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: 112/2025/DS-PT Ngày: 10/9/2025 "V/v tranh chấp mốc giới 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 Bùi Đăng Huy.

Các thẩm phán: Bà Đoàn Thị Hương Nhu và ông Bùi Thế Hưng.

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà Vũ Thị Huyền - Thư ký Toà án nhân dân thành phố Hải Phòng.

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

Ngày 10 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Toà án nhân dân Khu vực 8 - Hải Phòng, Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 31/2025/TLPT-DS ngày 14 tháng 5 năm 2025 về việc: "*Tranh chấp mốc giới quyền sử dụng đất*";

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2025/DS-ST ngày 21 tháng 3 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Kim Thành, tỉnh Hải Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực 10 - Hải Phòng) bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 140/2025/QĐ-PT ngày 12 tháng 8 năm 2025 và Thông báo thay đổi thời gian, địa điểm mở phiên tòa số 56/2025/TB-TA ngày 29/8/2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1963.

Trú tại: Đ, xã K, huyện K, tỉnh Hải Dương (nay là: Đội 6, xã A, thành phố Hải Phòng); Có mặt.

- *Bị đơn:*

1. Ông Nguyễn Văn Q, sinh năm 1959 và bà Vũ Thị L sinh năm 1960.

Trú tại: Thôn T, xã H, huyện K, tỉnh Hải Dương (nay là: Thôn T, xã K, thành phố Hải Phòng); Có mặt.

2. Ông Nghiêm Quý T, sinh năm 1956 (chết ngày 12/3/2024) và bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1958; bà T1 vắng mặt.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông T:

+ Nguyễn Thị T1, sinh năm 1958 (vợ ông T) Vắng mặt;

+ Anh Nghiêm Trang T2, sinh năm 1982 (con ông T) Vắng mặt;

+ Chị Nghiêm Thị Thu T3, sinh năm 1984 (con ông T) Vắng mặt;

+ Anh Nghiêm Trang T4, sinh năm 1987 (con ông T) Vắng mặt;

Đều trú tại: Thôn T, xã H, huyện K, tỉnh Hải Dương (nay là: Thôn T, xã K, thành phố Hải Phòng).

- *Người kháng cáo*: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị M; Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo bản án dân sự sơ thẩm và các tài liệu trong hồ sơ, vụ án có nội dung tóm tắt như sau:

Tại đơn khởi kiện, các bản tự khai, các biên bản lấy lời khai nguyên đơn bà Nguyễn Thị M trình bày: Bố bà đã hy sinh, mẹ bà là cụ Bùi Thị D. Bố, mẹ bà sinh được 2 người con gồm bà và bà Nguyễn Thị M1, sinh năm 1965. Khi còn sống cụ D được quyền sử dụng đất tại thửa đất số 44, tờ bản đồ số 15, diện tích 1114m^2 tại thôn T, xã B, huyện K (đã được UBND huyện K cấp giấy chứng nhận số U178665, số vào sổ 15/QSDĐ/BD-KT ngày 17/12/2001). Nguồn gốc đất do ông cha để lại. Năm 2009, cụ D chết, giữa bà và bà M1 đã thỏa thuận phân chia di sản của cụ D, theo thỏa thuận thì bà M1 tặng toàn bộ kỷ phần được hưởng cho bà. Hiện bà đã làm thủ tục sang tên và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 17/3/2015, diện tích đất theo giấy chứng nhận là 1134m^2. Do bà lấy chồng và sinh sống tại xã K, huyện K nên năm 2013, ông T có mượn bà 1 phần đất giáp ranh với phần đất của ông T để canh tác, trồng trọt, ranh giới giữa nhà bà với nhà ông Q, ông T vẫn giữ nguyên như lúc cụ D còn sống. Năm 2014, bà phát hiện ông T, ông Q phá dỡ toàn bộ ranh giới trồng cây của gia đình bà, sau đó xây bờ tường và công trình phụ sang vườn của bà. Bà có hỏi thì gia đình ông T, ông Q bảo khi nào bà làm bìa đỏ thì sẽ đo lại để trả đất cho bà. Bà có đề nghị UBND xã B giải quyết nhưng không thành. Bà xác định nhà ông Q đã phá bờ rào, xây lấn sang nhà bà 55m^2, nhà ông T xây lấn sang nhà bà 20m^2. Vì vậy, bà yêu cầu Tòa án buộc ông Q và ông T phải trả lại bà diện tích đã lấn chiếm.

Đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà năm 2015 thì bà xác định khi làm thủ tục có ký vào một số giấy tờ nhưng cho rằng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà không đúng diện tích là 1.152 m^2 như trước đây cụ D đã sử dụng. Tuy nhiên bà không yêu cầu xem xét về trình tự cấp giấy, không đề nghị giám định chữ ký, chữ viết trong hồ sơ cấp giấy.

