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: 56/2026/DS-PT Ngày 09-02-2026 V/v tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất	

NHÂN DANHNƯỚC 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 Nguyễn Mạnh Hà

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Xuân Tuyến

Ông Phạm Văn Hợp

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh - 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 09 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 294/2025/TLPT-DS ngày 24 tháng 11 năm 2025 về tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2025/DS-ST ngày 19 tháng 8 năm 2025 của Toà án nhân dân khu vực 6 - Hải Phòng.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 266/2025/QĐ-PT ngày 23 tháng 12 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Tăng Xuân H, sinh năm 1964; địa chỉ: Thôn E, D, xã N, thành phố Hải Phòng; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Quang C – Luật sư Công ty L1, Đoàn Luật sư thành phố H; có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Hoàng Sỹ Đ, sinh năm 1968 và bà Hoàng Thị H1, sinh năm 1972; địa chỉ: Thôn E, D, xã N, thành phố Hải Phòng; bà H1 có mặt; ông Đ vắng mặt).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

+ Bà Phạm Thị M, sinh năm 1966; địa chỉ: Thôn E, D, xã N, thành phố Hải Phòng; có mặt.

+ Ủy ban nhân dân xã K và Ủy ban nhân dân xã D (người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng là Ủy ban nhân dân xã N), thành phố Hải Phòng; địa chỉ: Thôn D, K, xã N, thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

- *Người kháng cáo*: Ông Tăng Xuân H là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tóm tắt nội dung vụ án, quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm, nội dung kháng cáo:

Tại đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn Tăng Xuân H trình bày:

Ngày 15/6/1987, ông được Ủy ban nhân dân (viết tắt là UBND) xã K cho mượn 30 m^2 đất tại khu vực cổng chợ M1, quán Bơ, Du L, xã K để làm quán may quần áo. Sau khi có đất, ông và vợ là bà Phạm Thị M xây dựng 01 quán trên diện tích đất này. Cùng thời điểm đó, UBND xã K cũng cho ông Phạm Tiến T và ông Phạm Duy S, mỗi người mượn 30 m^2 đất để làm quán kinh doanh. N gày 10/8/1989, ông S nhượng lại cho ông 14m^2 phần đất phía sau quán ông S, giáp quán của vợ chồng ông; vợ chồng ông đã trả ông S 2000 viên gạch. Sau đó, vợ chồng ông làm bếp và giếng nước sinh hoạt trên phần diện tích đất này. Sau đến vợ chồng ông Đ mua quán của ông S (quán này ở giáp đường liên xã, trước phần đất ông S nhượng cho vợ chồng ông). Đằng sau khu vực của 03 gia đình là trạm bơm, máng nước của huyện. Năm 2000, trạm bơm của huyện chuyển đi nơi khác nên khu vực phía sau quán nhà ông là máng nước của trạm bơm bỏ không. Cùng năm 2000, vợ chồng ông Đức P toàn bộ nhà cũ của ông S, xây dựng ngôi nhà 02 tầng, diện tích khoảng 50 m^2 đất, có công trình phụ, trong đó, toàn bộ công trình phụ và một phần nhà xây dựng lấn sang đất máng nước. Năm 2003, theo chủ trương của chính quyền xã K quy hoạch khu vực đất thùng đấu và khu vực bờ máng của trạm bơm cũ chuyển thành đất ở để giao cho nhân dân. UBND xã đã giao cho Ban địa chính xã khảo sát và lập kế hoạch giao đất cho nhân dân, đoàn khảo sát, đo đạc đất ở gồm có: Ông Nguyễn Sỹ T1, cán bộ địa chính xã; ông Tăng Xuân T2, cán bộ địa chính phụ trách thôn D, xã K; ông Vũ Hữu D, cán bộ hợp đồng địa chính phụ trách thôn T, xã K; ông Nguyễn Đức K, Bí thư Chi bộ thôn D, xã K. Do nhiều gia đình có nhu cầu cấp đất ở, trong đó có gia đình ông, gia đình ông Phạm Tiến T, gia đình ông Hoàng Sỹ Đ (ông Đ là người nhận chuyển nhượng thửa đất từ ông Phạm Duy S), được UBND xã thông báo nếu có nhu cầu sử dụng đất thì nộp tiền sử dụng đất, UBND xã sẽ giao đất để làm nhà ở. Ba hộ gia đình ở liền nhau đều nhất trí như kế hoạch của UBND xã và đã nộp tiền vào ngân sách của xã, với giá 200.000 đồng/ 01 m^2. Gia đình ông nộp 36.860.000 đồng (gồm Phiếu thu ngày 16/7/2003: 35.000.000 đồng; phiếu thu ngày 02/8/2003: 1.860.000 đồng). Gia đình ông được giao 184,3 m^2, kích thước các cạnh: Phía đông nam giáp đường liên xã có chiều dài 7,1 m. Phía tây bắc giáp đất ông Đào Ngọc T3 có

