

Bản án số: 138/2026/DS-PT
Ngày 06-5-2026
V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

- Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Tân

Các Thẩm phán: Ông Phạm Anh Tuyết và ông Nguyễn Hồng Giang.

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Quang Bảo - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng.

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

Ngày 06 tháng 5 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 07/2026/TLPT-DS ngày 15 tháng 01 năm 2026 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 37/2025/DS-ST ngày 10 tháng 12 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 11 - Hải Phòng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 118/2026/QĐXXPT-DS ngày 06 tháng 4 năm 2026 và Quyết định hoãn phiên tòa số 207/2026/QĐPT-DS ngày 21 tháng 4 năm 2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Phạm Ngọc T**, sinh năm 1957, CCCD số 030057010315 và bà **Đặng Thị H**, sinh năm 1966, CCCD số 030166002932; đều có địa chỉ: **Số B đường N, thị trấn G, huyện G, tỉnh Hải Dương (nay là số B đường N, xã G, thành phố Hải Phòng)**. Ông **T** vắng mặt, bà **H** có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông **Phạm Ngọc T**: Bà **Đặng Thị H**, sinh năm 1966.

Địa chỉ: **Số B đường N, thị trấn G, huyện G, tỉnh Hải Dương (nay là số B đường N, xã G, thành phố Hải Phòng)**.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông **Nguyễn Thanh H1** - Luật sư **Văn phòng L5**; địa chỉ: **Số nhà B, khu A, phường T, thành phố H, tỉnh Hải Dương (nay là số nhà B, khu A, phường T, thành phố Hải Phòng)**; có mặt.

2. Bị đơn:

2.1. Ông **Hoàng Mai Đ**, sinh năm 1960, CCCD 030064003734; địa chỉ: **Số B phố Đ, khu A, thị trấn G, huyện G, tỉnh Hải Dương (nay là số B phố Đ,**

thôn P, xã G, thành phố Hải Phòng); vắng mặt.

2.2. Ông **Hoàng Mai P**, sinh năm 1968, CCCD số 030068001758; địa chỉ: **Số B phố Đ, khu A, thị trấn G, huyện G, tỉnh Hải Dương (nay là số B phố Đ, thôn P, xã G, thành phố Hải Phòng)**; có mặt.

2.3. Ông **Hoàng Anh T1**, sinh năm 1996, CCCD số 030096000294; vắng mặt.

2.4. Ông **Hoàng Anh T2**, sinh năm 1983, CCCD số 030085000041; vắng mặt.

Đều có địa chỉ: **Số C, phố C, phường P, thành phố H, tỉnh Hải Dương (nay là số C, phố C, phường L, thành phố Hải Phòng)**.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Hoàng Anh T1 và ông Hoàng Anh T2: Ông **Hoàng Mai Đ**, sinh năm 1960; vắng mặt.

2.5. Ông **Nguyễn Đình H2**, sinh năm 1975, CCCD số 030075004195 và bà **Đặng Thị H3**, sinh năm 1976, CCCD số 030176004121; đều có địa chỉ: **Số E, ngõ C đường N, thị trấn G, huyện G, tỉnh Hải Dương (nay là số E ngõ C đường N, xã G, thành phố Hải Phòng)**; ông H2 có mặt, bà H3 vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Đặng Thị H3: Ông **Nguyễn Đình H2**, sinh năm 1975; Địa chỉ: **Số E, ngõ C đường N, thị trấn G, huyện G, tỉnh Hải Dương (nay là số E ngõ C đường N, xã G, thành phố Hải Phòng)**; có mặt.

4. *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông **Phạm Ngọc T** và bà **Đặng Thị H**.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Đặng Thị H và là người đại diện theo uỷ quyền của ông Phạm Ngọc T trình bày:

Năm 1998, giữa vợ chồng ông **V** bà **L3** và ông **T6**, anh **Đ**, anh **P** (**Đ**, **P** là con đẻ của ông **T6**) có giao dịch mua bán đất với số tiền hai bên thoả thuận là 80.500.000 VNĐ (tám mươi triệu, năm trăm nghìn đồng). Việc mua bán là nguyên thừa cùng ngôi nhà cấp bốn trên đất. Hai bên lập thành văn bản tên gọi “Giấy bán nhà đất” nội dung thể hiện ông **T6** bán cho ông **V** diện tích đất có sơ đồ hình thể giáp ranh chiều dài kéo hết thửa đất 24m, chiều rộng điểm đầu phía Đông giáp đường quốc lộ là 3,67m, điểm giữa rộng 3,73m, điểm cuối rộng 3,65m. Cuối văn bản các bên tham gia giao dịch ký và mô tả sơ đồ hình thể thửa đất, giáp ranh tứ cận. Sau khi mua bán đất, ông **V** đã nhận bàn giao toàn bộ diện tích đất và thanh toán tiền cho ông **T6**. Hai bên hoàn thành giao dịch, nhưng chưa đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại cơ quan nhà nước.

Năm 2000, ông **V** bà **L3** chuyển nhượng toàn bộ thửa đất cùng ngôi nhà gắn liền với đất cho vợ chồng bà **H**, ông **T**. Giữa các bên sử dụng văn bản mua bán từ ông **T6** bán cho ông **V** chứ không lập thành văn bản độc lập khác. Ông **V** bán đất cho bà cũng xác định đúng diện tích đất như phần đất ông mua của ông **T6**, có kích cỡ, góc cạnh hình thể và tứ cận giáp ranh với các bên liền kề và đều không có tranh chấp về mốc giới khi bà mua phần đất trên của ông **V**. Vợ chồng bà không kiểm tra lại hiện trạng mà chỉ thấy ông **V** chỉ mốc giới các cạnh thửa đất như đúng giấy tờ mua bán giữa ông **V** và ông **T6**. Trên đất có ngôi nhà cấp 4 về phía **đường Q**, kế tiếp là khoảng đất trống rồi đến 1 gian bếp đã xuống cấp. Xung quanh thửa đất chỉ có 1 bên tường bao do gia đình ông **T3** xây còn lại

không có tường bao quanh. Giữa vợ chồng bà và ông **V** thoả thuận mua bán diện tích đất trên với số tiền là 106.000.000đ. Gia đình bà quản lý sử dụng từ thời điểm năm 2000 đến nay. Ngay sau khi nhận chuyển nhượng đất từ ông **V**, vợ chồng bà đã phá toàn bộ công trình cũ trên đất để xây nhà tạm cấp 4 lợp ngói fibroximang giáp đường quốc lộ 39, kế tiếp bà vẫn để khoảng đất trống giữ nguyên cái giếng cũ và cuối đất xây bếp, công trình phụ. Khi xây dựng, các hộ xung quanh không có ý kiến, tranh chấp gì. Năm 2007, bà tiếp tục phá toàn bộ công trình đã xây dựng để xây nhà 4 tầng kiên cố trên phần đất từ vị trí giếng cũ đến giáp **Quốc lộ C**. Phía sau thửa đất, bà xây nhà tạm 1 tầng lợp ngói fibroximang vì bên trên vướng đường điện cao thế căn nhà tạm trên ở phía cuối thửa đất không xây hết đất mà để ra một phần đất phía sau có chiều rộng 45cm, chiều dài 3,65m để mở cửa thông hơi, thoát hiểm. Năm 2020, gia đình bà phá toàn bộ nhà tạm phía sau thửa đất để xây nhà 2 tầng như hiện nay, xây đúng vị trí nhà tạm đã phá đi. Phía sau thửa đất bà vẫn để ra một phần đất có chiều rộng 45cm, chiều dài 3,65m.

Năm 2023, các ông **Hoàng Mai P**, ông **Hoàng Mai Đ**, anh **Hoàng Mai T4**, anh **Hoàng Mai T5** cùng nhau xây dựng nhà thờ trên đất cũ của ông **Hoàng Mai T6**. Đồng thời các ông này bịt 2 cửa chớp thông hơi tầng 1 của gia đình bà và sử dụng luôn phần đất trống phía sau của gia đình bà để làm lối đi, bán mái tôn ở phía trên phần đất này. Gia đình bà không đồng ý và đã gửi đơn yêu cầu **UBND thị trấn G** giải quyết vụ việc nhưng không có kết quả.

