố mẹ các anh chị, các anh chị tự nguyện cho mẹ là bà L2 được hưởng. Các anh chị xác định ranh giới giữa phần đất của gia đình bà L2 với phần đất của cụ C và cụ D là phần giáp ranh giữa ngôi nhà của bà L2 với phần vườn của cụ D và cụ C. Đối với phần đất này, nếu có tranh chấp sẽ đề nghị giải quyết bằng một vụ án khác.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Nguyễn Thị T4, anh Văn H2, anh Nguyễn Văn Đ1, chị Nguyễn Thị N2, chị Nguyễn Thị T5, anh Nguyễn Văn S thống nhất trình bày:

Các anh chị là cháu của cô Phạm Thị Đ2. Đối với tiêu chuẩn của cô Đang mà các anh chị được hưởng đều tự nguyện cho bà Nguyễn Thị H.

Với nội dung trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2025/DS-ST ngày 20 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 10 - Hải Phòng đã căn cứ vào Điều 118 của Bộ luật Dân sự năm 1995; Điều 109 của Bộ luật Dân sự năm 2005; các điều 255, 256, 688 và 691 của Bộ luật Dân sự năm 2015; 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.

Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của cụ Nguyễn Văn C và cụ Hoàng Thị D.

1. Chấp nhận yêu cầu của cụ Nguyễn Văn C và cụ Hoàng Thị D xác định tài sản là ngôi nhà cấp 4 diện tích 19,2m² xây gạch paban làm năm 2001 là tài sản của cụ C và cụ D.

2. Chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn T1 và bà Lương Thị T2 xác định

sân chạt bê tông và sân bê tông lõi đi vào diện tích tài sản của ông T1 và bà T2.

3. Ông Nguyễn Văn T1 và bà Lương Thị T2 phải có trách nhiệm trả lại cụ Nguyễn Văn C và cụ Hoàng Thị D diện tích đất 413m^2 đất tại khu C và diện tích $569,3\text{m}^2$ đất tại khu C (đều có địa chỉ tại tổ dân phố T, phường K, thành phố Hải Phòng).

3.1. Giao cho ông Nguyễn Văn T1 được quyền sử dụng $150,7\text{m}^2$ đất nông nghiệp = 12.809.500 đồng; trên đất có một nhà bếp diện tích $4,9\text{m}^2 = 4.842.000$ đồng; một nhà tắm $1,9\text{m}^2 = 1.878.000$ đồng; một nhà cấp 4 diện tích $12,2\text{m}^2 = 12.056.000$ đồng; một nhà cấp 4 diện tích $23,4\text{m}^2$ không lợp mái (tài sản chung của cụ C, cụ D, ông T1, bà T2) = 22.432.000 đồng; sân chạt bê tông diện tích $33,0\text{m}^2 = 2.851.000$ đồng; một giếng khơi = 267.000 đồng; một bể nước $3,7\text{m}^2 = 5.665.000$ đồng; sân bê tông từ cổng vào diện tích $10,9\text{m}^2 = 677.000$ đồng; 1000 khóm mẫu đơn = 225.000.000 đồng; 09 cây mít = 9.000.000 đồng; 02 cây vải = 3.600.000 đồng; 10 cây na giống = 250.000 đồng.

Hiện trạng được giao là $395,8\text{m}^2$ (trong đó đất được giao quyền sử dụng là $150,7\text{m}^2$, diện tích dôi dư là $245,1\text{m}^2$ tạm giao khi nào nhà nước thu hồi thì ông T1 và bà T2 phải có trách nhiệm trả lại).

(có sơ đồ kèm theo).

