

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG
Bản án số: 80/2026/DS- PT
Ngày 18/3/2026

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

“V/v: Tranh chấp về quyền sử dụng đất”

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Anh Tuyết

Các Thẩm phán: Ông Phạm Hữu Trường
Bà Bùi Thị Thu Hằng

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

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân TP. Hải Phòng tham gia phiên tòa:** Bà Đỗ Thu Hương - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 3 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân TP. Hải Phòng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 297/2025/TLPT- DS ngày 24/11/2025 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” do bản án Dân sự sơ thẩm số 25/2025/DS- ST ngày 28/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 9- Hải Phòng bị kháng cáo; Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 44/2026/QĐXX- PT ngày 23/01/2026, giữa:

- **Nguyên đơn:** Chị **Nguyễn Thị T**, sinh năm 1963. *Người đại diện theo ủy quyền:* Anh Nguyễn Văn T1, sinh năm 1998; Đều ở địa chỉ: Tổ dân phố A, phường T, thành phố Hải Phòng (*Chị T vắng mặt, anh T1 có mặt*).

- **Bị đơn:** Chị **Nguyễn Thị L**, sinh năm 1974 (*Có mặt*).

Địa chỉ: Tổ dân phố A, phường T, thành phố Hải Phòng.

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

+ Ông **Nguyễn Văn D**, sinh năm 1960;

+ Anh **Nguyễn Đức H**, sinh năm 1971;

Đều ở địa chỉ: Tổ dân phố A, phường T, thành phố Hải Phòng (*Đều có mặt*).

- **Người làm chứng:**

+ Ông Nguyễn Đức H1, sinh năm 1935;

+ Anh Nguyễn Văn P, sinh năm 1971;

+ Chị Nguyễn Thị M, sinh năm 1965;

Đều ở địa chỉ: Tổ dân phố A, phường T, thành phố Hải Phòng (*Ông H1 vắng mặt, anh P và chị M đều có mặt*).

* *Người kháng cáo*: Chị Nguyễn Thị T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các tài liệu có trong hồ sơ, nguyên đơn (chị T) trình bày: Nguồn gốc hai thửa đất đang có tranh chấp do bố mẹ bà và bà khai hoang từ năm 1980 có hình thang. Năm 2003 ông Nguyễn Đức H1 là bố đẻ tặng cho bà và em gái là Nguyễn Thị L mỗi người một nửa chia đôi diện tích bằng nhau. Năm 2004 chị nộp thuế tại UBND xã L ngày 25-6-2004 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 270m², trong đó 200m² đất ở và 70m² đất vườn.

Cùng thời điểm khai hoang còn có ông Vũ Văn D1 giáp ranh phía Đông. Để đánh dấu giáp ranh hai nhà có xây tường vành lao bằng gạch chỉ từ đầu mép đường quốc lộ đến hết đất do bố mẹ đẻ bà xây. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong quá trình sử dụng ông D1 phá một phần vành lao để lại khoảng 7m chiều dài tường bao tính từ cuối đất (*hiện nay bờ tường phần đuôi vẫn còn*) để đổ đất san lấp mặt bằng. Khi xong xây lại tường cao 50cm phía trên có giăng lưới sắt. Mốc giới này hiện nay vẫn còn và Tòa án đã xem xét thẩm định tại chỗ. Về cạnh phía Tây thửa đất giáp ranh với nhà anh Phạm Khắc T2 giữa nhà ông T2 và chị L có một tường rào xây hết đất. Nguồn gốc do chị L xây trước sau đó anh T2 xây tiếp ốp sát vào tường nhà chị L thời điểm chị L làm nhà. Từ khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà không sử dụng đất mà vẫn cho vợ chồng chị L mượn. Sau đó chị L xây nhà ở thửa đất mà chị L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, xây dựng kích thước bao nhiêu chị không biết. Phần diện tích đất của chị đã cho chị L mượn để chăn nuôi và xây lán để xe. Tại thời điểm chị L xây nhà cũ chị không để ý sau này do nhà bị thu hồi một phần chị L làm móng nhà mới bà mới phát hiện ra diện tích đất nhà chị bị thiếu, phần móng xây dựng nhà mới của chị L lấn sang đất nhà chị. Nay chị khởi kiện yêu cầu tòa án giải quyết buộc gia đình chị L phải trả lại phần đất đã lấn chiếm của chị khoảng 37m² với kích thước 0,20m x 37,7m; yêu cầu chị L phải tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng phần lấn chiếm trả lại phần đất.

