

Bản án số: 158/2025/DS-PT
Ngày 10-12-2025
V/v tranh chấp đất đai theo quy định
của pháp luật về đất đai

**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 Nguyễn Hồng Giang

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Minh Tân

Bà Vũ Thị Bích Diệp

- Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Thị Hồng Hạnh - Thư ký Toà án nhân dân thành phố Hải Phòng

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng tham gia phiên tòa: Bà Vũ Thị Trang Nhung - Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 12 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 168/2025/TLPT-DS ngày 20 tháng 10 năm 2025 về việc tranh chấp đất đai theo quy định của pháp luật về đất đai.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2025/DS-ST ngày 21 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 7 - Hải Phòng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 175/2025/QĐ-PT ngày 07 tháng 11 năm 2025 và Thông báo về việc thay đổi thời gian mở phiên tòa số 08/TB-TA ngày 24 tháng 11 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Anh T, sinh năm 1955 và bà Bùi Thị T1, sinh năm 1957; địa chỉ: Thôn T, xã T, huyện V (nay là xã V), thành phố Hải Phòng; đều có mặt;

- Bị đơn: Ông Vũ Văn H, sinh năm 1967; địa chỉ: Thôn T, xã T, huyện V (nay là xã V), thành phố Hải Phòng; có mặt;

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị T2, sinh năm 1973; địa chỉ: Thôn T, xã T, huyện V (nay là xã V), thành phố Hải Phòng; vắng mặt;

Người đại diện theo uỷ quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T2: Anh Vũ Xuân H1, sinh năm 1994; Thôn T, xã T, huyện V (nay là xã V), thành phố Hải Phòng (Giấy uỷ quyền ngày 22/7/2025); có mặt.

Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Nguyễn Anh T, sinh năm 1955; địa chỉ: Thôn T, xã T, huyện V (nay là xã V), thành phố Hải Phòng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Tại đơn khởi kiện, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn Anh T và bà Bùi Thị T1 thống nhất trình bày:*

Vợ chồng ông Nguyễn Anh T và bà Bùi Thị T1 là chủ sử dụng hợp pháp của thửa đất số 47c, tờ bản đồ số 07, diện tích 218m² đất ở nông thôn tại thôn T, xã T, huyện V, thành phố Hải Phòng (nay là thôn T, xã V, thành phố Hải Phòng) đã được Ủy ban nhân dân huyện V cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 081040 ngày 17/5/2018. Nguồn gốc thửa đất này được tách ra từ thửa đất số 47, tờ bản đồ số 07, tổng diện tích 548m². Diện tích đất của vợ chồng ông T giáp đất của vợ chồng ông Vũ Văn H và bà Nguyễn Thị T2 có chiều dài 9,2m. Năm 2016 vợ chồng ông H có làm nhà lấn sang đất của vợ chồng ông T chiều dài 9,2m, chiều ngang 0,6 m, tổng bằng 5,52m². Vợ chồng ông T đã nhiều lần yêu cầu ông H chấm dứt hành vi chiếm đất và tháo dỡ tài sản trên đất để trả lại đất cho vợ chồng ông T nhưng không được.

Vì vậy, nay nguyên đơn ông Nguyễn Anh T và bà Bùi Thị T1 khởi kiện đề nghị Tòa án buộc bị đơn ông Vũ Văn H phải tháo dỡ nhà trên đất và trả lại cho nguyên đơn diện tích 5,52m² đất ở nông thôn có chiều dài 9,2m, chiều ngang 0,6m tại thửa đất số 47c, tờ bản đồ số 07 tại thôn T, xã V, thành phố Hải Phòng (có sơ đồ hiện trạng kèm theo, bao gồm các mốc 1,2,3,4,5,6,1).