3.2. Giao cho cụ Nguyễn Văn C được quyền sử dụng $345,3\text{m}^2 = 29.350.000$ đồng (cụ C và cụ D còn thiếu $67,7\text{m}^2$). Tài sản trên đất gồm: một nhà cấp 4 diện tích $19,2\text{m}^2 = 11.405.000$ đồng; một mái tôn = 9.410.000 đồng; một nhà cấp 4 diện tích $10,6\text{m}^2 = 10.475.000$ đồng; một nhà cấp 4 diện tích $11,8\text{m}^2 = 11.328.000$ đồng; một nhà tắm $2,8\text{m}^2 = 3.321.000$ đồng; một bể nước = 1.328.000 đồng; một nhà vệ sinh = 1.131.000 đồng; một sân chạt bê tông diện tích $47,0\text{m}^2 = 2.851.000$ đồng; 04 cây nhãn = 8.000.000 đồng; 03 cây mít (02 cây mít = 2.200.000 đồng; 01 cây mít = 550.000 đồng); 01 cây dừa = 600.000 đồng; 04 cây cau (trong đó 03 cây cau = 1.080.000 đồng, 01 cây cau = 480.000 đồng); 01 cây hồng xiêm = 216.000 đồng.

3.3. Giao cho ông Nguyễn Văn C, bà Hoàng Thị D được quyền sử dụng, sở hữu toàn bộ diện tích $683,2\text{m}^2 = 58.072.000$ đồng tại khu C (tổ dân phố T, phường K, thành phố Hải Phòng), 100 cây chuối = 2.500.000 đồng.

(có sơ đồ kèm theo).

3.4. Ông Nguyễn Văn T1 và bà Lương Thị T2 phải trả cho cụ Nguyễn Văn C và cụ Hoàng Thị D giá trị chênh lệch tài sản là 39.229.000 đồng.

Ngoài ra, bản án còn tuyên án phí, chi phí tố tụng, lãi suất chậm thi hành án, quyền kháng cáo và quyền yêu cầu thi hành án theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 03 tháng 9 năm 2025, nguyên đơn là cụ Nguyễn Văn C, cụ Hoàng Thị D và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Văn B có đơn kháng cáo với nội dung: Đề nghị Toà án

cấp phúc thẩm xác định sân chat bê tông là tài sản của cụ C và cụ D, không đồng ý bồi thường cho ông T1 và bà T2 căn nhà cấp 4 mất mái có diện tích 23,4m²; yêu cầu ông T1 trả lại diện tích 496m² đất tại khu C và diện tích khai hoang, nhổ toàn bộ cây mẫu đơn để trả lại đất cho cụ C và cụ D; đề nghị Toà án giao cho ông T1 diện tích đất nông nghiệp theo đúng tiêu chuẩn là 82m² đất ở khu C và 112m² đất tại khu Chùa H6.

Ngày 04 tháng 9 năm 2025, bị đơn là ông Nguyễn Văn T1 và bà Lương Thị T2 có đơn kháng cáo với nội dung: Đề nghị Toà án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của cụ C và cụ D do các cụ đã hết tiêu chuẩn đất được giao theo chính sách năm 1993; xác định ông T1 và bà T2 được quyền quản lý, sử dụng các thửa đất tại khu C và khu C.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo; bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có kháng cáo vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Phía bị đơn đề nghị Toà án xem xét việc cụ C và cụ D đã được nhận tiền bồi thường khi thu hồi đất để xác định tiêu chuẩn đất hiện tại của cụ C và cụ D chỉ còn 427,1m², phần tiêu chuẩn của ông T1 là 740,6m²; trên cơ sở đó sửa bản án sơ thẩm theo hướng giao cho cụ C, cụ D và ông T1 được quyền sử dụng phần diện tích đất như đã nêu trên.

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: Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ vụ án có đủ cơ sở khẳng định thửa đất tại khu C và khu C có nguồn gốc do nhà nước cấp cho hộ cụ C gồm 06 nhân khẩu, là tài sản chung của cụ C, cụ D, cố Đang, ông T1, ông B và bà T. Vì vậy, Toà án cấp sơ thẩm xác định ông T1 được quyền sử dụng 1/6 diện tích đất tại các thửa đất trên là có căn cứ. Tuy nhiên, do diện tích đất tại khu C đủ điều kiện để tách thửa cho ông T1 sử dụng; thửa đất tại khu C và khu C có giá trị ngang nhau. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, giao cho ông T1 được quyền sử dụng diện tích tối thiểu là 200m² đất tại khu Chùa H6; giao thửa đất tại khu C và phần diện tích đất còn lại tại khu Chùa H6 cho cụ C và cụ D sử dụng. Cụ D, cụ C và ông T1 được quyền sở hữu các tài sản được tạo lập hợp pháp trên phần đất được giao; đồng thời ông T1 có trách nhiệm di dời toàn bộ cây trồng và hoa nằm trên diện tích đất đã giao cho cụ C và cụ D để trả lại mặt bằng sử dụng đất cho các cụ.