Tại “Giấy bán nhà đất” thể hiện ông **T6** bán cho ông **V** diện tích đất có sơ đồ hình thể giáp ranh chiều dài kéo hết thửa đất 24m, chiều rộng điểm đầu phía Đông giáp đường 3,67m, điểm giữa rộng 3,73m, điểm cuối rộng 3,65m. Tuy nhiên, cạnh phía cuối thửa đất của gia đình bà giáp phía đất của các ông **Đ**, **P**, **T4**, **T5** chỉ có chiều dài là 3,5m; thiếu 0,15m. Bà xác định phần thiếu này nằm về phía đất của gia đình ông **Nguyễn Đình H2**, bà **Đặng Thị H3**. Vì mốc giới giữa đất nhà bà và nhà ông **H4**, bà **L** hai bên xây dựng đúng ranh giới, mốc giới. Đối với thửa đất của gia đình ông **H2**, bà **H3** thì cạnh phía cuối thửa đất thừa ra 50cm so với GCNQSDĐ đã được cấp.

Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Buộc hộ ông **Đ**, **P**, **T4**, **T5** (đồng sở hữu thửa đất liền kề phía Tây) trả lại cho gia đình bà phần đất lấn chiếm là 45cm x 3,65m= 1,64m²; buộc hộ ông **H2** bà **H3** ở phía Bắc trả lại phần đất lấn chiếm hình tam giác kéo dài từ đỉnh thửa đất đến cuối có độ rộng 15cm khoảng 1,8m². Tổng hai hộ phải trả lại cho gia đình bà diện tích đất khoảng 3,44m². Đồng thời buộc hai hộ trên phải dỡ bỏ mái tôn quây ở phần đỉnh công trình, trả lại hiện trạng đất cho gia đình bà.

*Tại biên bản lấy lời khai và trong quá trình tố tụng, ông **Hoàng Mai Đ** và ông **Hoàng Mai P** là bị đơn và là người nhận ủy quyền của ông **Hoàng Anh T2** và ông **Hoàng Anh T1** thống nhất trình bày:*

Bố mẹ các ông là cụ **Hoàng Mai T6** và cụ **Trần Thị L1**. Hai cụ đứng tên sử dụng thửa đất số 58 tờ bản đồ 13, diện tích 170m², địa chỉ: **thôn P, thị trấn G, huyện G, tỉnh Hải Dương (nay là thôn P, xã G, thành phố Hải Phòng)** và được **UBND huyện G** cấp GCNQSDĐ số AG 240166 ngày 27/10/2006. Năm 2007, cụ **T6** mất. Đến năm 2015, cụ **L1** tách thửa đất mang tên cụ **L1** và cụ **T6** thành 2

thửa, một thửa mang tên ông Hoàng Mai P (thửa đất số 57, tờ bản đồ 13, diện tích 60,4m²) và một thửa đứng tên cụ Trần Thị L1 (thửa đất số 58, tờ bản đồ 13 diện tích 109,6m² được cấp GCNQSDĐ số BN 800352 ngày 16/9/2015 của UBND huyện G). Đến năm 2016, cụ L1 cho tặng thửa đất số 58, tờ bản đồ 13 diện tích 109,6m² cho hai ông và 2 hai cháu là Hoàng Anh T2, Hoàng Anh T1 (đã được xác nhận tại trang 3 GCNQSDĐ).

Thửa đất ông T, bà H đang sử dụng có nguồn gốc của gia đình các ông. Năm 1998, cụ Hoàng Mai T6 bán thửa đất này cho ông Đỗ Mạnh V. Trên đất, có một nhà tạm cấp 4 giáp về phía đường, cuối thửa đất về phía Tây có nhà bếp cũ. Tại thời điểm mua bán, do thửa đất của bố ông chưa được cấp GCNQSDĐ nên việc mua bán hai bên chỉ lập văn bản viết tay với tên tiêu đề là "Giấy bán nhà đất". Tại thời điểm mua bán, cụ T6 và ông V đều đo đạc, khảo sát lại kích thước các cạnh thửa đất, hai bên đều có sự mô tả rất chi tiết, thiết lập bản vẽ kèm theo. Các ông là con trai cả, con trai thứ của cụ T6 và đều ký xác nhận vào giấy bán nhà đất này. Việc mua bán, nội dung văn bản mua bán, các ông đều thừa nhận và không có bất kỳ ý kiến gì.

