

Bản án số: 103/2026/DS-PT  
Ngày 30-3-2026  
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

NHÂN DANH QUỐC 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 Lưu Văn Tinh

**- 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 Bùi Thị Hậu - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 30 tháng 3 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 278/2025/TLPT-DS ngày 21 tháng 11 năm 2025 về việc tranh chấp quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2025/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 7 - Hải Phòng bị kháng cáo toàn bộ.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 265/2025/QĐ-PT ngày 23 tháng 12 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Phạm Văn V; nơi cư trú: Thôn A, H, xã T, huyện V, thành phố Hải Phòng (nay là thôn A, H, xã V, thành phố Hải Phòng); có mặt

- *Bị đơn:*

+ Ông Cao Văn D; nơi cư trú: Thôn A, H, xã V, thành phố Hải Phòng; có mặt.

+ Bà Bùi Thị L; nơi cư trú: Thôn A, H, xã T, huyện V, thành phố Hải Phòng (nay là thôn A, H, xã V, thành phố Hải Phòng); có mặt.

*Người đại diện hợp pháp của ông Cao Văn D:* Bà Bùi Thị L; nơi cư trú: Thôn A, H, xã T, huyện V, thành phố Hải Phòng (nay là thôn A, H, xã V, thành phố Hải Phòng), là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn (Văn bản ủy quyền ngày 16/12/2025); có mặt.

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

- + Bà Nguyễn Thị L1; nơi cư trú: Thôn A, H, xã V, thành phố Hải Phòng; vắng mặt.
- + Anh Phạm Văn T; nơi cư trú: Chung cư L, đường số B, phường A, thành phố Hồ Chí Minh, vắng mặt.
- + Anh Phạm Văn T1; nơi cư trú: Thôn A, H, xã V, thành phố Hải Phòng, vắng mặt.
- + Chị Phạm Thị T3; nơi cư trú: Thôn T, xã V, thành phố Hải Phòng, vắng mặt.
- + Chị Phạm Thị T2; nơi cư trú: Thôn H, xã V, thành phố Hải Phòng, vắng mặt.
- + Anh Cao Văn P; nơi cư trú: Thôn A, H, xã V, thành phố Hải Phòng; có mặt.
- + Ông Cao Thái D1; nơi cư trú: Số B B, phường Đ, thành phố Hải Phòng; vắng mặt.
- + Bà Cao Thị Hồng D2; nơi cư trú: Số E, Cầu C, L, Lê C, Hải Phòng (nay là Số E, Cầu C, phường L, Hải Phòng); vắng mặt.
- + Ông Cao Xuân D3; nơi cư trú: T, phường L - Đ, tỉnh Lâm Đồng); vắng mặt
- Người kháng cáo: Ông Cao Văn D là bị 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, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Phạm Văn V và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn thống nhất trình bày:*

Trước năm 1990, Nhà nước chia đất rau xanh, mỗi người 3 thước đất, gia đình ông có 9 người được 27 thước đất trồng rau xanh tại thôn A, H, xã C (nay là xã V, thành phố Hải Phòng). Đến khoảng năm 1994, khi Nhà nước xóa chế độ rau xanh, Ủy ban nhân dân xã lấy lại của nhà ông V 01 sào 2 thước (tức 17 thước), bán cho nhà ông D 01 sào (360 m<sup>2</sup>), còn 05 thước (120 m<sup>2</sup>) của tập thể, Đội để cho ông D; như vậy nhà ông D có 01 sào 5 thước (480 m<sup>2</sup>); còn lại 10 thước (240m<sup>2</sup>) ruộng rau xanh thuộc quản lý của tập thể. Đến năm 2003, khi thực hiện dồn điền đổi thửa, phân chia lại ruộng đất nông nghiệp, ủy ban nhân dân xã G cho cơ sở Thôn lập phương án và chia ruộng cho các hộ gia đình. Thời điểm đó gia đình ông ngoài diện tích đất nông nghiệp được chia theo các nhân khẩu tại các xứ đồng khác thì ông còn được chia diện tích ruộng gần nhà là 10 thước tương đương 240m<sup>2</sup> đất (loại đất 95%) tại Thôn A, H, xã T, huyện V, thành phố Hải Phòng (nay là xã V, thành phố Hải Phòng) theo Sổ giao ruộng do thôn quản lý năm 2003. Kích thước thửa đất phía đông nam giáp đường xóm dài 8m, phía tây bắc giáp đất bà S dài 8m, phía tây nam giáp đất ông Phạm Văn S1, dài 30m, phía đông bắc giáp đất ông D 30m. Do thửa đất nhỏ và thời gian sau đó ông không ở nhà nên gia đình ông để không, chưa sử dụng. Gia đình ông Cao Văn D có phần