Đối với các tài sản được tạo lập sai mục đích sử dụng đất và phần đất lấn chiếm hành lang sông tại khu C, đề nghị Hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết.

Về án phí: Ông T1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật. Bản án sơ thẩm bị sửa nên những người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Đây là vụ án dân sự tranh chấp về đất đai thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 9 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Thửa đất đang tranh chấp tọa lạc tại khu dân cư T, phường H, thị xã K, tỉnh Hải Dương (cũ) (nay là tổ dân phố T, phường K, thành phố Hải Phòng). Vì vậy, Tòa án nhân dân thị xã Kinh Môn, tỉnh Hải Dương (cũ) (nay là Tòa án nhân dân khu vực 10 - Hải Phòng) thụ lý vụ án là phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 35 và khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Quá trình giải quyết vụ án, tại Công văn số 885/QLXNC ngày 26 tháng 3 năm 2025, Phòng Q1 - Công an tỉnh H (cũ) cung cấp thông tin: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Nguyễn Văn S đã xuất cảnh ngày 11 tháng 9 năm 2023 - trước thời điểm Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý vụ án. Trường hợp này lẽ ra Tòa án cấp sơ thẩm phải chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương (cũ) giải quyết theo thẩm quyền. Tuy nhiên, theo quy định tại khoản 2 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng dân sự, Luật Tố tụng hành chính, Luật Tư pháp người chưa thành niên, Luật Phá sản, Luật Hoà giải, đối thoại tại Tòa án và hướng dẫn tại điểm b khoản 1 Điều 5 Nghị quyết số 01/2025/NQ-HĐTP ngày 27 tháng 6 năm 2025 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2025, những vụ việc dân sự mà có đương sự ở nước ngoài sẽ thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực. Vì vậy, việc Tòa án nhân dân khu vực 10 giải quyết, xét xử vụ án trên không trái quy định của pháp luật.

[3] Ngày 20 tháng 8 năm 2025, Tòa án nhân dân khu vực 10 - Hải Phòng xét xử sơ thẩm vụ án; tại phiên tòa, bà Nguyễn Thị T - là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đồng thời là người đại diện hợp pháp của cụ Nguyễn Văn C, cụ Hoàng Thị D và ông Nguyễn Văn B có mặt; bị đơn là anh Nguyễn Văn T1 có mặt. Vì vậy, trong các ngày 03 và 04 tháng 9 năm 2025, Tòa án nhân dân khu vực 10 - Hải Phòng nhận được đơn kháng cáo của những người trên là vẫn trong thời hạn kháng cáo theo quy định tại Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Tại phiên tòa, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không kháng cáo (trừ ông Nguyễn Văn B2, bà Nguyễn Thị L2, bà Nguyễn Thị H và chị Nguyễn Thị P) đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt mà không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan. Vì vậy, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt những người trên theo quy định tại khoản 2 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[5] Về việc xác định người tham gia tố tụng: Theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, cụ Nguyễn Văn N4 (là con của cố Phạm Thị Đ2) chết vào ngày 03 tháng 9