Giáp ranh về phía Tây thửa đất của ông V nhận chuyển nhượng chính là thửa đất hiện nay các ông đang đồng sở hữu. Mốc giới thửa đất chính là bức tường bếp cũ mà bố mẹ các ông đã xây dựng trên thửa đất bán cho ông V.

Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, gia đình ông V cũng không sử dụng đến thửa đất này, toàn bộ công trình trên đất vẫn còn nguyên. Năm 2000, gia đình ông V chuyển nhượng lại toàn bộ thửa đất này cho vợ chồng ông T, bà H. Việc mua bán giữa hai bên cụ thể như thế nào thì các ông không biết. Sau khi nhận chuyển nhượng, vợ chồng ông T, bà H đã phá toàn bộ công trình cũ mà bố mẹ các ông đã xây trước đây trên thửa đất và nhiều lần cải tạo, xây dựng công trình nhưng chỉ xây trên khuôn viên thửa đất cũ nên các ông là hộ giáp ranh không có bất kỳ ý kiến gì. Gia đình ông T bà H và gia đình các ông sử dụng đất ổn định từ trước đến nay, không ai có mâu thuẫn tranh chấp gì.

Việc nguyên đơn cho rằng thửa đất của nguyên đơn bị thiếu theo các ông xác định nguyên nhân có thể do vào khoảng năm 2003, thực hiện chủ trương mở rộng Quốc lộ C nên một phần diện tích đất của vợ chồng ông T bà H bị thu hồi, bồi thường để giải phóng mặt bằng. Thu hồi cụ thể bao nhiêu m² thì các ông không biết. Đề nghị Tòa án yêu cầu nguyên đơn cung cấp hoặc thu thập tại địa phương hồ sơ thu hồi đất để giải phóng mặt bằng mở rộng Quốc lộ C đối với hộ gia đình ông T, bà H. Hơn nữa, việc mua bán giữa bố các ông và ông V trước kia các bên chỉ đo đạc bằng thước dây nên kích thước các cạnh thửa đất lập tại giấy tờ mua bán vẫn có sự sai số trong đo đạc. Năm 2012, vợ chồng bà H, ông T đã được cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất đang sử dụng; hình thể, kích thước các cạnh thửa đất thể hiện cạnh phía Bắc là 23,5m; cạnh phía Nam 23,55m; cạnh phía Tây là 3,5m; cạnh phía Đông là 3,67m đúng so với hiện trạng gia đình ông T, bà H vẫn đang sử dụng.

Các bị đơn xác định không lấn chiếm đất của vợ chồng ông T, bà H nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại biên bản ghi lời khai, bị đơn ông Nguyễn Đình H2 và là người nhận ủy quyền của bà Đặng Thị H3 trình bày:

Thửa đất của gia đình ông có nguồn gốc nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Kim L2, bà Tăng Thị P1. Nguồn gốc thửa đất ban đầu là của cụ Hoàng Mai T6 (bố của các ông Hoàng Mai Đ, Hoàng Mai P).

Năm 2023, vợ chồng ông nhận chuyển nhượng thửa đất từ vợ chồng ông L2, bà P1. Trước khi mua bán, vợ chồng ông có thuê đơn vị đo đạc tư nhân đến đo đạc, khảo sát thửa đất thì thấy mặt tiền thửa đất giáp Quốc lộ C thiếu 5cm so với kích thước ghi tại GCNQSDĐ (3,62m) còn cạnh phía Tây cuối thửa đất thừa 10cm so với kích thước ghi tại GCNQSDĐ (3,4m) là phần rãnh thoát nước của gia đình ông Đỗ Mạnh T7 (hộ liền kề với thửa đất). Vợ chồng ông đã nhất trí nhận chuyển nhượng và được xác nhận tại trang 3 của GCNQSDĐ.