chiều dài 8,2 m. Trong đó phần đất giáp đường liên xã có một phần diện tích quán cũ của ông S nhượng cho ông Đ (chiều rộng 2m, chiều dài 3m = 6 m²), đang do gia đình ông Đ sử dụng. Khi giao đất, cán bộ địa chính yêu cầu gia đình ông Đ phải tháo dỡ phần quán cũ này trả lại mặt bằng cho gia đình ông, hướng thỏa thuận, ông sẽ hỗ trợ một phần tiền công và tài sản tháo dỡ cho ông Đ để ông Đ tháo dỡ trả lại mặt bằng cho gia đình ông nhưng ông Đ không chấp nhận tháo dỡ với bất kỳ điều kiện nào, dẫn đến hai bên mâu thuẫn. Trong khi đoàn công tác đang đo đạc, ông Đ có ý kiến không đồng ý đo thì được ông T1 giải thích nội dung đo và đoàn vẫn tiến hành đo đạc, ông có ký biên bản, còn ông Đ có ký biên bản hay không thì ông không biết. Vợ chồng ông không nhận được quyết định giao đất của cấp có thẩm quyền mà chỉ được thông báo ở UBND xã và nộp tiền có phiếu thu như trên. Tại cuộc họp, ông nghe thấy vợ chồng ông Đ được giao 200 m^2 đất, ông T được giao 100 m^2 đất.

Năm 2004, xã K tách thành xã D và xã K. Thửa đất của 03 gia đình đều thuộc địa phận thôn E, xã D. Cùng thời điểm này, ông Đ xây bán mái kiên cố trên phần diện tích đất đang tranh chấp. Vợ chồng ông cũng phá toàn bộ quán cũ, lấp giếng và xây dựng nhà 01 tầng, có gian quán để làm cắt may. Năm 2005, ông đến UBND xã D xin cấp trích đo thì được ông Tăng Xuân T2 cấp cho trích đo hiện trạng mặt bằng sử dụng đất như trên, đề ngày 22/8/2005, đứng tên ông, diện tích 170 m^2, số thửa 04, tờ bản đồ số 03, tại địa chỉ thôn Q, xã D. Ông T2 vẽ trích đo trên máy, không đo hiện trạng thửa đất của vợ chồng ông. Năm 2008, vợ chồng ông san lấp ao, phía sau nhà (đất mương máng để xây dựng thêm ngôi nhà 02 tầng sử dụng đến nay; cũng năm 2008, do có nhu cầu vay vốn của Ngân hàng, vợ chồng ông không tìm thấy trích đo năm 2005 nên bà M đến UBND xã Du Lễ xin cấp lại trích đo thì được ông Cao Thế A là cán bộ địa chính xã cấp 01 trích đo hiện trạng mặt bằng sử dụng đất, đề ngày 11/6/2008, đứng tên bà M, diện tích 185 m^2, số thửa 164B, tờ bản đồ số 03, địa chỉ thôn Q, xã D. Ông A vẽ trích đo trên máy, không đo hiện trạng thửa đất của vợ chồng ông. Diện tích cạnh giáp đường liên xã dài 7,1m như trích đo năm 2005. Năm 2010, do không tìm thấy trích đo thửa đất năm 2008 nên ông tiếp tục đến UBND xã D xin giấy xác nhận thửa đất, mục đích để vay Ngân hàng nhưng sau gia đình ông không vay nữa. Khoảng năm 2012, vợ chồng ông Đ sửa lại ngôi nhà 02 tầng đã xây dựng từ năm 2000 và xây mới thêm 01 nhà 02 tầng trên đất như hiện nay. Trong thời gian sử dụng đất được giao từ năm 2003 thì năm 2004 UBND xã D mở rộng đường, có lấy vào đất của gia đình ông. Vì vậy đến nay diện tích đất bị giảm, ông nhất trí, không ý kiến gì.