đất ở giáp ranh với phần đất nông nghiệp của ông đã lấn chiếm hết toàn bộ diện tích đất này. Sau khi về nhà, thấy đất của mình được chia đã bị ông **D** sử dụng, ông đã đề nghị **U** giải quyết tranh chấp để trả lại đất cho ông. Khi tiến hành hoà giải tại UBND xã, có đầy đủ thành phần tiến hành hòa giải, sau khi được giải thích và phân tích, ông **D** đã thống nhất và đồng ý thỏa thuận trả lại ông diện tích đất 240 m<sup>2</sup> đất, ông đồng ý hỗ trợ ông **D** 10.000.000 (mười triệu đồng) tiền công tôn tạo mặt bằng. Sau khi hòa giải xong ông đã giao tiền cho ông **D** đủ 10.000.000 đồng như thỏa thuận, Bí thư chi bộ và Trưởng thôn đã tiến hành đóng cọc ranh giới bàn giao mặt bằng đất trả lại cho ông. Tuy nhiên, khi ông xuống xây tường bao thì gia đình ông **D** ngăn cản, không trả lại đất cho ông. Nay ông đề nghị Tòa án giải quyết buộc ông **Cao Văn D** tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng trên đất và trả lại gia đình ông diện tích đất 240m<sup>2</sup> đã chiếm giữ của ông.

*Lời khai của bị đơn là ông **Cao Văn D** và người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn thống nhất trình bày:*

Năm 1993 bố ông là **Cao Văn R** có mua của ông **Phạm Văn V** diện tích thửa đất 240 m<sup>2</sup> đất ruộng 95%, nằm phía sau mảnh 360 m<sup>2</sup> của vợ chồng ông, vì là ruộng 95% nên UBND xã không làm được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bố ông nói có mua của ông **V** 10 thước ruộng ở phía sau nhà cho vợ chồng ông sử dụng và một thửa đất 05 thước (120 m<sup>2</sup>) ở phía sau mảnh bố ông mua của ông **V**. Tại thời điểm ngày 12-7-1995, UBND xã đã hợp thức hoá bằng Quyết định giao đất xây dựng nhà ở cho vợ chồng ông. Vợ chồng ông đã làm nhà, xây tường bao từ năm 1995, trồng cây đến nay cũng đã 30 năm. Khi đó ông **V** biết vợ chồng ông làm nhà, xây tường trên đất nhưng ông **V** cũng không có ý kiến gì. Đến năm 2014 bố ông chết, đến năm 2020 ông **V** làm đơn ra xã đòi lại đất, phía Ủy ban xã cũng gọi vợ chồng ông lên làm việc, giải quyết vấn đề tranh chấp đất với ông **V** nhưng ông không đồng ý. Đến ngày 19-05-2023, ông **V** và Ủy ban xã có mời ông lên giải quyết tranh chấp đất. Thời điểm đó do ông đang trong trạng thái say rượu nên đã thỏa thuận nhận tiền công sức cải tạo đất của ông **V** 10.000.000 đồng và ký vào biên bản đồng ý trả lại 240 m<sup>2</sup> đất cho ông **V**. Sau đó vợ con và các em ông không đồng ý nên gia đình ông và gia đình ông **V** tiếp tục tranh chấp. Việc ông **V** khởi kiện đòi lại diện tích đất 240m<sup>2</sup>, ông không đồng ý vì phần đất này gia đình ông đã sử dụng ổn định từ những năm 2000 đến năm 2020 thì xảy ra tranh chấp. Đối với diện tích đất bố ông mua của ông **V**, ông không có tài liệu chứng minh nên ông đề nghị Tòa án không bổ sung các anh em ông là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

