

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

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

Bản án số: 114/2025/DS-PT
Ngày: 11-9-2025
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

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

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Hữu Hiệu

Các thẩm phán: Ông Bùi Thế Hưng, bà Ngô Thị Thùy Linh

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Minh Ngọc - 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 Phạm Thị Quyên - Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 39/2025/TLPT-DS ngày 04/6/2025 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất"; do Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2025/DS-ST ngày 22 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực 9 - Hải Phòng) bị kháng cáo; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 103/2025/QĐ-PT ngày 23 tháng 7 năm 2025 và các Quyết định hoãn phiên tòa giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Chị Nguyễn Thị Mai L, sinh năm 1988; số CCCD: 030188010055; địa chỉ: Số nhà I, Ngõ D, đường N, khu dân cư N, phường S, thành phố C, tỉnh Hải Dương (nay là phường C, thành phố Hải Phòng); có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Anh Ngô Quang Đ, sinh năm 1982; số CCCD: 036082023681; địa chỉ: Thôn T, xã S, tỉnh Tuyên Quang; có mặt.

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Lưu Bình D - Văn phòng L2; địa chỉ: Số A, Ngõ E, đường X, phường P, tỉnh Thái Nguyên; có mặt.

2. Bị đơn: Anh Đỗ Thái H, sinh năm 1988; số CCCD: 034088000750 và chị Đoàn Thị H1, sinh năm 1989; số CCCD: 034189006570; địa chỉ: Số nhà A, Ngõ D, đường N, khu dân cư N, phường S, thành phố C, tỉnh Hải Dương (nay là phường C, thành phố Hải Phòng); vắng mặt.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Anh Đỗ Đoàn H2, sinh năm 1987; địa chỉ: Số nhà I, ngõ D, đường N, khu dân cư N, phường S, thành phố C, tỉnh Hải Dương (nay là phường C, thành phố Hải Phòng); có mặt.

4. *Người làm chứng:*

+ Ông Đặng Văn G, sinh năm 1961 và bà Nguyễn Thị H3, sinh năm 1973; địa chỉ: Số G, ngõ D, đường N, khu dân cư N, phường S, thành phố C, tỉnh Hải Dương (nay là phường C, thành phố Hải Phòng); vắng mặt.

+ Bà Nguyễn Thị H4, sinh năm 1975; địa chỉ: Số nhà E, ngõ C, đường L, khu dân cư N, phường S, thành phố C, tỉnh Hải Dương (nay là phường C, thành phố Hải Phòng); vắng mặt.

+ Ông Nguyễn Văn H5, sinh năm 1966 và bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1971; địa chỉ: Số A, đường T, khu dân cư T, phường S, thành phố C, tỉnh Hải Dương (nay là phường C, thành phố Hải Phòng); vắng mặt.

5. *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Mai L.

Bản án sơ thẩm không bị kháng nghị.

NỘI DUNG VỤ ÁN

1. Nguyên đơn Nguyễn Thị Mai L trình bày:

Năm 2019, chị L nhận chuyển nhượng thửa đất số 256, tờ bản đồ số 2, địa chỉ tại phường S, thành phố C, tỉnh Hải Dương (nay là phường C, thành phố Hải Phòng) của ông Đặng Văn G và bà Nguyễn Thị H3; đây là tài sản riêng của chị L, anh Đỗ Đoàn H2 là chồng của chị L chỉ có công sức tu tạo sửa chữa công trình trên thửa đất. Khi chị L nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông G, bà H3, trên đất đã có nhà 02 tầng và bếp do ông G, bà H3 xây dựng trước đó. Hai bên chỉ làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật và tự kiểm tra diện tích, kích thước đất bằng thước dây, không yêu cầu cơ quan có thẩm quyền đo đạc trích lục thửa đất, không có việc các hộ liên kề ký giáp ranh. Chị L xác định ranh giới giữa thửa đất của chị và thửa đất của vợ chồng anh Đỗ Thái H, chị Đoàn Thị H1 là bờ tường kéo dài từ mép đường ngõ 44 đến vị trí sát đầu mép tường bên trái nhà chính của chị do ông G, bà H3 xây trước đó.

Đến đầu tháng 2/2023 anh H1, chị H1 đào móng làm nhà trên thửa đất giáp ranh với thửa đất của chị L. Khi đó chị L đã nhắc nhở anh H1, chị H1 về việc xây nhà cách tường nhà của chị một đoạn vì chị vẫn còn một phần đất nằm giáp tường nhà chính bên trái, do chiều rộng nhà của chị chưa xây hết đất và nhà của chị được xây hướng chéo sang phải so với cạnh chiều rộng phía trước thửa đất. Cụ thể: Tính từ mép bên trái bán mái cũ nhà chị L giáp đường ngõ kéo sang bên trái về phía đất của anh H1, chị H1 thì chị L còn 30cm đất chiều rộng; phần đất này kéo dài đến mép trái đầu nhà bếp của chị; phần đất ở vị trí sát mép trái đầu bếp nhà chị kéo sang phần đất của anh H1, chị H1 là 1cm. Khi anh H1, chị H1 làm xong phần móng nhà, chị L thấy móng nhà của anh H1, chị H1 xây sát tường nhà chính của chị và đã có ý kiến không đồng ý với việc xây móng nhà

của anh H1, chị H1. Nhưng do nề nang là hàng xóm nên chị L không yêu cầu anh H1, chị H1 phải phá móng nhà. Sau khi trao đổi với nhau thì hai bên thống nhất khi xây tường nhà anh H1, chị H1 sẽ xây tường đúng vị trí chị yêu cầu. Quá trình anh H1, chị H1 xây tường thì chị phát hiện tường nhà được thẳng từ sát mép móng bên ngoài, anh H1 và chị H1 không xây lùi lại như đã hứa với chị. Chị đã yêu cầu anh H1, chị H1 dừng xây nhà nhưng anh H1, chị H1 vẫn tiếp tục xây.