Tại bản tự khai, biên bản ghi lời khai bị đơn (chị L) trình bày: Năm 2004 bố chị là ông Nguyễn Đức H1 cho chị và chị gái Nguyễn Thị T mỗi chị em một thửa đất có diện tích 270m² giáp ranh với nhau và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cùng năm. Năm 2007 vợ chồng anh chị xây nhà chuyển ra sống và trên

thừa đất đó. Do chị T không sử dụng đất nên hai chị em thỏa thuận cho chị mượn để sử dụng. Chị xây nhà chính trên thừa đất chị được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giáp ranh với thừa đất ông T2 còn xây chuồng trại, lán để xe ô tô trên thừa đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của chị T, thừa đất này giáp ranh với thừa đất nhà ông D1. Nguồn gốc tất cả các thừa đất nhà chị, chị T, ông D1 (sau này chị H2 có mua lại 1 phần) đều có nguồn gốc là đất khai hoang năm 1980. Tại thời điểm khai hoang nhà nào khai hoang đến đâu thì tự xây dựng tường bao để giữ đất, tất cả đều không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đến năm 2004 xã có chủ trương thu hồi đất bán lại cho dân thì lúc này theo quy hoạch chia lô mới của xã và lần lượt từng gia đình đã được cấp bìa đỏ. Khi được cấp bìa đỏ từng hộ gia đình đến nhận UBND xã không giao đất. Thừa đất nhà chị là thừa đất đầu tiên trong toàn bộ diện tích UBND xã bán trái thẩm quyền năm đó. Về giáp ranh giữa các thừa đất: cạnh phía Tây giáp nhà ông T2, ông T2 xây dựng từ thời điểm nào chị không biết khi xây nhà năm 2007 tường bao giáp ranh đã được xây, toàn bộ diện tích đất này ông T2 nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Đức H1. Cạnh phía Đông của thừa đất có giấy chứng nhận tên chị T giáp ranh với nhà ông Vũ Văn D1. Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ tòa án tiến hành giữa thừa đất nhà chị T với thừa đất nhà ông D1 sau này nhà chị H2 mua có một bức tường đến dài hết đất. Bức tường này trước đây bố chị xây tại thời điểm khai hoang xây giữ đất. Sau này trong quá trình sử dụng nhà chị và nhà anh D1 có phá đi để san mặt bằng nhưng vẫn để lại đoạn cuối cùng và sau này vẫn xây lại đúng mốc. Năm UBND xã thu hồi và chia đất không căn cứ bức tường này.

Quan điểm của những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

+ Anh Nguyễn Đức H: Anh và chị Nguyễn Thị L kết hôn năm 1998, sau khi kết hôn chung sống tại L, Chí L1 nhưng không phải ở đất hiện đang tranh chấp. Năm 2003 bố chị L là ông Nguyễn Đức H1 có mua cho chị L và chị T thừa đất mà 2 người hiện đang tranh chấp. Mọi thủ tục liên quan đến việc cho đất cũng như cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất anh không biết. Năm 2004 chị L được cấp bìa đỏ. Năm 2007 vợ chồng anh có xây nhà mái bằng với chiều ngang nhà 05m bớt lại 1m để làm lối đi ra phía sau, chiều dài nhà 13m, công trình phụ 8m tổng là 21m. Năm 2023 nhà nước thu hồi đất để làm đường C Kiếp Bạc nhà của anh chị bị thu hồi khoảng 45m² do vậy vợ chồng ông phá công trình phụ đằng sau để xây thêm nhà chính mới nối dài vào. Khi xây móng nhà mới xây hết đất chiều ngang 6m chị T cho rằng vợ chồng anh chị lấn sang đất chị T. Về giáp ranh nhà anh chị với nhà anh Phạm Khắc T2 khi anh chị về xây nhà đã có bức tường giáp ranh giữa hai nhà xây bằng gạch ba banh với chiều cao khoảng 1,5m suốt chiều dài đất. Hai nhà đều xác định bức tường là ranh giới giữa hai nhà và không có tranh chấp. Sau này khi làm nhà năm 2007 và đến khi làm nhà mới đều lấy ranh

