TOÀ ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 46/2026/DS-PT
Ngày: 03-02-2026
V/v: *Tranh chấp quyền sử dụng đất*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Trần Hữu Hiệu

Các Thẩm phán: Bà Đoàn Thị Hương Nhu, bà Trần Minh Phương

- Thư ký phiên toà: Bà Triệu Mùi Nái - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng tham gia phiên tòa: Bà Đồng Thị Phương Mai - Kiểm sát viên.

Ngày 03 tháng 02 năm 2026, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Hải Phòng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 231/2025/TLPT-DS ngày 13 tháng 11 năm 2025 về tranh chấp quyền sử dụng đất; do Bản án dân sự sơ thẩm số 30/2025/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 8 -Hải Phòng bị kháng cáo; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 277/2025/QĐ-PT ngày 29 tháng 12 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 24/2026/QĐ-PT ngày 14 tháng 01 năm 2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Anh Vũ Văn H, sinh năm 1994; số CCCD: 030094006268; địa chỉ: Số D P, phường H, thành phố Hải Phòng; có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Đỗ Thị K, sinh năm 1949; số CCCD: 030149006890; địa chỉ: Số D Tổ dân phố số C, phường H, thành phố Hải Phòng; có mặt.

2. Bị đơn: Anh Trần Bá A, sinh năm 1972, số CCCD: 030072014026 và chị Đinh Thị H1, sinh năm 1976, số CCCD: 030176000344; địa chỉ: Số A P, phường H, thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

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

- Anh Trần Thế P, sinh năm 1972, số CCCD: 030072015212 và chị Lê Thị L, sinh năm 1976, số CCCD: 030176012865; địa chỉ: Số D P, phường H, thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

- Chị Trần Thị Thu T, sinh năm 1987, số CCCD: 030187003086 và anh Vũ Văn H2, sinh năm 1982, số CCCD: 030082004331; địa chỉ: Số C đường N, phường H, thành phố Hải Phòng; có mặt.

- Ngân hàng TMCP L3 (L4).

Mã số DN: 6300048638; người đại diện theo pháp luật: Ông Vũ Quốc K1- Tổng giám đốc; địa chỉ: B đường T, phường H, thành phố Hà Nội; người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Danh T1- Giám đốc Ngân hàng L4 chi nhánh H6; người đại diện theo ủy quyền lại: Ông Vũ Trọng Đ- Phó Giám đốc phụ trách khách hàng cá nhân- L4 chi nhánh H6; ông Lê Tiến D- Trưởng phòng khách hàng cá nhân- L4 chi nhánh H6; ông Nguyễn Hữu L1- Chuyên viên Phòng xử lý nợ pháp lý- L4 chi nhánh H6; địa chỉ: B đường T, phường L, thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

4. Người làm chứng:

- Ông Nguyễn Đình N, sinh năm 1984; địa chỉ: Thôn B, xã T, thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

- Ông Nguyễn Văn H3, sinh năm 1971; địa chỉ: Số nhà C phố M, phường H, thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

- Ông Hoàng Văn K2, sinh năm 1971; địa chỉ: C phố M, phường H, thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

5. Người kháng cáo: Nguyên đơn Vũ Văn H.

Bản án sơ thẩm không bị kháng nghị.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Nguyên đơn Vũ Văn H và người đại diện trình bày: Anh Vũ Văn H là chủ sử dụng hợp pháp thửa đất số 495, tờ bản đồ số 4, diện tích 123,4m^2 tại Khu C, phường H, thành phố Hải Phòng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số CY767842 ngày 15/01/2021; tứ cận của thửa đất như sau: Phía Đông giáp đường đi, phía Bắc giáp thửa 494, phía Tây giáp thửa 198 và thửa 199, phía Nam giáp thửa 290. Nguồn gốc đất do ông bà ngoại anh H là bà Đỗ Thị K, ông Đoàn Văn B tặng cho riêng anh từ năm 2021; trên đất chưa xây công trình gì. Nguồn gốc thửa 290 trước đây thuộc đất của vợ chồng bà K. Năm 2002, vợ chồng bà K có bán đất cho anh Lê Văn H4 với diện tích là 196m^2, trong đó cạnh phía Đông (giáp mặt đường) và cạnh phía Tây đều dài 8m, cạnh phía Nam và cạnh phía Bắc đều dài 24,5m. Cụ thể việc mua bán thể hiện tại văn bản bán nhà và sử dụng đất ở lập năm 2002 mà anh H đã giao nộp cho Toà án. Sau khi mua đất, bố đẻ anh H4 là ông Lê Văn Đ1 đã xây giúp anh H4 tường bao tại vị trí ranh giới đất của anh H4 giáp với phần đất còn lại của bà K (nay là giáp thửa đất 495 của anh). Theo biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất lập năm 2005 thì đất anh H4 mua của bà K có tên gọi là thửa 215. Sau đó, anh H4 đã tách thửa 215 thành 02 thửa là 290, 291 rồi đất này được mua đi bán lại qua nhiều đời chủ khác nhau. Tại thời điểm dì anh H là bà L2 ở bên cạnh thửa đất của anh xin phép làm nhà, cơ quan có thẩm quyền đo lại hiện trạng toàn bộ các thửa đất liên quan thì anh mới biết cạnh phía Tây của thửa 495 đang thiếu khoảng 56cm, trong khi cạnh phía Tây của thửa 290 lại tăng lên. Khi đó anh cũng được biết thửa 290 đang đứng tên vợ chồng anh Trần Bá A và chị Đinh Thị H1, còn thửa 291 đứng tên vợ chồng anh Trần Thế P và bà Lê Thị L. Hiện hai thửa đất này vẫn để trống, chưa xây công trình gì trừ có 01 tường bao xây trên thửa 290. Cho rằng vợ chồng anh A đã lấn