năm 1980; cụ N4 có 09 người con, trong đó có ông Nguyễn Văn T6 (đã chết ngày 26 tháng 11 năm 2014, có vợ là Hoàng Thị H5 và các con là Nguyễn Văn H2 và Nguyễn Thị T5); ông Nguyễn Văn N5 (đã chết ngày 23 tháng 10 năm 2012, có vợ là Nguyễn Thị T11 và các con là Nguyễn Văn S và Nguyễn Văn S1); ông Nguyễn Văn T7 (đã chết ngày 24 tháng 9 năm 2014, có vợ là Hà Thị Q và các con là Nguyễn Văn T12 (đã chết năm 2021, có vợ là Vũ Thị Lan A1 và con là Nguyễn Vũ Hà T13) và Nguyễn Thị T4); ông Nguyễn Văn Đ3 (đã chết ngày 09 tháng 10 năm 2013, có vợ là Nguyễn Thị T14 và các con là Nguyễn Văn Đ1 và Nguyễn Thị N2). Toà án cấp sơ thẩm xác định các thửa đất đang tranh chấp có phần tiêu chuẩn của cổ Đàng nhưng quá trình giải quyết vụ án không đưa bà H5, bà T11, bà Q, bà T14, cháu S1, chị Lan A1 và cháu T13 vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là có thiếu sót. Tuy nhiên, trong giai đoạn xét xử phúc thẩm, những người này đều có lời khai trình bày không đòi hỏi quyền lợi gì liên quan đến các thửa đất trên, từ chối tham gia tố tụng và tự nguyện tặng cho cụ C và cụ D phần diện tích mà mình được hưởng. Như vậy, mặc dù Toà án cấp sơ thẩm có thiếu sót khi không đưa những người trên vào tham gia tố tụng nhưng thiếu sót này không làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự khác trong vụ án.

[6] Trước khi mở phiên toà và tại phiên toà, phía bị đơn đề nghị Toà án thu thập bản sao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp năm 1998 cho hộ cụ C, quyết định giao, cấp đất năm 2003, danh sách nhân khẩu chi tiết kèm theo, biên bản vi phạm hành chính ngày 26 tháng 9 năm 2013 về việc sử dụng sai mục đích sử dụng đất và toàn bộ hồ sơ liên quan đến việc nhận tiền bồi thường giải phóng mặt bằng của gia đình cụ C. Xét, các tài liệu như giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sổ sách của địa phương liên quan đến các thửa đất sau khi dồn ô đổi thửa vào năm 2003, hồ sơ thu hồi đất đã được Toà án cấp sơ thẩm thu thập trong quá trình giải quyết vụ án. Về nhân khẩu được giao đất đã được các đương sự thống nhất thừa nhận, là tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đối với biên bản vi phạm hành chính không phải là chứng cứ mà không thu thập thì không thể giải quyết được vụ án. Vì vậy, Hội đồng xét xử không chấp nhận đề nghị trên của phía bị đơn.

[7] Xét kháng cáo của cụ Nguyễn Văn C, cụ Hoàng Thị D, bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Văn B và ông Nguyễn Văn T1: Theo kết quả xác minh tại Ủy ban nhân dân phường K, năm 1993 gia đình cụ C và cụ D được giao đất nông nghiệp cho 06 nhân khẩu với tổng diện tích là 2.793,6m². Đến năm 2003, thực hiện chính sách dồn ô đổi thửa, hộ gia đình cụ C và cụ D tiếp tục được giao ruộng theo sổ nhân khẩu năm 1993 là 06 nhân khẩu với tổng diện tích là 1.841m² (trong đó có thửa đất tại khu Chùa H6 và khu C). Ông T1 và bà T2 cho rằng thửa đất tại khu C là tiêu chuẩn ông bà được nhà nước giao, không thuộc vào tiêu chuẩn của gia đình. Tuy nhiên, ông T1 và bà T2 không xuất trình được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho lời khai trên của mình. Việc ông T1 và bà T2 là người trực tiếp sử dụng, quản

lý thừa đất trong nhiều năm không phải là căn cứ để xác định ông bà là chủ sử dụng hợp pháp của thừa đất.

[8] Đối với thừa đất ruộng tại khu C, ông T1 và bà T2 cho rằng thừa đất này ông bà đã được cụ C và cụ D chuyển giao quyền sử dụng và trên thực tế ông bà đã sử dụng ổn định lâu dài. Quá trình giải quyết vụ án, ông T1 giao nộp cho Toà án Biên bản họp gia đình ngày 22 tháng 3 năm 2020, trong đó có nội dung cụ C và cụ D chia cho ông T1 (Tuyến) đất ở khu C từ tường nhà bà L2 đến hết C và một sào đất ruộng (không nêu rõ thuộc khu nào). Biên bản có chữ ký của cụ C, cụ D và một số người khác nhưng những người này không thuộc nhân khẩu được giao đất hoặc người thừa kế của những người này (bản thân ông T1 cũng không ký vào biên bản). Mặt khác, các thừa đất tại khu Chùa H6 và khu C được địa phương giao cho 06 nhân khẩu của hộ cụ C, không phải giao riêng cho cá nhân cụ D và cụ C. Vì vậy, việc cụ C và cụ D tự ý phân chia, chuyển giao quyền sử dụng đất cho ông T1 cũng là không đúng quy định của pháp luật. Do đó, ý kiến của ông T1 cho rằng quyền sử dụng đất tại khu Chùa H6 đã được cụ C và cụ D chuyển giao cho ông T1 là không có căn cứ.

