

TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

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

Bản án số: 85/2026/DS-PT
Ngày 23-3-2026
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Mạnh Hà

Các Thẩm phán: Ông Phạm Anh Tuyết

Ông Phạm Văn Hợp

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng.

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

Ngày 23 tháng 3 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 347/2025/TLPT-DS ngày 16 tháng 12 năm 2025 về việc tranh chấp quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 53/2025/DS-ST ngày 14 tháng 11 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 8 - Hải Phòng bị kháng cáo toàn bộ.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 75/2026/QĐ-PT ngày 06 tháng 02 năm 2026, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Anh Vũ Văn Thảo, sinh năm 1978; địa chỉ: Tổ dân phố Phạm Xá, phường Tân Hưng, thành phố Hải Phòng; có mặt.

- **Bị đơn:** Bà Vũ Thị Mận, sinh năm 1963; địa chỉ: Tổ dân phố Phạm Xá, phường Tân Hưng, thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của bà Mận: Ông Phạm Văn Huân, sinh năm 1968; địa chỉ: Tổ dân phố Phú An, phường Việt Hòa, thành phố Hải Phòng, là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền ngày 24/11/2023); có mặt.

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

+ Ủy ban nhân dân phường Tân Hưng, thành phố Hải Phòng;

Người đại diện theo pháp luật của Ủy ban nhân dân phường Tân Hưng:
Ông Vũ Công Thân - Chủ tịch UBND phường Tân Hưng; vắng mặt.

+ Chị Dương Thị Phương, sinh năm 1988; địa chỉ: Tổ dân phố Phạm Xá, phường Tân Hưng, thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của chị Phương: Anh Vũ Văn Thảo, sinh năm 1978; địa chỉ: Tổ dân phố Phạm Xá, phường Tân Hưng, thành phố Hải Phòng, là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền ngày 16/11/2023); có mặt.

- Người kháng cáo: Anh Vũ Văn Thảo là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tóm tắt nội dung vụ án, quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm, nội dung kháng cáo:

Tại đơn khởi kiện, bản tự khai và tại phiên tòa, nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của chị Dương Thị Phương là anh Vũ Văn Thảo, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của anh Thảo trình bày:

Vợ chồng anh là chủ sử dụng hợp pháp của thửa đất số 62, tờ bản đồ số 07, diện tích 132m², địa chỉ: Thôn Phạm Xá, xã Ngọc Sơn, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương (nay là tổ dân phố Phạm Xá, phường Tân Hưng, thành phố Hải Phòng). Vợ chồng anh được UBND huyện Tứ Kỳ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số CR 745947 ngày 12/9/2019. Theo GCNQSDĐ của vợ chồng anh có cạnh giáp đường 391 dài 4,6m; cạnh giáp đất thủy lợi dài 4,3m; cạnh giáp đất ông Diệt dài 30m; cạnh giáp đất bà Mận dài 29m.

Thửa đất của bà Vũ Thị Mận là thửa đất số 63, tờ bản đồ số 07, diện tích 124m². Bà Mận được UBND tỉnh Hải Hưng cấp GCNQSDĐ số A433553, số vào sổ 1010 QSDĐ, ngày cấp 11/12/1991 được UBND huyện Tứ Kỳ hợp pháp hóa trang III ngày 05/11/2002. Thửa đất của bà Mận có cạnh giáp đường 391 dài 5m; cạnh giáp đất thủy lợi dài 5m.

Anh xác định thửa đất của vợ chồng anh bị thiếu 8m² so với diện tích được ghi nhận trong Giấy CNQSDĐ là do bà Vũ Thị Mận đã lấn chiếm đất của anh. Bà Mận đã phá bức tường bao quanh cũ của vợ chồng và xây dựng công trình sang đất của anh. Khi phát hiện thửa đất của anh bị bà Mận lấn chiếm, để giữ tình cảm gia đình, hàng xóm với nhau, anh đã nhiều lần nói chuyện, đề nghị bà Mận tháo dỡ công trình xây dựng và trả lại phần đất đó cho anh. Tuy nhiên, đôi bên không tìm được tiếng nói chung. Chính vì vậy, anh đã làm đơn đề nghị UBND xã Ngọc Sơn tổ chức buổi hòa giải về việc tranh chấp quyền sử dụng đất giữa anh và bà Vũ Thị Mận.