giới là bức tường này. Nay chị T khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Nếu nhà anh chị lấn sang đất nhà chị T, anh sẽ tháo dỡ để trả lại đất.

+ Anh Nguyễn Văn D: Về nguồn gốc thửa đất, quá trình sử dụng và tranh chấp anh nhất trí với nội dung chị T đã trình bày. Anh Dũng nhất trí với nội dung khởi kiện của chị T đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Quan điểm của những người làm chứng:

+ Ông Nguyễn Đức H1: Nguồn gốc của 2 thửa đất đang tranh chấp là do ông mua đất của UBND xã từ năm 2003. Ông tặng cho con gái là Nguyễn Thị T 5m phía mặt đường và đằng sau 7m và con gái Nguyễn Thị L 6m mặt ngoài và 6m phía bên trong. Đến năm 2004 được cấp bìa. Năm 2007 chị L chuyển ra thửa đất mà được ông cho xây nhà để ở trên phần đất mà được cấp bìa đỏ mang tên chị L. Chị T không ở mà cho chị L mượn làm lán để xe. Năm 2023 do nhà nước thu hồi đất để mở đường C Kiếp Bạc nên cả hai chị đều được đền bù và cắt một phần đất gần đường quốc lộ. Do bị thu hồi 1/3 nhà chính không còn chỗ ở nên chị L đã xây lại nhà phía sau từ đó phát sinh tranh chấp. Chị T cho rằng phần móng nhà mới của chị L xây lấn sang đất của chị T. Về nguồn gốc hai thửa đất trên trước năm 1980 ông có khai hoang, ông D1 cũng khai hoang thửa đất giáp nhà chị T hiện tại. Khi khai hoang ông chính là người xây tường bao giáp ranh giữ đất. Bức tường mà hiện tại còn chính là bức tường ông xây khoảng năm 1987. Tuy nhiên sau này do ông D1 và chị L san đất nền nên có phá một phần bức tường đi rồi xây lại chính mốc cũ. Năm 2003 UBND xã bán đất không còn sử dụng mốc giới đầy nữa mà chia lô theo bản đồ quy hoạch mới. Sau khi bán xong được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng không thấy UBND xã tổ chức giao đất cho các gia đình do vậy các gia đình tự cắm mốc giới với nhau. Về phía giáp ranh với nhà anh T2. Bờ tường hiện còn giữa nhà chị L và nhà anh T2 là do anh T2 xây dựng sau khi nhận chuyển nhượng đất của ông từ năm 2003.

+ Anh Phạm Khắc T2: Anh T2 là hàng xóm của nhà chị Nguyễn Thị L và chị Nguyễn Thị T. Thửa đất của anh giáp ranh với thửa đất nhà chị Nguyễn Thị L. Năm 2004 anh nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Đức H1 bố đẻ hai chị. Sau khi mua xong anh xây bức tường để xác định mốc giới giữa đất nhà anh và đất nhà chị L từ mép đường quốc lộ đến hết đất bằng gạch ba banh năm 2004. Khi anh xây những nhà bên cạnh chưa có ai ở và chưa có công trình nào. Năm 2007 chị Nguyễn Thị L là con gái ông H1 xây dựng nhà cửa ra sinh sống. Khi xây tường nhà chị L xây ốp vào tường bao mà anh xây giáp ranh, các nhà không có tranh chấp. Năm 2022 nhà nước thu hồi một phần diện tích đất làm đường quốc lộ. Thửa đất nhà anh cũng bị thu hồi một phần giáp đường quốc lộ nhưng bức tường ranh giới

