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: 151/2026/DS-PT
Ngày 22-5-2026
V/v tranh chấp đất đai 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 toạ phiên tòa: Bà Đặng Hồ Điệp.

Các Thẩm phán: Ông Phạm Văn Hợp

Ông Nguyễn Minh Tân

- Thư ký phiên toà: Bà Nguyễn Thu Trang - 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 22 tháng 5 năm 2026, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Hải Phòng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 15/2026/TLPT-DS ngày 12 tháng 02 năm 2026 về việc "Tranh chấp đất đai về quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 41/2025/DS-ST ngày 31 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 số 95/2026/QĐ-PT ngày 09 tháng 3 năm 2026, Quyết định tạm ngừng phiên toà số 22/2026/QĐPT-DS ngày 23 tháng 4 năm 2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Đình G, sinh năm 1960, căn cước công dân số 030060002599 và ông Nguyễn Đình T, sinh năm 1965, căn cước công dân số 030065018319; cùng ở địa chỉ: Số A phố Đ, xã G, thành phố Hải Phòng; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Ông Đoàn M - Luật sư, Văn phòng L1. Địa chỉ: Số A X, phường H, thành phố Hải Phòng; có mặt.

2. Bị đơn: Ông Bùi Quang Q, sinh năm 1955, căn cước công dân số 030055001729 và bà Bùi Thị T1, sinh năm 1962, căn cước công dân số 030162007888. Đều ở địa chỉ: Số B phố Đ, xã G, thành phố Hải Phòng; có mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1957. Địa chỉ: Hồ N, phường H, tỉnh Quảng Ninh; vắng mặt.

3.2. Ông Nguyễn Đình L, sinh năm 1968. Địa chỉ: C, phường C, tỉnh Quảng Ninh; vắng mặt.

3.3. Bà Nguyễn Thị T2, sinh năm 1959. Địa chỉ: Số B đường G, phường T, thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

3.4. Bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1961. Địa chỉ: Thôn Q, xã T, thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

3.5. Bà Nguyễn Thị T3, sinh năm 1974. Địa chỉ: Khu F, xã G, thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

3.6. Bà Nguyễn Thị Vân A (đã chết năm 2000).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị Vân A: Ông Đỗ Văn N, sinh năm 1960; chị Đỗ Thị Thùy D, sinh năm 1988 và anh Đỗ Tuấn D1, sinh năm 1991; đều ở địa chỉ: Khu M, phường Đ, tỉnh Quảng Ninh; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của bà C, ông L, bà T2, bà Đ, bà T3, ông N, chị D, anh D1: Ông Nguyễn Đình G, sinh năm 1960 và ông Nguyễn Đình T, sinh năm 1965. Đều ở địa chỉ: Số A phố Đ, xã G, thành phố Hải Phòng, là người đại diện theo ủy quyền; có mặt.

4. Người kháng cáo:

- Ông Nguyễn Đình G và Nguyễn Đình T là nguyên đơn.

- Ông Bùi Quang Q và bà Bùi Thị T1 là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Lời khai trong quá trình giải quyết vụ án của nguyên và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Thửa đất số 10, tờ bản đồ số 33 có địa chỉ phố Đ, xã G, thành phố Hải Phòng hiện ông G, ông T đang quản lý, sử dụng có nguồn gốc từ đời các cụ Nguyễn Đình T4 và cụ Vũ Thị M1.

Cụ T4 và cụ M1 sinh được hai con trai là Nguyễn Đình B (tên gọi khác Nguyễn Đình K) chết năm 2022 và Nguyễn Đình T5 chết năm 2020. Mặc dù tại bản đồ và sổ mục kê 299 thửa đất chỉ đứng tên cụ K (Biền) nhưng trên thực tế khi vợ chồng cụ T4 chết đã để lại thửa đất này cho hai con cùng quản lý, sử dụng và bản đồ đo đạc năm 2004 đã thể hiện cụ K (Biền), cụ T5 cùng đứng tên chủ sử dụng.

Cụ Nguyễn Đình K (B) và cụ Phạm Thị X (chết năm 2009) là bố mẹ đẻ của bà Nguyễn Thị C, ông Nguyễn Đình G, bà Nguyễn Thị Vân A, ông Nguyễn Đình L.

