

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 8 – HẢI PHÒNG

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

Bản án số: 55/2026/DS-ST
Ngày: 03/7/2026
“V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 8 – HẢI PHÒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Bà Nguyễn Thị Hoài Thanh.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Trung Bắc.

Ông Đinh Ngọc Phú.

- Thư ký phiên toà: Bà Đinh Thị Thu - Thư ký Toà án nhân dân khu vực 8
- Hải Phòng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 8 - Hải Phòng tham gia phiên toà: Bà Đỗ Văn Anh - Kiểm sát viên.

Ngày 03/7/2026, tại trụ sở Toà án nhân dân khu vực 8 - Hải Phòng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 155/2025/TLST-DS ngày 04/11/2025 về việc “Tranh chấp về quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 58/2026/QĐXXST-DS ngày 05/5/2026 và Quyết định hoãn phiên toà số 56/2026/QĐST-DS ngày 03/6/2026 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Ngô Thị T, sinh năm 1965; số CCCD: 030165008xxx; địa chỉ thường trú: Thôn V, xã B, thành phố Hải Phòng. Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Ngô Thị T: Bà Ngô Thị M, sinh năm 1958; số CCCD: 030158000xxx; địa chỉ thường trú: Số 12/15, phố ĐN, phường LT, thành phố Hải Phòng. Có mặt.

2. Bị đơn: Bà Phạm Thị P, sinh năm 1960; nơi thường trú: Thôn V, xã B, thành phố Hải Phòng. Có mặt.

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

3.1. Bà Ngô Thị M, sinh năm 1958; số CCCD: 030158000xxx; địa chỉ thường trú: Số 12/15, phố ĐN, phường LT, thành phố Hải Phòng. Có mặt.

3.2. Bà Ngô Thị H, sinh năm 1957; số CCCD: 030157012xxx; địa chỉ thường trú: số nhà 30, phố X, phường HD, thành phố Hải Phòng. Có mặt.

3.3. Bà Ngô Thị K, sinh năm 1966; số CCCD: 030166010xxx; địa chỉ thường trú: số 32, phố E, phường C, thành phố Hải Phòng. Vắng mặt.

3.4. Bà Ngô Thị L, sinh năm 1975; số CCCD: 030175005xxx; địa chỉ thường trú: số 58, phố PT, phường TĐ, thành phố Hải Phòng. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Ngô Thị H, bà Ngô Thị K, bà Ngô Thị L: Bà Ngô Thị M, sinh năm 1958; số CCCD: 030158000xxx; địa chỉ thường trú: Số 12/15, phố ĐN, phường LT, thành phố Hải Phòng. Có mặt.

3.5. Bà Ngô Thị Đ, sinh năm 1945, địa chỉ: số 1, phố LC, phường LT, thành phố Hải Phòng. Vắng mặt.

3.6. Anh Ngô Bá Q1, sinh năm 1983; địa chỉ thường trú: thôn V, xã B, thành phố Hải Phòng; địa chỉ: số nhà 19, ngõ 139, đường THĐ, phường HD, thành phố Hải Phòng. Vắng mặt.

3.7. Chị Ngô Thị Vân Q2, sinh năm 1982; số CCCD: 030182006xxx; địa chỉ thường trú: số nhà 8, ngõ 180, tổ dân phố N, phường LĐ, thành phố Hải Phòng; địa chỉ công tác: Khoa O - Bệnh viện Đa khoa Hải Dương. Có mặt.

3.8. Chị Ngô Thị Q3, sinh năm 1985; địa chỉ thường trú: Thôn Q3, xã B, thành phố Hải Phòng; địa chỉ công tác: Trung tâm U - Bệnh viện Đa khoa Hải Dương. Có mặt.

3.9. Chị Ngô Thị Q4, sinh năm 1991; số CCCD: 030191000xxx; địa chỉ thường trú: xóm 3, thôn LC, xã HN, thành phố Hải Phòng; địa chỉ nơi ở: số 10/83, phố CT, phường TĐ, thành phố Hải Phòng; địa chỉ công tác: Khoa KS - Bệnh viện Đa khoa Hải Dương. Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết và tại phiên toà, bà Ngô Thị T là nguyên đơn, bà Ngô Thị M là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, đồng thời là người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ngô Thị H, bà Ngô Thị K, bà Ngô Thị L trình bày:

Bố mẹ đẻ bà Ngô Thị T là cụ Ngô Bá H1 (chết năm 2008) và cụ Nguyễn Thị H2 (chết tháng 4/2023). Hai cụ sinh được 07 người con: bà Ngô Thị Đ, bà Ngô Thị M, bà Ngô Thị H, bà Ngô Thị T, bà Ngô Thị K, bà Ngô Thị L, ông Ngô Bá Q (ông Q chết tháng 5/2023). Ngoài ra, hai cụ không có con riêng, con nuôi khác. Ông Q có vợ là bà Phạm Thị P, ông Q và bà P sinh được 4 con chung là chị Ngô Thị Vân Q2, anh Ngô Bá Q1, chị Ngô Thị Q3, chị Ngô Thị Q4, không có con riêng, con nuôi khác.