giữa hai nhà vẫn còn. Tranh chấp giữa chị L và chị T phát sinh từ khi chị L xây thêm móng nhà mới phía đằng sau. Anh T2 xác định giữa nhà anh và nhà chị L không có tranh chấp mốc giới sử dụng đất, tường bao giữa hai nhà là ranh giới đất giữa hai nhà.

Biên bản xác minh với UBND xã L cung cấp như sau: Tại bản đồ đất thổ cư năm 1993 vị trí hai thửa đất đang có tranh chấp thuộc đất của lâm trường quốc doanh. Tại trích đo bản đồ địa chính được lập năm 2004, tờ bản đồ 46, thửa đất số 81 diện tích 270m² là loại đất thổ cư; thửa đất số 82 diện tích 270m² là loại đất thổ cư. Năm 2022 để thực hiện dự án thu hồi để mở rộng đường đi Côn sơn K bạc cả 2 thửa đất đang tranh chấp nói trên đều bị thu hồi một phần diện tích tại cạnh phía nam thửa đất cụ thể: Thửa đất của chị Nguyễn Thị T bị thu hồi 37,8m² với kích thước chiều sâu là 7,33m và 7,31m. Thửa đất của chị Nguyễn Thị L bị thu hồi 43,7m² với kích thước chiều sâu 7,34m và 7,3m. Năm 2004 UBND xã L thu hồi toàn bộ diện tích của lâm trường quốc doanh phân lô theo sơ đồ quy hoạch mới và giao trái thẩm quyền cho các chủ sử dụng nếu có nhu cầu mua đất. Cùng năm các chủ sử dụng đều được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trên thực tế các gia đình đang sử dụng tự phân chia mốc giới với nhau không có xác nhận của địa phương. Toàn bộ diện tích đất trên không có mốc giới lịch sử.

Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2025/DS-ST ngày 28/9/2025, Tòa án nhân dân khu vực 9 Hải Phòng, đã xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị T về việc yêu cầu chị Nguyễn Thị L trả lại diện tích lấn chiếm là 37m² tại thửa đất số 04, tờ bản đồ số 165 tại tổ dân phố A, phường T, thành phố Hải Phòng.

Sau khi xét xử sơ thẩm: Ngày 07/10/2025, chị T có đơn kháng cáo không nhất trí bản án sơ thẩm. Đề nghị HĐXX hủy bản án sơ thẩm do Tòa án cấp sơ thẩm có thiếu sót nghiêm trọng trong việc thu thập, đánh giá chứng cứ, chưa đảm bảo quy trình tố tụng khách quan theo đúng quy định của pháp luật; Đề nghị cấp phúc thẩm tiến hành thủ tục thẩm định, đo đạc bằng công nghệ bản đồ tọa độ vệ tinh để xác định chính xác ranh giới đất tranh chấp; Xem xét lại việc Tòa án cấp sơ thẩm xử nguyên đơn phải chịu chi phí xem xét thẩm định, đo đạc hiện trạng các thửa đất liên quan đến yêu cầu khởi kiện đòi lại đất của nguyên đơn.