Ngày 08/11/2022, UBND xã Ngọc Sơn đã tổ chức buổi hòa giải tranh chấp đất đai giữa vợ chồng anh và bà Mận, nhưng buổi hòa giải không thành. UBND xã Ngọc Sơn đã tiến hành đo vẽ xác định lại kích thước các cạnh thửa đất của gia đình và bà Mận. Theo đó, hiện trạng thửa đất của anh có kích thước như sau: Cạnh giáp

mặt đường 391 dài 4,03m; Cạnh giáp đất thủy lợi dài 4,25m; Cạnh giáp đất ông Diệt dài 30m; Cạnh giáp đất bà Mận dài 29m. Hiện trạng thửa đất của bà Mận có kích thước như sau: Cạnh giáp mặt đường 391 dài 5,24m; Cạnh giáp đất thủy lợi dài 5,2m.

Theo trích lục án dân sự Tòa án chia cho bà Mận phần đất ở có chiều rộng mặt đường 191 từ bắc sang đông là 5m, đường ranh giới được tính từ điểm cuối cùng của mét thứ 5 kéo một đường thẳng, như vậy đường ranh giới giữa bà Mận và anh Thảo là đường thẳng do đó giấy chứng nhận bà Mận được cấp có phần lỗi sang phần đất của anh Thảo là không đúng. Việc giữa anh Thảo và Mận đổi đất cho nhau theo giấy là không phù hợp nên xác định phần chiều rộng bám mặt đường của bà Mận là 5m. Như vậy bà Mận đã sử dụng chiều bám mặt đường 191 của anh Thảo là 0,25m, diện tích bà Mận đã sử dụng của anh Thảo 7m².

Nay anh Thảo khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc bà Mận phải trả lại diện tích 7m² và tháo dỡ các phần công trình trên diện tích đất lấn chiếm để trả lại đất cho vợ chồng anh.

Lời khai của bị đơn bà Vũ Thị Mận và người đại diện theo ủy quyền của bà Mận trình bày:

Năm 1987, bà Mận và ông Đặng Văn Miên là vợ chồng được Hợp tác xã cấp cho một thửa đất, diện tích cụ thể là bao nhiêu thì bà không nhớ. Đến ngày 18/01/1991, bà và ông Miên được TAND huyện Tứ Lộc xử cho ly hôn, về tài sản Tòa án đã xử mỗi người quản lý $\frac{1}{2}$ thửa đất, bà được quản lý, sử dụng phần đất có nhà (hiện nay là thửa số 63, tờ bản đồ số 7, được cấp GCNQSDĐ ngày 11/12/1991 và được hợp pháp hóa trang 3 ngày 05/11/2002). Bà sử dụng thửa đất trên ổn định từ đó cho đến nay, không có sự biến động gì cho đến trước khi xảy ra tranh chấp với gia đình nhà anh Thảo.

Sau khi ly hôn với bà, diện tích đất của ông Miên được chia đã chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông Đặng Văn Thảo (có vợ là bà Bích), sau đó vợ chồng ông Thảo chuyển nhượng cho bà Lan rồi bà Lan chuyển nhượng lại thửa đất cho vợ chồng anh Thảo, chị Phương vào năm 2019.

Năm 2020, ngày tháng cụ thể bà không nhớ, vợ chồng anh Thảo có sang nhà bà nhiều lần trao đổi, muốn bà đổi đất cho vợ chồng anh Thảo, cụ thể: Bà sẽ lấy sang nhà anh Thảo 25cm ở vị trí phía dưới và phía trên (giáp đường 391), còn anh Thảo sẽ lấy đất nhà bà ở phần giữa (phần đất gia đình bà bị lùi ra) để cho cạnh giáp ranh giữa 2 thửa đất hai bên gia đình là một đường thẳng như hiện nay. Sau khi thỏa thuận xong, anh Thảo đóng cọc, chằng dây, đổ bê tông móng và xây dựng lán tôn theo như thỏa thuận của hai bên và xây hết đất. Việc xây dựng trên của anh Thảo có sự chứng kiến của lãnh đạo xã Ngọc Sơn là ông Hòa và địa chính là ông Hiếu. Hai năm sau kể từ ngày đổi đất với vợ chồng anh Thảo, bà mới xây dựng nhà và công trình, bà xây áp sát công trình nhà anh Thảo theo đường thẳng.

Bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của vợ chồng anh Thảo vì gia đình bà không lấn chiếm đất gia đình anh Thảo. Bà đề nghị Tòa án hủy GCNQSDĐ được

UBND huyện Tứ Kỳ cấp cho vợ chồng anh Thảo, chị Phương, vì: Hình thể thửa đất của gia đình bà phía giáp ranh với thửa đất của gia đình anh Thảo là một hình tam giác tù, nhưng GCNQSDĐ cho anh Thảo, chị Phương giáp ranh với bà là một đường thẳng.

Quan điểm của UBND phường Tân Hưng: Phần diện tích phía mặt tiền của hai gia đình, hiện nay đang sử dụng nằm trong hành lang giao thông...không đủ điều kiện để hợp pháp hóa diện tích đất tăng thêm vào trong GCN đã cấp. Phần diện tích 02 gia đình có vượt lập về phía cuối của thửa đất sang phần đất thủy lợi (ĐTL) là đất lấn chiếm sau ngày 01/7/1993 và trước ngày 01/7/2004. Sau khi hai nhà đã thống nhất được ranh giới, mốc giới rõ ràng. Địa phương sẽ hướng dẫn hai gia đình đo vẽ trích lục bổ sung, nếu phần diện tích phía sau phù hợp với quy hoạch sử dụng ở trong khu dân cư thì cho phép xử lý hợp pháp hóa phần đất tăng thêm và phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định. Nếu phần diện tích tăng thêm không phù hợp với quy hoạch sử dụng đất thì sẽ đề nghị tháo dỡ công trình.

Quan điểm của UBND xã Ngọc Sơn (nay là phường Tân Hưng):

Đối với thửa đất số 63: Thửa đất số 63, tờ bản đồ số 7, diện tích theo GCNQSDĐ là 124m² đã được UBND tỉnh Hải Hưng (nay là tỉnh Hải Dương) cấp GCNQSDĐ ngày 11/12/1991, được hợp pháp hóa trang 3 ngày 05/11/2002 mang tên bà Vũ Thị Mận có nguồn gốc:

- Theo bản đồ 299 thì thửa đất trên nằm trong tổng thể khu dân cư gồm nhiều hộ thể hiện tại thửa 236, tờ bản đồ số 9, tổng diện tích 7848m² và thửa số 415, tờ bản đồ số 9, tổng diện tích 3360m², không phân định rõ thửa đất của từng hộ.

- Theo bản đồ địa chính năm 1991 và sổ đăng ký cấp giấy năm 1991 thể hiện là số thửa 63, tờ bản đồ số 7, diện tích là 124m², họ tên chủ hộ là bà Vũ Thị Mận.

- Theo bản đồ địa chính năm 2019 thể hiện tại thửa đất số 72, tờ bản đồ số 23, diện tích là 186,1m², loại đất ONT, tên người sử dụng là Vũ Thị Mận; Theo bản đồ địa chính được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Hải Dương phê duyệt ngày 20/8/2020 thể hiện thửa 72, tờ bản đồ số 23, diện tích 186m².

Có sự biến động về diện tích từ bản đồ 1991 đến bản đồ địa chính năm 2019 như vậy là do sai số khi đo đạc và trong quá trình sử dụng đất thì gia đình đã sử dụng phần hành lang đường giao thông tỉnh lộ 391 và lấn chiếm về phía sau của thửa đất, cũng như hai bên gia đình giữa bà Mận và anh Thảo có sự thống nhất đổi một phần đất, số liệu cụ thể gia đình đã sử dụng phần hành lang đường giao thông và lấn chiếm đất về phía sau thì UBND xã không nắm được.

Đối với thửa đất số 62: Thửa đất số 62, tờ bản đồ số 7, diện tích theo GCNQSDĐ là 132m², đã được UBND huyện Tứ Kỳ, tỉnh Hải Dương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 12/9/2019 mang tên ông Vũ Văn Thảo và bà Dương Thị Phương có nguồn gốc:

- Theo bản đồ địa chính năm 1991 thể hiện là số thửa 62, tờ bản đồ số 7, diện tích là 132m²; sổ đăng ký cấp giấy năm 1991 không thể hiện việc chủ sử dụng đất đăng ký cấp giấy.

