

TOÀ ÁN NHÂN DÂN  
TH PHỐ HẢI PHÒNG

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

Bản án số: 27/2026/DS-PT

Ngày 28-01-2026

V/v tranh chấp về quyền sử dụng đất,  
hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TH PHỐ HẢI PHÒNG

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Đặng Hồ Điệp.

*Các Thẩm phán:*

Ông Phạm Anh Quyết

Bà Bùi Thị Thu Hằng

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thu Trang - Thư ký Tòa án nhân dân Th phố Hải Phòng.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Th phố Hải Phòng tham gia phiên tòa:** Ông Tr Văn Thảo - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 01 năm 2026, tại trụ sở Toà án nhân dân Th phố Hải Phòng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 318/2025/TLPT-DS ngày 24 tháng 11 năm 2025 về việc “Tranh chấp về quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2025/DS-ST ngày 11 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2 - Hải Phòng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 284/2025/QĐXX-PT ngày 30 tháng 12 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 23/2026/HSST- QĐ ngày 14 tháng 01 năm 2026, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Anh Bùi Văn Tr, sinh năm 1982; nơi cư trú: Thôn Phương Chủ Tây, xã Trường Th, huyện An Lão (nay là xã An Trường), Th phố Hải Phòng; có mặt.

*Đại diện của nguyên đơn:* Bà Bùi Thị Hường, sinh năm 1984; nơi cư trú: Số 6/12 Nguyễn Công Trứ, phường Lê Chân, Hải Phòng, là người đại diện theo ủy quyền (Giấy uỷ quyền ngày 15/01/2026); có mặt.

2. *Bị đơn:* Anh Vũ Văn Th, sinh năm 1985; nơi cư trú tại: Thôn Phương Chủ Tây, xã Trường Th, huyện An Lão (nay là xã An Trường), Th phố Hải Phòng; có mặt.

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

- + Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã An Trường, Th phố Hải Phòng; vắng mặt;
- + Chị Nguyễn Thị Nhân, sinh năm 1985; nơi cư trú: Thôn Phương Chữ Tây, xã Trường Th, huyện An Lão (nay là xã An Trường), Th phố Hải Phòng; vắng mặt;
- + Chị Hoàng Thị Thu Thảo, sinh năm 1985; nơi cư trú: Thôn Phương Chữ Tây, xã Trường Th, huyện An Lão (nay là xã An Trường), Th phố Hải Phòng; có mặt;
- + Ông Bùi Văn Trọn, sinh năm 1962 và bà Nguyễn Thị Mai, sinh năm 1961, cùng nơi cư trú: Thôn Phương Chữ Tây, xã Trường Th, huyện An Lão (nay là xã An Trường), Th phố Hải Phòng; vắng mặt;

### 4. Người kháng cáo: Anh Bùi Văn Tr là nguyên đơn.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Tại đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn, đại diện của nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Nguyễn Thị Nhân thống nhất trình bày:*

Năm 2013, bố mẹ anh Tr là ông Bùi Văn Trọn, bà Nguyễn Thị Mai đã làm thủ tục tặng cho vợ chồng anh Bùi Văn Tr, chị Nguyễn Thị Nhân thửa số 139, tờ bản đồ 171-B-3, diện tích 623,0m<sup>2</sup>; địa chỉ: Thôn Phương Chữ Tây, xã Trường Th, huyện An Lão, Th phố Hải Phòng. Ngày 10 tháng 12 năm 2013, UBND huyện An Lão đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 848722; số vào sổ cấp GCN: CH00 365/AL cho vợ chồng anh Tr, chị Nhân. Khoảng năm 2015, do nhu cầu công việc, vợ chồng anh Tr đã chuyển vào tạm trú tại thôn Cửu Lợi II, xã Cam Hòa, huyện Cam Lâm, tỉnh Khánh Hoà để sinh sống; đất và nhà ở vợ chồng anh Tr để lại cho ông Trọn, bà Mai quản lý, sử dụng. Ngày 07 tháng 5 năm 2021, vợ chồng anh Tr chuyển nhượng cho ông Mai Văn Tùng diện tích đất 326m<sup>2</sup> và đã được UBND huyện An Lão cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Tùng. Diện tích còn lại thuộc quyền sử dụng của vợ chồng anh Tr là 297,0m<sup>2</sup>; trong đó 174m<sup>2</sup> đất ở và 123m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm. Thửa đất có tứ cạnh như sau: Phía Đông Bắc giáp ngõ xóm dài 12,3m; phía Tây Bắc giáp đất ông Mai Văn Tùng dài 28,1m; phía Đông Nam giáp đất ông Hiền và đất anh Th dài 25,3m; phía Tây Nam giáp đất ông Cảnh dài 12,1m.