Cụ H1, cụ H2 có diện tích 1160m² đất tại thửa đất số 595, tờ bản đồ số 5 theo hồ sơ 299, địa chỉ: xã TV, huyện TH, tỉnh Hải Dương (nay là xã B, thành phố Hải Phòng), chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hai

cụ. Năm 1980, ông Q kết hôn với bà P, vợ chồng ông Q sinh sống cùng bố mẹ tại ngôi nhà do bố mẹ xây dựng tại vị trí đất sau này là thửa đất số 36, tờ bản đồ số 27 (theo bản đồ đo đạc năm 2010). Năm 1985, cụ H1 và cụ H2 cho vợ chồng ông Q sang ở tại phần đất sau này là thửa đất số 50, tờ bản đồ số 27 (theo bản đồ đo đạc năm 2010), các cụ chỉ cho ở, không cho vợ chồng ông Q đứng tên trên thửa đất.

Bà T không có chồng con, sống cùng bố mẹ nên đến năm 2003, cụ H1 và cụ H2 làm thủ tục tách cho bà T diện tích 322m² đất tại thửa đất số 173, tờ bản đồ số 14 (theo bản đồ đo đạc năm 1997); địa chỉ: xã TV, huyện TH, tỉnh Hải Dương (nay là xã B, thành phố Hải Phòng). Ngày 08/12/2003, UBND huyện TH, tỉnh Hải Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 512411, số vào sổ cấp giấy chứng nhận 00452 QSDĐ/số 30 QĐUB-H2003 đối với thửa đất số 173, tờ bản đồ số 14, diện tích 322m² mang tên bà T.

Trên phần đất của bà T được bố mẹ tách cho có ngôi nhà bếp của các cụ. Do bà T không có điều kiện kinh tế nên cụ H1 và cụ H2 làm thêm cho bà T gian nhà diện tích khoảng 7m² lợp proximang; các cụ vẫn sinh sống tại ngôi nhà cũ của các cụ tại thửa đất số 36, tờ bản đồ số 27, bà T đi lại giữa hai bên vì hai thửa đất giáp ranh, không xây tường bao ngăn cách, bố mẹ không có người chăm sóc.

Năm 2008, cụ H1 chết, không để lại di chúc. Đến năm 2015, cụ H2 khởi kiện ông Ngô Bá Q tại TAND huyện Thanh Hà, tỉnh Hải Dương đối với thửa đất số 36, tờ bản đồ số 27, diện tích 190m²; yêu cầu chia di sản thừa kế của cụ H1 theo quy định của pháp luật. Thời gian đó, cụ H2 và các con của cụ H1 không khởi kiện chia thừa kế đối với thửa đất số 50, tờ bản đồ số 27, diện tích 580m² nên thửa đất số 50 hiện nay vẫn là di sản thừa kế của hai cụ. Năm 2015, TAND huyện Thanh Hà giải quyết vụ án tranh chấp chia di sản thừa kế, giao toàn bộ quyền sử dụng thửa đất số 36, tờ bản đồ số 27, diện tích 190m² cho cụ H2, còn ông Q được nhận kỷ phần di sản bằng tiền. Cụ H2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 36, tờ bản đồ số 27; sau đó cụ H2 tặng cho toàn bộ quyền sử dụng thửa đất trên cho bà Ngô Thị M, bà M đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 447051 do UBND huyện Thanh Hà cấp ngày 14/4/2016.

Trong quá trình sử dụng thửa đất số 50, tờ bản đồ số 27 của bố mẹ, khoảng năm 2004-2005 ông Q xây bếp và bể nước trên phần diện tích đất bố mẹ đã cho bà T. Thời gian đó, các cụ đã nhiều lần có ý kiến không đồng ý cho ông Q xây nhưng ông Q không nghe, còn đánh cụ H1 và bà T nên thời gian đó cụ H2 có nói phải để cho ông Q làm, không cho thì ông Q sẽ đánh.