Tại phiên tòa:

Người đại diện của nguyên đơn trình bày quan điểm giữ nguyên nội dung kháng cáo, đề nghị HĐXX tiến hành giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Chị L và anh H trình bày quan điểm không nhất trí với yêu cầu kháng cáo của chị T, đề nghị HĐXX tiến hành giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Anh Dũng đề nghị HĐXX xem xét giải quyết yêu cầu kháng cáo của chị T theo quy định của pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân TP. Hải Phòng phát biểu quan điểm: Về việc tuân theo pháp luật từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử vụ án, Thẩm phán, Thư ký phiên tòa chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về việc chấp hành theo giấy triệu tập đến tham gia phiên tòa của nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Về đường lối giải quyết vụ án: Đối với nội dung kháng cáo của nguyên đơn không có căn cứ chấp nhận, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm; Về án phí phúc thẩm: Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho chị T.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

- Về thủ tục tố tụng:

[1] Kháng cáo của nguyên đơn được làm trong thời hạn và được miễn nộp tạm ứng án phí phúc thẩm nên kháng cáo hợp lệ, được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Đây là tranh chấp về quyền sử dụng đất giữa các đương sự, nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả lại 37 m² đất đã lấn chiếm nên việc cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là “*tranh chấp quyền sử dụng đất*” để xem xét giải quyết là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật và đúng thẩm quyền giải quyết vụ án của của TAND khu vực 9- Hải Phòng. Do vụ án có kháng cáo của nguyên đơn nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng.

- Xét kháng cáo của nguyên đơn, với các nội dung: Đề nghị HĐXX hủy bản án sơ thẩm do Tòa án cấp sơ thẩm có thiếu sót nghiêm trọng trong việc thu thập, đánh giá chứng cứ, chưa đảm bảo quy trình tố tụng khách quan theo đúng quy định của pháp luật; Tiến hành thủ tục xem xét thẩm định, đo đạc bằng công nghệ bản đồ tọa độ vệ tinh để xác định chính xác ranh giới đất tranh chấp; Xem xét lại về việc Tòa án cấp sơ thẩm xử nguyên đơn phải chịu chi phí xem xét thẩm định, đo đạc hiện trạng các thửa đất liên quan đến yêu cầu khởi kiện đòi lại đất của nguyên đơn. Xét đối với những căn cứ, lý lẽ nguyên đơn đã trình bày tại đơn kháng cáo, các đơn trình bày làm rõ nội dung kháng cáo gửi Tòa án cấp sơ thẩm, phúc thẩm và việc hỏi làm rõ tại phiên tòa. HĐXX thấy rằng:

[3] Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ được Tòa án cấp sơ thẩm xác minh, thu thập trong hồ sơ vụ án và trình bày của nguyên đơn tại đơn kháng cáo cũng như tại phiên tòa cho rằng có việc Tòa án cấp sơ thẩm có thiếu sót nghiêm trọng trong việc thu thập, đánh giá chứng cứ, chưa đảm bảo quy trình tố tụng khách

quan theo đúng quy định của pháp luật. Tuy nhiên, Hội đồng xét xử nhận thấy các hoạt động tố tụng của Tòa án cấp sơ thẩm trong quá trình xác minh, thu thập tài liệu chứng cứ liên quan đến việc giải quyết vụ án là đảm bảo đúng trình tự quy định của pháp luật nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn đề nghị hủy bản án sơ thẩm theo quy định tại Điều 310 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[4] Đối với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn đề nghị cấp phúc thẩm tiến hành thủ tục xem xét thẩm định, đo đạc bằng công nghệ vẽ bản đồ tọa độ vệ tinh để xác định chính xác ranh giới đất tranh chấp giữa hai bên. HĐXX thấy tại cấp sơ thẩm nguyên đơn đã được Tòa án cấp sơ thẩm sơ thẩm giải thích rõ về thủ tục xem xét thẩm định, đo đạc lại hiện trạng các thửa đất các đương sự có tranh chấp về quyền sử dụng đất nhưng nguyên đơn không yêu cầu.