Thời điểm anh Tr từ Khánh Hòa về để làm thủ tục chuyển nhượng đất cho ông Tùng, thì anh Tr phát hiện phần đất phía sau thửa đất của mình (thuộc diện tích trồng cây lâu năm ghi trong Giấy chứng nhận) mà trước đây anh Tr đã dựng lán tạm để làm nghề mộc, đã được anh Th sử dụng làm công trình tạm. Vì là anh em con bá con dì ruột nên anh Tr đồng ý cho anh Th sử dụng nhờ đất. Sau khi anh Tr trở lại Khánh Hòa thì anh Th có đặt vấn đề nhượng lại cho anh Th diện tích này, anh Tr không đồng ý. Nhưng sau đó em gái anh Tr là chị Bùi Thị Hương có điện thoại thuyết phục vợ chồng anh Tr nhượng lại cho anh Th diện tích đất tranh chấp với giá là 200.000.000 đồng; anh Tr đồng ý và nhờ chị Hương thỏa thuận với anh Th, nhưng anh Th chỉ đồng ý trả 150.000.000 đồng nên anh Tr không đồng ý.

Khoảng đầu năm 2022, thông qua chị Hương, anh Tr yêu cầu anh Th dỡ bỏ công trình tạm trả lại đất cho vợ chồng anh Tr, nhưng anh Th không những không dỡ bỏ công trình để trả lại đất cho vợ chồng anh Tr mà còn xây thêm, bịt lối đi sang phần đất phía trước của anh Tr và lợp mái tôn lên công trình tạm trên diện tích đất này.

Ngày 07 tháng 11 năm 2024, UBND xã Trường Th tiến hành hòa giải tranh chấp đất đai giữa anh Tr và anh Th. Tại buổi hòa giải, vợ anh Th là chị Hoàng Thị Thu Thảo cho rằng: Năm 2008 bố anh Tr là ông Bùi Văn Trọn đã viết giấy bán cho anh Th diện tích đất này. Vì vậy UBND xã Trường Th đã tiến hành lập biên bản hòa giải không Th. Việc vợ chồng anh Th đã lợi dụng tình cảm gia đình nhờ vợ chồng anh Tr cho sử dụng tạm diện tích đất mà vợ chồng anh Tr chưa sử dụng đến, sau đó lại lợi dụng việc vợ chồng anh Tr vắng nhà do đi làm ăn xa để lấn chiếm đất của vợ chồng anh Tr. Vì vậy, vợ chồng anh Tr yêu cầu Tòa án buộc vợ chồng anh Th phải tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản đã đầu tư, xây dựng trái phép trên diện tích đất tranh chấp (theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ là 53,3m<sup>2</sup>, có các mốc 13, 14, 15, 16, 17) và trả lại diện tích đất này cho vợ chồng anh Tr.

*Lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn là anh Vũ Văn Th và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Hoàng Thị Thu Thảo thống nhất trình bày:*

Anh Th và anh Tr là anh em con bá, con dì ruột. Vào năm 2008, anh Th có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Trọn; hai bên có lập Giấy nhượng đất viết tay (không có xác nhận của chính quyền địa phương) nhưng có người làm chứng là ông Phạm Văn Vạn (không nhớ năm sinh, chết năm 2024). Mặc dù trong Giấy nhượng đất không ghi giá chuyển nhượng nhưng thực tế vợ chồng anh Th đã trả cho vợ chồng ông Trọn số tiền 60.000.000 đồng; số tiền này đưa cho gia đình ông Trọn làm 02 lần (lần một trả 35.000.000 đồng, lần hai trả hết số tiền còn lại). Ngày 24 tháng 9 năm 2010, vợ chồng anh Th được UBND huyện An Lão cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất đã nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Trọn (thửa đất số 139-1, tờ bản đồ số 171-B-3, diện tích 70,5m<sup>2</sup>). Lý do, vợ chồng anh Th chỉ được cấp Giấy chứng nhận đối với diện tích 70,5m<sup>2</sup> (mà không gồm cả phần đất tranh chấp phía sau theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ là 53,3m<sup>2</sup>) là vì thời điểm cấp Giấy chứng nhận cho vợ chồng anh Th thì phần đất tranh chấp chưa được cấp Giấy chứng nhận cho gia đình ông Trọn nên vợ chồng Th chưa làm được thủ tục để cấp Giấy chứng nhận với phần đất này.