Bà T xác định gia đình ông Q, bà P đã xây dựng bể nước, bếp, sử dụng đất lấn sang diện tích đất nhà bà T là 102,2m²; đề nghị Tòa án buộc bà Phạm Thị P,

chị Vân Q2, anh Q1, chị Q3, chị Q4 phải tháo dỡ các công trình xây dựng đã lấn chiếm, bà T đồng ý trả cho bà P và các con của bà P, ông Q số tiền 15.000.000đ giá trị các công trình, chi phí tháo dỡ.

Bị đơn bà Phạm Thị P trình bày: về nhân thân của cụ H2 và cụ H1 như nguyên đơn trình bày.

Sau khi kết hôn với ông Q, vợ chồng bà sống cùng bố mẹ chồng tại nhà của các cụ. Đến khoảng năm 1984, bố mẹ chồng cho vợ chồng bà ra ở riêng. Thời gian đó, vợ chồng bà xây được hai gian bếp và bốn gian nhà ở. Tuy nhiên, khi chưa đổ mái nhà ở thì ông Q bị tai nạn, do vậy vợ chồng bà ở gian bếp đến năm 1997 mới đổ được mái nhà bốn gian, sau đó lên ở như hiện nay. Bể nước do vợ chồng bà làm cùng năm 1997, do vợ chồng bà làm nhà mới nên bố mẹ đã bảo vợ chồng bà làm luôn để sử dụng. Bà không nhớ năm nào, chỉ nhớ sau năm 1991, nhà bếp bị sập một gian, vợ chồng bà có cho bà T một gian nhà bếp để bà T để thóc giống, khi đó bà T vẫn ở chung cùng bố mẹ. Năm 2000, nhà bếp cũ hỏng nên vợ chồng bà tu sửa, làm thêm một gian. Gian bếp bà T đang sử dụng cũng là tiền do vợ chồng bà bỏ ra.

Sau khi cụ H1 chết khoảng 2-3 năm, các em chồng tự ý xây bức tường bao để ngăn cách giữa hai thửa đất. Bà xác định thửa đất hiện bà đang quản lý, sử dụng là đất của vợ chồng bà, đã được bố mẹ chồng tuyên bố cho nên vợ chồng bà đã được đứng tên trên bản đồ địa chính. Tuy nhiên, mỗi lần vợ chồng bà làm thủ tục đo đạc để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà T, bà M có ý kiến nên vợ chồng bà không làm được giấy chứng nhận.

Bà xác định ranh giới đất của nhà bà và nhà bà T là bức tường bao mà các em chồng đã tự ý xây. Ngoài ra, bể nước và hai gian bếp hiện nay bà đang sử dụng thuộc quyền quản lý của vợ chồng bà. Mảnh đất của bà T thiếu là do những năm gần đây nhà nước làm đường mở rộng nên đã lấy vào phần đất của các gia đình khu vực làm đường, đã được nhà nước đền bù. Bà không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà T.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Ngô Bá Q1, chị Ngô Thị Vân Q2, chị Ngô Thị Q4 trình bày: Nhất trí với trình bày và quan điểm của bị đơn bà Phạm Thị P.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chị Ngô Thị Q3 trình bày:

Ông bà nội chị là cụ Ngô Bá H1 (chết năm 2008) và cụ Nguyễn Thị H2 (chết năm 2023) có một thửa đất rộng tại thôn V, xã TV, huyện TH, tỉnh Hải Dương (nay là xã B, thành phố Hải Phòng). Sau đó, một phần đất ở giữa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên cô ruột chị là bà Ngô Thị T, một phần được Toà án chia thừa kế, hiện đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên cô ruột chị là bà Ngô Thị M, phần đất còn lại bố mẹ chị quản lý, sử