Tại cấp phúc thẩm nguyên đơn tiếp tục được Tòa án cấp phúc thẩm hỏi về việc có yêu cầu tiến hành lại thủ tục xem xét, thẩm định hiện trạng các thửa đất hai bên đang có tranh chấp hay không, nhưng nguyên đơn trình bày quan điểm không yêu cầu đo đạc thẩm định lại hiện trạng các thửa đất đang có tranh chấp mà chỉ đề nghị tiến hành thủ tục đo đạc bằng công nghệ vẽ bản đồ tọa độ vệ tinh để xác định chính xác ranh giới đất tranh chấp giữa hai bên. HĐXX thấy căn cứ vào quan hệ tranh chấp giữa hai bên về là tranh chấp quyền sử dụng đất (nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại 37 m² đất liền kề thuộc thửa đất bị đơn đang quản lý sử dụng) nên việc cấp sơ thẩm đã tiến hành thủ tục xem xét thẩm định, đo đạc hiện trạng sử dụng đất của các thửa đất các đương sự đang có tranh chấp quyền sử dụng đất là đã đảm bảo đúng quy định của pháp luật, đủ căn cứ pháp lý để xem xét giải quyết vụ án nên không có căn cứ chấp nhận nội dung kháng cáo này của nguyên đơn.

- Về đường lối giải quyết vụ án: Tòa án cấp sơ thẩm đã xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị T về việc yêu cầu chị Nguyễn Thị L trả lại diện tích lấn chiếm là 37m² tại thửa đất số 04, tờ bản đồ số 165 tại tổ dân phố A, phường T, thành phố Hải Phòng. HĐXX thấy rằng:

[5] Căn cứ vào lời trình bày và xác thực của nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, lời khai xác thực của ông H1 và kết quả xác minh tại UBND xã L, cùng các tài liệu được Tòa án cấp sơ thẩm thu thập trong hồ sơ vụ án có căn cứ xác định thửa đất số 81, tờ bản đồ 46 diện tích 270m² và thửa đất số 82 diện tích 270m² là loại đất thổ cư nguồn gốc thuộc quyền sử dụng của Lâm trường quốc doanh. Năm 2004 UBND xã L thu hồi phân lô theo sơ đồ quy hoạch mới và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị Nguyễn Thị T và chị Nguyễn Thị L. Cả hai thửa đất hiện gia đình chị Nguyễn Thị L đang quản lý sử dụng, giữa hai thửa đất không có mốc giới. Khi địa phương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất cho các chị L, T cũng không có thủ tục, biên bản về việc địa phương giao đất trên thực tế. Địa phương xác định việc thiếu 02m đất của thửa đất cấp cho nguyên đơn (phía giáp nhà bà D2) là do có việc chỉ sai mốc giới (BL: 81).

[6] Theo trình bày của chị L, ông H1, chị T đều xác định bức tường ranh giới giữa thửa đất nhà chị T và nhà ông D1 do ông H1 xây dựng tại thời điểm khai hoang vào khoảng năm 1987. Mục đích xây dựng bức tường này là giữ đất khai hoang giữa gia đình ông H1 và gia đình ông D1. Bức tường gạch chỉ là do ông H1 (bố đẻ chị T, chị L) tự xây dựng làm mốc giới giữa đất ông H1 khai hoang với đất gia đình ông D1, và bức tường này là mốc giới giữa hai gia đình. Đến năm 2004, UBND xã L thu hồi toàn bộ diện tích đất do các gia đình khai hoang trước đây và chia lô bán đất theo quy hoạch mới cho gia đình ông H1 (đất mang tên người sử dụng là chị T và ông D1). Từ năm 2004 đến năm 2024 cũng như hiện nay giữa gia đình bà T và gia đình ông D1 không có tranh chấp gì về mốc giới sử dụng đất. Do vậy theo quy định của pháp luật bức tường gạch chỉ này được coi là mốc giới sử dụng đất ổn định giữa gia đình ông D1 và gia đình chị T (từ khi được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2004 cho đến nay).

[7] Đối với phần đất giáp ranh phía Tây của thửa đất gia đình bà L đang sử dụng và bà T đang có tranh chấp quyền sử dụng là thửa đất có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên anh T2. Nguồn gốc thửa đất do anh T2 nhận chuyển nhượng của ông H1 (nguồn gốc diện tích đất này là do ông H1 mua của gia đình ông Đ, đây là đất ở do cha ông để lại cho ông Đ).