[9] Mặc dù trong hồ sơ địa chính đo vẽ bản đồ canh tác năm 2006, ông T1 đứng tên sử dụng đất tại khu Chùa H6 và khu C. Tuy nhiên, theo kết quả xác minh tại địa phương, việc ông T1 được đứng tên là do tại thời điểm đó, địa phương ghi tên người đại diện hộ gia đình đang trực tiếp sử dụng đất; địa phương khẳng định không nhận được bất kỳ văn bản, tài liệu nào thể hiện việc tặng cho quyền sử dụng đất giữa gia đình cụ C và ông T1. Từ những căn cứ trên, có đủ cơ sở khẳng định thừa đất tại khu Chùa H6 và khu C thuộc quyền sử dụng chung của 06 nhân khẩu trong hộ gia đình cụ C tại thời điểm giao đất gồm cụ C, cụ D, cố Đàng, ông T1, ông B và bà T (phù hợp với lời khai của các đương sự về nhân khẩu được giao đất).

[10] Quá trình giải quyết vụ án, ông T1 và bà T2 cho rằng khi Nhà nước thu hồi đất tại các khu Đ, Đ, R, toàn bộ số tiền đền bù, hỗ trợ là 145.000.000 đồng, ông bà chỉ nhận hơn 20.000.000 đồng tiền hoa màu, còn lại 120.000.000 đồng bà T2 đã chuyển vào tài khoản của bà Nguyễn Thị Thiên T9 (là vợ của ông B). Tuy nhiên, các tài liệu có trong hồ sơ vụ án thể hiện, số tiền mà hộ cụ C được bồi thường, hỗ trợ là 153.179.000 đồng và số tiền bà T2 chuyển cho bà T9 là 120.000.000 đồng; như vậy số tiền ông T1 và bà T2 được hưởng đã vượt quá tỷ lệ mà lẽ ra họ được phân chia. Vì vậy, ý kiến của ông T1 và bà T2 cho rằng cụ C và cụ D đã được nhận tiền bồi thường, hỗ trợ đối với các thừa đất trên nên không còn quyền lợi đối với thừa đất ở khu C và khu C là không có căn cứ.

[11] Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ của Toà án và kết quả xác minh tại địa phương, thừa đất tại khu Chùa H6 có diện tích đo thực tế là 683,2m² - tăng 11,2m² so với diện tích đất được giao, nguyên nhân là do có sai số trong quá trình đo đạc; thừa đất ruộng tại khu C có diện tích 741,1m² - tăng 245,1m² so với diện

tích đất được giao; diện tích đất tăng thêm là do lấn chiếm ra phần hành lang sông, phần đất này thuộc quyền quản lý của chính quyền địa phương.

[12] Các thửa đất trên được xác định thuộc quyền sử dụng của 06 người gồm cô Đang, cụ C, cụ D, ông T1, ông B và bà T; chia phần mỗi người được quyền sử dụng như sau: Đối với thửa đất ở khu C là $82,67\text{m}^2/\text{người}$ ($496\text{m}^2 : 6$); đối với thửa đất ở khu Chùa H6 là $113,87\text{m}^2/\text{người}$ ($683,2\text{m}^2 : 6$). Vì vậy, việc Toà án cấp sơ thẩm xác định ông T1 được hưởng phần diện tích đất tương ứng tại mỗi thửa như đã nêu trên là có căn cứ. Quá trình giải quyết vụ án, ông B, bà T và những người thừa kế của cô Đang đều có ý kiến cho cụ D và cụ C được sử dụng toàn bộ phần diện tích đất mà họ được chia. Như vậy, cụ C và cụ D được quyền sử dụng $413,33\text{m}^2$ đất $\{(496\text{m}^2 : 6) \times 5\}$ tại khu C và $569,33\text{m}^2$ đất $\{(683,2\text{m}^2 : 6) \times 5\}$ tại khu Chùa H6; tổng cộng là $982,66\text{m}^2$. Ông T1 được quyền sử dụng $82,67\text{m}^2$ ($496\text{m}^2 : 6$) tại khu C và $113,87\text{m}^2$ đất ($683,2\text{m}^2 : 6$) tại khu Chùa H6; tổng cộng là $196,54\text{m}^2$. Theo kết quả định giá, quyền sử dụng đất tại khu C và khu C đều có giá trị là 85.000 đồng/ m^2 .