Cụ Nguyễn Đình T5 và cụ Bùi Thị T6 (chết 2022) là bố mẹ đẻ của bà Nguyễn Thị T2, bà Nguyễn Thị Đ, ông Nguyễn Đình T, bà Nguyễn Thị T3.

Do phần đất ao của các ông giáp ranh với phần đất của ông Q, bà T1 nên mỗi năm gia đình ông Q, bà T1 lấn chiếm một ít vào phần đất ao của gia đình ông. Năm 2009 cụ K (Biền) đã có đơn khiếu nại đề nghị chính quyền địa phương giải quyết nhưng kết quả giải quyết như thế nào các ông không nắm được. Năm 2016 cụ K (Biền), cụ T5 lấp ao đồng thời gọi vợ chồng ông Q, bà T1 là hộ giáp ranh sang cùng thống nhất mốc giới để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do gia đình bà T1, ông Q chỉ mốc giới sang phần đất ao đã san lấp nên gia đình đã gửi đơn và được U nhưng không thành.

Theo kết quả đo đạc hiện trạng ngày 05/10/2020 thì phần cạnh giáp ranh giữa gia đình ông và gia đình ông Q là đường gấp khúc không còn là đường thẳng như bản đồ đo đạc 299. Chính vì vậy, các ông có đơn khởi kiện đề nghị Tòa án buộc gia đình ông Q, bà T1 phải tháo dỡ tường bao, dỡ bỏ tường rào, di dời cây cối để lại phần diện tích lấn chiếm 32,2m^2 cho gia đình các ông.

Tại biên bản lấy lời khai và trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Bùi Quang Q, bà Bùi Thị T1 trình bày:

Ông Q, bà T1 có thửa đất số 09, tờ bản đồ số 33 có địa chỉ phố Đ, xã G, thành phố Hải Phòng. Thửa đất này có nguồn gốc do cụ Bùi Quang T7 và cụ Nguyễn Thị M2 (bố mẹ đẻ ông Q) tặng cho lại vợ chồng, các anh chị em trong gia đình đều nhất trí và đã được công nhận quyền sử dụng đất khi thiết lập bản đồ đo đạc theo chỉ thị 299. Trên thửa đất có 01 căn nhà mái bằng một tầng xây dựng năm 1988; 01 nhà hố xí tro xây dựng sau trận lụt năm 1971 và một số cây cối lâu năm như nhãn, bưởi, bụi mai và sung. Quá trình sử dụng, vợ chồng ông xây dựng thêm 01 gian nhà trên tầng 2 vào năm 1999 và 01 gian bếp nối tiếp căn nhà vào năm 2006. Ông bà không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bởi lẽ phần đất của gia đình là đất liền thổ còn đất của cụ B là đất ao mới được san lấp vào năm 2016, tại cạnh Tây Nam giáp với đất cụ B hiện vẫn còn tồn tại các công trình để phân định ranh giới, mốc giới giữa hai nhà (nhà hố xí tro xây dựng, cây lâu năm, đoạn tường). Bên cạnh đó, việc đo vẽ theo bản đồ 299 bằng tay, chỉ thể hiện số thửa và diện tích mà không thể hiện rõ kích thước các cạnh nên độ chính xác không cao, kết quả đo đạc theo hiện trạng hiện nay hoàn toàn phù hợp với kết quả đo vẽ năm 2004, cụ T5 là người đã ký giáp ranh, công nhận mốc giới giữa hai gia đình nên không có việc gia đình lấn chiếm đất như phía nguyên đơn trình bày.