Ngày 31/3/2023 chị L gửi đơn đến Trưởng khu dân cư Nguyễn Trãi 1 để trình bày sự việc anh H1, chị H1 xây nhà lấn chiếm đất của chị. Trưởng khu dân cư yêu cầu anh H1, chị H1 dừng xây dựng công trình nhưng anh H1, chị H1 chỉ dừng xây dựng được 01 tuần rồi lại tiếp tục xây. Trong thời gian dừng xây dựng, anh H1, chị H1 đã gặp và xin phần đất của chị mà anh H1, chị H1 đã xây nhà lên, chị L đã đồng ý. Tuy nhiên, chị yêu cầu anh H1, chị H1 đến Ủy ban nhân dân phường S để làm văn bản xác định mốc giới giữa hai bên và xác định phần đất của chị mà anh H1, chị H1 xây nhà sang, nhưng anh H1, chị H1 không đồng ý. Tại buổi họp xóm do T xóm tổ chức họp vào ngày 24/4/2023, hai bên thống nhất: Anh H1, chị H1 xây nhà lấn sang đất nhà chị ở vị trí đoạn phòng khách nhà chị kéo ra đến đầu đường ngõ kích thước dao động từ 3cm đến 5cm. Do xóm đã hòa giải cho hai bên nên các bên cùng thống nhất: Chị đồng ý cho anh H1, chị H1 phần đất đã xây dựng nhà lên. Sau khi thiết lập biên bản, những người có mặt ký vào biên bản và giao biên bản cho chị giữ. Sau khi cầm biên bản thì chị xác định đo bằng thước dây nên kích thước chưa chuẩn và chị tự sửa “từ 3cm - 5cm” thành “từ 5cm - 8cm”. Chị đề nghị anh H1, chị H1 phải sang nói chuyện với chồng chị là anh Đỗ Đoàn H2 về việc xin phần đất đã xây nhà lên, vì anh H2 là chủ gia đình chị, anh H1 có đồng ý và hẹn chị hôm sau sẽ đến nhà nói chuyện nhưng sau đó anh H1, chị H1 không thực hiện.

Giữa tháng 4/2023, chị L xây bán mái liền kề trước nhà chính. Bố vợ anh H1 có chữ bới chị và không để cho chị xây móng trên toàn bộ phần diện tích đất của chị vì nếu xây hết phần đất của chị thì góc bán mái bên trái nhà chị sẽ hướng thẳng về phía cửa chính nhà anh H1, chị H1 làm xấu phong thủy của nhà anh H1, chị H1. Do vậy, chị đã xây tường bán mái lùi về phía đất của nhà chị khoảng hơn 10cm. Do bố vợ anh H1 ngày nào cũng chữ bới gia đình chị nên chị bức xúc và gửi đơn đến Ủy ban nhân dân phường S để yêu cầu địa phương cho dừng việc xây dựng công trình nhà của anh H1, chị H1 để giải quyết tranh chấp đất giữa hai bên. Tuy nhiên, cán bộ địa chính không lập biên bản giao nhận đơn của chị. Cùng thời gian này chị có gửi đơn đến Đội quản lý trật tự đô thị thành phố C để yêu cầu dừng xây dựng nhà anh H1, chị H1. Đội quản lý trật tự đô thị có cử cán bộ đến làm việc nhưng không ban hành văn bản cho dừng xây dựng công trình. Đến khoảng cuối tháng 4/2023 nhà anh H1, chị H1 đang xây tường tầng 02, thì vương giàn nóng điều hòa của nhà chị nắp ở bên ngoài tường tầng 02 bên trái ở vị trí giáp ranh với nhà anh H1, chị H1 đang xây. Chị đã tháo giàn nóng điều hòa ra để anh H1, chị H1 xây tiếp tường tầng 02 thuận lợi.