[13] Khi giao đất, thửa đất tại khu Chùa H6 và khu C đều có mục đích sử dụng là đất trồng lúa. Tuy nhiên, ngày 15 tháng 5 năm 2002, Ủy ban nhân dân huyện K (cũ) đã ban hành Quyết định số 177/QĐ-UB về việc phê duyệt dự án chuyển đổi cơ cấu cây trồng xã H (trong đó có vị trí đất tại khu C). Do thửa đất này thuộc vị trí cây lúa đạt hiệu quả thấp; vì vậy gia đình cụ C đã chuyển sang trồng cây lâu năm (được đo vẽ thể hiện trên bản đồ địa chính năm 2006); đối với thửa đất tại khu Chùa H6 được xác định là đất trồng cây hàng năm.

[14] Kết quả xác minh tại Ủy ban nhân dân phường K thể hiện: Đối với thửa đất tại khu C, ngoài phần diện tích đất hộ cụ C được giao là 496m^2 , phần diện tích đất còn lại được xác định là đất lấn chiếm phần hành lang sông. Khi giao đất cho hộ cụ C, không có sơ đồ thể hiện kích thước và hiện tại Ủy ban nhân dân phường K cũng không xác định được ranh giới, mốc giới cụ thể của thửa đất. Do đó, việc Toà án cấp sơ thẩm giao cho cụ C và cụ D được quyền sử dụng $345,3\text{m}^2$ đất; giao cho ông T1 phần đất có diện tích $395,8\text{m}^2$ (trong đó diện tích đất được giao quyền sử dụng $150,7\text{m}^2$, diện tích đất dôi dư (phần đất lấn chiếm) được tạm giao là $245,1\text{m}^2$) (có mốc giới cụ thể kèm theo) là không có cơ sở. Trên sơ đồ phân chia quyền sử dụng đất ban hành kèm theo bản án sơ thẩm không thể hiện rõ phần đất nào là phần đất hộ cụ C được Nhà nước giao, phần đất nào là phần đất hộ cụ C lấn chiếm hành lang sông. Vì vậy, việc phân chia quyền sử dụng đối với thửa đất này bằng hiện vật là không thể thực hiện được. Theo kết quả xác minh tại Ủy ban nhân dân phường K, thửa đất tại khu Chùa H6 là đất trồng cây hàng năm. Thửa đất này có ranh giới, mốc giới, vị trí cụ thể, rõ ràng; vì vậy có thể thực hiện việc phân chia bằng hiện vật.

[15] Theo quy định tại Điều 12 Quyết định số 158/2025/QĐ-UBND ngày 12 tháng 9 năm 2025 của Ủy ban nhân dân thành phố H (có hiệu lực từ ngày 12 tháng 9 năm 2025) thì diện tích tối thiểu đủ điều kiện tách thửa đất tại địa bàn các phường

đôi với đất trồng cây lâu năm là 150m²/thửa, đôi với đất trồng cây hàng năm là 200m²/thửa.