Lời khai của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị

C, ông Nguyễn Đình L, bà Nguyễn Thị T2, bà Nguyễn Thị Đ, bà Nguyễn Thị T3, ông Đỗ Văn N, chị Đỗ Thị Thùy D, anh Đỗ Tuấn D1 thống nhất trình bày:

Thửa đất 10, tờ bản đồ số 33 có địa chỉ phố Đ, xã G, thành phố Hải Phòng mà ông G, ông T đang sử dụng có nguồn gốc từ đời các cụ Nguyễn Đình T4 và cụ Vũ Thị M1. Khi cụ T4 và cụ M1 chết đã để lại cho hai người con trai là Nguyễn Đình K (tên gọi khác Nguyễn Đình B) và Nguyễn Đình T5 thửa đất này. Năm 2016 cụ K, cụ B lấp ao để phân chia đất cho ông G, ông T trực tiếp quản lý, sử dụng nên những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không nắm được về việc phân định ranh giới, mốc giới giữa gia đình ông G, ông T và gia đình ông Q, bà T1. Nay những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nhất trí với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Kết quả xác minh tại Ủy ban nhân dân xã G thể hiện:

Về nguồn gốc thửa đất của ông Nguyễn Đình G, ông Nguyễn Đình T: Theo bản đồ 299 thể hiện thửa đất 331, tờ bản đồ số 6 diện tích 330m^2, loại đất ao mang tên Nguyễn Đình K, sổ mục kê kèm theo thể hiện diện tích 300m^2; chữ ký "Thuần + Biền" trong bảng thống kê diện tích loại đất, chủ sử dụng theo hiện trạng ghi Thuần + Biền, có chữ ký của ông T5 + Biền. UBND xã xác nhận thời điểm thành lập bản đồ theo chỉ thị 299 năm 1980 là quãng thời gian dài, đội ngũ lãnh đạo và công chức chuyên môn đã lớn tuổi hoặc đã chết cho lên không xác định được diện tích đúng theo bản đồ hay sổ mục kê. Căn cứ vào các tài liệu do cán bộ thời kỳ trước bàn giao được lưu trữ tại UBND xã thì chữ ký "Thuần + Biền" trong bảng thống kê diện tích loại đất chủ sử dụng theo hiện trạng và trong biên bản xác định ranh giới mốc giới thửa đất, là tài liệu hiện đang lưu giữ tại xã. Bản đồ 299 không có hệ toạ độ nên độ chính xác không cao, do vậy không thể đo tỷ lệ trên bản đồ 299 để xác định kích thước các cạnh của thửa đất. Nguồn gốc thửa đất của ông Bùi Quang Q, bà Bùi Thị T1; theo bản đồ 299 và sổ mục kê kèm theo thể hiện thửa đất 332, tờ bản đồ số 6 diện tích 220m^2, loại đất T mang tên Nguyễn Thị M2. Theo bản đồ 2004 và sổ thống kê diện tích loại đất thể hiện thửa đất số 9, tờ bản đồ số 33, diện tích 288,1m^2 loại đất “T” mang tên ông Bùi Quang Q, biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất ông Q chưa ký xác nhận chủ sử dụng đất. Ngoài hồ sơ 299 và hồ sơ 2004, UBND xã không còn lưu giữ tài liệu nào khác.

Kết quả xem xét, thẩm định và định giá tài sản thể hiện:

Theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 15/8/2025: Tổng diện tích hiện trạng thửa đất nhà ông T, ông G đang quản lý sử dụng là S2= 340,3 m^2 có tứ cận: Phía Đông Bắc giáp ngõ có chiều dài cạnh là 2,09+1,43+1,57+3,33+1,57+1,84+2,25m. Phía Tây Bắc giáp phần đất của ông G và ông Q đang sử dụng có chiều dài cạnh 15,13+1,08+2,61+5,46+3,72+2,70+0,54m. Phía Tây Nam giáp ngõ C phố Đ có

chiều dài cạnh 7,63m. Phía Đông Nam giáp ngõ đi có chiều dài cạnh 2,83+12,13+12,30m.

Tổng diện tích hiện trạng thửa đất nhà ông Q, bà T1 đang quản lý, sử dụng là S1+S3= 291,6m^2 có tứ cận: Phía Đông Bắc giáp phần đất nhà ông G và phần đất ao chung có chiều dài cạnh 1,08+9,82+6,62m. Phía T giáp ngõ đi vào nhà ông G có chiều dài cạnh là 8,94+0,25+5,72+0,35+0,35m. Cạnh phía Tây Nam giáp đường N có chiều dài cạnh 8,31+4,05+3,00+2,47+3,66m. Cạnh phía Đông Nam giáp ngõ C phố Đ và phần đất của ông G, ông T có chiều dài cạnh là 0,68+0,54+2,70+3,72+5,46+2,61m.