*Bị đơn bà **Bùi Thị L** trình bày:* Năm 1994, vợ chồng bà có đưa cho bố chồng bà 4.500.000 đồng để bố chồng bà là **Cao Văn R** mua 01 sào 10 thước đất của ông **V**. Tuy nhiên khi ra xã làm giấy tờ, xã bảo mua bán đất ở chỉ được 01 sào, còn 10 thước không làm giấy tờ được. Hai bên đã giao tiền xong nên ông **V** bảo còn 10 thước gia đình bà cứ dùng. Vị trí đất cụ thể 360 m<sup>2</sup> đất ở giáp đường xóm, sau đó đến 10 thước (240 m<sup>2</sup> đất 95% của ông **V** đã bán cho gia đình bà), sau đó đến 120 m<sup>2</sup> đất 95% (5 thước đất của gia đình bà do bố chồng bà được giao). Diện tích 360 m<sup>2</sup> đất vợ chồng bà mua chưa có trích đo nhưng có biên bản giao đất xây dựng nhà ở. Diện tích đất 240m<sup>2</sup> bố chồng bà mua của ông **V** bà không có tài liệu gì chứng minh. Diện tích đất 360m<sup>2</sup> đất vợ chồng bà mua của xã

là đất ở. Việc ông **V** khởi kiện đòi lại 240m<sup>2</sup> đất, bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông **V**.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà **L1** vợ ông **V** và các con ông **V** là **Phạm Thị T2**, **Phạm Thị Thanh T3**, **Phạm Văn T1**, **Phạm Văn T** thống nhất trình bày ý kiến:* Diện tích đất ông **V** khởi kiện tranh chấp với nhà bà **L**, ông **D** là của ông **V**, ông **V** có toàn quyền với thửa đất trên, bà **L1** và các con không liên quan không tham gia tố tụng và đề nghị xin vắng mặt.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh **Cao Văn P** thống nhất với ý kiến trình bày của bố mẹ anh là ông **D**, bà **L**.*

*Ông **Cao Xuân Ú**- Nguyên Trưởng thôn 10 **H**, xã **C** năm 2000-2009 cung cấp thông tin:* Thời điểm trước năm 1995, mỗi nhân khẩu được chia 3 thước rau xanh, nhà ông **V** có một sào rau xanh và 240 m<sup>2</sup> đất 95%, ông **V** đã bán cho ông **R** (bố anh **D**) một sào đất rau xanh. Sau khi nhà nước bỏ chế độ rau xanh, đến năm 2003 tập thể thôn kiểm kê lập sơ đồ giao cho ông **V** 240 m<sup>2</sup> đất 95% giáp đất ông ông **Phạm Văn S1**, giao cho ông **D** 360 m<sup>2</sup> đất rau xanh cũ để chuyển thành đất ở. Đồng thời giao cho ông **D** 120 m<sup>2</sup> đất 95% ở cuối đất ông **D**, giáp đất bà **S** (có sơ đồ và sổ giao ruộng, đất của ông **V**, ông **D** trong sổ giao ruộng **thôn A, xã C** hiện nay ông vẫn đang quản lý). Sau đó, hai bên đã xảy ra tranh chấp tại UBND xã ông **D** đã nhất trí thừa nhận trả lại ông **V** 240 m<sup>2</sup> đất 95%, ông **V** bồi thường cho ông **D** 10.000.000 đồng tiền san lấp đất, diện tích đất này giáp nhà ông **Phạm Văn S1**.

*Ông **Ngô Văn Đ**- Nguyên cán bộ địa chính xã **C**, huyện **V** năm 2022-2024 cung cấp:* Theo quy định của địa phương về việc chia ruộng vào năm 2003 do trưởng thôn chia...Địa phương hoà giải, ông **D** nhất trí trả lại đất cho ông **V**, ông **V** hỗ trợ ông **D** 10.000.000 đồng...Diện tích đất nhà ông **D** được giao 360m<sup>2</sup> đến nay chưa làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do gia đình anh **D** không đồng ý về diện tích và vị trí thửa đất...