Do hai bên không tự giải quyết được với nhau nên năm 2006, ông nộp đơn đến UBND xã D; năm 2010 nộp đơn đến UBND huyện K, đề nghị giải quyết. Sau nhiều lần hòa giải không thành nên ông khởi kiện đến Tòa án, yêu cầu vợ chồng ông Đ phải tháo dỡ tài sản trên khoảng 05 m^2 để trả lại cho vợ chồng ông sử dụng khoảng 05 m^2 đất (vì ông chưa đo chính xác diện tích) tại thửa 164B, tờ bản đồ số

03, thuộc Q, thôn E, xã D, huyện K (theo như bản Trích đo năm 2008). Khi Tòa án xem xét hiện trạng thì vị trí đất mà ông yêu cầu giải quyết có diện tích là 6,7m^2 (xác định lại là 6,3m^2). Vì vậy, ông thay đổi yêu cầu khởi kiện, buộc vợ chồng ông Đ phải tháo dỡ tài sản trên 6,3m^2 đất, trả lại cho vợ chồng ông 6,3m^2 đất để vợ chồng ông quản lý, sử dụng.

Bị đơn ông Hoàng Sỹ Đ và bà Hoàng Thị H1 trình bày:

Ông bà được biết năm 1987, ông Tăng Xuân H, ông Phạm Tiến T, mỗi người mượn khoảng 30m^2 đất của UBND xã K ở khu Q, làm quán kinh doanh; ông Phạm Duy S cũng có thửa đất ở đó (không biết mượn hay mua của UBND xã K). Ba thửa đất này ở liền nhau, tạo thành hình tam giác, chéo lá cờ. Đất của vợ chồng ông H nằm ở giữa đất của ông T và ông S. Phía sau 03 thửa đất này là đất máng nước, trạm bơm nước và ao thuộc quyền quản lý của Trạm thủy nông huyện K. Tháng 5/1990, ông bà mua thửa đất này của ông S, trên đất có ngôi nhà cấp 4, mái ngói và công trình phụ, với giá 1.750.000 đồng. Hai bên lập thành văn bản do ông S viết tay; ông Đ giữ văn bản nhưng đã làm mất. Năm 1996 ông S chết; vợ ông S đã chết từ trước khi ông S bán nhà - đất cho vợ chồng ông. Năm 1997 - 1998, vợ chồng ông H tự ý đào 01 giếng nước lấn sang đất máng nước, sát đất của gia đình ông. Vợ chồng ông quản lý, sử dụng nhà - đất mua của ông S từ năm 1990 đến tháng 02/2000 không xảy ra tranh chấp về ranh giới, mốc giới, diện tích hai thửa đất. Sau khi trạm bơm nước của Trạm thủy nông huyện K chuyển đi chỗ khác thì phần đất máng và đất trạm bơm nước trả lại cho UBND xã K quản lý. Tháng 3/2000, vợ chồng ông muốn mở rộng khuôn viên nên đã đến UBND xã K xin mua thêm đất máng, đất trạm bơm của xã và được xã đồng ý. Cùng tháng 3/2000, cán bộ xã đến đo đất, chỉ các mốc giới cho gia đình ông xây dựng nhà ở gồm có: Ông Tăng Xuân T2, cán bộ địa chính; ông Hoàng Trung Y, cán bộ Kiểm soát; ông Đỗ Văn S1, Bí thư chi bộ, trưởng thôn cụm 12; ông Nguyễn Đức T4, Chủ nhiệm Hợp tác xã D1; ông Cao Văn C1, Thủ quỹ Hợp tác xã D1; ông Nguyễn Đức K, Bí thư chi bộ, trưởng thôn cụm 11. Cán bộ xã đo đất cắm cọc, không lập thành văn bản bàn giao đất. Khi đó vợ chồng ông đề nghị đối với phần đất giáp đất nhà ông H thì đo chiều dài thẳng từ trên xuống dưới (tính từ phần giáp ranh đất cũ mua của ông S) nhưng vợ chồng ông H đã đào 01 giếng nước ngay sau lưng nhà của vợ chồng ông nên ông H không cho đo thẳng. Vợ chồng ông H yêu cầu giữ lại giếng nước nên ông H mời ông Phạm Quang C2, Trưởng Công an xã K (anh vợ ông H) đến, ông C2 nói với hai bên tôn trọng công trình xây sẵn nên cán bộ xã chỉ đo nền nhà cũ và đất máng nước, đất trạm bơm của xã K thanh lý cho. Hai bên đã đồng ý nội dung như trên. Vì vậy vợ chồng ông sử dụng phần đất mua của ông S (phần phía trước), còn vợ chồng ông H sử dụng phần đất có giếng kéo về sau. Ngày 02/02/2000 âm lịch, vợ chồng ông xây nhà trên toàn bộ phần đất mua của ông S và phần đất phía sau đã được cán bộ đo đạc xác định nhưng vợ chồng ông không biết chính xác bao nhiêu m^2 đất.