Phần diện tích đất tranh chấp được ký hiệu là S3= 27m^2 có tứ cận: Phía Đông Bắc giáp phần đất của ông G, ông T có chiều dài cạnh 1,08m. Phía Tây Bắc giáp nhà ông Q có chiều dài cạnh 15,07m. Phía Tây Nam giáp ngõ C phố Đ có chiều dài 3,66m, Phía Đông Nam giáp ngõ C phố Đ và phần đất của ông G, ông T có chiều dài cạnh 0,68+0,54+3,72+5,46+2,61m. Các tài sản trên phần đất tranh chấp gồm: 01 phần nhà vệ sinh có diện tích 0,6m^2 được xây dựng năm 1971; 01 đoạn tường 10, gạch chỉ có chiều dài 3,57m, cao 1,2m được xây dựng năm 1993 và 01 đoạn tường giáp ngõ C + giáp một phần đất của ông G, ông T có chiều dài 0,68+0,54m, cao 1,2m cùng một số cây cối: 01 cây roi đường kính gốc 0,2m, tán 3m; 01 cây bưởi đường kính gốc 0,3m, tán 3m; 01 cây sung đường kính gốc 0,4m tán 4ml 01 cây trứng gà đường kính gốc 0,1m tán 2m; 01 cây trứng gà đường kính gốc 0,1m tán 1m.

Theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 19/9/2025:

Vị trí hố thứ 1 (Phần đất của gia đình ông G) đào sâu 1,3m, rộng 1m và dài 1,3m phát hiện cầu ao gồm ba bậc (mỗi bậc có độ rộng 35cm; dài 1,5m).

Vị trí hố thứ 2 (A30) đào sâu 1,3m, hiện trạng phần đất đào lên gồm 03 lớp (lớp thứ nhất từ phần bề mặt xuống 50cm là phần cát san lấp, lớp thứ hai 50cm là bùn đen, lớp thứ ba 30cm là bùn dẻo). Từ vị trí hố thứ 2 tiến hành đào mở rộng từ phía A30 đến A12 70cm thì phần đất ở mép hố là một lớp đất.

Vị trí hố thứ 3 (A29) đào sâu 1,3m, rộng 1m và dài 3,5 m phát hiện cầu ao, mép ngoài bậc cuối cùng của cầu ao trùng với điểm A29.

Vị trí hố thứ 4 (A28) đào sâu 1,3m, hiện trạng phần đất đào lên gồm 03 lớp (lớp thứ nhất từ phần bề mặt xuống 50cm là phần cát san lấp, lớp thứ hai 50cm là bùn đen, lớp thứ ba 30cm là bùn dẻo). Từ vị trí hố thứ 4 tiến hành đào mở rộng vào phần đất nhà ông Q 60cm thì phần đất ở mép hố là một lớp đất.

Vị trí hố thứ 5 (A27) đào sâu 1,3m, hiện trạng phần đất đào lên gồm 03 lớp (lớp thứ nhất từ phần bề mặt xuống 50cm là phần cát san lấp, lớp thứ hai 50cm là bùn đen, lớp thứ ba 30cm là bùn dẻo). Từ vị trí hố thứ 4 tiến hành đào mở rộng vào

phần đất nhà ông Q 70cm thì phần đất ở mép hố là một lớp đất.

Vị trí hố thứ 6 (A26) đào sâu 1,2m là một dạng đất, không phân tầng.

Kết quả kiểm tra hiện trạng do ông G và ông T đề nghị Tòa án xem xét, kiểm tra lại hiện trạng đồng thời ông T tiến hành đóng cọc, chỉ lại mốc giới với kết quả như sau: Phần đất hiện trạng còn lại của gia đình ông T, ông G là 324,4m^2 được giới hạn bởi các điểm A12 A13 A14 A15 A16 A17 A18 A19 C4 C3 C2 C1 A26 A27 A28 A29 A30 đến A12. Đối với phần đất có diện tích 15,9m^2 được giới hạn bởi các điểm A19 A20 A21 A22 A23 A24 A26 C1 C2 C3 C4 theo ông T trình bày là phần đất ngõ xóm đồng thời xuất trình biên bản xác định ranh giới, mốc giới giữa gia đình cùng ông trưởng thôn và các hộ dân để chứng minh phần đất thuộc quyền sở hữu hợp pháp của gia đình.