Ngày 10 tháng 12 năm 2013, vợ chồng anh Tr, chị Nhàn mới được cấp Giấy chứng nhận đối với thửa đất số 139, tờ bản đồ số 171.B.3; diện tích đất được cấp Giấy chứng nhận đã bao gồm cả phần đất tranh chấp mà trước đó vợ chồng ông Trọn, bà Mai đã chuyển nhượng cho vợ chồng anh Th.

Quá trình xây dựng tài sản trên đất: Năm 2008, vợ chồng anh Th nhận chuyển nhượng đất của vợ chồng ông Trọn thì năm 2010 vợ chồng anh Th được cấp Giấy chứng nhận đối với phần đất phía trước, năm 2011 vợ chồng đã xây dựng nhà, công trình trên đất để gia đình sinh sống đến nay. Đối với phần đất tranh chấp phía sau (là phần đất đã được cấp Giấy chứng nhận cho vợ chồng anh Tr), cùng năm 2011 vợ chồng anh Th cũng xây dựng 01 nhà ngang lợp tôn, nhà tắm, nhà vệ sinh có diện tích khoảng 20m<sup>2</sup>; 01 bể nước khoảng 06m<sup>3</sup>; 01 lán lợp tôn khoảng 20m<sup>2</sup> và tường vây

xung quanh đất. Gia đình ông Trọn, anh Tr ở giáp bên cạnh cũng không có ý kiến, tranh chấp gì đối với việc sử dụng đất của vợ chồng anh Th. Đến năm 2021, không biết vì lý do gì mà gia đình anh Tr tranh chấp, cho rằng vợ chồng anh Th đã xây dựng tài sản trên phần đất đã được cấp Giấy chứng nhận cho gia đình anh Tr.

Vì vậy, vợ chồng anh Th đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho vợ chồng anh Tr đối với phần đất tranh chấp, vì Giấy chứng nhận này đã cấp trùm lên phần đất đã chuyển nhượng cho vợ chồng anh Th; công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy nhượng đất) giữa ông Trọn và anh Th là hợp pháp. Trường hợp, không công nhận hợp đồng chuyển nhượng đối với phần đất tranh chấp đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu; buộc ông Trọn phải trả cho vợ chồng anh Th giá trị đất, tài sản trên đất theo giá trị mà Hội đồng định giá đã đưa ra.

*Lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Bùi Văn Trọn và bà Nguyễn Thị Mai thống nhất trình bày:* Trước đây con chúng tôi là anh Bùi Văn Tr có nợ tiền anh Vũ Văn Th không trả được nên anh Tr có xin vợ chồng tôi một phần đất có diện tích 70,5m<sup>2</sup> (chiều ngang 05m giáp mặt đường, chiều dài 14,2m) để chuyển nhượng cho anh Th. Năm 2010, vợ chồng tôi hoàn Th thủ tục chuyển nhượng và vợ chồng anh Th đã được cấp Giấy chứng nhận đối với phần đất này; sau đó xây nhà để gia đình sinh sống ổn định đến nay, không có tranh chấp. Đối với phần đất tranh chấp, trước đây anh Tr sử dụng làm lán sản xuất đồ mộc nhưng bị tai nạn mất khả năng lao động nên anh Tr không sử dụng nữa. Vợ chồng anh Th đã mượn phần đất này, xây quây lại bằng gạch ba banh để nuôi gà, vịt. Do anh Th là cháu gọi bà Mai là bác ruột nên vợ chồng tôi không có ý kiến gì. Năm 2013, vợ chồng anh Tr đã được cấp Giấy chứng nhận đối với diện tích đất vợ chồng tôi cho, trong đó có phần đất tranh chấp. Do thời điểm đó vợ chồng anh Tr làm việc trong miền Nam, vợ chồng tôi có biết, chứng kiến việc vợ chồng anh Th nhiều lần cải tạo, xây dựng để có các tài sản trên diện tích tranh chấp như hiện nay nhưng vợ chồng tôi không có ý kiến phản đối gì. Chỉ đến khi vợ chồng anh Tr trong miền Nam về thì vợ chồng tôi mới biết là anh Tr chỉ cho vợ chồng anh Th mượn đất để chăn nuôi gà, vịt chứ không đồng ý để vợ chồng anh Th xây dựng tài sản, công trình trên đất. Ngoài việc năm 2010, vợ chồng tôi ký hợp đồng chuyển nhượng cho vợ chồng anh Th diện tích 70,5m<sup>2</sup> đất nêu trên thì vợ chồng tôi không viết, không ký vào bất cứ giấy tờ nào khác để chuyển nhượng (bán) đất cho vợ chồng anh Th. Do vợ chồng tôi sức khỏe yếu, đi lại khó khăn nên đề nghị Tòa án giải quyết, xét xử vụ án vắng mặt chúng tôi theo quy định pháp luật.