Năm 2003, UBND xã K thông báo cho vợ chồng ông nộp tiền đối với đất máng nước và đất trạm bơm đã được xã thanh lý từ năm 2000, giá 200.000 đồng/m^2, gia đình ông đã nộp 40.000.000 đồng, tuy nhiên đến nay đo lại chưa đủ 200m^2, vợ chồng ông không ý kiến gì về diện tích đất thiếu. Sau khi tiến hành đo đạc xong, gia đình ông xây nhà ở kiên cố; cán bộ địa chính xã cũng không làm giấy tờ trích đo cho gia đình ông, do vậy vợ chồng ông chưa được cấp trích đo hiện trạng mặt bằng đất. Cùng năm 2003, ông T, vợ chồng ông H cũng được xã thanh lý đất máng nước và đất trạm bơm. Vợ chồng ông không biết diện tích đất cụ thể của ông T và vợ chồng ông H là bao nhiêu m^2. Năm 2004, vợ chồng ông Hiệp P1 toàn bộ nhà cũ xây dựng ngôi nhà 01 tầng, có gian quán để làm cắt may. Năm 2004, xã K được chia tách thành xã D và xã K. Đất của vợ chồng ông, ông T và vợ chồng ông H thuộc địa phận thôn E, xã D. Năm 2010, vợ chồng ông sửa lại nhà và công trình phụ xây dựng từ năm 2000, đồng thời xây dựng thêm 01 nhà mới 02 tầng liền kề với nhà cũ. Trong thời gian gia đình ông sử dụng nhà - đất, đã 02 lần UBND xã mở rộng đường nên có lấy đất của gia đình ông làm đường. Vì vậy hiện trạng còn như hiện nay, vợ chồng ông không thắc mắc gì. Toàn bộ tài sản thuộc quyền sử dụng, sở hữu của vợ chồng ông; các con ông không có quyền lợi gì.

Nay ông H khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông phải tháo dỡ toàn bộ tài sản trên 6,3m^2 đất để trả lại cho vợ chồng ông H 6,3m^2 đất; vợ chồng ông không đồng ý. Vì vợ chồng ông xây dựng hoàn toàn trên đất mua của ông S và sau này mua của xã K, không lấn chiếm đất của vợ chồng ông H. Vợ chồng ông đề nghị Tòa án xác định 6,3m^2 đất này thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông và giao cho vợ chồng ông quản lý, sử dụng, trên đất có tài sản thuộc quyền sở hữu của vợ chồng ông.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phạm Thị M thống nhất với lời trình bày của ông H và đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H.

Ngày 08/11/2024, Tòa án tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ đối với thửa đất và tài sản trên đất gồm:

- Về đất và tài sản trên đất đang do vợ chồng ông H quản lý, sử dụng: Diện tích đất là 174,9m^2, phía bắc dài 19,35m giáp hộ ông Đ; phía nam dài 23,68m giáp hộ bà T5, con dâu là T6; phía đông dài 4,97m giáp đường liên xã; phía tây dài 8,2m giáp hộ ông H2. Tài sản trên đất, gồm: 01 cửa hàng may, 01 lán tôn, 01 nhà 02 tầng, công trình phụ khép kín, 01 gian nhà kho.