** Tại biên bản lấy lời khai, bị đơn ông Vũ Văn H, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T2 và người đại diện theo uỷ quyền của bà T2 là anh Vũ Xuân H1 thống nhất trình bày:*

Vợ chồng ông Vũ Văn H và bà Nguyễn Thị T2 là chủ sử dụng hợp pháp của thửa đất số 45, tờ bản đồ số 07, diện tích 582m² đất ở, vườn tại thôn T, xã T, huyện V, thành phố Hải Phòng (nay là thôn T, xã V, thành phố Hải Phòng) đã được Ủy ban nhân dân huyện V cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 31/5/1999. Cạnh liền kề thửa đất này là thửa đất số 47c của vợ chồng ông Nguyễn Anh T và bà Bùi Thị T1. Chiều dài cạnh hai thửa đất liền kề nhau là 9,2m. Nguồn gốc đất của vợ chồng ông H là của cha mẹ cho. Năm 1984 cha mẹ ông H đã xây nhà 2,5 gian trên phần đất của gia đình giáp đất nhà ông T, đến năm 1987 nhà xuống cấp. Năm 2016 do căn nhà cũ đã hỏng nên vợ chồng ông H xây lại nhà 03 gian có chiều dài khoảng 7m, ngang khoảng 4m giáp đất của vợ chồng ông T. Nhà mới xây năm 2016 xây trên nền móng cũ của nhà đã xây năm 1984, xây trên đất của vợ chồng ông H.

Nay nguyên đơn ông Nguyễn Anh T và bà Bùi Thị T1 khởi kiện đề nghị Tòa án buộc ông H phải tháo dỡ nhà trên đất và trả lại cho ông T, bà T1 diện tích 5,52m² đất ở nông thôn có chiều dài 9,2m, chiều ngang 0,6 m tại thửa đất số 47c, tờ bản đồ số 07 tại thôn T, xã V, thành phố Hải Phòng (có sơ đồ hiện trạng kèm theo, bao gồm các mốc 1,2,3,4,1), quan điểm của ông H và bà T2 là bị đơn không xây nhà trên đất của ông T bà T1, ranh giới đất của hai nhà vẫn nguyên trạng từ năm 1984 đến nay, không sử dụng đất của ông T bà T1. Do đó, bị đơn không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Với nội dung như trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2025/DS-ST ngày 21 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 7 - Hải Phòng xử:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Nguyễn Anh T và bà Bùi Thị T1 về việc buộc bị đơn Vũ Văn H phải tháo dỡ nhà trên đất và trả lại cho ông Nguyễn Anh T và bà Bùi Thị T1 diện tích 5,52m² đất ở nông thôn có kích thước các chiều 9,2m và 0,6 m tại tờ bản đồ số 07 địa chỉ thửa đất thôn T, xã V, thành phố Hải Phòng (có sơ đồ hiện trạng kèm theo, bao gồm các mốc 1,2,3,4,5,6,1).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo đối với các đương sự.

* Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn là ông Nguyễn Anh T kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2025/DS-ST ngày 21/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 7 - Hải Phòng, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm huỷ bản án dân sự sơ thẩm số 04/2025/DS-ST ngày 21/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 7 - Hải Phòng để xét xử lại theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Anh T.

Tại giai đoạn phúc thẩm, nguyên đơn ông Nguyễn Anh T không cung cấp thêm được tài liệu, chứng cứ gì mới.

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 quy định tại Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về quan điểm đối với kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Anh T:

Tại giai đoạn phúc thẩm, nguyên đơn không cung cấp thêm được tài liệu, chứng cứ gì mới để làm căn cứ xét kháng cáo của mình. Do đó, không có căn cứ để xác định diện tích đất 5,52m² đất ở nông thôn (theo đo vẽ hiện trạng thực tế, có sơ đồ hiện trạng kèm theo, mốc 1,2,3,4,5,6,1) tại thôn T, xã T, huyện V (nay là xã V), thành phố Hải Phòng là của nguyên đơn.

Từ những phân tích trên, căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Anh T; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2025/DS-ST ngày 21 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 7 - Hải Phòng.

Về án phí: Nguyên đơn ông Nguyễn Anh T là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

- Về tố tụng:

[1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Đây là vụ án tranh chấp đất đai theo quy định của pháp luật về đất đai, đất có tranh chấp đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 9 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự. Do vụ án có kháng cáo nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng theo điểm b khoản 1 Điều 38 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Xét kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Anh T:

[2] Về yêu cầu của nguyên đơn là đề nghị Tòa án buộc bị đơn phải tháo dỡ nhà trên đất và trả lại cho nguyên đơn diện tích 5,52m² đất ở nông thôn có chiều dài 9,2m, chiều ngang 0,6m tại thửa đất số 47c, tờ bản đồ số 07 tại thôn T, xã V, thành phố Hải Phòng (có sơ đồ hiện trạng kèm theo, bao gồm các mốc 1,2,3,4,1):