- Theo sổ cấp GCNQSDĐ năm 2003 thể hiện tại số thứ tự cấp giấy 2525, tên chủ sử dụng là bà Đinh Thị Lan, nơi thường trú ở Phạm Xá, diện tích là 132m², số thửa 62, tờ bản đồ số 7 phần ghi chú thể hiện nhận chuyển nhượng đất của Đặng Văn Thảo, UBND xã không có lưu giữ về việc hồ sơ nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Đinh Thị Lan.

- Theo bản đồ địa chính năm 2019 thể hiện tại thửa đất số 71, tờ bản đồ số 23, diện tích là 164,3m², loại đất ONT, tên người sử dụng là Trịnh Thị Lan; Theo bản đồ địa chính được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Hải Dương phê duyệt ngày 20/8/2020 thể hiện thửa 72, tờ bản đồ số 23, diện tích 164,2m².

Có sự biến động về diện tích từ bản đồ 1991 đến bản đồ địa chính năm 2019 như vậy là do sai số khi đo đạc và trong quá trình sử dụng đất thì gia đình đã sử dụng phần hành lang đường giao thông tỉnh lộ 391 và lấn chiếm về phía sau của thửa đất, cũng như hai bên gia đình giữa bà Mận và anh Thảo có sự thống nhất đổi một phần đất, số liệu cụ thể gia đình đã sử dụng phần hành lang đường giao thông và lấn chiếm đất về phía sau thì UBND xã không nắm được.

Kết quả thăm định tại chỗ và định giá tài sản:

Hiện trạng thửa đất số 62, tờ bản đồ số 07 của vợ chồng anh Thảo: Phía Tây Bắc giáp phần đất nhà bà Hiệu dài 11,35 + 12,20 + 7,06 + 6,58 (m), phía Tây Nam giáp rãnh nước có chiều dài là 4,15m; phía Đông Nam giáp nhà ông Diệt dài 36,92m; phía Đông Bắc giáp đường 391 có chiều dài 4,04m. Tổng diện tích là 153,2m².

Hiện trạng thửa đất số 63, tờ bản đồ số 07 của bà Mận: Phía Tây Bắc giáp đất ông Vị dài 37,59m; phía Tây Nam giáp rãnh nước dài 4,96 + 0,30 (m), phía Đông Nam giáp đất anh Thảo có chiều dài 6,58 + 7,06 + 12,20 + 11,35 (m); phía Đông Bắc giáp đường 391 có chiều dài 4,68 + 0,57 (m). Tổng diện tích là 195,1m²

Phần diện tích đất tranh chấp do anh Thảo xác định là 15,2m² hiện do bà Mận đang sử dụng có các cạnh như sau: Phía Tây Bắc giáp đất nhà bà Mận là 37,1m²; phía Tây Nam giáp rãnh nước là 0,3m; phía Đông Nam giáp đất anh Thảo là 6,58 + 7,06 + 12,20 + 11,35 (m); phía Đông Bắc giáp đường 391 là 0,57m. Trên phần diện tích tranh chấp có 01 phần nhà 03 tầng có diện tích 5m²; 01 phần nhà bếp phía sau nhà 03 tầng có diện tích 2,3m²; sân bê tông phía sau nhà bếp có diện tích 2,1m²; sân bê tông phía trước nhà 03 tầng có diện tích 5,8m²; 01 đoạn tường rào bằng tôn phía sau nhà bếp dài 6,58m, cao 2,1m; 01 đoạn tường cũ có chiều dài 2,1m, cao 1,3m.

Kết quả định giá tài sản: Giá đất ở là 31.000.000 đ/m², về tài sản trên diện tích đất có tranh chấp trị giá 39.269.000 đồng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 53/2025/DS-ST ngày 14 tháng 11 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 8 - Hải Phòng căn cứ khoản 3 Điều 100; điểm d khoản 2 Điều 106 Luật đất đai năm 2013; các điều 165, 166, 175, 235 Bộ luật dân sự; khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, 39, khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228 và Điều 147 BLTTDS; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 quy định án phí lệ phí Tòa án, xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Vũ Văn Thảo phần diện tích đất 5,7m² ký hiệu là S1 được giới hạn bởi các điểm A7, B2, B3, A10, A9, A8 đến A7. Xác định diện tích trên thuộc quyền sở hữu, sử dụng của bà Vũ Thị Mận (*Có sơ đồ bản vẽ kèm theo*)