- Về đất và tài sản trên đất đang do vợ chồng ông Đ quản lý, sử dụng: Diện tích đất là 185,1m^2 (bao gồm 6,7m^2 đất tranh chấp), phía bắc dài 19,80m giáp hộ ông H2; phía nam dài 21,77m giáp hộ ông H; phía đông dài 4,07m+ 4,28m + 2,56m giáp đường liên xã); phía tây dài 8,8m giáp hộ ông Đào Ngọc H2. Tài sản

trên đất không tranh chấp, gồm: 02 nhà 02 tầng, công trình phụ khép kín và công trình phụ không khép kín.

Kích thước đất tranh chấp 6,7m^2, gồm các cạnh: Phía đông dài 2,56m giáp đường liên xã**,** phía tây dài 2,69m giáp nhà ông H, phía nam dài 2,59m giáp nhà ông H, phía bắc dài 2,42m giáp nhà tầng ông Đ**.** Tài sản trên 6,7m^2 đất tranh chấp, gồm tường xây gạch chỉ, mái tôn mạ màu, 01 cửa cuốn.

Hội đồng định giá tài sản kết luận giá trị quyền sử dụng đất tranh chấp 6,7m^2 x 15.000.000 đồng/m^2 = 100.500.000 đồng. Giá trị tài sản gắn liền với 6,7m^2 đất tranh chấp là: 8.558.000 đồng. Tổng giá trị tài sản là 109.000.000 đồng.

Ngày 28/5/2025, Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị huyện K cung cấp vị trí khu vực gia đình ông H và gia đình ông Đ có khoảng rộng cắt ngang tuyến đường là 12 mét (từ tim đường vào gia đình ông H và ông Đ là 6 mét). Trên cơ sở này, Công ty Đ2 xác định lại diện tích đất gia đình ông H đang sử dụng là 174,6m^2; gia đình ông Đ đang sử dụng là 185,4m^2, trong đó diện tích đất tranh chấp là 6,3m^2.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2025/DS-ST ngày 19 tháng 8 năm 2025 của Toà án nhân dân khu vực 6 - Hải Phòng căn cứ khoản 2 Điều 26; Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, sửa đổi, bổ sung năm 2025; Điều 5 Nghị quyết 01/2025/NQ-HĐTP ngày 27 tháng 6 năm 2025 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao. Căn cứ Điều 122 Luật Đất đai năm 2003; Điều 195 Luật Đất đai năm 2013. Căn cứ Điều 158; khoản 1 Điều 160; khoản 2 Điều 166 của Bộ luật Dân sự. Căn cứ khoản 1, khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; xử:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Tăng Xuân H về việc buộc ông Hoàng Sỹ Đ và vợ là bà Hoàng Thị H1 phải tháo dỡ toàn bộ tài sản trên 6,3 m^2 đất để trả lại 6,3 m^2 đất tại thửa 164B tờ bản đồ số 03, thôn E, D, xã N, thành phố Hải Phòng (trước đây là thôn E, xã D, huyện K, thành phố Hải Phòng). Tạm giao cho ông Hoàng Sỹ Đ và vợ là bà Hoàng Thị H1 quản lý, sử dụng 6,3 m^2 đất và sở hữu tài sản trên 6,3m^2 đất tại thôn E, D, xã N, thành phố Hải Phòng (trước đây là thôn E, xã D, huyện K, thành phố Hải Phòng) cho đến khi Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về quản lý đất đai quyết định theo quy định của pháp luật. Vị trí, kích thước diện tích đất, bao gồm các mốc 4,5,12,13,14,4 (có sơ đồ kèm theo).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo, quyền yêu cầu thi hành án đối với các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 25/8/2025 nguyên đơn ông Tăng Xuân H kháng cáo không đồng ý toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2025/DS-ST ngày

19 tháng 8 năm 2025 của Toà án nhân dân khu vực 6 - Hải Phòng và đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc vợ chồng ông Đ phải tháo dỡ tài sản trên 6,3m^2 đất, trả lại cho vợ chồng ông 6,3m^2 đất tại thửa đất số 164B, tờ bản đồ số 03 tại thôn Q, xã D theo Trích đo mặt bằng sử dụng đất ngày 11/6/2008 do Ủy ban nhân dân xã D đã cấp cho vợ chồng ông.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người kháng cáo là nguyên đơn ông Tăng Xuân H vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo, bị đơn vẫn giữ nguyên quan điểm như cấp sơ thẩm.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự đã chấp hành và thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ của đương sự quy định tại Bộ luật Tố tụng dân sự.