Chị L xác định thời gian đầu sau khi anh H1, chị H1 xây móng và tường tầng 01 lấn sang một phần đất của chị và đã có lời xin chị nên chị đồng ý cho đất, nhưng sau này chị không đồng ý cho đất mà đòi lại, yêu cầu anh H1, chị H1 phải tháo dỡ công trình xây trên phần đất này là do anh H1 và bố vợ anh H1 cùng chửi bới chị và không cho chị xây bán mái hết phần đất của chị. Chị L xác định bờ tường ranh giới giữa đất của chị với đất của anh H1, chị H1 ở vị trí phía sau nhà bếp của chị do chị xây từ tháng 12/2019, quá trình xây dựng do lỗi kỹ thuật nên bờ tường bị xây lệch về phía đất của chị ở điểm cuối của bờ tường (từ điểm A16 đến A4 theo sơ đồ hiện trạng đo đạc thẩm định). Căn cứ chị L khởi kiện anh H1, chị H1 lấn chiếm đất của chị là: Người chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị là ông G, bà H3 có nói với chị về vị trí, kích thước thửa đất số 256 và chị đã kiểm tra lại chiều rộng của ngôi nhà hai tầng, chiều rộng đất có kích thước thiếu so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Do vậy, chị L đề nghị Tòa án: Buộc anh H1, chị H1 phải trả lại chị toàn bộ diện tích đất đã lấn chiếm là: 03m², trong đó: 2,3m² được giới hạn bởi các điểm B2, B3, B4, A9, A15 nối đến điểm B2 và 0,7m² được giới hạn bởi các điểm A4, B1, A16 nối đến điểm A4 trên sơ đồ đo đạc tại buổi xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 29/7/2024; Buộc anh H1, chị H1 phải tháo dỡ công trình đã xây dựng trên phần đất lấn chiếm của chị. Chị không đồng ý để anh H1, chị H1 trả chị phần đất đã lấn chiếm trị giá bằng tiền.

2. Bị đơn Đỗ Thái H, Đoàn Thị H1 trình bày:

Thửa đất số 11, tờ bản đồ số 2, tại phường S, thành phố C thuộc quyền sử dụng của anh H1, chị H1 do nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn H5, bà Nguyễn Thị N vào năm 2018. Khi đó, ông H5, bà N có bàn giao đất cho anh chị cụ thể: Phía trước thửa đất tiếp giáp với đường ngõ 44, bên phải thửa đất là nhà và bờ tường của ông G, bà H3 (sau này ông G, bà H3 chuyển nhượng cho chị L), bên trái thửa đất là đất của bà Nguyễn Thị H6, phía sau thửa đất là đất của gia đình ông H7. Việc anh chị nhận chuyển nhượng đất thì ông G và bà H3 có biết và đến nay cũng chưa bao giờ ông G, bà H3 trao đổi nội dung ông bà xây nhà còn để lại một phần đất ở phía đất của anh chị. Khi nhận chuyển nhượng đất thì anh chị và ông H5, bà N chỉ tự kiểm tra đất bằng thước dây, không yêu cầu cơ quan có thẩm quyền đo đạc đất. Đoạn bờ tường ranh giới phía sau nhà bếp của chị L do chị L xây trên đất của chị L trước thời điểm anh chị xây nhà.

Đầu năm 2023 anh H1, chị H1 xây nhà. Khi xây tường nhà tầng 02 thì chị L đã có ý kiến cho rằng một phần tường nhà bên phải của anh chị đang xây lấn sang đất của chị L từ 3cm đến 5cm và yêu cầu anh chị giải quyết việc này. Ngày hôm sau anh chị dừng xây dựng nhà và sang nhà chị L để các bên giải quyết và đi đến thống nhất là các bên không tính toán những phần đất mà anh chị đã xây nhà, khi chị L xây bán mái thì các bên sẽ xác định mốc giới cụ thể đối với phần đất các bên chưa xây dựng. Khoảng 01 tuần sau các bên xác định mốc giới ở vị trí chị L chuẩn bị xây bán mái và có vạch sơn trắng. Nhưng khi chị L ghép sắt làm móng bán mái thì đặt sắt quá vạch sơn sang phần đất của anh chị khoảng 5cm nên anh chị không đồng ý. Sau đó chị L làm móng và xây tường bán mái

lùi lại phía đất của chị L 5cm so với dự định làm móng trước đó của chị L. Sau đó các bên vui vẻ xây dựng công trình. Ngày 24/4/2023 T xóm tổ chức họp hai gia đình về việc chị L có ý kiến cho rằng anh chị xây nhà lấn đất của chị L. Tại buổi họp xóm các bên tự đo đạc kiểm tra lại mốc giới bằng thước dây và xác định nhà anh chị có thể xây sai số kỹ thuật sang một phần đất của chị L khoảng 3cm đến 5cm và chị L nhất trí cho anh chị phần đất mà anh chị đã xây nhà sang. Nội dung thống nhất trên đã được chị L1 là người cùng xóm ghi vào biên bản và giao cho chị L giữ. Anh chị không biết chị L chỉnh sửa số liệu tại biên bản họp xóm khi nào. Chị L có yêu cầu anh chị đến nhà nói chuyện với anh H2 là chồng chị để thể hiện sự tôn trọng. Khoảng một tuần sau ngày họp xóm thì anh chị có nhờ ông Đ1 là trưởng xóm đi cùng đến nhà chị L nói chuyện với vợ chồng chị L. Đến tháng 8/2023 Ủy ban nhân dân phường S tổ chức hòa giải lần thứ nhất nhưng các bên không thống nhất được và anh chị tự dừng xây dựng nhà khoảng 02 tháng. Đến tháng 10/2023 Ủy ban tiếp tục tiến hành hòa giải lần thứ hai, các bên không thống nhất được và anh chị tiếp tục dừng xây dựng khoảng 10 ngày. Trong thời gian dừng xây dựng nhà, anh chị nhờ T khu dân cư N cùng anh chị đến nhà chị L để hòa giải thêm cho hai bên nhằm giữ hòa khí láng giềng. Vợ chồng chị L, anh H2 có nói với anh chị rằng “vợ chồng cứ về đi” nên anh chị hiểu ý vợ chồng chị L nói như vậy nghĩa là không tranh chấp phần đất mà anh chị xây nhà lên. Sau 10 ngày kể từ buổi hòa giải lần thứ 2 tại Ủy ban nhân dân phường S anh chị tiếp tục hoàn thiện ốp lát nhà, lắp cửa, thiết bị điện.