dụng từ trước năm 1982. Chị không biết cụ thể diện tích mỗi phần là bao nhiêu m². Thừa đất bố mẹ chị quản lý, sử dụng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Chị chỉ thấy bố mẹ chị nói chuyện lại là từ trước khi sinh chị Vân Q2 vào năm 1982 thì ông bà nội đã cho bố mẹ chị xuống đó ở. Trước đây, bố mẹ chị ở nhà cấp 4, sau này bố mẹ chị xây nhà mới trên thửa đất của ông bà nội (gần giáp với nhà cấp 4) thì bố mẹ chị chuyển lên nhà mới ở, còn nhà cấp 4 để làm bếp, làm thêm 1 gian, ống khói. Chị không nhớ bố mẹ chị xây nhà mới và công trình phụ, bể năm nào. Sau khi cụ H1 chết được thời gian ngắn, các cô là bà M, bà T và mấy bà cô xây bức tường ngăn cách giữa đất của bà T và đất của bố mẹ chị quản lý, sử dụng. Bức tường xây thấp, nối từ bức tường bao giáp đường đến 1 cạnh của bể nước của nhà chị. Phần đất giáp ranh giữa 2 bên, có bức tường này thì 2 bên không tranh chấp. Thửa đất hiện nay mẹ chị đang quản lý, sử dụng là đất của bố mẹ chị, đã được ông bà nội chị cho. Do vậy, bố mẹ chị mới xây dựng nhà trên đất. Chị không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ngô Thị Đ: đã được triệu tập hợp lệ nhưng không đến làm việc, không có quan điểm.

Kết quả xác minh tại UBND xã Hà Bắc, thành phố Hải Phòng:

* Hồ sơ 299:

- Theo bản đồ 299 (đo đạc năm 1985), ông Ngô Bá H1 và ông Ngô Bá Q sử dụng chung thửa đất số 595, tờ bản đồ số 5, diện tích 1160m², địa chỉ: thôn V, xã B, thành phố Hải Phòng. Trong đó: ông Ngô Bá H1 đăng ký sử dụng diện tích 580m², ông Ngô Bá Q đăng ký sử dụng diện tích 580m² được thể hiện trong sổ đăng ký ruộng đất như sau:

+ Tại trang số 125 trong sổ đăng ký ruộng đất đăng ký tên ông Ngô Bá H1 (là bố đẻ của bà Ngô Thị T) sử dụng thửa đất số 595, tờ bản đồ số 5, diện tích 580m², loại đất thổ cư, sử dụng chính thức, hạng đất 2.

+ Tại trang số 137 trong sổ đăng ký ruộng đất đăng ký tên ông Ngô Bá Q sử dụng thửa đất số 595, tờ bản đồ số 5, diện tích 580m², loại đất thổ cư, sử dụng chính thức, hạng đất 2.

* Hồ sơ địa chính năm 1997: gồm bản đồ đo đạc và sổ mục kê:

Thửa đất số 595, tờ bản đồ số 5, diện tích 1160m² (theo hồ sơ 299) được tách thành 03 thửa:

- Thửa đất số 174, tờ bản đồ số 14, diện tích 198m², loại đất thổ cư, chủ sử dụng là ông Ngô Bá H1.

- Thửa đất số 173, tờ bản đồ số 14, diện tích 322m², loại đất thổ cư, chủ sử dụng là bà Ngô Thị T (do sai sót khi kê khai nhầm tên là Ngô Thị Tuyết).

- Thửa đất số 185, tờ bản đồ số 14, diện tích 612m², loại đất thổ cư, chủ sử dụng là ông Ngô Bá Q.

* Ngày 08/12/2003, bà Ngô Thị T được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 322m² đất, trong đó có 300m² đất ở và 22m² đất vườn hợp pháp tại thửa đất số 173, tờ bản đồ số 14; số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 00452 QSDĐ/số QĐUB-H2003.

* Hồ sơ địa chính năm 2010: Gồm sổ mục kê và bản đồ thể hiện như sau:

+ Thửa đất số 36, tờ bản đồ số 27, diện tích 190m², loại đất ONT, người sử dụng là ông Ngô Bá H1.

+ Thửa đất số 95, tờ bản đồ số 27, diện tích 208m², loại đất ONT, người sử dụng là bà Ngô Thị T.

+ Thửa đất số 50, tờ bản đồ số 27, diện tích 795m², loại đất ONT, người sử dụng là ông Ngô Bá Q.

* Ngày 14/4/2016, bà Ngô Thị M được UBND huyện Thanh Hà cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 190m² tại thửa đất số 36, tờ bản đồ số 27, số vào sổ cấp GCN: CH00019.

* Việc bà Ngô Thị T được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 322m² đất, trong đó có 300m² đất ở và 22m² đất vườn hợp pháp tại thửa đất số 173, tờ bản đồ số 14 năm 2003 là đảm bảo quy định của pháp luật.

Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản :

- Bà T đang quản lý sử dụng diện tích S1 = 201,4m². Bà P đang quản lý, sử dụng diện tích S2 = 674m². Diện tích đất tranh chấp S3 = 102,2m² là diện tích đất bà T, bà P cùng quản lý, sử dụng.