Đối với nội dung kháng cáo: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Về án phí: Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho ông Tăng Xuân H.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

- Về tố tụng:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Bản án sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật là tranh chấp về đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất đúng quy định tại khoản 2 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại thời điểm thụ lý vụ án, bị đơn là ông Hoàng Sỹ Đ và bà Hoàng Thị H1 đều cư trú tại: xã D, huyện K, thành phố Hải Phòng (nay là xã N, thành phố Hải Phòng) nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Kiến Thụy, thành phố Hải Phòng (nay là Tòa án nhân dân khu vực 6 – Hải Phòng) theo quy định tại Điều 35, điểm b khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 2 Điều 1 Luật số 85/2025/QH15 ngày 25/5/2025 của Quốc hội. Do vụ án có kháng cáo nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng.

[2] Về sự vắng mặt của các đương sự: Tại phiên tòa, bị đơn ông Hoàng Sỹ Đ, người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của Ủy ban nhân dân xã K và Ủy ban nhân dân xã D là Ủy ban nhân dân xã N đều vắng mặt. Căn cứ khoản 2 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiếp tục tiến hành xét xử vụ án theo thủ tục chung.

[3] Kháng cáo của nguyên đơn ông Tăng Xuân H đúng quy định pháp luật nên được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

- Xét nội dung kháng cáo của nguyên đơn ông Tăng Xuân H:

[4] Về nguồn gốc, quá trình sử dụng diện tích đất 6,3 m^2:

[4.1] Lời khai của ông H cho rằng năm 2003, vợ chồng ông được UBND xã K (cũ) giao cho vợ chồng ông 185m^2 đất để làm nhà ở, trong đó có 6,3 m^2 đất này; việc giao đất của UBND xã K thể hiện qua công tác đo đạc đất năm 2003 và 02 phiếu thu tiền đất năm 2003. Sau đó vào các năm 2005, năm 2008, vợ chồng ông được UBND xã D cấp trích đo thửa đất trong đó có diện tích đất đang tranh chấp nên diện tích đất đang tranh chấp thuộc quyền sở hữu của vợ chồng ông H.

[4.2] Căn cứ vào biên bản xác minh tại chính quyền địa phương, lời khai của người làm chứng và các tài liệu khác có trong hồ sơ vụ án, xét thấy: Thửa đất số 162, tờ bản đồ số 03 là đất thùng đấu, đất máng nước trạm bơm A1; năm 1998 trạm bơm chuyển sang vị trí mới và bàn giao lại đất cho UBND xã K quản lý đến năm 2004 chia tách thành 02 xã K và D. Năm 1987, Ủy ban nhân dân xã D đã cho 03 hộ gia đình mượn đất của UBND để làm quán kinh doanh gồm hộ ông Tăng Xuân H, ông Phạm Tiến T và ông Phạm Duy S thời hạn mượn đến năm 2003. Năm 1990, ông Phạm Duy S đã nhượng lại quán cho ông Hoàng Sỹ Đ (hiện ông S đã chết) trong đó có diện tích đất đang tranh chấp 6,3 m^2. Mặc dù ông Đ đã quản lý sử dụng từ năm 2003 đến nay nhưng văn bản chuyển nhượng viết tay, không có xác nhận và được sự đồng ý của chính quyền địa phương; mặt khác diện tích đất đang tranh chấp thu ộc quyền quản lý của UBND, không được phép giao dịch chuyển nhượng cho người khác nên việc chuyển nhượng đất giữa ông S và ông Đ không làm phát sinh quyền sử dụng đất của ông Đ. Như vậy, diện tích đất 6,3 m^2 có nguồn gốc thuộc quyền quản lý của UBND xã K (cũ) cho ông S mượn từ năm 1987 để làm quán kinh doanh.