Vợ chồng ông T, bà H ra ở và xây dựng công trình kiên cố trên thửa đất hiện nay trước vợ chồng ông rất nhiều năm; hơn nữa, trong suốt thời gian từ khi vợ chồng ông nhận chuyển nhượng cho đến cuối năm 2024 thì hai bên đều sử dụng đất ổn định, không có bất kỳ tranh chấp gì liên quan đến đất đai. Do vậy, vợ chồng ông xác định không lấn chiếm đất của vợ chồng ông T, bà H nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 20/8/2025, ông Đỗ Văn T8 trình bày:

Ông có thửa đất giáp ranh với thửa đất của ông Nguyễn Đình H2, bà Đặng Thị H3. Cạnh phía Tây cuối thửa đất của ông H2, bà H3 thừa 10cm so với kích thước ghi tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, phần đất thừa này chính là phần rãnh thoát nước của gia đình ông, tuy nhiên do không sử dụng đến nên gia đình ông có cho gia đình ông T9, bà N (là chủ cũ trước đây của thửa đất mà ông H2 bà H3 đang sử dụng) mượn để sử dụng thoát nước. Phần đất rãnh thoát nước này vẫn là phần đất của gia đình ông và đã được cấp vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tại biên bản xác minh, UBND xã G cung cấp như sau:

- Thửa đất của ông Đặng Ngọc T10 và bà Phạm Thị H5: Tại hồ sơ 299, mang số thửa 614, tờ bản đồ số 8, diện tích 652m² mang tên ông Hoàn Mai C. Năm 1998, ông Hoàng Mai T6, ông Hoàng Mai Đ, ông Hoàng Mai P đã bán cho ông Đỗ Mạnh V, bà Nguyễn Thị L3 một phần diện tích. Ngày 18/8/2002, Nhà nước thu hồi 7,5m² để mở rộng đường Quốc lộ 37 (đường N) đã có kích thước cụ thể chiều ngang 3,75 m, chiều rộng 2,0 m. Đến năm 2004, thửa đất của ông V được mang số thửa 52, tờ bản đồ 13, diện tích 85,2m² mang tên bà Đặng Thị H. Thửa đất này đến tháng 11/2012 được cấp GCNQSDĐ.

- Thửa đất của ông Hoàng Mai Đ, Hoàng Mai P, Hoàng Anh T1, Hoàng Anh T2: Tại hồ sơ 299, mang số thửa 614, tờ bản đồ số 8, diện tích 652m² mang tên ông Hoàng Mai C1. Năm 2004, mang số thửa 58, tờ bản đồ 13, diện tích 170,0m² mang tên ông Hoàng Mai T6. Năm 2015, thửa đất của ông T6 được tách thành 2 thửa: thửa 58, tờ bản đồ số 13, diện tích 109,6m² và thửa 208, tờ bản đồ số 13, diện tích 60,4m². Thửa 58 mang tên bà Trần Thị L1, thửa 208 mang tên ông Hoàng Mai P. Tháng 11/2016, bà Trần Thị L1 làm thủ tục tặng cho thửa đất số 58, tờ bản đồ số 13 diện tích 109,6m² cho ông Hoàng Mai Đ, Hoàng Mai P, Hoàng Anh T2, Hoàng Anh T1.

- Thửa đất của ông Nguyễn Đình H2 và bà Đặng Thị H3: Được nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Kim L2 mang số thửa 51, tờ bản đồ số 13, diện

tích 83,1m². Năm 2019, ông Nguyễn Kim L2 mua từ bà Đoàn Thị N thửa 51, tờ bản đồ số 13, diện tích 83,1m². Bà Đoàn Thị N mua thửa đất trên của ông Hoàng Mai T6 từ năm 1995 (thửa này đăng ký tại hồ sơ 299 là thửa 614, tờ bản đồ số 8, diện tích 652m² mang tên ông Hoàng Mai C1).

Năm 2002, thửa đất của ông Đỗ Mạnh V mua của ông C1 được Nhà nước thu hồi giải phóng mặt bằng để mở rộng Quốc lộ C (nay là đường N) với diện tích 7,5m² (chiều ngang thửa đất hướng về Đông là 3,75m, chiều sâu 2,0m) thời kỳ này đo bằng thước dây.

Đến năm 2004, UBND thị trấn G tổ chức đo đạc hiện trạng sử dụng đất thì thửa đất của bà H có kích thước mặt tiền là 3,67m, kích thước chiều ngang phía sau thửa đất là 3,5m với tổng diện tích 85,2m² diện tích này đã được bà H ký công nhận diện tích (thời kỳ này đo bằng máy).

Tại Kết luận định giá của Hội đồng định giá tài sản trong tố tụng dân sự xác định giá trị quyền sử dụng đất tranh chấp là 18.000.000đ/m².