- Giá đất ở : 19.500.000đ/m², giá đất trồng cây lâu năm : 8.000.000đ/m².

- 01 nhà cấp 4 (01 gian bà T quản lý, 02 gian bà P quản lý); trong gian nhà cấp 4 bà P quản lý có 01 phần do bà P xây dựng diện tích 10,3m², trị giá 19.011.700đ. 01 mái proximang phía sau nhà cấp 4 trị giá 1.403.000đ. 01 ống khói xây bằng gạch chỉ giáp bếp trị giá 372.000đ. 01 mái tôn thường trị giá 364.000 đồng. Sân trệt bê tông phía dưới mái tôn trị giá 819.000 đồng. 01 bể nước xây nổi, có nắp đậy, trị giá 1.752.000 đồng. Giá san lấp: 124.775đ/m³ (giá san lấp bằng đất, vôi thào gạch vỡ); 309.378đ/m³ (giá san lấp bằng cát đen).

Tại phiên tòa: Bà T giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bà M và bà H nhất trí yêu cầu khởi kiện của bà T. Bà Phạm Thị P, chị Vân Q2, chị Q3, chị Q4 không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà T.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 8 - Hải Phòng tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến: Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đều được đảm bảo. Các đương sự chấp hành đầy đủ quy định của pháp luật.

Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 166, Điều

175, Điều 176, Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự; Điều 26, Điều 31 Luật Đất đai; khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng dân sự, Luật Tố tụng hành chính, Luật Tư pháp người chưa thành niên, Luật Phá sản và Luật Hoà giải, đối thoại tại Tòa án; Nghị quyết số 81/2025/UBTVQH15 ngày 27/6/2025 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về thành lập Tòa án nhân dân cấp tỉnh, Tòa án nhân dân khu vực, quy định phạm vi thẩm quyền theo lãnh thổ của Tòa án nhân dân cấp tỉnh, Tòa án nhân dân khu vực; Luật phí và lệ phí; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà T, buộc bà Phạm Thị P, chị Vân Q2, anh Q1, chị Q3, chị Q4 phải trả diện tích đất 95,1m² cho bà T.

Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà T buộc bà Phạm Thị P, chị Vân Q2, anh Q1, chị Q3, chị Q4 phải trả diện tích đất 6,2m² cho bà T.

Bà Ngô Thị T được sở hữu các tài sản trên diện tích đất ở 95,1m² gồm: gian bếp diện tích 10,3m², 01 mái proximang, 01 ống khói, nhà cấp bốn diện tích 22,8m².

Bà T có trách nhiệm trả cho bà Phạm Thị P, chị Vân Q2, anh Q1, chị Q3, chị Q4 giá trị các công trình xây dựng của vợ chồng bà P, công sức sửa chữa ngôi nhà cũ của cụ H2 và cụ H1, giá trị tôn tạo. Bà Phạm Thị P, chị Vân Q2, anh Q1, chị Q3, chị Q4 phải tháo dỡ phần mái tôn, bể nước làm trên diện tích đất của bà T.

Về chi phí xem xét thẩm định, định giá: bà T không yêu cầu nên không giải quyết. Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà T và bà P.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra công khai tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Bà T khởi kiện yêu cầu bà Phạm Thị P, chị Vân Q2, anh Q1, chị Q3, chị Q4 tháo dỡ công trình xây dựng, trả lại diện tích đất cho bà, diện tích đất tranh chấp tại địa chỉ: xã B, thành phố Hải Phòng nên căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự, khoản 2 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng dân sự, Luật Tố tụng hành chính, Luật Tư pháp người chưa thành niên, Luật Phá sản và Luật Hoà giải, đối thoại tại Tòa án; Nghị quyết số 81/2025/UBTVQH15 ngày 27/6/2025 của Ủy ban thường vụ

Quốc hội về thành lập Toà án nhân dân cấp tỉnh, Toà án nhân dân khu vực, quy định phạm vi thẩm quyền theo lãnh thổ của Toà án nhân dân cấp tỉnh, Toà án nhân dân khu vực thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án nhân dân khu vực 8 - Hải Phòng; đồng thời xác định quan hệ pháp luật tranh chấp giải quyết trong vụ án là tranh chấp về quyền sử dụng đất.

[1.2] Tại phiên tòa, ông MB là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn bà P đã có đơn đề nghị không tham gia tố tụng bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bị đơn. Bị đơn bà P trình bày bà không mời ông MB là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà nữa. Do vậy, Hội đồng xét xử xác định ông MB không tham gia tố tụng với tư cách người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn bà P.