*Ủy ban nhân dân xã An Trường, Th phó Hải Phòng trình bày:* Diện tích đất tranh chấp 53,3m<sup>2</sup> là phần đất có nguồn gốc của vợ chồng ông Bùi Văn Trọn và bà Nguyễn Thị Mai tặng cho vợ chồng con trai là Bùi văn Tr và Nguyễn Thị Nhàn; vợ chồng anh Tr đã được cấp Giấy chứng nhận ngày 10 tháng 12 năm 2013. Theo quy định tại điểm d Điều 62 của Luật Xây dựng năm 2003, khoản 2 Điều 89 của Luật Xây dựng năm 2014 thì người dân tại cấp xã không phải xin cấp phép xây dựng đối với công trình dưới 7 tầng do vậy địa phương không nắm được thời điểm vợ chồng anh Vũ Văn Th và chị Hoàng Thị Thu Thảo xây dựng các tài sản trên diện tích đất tranh chấp. Từ thời điểm vợ chồng anh Th nhận chuyển nhượng phần đất

phía trước khoảng 70,5m<sup>2</sup> (đã được cấp giấy chứng nhận cho vợ chồng anh Th ngày 24 tháng 9 năm 2010) đến thời điểm xảy ra tranh chấp khoảng năm 2024, Ủy ban nhân dân xã An Trường không nhận được bất cứ đơn thư khiếu nại, tố cáo... nào của gia đình ông Trọn, anh Tr về việc vợ chồng anh Th sử dụng phần đất tranh chấp cũng như việc vợ chồng anh Th xây dựng tài sản trên phần đất này. Đồng thời, Ủy ban nhân dân xã An Trường (xã Trường Th cũ) không có tài liệu nào liên quan đến việc xử lý vi phạm hành chính đối với việc vợ chồng anh Th xây dựng tài sản trên phần đất tranh chấp. Trước kia, diện tích đất được cấp giấy chứng nhận cho các hộ gia đình (trong đó có gia đình anh Tr) không phân định vị trí đất vườn, đất ở trong cùng một thửa đất nên người dân vẫn xây dựng nhà cửa, công trình trên diện tích đất đã được cấp giấy chứng nhận. Diện tích đất tranh chấp nằm trong khu dân cư, cũng nằm trong quy hoạch chung về đất ở nên người dân xây dựng nhà, công trình trên đất; gia đình anh Th xây dựng công trình, tài sản trên diện tích đất tranh chấp trước thời điểm chỉnh lý biên động phần đất gia đình ông Trọn chuyển nhượng cho ông Mai Văn Tùng ngày 07 tháng 5 năm 2021; thời điểm chỉnh lý biên động cơ quan cấp Giấy chứng nhận mới phân ra là đất ở và đất vườn chỉ với mục đích nếu sau này phần đất nằm trong quy hoạch phải giải phóng mặt bằng thì sẽ thuận lợi cho việc xác định vị trí phần đất cần bồi thường, tái định cư. Việc cấp Giấy chứng nhận số BN 848722; số vào sổ cấp GCN: CH00 365/AL ngày 10 tháng 12 năm 2013 của Ủy ban nhân dân huyện An Lão cấp cho anh Bùi Văn Tr, chị Nguyễn Thị Nhân cơ bản đúng trình tự, thủ tục quy định của pháp luật về đất đai nên yêu cầu hủy Giấy chứng nhận của anh Vũ Văn Th là không có cơ sở.