Căn cứ vào lời khai xác thực của ông H1, anh T2 và chị L thể hiện nội dung: Sau khi nhận chuyển nhượng đất của ông H1 vào năm 2004, anh T2 đã xây tường bao xác định mốc giới với thửa đất của gia đình chị L có quyền sử dụng (đất do ông H1 làm thủ tục mua của xã L và tặng cho chị L được quyền đứng tên và sử dụng). Anh T2, ông H1, chị L đều xác định có bức tường ba banh được xây dựng từ năm 2004 khi anh T2 nhận chuyển nhượng của ông H1, bức tường ba banh này là do anh T2 tự xây dựng và làm ranh giới đất giữa hai bên. Đến năm 2007 gia đình chị L xây nhà ở, nhà phụ trên phần đất được ông H1 tặng cho áp sát vào bức tường do anh T2 đã xây dựng năm 2004 và việc sử dụng mốc giới này giữa chị L và gia đình anh T2 không không có tranh chấp gì từ năm 2004 cho đến thời điểm hiện nay. Chị T có lời khai trình bày bức tường ba banh này là do gia đình chị L xây dựng năm 2007 chứ không phải do anh T2 xây dựng, tuy nhiên hiện chị T không có tài liệu chứng minh bức tường này là do chị L xây dựng. Do đó HĐXX thấy có căn cứ xác định bức tường nêu trên là ranh giới sử dụng đất ổn định giữa đất gia đình chị L và gia đình anh T2 từ nhiều năm vừa qua, và thực tế hai bên đến nay đều xác thực việc sử dụng đất giáp ranh ổn định và không có tranh chấp gì về mốc giới sử dụng đất.

[8] Thực tế, sau khi bị thu hồi một phần diện tích đất để mở rộng đường đi chung. Để đảm bảo có nhà ở mới, sau khi phá dỡ một phần nhà ở và phần công trình phụ để xây nhà ở mới. Gia đình chị L đã xin cấp phép xây dựng và đã được UBND thành phố C cấp phép xây dựng số 289 ngày 26/3/2024 cho gia đình chị L làm căn cứ xây nhà ở. Gia đình chị L sau khi được cấp phép đã xây dựng móng nhà đúng với vị trí đất được cấp quyền sử dụng năm 2004, việc xây dựng móng nhà ở của gia đình chị L vào năm 2024 là hợp pháp, phù hợp quy hoạch xây dựng nhà ở tại địa phương, móng nhà xây chiều ngang là đúng 6m theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chị L được nhà nước cấp năm 2004.

[9] Căn cứ vào tài liệu do Tòa án cấp phúc thẩm thu thập thể hiện :

[9.1] Việc ông H1, chị L và các chị em ruột của chị L và chị T (anh P, chị M) cùng trình bày và xác thực nội dung có tài liệu là biên bản họp gia đình do ông H1 (là bố chị L, chị T) viết thống nhất vào ngày 06/5/2005 thể hiện việc sau khi ông H1 mua đất của xã L và tặng cho các chị L, T vào năm 2004 (hai chị được đứng tên hai thửa đất đang có tranh chấp). Đến năm 2005 ông H1 mới nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hai thửa đất mang tên người sử dụng là các chị T, L để giao cho các chị L, T quản lý các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và nhận đất được ông H1 mua cho. Khi đó ông H1 phát hiện việc phía sau thửa đất của chị T (chiều rộng thửa đất, phần đất phía trong giáp nhà bà D2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ghi = 7m là không đúng hiện trạng, vì khổ đất khi đó chỉ có thực tế là 5m nên ông H1 đã có việc họp gia đình khi đó có mặt chị L, T, anh P, chị M để ghi và xác định rõ đất của chị T được ông H1 mua cho chiều giáp mặt đường và chiều giáp nhà bà D2 (chiều rộng thửa đất) đều là 5m. Việc họp gia đình và ghi rõ chiều rộng (02 đầu) thửa đất ông H1 cho chị T chỉ là 5m là để tránh việc các con ông H1 tranh chấp sau này. Khi đó chính chị T đã đồng ý xác nhận đất chiều rộng 2 đầu thửa đất bằng nhau và đã ký xác nhận việc ông H1 cho đất, các anh chị em các chị L, T và ông H1 đều ký vào biên bản này. Tuy nhiên tại biên bản làm việc ngày 27/02/2026 với Tòa án cấp phúc thẩm, chị T xác định việc chị ký vào biên bản họp này là do chị không đọc kỹ và ký nhận vào biên bản do ông H1 ký là nghe lời đề chiều ý của bố của chị, việc ký văn bản này là vào năm 2021 chứ không phải là ký vào năm 2005, tuy nhiên chị T hiện không đưa được căn cứ, tài liệu gì để chứng minh lời trình bày này.