*Ông **Phạm Văn S2** - nguyên cán bộ địa chính xã **C** năm 1986 đến năm 2016, ông **Cao Văn C1** - trưởng thôn 10 Hạ Am, xã **C** giai đoạn năm 1989-1990, 2007- 2013 và từ 2018 đến nay đều thống nhất với ý kiến của ông **Cao Văn Ú1** và ông **Ngô Văn Đ**.*

Tại Biên bản xác minh ngày 14-8-2025 và 29-9-2025, Phòng Kinh tế xã **V** cung cấp thông tin: Theo Bản đồ giải thửa năm 1994 lưu tại địa phương, khu vực vị trí đất ông **V**, ông **D** đang tranh chấp nằm trong khu vực thửa 17,18,19 tờ bản đồ số 11 địa chỉ **Thôn A, H, C (xã V, thành phố Hải Phòng)**, trong đó thửa 17 là đất thổ cư, thửa 18 là đất ao, thửa 19 là đất lúa đều do Hợp tác xã quản lý. Năm 2003-2004, thực hiện dồn điền đổi thửa đợt 1, Ủy ban xã giao cho các cơ sở thôn lập phương án chia ruộng theo đặc thù các thôn. Tại thời điểm đó ông **Cao Văn Ú1** là trưởng thôn 10, Hạ Am. Ông **Ú1** và các ông trong ban lãnh đạo thôn có trách nhiệm lập phương án chia ruộng, việc giao ruộng cũng do cơ sở thôn giao và báo cáo lại ủy ban. Tuy nhiên, đến thời điểm hiện tại, Ủy ban nhân dân không có tài liệu lưu trữ thể hiện thửa đất ông **V** được giao có vị trí, kích thước như thế nào. Bản đồ giải thửa năm 1994 sau khi được chỉnh lý, thửa 19 gồm thửa 19, 19a, 19b không thể hiện tên chủ sử dụng đất trong sổ mục kê... Ủy ban nhân dân xã **V** chỉ lưu giữ 01 bản đồ giải thửa lập năm 1994 có liên quan đến thửa đất ông **Phạm**

Văn V và ông Cao Văn D đang tranh chấp, Ủy ban nhân dân xã V đã cung cấp cho Tòa án.

Tòa án tiến hành thẩm định định giá tài sản quyền sử dụng đất tại vị trí tranh chấp, trị giá đất ở 4.000.000 đồng/m<sup>2</sup>, đất nông nghiệp giá 72.000 đồng/m<sup>2</sup>; giá trị vật kiến trúc và cây trên đất trị giá 6.166.502 đồng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2025/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2025 của Toà án nhân dân khu vực 7 - Hải Phòng căn cứ vào khoản 2 Điều 26; các điều 35, 39, 147, 157, 158, 165 ; các điều 158, 166, 175, Điều 176 ; các điều 166, 203 Luật Đất đai; khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn V về việc đòi tài sản là quyền sử dụng đất nông nghiệp:

Buộc ông Cao Văn D và bà Bùi Thị L phải trả lại cho ông Phạm Văn V diện tích đất 240 m<sup>2</sup> thuộc thửa số 19, tờ bản đồ số 11, thôn H, xã C (nay là xã V, thành phố Hải Phòng) có vị trí, tứ cận cụ thể:

Tây bắc giáp đất ông V1 dài 08m;

Đông nam giáp đường xóm dài 08m;

Đông Bắc giáp đất ông D, bà L dài 29,5 m;

Tây Nam giáp đất bà H (đang sử dụng) dài 30m;

*(Vị trí, kích thước thửa đất theo sơ đồ kèm theo bản án)*

2. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Phạm Văn V phải trả cho ông Cao Văn D, bà Bùi Thị L số tiền 6.166.502 (sáu triệu một trăm sáu mươi sáu nghìn năm trăm lẻ hai) đồng giá trị vật kiến trúc và cây trên đất. Ông Phạm Văn V được quyền sở hữu các vật kiến trúc và cây trên diện tích đất nêu trên gồm: tường bao xây gạch pa-panh không trát 8mx1,1m; tường bao xây gạch pa-panh không trát 8mx0,6m; tường bao xây gạch chỉ 11 không trát 8mx1,2m; 07 cây cau, 05 cây nhãn.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 07/10/2025 bị đơn ông Cao Văn D kháng cáo hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2025/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2025 của Toà án nhân dân khu vực 7 - Hải Phòng và đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại theo thủ tục phúc thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Văn V.