Trước khi chị L khởi kiện anh chị tại Tòa án, anh chị không rõ anh chị có xây nhà lấn sang phần đất của chị L hay không. Tại buổi họp xóm anh chị có nhận xây sai số kỹ thuật từ 3cm - 5cm sang phần đất của chị L và ký vào biên bản vì chị L có nói rằng sẽ cho anh chị phần đất đã xây nhà lấn sang. Sau khi cơ quan đo đạc kiểm tra diện tích đất của anh chị tại buổi xem xét thẩm định tại chỗ thì anh chị xác định anh chị không lấn chiếm đất của chị L. Anh chị xây nhà theo đúng nội dung được cấp phép xây dựng, nên anh chị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị L, đề nghị Tòa án căn cứ pháp luật để giải quyết vụ án.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Đỗ Đoàn H2 (chồng chị L) trình bày: Thừa đất và nhà trên đất là tài sản của chị L, anh H2 có công sửa chữa và giữ gìn nhà với chị L. Khoảng tháng 02/2023 gia đình anh H1, chị H1 có đào móng xây dựng nhà ở trên thửa đất giáp ranh với thửa đất của chị L, anh đã thông báo cho anh H1, chị H1 biết việc chị L vẫn còn một phần đất chưa xây dựng nằm giáp ranh với tường nhà chị L bên trái. Tuy nhiên anh H1, chị H1 vẫn cố tình xây dựng nhà trên phần đất đó của chị L. Anh xác định chị L khởi kiện buộc anh H1, chị H1 phải trả lại chị L phần diện tích đất đã lấn chiếm và buộc anh H1, chị H1 phải tháo dỡ công trình đã xây trên phần diện tích đất lấn chiếm là đúng, anh nhất trí với quan điểm khởi kiện của chị L và anh không có yêu cầu độc lập trong vụ án.

4. Những người làm chứng:

+ Ông Đặng Văn G, bà Nguyễn Thị H3 và ông Nguyễn Văn H5 trình bày: Năm 2004 ông Nguyễn Sơn H8, bà Vũ Thị H9 có tách 05m chiều rộng đất giáp

mặt đường ngõ 44, giáp thửa đất của bà H6 hiện nay để tặng cho con là ông Nguyễn Văn H5 và bà Nguyễn Thị N; tách 05m chiều rộng đất ở vị trí giáp phần đất đã cho ông H5, bà N để tặng cho con là ông Đặng Văn G, bà Nguyễn Thị H3. Cùng năm 2004 ông G, bà H3 xây nhà 02 tầng trên thửa đất để sinh sống. Năm 2011 ông G, bà H3 và ông H5, bà N được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2012 ông H8 tặng cho con là ông Nguyễn Văn H10 một phần đất và tặng cho con là bà Nguyễn Thị H4 một phần đất, còn lại một phần đất thì ông H8 để ở. Năm 2018 ông H5, bà N chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 11 cho vợ chồng anh H8, chị H8. Năm 2019 ông G, bà H3 chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 256 và tài sản gắn liền với đất cho chị L. Các bên làm thủ tục theo quy định của pháp luật về chuyển nhượng và không đo đạc thực tế.

+ Ngoài ra ông Đặng Văn G, bà Nguyễn Thị H3 xác định: Khi ông H8 tặng cho đất các con, những người trong gia đình tự lấy thước dây để đo. Do đường ngõ chéo nên chiều rộng phía trước các thửa đất trên nằm giáp đường ngõ cũng chéo theo đường ngõ, các thửa đất không phải hình chữ nhật. Nhà hai tầng ông bà xây không theo hướng chéo của đường ngõ mà hướng chệch về bên phải để phù hợp phong thủy. Khi chuyển nhượng đất cho chị L thì ông bà có nói với chị L rằng: Ông bà xây nhà hai tầng trên đất chưa hết kích thước chiều rộng thửa đất, giáp tường bên trái nhà hai tầng còn một phần đất chưa sử dụng, cụ thể chiều rộng còn 30cm đất ở vị trí tính từ góc nhà hai tầng phía đầu bên trái kéo sang phần đất của anh H8, chị H8; chiều dài kéo đến góc nhà bếp phía đầu bên trái và ở vị trí này thì được xây hết đất. Khi anh H8, chị H8 đào móng xây nhà thì ông bà có nói ranh giới hai thửa đất với anh H8, chị H8 như đã nói với chị L. Hiện nay ông bà đang sử dụng thửa đất giáp ranh với thửa đất của chị L, ông bà không tranh chấp đất với ông H5, bà N, anh H8, chị H8, chị L. Ông bà không có yêu cầu gì trong vụ án.