*Tại phiên toà sơ thẩm, đại diện của nguyên đơn trình bày:*

Xuất phát từ tình cảm gia đình (anh Th và anh Tr là con bá, con dì) nếu vợ chồng anh Th đồng ý trả lại phần đất tranh chấp cho vợ chồng anh Tr thì vợ chồng anh Tr sẽ hỗ trợ cho vợ chồng anh Th 55.074.000 đồng (tương đương với ½ giá trị tài sản mà vợ chồng anh Th đã đầu tư, xây dựng trên đất); đồng thời tiếp tục cho vợ chồng anh Th sử dụng phần đất này trong thời hạn từ 01 năm trở lên để vợ chồng anh Th có thời gian thu xếp, di dời tài sản. Trường hợp vợ chồng anh Thanh không đồng ý thì yêu cầu Tòa án buộc vợ chồng anh Th phải tháo dỡ, di dời các tài sản đã xây dựng trái phép trên diện tích đất tranh chấp để trả lại cho vợ chồng anh Tr phần đất 53,30m<sup>2</sup> này; không đồng ý hỗ trợ đối với phần tài sản trên đất với lý do vợ chồng anh Th xây dựng tài sản trái phép trên phần đất nông nghiệp (đất vườn), đồng thời các tài sản này quay lưng về phía nhà của vợ chồng anh Tr nên không có giá trị sử dụng đối với gia đình anh Tr.

Bị đơn không đồng ý vì cho rằng diện tích đất tranh chấp đã được ông Trọn chuyển nhượng cho nguyên đơn từ năm 2008 theo Giấy nhượng đất; ngoài ra vợ chồng anh Th không có tài liệu, chứng cứ nào khác về việc chuyển nhượng đối với phần đất tranh chấp 53,30m<sup>2</sup> này. Quá trình vợ chồng anh Th xây dựng các tài sản trên đất từ năm 2011 là công khai, gia đình ông Trọn, anh Tr ở sát bên cạnh nhưng đều không có ý kiến gì. Trường hợp Tòa án công nhận phần đất tranh chấp là của vợ chồng anh Tr thì đề nghị vợ chồng anh Tr phải thanh toán cho vợ chồng anh Th toàn bộ giá trị tài sản trên đất là 110.148.475 đồng. Toàn bộ các tài sản là nhà 01 tầng tường chịu lực (G4), lán bán mái tôn mạ màu (L2); vách tôn, tường tôn; lưới

thép có khung, tường bao xây gạch chỉ, gạch ba banh; bể nước... có tổng giá trị theo kết quả định giá 110.148.475 đồng là đúng với các tài sản mà vợ chồng anh Th đã đầu tư, xây dựng trên diện tích đất tranh chấp. Đối với một số cây trồng trên phần đất vườn giá trị không lớn nên anh không yêu cầu định giá, không yêu cầu giải quyết.

Tại Bản án số 20/2025/DS-ST ngày 11 tháng 9 năm 2025, Tòa án nhân dân khu vực 2 - Hải Phòng đã quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là anh Bùi Văn Tr:

1.1. Công nhận anh Bùi Văn Tr và chị Nguyễn Thị Nhân được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 53,30m<sup>2</sup> (có các mốc 13, 14, 15, 16, 17 và 13 trong sơ đồ hiện trạng), thuộc thửa đất số 139, tờ bản đồ số 171-B-3 và sở hữu tài sản trên đất; địa chỉ: Thôn Phương Chữ Tây, xã Trường Th, huyện An Lão (nay là xã An Trường), Th phố Hải Phòng; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 848722; số vào sổ cấp GCN: CH00 365/AL ngày 10 tháng 12 năm 2013 của Ủy ban nhân dân huyện An Lão, Th phố Hải Phòng cấp cho anh Bùi Văn Tr và chị Nguyễn Thị Nhân (Vị trí, kích thước, mốc giới có sơ đồ kèm theo).

1.2. Anh Bùi Văn Tr và chị Nguyễn Thị Nhân phải thanh toán cho anh Vũ Văn Th và chị Hoàng Thị Thu Thảo giá trị tài sản trên đất là 110.148.000đ (Một trăm mười triệu một trăm bốn mươi tám nghìn đồng).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 25 tháng 9 năm 2025, anh Bùi Văn Tr kháng cáo, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm:

Buộc anh Vũ Văn Th phải di chuyển đồ đạc, dỡ bỏ công trình xây dựng trái phép trên đất nông nghiệp để trả lại diện tích đất tranh chấp cho anh Tr.

Sửa phần quyết định về án phí và chi phí tố tụng.

Tại phiên toà, nguyên đơn rút một phần yêu cầu kháng cáo về nội dung yêu cầu Ủy ban nhân dân xã An Trường Th xử lý hành chính đối với hành vi xây dựng công trình trái phép trên đất nông nghiệp của anh Th theo quy định của pháp luật, giữ nguyên các nội dung kháng cáo còn lại.

*- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Th 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 nguyên đơn đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt không có lý do, mặc dù đã được Tòa án tổng đạt văn bản tố tụng hợp lệ.

Về nội dung kháng cáo:

1. Đình chỉ nội dung kháng cáo về việc yêu cầu Ủy ban nhân dân xã An Trường Th xử lý hành chính đối với hành vi xây dựng công trình trái phép trên đất nông nghiệp đối với anh Vũ Văn Th theo quy định của pháp luật.

2. Về nội dung buộc tháo dỡ các tài sản trên đất tranh chấp: Từ thời điểm anh Th, chị Thảo xây dựng các công trình trên diện tích 53,3m<sup>2</sup> đất có tranh chấp (khoảng năm 2011, cùng thời điểm xây dựng các công trình trên diện tích 70,5m<sup>2</sup> thuộc quyền sử dụng hợp pháp của anh chị) thì diện tích đất có tranh chấp chưa được xác định là đất trồng cây lâu năm (đất nông nghiệp). Và việc xây dựng này của gia đình anh Th có được sự đồng ý của gia đình anh Tr, chị Nhân, ông Tron, bà Mai. Vì vậy, khi anh Th, chị Thảo bàn giao lại diện tích 53,3m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 139, tờ bản đồ số 171-B-3 cho anh Tr, chị Nhân thì vợ chồng anh Tr sẽ nhận lại cả phần tài sản trên đất do vợ chồng anh Th đã tạo dựng trước đó. Và anh Tr, chị Nhân được coi là hưởng lợi về các công trình này nên cũng có trách nhiệm phải thanh toán lại phần giá trị công trình trên đất là 110.148.000 đồng (đã làm tròn) cho vợ chồng anh Th, chị Thảo như xác định của Tòa án sơ thẩm là đảm bảo công bằng, hợp lý.

Không có cơ sở để chấp nhận nội dung kháng cáo này của nguyên đơn.

3. Về chi phí tố tụng: Theo xác định của bản án sơ thẩm, chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản nguyên đơn đã nộp tạm ứng là 9.800.000 đồng. Tòa án sơ thẩm xác định yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận một phần nên nguyên đơn phải chịu một phần chi phí tố tụng và bị đơn phải chịu một phần chi phí tố tụng, từ đó buộc bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn số tiền 4.900.000 đồng (tương ứng 50% giá trị) là đảm bảo có căn cứ quy định tại Điều 157, 158, 165, 166 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Anh Th, chị Thảo phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại khoản 2 Điều 26, khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Anh Bùi Văn Tr, chị Nguyễn Thị Nhân phải chịu số tiền án phí dân sự sơ thẩm 5.507.400 đồng do phải thanh toán giá trị tài sản trên đất cho anh Th, chị Thảo là không đúng quy định tại điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội. Bởi tranh chấp giữa anh Tr với anh Th là tranh chấp về quyền sở hữu, xác định ai là người có quyền sử dụng diện tích 53,3m<sup>2</sup> đất tại thửa số 139, tờ bản đồ số 171-B-3, địa chỉ thôn Phương Chữ Tây, xã An Trường, Th phố Hải Phòng. Việc Tòa án tuyên buộc vợ chồng anh Tr phải thanh toán cho vợ chồng anh Th giá trị công trình trên đất là do khi vợ chồng anh Tr nhận lại phần quyền sử dụng đất, anh Tr được hưởng lợi cả công trình trên đất do vợ chồng anh Th đã xây dựng trước đó. Vì vậy, việc phải thanh toán là chỉ là đảm bảo tính công bằng, hợp lý và đảm bảo cho quyền lợi đương nhiên, hợp pháp của gia đình anh Th nên anh Tr, chị Nhân không phải chịu án phí đối với việc thanh toán này. Tòa án sơ thẩm áp dụng quy định tại điểm b khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội để buộc anh Tr, chị Nhân phải chịu số

tiền án phí không giá ngạch như trên là không đúng tinh thần của pháp luật, làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của đương sự. Cần thiết phải xem xét sửa lại nội dung này của bản án sơ thẩm.

### **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 lần thứ hai của bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nhưng không có lý do, mặc dù đã được Tòa án tổng đạt văn bản tố tụng hợp lệ. Căn cứ vào Điều 296 của Bộ luật Tố tụng Dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt họ.