Lý do kháng cáo: Bị đơn ông D và bà L cho rằng phần đất ruộng này do bố ông D là ông Cao Văn R mua của ông V từ năm 1993, gia đình ông bà đã sử dụng từ năm 1995 đến nay, đã xây dựng tường bao xung quanh và tường bao ở đoạn giữa ngăn cách hai thửa đất (đất ruộng nằm sau đất nhà ông), không ai phản đối và có tranh chấp gì. Vợ chồng ông là người quản lý, sử dụng diện tích đất ruộng trên từ năm 1995 đến năm 2023 mới xảy ra tranh chấp đòi lại đất. Ông V không quản lý, sử dụng diện tích đất trên nên ông bà có quyền sở hữu đối với quyền sử dụng đất này và diện tích đất nằm sau vị trí đất nhà ông bà.

Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 09/3/2026, xét thấy cần phải xác minh, thu thập bổ sung tài liệu, chứng cứ mới giải quyết được vụ án nên Hội đồng xét xử phúc thẩm đã ra Quyết định tạm ngừng phiên tòa.

Tại biên bản xác minh tại chính quyền địa phương và ông Cao Văn Ú1 đều khẳng định: Căn cứ vào bản đồ giải thửa năm 1994 thì diện tích đất ruộng đang tranh chấp thuộc thửa đất số 19 do Hợp tác xã quản lý và giao cho ông V quản lý, sử dụng từ năm 1994. Theo biên bản giao đất xây dựng ngày 12/7/1995 cho vợ chồng ông D thì gia đình ông D, bà L được giao diện tích đất 360 m<sup>2</sup> có vị trí: Phía Đông giáp đường xóm A, phía Tây giáp ruộng bà S, phía Nam giáp đường xóm và vườn ruộng 95% ông V, phía Bắc giáp đất ông B nên diện tích đất thổ cư của vợ chồng ông D tiếp giáp với đất ruộng của ông V về phía Nam và đều tiếp giáp với mặt đường xóm 10. Năm 2003, thực hiện chính sách dồn điền đổi thửa đất nông nghiệp của Ủy ban nhân dân thành phố để điều chỉnh từ những mảnh ruộng nhỏ, manh mún thành mảnh ruộng lớn để thuận tiện cho việc sản xuất nông nghiệp, UBND xã đã giao cho Tổ dồn điền đổi thửa của thôn thực hiện dồn điền đổi thửa cho các hộ dân trong thôn, trong đó có lập sơ đồ dồn điền đổi thửa cho nhà ông D và ông V do trưởng thôn là ông Cao Văn Ú1 đang lưu giữ. Các hộ dân đã sử dụng ổn định các diện tích đất theo sơ đồ chia ruộng. Theo Sổ chia ruộng năm 2016 lưu tại UBND xã thể hiện ông V có diện tích đất 240m<sup>2</sup> gần nhà ông D, ông D có diện tích gần nhà là 120m<sup>2</sup>.

Tại biên bản lấy lời khai của những người hàng xóm của gia đình ông D đều khẳng định vợ chồng ông D là người quản lý, sử dụng đất ruộng 240m<sup>2</sup> từ năm 1995 đến nay và có nghe nói có một phần đất do ông D đang quản lý là của ông V nhưng không thấy ông V quản lý, sử dụng đất trên.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người kháng cáo là bị đơn ông Cao Văn D vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo, nguyên 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: Do yêu cầu kháng cáo của ông Cao Văn D không được chấp nhận nên ông D phải chịu án phí dân sự phúc thẩm

### **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 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 cư trú tại xã T (nay là xã V), thành phố Hải Phòng nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Bảo, thành phố Hải Phòng (nay là Tòa án nhân dân khu vực 7 – 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] Kháng cáo của bị đơn ông **Cao Văn D** đúng quy định pháp luật nên được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

- Xét nội dung kháng cáo của bị đơn ông **Cao Văn D**:

[3] Về nguồn gốc quyền sử dụng đất tranh chấp:

[3.1] Biên bản xác minh tại chính quyền địa phương thể hiện: Theo Bản đồ giải thửa năm 1994 lưu tại địa phương, khu vực vị trí đất ông **V**, ông **D** đang tranh chấp nằm trong khu vực thửa 17,18,19 tờ bản đồ số 11 địa chỉ **Thôn A, H, C (xã V, thành phố Hải Phòng)**, trong đó thửa 17 là đất thổ cư có diện tích 340m<sup>2</sup>, thửa 18 là đất ao có diện tích 240m<sup>2</sup>, thửa 19 là đất lúa có diện tích 2.700m<sup>2</sup> đều do Hợp tác xã quản lý. Trước năm 1995, đây là phần đất nằm trong diện tích đất rau xanh tại địa phương được giao cho các nhân khẩu theo định suất (mỗi người 3 thước). Tại vị trí tranh chấp, gia đình ông **Phạm Văn V** được giao tổng cộng 27 thước trồng rau xanh, trong đó có 360m<sup>2</sup> đất ở và 240m<sup>2</sup> đất ruộng. Sau khi Nhà nước bãi bỏ chế độ rau xanh, phần diện tích này là thửa số 19, tờ bản đồ số 11, tại **Thôn A, H, xã T, huyện V (nay là xã V, thành phố Hải Phòng)** được địa phương quản lý và tiến hành giao lại cho một số hộ dân tại thời điểm năm 1995, trong đó có giao cho gia đình ông **D** bà **L** 360 m<sup>2</sup> có vị trí: Phía Đông giáp đường **xóm A**, phía Tây giáp ruộng bà **S**, phía Nam giáp đường xóm và vườn ruộng 95% ông **V**, phía Bắc giáp đất ông **B** theo Biên bản giao đất xây dựng nhà ở ngày 12/7/1995. Tại Phiếu thu ngày 01-7-1995 do ông **V** và vợ chồng ông **D** cung cấp đều thể hiện **UBND xã C** nhận của ông **V** 810.000 đồng, đây là tiền ông **V** mua của UBND xã diện tích đất 360 m<sup>2</sup> tại khu vực ruộng trũng là khu vực đất hiện nay các bên tranh chấp. Trong phiếu thu có phần ghi "Anh **V** nộp tiền đất cho anh **Cao Văn D** xã viên **xóm A**". Như vậy, biên bản xác minh tại chính quyền địa phương phù hợp với lời khai của ông **V**, vợ chồng ông **D**, phù hợp với Phiếu thu trên và biên bản giao đất xây dựng nhà ở ngày 12/7/1995, đủ căn cứ xác định: diện tích đất ở 360m<sup>2</sup> thuộc quyền sở hữu của vợ chồng ông **D**, bà **L**.

[3.2] Lời khai ông **V** và các cán bộ UBND xã qua các thời kỳ xác nhận thực hiện chủ trương dồn điền đổi thửa từ năm 2003-2004 (dồn nhiều thửa nhỏ lẻ, manh mún thành một thửa), **Ủy ban nhân dân xã C** giao cho cơ sở thôn kiểm kê lại việc sử dụng đất nông nghiệp tại các thôn và lên phương án giao ruộng cho các hộ theo đặc thù của từng thôn. Trong quá trình giao đất năm 2003, tại sổ giao đất của ông **Cao Văn Ú1** (nguyên trưởng thôn 10, Hạ Am thời điểm năm 2003) và sơ đồ giao ruộng do ông **Ú1** quản lý thì ông **V** được giao lại 10 thước tương đương 240 m<sup>2</sup> đất ruộng (loại đất 95%) và nhà ông **D** được giao 05 thước ruộng tương đương 120 m<sup>2</sup> liền kề đằng sau diện tích đất 360 m<sup>2</sup> và diện tích đất thổ cư 360 m<sup>2</sup> được giao trước đó, tổng cộng 480 m<sup>2</sup>.

[4] Về vị trí diện tích đất đang tranh chấp và tính hợp pháp của việc dồn điền đổi thửa:

[4.1] Theo biên bản giao đất xây dựng ngày 12/7/1995 cho vợ chồng ông **D** thì gia đình ông **D**, bà **L** được giao diện tích đất 360 m<sup>2</sup> có vị trí: Phía Đông giáp đường **xóm A**, phía Tây giáp ruộng bà **S**, phía Nam giáp đường xóm và vườn

ruộng 95% ông **V**, phía Bắc giáp đất ông **B**. Như vậy, diện tích đất thổ cư của vợ chồng ông **D** tiếp giáp với đất ruộng của ông **V** về phía Nam và đều tiếp giáp với mặt đường xóm 10. Tuy nhiên thửa đất của vợ chồng ông **D** và ông **V** đều không thể hiện vị trí kích thước cụ thể các cạnh.