+ Ông Nguyễn Văn H5 trình bày: Khi tặng cho các con đất thì bố mẹ của ông có chỉ vị trí đất nhưng không đo đạc cụ thể. Khi chuyển nhượng, vợ chồng ông có thông báo vị trí, ranh giới thửa đất cho anh H8, chị H8 là: Bên trái thửa đất giáp ranh với nhà, tường của ông G, bà H3, bên phải thửa đất giáp ranh với công trình trên đất của bà H6; trên đất không có tài sản gắn liền với đất. Tại thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh H8, chị H8 thì vợ chồng ông đã thông báo với bố và các em trong gia đình, trong đó có ông G, bà H3. Ông Nguyễn Sơn H8 và ông G, bà H3 chưa bao giờ nói rằng ông G, bà H3 xây nhà còn để lại một phần đất ở phía đất của vợ chồng ông. Ông xác định tường nhà hai tầng phía bên trái của ông G, bà H3 (nhà hiện nay chị L đang ở) được xây giáp đất của vợ chồng ông; ông G, bà H3 không còn đất nằm ngoài công trình đã xây dựng về phía đất của vợ chồng ông (đất hiện nay anh H8, chị H8 đang sử dụng). Ông không có yêu cầu gì trong vụ án.

5. Kết quả xác minh tại UBND phường S (nay là phường C) thể hiện: Ông Nguyễn Sơn H8 là chủ sử dụng thửa đất số 30 tờ bản đồ số 02 (bản đồ năm 1993), diện tích 815,0m², tại phường S, thành phố C. Năm 2011 ông H8 tách thửa đất làm 3 thửa, trong đó 01 thửa để ở, 01 thửa để tặng cho con là vợ chồng

ông Nguyễn Văn H5, bà Nguyễn Thị N, 01 thửa để tặng cho con là vợ chồng ông Đặng Văn G, bà Nguyễn Thị H3. Năm 2012, ông H8 tiếp tục tách thửa thửa đất ông đang ở thành 03 thửa, trong đó 01 thửa để ở, 01 thửa để tặng cho con là ông Nguyễn Văn H10, 01 thửa để tặng cho con là bà Nguyễn Thị H4. Ngày 30/7/2018 ông H5, bà N chuyển nhượng thửa đất trên cho anh H8, chị H8, ngày 04/9/2018 anh H8, chị H8 được UBND thị xã C cấp GCNQSDĐ. Ngày 03/10/2019 ông G, bà H3 chuyển nhượng thửa đất trên cho chị L, ngày 21/11/2019 chị L được UBND thành phố C cấp GCNQSDĐ. Ngày 29/7/2020 ông H10 chuyển nhượng thửa đất trên cho vợ chồng ông G, bà H3, ngày 01/12/2020 ông G, bà H3 được UBND thành phố C cấp GCNQSDĐ. Ông Nguyễn Sơn H8 sử dụng thửa đất số 30 trên trước năm 1993, nên việc cấp đất và giao đất đã được thực hiện trước thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu năm 2011. Việc đăng ký đất đai, lập hồ sơ cấp GCNQSDĐ lần đầu đối với các thửa đất trên được đo đạc thủ công bằng thước dây, không đo máy công nghệ tọa độ số. Việc xác định ranh giới, mốc giới đất đều do các chủ sử dụng đất tự thống nhất với các hộ giáp ranh. Tại thời điểm cấp GCNQSDĐ lần đầu đối với 03 thửa đất của 03 chủ sử dụng là ông H8; ông H5 và bà N; ông G và bà H3 thì các thửa đất đều có các cạnh liền kề giáp ranh, tiếp biên với nhau, không có khoảng trống (trừ cạnh tiếp giáp đường giao thông). Khi ông Nguyễn Sơn H8 tách đất để tặng cho các con là ông G và bà H3, ông H5 và bà N, ông H10, bà H4 thì công chức địa chính cùng cán bộ văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thị xã C (nay là Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố C) có đến thực địa để đo đạc, trích lục đo vẽ để làm thủ tục tách thửa. Tuy nhiên, quá trình ông G, bà H3 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà L; ông H10 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông G, bà H3; ông H5, bà N chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh H8, chị H8 thì các bên chỉ làm thủ tục văn bản hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có công chứng để làm thủ tục sang tên GCNQSDĐ, không có cán bộ chuyên môn về thực địa để đo đạc hiện trạng và trích lục thửa đất. Do thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất là chuyển nhượng nguyên thửa nên việc đo đạc, kiểm tra hiện trạng không cần thiết thực hiện. Ngày 08/9/2023 chị L có nộp đơn đề nghị đến U. Sau khi tiếp nhận đơn, Hội đồng hòa giải đã tiến hành hòa giải tranh chấp đất đai theo quy định của pháp luật. Quá trình hòa giải, các bên đương sự không có tiếng nói chung và không thống nhất được ranh giới, mốc giới nên hòa giải không thành. Sau đó, UBND phường hướng dẫn chị L làm đơn đến Tòa án nhân dân thành phố Chí Linh để giải quyết vụ việc theo thẩm quyền. Ngày 14/11/2023 chị L có đơn đề nghị UBND phường S ngăn chặn anh H8, chị H8 xây dựng nhà ở do hai bên đang tranh chấp đất đai. Tuy nhiên, do thời điểm này Tòa án nhân dân thành phố Chí Linh đã thụ lý vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất giữa chị L và vợ chồng anh H8, chị H8 nên UBND phường đã ban hành công văn số 285/CV-UBND ngày 20/11/2023 trả lời cho chị L biết thẩm quyền áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời là do Tòa án tiến hành. Hiện nay diện tích hiện trạng sử dụng đất của chị L là 161,7m², của anh H8 và chị H8 là 157,0m² đều tăng so với diện tích được cấp tại GCNQSDĐ; hình thể thửa đất có kích thước thay đổi so với

giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Địa phương xác định phần diện tích đất hiện trạng tăng thêm của các bên không phải là phần đất công do địa phương quản lý; các mốc giới lịch sử trên địa bàn khu dân cư N, phường S, thành phố C không còn như thời điểm lập bản đồ địa chính, vì hiện nay đường ngõ, đường khu dân cư đã thay đổi về kích thước so với trước do làm đường, người dân chuyển nhượng, tặng cho, tách đất.

6. Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:

Tổng diện tích hiện trạng đất của anh H8, chị H8: Diện tích sử dụng 157,0 m² có các cạnh giáp ranh như sau: Cạnh phía Đông Bắc giáp phần đất nhà bà H6 có chiều dài (6,76 + 17,11 + 7,15)m; cạnh phía Tây Bắc giáp phần đất nhà anh H7 có chiều dài 5,34 m; cạnh phía Tây Nam giáp phần đất của chị L có chiều dài (6,66 + 17,8 + 8,47)m; cạnh phía Đông Nam giáp ngõ 44 có chiều dài là 5,05m. Tài sản gắn liền với đất: 01 nhà 02 tầng xây dựng năm 2023, diện tích xây dựng 84,4m²; 01 lán tôn phía trước nhà 02 tầng xây dựng 2023, diện tích 29,9 m²; 01 bức tường giáp phía nhà chị L có chiều dài 5,7 m, cao 2,3 m, xây bằng gạch chỉ đỏ; 01 trụ cổng giáp phía nhà chị L kích thước (0,5 x 0,5 x 2,7)m. Tổng diện tích hiện trạng đất của chị L: Diện tích sử dụng 161,7 m², có các cạnh giáp ranh như sau: Cạnh phía Đông Bắc giáp phần đất nhà anh H8, chị H8 có chiều dài (8,47 + 17,08 + 6,66)m; cạnh phía Tây Bắc giáp phần đất nhà anh H7 có chiều dài 4,97m; cạnh phía Tây Nam giáp phần đất của ông G, bà H3 có chiều dài (4,98 + 2,18 + 4,12 + 13,15 + 9,03)m; cạnh phía Đông Nam giáp ngõ 44 có chiều dài là 5,30 m. Tài sản gắn liền với đất: 01 nhà 02 tầng xây dựng năm 2004 (do ông G, bà H3 xây dựng), diện tích xây dựng 62,1 m²; 01 bếp đồ mái bằng và lợp tôn bên trên, có diện tích 20,8 m², xây dựng năm 2004; 01 nhà để xe phía trước nhà 02 tầng, có diện tích 32,5 m², xây dựng năm 2023; 01 đoạn tường phía sau nhà giáp phía đất của anh H8, chị H8, có chiều dài 6,66 m, do chị L xây năm 2019 bằng gạch ba banh. Phần diện tích đất của ông G, bà H3 và bà H4: Do ranh giới giữa các thửa đất này không xác định được về hiện trạng nên Tòa án tiến hành đo tổng thể có diện tích là 514,4 m².

Phần đất tranh chấp do chị L xác định gồm 02 phần diện tích tranh chấp: Phần đất tranh chấp thứ nhất được xác định như sau: Từ vị trí góc tường nhà ông H7 là điểm A4 trên sơ đồ kéo về hướng đất nhà anh H8, chị H8 là 0,2 m, xác định là điểm B1; từ điểm B1 nối vào vị trí góc nhà của nhà bị đơn ký hiệu là điểm A16; phần đất này có diện tích $S_4 = 0,7 \text{ m}^2$, được giới hạn bởi các điểm: B1, A16, A4 đến B1; trên đất không có tài sản gắn liền với đất mà chỉ có phần đất vườn nguyên bản. Phần đất tranh chấp thứ hai được xác định như sau: Từ vị trí góc đất hiện trạng chị L đang sử dụng giáp đường ngõ 44 ký hiệu là điểm A9 kéo dài về hướng đất của nhà bị đơn một đoạn là 0,07m xác định được điểm B4; từ vị trí góc nhà hai tầng của nhà nguyên đơn được ký hiệu là C1 kéo dài về hướng nhà bị đơn một khoảng cách là 0,25 m xác định được điểm B3; phần đất này có diện tích $S_5 = 2,3 \text{ m}^2$, được giới hạn bởi các điểm A9, B4, B3, B2, A15 đến A9; trong đó điểm A15 là vị trí góc nhà của anh H8, chị H8 phía trước, điểm B2 là vị trí góc nhà phía cuối nhà 02 tầng của chị L; tài sản trên phần diện tích

đất này gồm: Một phần nhà 02 tầng do anh H8, chị H8 xây dựng năm 2023 có diện tích xây dựng trên phần đất tranh chấp là 1,2 m², được giới hạn bởi các điểm: B2, C2, A15 đến B2; một phần lán tôn thường do anh H8, chị H8 xây dựng năm 2023 có diện tích xây dựng trên phần đất tranh chấp là 0,8 m², được giới hạn bởi các điểm C2, A15, C3, C4, B3 đến C2; phần nền lán tôn được lát bằng gạch hoa, diện tích 0,8m².