Tại phiên tòa, người đại diện của nguyên đơn trình bày quan điểm là không đề nghị được tiến hành thủ tục trưng cầu giám định tuổi mực của biên bản họp gia đình ngày 06/5/2005 nêu trên.

[9.2] Căn cứ vào lời khai xác thực của ông H1, anh P, chị M tại cấp phúc thẩm là phù hợp với lời khai của chị L và anh H khai anh chị xây nhà phụ năm 2007

(phía giáp đất bà D2), việc xây nhà phụ này là xây hết đất theo đúng như giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (chiều rộng đất = 6 m) và có ảnh chụp kèm theo để chứng minh. Đây chính là phần diện tích đất mà nguyên đơn có tranh chấp quyền sử dụng đất đối với bị đơn.

Tại phiên tòa người đại diện của nguyên đơn xác nhận có công trình phụ nhà chị L xây dựng khoảng năm 2007 phần gần cuối đất phía sau giáp đất nhà bà D2, công trình nhà phụ này gia đình chị L xây dựng có chiều rộng khoảng gần 6m. Việc xây dựng công trình phụ, cùng nhà ở chính của gia đình chị L vào khoảng năm 2007 là việc thỏa thuận miệng và hiểu ngầm giữa hai bên gia đình (chị L, chị T) để làm ranh giới đất giữa hai bên, và thực tế hai bên không có bờ tường ngăn ranh giới đất từ năm 2007 đến khi xảy ra tranh chấp quyền sử dụng đất.

[10] Đối với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại về chi phí tố tụng: Hội đồng xét xử thấy rằng, do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận toàn bộ nên phải chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản = 7.600.000 đồng như cấp sơ đã quyết định là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật nên không chấp nhận nội dung yêu cầu kháng cáo này của nguyên đơn

Từ những căn cứ, nhận định nêu trên, HĐXX thấy việc Tòa án cấp sơ thẩm đã không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật. Do đó kháng cáo của nguyên đơn không có cơ sở chấp nhận theo quy định của pháp luật, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

[12] Về án phí phúc thẩm dân sự: Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên theo quy định nguyên đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, nhưng do nguyên đơn là người cao tuổi và đề nghị được miễn án phí nên được miễn theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn (chị Nguyễn Thị T).
2. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm 25/2025/DS- ST ngày 28/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 9 Hải Phòng.
3. Về án phí: Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho bà Nguyễn Thị T.

4. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, cấp phúc thẩm không xem xét và đã có hiệu lực pháp luật kể từ khi hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

5. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án phúc thẩm (Ngày 18/3/2026).

Nơi nhận:

- VKSND TP. Hải Phòng;
- TAND khu vực 9, TP. Hải Phòng;
- Phòng Thi hành án dân sự khu vực 9, TP. Hải Phòng;
- Thi hành án dân sự TP. Hải Phòng;
- Các đương sự;
- Lưu HS; lưu toà.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà

Phạm Anh Tuyết