- Xét kháng cáo của nguyên đơn:

[2] Về yêu cầu anh Vũ Văn Th, chị Hoàng Thị Thu Thảo phải tự tháo dỡ toàn bộ công trình trên diện tích đất tranh chấp 53,3m<sup>2</sup>:

[2.1] Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Tr, buộc anh Th và chị Thảo trả lại anh Tr và chị Nhân diện tích đất 53,3m<sup>2</sup> và anh Tr, chị Nhân có nghĩa vụ thanh toán cho anh Th, chị Thảo toàn bộ giá trị tài sản trên đất là 110.148.875 đồng. Anh Th và chị Thảo không kháng cáo. Anh Tr kháng cáo cho rằng anh Th, chị Thảo đã xây dựng trái phép trên diện tích nông nghiệp của gia đình anh, nhưng bản án sơ thẩm quyết định anh phải nhận lại tài sản của vợ chồng anh Th và trả tiền tài sản cho anh Th là không đúng pháp luật. Xét thấy, ngày 24 tháng 8 năm 2010, ông Bùi Văn Trọn chuyển nhượng cho anh Vũ Văn Th diện tích đất 70,5m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 139-1, tờ bản đồ số 171-B-3; địa chỉ: Thôn Phương Chữ Tây, xã Trường Th, huyện An Lão, Th phố Hải phòng đã được Ủy ban nhân dân huyện An Lão cấp Giấy chứng nhận số BB 603221, vào sổ cấp GCN số: CH 00068/Al ngày 24 tháng 9 năm 2010 cho anh Vũ Văn Th và chị Hoàng Thị Thu Thảo. Như vậy, anh Th được quyền sử dụng và quản lý diện tích 70,5m<sup>2</sup> đã nhận chuyển nhượng từ ông Trọn. Đối với diện tích đất tranh chấp 53,3m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 139-1, tờ bản đồ số 171-B-3, theo lời khai của ông Trọn: “Vợ chồng anh Th đã mượn phần đất này, xây quây lại bằng gạch ba banh để nuôi gà, vịt. Do anh Th là cháu gọi bà Mai là bác ruột nên vợ chồng tôi không có ý kiến gì”. Đến năm 2013, vợ chồng ông Trọn đã tặng cho toàn bộ diện tích đất tại thửa đất số 139-1, tờ bản đồ số 171-B-3 trong đó có diện tích đất đang tranh chấp là 53,3m<sup>2</sup> cho vợ chồng anh Tr và đã anh Tr được Ủy ban nhân dân huyện An Lão cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ năm 2013.

[2.2] Sau khi nhận chuyển nhượng 70,5m<sup>2</sup> đất từ ông Trọn, gia đình anh Th đã xây dựng nhà ở, công trình trên diện tích nhận chuyển nhượng để sinh sống. Đối với diện tích đất đang tranh chấp, anh Th đã xây dựng 01 nhà gang lợp tôn, nhà tắm, nhà vệ sinh có diện tích khoảng 20m<sup>2</sup>; 01 bể nước khoảng 06m<sup>3</sup>; 01 lán lợp tôn khoảng 20m<sup>2</sup> và tường vây xung quanh đất, theo kết quả định giá là 110.148.475 đồng. Mặc dù gia đình ông Trọn ở bên cạnh biết nhưng không có ý kiến gì nhưng

năm 2022, anh Tr đã yêu cầu anh Th phải tự tháo dỡ để trả lại diện tích đất cho anh Tr nhưng anh Th không tháo dỡ mà tiếp tục xây thêm, bịt lối đi sang phần đất phía trước của anh Tr và lợp mái tôn lên công trình tạm trên diện tích đất này. Như vậy, anh Th đã xây dựng công trình trên phần đất không thuộc quyền quản lý, sử dụng của gia đình anh Th. Ngoài ra, diện tích đất tranh chấp đã được phân định là đất vườn tạp, không là đất ở nên gia đình anh Th phải tự tháo dỡ toàn bộ công trình trên phần đất 53,3m<sup>2</sup> của gia đình anh Tr để trả lại mặt bằng cho anh Tr. Cấp sơ thẩm quyết định giao toàn bộ công trình trên đất cho anh Tr quản lý, sử dụng và yêu cầu anh Tr thanh toán giá trị tài sản trên đất cho anh Th nhưng anh Tr không đồng ý và kháng cáo nên cần chấp nhận yêu cầu kháng cáo và yêu cầu khởi kiện của anh Bùi Văn Tr.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bản án sơ thẩm quyết định anh Tr phải chịu án phí đối với giá trị tài sản phải trả cho anh Th là chưa đúng quy định tại Điều 26 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 nên cần sửa lại phần này. Ngoài ra, nội dung kháng cáo của anh Tr được chấp nhận theo nội dung khởi kiện nên anh Tr không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

[4] Về chi phí tố tụng: Do kháng cáo của nguyên đơn được chấp nhận theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên chi phí tố tụng khác về việc xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, bị đơn phải chịu toàn bộ số tiền này theo tạm ứng chi phí tố tụng do nguyên đơn đã nộp.