Vợ chồng anh Vũ Văn Thảo, bà Vũ Thị Mận có trách nhiệm liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để làm lại thủ tục xác lập quyền sở hữu, sử dụng và đề nghị cấp lại hoặc điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2. Không chấp nhận yêu cầu của bà Vũ Thị Mận về yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất, do UBND huyện Tứ Kỳ, tỉnh Hải Dương cấp ngày 12/9/2019 cho người sử dụng đất ông Vũ Văn Thảo và bà Dương Thị Phương.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 25/11/2025 nguyên đơn anh Vũ Văn Thảo kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 53/2025/DS-ST ngày 14 tháng 11 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 8 - Hải Phòng và đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

Tại phiên tòa phúc thẩm, người kháng cáo là nguyên đơn anh Vũ Văn Thảo trình bày tại thời điểm đòi đất anh Thảo không biết được thông tin trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Mận là sai. Theo trích lục bản án ly hôn giữa ông Đặng Văn Miên và bà Vũ Thị Mận thì diện tích đất ở chia cho bà Mận có các cạnh đều là đường thẳng (phần tiếp giáp giữa nhà anh Thảo và nhà bà Mận cũng là đường thẳng), không phải là đường gấp khúc như Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Mận nên anh Thảo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và đề nghị Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh. Người đại diện hợp pháp của bị đơn bà Vũ Thị Mận vẫn giữ nguyên quan điểm như cấp sơ thẩm.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự đã chấp hành và thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ của đương sự quy định tại Bộ luật Tố tụng dân sự.

Đối với nội dung kháng cáo: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Về án phí:

Do yêu cầu kháng cáo của anh Thảo không được chấp nhận nên anh Thảo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

- Về tố tụng:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Đây là tranh chấp về quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 2 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại thời điểm thụ lý vụ án, bị đơn bà Vũ Thị Mận cư trú tại Tổ dân phố Phạm Xá, phường Tân Hưng, thành phố Hải Phòng nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 8 - Hải Phòng theo quy định tại Điều 35, điểm b khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 2 Điều 1 Luật số 85/2025/QH15 ngày 25/5/2025 của Quốc hội. Do vụ án có kháng cáo nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng.

[2] Kháng cáo của nguyên đơn anh Vũ Văn Thảo đúng quy định pháp luật nên được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

- Xét nội dung kháng cáo của nguyên đơn anh Vũ Văn Thảo:

[3] Về diện tích đất đang tranh chấp: Lời khai của nguyên đơn anh Thảo trình bày diện tích đất bà Mận lấn chiếm sang nhà anh Thảo là 7 m². Tuy nhiên, căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hai gia đình, bản cam kết và kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ thì diện tích đất đang tranh chấp là 5,7m² ký hiệu là S1 được giới hạn bởi các điểm A7, B2, B3, A10, A9, A8 đến A7.

[4] Ngày 11/12/1991 bà Mận được UBND tỉnh Hải Hưng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCNQSDĐ) số A433553, số vào sổ 1010 QSDĐ được UBND huyện Tứ Kỳ hợp pháp hóa trang III ngày 05/11/2002 đối với diện tích đất 124m² tại thửa đất số 63, tờ bản đồ số 7 tại thôn Phạm Xá, xã Ngọc Sơn, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương (nay là tổ dân phố Phạm Xá, phường Tân Hưng, thành phố Hải Phòng).

[5] Mặc dù trích lục án dân sự ngày 18/01/1991 của TAND huyện Tứ Lộc, tỉnh Hải Hưng xử lý hôn giữa ông Đặng Văn Miên và bà Vũ Thị Mận phán quyết *“Về đất ở: Chia cho chị Mận phần đất ở có chiều rộng mặt đường 191 từ bắc sang đông là 05 mét. Đường ranh giới được tính từ điểm cuối cùng của mét thứ 5 (theo chiều từ Bắc sang đông) kéo một đường thẳng vuông góc với đường 191, song song với tường nhà cho đến hết phần đất”*. Tuy nhiên, theo GCNQSDĐ cấp ngày 11/12/1991 cho bà Mận, phần tiếp giáp giữa nhà bà Mận và nhà anh Thảo không phải là đường thẳng; cạnh giáp đường 391 dài 5m; cạnh giáp đất thủy lợi dài 5m. Hiện nay Văn phòng đăng ký đất đai không còn lưu trữ hồ sơ cấp GCNQSDĐ của bà Mận và tại sổ sách lưu trữ của chính quyền địa phương năm 1991 thể hiện diện tích của bà Mận là 124m² phù hợp với diện tích tại GCNQSDĐ nên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 11/12/1991 cấp cho bà Mận phát sinh hiệu lực.