[4.3] Theo báo cáo nguồn gốc quá trình sử dụng đất của ông Tăng Xuân H thôn Q, xã D ngày 18/9/2018 của Ủy ban nhân dân xã D, huyện K trước đây thể hiện *"Tháng 7 và tháng 8 năm 2003, UBND xã K có chủ trương hợp thức hóa giao đất ở cho 03 hộ dân và có thu tiền sử dụng đất. Trong đó: Hộ ông Phạm Tiến T, diện tích 104,7 m^2 x 200.000 đồng/ m^2 = 20.904.000 đồng; hộ ông Tăng Xuân H, diện tích 184,3 m^2 x 200.000 đồng/ m^2 = 36.860.000 đồng; hộ ông Hoàng Sỹ Đ, diện tích 201 m^2 x 200.000 đồng/ m^2 = 40.200.000 đồng; tại thời điểm giao đất các hộ được giao đất không có sơ đồ trích đo mặt bằng giao đất theo hiện trạng, không có biên bản bàn giao đất, biên bản thu hồi đất. Năm 2005, UBND xã D đã tiến hành đo các thửa đất để cấp Giấy CNQSĐ và có cấp tạm trích đo cho ông Tăng Xuân H, đến năm 2010 UBND xã D cấp trích đo cho ông Hoàng Trung Đ1 với mục đích để vay vốn ngân hàng sản xuất (tuy nhiên diện tích đất 2,7mx 3,5m do có tranh chấp không thể hiện vào trích đo nhưng trên thực tế ông Hoàng Sỹ Đ vẫn đang sử dụng từ năm 2003 đến nay.* Nội dung biên bản trên phù hợp với Phiếu thu tiền ngày 16/7/2003, ngày 02/8/2003 của ông Tăng Xuân H với tổng số tiền sử dụng đất và thanh lý tài sản là 36.860.000 đồng; Phiếu thu tiền ngày 23/7/2003 của ông Hoàng Sỹ Đ với tổng số tiền sử dụng đất và thanh lý tài sản là 40.000.000 đồng; lời khai của các cán bộ có thẩm quyền giao đất năm 2003 và thu tiền đất. Tuy nhiên tại sổ mục kê năm 2000 chỉ thể hiện tổng diện tích 03 thửa đất

của hộ ông Tăng Xuân H, ông Phạm Tiến T và ông Phạm Duy S là 458,0m^2, không thể hiện rõ diện tích của từng chủ sử dụng đất. Thời điểm giao đất năm 2003, UBND không lập trích đo, không có biên bản bàn giao đất, biên bản thu hồi đất trong khi đó diện tích hiện trạng thửa đất của 03 gia đình theo biên bản xác minh nguồn gốc đất lớn hơn so với diện tích hiện trạng theo sổ mục kê nên không có căn cứ xác định mỗi hộ ông Tăng Xuân H, ông Phạm Tiến T được cấp diện tích đất như trên.

[4.4] Đối với bản Trích đo năm 2005 và bản Trích đo năm 2008 mà ông H nộp cho Tòa án là 02 bản Trích đo hiện trạng mặt bằng sử dụng đất do UBND xã D cấp tại thời điểm sử dụng đất năm 2005 và năm 2008. Lời khai của ông H và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông H cho rằng theo biên bản giải quyết theo nội dung đơn kiến nghị của ông Tăng Xuân H thôn Q, xã D vào ngày 29/6/2013 đã xác nhận tính hợp pháp đối với thửa đất của ông H đang sở hữu có các cạnh hình chữ nhật, song song không bằng nhau, mặt tiền 7,1m; trong khi đó thửa đất của ông Đ có các cạnh hình chữ nhật, song song không bằng nhau, mặt tiền 8m. Tuy nhiên, căn cứ vào văn bản trả lời của UBND xã K, UBND xã N thì trích đo đất năm 2005, 2008 mà UBND xã D cấp cho ông H không đúng thẩm quyền bởi lẽ thời điểm đó, thửa đất của hộ ông H và hộ ông Đ do UBND xã K có thẩm quyền quản lý và năm 2003, UBND xã K là cơ quan có thẩm quyền đo đất và thu tiền sử dụng đất. Mặt khác Trích đo hiện trạng mặt bằng sử dụng đất năm 2005, năm 2008 không thể hiện đúng hiện trạng vợ chồng ông H sử dụng đất tại thời điểm cấp trích đo nên không có căn cứ diện tích đất của ông H theo hiện trạng trích đo năm 2005, 2008.