Theo tài liệu có trong hồ sơ, lời khai của đương sự thể hiện: Diện tích đất đang có tranh chấp có diện tích là 5,52m² đất ở nông thôn có chiều dài 9,2m, chiều ngang 0,6 m tại tờ bản đồ số 07 địa chỉ thửa đất thôn T, xã V, thành phố Hải Phòng (có sơ đồ hiện trạng kèm theo, bao gồm các mốc 1,2,3,4,5,6,1). Đất có tranh chấp hiện đang do bị đơn quản lý, sử dụng. Theo các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 081040 ngày 17/5/2018, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 31/5/1999 chủ sử dụng ông Vũ Văn H do Ủy ban nhân dân huyện V (nay là Ủy ban nhân dân xã V), thành phố Hải Phòng cấp, biên bản xác minh, hoà giải tại xã V, biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và sơ đồ hiện trạng, nguồn gốc quá trình sử dụng đất thì xác định 5,52m² đất ở nông thôn đang có tranh chấp do gia đình ông H sử dụng từ trước năm 1984 cho đến nay và thuộc thửa đất số 45, đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định thuộc quyền sử dụng của ông H. Việc sử dụng 5,52m² đất ở nông thôn này ổn định khoảng gần 40 năm đến năm 2023 thì bắt đầu phát sinh tranh chấp. Các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều xác định phần diện tích đất đang có tranh chấp 5,52m² đất ở nông thôn là thuộc quyền sử dụng của bị đơn.

Tại giai đoạn phúc thẩm, nguyên đơn không cung cấp thêm được tài liệu, chứng cứ gì mới.

Do đó, không có căn cứ để xác định diện tích đất 5,52m² đất ở nông thôn (theo đo vẽ hiện trạng thực tế, có sơ đồ hiện trạng kèm theo, mốc 1,2,3,4,5,6,1) tại thôn T, xã T, huyện V (nay là xã V), thành phố Hải Phòng là của nguyên đơn.

[3] Từ những phân tích trên, xét thấy không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Anh T về việc buộc bị đơn phải tháo dỡ nhà trên đất và trả lại cho nguyên đơn diện tích 5,52m² đất ở nông thôn có chiều dài 9,2m, chiều ngang 0,6 m tại thửa đất số 47c, tờ bản đồ số 07 tại thôn T, xã V, thành phố Hải Phòng (có sơ đồ hiện trạng kèm theo, mốc 1,2,3,4,1).

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Anh T; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2025/DS-ST ngày 21/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 7 - Hải Phòng.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Anh T không được chấp nhận nhưng ông T là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm b khoản 1 Điều 38, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165, Điều 227, Điều 228, Điều 266, Điều 273; khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào các Điều 175, 176 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 26, 134, 235, 236 Luật đất đai năm 2024;

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 1 Điều 29 Nghị quyết 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;

Xử: Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Anh T; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2025/DS-ST ngày 21/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 7 - Hải Phòng.

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Nguyễn Anh T và bà Bùi Thị T1 về việc buộc bị đơn Vũ Văn H phải tháo dỡ phải tháo dỡ nhà trên đất và trả lại cho ông T và bà T1 diện tích 5,52m² đất ở nông thôn có kích thước các chiều 9,2m và 0,6m thuộc tờ bản đồ số 07 địa chỉ tại thôn T, xã V, thành phố Hải Phòng (có sơ đồ hiện trạng kèm theo, mốc 1,2,3,4,5,6,1).

2. Về chi phí tố tụng:

Nguyên đơn ông Nguyễn Anh T và bà Bùi Thị T1 phải chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Ông Nguyễn Anh T và bà Bùi Thị T1 đã nộp đủ chi phí trên.

3. Về án phí:

Về án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn ông Nguyễn Anh T và bà Bùi Thị T1 là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm.

4. 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, 7a 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 kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- VKSND TP Hải Phòng;
- TAND khu vực 7 - Hải Phòng;
- Phòng THADS khu vực 7 - Hải Phòng ;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, HCTP.

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

Nguyễn Hồng Giang