Tại phiên họp kiểm tra việc tiếp cận, giao nộp công khai chứng cứ và hòa giải, trên cơ sở kết quả đo vẽ hiện trạng, nguyên đơn thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện, đề nghị Tòa án buộc gia đình ông Q, bà T1 trả lại phần đất lấn chiếm 27m^2 được giới hạn bởi các điểm A1 A12 A30 A29 A28 A27 A26 A24 A25 đến A1 đồng thời tháo dỡ công trình cũng như cây cối trên phần đất lấn chiếm.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày: Căn cứ vào bản đồ 299 cho thấy, đất của nguyên đơn (phần giáp gianh với đất của ông Q bà T1) là 1 đường thẳng. Kể từ khi xảy ra tranh chấp đến nay, chưa khi nào các bên đề cập đến việc thửa đất ao của gia đình ông G, ông T có bờ hay không, vị trí cầu ao của gia đình ông G và cầu ao đá của gia đình ông Q cùng với bức tường tại điểm A12 đã tạo nên một đường ranh giới ổn định giữa hai gia đình. Bản đồ đo đạc hiện trạng năm 2004 thể hiện rõ hình thể, diện tích nhưng không đề cập nguyên nhân biến động diện tích.Thực tế có việc cụ T5 ký giáp gianh nhưng mục đích chỉ để xác định hiện trạng thửa đất, không nhằm mục đích xác định ranh giới, mốc giới. Đề nghị Hội đồng xét xử xác định đường gianh giới là đường kéo dài từ điểm A12 đến hết phần đất ra ngoài đường Đ, trên cơ sở đó chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn phần diện tích đất tương ứng.

Bị đơn không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Theo bị đơn hình thể kích thước của các thửa đất qua các thời kỳ đã có sự thay đổi; kết quả thẩm định đã thể hiện rõ vị trí đất thổ, vị trí đất ao; bức tường ở vị trí A12 đã được bố mẹ bị đơn xây dựng từ lâu đời; các công trình như hố xí tro xây sau năm 1971, bức tường đã được xây dựng từ năm 1993, các công trình này hiện vẫn đang tồn tại**,** phù hợp với việc hiện nay vẫn còn đang tồn tại bức tường điểm A26, phù hợp với thực tế sử dụng của bị đơn. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ việc các công trình trên đất đã tồn tại từ lâu đời để làm căn cứ giải quyết.

Tại Bản án số 41/2025/DS-ST ngày 31 tháng 12 năm 2025, Tòa án nhân dân khu vực 11 - Hải Phòng đã quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đình G, ông Nguyễn Đình T:

Xác định ông Bùi Quang Q và bà Bùi Thị T1 lấn chiếm của ông Nguyễn Đình G và ông Nguyễn Đình T 5,5m^2 đất.

Buộc ông Q, bà T1 phải trả lại cho ông G, ông T 5,5m^2 đất, được giới hạn bởi các điểm từ B1 A29 A30 đến B1 và các điểm A29 B2 B3 A26 A27 A28 đến A29.

Ông Q, bà T1 phải tháo dỡ, di dời công trình, cây cối trên diện tích đất 5,5m^2 để trả lại ông G, ông T.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đình G, ông Nguyễn Đình T về việc buộc ông Bùi Quang Q, bà Bùi Thị T1 phải trả lại phần diện tích 21,5m^2 đất.

3. Xác định ranh giới giữa thửa đất số 10 và thửa đất số 9, thuộc tờ bản đồ số 33 có địa chỉ tại phố Đ, xã G, thành phố Hải Phòng được giới hạn bởi các điểm từ A12 B1 A29 B2 B3 A26 A24 đến A25.

(Vị trí, hình thể, kích thước, diện tích đất theo sơ đồ kèm theo bản án).