Đất ở có giá 7.500.000 đồng/1m², đất vườn có giá là 85.000 đồng/1m². Về tài sản gắn liền với đất: Tài sản gắn liền với đất của anh H8, chị H8: 01 nhà 02 tầng xây dựng năm 2023, diện tích 84,4 m² có giá trị là 799.678.846 đồng; lán tôn trước nhà 02 tầng xây dựng năm 2023, diện tích 29,9m² có giá trị là 16.870.958 đồng; tường giáp nhà chị L dài 5,7 m, cao 2,3 m, xây gạch chỉ, có giá trị 4.147.023 đồng; 01 trụ cổng giáp nhà chị L kích thước (0,5 x 0,5 x 2,7)m có giá trị là 1.075.917 đồng. Tài sản gắn liền với đất của chị L: 01 nhà 02 tầng xây dựng năm 2004, diện tích 62,1m², có giá trị là 122.381.103 đồng; 01 bếp đồ mái bằng, lợp tôn bên trên, diện tích 20,8m², xây dựng năm 2004, có giá trị là 10.367.232 đồng; 01 lán để xe ở vị trí trước nhà 02 tầng, xây dựng năm 2023, diện tích 32,5m² có giá là 74.300.850 đồng; 01 đoạn tường xây gạch ba banh, xây dựng năm 2019, chiều dài 6,66m, cao 2,1m, có giá trị 2.186.619 đồng.

7. Kết quả xác minh tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C xác định: Theo Điều 79 Nghị định 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai và các văn bản luật hiện hành quy định không bắt buộc phải đo đạc lại thửa đất khi thực hiện thủ tục chuyển nhượng cả thửa đất. Việc ông H5, bà N chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 11, tờ bản đồ số 02, địa chỉ: Sao Đỏ - C - Hải Dương cho anh Đỗ Thái H, chị Đoàn Thị H1 năm 2018 và việc ông G, bà H3 chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 256, tờ bản đồ số 02, địa chỉ: S - C - Hải Dương cho chị L năm 2019 sẽ theo quy định của Luật Đất đai năm 2013 và văn bản hướng dẫn thi hành luật đất đai năm 2013. Đây là những trường hợp chuyển nhượng cả thửa đất nên không có quy định bắt buộc phải đo đạc lại thửa đất khi thửa đất đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và người sử dụng đất không có nhu cầu đo đạc. Do vậy, trường hợp cấp GCNQSDĐ cho anh H1, chị H1 và chị L đều không lập hồ sơ đo đạc khi thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

8. Tại Bản án số 09/2025/DS-ST ngày 22/4/2025, Tòa án nhân dân thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực 9 - Hải Phòng) đã quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là chị Nguyễn Thị Mai L về việc: Yêu cầu Tòa án xác định ranh giới, mốc giới giữa thửa đất số 256 và thửa đất số 11, đều thuộc tờ bản đồ số 02, địa chỉ: S - C - Hải Dương theo sơ đồ đo đạc hiện trạng tại buổi xem xét, thẩm định tại chỗ là các đoạn thẳng nối các điểm: B4, B3, B2, A16 đến B1; buộc anh Đỗ Thái H, chị Đoàn Thị H1 phải trả lại chị Nguyễn Thị Mai L toàn bộ diện tích đất đã lấn chiếm là 03m², trong đó: 2,3m² được giới hạn bởi các điểm B2, B3, B4, A9, A15 nối đến điểm B2 và 0,7m² được giới hạn bởi các điểm A4, B1, A16 nối đến điểm A4 trên sơ đồ đo

đặc tại buổi xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 29/7/2024; buộc anh Đỗ Thái H, chị Đoàn Thị H1 phải tháo dỡ toàn bộ công trình đã xây dựng trên phần đất lấn chiếm.

Xác định ranh giới, mốc giới giữa thửa đất số 256 và thửa đất số 11, đều thuộc tờ bản đồ số 02, địa chỉ: S - Chí Linh - H theo hiện trạng sử dụng đất của chị Nguyễn Thị Mai L và anh Đỗ Thái H, chị Đoàn Thị H1 là các đoạn thẳng nối các điểm: A9, A15, B2, A16 đến A4 trên sơ đồ đo đạc thẩm định tại chỗ ngày 29/7/2024.

Ngoài ra bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 26/4/2025, nguyên đơn chị Nguyễn Thị Mai L kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xác định phần ranh giới, mốc giới giữa gia đình chị và gia đình anh H1. Yêu cầu vợ chồng anh H1 phải phá dỡ các công trình trên đất lấn chiếm để trả lại đất cho chị L.