sang thửa đất 495 của anh nên anh H khởi kiện đề nghị Toà án xác định ranh giới giữa thửa 495 và thửa 290 là tường bao do chủ cũ là nhà anh H4 xây từ năm 2002. Sau khi khởi kiện vụ án, qua tìm hiểu anh được biết vợ chồng anh A đã bán thửa đất này cho người khác và hiện nay chủ sử dụng thửa đất 290 là vợ chồng chị Trần Thị Thu T và anh Vũ Văn H2. Việc đo đạc năm 2005 là đo bằng máy, ranh giới giữa hai nhà khi đó là đo theo hiện trạng tường bao do nhà anh H4 xây từ năm 2002. Còn khi bán đất cho anh H4 các bên đo thủ công. Vì vậy kết quả đo đạc năm 2005, thửa đất 215 của anh H4 có thay đổi một chút về diện tích, kích thước so với thời điểm đo tay bán đất cho anh H4, nhưng vợ chồng bà K vẫn nhất trí với số liệu đo 2005 này và đã ký giáp ranh vào biên bản xác định mốc giới của anh H4. Ngoài ra người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn là bà K còn trình bày: Anh H4 đã xây tường bao từ năm 2002 (ngay sau khi mua đất), khi Nhà nước kiểm tra đo hiện trạng đất vào năm 2005 thì đã có tường bao này. Tại thời điểm đo năm 2005, bà K có mặt và đã chỉ cho đoàn đo đạc ranh giới đất giữa nhà bà K và nhà anh H4 là tường bao mà anh H4 đã xây; đoàn đo đạc đã đo theo ranh giới này và tường bao là nằm trên đất của nhà anh H4. Bà K đã ký vào hộ giáp ranh tại biên bản xác định ranh giới, mốc giới năm 2005. Khi bán đất cho anh H4 bà K bán 8m đo từ phía bà N1 ra. Đến nay đề nghị Toà án xác định ranh giới giữa thửa đất 290 và 495 là theo hiện trạng tường bao.

2. Bị đơn Trần Bá A và Đinh Thị H1 trình bày: Ngày 11/4/2023, anh A chị H1 có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 290 nêu trên từ người khác (nay anh chị không nhỡ rõ họ tên, địa chỉ của họ). Khi nhận chuyển nhượng, anh chị chỉ mua bán trên giấy tờ, không đo kiểm tra lại hiện trạng đất. Khoảng 4 tháng sau khi mua đất này, anh chị đã chuyển nhượng cho người khác (đến nay anh chị cũng không nhớ họ tên, địa chỉ người mua). Hiện nay người mua đất đó đang sử dụng hay bán cho người khác anh chị không nắm được. Do đất này hiện nay không đứng tên vợ chồng anh chị nên vụ án không liên quan tới anh chị. Tại thời điểm anh chị mua cũng như bán lại đất này, trên đất không có công trình, cây cối nào, thửa đất có tường bao hay không anh chị cũng không nắm rõ. Tại thời điểm hoà giải cơ sở, anh chị đã bán đất này cho người khác nhưng chưa hoàn tất thủ tục sang tên.