Các đương sự có trách nhiệm thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai, và có quyền thực hiện các thủ tục tại cơ quan có thẩm quyền để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 08/01/2026, ông Nguyễn Đình G, ông Nguyễn Đình T kháng cáo, không đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm. Yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, xác định đường ranh giới thửa đất 332 của gia đình ông Q, bà T1 với thửa đất ao 331 là đường thẳng nối cạnh ngoài của bậc dưới cùng cầu ao xây gạch của gia đình ông G nối với điểm A12 kéo dài hết đất theo chiều Đ - T.

Ngày 14/01/2026, ông Bùi Quang Q và bà Bùi Thị T1 kháng cáo, không đồng ý trả lại ông Nguyễn Đình G, ông Nguyễn Đình T 5,5m^2 đất. Yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông G, ông T.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn và bị đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo, nguyên đơn giữ nguyên nội dung khởi kiện, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

Về việc chấp hành pháp luật tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung kháng cáo: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân khu vực 11 - Hải Phòng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Trên cơ sở nội dung vụ án, căn cứ vào tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được tranh tụng công khai tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về sự vắng mặt của các đương sự không có kháng cáo tại phiên toà lần thứ hai không có lý do, mặc dù đã được Toà án triệu tập hợp lệ. Căn cứ vào Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Toà án tiến hành xét xử vắng mặt họ.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của các đương sự:

[2.1] Về nguồn gốc đất, các bên thừa nhận và không tranh chấp: Về diện tích đất: Theo ông G, ông T thì giáp ranh giữa thửa đất 331 và thửa đất 332 theo bản đồ 299 đo vẽ năm 1980 là một đường thẳng, quá trình sử dụng đất, gia đình ông Q và bà T1 sử dụng thửa 332 đã lấn sang thửa đất 331 của ông G và ông T như hiện trạng đo vẽ ngày 05/10/2020 là 27m^2 nên yêu cầu bị đơn phải trả lại 27m^2 cho nguyên đơn.

[2.2] Theo các tài liệu trong hồ sơ thể hiện: Đối với thửa đất hiện ông G, ông T đang quản lý, sử dụng: Tại trích lục bản đồ 299 năm 1980 và sổ mục kê kèm theo thể hiện là Thửa đất 331, tờ bản đồ số 6 diện tích 330m^2 (sổ mục kê ghi 300m^2), loại đất ao mang tên Nguyễn Đình K. Theo bản đồ 2004 và sổ thống kê diện tích loại đất thể hiện là thửa đất số 10, tờ bản đồ số 33, diện tích 313,4m^2 loại đất ao mang tên T5 + Biền.

[2.3] Đối với thửa đất hiện ông Q, bà T1 đang quản lý, sử dụng: Tại trích lục bản đồ 299 và sổ mục kê kèm theo thể hiện là thửa đất 332, tờ bản đồ số 6 diện tích 220m^2, loại đất "T" mang tên Nguyễn Thị M2. Theo bản đồ 2004 và sổ thống kê diện tích, loại đất thể hiện là thửa đất số 9, tờ bản đồ số 33, diện tích 288,1m^2 loại đất "T" mang tên ông Bùi Quang Q.

[2.4] Như vậy, diện tích hai thửa đất đã có sự biến động tăng lên trong quá trình sử dụng từ năm 1980 đến năm 2004. Đối với bản đồ 299, thực hiện chỉ thị 299 của Thủ tướng Chính Phủ, các địa phương đã thực hiện việc đo vẽ theo ý kiến của Chính Phủ và đã được công nhận hợp pháp. Đối với bản đồ năm 2004, qua quá