[1.3] Tại phiên tòa vắng mặt bà Ngô Thị K, bà L, bà Đ, anh Q1 nhưng bà Ngô Thị K, bà L đã có người đại diện theo uỷ quyền có mặt, bà Đ, anh Q1 được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt nên căn cứ Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt các đương sự.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của bà T yêu cầu bà Phạm Thị P và người thừa kế của ông Q tháo dỡ công trình xây dựng, trả lại diện tích 102,2m² đất cho bà tại thửa đất số 173, tờ bản đồ số 14; địa chỉ: thôn V, xã B, thành phố Hải Phòng, Hội đồng xét xử thấy:

Các đương sự đều thống nhất nội dung cụ H2 và cụ H1 có tổng diện tích 1160m², đến hồ sơ địa chính năm 1997 được thể hiện thành 3 thửa đều tại tờ bản đồ số 14: cụ H1 và cụ H2 đã tách cho bà T thửa 173, bà T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2003; thửa 174 được TAND huyện Thanh Hà chia thửa kế, đến nay mang tên bà M; thửa số 185 hiện nay do bà Phạm Thị P quản lý, sử dụng.

Bị đơn bà P trình bày cụ H1 và cụ H2 cho vợ chồng bà thửa đất số 185 từ năm 1984 nhưng không xuất trình được giấy tờ tặng cho hoặc tài liệu, chứng cứ khác chứng minh; còn bà T, bà M, bà L, bà H, bà Ngô Thị K xác định bố mẹ cho vợ chồng bà P, ông Q ở nhờ, đến nay các đương sự vẫn tranh chấp, do vậy thửa đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Sau khi kết hôn, vợ chồng bị đơn bà P ở ngôi nhà của cụ H1 và cụ H2 xây dựng (vị trí ngôi nhà thuộc thửa đất số 173 sau này hai cụ tách cho bà T), sau đó sửa chữa lại gian nhà và coi nói thêm 1 gian, làm ống khói. Năm 1997, vợ chồng bà P hoàn thiện ngôi nhà mới tại thửa 185, làm thêm bể nước ở phần giáp ranh với thửa đất 173 và chuyển lên nhà mới ở, gian nhà cũ của các cụ sử dụng làm bếp. Bị đơn bà P trình bày cụ H1, cụ H2 đã cho vợ chồng bà diện tích đất có nhà

bếp, bể nhưng không xuất trình được chứng cứ chứng minh. Tuy có việc vợ chồng bị đơn làm thêm ống khói, 1 gian bếp, sau đó sửa chữa để thông gian bếp này với 1 gian nhà cũ của các cụ, xây bể nước nhưng việc xây dựng các công trình này đều trước thời điểm cụ H1 và cụ H2 tách đất cho bà T. Mặt khác, lời khai của bị đơn bà P tại biên bản lấy lời khai ngày 06/5/2015, lời khai của ông Q tại biên bản lấy lời khai ngày 23/12/2014, nội dung đơn khởi kiện của cụ H2 (các tài liệu trong hồ sơ vụ án chia thừa kế do TAND huyện Thanh Hà thụ lý số 26/2012/TLST-DS ngày 12/12/2014) vẫn xác định hai cụ tách cho bà T khoảng 300m². Do vậy, Hội đồng xét xử xác định diện tích đất có bếp, một phần bể nước là đất thuộc quyền sử dụng của bà T, đã được cụ H1, cụ H2 tặng cho.

Về xác định ranh giới giữa thửa đất số 173 (được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà T) và thửa đất số 185 (hiện nay bị đơn bà P đang quản lý, sử dụng): Thực tế quá trình sử dụng đất, giữa thửa đất số 173 và thửa đất số 185 không có ranh giới rõ ràng. Đến nay, các đương sự thống nhất đoạn tường bao có điểm nối từ tường bao giáp mặt đường đến bể nước của bà P, ông Q là đường ranh giới, không tranh chấp (đường nối điểm A6, A7). Đối với phần ranh giới còn lại, căn cứ theo kết quả lồng ghép giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp mang tên bà T và nhận định ở trên, sơ đồ đo theo hiện trạng sử dụng đất lập ngày 04/02/2015 (hồ sơ chia thừa kế của TAND huyện Thanh Hà) thì diện tích đất có một phần bể nước, ngôi nhà cũ của các cụ (hiện nay là bếp mà bị đơn bà P và bà T sử dụng chung), bán mái proximang, nhà vệ sinh...thuộc thửa đất số 173 của bà T có diện tích 95,1m² được giới hạn bởi các điểm A20, A21, A22, A23, A24, A25, A26, A27, A28, A29, A30, A1, A10, A9, A8, A7 về A20; đường ranh giới thể hiện trên sơ đồ là đường nối các điểm A6, A7, A20. Phần diện tích 6,2m² được giới hạn bởi các điểm A7, A18, A20 về A7 thuộc thửa đất số 185.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà T buộc bị đơn bà P và những người thừa kế của ông Q phải tháo dỡ công trình để trả lại diện tích đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà T, Hội đồng xét xử xét thấy:

Về người thừa kế của ông Q : Ông Q (chết tháng 5/2023) có vợ là bà Phạm Thị P, ông Q và bà P có 4 con chung là chị Ngô Thị Vân Q2, anh Ngô Bá Q1, chị Ngô Thị Q3, chị Ngô Thị Q4. Bố mẹ ông Q là cụ H1 (chết năm 2008) và cụ H2 (chết tháng 4/2023). Do vậy, những người thừa kế của ông Q là bà Phạm Thị P, chị Vân Q2, anh Q1, chị Q3, chị Q4.

1 gian bếp, bán mái, ống khói, một phần bể nước đều được vợ chồng bà P, ông Q xây dựng trên đất của cụ H1 và cụ H2 trước thời điểm hai cụ tách đất cho bà T. Đến nay, Hội đồng xét xử xác định diện tích đất này thuộc quyền sử dụng của bà T thì bà T có trách nhiệm trả cho bà Phạm Thị P, chị Vân Q2, anh Q1, chị Q3, chị Q4 giá trị các công trình xây dựng của vợ chồng bà P và công sức sửa chữa ngôi nhà cũ của các cụ, gồm: gian bếp do vợ chồng bà P xây dựng diện tích

10,3m², trị giá 5.916.029đ, 01 mái proximang trị giá 1.403.000đ, 01 ống khói trị giá 372.000đ, công sức sửa chữa ngôi nhà là 9.000.000đ, tổng là 16.691.029đ. Đối với bể nước xây nổi trị giá 1.752.000đ, bà T nhất trí trả giá trị bể nước cho bị đơn và yêu cầu bị đơn tháo dỡ để trả lại phần đất cho bà, Hội đồng xét xử xét thấy bể nước hiện đang ở vị trí ranh giới giữa hai thửa đất, nếu chia bể sẽ không đảm bảo kết cấu công trình, do vậy, cần chấp nhận đề nghị của bà T, buộc bị đơn tháo dỡ bể nước, bà T có trách nhiệm trả giá trị bể nước cho bị đơn.

Đối với công sức tôn tạo: Bị đơn bà P xác định vợ chồng bà có công sức tôn tạo một phần thửa đất số 173 nhưng không có căn cứ chứng minh về khối lượng san lấp cụ thể. Bà T, bà M thừa nhận việc vợ chồng bà P, ông Q có tôn tạo nhưng khối lượng nhỏ. Như vậy, có căn cứ xác định vợ chồng bà P, ông Q có công sức tôn tạo diện tích đất tranh chấp nhưng không xác định được cụ thể về khối lượng san lấp. Do vậy, Hội đồng xét xử áng trích công sức san lấp cho vợ chồng bà P trị giá 10.000.000đ. Đối với phần mái tôn, sân bê tông gia đình bị đơn làm trên diện tích đất của bà T sau thời điểm bà T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên bà Phạm Thị P, chị Vân Q2, anh Q1, chị Q3, chị Q4 không được trả giá trị công trình mà phải có trách nhiệm tháo dỡ mái tôn để trả lại diện tích đất cho bà T.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà T, buộc bà Phạm Thị P, chị Vân Q2, anh Q1, chị Q3, chị Q4 phải trả lại cho bà T diện tích đất là 95,1m² thuộc thửa đất số 173, tờ bản đồ số 14 (theo hồ sơ địa chính năm 1997); không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T buộc bà Phạm Thị P, chị Vân Q2, anh Q1, chị Q3, chị Q4 phải trả lại cho bà T diện tích đất là 6,2m² được giới hạn bởi các điểm A7, A18, A20 về A7. Bà T có trách nhiệm trả cho bà Phạm Thị P, chị Vân Q2, anh Q1, chị Q3, chị Q4 số tiền là 28.443.029đ.