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

- Chị Trần Thị Thu T và anh Vũ Văn H2 trình bày: Vợ chồng chị T là chủ sử dụng đất hợp pháp đối với thửa đất 290. Nguồn gốc đất này do vợ chồng chị mua của vợ chồng anh N vào khoảng tháng 3/2025, vợ chồng chị đã được cấp GCNQSDĐ số AA00689775 ngày 27/3/2025. Khi mua vợ chồng chị không biết đất này có tranh chấp. Các bên cũng chỉ mua bán qua hồ sơ chứ không xuống đo kiểm tra hiện trạng thửa đất nên anh chị cũng không nắm được mốc giới thửa đất 290 trên thực tế, cũng không biết trên đất có tường bao hay không, mà nếu có tường bao thì tường ấy là mốc giới giữa hai nhà hay như thế nào. Hiện nay vợ chồng chị đang thế chấp quyền sử dụng đất này tại Ngân hàng TMCP L3 - Chi nhánh H6 để đảm bảo khoản vay chưa đến hạn trả của vợ chồng. Đề nghị Toà án xác định đất của vợ chồng anh chị theo GCNQSDĐ vì GCNQSDĐ hiện nay giữ nguyên kích thước hình thể, diện tích như GCNQSDĐ đã cấp cho các chủ đất cũ

trước đây.

- Anh Trần Thế P và chị Lê Thị L trình bày: Vợ chồng anh chị hiện là chủ sử dụng đất hợp pháp đối với thửa 291 nêu trên theo GCNQSDĐ số DD189836 ngày 01/11/2021. Hiện vợ chồng anh chị không thế chấp, cầm cố đất này cho ai. Nguồn gốc đất này trước đây là của vợ chồng bà K, sau đó vợ chồng bà K bán một phần đất cho người khác, rồi đất bán đó được người mua tách làm hai thửa 290, 291. Sau đó thửa 290, 291 được mua đi bán lại nhiều lần. Vợ chồng anh chị mua thửa 291 vào tháng 10/2021. Khi mua anh chị có nhờ địa chính phường xuống đo giúp, và mốc giới đất phía giáp bà N1 là cố định, không tranh chấp nên đo từ nhà bà N1 đo ra để lấy đủ diện tích theo GCNQSDĐ của thửa 291. Đất của anh chị không giáp đất của anh H nên anh chị cũng không lấn chiếm đất của anh H. Hiện giữa thửa 290, 291 không có mốc giới, cột mốc nào đánh dấu phân định, mà khi đo lấy đất nhà bà N1 làm chuẩn để đo ra. Anh chị xác định đất của anh chị là theo GCNQSDĐ vì Nhà nước khi cấp GCN phải có cơ sở, căn cứ pháp lý nhất định.

- Người đại diện theo uỷ quyền của Ngân hàng thương mại cổ phần L3 (L4) trình bày: Quyền sử dụng đất số AA00689775 mang tên anh H2 và chị T đang thế chấp vay vốn tại L4. Đề nghị Toà án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật

4. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 30/2025/DS-ST ngày 20/9/2025, Tòa án nhân dân khu vực 8 - Hải Phòng quyết định: Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Xác định toàn bộ diện tích đất theo hình A10A11A6A9 thuộc quyền sử dụng hợp pháp của vợ chồng chị Trần Thị Thu T và anh Nguyễn Văn H5 (có sơ đồ kèm theo bản án). Ngoài ra bản án còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo theo quy định.

5. Ngày 05/10/2025 nguyên đơn Vũ Văn H kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị T và anh H5 đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Các đương sự, người đại diện đương sự có mặt trình bày các tình tiết vụ án như tại cấp sơ thẩm.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm và đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm, buộc nguyên đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Kháng cáo của nguyên đơn trong thời hạn luật định và đã nộp tạm ứng án phí nên được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

Toàn bộ thửa đất 495 và thửa 290, 291 đều có nguồn gốc là của vợ chồng bà Đỗ Thị K, ông Đoàn Văn B (ông bà ngoại của anh H). Năm 2002, vợ chồng bà

K chuyển nhượng một phần đất cho anh Lê Văn H4, việc chuyển nhượng được xác lập bằng văn bản bán nhà và chuyển quyền sử dụng đất ở lập năm 2002. Theo văn bản này, phần đất bán cho anh H4 có diện tích 196m^2, trong đó cạnh phía Đông và cạnh phía T2 đều rộng 8m, cạnh phía Nam và phía Bắc đều dài 24,5m.

Theo phía nguyên đơn khai, tường bao do nhà anh H4 xây từ năm 2002 ngay sau khi anh H4 mua đất, ông Lê Văn Đ1 (bố đẻ anh H4) là người trực tiếp xây. Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ xác định có tồn tại bức tường bao cao trung bình khoảng 40cm chạy dọc đất. Lời khai của ông Đ1 xác định ông và anh H4 không xây tường bao hay công trình gì trên đất đó. Tuy nhiên lời khai của những người làm chứng khác sống gần đất tranh chấp là bà Hoàng Thị N1, ông Nguyễn Văn H3, ông Hoàng Văn K2 và lời khai của nguyên trưởng khu của Khu C phường N, thành phố H (nay thuộc phường H, thành phố Hải Phòng) là ông Trần Bá K3 thể hiện ngay sau khi mua đất vào năm 2002, anh H4 đã xây tường bao này. Lời khai của nguyên đơn phù hợp với đa số lời khai của người làm chứng nên có cơ sở xác định sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng bà K, anh H4 đã xây dựng tường bao xác định ranh giới đất.