[4.5] Căn cứ vào biên bản xem xét thẩm định tại chỗ do Hội đồng định giá tài sản huyện K tiến hành và trích đo ngày 28/5/2025 do Công ty Đ2 xác định: Diện tích đất gia đình ông H đang sử dụng là 174,6m^2; gia đình ông Đ đang sử dụng là 185,4m^2, trong đó diện tích đất tranh chấp là 6,3m^2. Hiện ông H và ông Đ đã quản lý, sử dụng hai thửa đất trên, trong đó ông Đ quản lý, sử dụng diện tích 6,3m^2 đang tranh chấp từ năm 1990 đến nay; ông H không quản lý, sử dụng diện tích đất này.

[5] Từ những phân tích trên, không có căn cứ xác định 6,3m^2 đang tranh chấp thuộc quyền sử dụng đất của ông H nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H về việc buộc vợ chồng ông Đ phải tháo dỡ toàn bộ tài sản trên 6,3m^2 đất (đo thực tế) để trả lại 6,3m^2 đất cho vợ chồng ông H quản lý, sử dụng như quan điểm của Kiểm sát viên tại phiên tòa. Do vợ chồng ông Đ đang sử dụng 6,3m^2 đất này, trên đất có công trình thuộc quyền sở hữu của vợ chồng ông Đ nên cần tạm giao cho vợ chồng ông Đ quản lý, sử dụng 6,3m^2 đất này cùng toàn bộ tài sản trên 6,3m^2 đất thuộc quyền sở hữu của vợ chồng ông Đ (có sơ đồ kèm theo) cho đến khi Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về quản lý đất đai quyết định theo quy định của pháp luật.

[6] Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Tăng Xuân H, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm theo khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[7] Về án phí dân sự: Do yêu cầu kháng cáo của ông H không được chấp nhận nên ông H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Ông H là người cao tuổi, đề nghị miễn tiền án phí dân sự phúc thẩm nên ông H được miễn tiền án phí dân sự phúc thẩm theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 148, khoản 2 Điều 296, khoản 1 Điều 308, Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Tuyên xử: Không chấp nhận kháng cáo của ông Tăng Xuân H:

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2025/DS-ST ngày 19 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 6 - Hải Phòng.

Căn cứ khoản 2 Điều 26; Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, sửa đổi, bổ sung năm 2025;

Căn cứ Điều 158; khoản 1 Điều 160; khoản 2 Điều 166 của Bộ luật Dân sự.

Căn cứ Điều 122 Luật Đất đai năm 2003; Điều 195 Luật Đất đai năm 2013.

Căn cứ Điều 5 Nghị quyết 01/2025/NQ-HĐTP ngày 27 tháng 6 năm 2025 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 và Điều 15, khoản 1, khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 2 Điều 27, khoản 1 Điều 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:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Tăng Xuân H về việc buộc ông Hoàng Sỹ Đ và vợ là bà Hoàng Thị H1 phải tháo dỡ toàn bộ tài sản trên 6,3 m^2 đất để trả lại 6,3 m^2 đất tại thửa 164B tờ bản đồ số 03, thôn E, D, xã N, thành phố Hải Phòng (trước đây là thôn E, xã D, huyện K, thành phố Hải Phòng). Tạm giao cho ông Hoàng Sỹ Đ và vợ là bà Hoàng Thị H1 quản lý, sử dụng 6,3 m^2 đất và sở hữu tài sản trên 6,3 m^2 đất tại thôn E, D, xã N, thành phố Hải Phòng (trước đây là thôn E, xã D, huyện K, thành phố Hải Phòng) cho đến khi Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về quản lý đất đai quyết định theo quy định của pháp luật. Vị trí, kích thước diện tích đất, bao gồm các mốc 4,5,12,13,14,4 (có sơ đồ kèm theo).

2. Về chi phí tố tụng: Ông Tăng Xuân H phải chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản nhưng ông H đã nộp đủ các chi phí này.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm: Ông Tăng Xuân H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số 0007966 ngày 07/10/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Kiến Thụy (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 6 - Hải Phòng). Ông H đã chịu đủ án phí dân sự sơ thẩm.

Miễn toàn bộ án phí dân sự phúc thẩm cho ông Tăng Xuân H.

Trường hợp bản án 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 thoả 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 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.

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

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

Nguyễn Mạnh Hà

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND TP Hải Phòng;
- TAND khu vực 6 - Hải Phòng;
- Phòng THADS khu vực 6 - Hải Phòng;
- Lưu: HCTP, hồ sơ vụ án.