Tại Bản án sơ thẩm số 37/2025/DS-ST ngày 10/12/2025 Tòa án nhân dân khu vực 11 - Hải Phòng đã quyết định Căn cứ vào các Điều 175, 176 Bộ luật dân sự; Điều 31, Điều 236 Luật đất đai 2024; khoản 1 Điều 228, Điều 147, Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự; Luật phí và lệ phí; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Ngọc T và bà Đặng Thị H về việc buộc hộ ông Đ, P, T2, T1 (đồng sở hữu thửa đất liền kề phía Tây) trả lại cho gia đình ông bà phần đất lấn chiếm là 45cm x 3,65m = 1,64m²; buộc hộ ông H2 bà H3 ở phía Bắc trả lại phần đất lấn chiếm hình tam giác kéo dài từ đỉnh thửa đất đến cuối có độ rộng 15cm khoảng 1,8m². Tổng hai hộ phải trả lại cho gia đình bà diện tích đất khoảng 3,44m². Đồng thời buộc hai hộ trên phải dỡ bỏ mái tôn quây ở phần đỉnh công trình, trả lại hiện trạng đất cho gia đình ông bà.

Ngoài ra bản án có tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 24/12/2025 nguyên đơn ông Phạm Ngọc T và bà Đặng Thị H, kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm số 37/2025/DS-ST ngày 10/12/2025 của TAND khu vực 11 - Hải Phòng, đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Bà H cho rằng diện tích, kích thước thửa đất của gia đình bà theo Giấy mua bán đất giữa ông T6 và ông V, trong khi đó gia đình ông P lại được cấp GCNQSD đất trong khi hai bên còn đang tranh chấp. Bà H và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp vẫn giữ nguyên toàn bộ yêu cầu kháng cáo đề nghị HĐXX sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và đề nghị miễn án phí dân sự phúc thẩm (nếu có) cho ông Phạm Ngọc T.

Bị đơn ông P, ông H2 đề nghị HĐXX không chấp nhận yêu cầu khởi kiện, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng phát biểu ý kiến:
Về việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự. Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Nguyên đơn, bị đơn đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định tại Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung: Đề nghị HĐXX không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 37/2025/DS-ST ngày 10/12/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 11 - Hải Phòng. Về án phí: Ông **T** là người cao tuổi nên được miễn án phí phúc thẩm, bà **H** phải chịu án phí phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và được xem xét tại phiên tòa. Ý kiến của các đương sự, ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng và đã được tranh tụng tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Đương sự kháng cáo trong thời hạn quy định nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm; Tại phiên tòa một số bị đơn vắng mặt nhưng có người đại diện theo ủy quyền tham gia phiên tòa. Căn cứ Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, HĐXX tiến hành xét xử vụ án theo quy định.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn ông **Phạm Ngọc T** và bà **Đặng Thị H**, HĐXX xét thấy:

[2.1] Về nguồn gốc diện tích đất tranh chấp:

[2.1.1] Đối với thửa đất hiện nay mang tên ông **Phạm Ngọc T** và bà **Đặng Thị H**: Tại hồ sơ 299, mang số thửa 614, tờ bản đồ số 8, diện tích 652m² mang tên ông **Hoàn Mai C**. Năm 1998, ông **Hoàng Mai T6**, ông **Hoàng Mai Đ**, ông **Hoàng Mai P** đã bán cho ông **Đỗ Mạnh V**, bà **Nguyễn Thị L3** một phần diện tích. Ngày 18/8/2002, Nhà nước thu hồi 7,5m² để mở rộng đường Quốc lộ 37 (đường **N**) đã có kích thước cụ thể chiều ngang 3,75 m, chiều dài 2,0 m. Đến năm 2004, thửa đất của ông **V** được mang số thửa 52, tờ bản đồ 13, diện tích 85,2m² mang tên bà **Đặng Thị H** (ông **V** chuyển nhượng thửa đất trên cho bà **H** vào năm 2000). Thửa đất này đến ngày 05/11/2012 được **UBND huyện G**, tỉnh Hải Dương cấp GCNQSDĐ với diện tích 85,5m² Thửa số 52, tờ bản đồ số 11, tên người sử dụng đất ông **Phạm Ngọc T** và bà **Đặng Thị H**.