[16] Do giá trị quyền sử dụng đất tại khu C và khu C là như nhau và theo quy định của Ủy ban nhân dân thành phố H, diện tích đất tối thiểu đủ điều kiện tách thửa đôi với đất trồng cây hàng năm là 200m²/thửa. Vì vậy, căn cứ vào hiện trạng đo đạc thực tế, Hội đồng xét xử giao cho ông T1 được quyền sử dụng 200,24m² tại khu Chùa H6; giao cho cụ C và cụ D được quyền sử dụng toàn bộ 496m² đất tại khu C và 482,96m² tại khu Chùa H6. Mặc dù phần diện tích đất mà ông T1 được nhận nhiều hơn phần được giao 3,7m² (200,24m² - 196,54m²) nhưng giá trị của phần diện tích đất chênh lệch không lớn (314.500 đồng); mặt khác quá trình sử dụng đất, ông T1 đã nộp chi phí kiên cố hoá kênh mương với số tiền là 560.000 đồng. Vì vậy, Hội đồng xét xử không buộc ông T1 phải thanh toán khoản tiền chênh lệch chia tài sản cho cụ C và cụ D. Việc xác định ranh giới, mốc giới phần diện tích 496m² đất giao cho cụ C và cụ D tại khu C thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân phường K, thành phố Hải Phòng.

[17] Trên phần đất giao cho cụ C và cụ D tại khu C có các khóm hoa mẫu đơn do ông T1 và bà T2 trồng; trên phần đất giao cho cụ C và cụ D tại khu Chùa H6 có một số cây chuối do ông T1 và bà T2 trồng. Các cây này đều thuộc loại có thể di dời mà không làm mất giá trị sử dụng. Vì vậy, buộc ông T1 và bà T2 phải di dời toàn bộ cây trồng trên phần đất được giao cho cụ C và cụ D tại khu Chùa H6 cũng như di dời các khóm mẫu đơn trên phần đất được giao cho cụ C và cụ D tại khu C để trả lại mặt bằng sử dụng cho cụ D và cụ C.

[18] Đối với phần diện tích đất đôi dư do lấn chiếm phần hành lang sông tại khu C: Trong đơn khởi kiện, cụ C và cụ D không yêu cầu Tòa án giải quyết đôi với phần diện tích đất này; quá trình giải quyết vụ án, Ủy ban nhân dân phường K cũng có ý kiến đề nghị Tòa án không xét xử đôi với phần diện tích đất lấn chiếm. Vì vậy, việc Tòa án cấp sơ thẩm tạm giao phần diện tích đất trên cho ông T1 sử dụng là không đúng quy định của pháp luật. Đối với phần diện tích đất nêu trên, Hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết, các đương sự có nghĩa vụ chấp hành quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý hành vi lấn chiếm đất theo quy định của pháp luật.

[19] Do thửa đất tại khu C đã được chuyển đổi mục đích sử dụng từ đất trồng lúa nước sang đất trồng cây lâu năm; thửa đất tại khu Chùa H6 được xác định là đất trồng cây hàng năm. Vì vậy, việc hộ gia đình cụ C trồng cây trên các thửa đất này là phù hợp với quy định của pháp luật. Đối với một số công trình do gia đình cụ C (cụ C, cụ D và ông T1, bà T2) xây dựng trên thửa đất tại khu C như nhà, bếp, khu vệ sinh, sân chat bê tông v.v... là vi phạm quy định của pháp luật đất đai về mục đích sử dụng đất. Vì vậy, Hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết đôi với các tài sản này; các đương sự có nghĩa vụ chấp hành quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm

quyền khi xử lý hành vi sử dụng đất không đúng mục đích theo quy định của pháp luật.

[20] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng xác định lại diện tích đất và vị trí đất giao cho các đương sự; đồng thời không xem xét, giải quyết đối với phần diện tích đất lấn chiếm và các tài sản được tạo lập trái phép trên đất nông nghiệp.