[5] Tại phiên tòa, nguyên đơn rút nội dung kháng cáo yêu cầu Ủy ban nhân dân xã An Trường Th xử lý hành chính đối với hành vi xây dựng công trình trái phép trên đất nông nghiệp của anh Th theo quy định của pháp luật. Xét việc rút một phần nội dung kháng cáo của nguyên đơn là tự nguyện, phù hợp với Điều 298 của Bộ luật Tố tụng Dân sự nên cần chấp nhận việc rút một phần kháng cáo của nguyên đơn theo khoản 3 Điều 298 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của anh Bùi Văn Tr được chấp nhận nên không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Trả lại anh Bùi Văn Tr tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 158, khoản 1 Điều 165, khoản 1 Điều 166, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 3 Điều 298, Điều 296, khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào Điều 166, Điều 457, Điều 459 của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ vào Điều 14, khoản 2, 4 Điều 26; khoản 2 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,

1. Đình chỉ giải quyết phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo về việc đề nghị Ủy ban nhân dân xã An Trường Th xử lý hành chính đối với hành vi xây dựng công trình trái phép trên đất nông nghiệp đối với anh Vũ Văn Th theo quy định của pháp luật.

2. Chấp nhận kháng cáo của anh Bùi Văn Tr, sửa bản án dân sự sơ thẩm số 20/2025/DS-ST ngày 11 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân nhân dân khu vực 2 - Hải Phòng:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là anh Bùi Văn Tr:

Công nhận anh Bùi Văn Tr và chị Nguyễn Thị Nhân được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 53,30m<sup>2</sup> (có các mốc 13, 14, 15, 16, 17, 13 trong sơ đồ hiện trạng), thuộc thửa đất số 139, tờ bản đồ số 171-B-3 và sở hữu tài sản trên đất; địa chỉ: Thôn Phương Chữ Tây, xã Trường Th, huyện An Lão (nay là xã An Trường), Th phố Hải Phòng; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 848722; sổ vào sổ cấp GCN: CH00 365/AL ngày 10 tháng 12 năm 2013 của Ủy ban nhân dân huyện An Lão, Th phố Hải Phòng cấp cho anh Bùi Văn Tr và chị Nguyễn Thị Nhân (Vị trí, kích thước, mốc giới có sơ đồ kèm theo bản án sơ thẩm).

Anh Vũ Văn Th và chị Hoàng Thị Thu Thảo phải tự tháo dỡ toàn bộ công trình là 01 nhà gang lợp tôn, nhà tắm, nhà vệ sinh có diện tích khoảng 20m<sup>2</sup>; 01 bể nước khoảng 06m<sup>3</sup>; 01 lán lợp tôn khoảng 20m<sup>2</sup> và tường vây xung quanh đất để trả lại mặt bằng là diện tích đất 53,30m<sup>2</sup> (có các mốc 13, 14, 15, 16, 17 và 13 trong sơ đồ hiện trạng) cho anh Bùi Văn Tr và chị Nguyễn Thị Nhân.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

3.1. Trả lại Anh Bùi Văn Tr 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007626 ngày 23 tháng 01 năm 2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện An Lão, Th phố Hải Phòng (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 2 - Hải Phòng).

3.2. Anh Vũ Văn Th và chị Hoàng Thị Thu Thảo phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Trả lại anh Bùi Văn Tr 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0002792 ngày 01 tháng 10 năm 2025 tại Thi hành án dân sự Th phố Hải Phòng.

5. Về chi phí tố tụng: Anh Vũ Văn Th và chị Hoàng Thị Thu Thảo phải hoàn trả cho anh Bùi Văn Tr và chị Nguyễn Thị Nhân số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 9.800.000 đồng.

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 2 - Hải Phòng;
- Phòng THADS khu vực 2 - 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**