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn xác định bị đơn lấn chiếm của nguyên đơn 3m² đất; đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, buộc bị đơn trả lại phần diện tích 0,7m² đất lấn chiếm phía sau, đồng ý giao cho bị đơn sử dụng phần diện tích đất 2,3m² đất lấn chiếm phía trước và bị đơn phải bồi thường thiệt hại do quyền sử dụng đất của nguyên đơn bị giảm giá trị là 300.000.000đồng. Nguyên đơn không đưa ra được chứng cứ xác định giá trị thiệt hại trên.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm và đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn. Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 09/2025/DS-ST ngày 22/4/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực 9 - Hải Phòng). Buộc nguyên đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Kháng cáo của nguyên đơn trong thời hạn luật định và đã nộp tạm ứng án phí nên được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

Theo bản đồ năm 1993, thửa đất của chị Nguyễn Thị Mai L và vợ chồng anh Đỗ Thái H đều nằm trong thửa đất 30, tờ bản đồ số 02, diện tích 815m², chủ sử dụng là ông Nguyễn Sơn H8. Năm 2011, ông Nguyễn Sơn H8 tặng cho các con là vợ chồng ông H5, bà N và vợ chồng ông G, bà H3. Ngày 24/8/2011, UBND thị xã C, tỉnh Hải Dương cấp GCNQSDĐ cho vợ chồng ông H5, bà N (thửa đất 11, tờ bản đồ số 02, diện tích 154 m²) và cho vợ chồng ông G, bà H3 (thửa đất 256, tờ bản đồ số 02, diện tích 160 m²). Ngày 30/7/2018, ông H5, bà N chuyển nhượng thửa đất trên cho vợ chồng anh H8. Ngày 03/10/2019, ông G, bà H3 chuyển nhượng thửa đất trên cho chị L (các bên có lập hợp đồng chuyển nhượng và có chứng thực của Văn phòng C). Ngày 04/9/2018, vợ chồng anh H8

được UBND thị xã C cấp GCNQSDĐ; ngày 21/11/2019, chị L được UBND thành phố C cấp GCNQSDĐ.

Khi ông Nguyễn Sơn H8 tách đất cho vợ chồng ông G, bà H3 và vợ chồng ông H5, bà N đều không có văn bản đo vẽ hiện trạng, ký giáp ranh giữa các chủ sử dụng. Thực tế ông G, bà H3 đã nhận đất được tặng cho và đã xây dựng nhà ở kiên cố, tường rào phía trước từ năm 2004 để tách biệt với phần đất của vợ chồng ông H5, bà N. Giữa ông H5, bà N và ông H3, bà G không có tranh chấp ranh giới, mốc giới. Thực tế ranh giới giữa đất ông G, bà H3 và đất ông H5, bà N không phải là đường thẳng mà là đường gấp khúc bởi các đoạn tường nhà và tường rào. Năm 2011 vợ chồng ông G và vợ chồng ông H5 được cấp GCNQSDĐ ranh giới giữa đất của hai gia đình trên GCNQSDĐ là đường thẳng trong khi giữa hai bên không có biên bản xác định ranh giới mốc giới. Như vậy, GCNQSDĐ cấp cho vợ chồng ông G và vợ chồng ông H5 không phù hợp với hiện trạng sử dụng đất. Khi ông H5, bà N chuyển nhượng đất cho vợ chồng anh H8 và khi ông G, bà H3 chuyển nhượng đất cho chị L các bên đều không đo vẽ hiện trạng, không ký giáp ranh mà chỉ chuyển tên trên GCNQSDĐ. Do đó, GCNQSDĐ của vợ chồng anh H8 và của chị L đều không phù hợp với thực tế sử dụng đất và không là căn cứ xác định ranh giới đất.

Chị L trình bày khi nhận chuyển nhượng đất ông G có nói phía bên trái nhà ở chính của ông G vẫn còn đất nhưng thực tế vợ chồng ông G và vợ chồng ông H5 xác định ranh giới trên thực tế là mép ngoài tường nhà và tường rào do ông G xây dựng năm 2004. Năm 2019, chị L xây đoạn tường rào phía sau để xác định ranh giới với đất vợ chồng anh H8. Tại phiên tòa, chị L, anh H2 xác định khi xây tường rào phía sau, ông G xác định ranh giới cho chị L và vợ chồng anh H8, các bên không có tranh chấp. Hiện trạng đất của chị L và của vợ chồng anh H8 đều tăng so với GCNQSDĐ mà hai bên được cấp.

Từ những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử có căn cứ xác định quá trình sử dụng đất, giữa vợ chồng ông G, bà H3 và vợ chồng ông H5, bà N đã có thỏa thuận về ranh giới đất của hai nhà trên thực tế xác lập từ 2004 là mém ngoài nhà ở chính và mép ngoài tường bao phía trước do ông G xây dựng. Khi chị L và vợ chồng anh H8 nhận chuyển nhượng đất đều đã chấp nhận ranh giới đất trên thực tế đã được chủ cũ xác lập nên mới không có việc xác định ranh giới mốc giới trên thực địa. Cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của chị L về việc xác định vợ chồng anh H8 lấn chiếm đất của chị L là phù hợp. Kháng cáo của chị L không có căn cứ chấp nhận.

[3] Về án phí phúc thẩm: Chị L kháng cáo không được chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[4] Các nội dung khác của bản án không có kháng cáo, kháng nghị, không được Hội đồng xét xử xem xét giải quyết có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308, Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 29 Nghị quyết 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 kháng cáo của chị Nguyễn Thị Mai L. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2025/DS-ST ngày 22/4/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực 9, thành phố Hải Phòng).

2. Buộc chị Nguyễn Thị Mai L phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được đối trừ 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0002669 ngày 06/5/2025 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 9 - Hải Phòng); chị L đã nộp đủ án phí.

3. Các nội dung khác của bản án không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực thi hành, kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- VKSND TP. Hải Phòng;
- TAND khu vực 9 - Hải Phòng;
- Phòng THADS khu vực 9- Hải Phòng;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Hữu Hiệu