[4.2] Vị trí sơ đồ thửa đất sau khi thực hiện dồn điền đổi thửa năm 2003-2004, UBND không lưu giữ, chỉ có sơ đồ giao ruộng do Ủy ban nhân dân giao cho Tổ dồn điền mà ông **Ú1** – Tổ trưởng Tổ dồn điền đồng thời là Trưởng thôn quản lý. Theo sơ đồ giao ruộng thì vị trí cả hai thửa đất đều tiếp giáp mặt đường, thửa đất 240m<sup>2</sup> của ông **V** có chiều ngang giáp mặt đường 8m, diện tích 360 m<sup>2</sup> thổ cư của ông **D** có chiều ngang giáp mặt đường là 15,27m. Sơ đồ giao ruộng năm 2003 phù hợp với vị trí đất tại biên bản giao đất xây dựng ngày 12/7/1995 cho vợ chồng ông **D**, lời khai của các cán bộ qua các thời kỳ, phù hợp với kết quả thẩm định hiện trạng thực tế vợ chồng ông **D** đang quản lý, sử dụng là 487,4 m<sup>2</sup> đất thổ cư và đất ruộng và vị trí, kích thước diện tích 240m<sup>2</sup> đất ruộng của ông **V**. Do đó, có đủ căn cứ xác định ông **V** là chủ sở hữu hợp pháp đối với quyền sử dụng diện tích đất 240 m<sup>2</sup> đất ruộng loại 95%, có vị trí, tứ cận cụ thể và được ghi nhận trong sơ đồ giao đất năm 2003 do trưởng thôn 10, Hạ Am lập.

[5] Bị đơn ông **D** và bà **L** cho rằng phần đất này do bố ông **D** là ông **Cao Văn R** mua của ông **V** từ năm 1993, gia đình ông bà đã sử dụng từ năm 1995 đến nay, đã xây dựng tường bao xung quanh và tường bao ở đoạn giữa ngăn cách hai thửa đất (đất ruộng nằm sau đất nhà ông). Tuy nhiên, vợ chồng ông **D** không cung cấp được bất kỳ tài liệu chứng minh về việc có giao dịch chuyển nhượng đất giữa ông **R** và ông **V**, việc ông **R** tặng cho ông bà diện tích đất ruộng 240m<sup>2</sup>. Căn cứ vào lời khai của các đương sự và chính quyền địa phương thì sau khi được giao đất năm 1994, ông **V** chuyển vào **M** sinh sống. Đến năm 1999 ông trở về địa phương, do chưa có nhu cầu sử dụng nên ông **V** không quản lý sử dụng diện tích đất ruộng 240m<sup>2</sup>. Vợ chồng ông **D**, bà **L** là người quản lý, sử dụng diện tích đất ruộng trên từ năm 1995 đến năm 2023 mới xảy ra tranh chấp đòi lại đất. Việc ông **D**, bà **L** có sử dụng thửa đất nêu trên và xây dựng tường bao ngăn cách hai thửa đất không đủ căn cứ làm phát sinh quyền sở hữu của ông bà đối với quyền sử dụng đất này. Mặt khác, quá trình giải quyết tranh chấp đất đai giữa ông **V** và ông **D** tại **UBND xã C** (nay là xã **V**) được lập thành biên bản ngày 19-5-2023 đã thể hiện: ông **D** đã đồng ý trả lại 240 m<sup>2</sup> đất cho ông **V** và nhận 10.000.000 đồng tiền công cải tạo mặt bằng. Việc thỏa thuận có chữ ký của ông **D** và sự chứng kiến của Trưởng thôn, Bí thư chi bộ. Sau đó, chính quyền thôn trong đó có trưởng thôn và bí thư chi bộ đã tổ chức cắm mốc, phân định ranh giới đất cho hai gia đình như sơ đồ giao ruộng đất năm 2003, ông **V** và ông **D** đã nhận và không có ý kiến gì. Do đó, ý kiến của ông **D**, bà **L** về việc diện tích đất ruộng trên là của ông bà và có vị trí nằm đằng sau đất nhà ông bà là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

[6] Tại cấp sơ thẩm, ông **V** tự nguyện trả cho ông **D** 10.000.000 đồng toàn bộ giá trị vật kiến trúc và cây trên đất cho ông **D**, bà **L** theo kết luận định giá nên cần chấp nhận sự tự nguyện trên.