[6] Ngày 18/7/2019, vợ chồng anh Thảo, chị Phương đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Đinh Thị Lan. Do diện tích thực tế không đúng với diện

tích trong GCNQSDĐ cấp cho bà Lan nên để được cấp GCNQSDĐ, anh Thảo phải viết bản cam kết ngày 10/10/2019 với nội dung: “...*Thửa đất giáp ranh với bà Vũ Thị Mận hiện trạng thực tế sai với Giấy chứng nhận. Tôi xin cam kết không để xảy ra tranh chấp với bà Vũ Thị Mận, nếu để xảy ra phát sinh tranh chấp với bà Vũ Thị Mận thì tôi xin hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật...*”. Ngày 12/9/2019, vợ chồng anh Thảo được UBND huyện Tứ Kỳ cấp GCNQSDĐ số CR 745947 đối với thửa đất số 62, tờ bản đồ số 07, diện tích 132m², địa chỉ: Thôn Phạm Xá, xã Ngọc Sơn, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương (nay là tổ dân phố Phạm Xá, phường Tân Hưng, thành phố Hải Phòng; thửa đất có cạnh giáp đường 391 dài 4,6m; cạnh giáp đất thủy lợi dài 4,3m; cạnh giáp đất ông Diệt dài 30m; cạnh giáp đất bà Mận dài 29m.

[7] Tại bản cam kết ngày 25/5/2020, do nhu cầu sử dụng đất nên giữa bà Mận và vợ chồng anh Thảo thống nhất thỏa thuận: “*Phần mặt tiền thửa đất của vợ chồng ông Thảo bà Phương dịch sang nhà bà Mận 0,25m/Phần phía sau thửa đất của vợ chồng ông Thảo bà Phương dịch sang nhà bà Mận 0,25m; Ranh giới mới của hai gia đình là một đường thẳng được nối từ 02 điểm nêu trên; chúng tôi xin cam kết sử dụng ổn định theo ranh giới mới này theo nội dung trên, không phát sinh tranh chấp sau này, nếu gia đình nào sử dụng sai ranh giới mới nêu trên mà phát sinh tranh chấp gia đình đó hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật, bản cam kết do chúng tôi thống nhất thỏa thuận không có sự lừa dối, ép buộc nào cả*”. Bản cam kết có người làm chứng là anh Hiếu (người trực tiếp làm Bản cam kết cho hai gia đình) và ông Hòa (Phó Chủ tịch UBND xã Ngọc Sơn – người trực tiếp ký xác nhận) đều xác nhận do sơ suất đánh máy nhầm nên bị sai nội dung trong bản cam kết, anh Thảo và bà Mận thực tế thỏa thuận là “*Phần mặt tiền và phần phía sau thửa đất của bà Thảo dịch sang nhà vợ chồng ông Thảo bà Phương 0,25m*”.

[8] Thực hiện bản cam kết, khi vợ chồng anh Thảo xây dựng công trình trên đất, chính quyền địa phương đã xuống để xác định ranh giới giữa hai nhà. Việc cắm mốc xác định ranh giới không lập thành văn bản nhưng vợ chồng anh Thảo đã xây dựng nhà theo đúng ranh giới mà địa phương đã đo vẽ. Khoảng hai năm sau, bà Mận tiến hành xây dựng công trình của bà sát phần công trình của anh Thảo. Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ thể hiện diện tích hai gia đình đều tăng lên so với GCNQSDĐ là do sai số khi đo đạc và trong quá trình sử dụng đất, hai gia đình đã sử dụng phần hành lang đường giao thông tỉnh lộ 391 và lấn chiếm về phía sau của thửa đất, cũng như hai bên gia đình giữa bà Mận và anh Thảo có sự thống nhất đối một phần đất. Như vậy, việc đổi đất có xác nhận của chính quyền địa phương và người làm chứng là anh Hiếu; gia đình hai bên đã xây dựng nhà theo vị trí đất đã thỏa thuận và ranh giới giữa hai nhà là một đường thẳng như bản cam kết. Do đó, không có căn cứ xác định nhà bà Mận đã lấn chiếm sang nhà anh Thảo.