trình sử dụng từ năm 1980 đến năm 2004, thực hiện ý kiến chỉ đạo của các cấp có thẩm quyền về việc lập hồ sơ, đo đạc bản đồ địa chính trên địa bàn của xã cho từng hộ gia đình, cá nhân và đã được cấp có thẩm quyền xác nhận. Như vậy, tài liệu là hai bản đồ nêu trên đã được Ủy ban nhân dân xã G xác nhận là tài liệu hợp pháp. Tuy nhiên, quá trình sử dụng, hình thể hai thửa đất đã có sự thay đổi so với bản đồ 299 lập năm 1980. Nên ngoài việc xem xét bản đồ 299 lập năm 1980 còn phải xem xét ranh giới, mốc giới lịch sử của thửa đất, công trình xây dựng trên đất và hiện trạng sử dụng đất. Xem xét hiện trạng thửa đất thấy, giáp ranh giữa thửa đất 331 và thửa đất 332 theo bản đồ 299 đo vẽ năm 1980 là một đường thẳng, thửa đất của gia đình ông G, ông T trước đây là ao. Tại phần đất giáp ranh với đất ao, từ năm 1971 gia đình ông Q bà T1 đã xây dựng một hố xí tro trên phần đất của gia đình ông Q, bà T1. Sau đó đến khoảng năm 1979 - 1980, gia đình ông Q xây dựng lại hố xí tro đúng trên nền công trình cũ. Thời điểm này, gia đình cụ T5 chưa san lấp ao. Phần diện tích đất ao của cụ B, cụ T5 sử dụng đến năm 2016 mới san lấp. Như vậy, ranh giới giữa hai thửa đất đã được các bên xác lập và thừa nhận từ năm 1971 đến năm 2016 không có tranh chấp. Bức tường của hố trí tro giáp với bờ ao của gia đình cụ T5 phù hợp với ranh giới giữa hai thửa đất của bản đồ 299 (theo kết quả thẩm định từ mốc A1 đến A12). Đối với diện tích đất ao được các bên thừa nhận do cụ T5 cho gia đình cụ M2 sử dụng nhờ phần bờ ao phía nhà cụ M2 để gia đình cụ M2 sử dụng vào việc sinh hoạt và gia đình cụ M2 đã tự kê các bậc cầu ao để tiện sử dụng. Sau này các bậc cầu ao bị lấp đi do gia đình cụ T5 san lấp ao nên giữa hai bên không còn việc sử dụng ao chung nữa. Như vậy, căn cứ vào lời khai của các bên, xác định bậc cầu ao gia đình cụ M2 xây dựng nhờ trên phần đất ao của gia đình cụ T5, nhưng sự việc này được cấp sơ thẩm nhận định "Đối với vị trí A29 là phần cầu ao đá của nhà ông Q được xây dựng từ thời các cụ để lại, gồm 03 bậc, mép ngoài bậc cuối cùng của cầu ao trùng với điểm A29 mà bị đơn đã quản lý sử dụng từ thời cụ M2 cho đến nay gia đình cụ T5, cụ B không có ý kiến gì" để khẳng định hai bên đã xác định mốc giới là bậc cầu ao đá cuối cùng là không phù hợp với thực tế sử dụng đất của các bên, không phù hợp với ranh giới, mốc giới được tồn tại từ khi lập bản đồ 299 năm 1980.

[2.5] Ngoài ra, cấp sơ thẩm nhận định "Trên phần đất tranh chấp vẫn còn tồn tại các công trình như nhà hố xí tro được xây dựng năm 1972 - 1973, nối liền với hố xí tro là bức tường A1 A25 A24 A26 được xây dựng năm 1993, gia đình ông Q, bà T1 vẫn quản lý, sử dụng. Như vậy, các công trình trên đất đã tồn tại đến nay đã trên 30 năm, hai gia đình đã chấp nhận phần ranh giới, mốc giới và sử dụng ổn định đến năm 2017 cụ B (tức Ký) mới có ý kiến cho rằng gia đình ông Q, bà T1 lấn chiếm", thấy rằng, theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ của cấp sơ thẩm thể hiện mốc A1 đến A25 là được thể hiện trên phần đất của gia đình ông G, ông T do gia đình ông T1 bà Q xây dựng giáp với đường của ngõ C phố Đ là xác định ranh

giới giữa thửa đất và ngõ đi chung. So sánh giữa điểm A1 đến A12 là ranh giới giữa hai thửa đất theo bản đồ 299 thì từ năm 1993 gia đình ông Q, bà T1 đã sử dụng lấn sang thửa đất của cụ T5 là 3,66m ngang (theo kết quả đo đạc của cấp sơ thẩm). Cho rằng gia đình ông Q, bà T1 đã lấn chiếm, sử dụng đất của gia đình cụ T5, nên từ năm 2017 cụ T5 đã có đơn yêu cầu Ủy ban nhân dân huyện G, tỉnh Hải Dương (cũ) giải quyết. Như vậy, thời điểm năm 1993 đến năm 2017 xảy ra tranh chấp, chưa đủ 30 năm nhưng cấp sơ thẩm nhận định ranh giới đã tồn tại từ 30 năm trở lên mà không có tranh chấp là không đúng quy định tại khoản 1 Điều 175 của Bộ luật Dân sự.