[2.1.2] Đối với thửa đất của ông **Hoàng Mai Đ**, **Hoàng Mai P**, **Hoàng Anh T1**, **Hoàng Anh T2**: Tại hồ sơ 299, mang số thửa 614, tờ bản đồ số 8, diện tích 652m² mang tên ông **Hoàng Mai C1**. Năm 2004, mang số thửa 58, tờ bản đồ 13, diện tích 170,0m² mang tên ông **Hoàng Mai T6**. Năm 2015, thửa đất của ông **T6** được tách thành 2 thửa: thửa 58, tờ bản đồ số 13, diện tích 109,6m² và thửa 208, tờ bản đồ số 13, diện tích 60,4m². Thửa 58 mang tên bà **Trần Thị L1**, thửa 208 mang tên ông **Hoàng Mai P**. Tháng 11/2016, bà **Trần Thị L1** làm thủ tục tặng cho thửa đất số 58, tờ bản đồ số 13 diện tích 109,6m² cho ông **Hoàng Mai Đ**, **Hoàng Mai P**, **Hoàng Anh T2**, **Hoàng Anh T1**.

[2.1.3] Thửa đất của ông **Nguyễn Đình H2** và bà **Đặng Thị H3**: Được nhận chuyển nhượng từ ông **Nguyễn Kim L2** mang số thửa 51, tờ bản đồ số 13, diện tích 83,1m². Năm 2019, ông **Nguyễn Kim L2** mua từ bà **Đoàn Thị N** thửa

51, tờ bản đồ số 13, diện tích 83,1m². Bà Đoàn Thị N mua thửa đất trên của ông Hoàng Mai T6 từ năm 1995 (thửa này đăng ký tại hồ sơ 299 là thửa 614, tờ bản đồ số 8, diện tích 652m² mang tên ông Hoàng Mai C1).

[2.2] Việc giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T6, ông Đ, ông P đối với ông V thực hiện ngày 21/02/1998 bằng giấy viết tay khi tiến hành giao dịch các bên đã đo vẽ sơ đồ thửa đất (đo tay, bằng thước dây). Năm 2002, thửa đất của ông Đỗ Mạnh V mua được Nhà nước thu hồi giải phóng mặt bằng để mở rộng Quốc lộ C (nay là đường N) với diện tích 7,5m² (chiều ngang thửa đất hướng về Đông là 3,75m, chiều sâu 2,0m) (thời kỳ này đo bằng thước dây). Đến năm 2004, UBND thị trấn G tổ chức đo đạc hiện trạng sử dụng đất thì thửa đất của bà H có kích thước mặt tiền là 3,67m, kích thước chiều ngang phía sau thửa đất là 3,5m với tổng diện tích 85,2m² diện tích này đã được bà H ký công nhận diện tích, kích thước các cạnh thửa đất. Việc đo đạc của UBND thị trấn G là khách quan và được xác định có số đo, diện tích cụ thể dựa trên hiện trạng thực tế sử dụng đất. Năm 2012 dựa trên các số liệu, bản đồ, Hồ sơ đề nghị của ông T, bà H, UBND huyện G đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T, bà H đối với thửa đất số 52, tờ bản đồ số 13, diện tích 85,5m² Hình thể kích thước cụ thể như sau: Mặt tiếp giáp với mặt đường Nguyễn Chế N1 có chiều ngang là 3,67m; mặt tiếp giáp với nhà ông P, ông Đ là 3,5m, chiều dọc tiếp giáp với nhà ông L2, bà P1 là 23,5m; mặt tiếp giáp với nhà ông H4 là 23,55m.