Năm 2004-2005, Nhà nước tiến hành đo đạc toàn bộ đất trên địa bàn phường và lập bản đồ số 4, trong đó thể hiện thửa 215 nêu trên có tổng diện tích là 212,9m^2 đứng tên anh H4. Quá trình đo đạc đó có lập biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất 290 để lập hồ sơ cấp GCNQSD đất cho anh Lê Văn H4 (thửa đất gốc là 215, sau này tách thành thửa 290, 291). Bà K cũng như anh H đều xác định: Khi đo đạc năm 2005, bà K có mặt chứng kiến việc đo đạc và đã chỉ đoàn đo đạc đo mốc giới, ranh giới giữa hai nhà theo tường bao nêu trên. Những người làm chứng như ông K3, ông K2 cùng xác định năm 2005 đoàn đo đạc đo ranh giới mốc giới đất theo tường bao này. Tuy nhiên lời khai của phía nguyên đơn và ông K3, ông K2 không có tài liệu chứng cứ nào khác bổ trợ. Trong khi theo kết quả xác minh tại UBND phường H cung cấp biên bản xác định ranh giới, mốc giới ngày 03/3/2005 (là tài liệu nằm trong hồ sơ cấp GCNQSD đất đại trà vào năm 2006 và là một trong những căn cứ để cấp GCNQSD đất cho anh H4 đối với thửa 215 và cấp GCNQSD đất cho vợ chồng bà K đối với thửa 196 vào năm 2006) thể hiện ranh giới đất giữa thửa 215 và phần đất còn lại của bà K (thửa 196) theo GCNQSD đất cấp cho anh H4 năm 2006 là không trùng với tường bao nêu trên, cụ thể: Theo GCNQSD của thửa 215 thì mốc giới tại điểm phía Đông Bắc (theo sơ đồ kèm theo bản án là điểm A11) được đo cách tường bao = 0,27m, còn điểm phía T (theo sơ đồ kèm theo bản án là điểm A10) được đo cách tường bao =0,67m. Cấp sơ thẩm xác định việc bà K đại diện cho phía chủ sử dụng đất liền kề, trực tiếp ký tên xác nhận vào biên bản ngày 03/3/3005 do cơ quan nhà nước lập là hành vi tự thỏa thuận lại và xác định lại ranh giới quyền sử dụng đất là phù hợp quy định tại Điều 176 Bộ luật Dân sự. Mặt khác, theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, vợ chồng bà K chuyển nhượng cho anh H4 196m^2 đất. Chiều dài thửa đất vợ chồng bà K chuyển nhượng cho anh H4 theo sơ đồ kèm theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã bao gồm một phần đất thuộc đường xóm. Do vậy, việc mở rộng chiều ngang thửa đất cũng phù hợp để đảm bảo diện tích đất chuyển nhượng đủ 196m^2. Thực tế, anh H4 cũng chỉ được cấp

GCNQSĐ đất đối với thửa 215 có diện tích 196m^2. Từ năm 2005, thửa đất 215 đã được tách thành thửa 290 và 291, đã được chuyển nhượng và được cấp GCNQSĐ đất qua nhiều chủ sử dụng đất khác nhau, phía gia đình bà K, anh H không có tranh chấp khiếu kiện gì về kết quả đo đạc cũng như cấp GCNQSD đất đó. Anh Vũ Văn H được vợ chồng bà K tặng cho quyền sử dụng đất thửa 495 vào năm 2021. Do đó, anh H phải kế thừa toàn bộ quyền và nghĩa vụ liên quan đến thửa đất đó, bao gồm cả việc phải tôn trọng ranh giới mà người tặng cho (bà K) đã xác lập với chủ sử dụng đất liền kề từ năm 2005.

Với nhận định như trên, cấp sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện của anh H là có căn cứ. Kháng cáo của anh H không được chấp nhận.

[3] Về án phí phúc thẩm: Nguyên đơn kháng cáo không được chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Vũ Văn H. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 30/2025/DS-ST ngày 20/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 8 - Hải Phòng.

2. Buộc anh Vũ Văn H phải chịu 300.000đồng án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền 300.000đồng đã nộp tạm ứng án phí theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002982 ngày 06/10/2025 của Thi hành án dân sự thành phố Hải Phòng. Anh H đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

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

Nơi nhận:
- VKSND TP.Hải Phòng;
- Các đương sự;
- TAND khu vực 8-Hải Phòng;
- THADS TP. Hải Phòng;
- Lưu: HS, VP.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

Trần Hữu Hiệu