[2.6] Đối với bản đồ năm 2004, khi đo đạc đã được cụ T5 ký giáp ranh với thửa 332, nhưng ông T bà T1 không ký, chưa xác nhận chủ sử dụng đất nên cấp sơ thẩm không căn cứ vào bản đồ 2004 để xác định ranh giới, mốc giới giữa thửa đất của ông G, ông T với ông Q, bà T1 là có căn cứ.

[2.7] Từ những phân tích trên, căn cứ vào bản đồ 299 lập năm 1980 và hiện trạng sử dụng đất của các bên, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Đình G và ông Nguyễn Đình T, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận kháng cáo của ông Bùi Quang Q và bà Bùi Thị T1, sửa bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân khu vực 11 - Hải Phòng.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm nhưng bị đơn là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Đình G và ông Nguyễn Đình T được chấp nhận nên không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Yêu cầu kháng cáo của ông Bùi Quang Q và bà Bùi Thị T1 không được chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm nhưng ông bà là người cao tuổi nên được miễn án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 5 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 148, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158, khoản 1 Điều 165, khoản 1 Điều 166, Điều 296, khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 7 Điều 27, Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án,

Chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Đình G và ông Nguyễn Đình T; không chấp nhận kháng cáo của ông Bùi Quang Q và bà Bùi Thị T1, sửa bản án dân sự sơ thẩm số 41/2025/DS-ST ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 11, thành phố Hải Phòng:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đình G và ông Nguyễn Đình T:

Xác định ông Bùi Quang Q và bà Bùi Thị T1 đã sử dụng lấn chiếm 27m^2 đất của ông Nguyễn Đình G và ông Nguyễn Đình T.

Ông Bùi Quang Q, bà Bùi Thị T1 phải tháo dỡ, di dời công trình, cây cối trên diện tích 27m^2 đất giáp ranh giữa thửa đất số 10 và thửa đất số 9, thuộc tờ bản đồ 33 có địa chỉ tại phố Đ, xã G, thành phố Hải Phòng, trả lại cho ông Nguyễn Đình G, ông Nguyễn Đình T diện tích 27m^2 đất, được giới hạn bởi các điểm từ A1 - A25 - A24 - A26 - A27 - A28 - A29 - A30 - A12 - A1 (theo sơ đồ hiện trạng kèm theo bản án).

2. Xác định ranh giới giữa thửa đất số 10 và thửa đất số 9, thuộc tờ bản đồ 33 có địa chỉ tại phố Đ, xã G, thành phố Hải Phòng được giới hạn bởi các điểm từ A1 - A12 (theo sơ đồ hiện trạng kèm theo bản án).

(Vị trí, hình thể, kích thước, diện tích đất theo sơ đồ kèm theo bản án).

Các đương sự có trách nhiệm thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai, và có quyền thực hiện các thủ tục tại cơ quan có thẩm quyền để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Bùi Quang Q, bà Bùi Thị T1.

4. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Nguyên đơn và bị đơn mỗi bên phải chịu 7.300.000 đồng chi phí thẩm định và định giá tài sản. Ông G, ông T đã nộp 9.600.000 đồng; ông Q, bà T1 đã nộp 5.000.000 đồng nên ông Q, bà T1 phải có trách nhiệm trả cho ông G, ông T số tiền 2.300.000 đồng.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Đình G, ông Nguyễn Đình T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Ông Bùi Quang Q, bà Bùi Thị T1 được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

Trường hợp Bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa 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, Điều 7, Điều 7a và Điều 9 của Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án dân sự 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:
-VKSNDTP Hải Phòng;
- TAND khu vực 11 - Hải Phòng;
- THADS khu vực 11 - Hải Phòng;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, HCTP.

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

Đặng Hồ Điệp