[9] Đối với yêu cầu hủy GCNQSDĐ do UBND huyện Tứ Kỳ, tỉnh Hải Dương cấp ngày 12/9/2019 cho anh Vũ Văn Thảo và chị Dương Thị Phương của bà Vũ Thị Mận và người đại diện theo ủy quyền của bà Mận: Ngày 18/7/2019, vợ chồng anh Thảo, chị Phương đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Đình Thị

Lan. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hoàn toàn phù hợp quy định pháp luật. Xét hồ sơ cấp GCNQSDĐ cho anh Thảo, chị Phương đã đảm bảo đúng trình tự, thủ tục theo Điều 101 Luật Đất đai năm 2013, Điều 60 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Mận.

[10] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh Vũ Văn Thảo, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm theo khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[11] Theo lời khai của anh Thảo và tại trang 3 của GCNQSDĐ do UBND huyện Tứ Kỳ, tỉnh Hải Dương cấp ngày 12/9/2019 cho anh Vũ Văn Thảo và chị Dương Thị Phương thể hiện anh Thảo đã thế chấp quyền sử dụng đất tại Ngân hàng TMCP Á Châu chi nhánh Hải Dương để bảo đảm cho khoản vay của anh Thảo tại Ngân hàng. Việc tranh chấp đất giữa gia đình anh Thảo và bà Mận ảnh hưởng đến quyền và nghĩa vụ của Ngân hàng TMCP Á Châu chi nhánh Hải Dương. Tòa án cấp sơ thẩm không bổ sung Ngân hàng TMCP Á Châu chi nhánh Hải Dương là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án là thiếu sót nhưng không vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng trong vụ án. Trường hợp Ngân hàng TMCP Á Châu có yêu cầu về thế chấp quyền sử dụng đất thì sẽ được giải quyết bằng một vụ án khác.

[12] Về án phí dân sự: Do yêu cầu kháng cáo của anh Thảo không được chấp nhận nên anh Thảo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 148, khoản 2 Điều 296, khoản 1 Điều 308, Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Tuyên xử: Không chấp nhận kháng cáo của anh Vũ Văn Thảo:

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 53/2025/DS-ST ngày 14 tháng 11 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 8 - Hải Phòng.

Căn cứ khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, 39, Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các điều 165, 166, 175, 235 Bộ luật Dân sự;

Căn cứ khoản 3 Điều 100; điểm d khoản 2 Điều 106 Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 quy định án phí lệ phí Tòa án; xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Vũ Văn Thảo phần diện tích đất 5,7m² ký hiệu là S1 được giới hạn bởi các điểm A7,B2,B3,A10,

A9, A8 đến A7. Xác định diện tích trên thuộc quyền sở hữu, sử dụng của bà Vũ Thị Mận (Có sơ đồ bản vẽ kèm theo bản án dân sự sơ thẩm)

Vợ chồng anh Vũ Văn Thảo, bà Vũ Thị Mận có trách nhiệm liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để làm lại thủ tục xác lập quyền sở hữu, sử dụng và đề nghị cấp lại hoặc điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2. Không chấp nhận yêu cầu của bà Vũ Thị Mận về yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất, do UBND huyện Tứ Kỳ, tỉnh Hải Dương cấp ngày 12/9/2019 cho người sử dụng đất ông Vũ Văn Thảo và bà Dương Thị Phương.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm: Anh Thảo phải chịu 8.835.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm và 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Anh Thảo đã nộp 800.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0000513 ngày 26/9/2023 tại Chi cục THADS thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương (nay là Phòng THADS khu vực - Hải Phòng) và nộp 300.000 đồng tiền tạm ứng dân sự phúc thẩm theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0007072 ngày 26/11/2025 tại Phòng THADS khu vực 8 - Hải Phòng. Anh Thảo còn phải nộp số tiền là 8.035.000 đồng.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền 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, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND TP Hải Phòng;
- TAND khu vực 8 - Hải Phòng;
- Phòng THADS khu vực 8 - Hải Phòng;
- Lưu: HCTP, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Mạnh Hà