[2.3] Trong đơn khởi kiện nguyên đơn cho rằng phần đất ông Đ, ông P, anh T1, anh T2 được cấp GCNQSDĐ lần chiếm là 45cm x 3,65m= 1,64m²; phần đất hộ ông H2 bà H3 ở phía Bắc được cấp GCNQSDĐ lần chiếm hình tam giác kéo dài từ đỉnh thửa đất đến cuối có độ rộng 15cm diện tích khoảng 1,8m². Tại giai đoạn sơ thẩm, Tòa án nhân dân khu vực 11 đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ và xác định diện tích đo vẽ hiện trạng thửa đất của nhà ông T bà H gồm: Diện tích xây dựng 76,3, diện tích vỉa hè 11,9m², tổng diện tích sử dụng là 88,2 m² diện tích sử dụng theo hiện trạng tăng thêm 2,7m² so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không có việc lấn chiếm đất giữa các hộ xung quanh. Tòa án cấp phúc thẩm đã tiến hành xem xét, thẩm định, đo vẽ lại hiện trạng tài sản tranh chấp, theo kết quả đo đạc xác định, phần đất hiện trạng do gia đình ông T, bà H đang sử dụng có tổng diện tích 85,6m² trong đó phần vị trí tiếp giáp với đường Nguyễn Chế N1 có chiều ngang là 3,67m; mặt tiếp giáp với nhà ông P, ông Đ có chiều ngang 3,53m; phần tiếp giáp với nhà ông H2, bà Hay L4 23,61m. Phần tiếp giáp với nhà ông H4 là 21,88m. Xác định theo kích thước tổng thể thì diện tích hiện trạng sử dụng đất của nhà ông T bà H đang sử dụng vượt quá GCNQSDĐ là 0,1m². Mốc giới, kích thước các cạnh phù hợp với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện G cấp cho gia đình bà H, ông T, do vậy không có sự chòng lán về ranh giới, mốc giới phần giáp ranh giữa 03 thửa đất. Gia đình ông T, bà H đã sử dụng đất ổn định từ nhiều năm nay không có tranh chấp, đã xây dựng nhà cao tầng kiên cố trong khuôn viên thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hiện nay diện tích sử dụng theo hiện trạng không bị hụt đi so với diện tích được nhà nước công nhận trong giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất nên việc Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ.

[3] Bà **H** cho rằng trong khi đang giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất thì ông **P**, ông **D**, anh **T2**, anh **T1** được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và chồng lên phần đất tranh chấp. HĐXX xét thấy ngày 14/1/2016 chủ sử dụng đất là bà **Trần Thị L1** đã làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho ông **D**, ông **P**, ông **T2**, ông **T1** và đăng ký thay đổi trang 3, về diện tích, kích thước, hình dáng các cạnh thửa đất vẫn giữ nguyên chứ không phải cấp lại Giấy chứng nhận QSD đất mới làm thay đổi thửa đất dẫn đến việc bị đơn lấn sang phần đất của gia đình bà **H**. Từ phân tích trên, HĐXX không có căn cứ chấp nhận toàn bộ kháng cáo của nguyên đơn. Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 37/2025/DS-ST ngày 10/12/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 11 - Hải Phòng.

[4] Về chi phí xem xét thẩm định lại tài sản tranh chấp: Tại giai đoạn xét xử phúc thẩm nguyên đơn bà **Đặng Thị H** có yêu cầu xem xét thẩm định, đo đạc lại các thửa đất tranh chấp và sẽ chịu toàn bộ chi phí tố tụng, không đề nghị Tòa án giải quyết nên HĐXX không xem xét.

[5] Về án phí phúc thẩm: Các đương sự kháng cáo không được chấp nhận thì phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Do ông **Phạm Ngọc T** là người cao tuổi và đề nghị miễn án phí, do vậy HĐXX miễn án phí dân sự phúc thẩm đối với ông **T**. Bà **Đặng Thị H** phải chịu án phí dân sự phúc thẩm với số tiền là 300.000đ.

[6] Các nội dung khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ Điều 12, Điều 15, khoản 7 Điều 27, khoản 1 Điều 29 của 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 toàn bộ nội dung kháng cáo của ông **Phạm Ngọc T** và bà **Đặng Thị H**.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 37/2025/DS-ST ngày 10 tháng 12 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 11 - Hải Phòng về việc Tranh chấp quyền sử dụng đất.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Buộc bà **Đặng Thị H** phải nộp 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm

ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0008735 ngày 26/12/2025 tại Thi hành án dân sự thành phố Hải Phòng.

Miễn toàn bộ tiền án phí dân sự phúc thẩm đối với ông **Phạm Ngọc T.**

4. Các nội dung khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- VKSND TP Hải Phòng;
- Phòng GD,KT,TT&THA
- TAND TP Hải Phòng;
- Thi hành án dân sự TP Hải Phòng.
- TAND khu vực 11 - Hải Phòng;
- Phòng THADS khu vực 11 - Hải Phòng;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu: Hồ sơ, HCTP.

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

(Đã ký)

Nguyễn Minh Tân