[7] Tòa án cấp sơ thẩm xác định ông **D** là bị đơn, bà **L** là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Tuy nhiên, tài liệu, chứng cứ hồ sơ trong vụ án thể hiện ông **D**, bà **L** là vợ chồng, cùng quản lý, sử dụng thửa đất ruộng đang tranh chấp và là đôi tượng nguyên đơn yêu cầu trả lại quyền sử dụng đất. Do đó, về nguyên tắc

cần xác định cả ông **D**, bà **L** là bị đơn trong vụ án. Việc cấp sơ thẩm xác định bà **L** là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nhưng buộc ông **D**, bà **L** thực hiện nghĩa vụ trả lại đất là chưa chính xác về việc xác định tư cách đương sự. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án bà **L** đã tham gia tố tụng đầy đủ, thực hiện các quyền nghĩa vụ của đương sự, được trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên những sơ suất trên không làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của bà **L** cũng như không làm thay đổi bản chất vụ án. Vì vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy không cần thiết phải sửa hoặc hủy bản án dân sự sơ thẩm để giải quyết lại.

[8] Từ những phân tích trên, bản án dân sự sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông **V** là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của ông **D**, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm theo khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[9] Xem xét diễn biến quá trình sử dụng đất thì từ năm 1995 đến nay, ông **V** không quản lý, sử dụng diện tích đất 240m<sup>2</sup> là đất hai lúa, loại 95% nên cần kiến nghị Ủy ban nhân dân xã **V**, thành phố Hải Phòng trong trường hợp người sử dụng đất vi phạm quy định tại khoản 7 Điều 81 Luật Đất đai năm 2024 thì phải thực hiện trình tự, thủ tục thu hồi đất theo quy định pháp luật.

[10] Về án phí dân sự: Do yêu cầu kháng cáo của ông **D** không được chấp nhận nên ông **D** phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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 **Cao Văn D**;

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2025/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 7 - Hải Phòng

Căn cứ khoản 2 Điều 26; các điều 35, 39, 147, 157, 158, 165 ; các điều 158, 166, 175, Điều 176 ; các điều 166, 203 Luật Đất đai; khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông **Phạm Văn V** về việc đòi tài sản là quyền sử dụng đất nông nghiệp:

Buộc ông **Cao Văn D** và bà **Bùi Thị L** phải trả lại cho ông **Phạm Văn V** diện tích đất 240 m<sup>2</sup> thuộc thửa số 19, tờ bản đồ số 11, thôn H, xã C (nay là xã V, thành phố Hải Phòng) có vị trí, tứ cận cụ thể:

Tây bắc giáp đất ông **V1** dài 08m;

Đông nam giáp đường xóm dài 08m;

Đông Bắc giáp đất ông **D**, bà **L** dài 29,5 m;

Tây Nam giáp đất bà **H** (đang sử dụng) dài 30m;

(Vị trí, kích thước thửa đất theo sơ đồ kèm theo bản án dân sự sơ thẩm)

2. Ghi nhận sự tự nguyện của ông **Phạm Văn V** phải trả cho ông **Cao Văn D**, bà **Bùi Thị L** số tiền 6.166.502 (sáu triệu một trăm sáu mươi sáu nghìn năm trăm lẻ hai) đồng giá trị vật kiến trúc và cây trên đất. Ông **Phạm Văn V** được quyền sở hữu các vật kiến trúc và cây trên diện tích đất nêu trên gồm: tường bao xây gạch pa-panh không trát 8mx1,1m; tường bao xây gạch pa-panh không trát 8mx0,6m; tường bao xây gạch chỉ 11 không trát 8mx1,2m; 07 cây cau, 05 cây nhãn.

3. Về án phí: Ông **Phạm Văn V** không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; ông **Cao Văn D**, bà **Bùi Thị L** phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm. Ông **D** phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm nhưng được đối trừ số tiền tạm án phí dân sự phúc thẩm đã nộp là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004112 ngày 16/10/2025 tại Phòng Thi hành án dân sự khu vực 7 – Hải Phòng; ông **D** đã nộp đủ tiền án phí dân sự phúc thẩm.

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.

**Nơi nhận:**

- Các đương sự;
- VKSND TP Hải Phòng;
- TAND khu vực 7 - Hải Phòng;
- Phòng THADS khu vực 7 - Hải Phòng;
- UBND xã Vĩnh Hải, TP Hải Phòng;
- Lưu: HCTP, hồ sơ vụ án.

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

**Nguyễn Mạnh Hà**