[3] Về lệ phí xem xét thẩm định, định giá tài sản: Bà T không đề nghị giải quyết nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[4] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận một phần nên bị đơn bà P phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, nguyên đơn bà T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu không được chấp nhận và nghĩa vụ thanh toán tiền theo quy định tại Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016. Bà T là người cao tuổi, thuộc hộ nghèo, bà P là người cao tuổi, đều đề nghị miễn án phí nên Hội đồng xét xử miễn án phí cho các đương sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 166, Điều 175, Điều 176, Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân

sự; Điều 26, Điều 31 Luật Đất đai; khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng dân sự, Luật Tố tụng hành chính, Luật Tư pháp người chưa thành niên, Luật Phá sản và Luật Hoà giải, đối thoại tại Tòa án; Nghị quyết số 81/2025/UBTVQH15 ngày 27/6/2025 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về thành lập Tòa án nhân dân cấp tỉnh, Tòa án nhân dân khu vực, quy định phạm vi thẩm quyền theo lãnh thổ của Tòa án nhân dân cấp tỉnh, Tòa án nhân dân khu vực; Luật phí và lệ phí; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Ngô Thị T, xác định diện tích đất ở 95,1m² kí hiệu S3 (*được giới hạn bởi các điểm A20, A21, A22, A23, A24, A25, A26, A27, A28, A29, A30, A1, A10, A9, A8, A7 về A20*) thuộc quyền sử dụng của bà Ngô Thị T tại thửa đất số 173, tờ bản đồ số 14, địa chỉ: thôn V, xã B, thành phố Hải Phòng.

Buộc bà Phạm Thị P, chị Ngô Thị Vân Q2, anh Ngô Bá Q1, chị Ngô Thị Q3, chị Ngô Thị Q4 phải trả diện tích đất ở 95,1m² kí hiệu S3 (*được giới hạn bởi các điểm A20, A21, A22, A23, A24, A25, A26, A27, A28, A29, A30, A1, A10, A9, A8, A7 về A20*) cho bà Ngô Thị T.

Đường ranh giới của thửa đất số 173 và thửa đất số 185, tờ bản đồ số 14; địa chỉ: thôn V, xã B, thành phố Hải Phòng là đường nối các điểm A6, A7, A20.

3. Bà Ngô Thị T được sở hữu các tài sản trên diện tích đất ở 95,1m² kí hiệu S3 gồm: gian bếp diện tích 10,3m², 01 mái proximang, 01 ống khói, nhà cấp bốn diện tích 22,8m².

Bà Ngô Thị T có trách nhiệm trả cho bà Phạm Thị P, chị Ngô Thị Vân Q2, anh Ngô Bá Q1, chị Ngô Thị Q3, chị Ngô Thị Q4 giá trị các công trình xây dựng, công sức sửa chữa ngôi nhà cũ, giá trị tôn tạo gồm: gian bếp do vợ chồng bà P xây dựng trị giá 5.916.029.000đ, 01 mái proximang trị giá 1.403.000đ, 01 ống khói trị giá 372.000đ, 01 bể nước xây nổi trị giá 1.752.000đ, công sức sửa chữa ngôi nhà là 9.000.000đ, giá trị tôn tạo là 10.000.000đ, tổng là 28.443.029đ.

Bà Phạm Thị P, chị Ngô Thị Vân Q2, anh Ngô Bá Q1, chị Ngô Thị Q3, chị Ngô Thị Q4 phải tháo dỡ bể nước xây nổi, phần mái tôn diện tích 4,5m² làm trên diện tích đất của bà T.

3. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Ngô Thị T buộc bà Phạm Thị P, chị Ngô Thị Vân Q2, anh Ngô Bá Q1, chị Ngô Thị Q3, chị Ngô Thị Q4 phải trả diện tích đất 6,2m² (*được giới hạn bởi các điểm A7, A18, A20 về A7*) cho bà Ngô Thị T.

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

Các bên thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất. Đương sự có quyền đề nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh, chỉnh lý lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo bản án của Tòa án.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án mà người phải thi hành án chưa thi hành thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo quy định tại khoản 2 Điều 357 và Điều 468 Bộ luật dân sự.

4. Về án phí: Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà Ngô Thị T, bà Phạm Thị P.

6. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

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 4, 6, 7, 36 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 34 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- VKSND khu vực 8 – Hải Phòng;
- Phòng THADS khu vực 8 - Hải Phòng;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Nguyễn Thị Hoài Thanh