[21] Về án phí: Các đương sự phải chịu án phí trên phần tài sản mà mình được giao. Tuy nhiên, cụ C và cụ D là người cao tuổi và có đơn đề nghị miễn án phí. Vì vậy, Hội đồng xét xử miễn án phí dân sự sơ thẩm cho cụ C và cụ D; ông T1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật. Bản án sơ thẩm bị sửa nên những người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[22] Về chi phí tố tụng: Yêu cầu khởi kiện của cụ C và cụ D được chấp nhận nên ông T1 và bà T2 phải chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản. Cụ C và cụ D đã nộp đủ số tiền chi phí tố tụng nên ông T1 và bà T2 có trách nhiệm hoàn trả cụ C và cụ D số tiền này.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 147, Điều 148, Điều 157, Điều 165, Điều 296 và khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Điều 118 của Bộ luật Dân sự năm 1995;

Các điều 109, 255, 688 của Bộ luật Dân sự năm 2005;

Các điều 212 và 219 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Các điều 12, 26, 27 và 29 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, lệ phí Tòa án,

Xử: Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2025/DS-ST ngày 20 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 10 - Hải Phòng:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của cụ Nguyễn Văn C và cụ Hoàng Thị D:

1.1. Giao cho cụ Nguyễn Văn C và cụ Hoàng Thị D được quyền sử dụng 496m² đất nông nghiệp tại khu C, tổ dân phố T, phường K, thành phố Hải Phòng. Việc xác định ranh giới, mốc giới của phần diện tích đất nêu trên thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân phường K, thành phố Hải Phòng.

Cụ Nguyễn Văn C và cụ Hoàng Thị D được quyền sở hữu toàn bộ cây trồng nằm trên phần diện tích đất được giao quyền sử dụng.

Ông Nguyễn Văn T1 và bà Lương Thị T2 có trách nhiệm di dời các khóm hoa mẫu đơn trồng trên đất để trả lại mặt bằng sử dụng đất cho cụ Nguyễn Văn C và cụ Hoàng Thị D.

1.2. Giao cho cụ Nguyễn Văn C và cụ Hoàng Thị D được quyền sử dụng 482,96m² đất nông nghiệp tại khu C, tổ dân phố T, phường K, thành phố Hải Phòng (theo các mốc A3-A4-A6-A5-A3).

Giao cho ông Nguyễn Văn T1 được quyền sử dụng 200,24m² đất nông nghiệp tại khu C, tổ dân phố T, phường K, thành phố Hải Phòng (theo các mốc A1-A2-A5-A6-A1).

(có sơ đồ kèm theo).

Ông Nguyễn Văn T1 và bà Lương Thị T2 được quyền sở hữu toàn bộ cây trồng trên phần diện tích đất được giao quyền sử dụng.

Ông Nguyễn Văn T1 và bà Lương Thị T2 có trách nhiệm di dời toàn bộ cây trồng trên phần đất được giao cho cụ Nguyễn Văn C và cụ Hoàng Thị D để trả lại mặt bằng sử dụng đất cho cụ Nguyễn Văn C và cụ Hoàng Thị D.

1.3. Đối với phần đất lấn chiếm hành lang sông tại khu C và toàn bộ công trình xây dựng trái phép trên diện tích 496m² đất tại khu C cũng như trên phần đất lấn chiếm sẽ được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xem xét, giải quyết theo quy định của pháp luật. Các đương sự có nghĩa vụ chấp hành quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi xử lý các hành vi vi phạm nêu trên.

2. Về án phí:

- Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho cụ Nguyễn Văn C và cụ Hoàng Thị D.

- Ông Nguyễn Văn T1 phải chịu 835.295 đồng (tám trăm ba mươi lăm nghìn hai trăm chín mươi lăm đồng) án phí dân sự sơ thẩm và không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Ông Nguyễn Văn T1 đã nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) - tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo B lại thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001879 ngày 05 tháng 9 năm 2025 của Thi hành án dân sự thành phố Hải Phòng. Ông Nguyễn Văn T1 còn phải nộp tiếp 535.295 đồng (năm trăm ba mươi lăm nghìn hai trăm chín mươi lăm đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Trả lại ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị T 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) - tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002168 ngày 12 tháng 9 năm 2025 của Thi hành án dân sự thành phố Hải Phòng.

3. Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Văn T1 và bà Lương Thị T2 phải trả cụ Nguyễn Văn C và cụ Hoàng Thị D chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản là 6.800.000 đồng (sáu triệu tám trăm nghìn đồng).

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên 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;
- THADS thành phố Hải Phòng;
- Phòng THADS khu vực 10 - Hải Phòng;
- TAND khu vực 10 - Hải Phòng;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, HCTP.

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

Vũ Thị Bích Diệp