Bị đơn ông Nguyễn Văn Q trình bày: Ông ở trên thửa đất số 46, tờ bản đồ 15 tại thôn T, xã B từ năm 1982. Đến năm 2013, ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Diện tích đất ban đầu là 697m^2, sau đó nhà nước thu hồi 20 m^2 để làm đường nên khi cấp giấy chứng nhận, diện tích đất còn lại là 677m^2. Cạnh phía T5 và Đông Bắc của thửa đất giáp với thửa đất của bà M. Trước đây

thửa đất của bà M là của cụ D mẹ đẻ của bà M quản lý, sử dụng. Sau khi cụ D chết, bà M về khai nhận thừa kế và quản lý, sử dụng thửa đất này, nhưng không trực tiếp sinh sống ở thửa đất này. Thời điểm cụ D còn sống, thửa đất giữa gia đình ông và cụ D không có tường bao, hay ranh giới phân chia mà thửa đất của cụ D cao hơn thửa đất của gia đình ông. Khoảng năm 1990-1992, ông xây tường bao quanh thửa đất của ông, trong đó có cả phần đất giáp ranh với thửa đất của cụ D. Cụ D đều biết và xác nhận các vị trí xây tường bao, hai bên không có bất kỳ ý kiến phản đối hay tranh chấp nào. Hiện nay bờ tường đã bị đổ nhưng chân tường vẫn còn. Năm 2015, khi bà M được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà M làm đơn ra xã yêu cầu gia đình ông trả lại đất. Ông xác định không lấn chiếm sang đất của bà M, đất đúng theo đo đạc của UBND xã khi hòa giải năm 2021.

Ông Nghiêm Quý T trình bày: Ông ở trên thửa đất số 44, tờ bản đồ 15 diện tích 879 m^2 tại thôn T, xã B, huyện K, tỉnh Hải Dương từ năm 1982. Hiện nay gia đình ông chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do gia đình ông chưa làm thủ tục. Phía Tây thửa đất nhà ông giáp với thửa đất nhà bà M và nhà ông Q, phía Đông giáp mương nước, phía Nam giáp đường, phía Bắc giáp nhà bà T6. Hiện thửa đất của ông đã xây tường bao để phân định ranh giới với các hộ xung quanh. Giáp ranh giữa thửa đất nhà ông và nhà bà M có bờ rãnh do ông đào nhưng hiện nay không còn. Do nhà cụ D có trồng tre nên ông phải đào rãnh để tre không ăn sang phần đất nhà ông. Năm 2015, khi xây tường, ông có gọi bà M về phân định ranh giới giữa hai thửa đất và tiến hành xây dựng. Bà M trực tiếp chỉ ranh giới (đóng cọc, cắm mốc) và không có ý kiến gì. Thời gian xây dựng nhà, bà M còn cho mượn vườn để chở gạch qua. Hai gia đình ở ổn định từ năm 2015 đến nay. Ông xác định không lấn chiếm, không tranh chấp đất với bà M. Hiện ông đang bị bệnh và vợ ông là bà Nguyễn Thị T1 ốm đau nên không thể tham gia tố tụng tại Tòa án. Ông, bà thống nhất ủy quyền cho con trai là anh Nghiêm Trang T4 thay mặt vợ chồng ông, bà và có toàn quyền quyết định mọi nội dung liên quan đến vụ án.

Bà Nguyễn Thị T1 trình bày: Bà kết hôn với ông Nghiêm Quý T và sinh sống tại thôn T, xã B từ năm 1982 đến nay. Bà không nắm rõ về nguồn gốc thửa đất đang ở, về việc số đo diện tích qua các bản đồ có sự thay đổi, sai số. Thửa đất gia đình bà đang sử dụng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thửa đất này gia đình bà đã xây dựng tường bao vào năm 2015 và năm 2021. Khi xây dựng tường bao, gia đình bà có gọi bà M về để xác định ranh giới giữa hai thửa đất. Khi đó bà M trực tiếp chỉ ranh giới đất, đóng cọc, cắm mốc. Trong quá trình xây dựng, bà M còn cho mượn vườn để chở gạch qua. Bà và ông T thống nhất ủy quyền cho con trai là Nghiêm Trang T4 và anh T4 có toàn quyền quyết định mọi nội dung liên quan đến vụ án.

Ngày 12/3/2024, ông Nghiêm Quý T chết. Hàng thừa kế thứ nhất của ông T kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông T tiếp tục ủy quyền cho anh Nghiêm Trang T4 tham gia tố tụng tại Tòa án.

Anh Nghiêm Trang T4 trình bày: Bố anh là ông Nghiêm Quý T đã chết

ngày 12/3/2024. Gia đình anh có mẹ đẻ là bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1958. Bố mẹ anh có 3 người con gồm anh Nghiêm Trang T2, sinh năm 1982 có hộ khẩu ở T, B, Kim T7. Chị gái anh là Nghiêm Thị Thu T3, sinh năm 1984, hiện đã ly hôn và đang ở cùng gia đình anh ở T, B, K, Hải Dương. Anh là con út của ông bà. Anh đồng ý tiếp tục nhận ủy quyền của gia đình tham gia tố tụng.

Biên bản lời khai của bà Bùi Thị N: gia đình bà có thửa đất 262 diện tích 259 m^2 là đất ao và thửa 261 diện tích 549 m^2 là đất ở. Phần đất ao giáp nhà ông Q, bà L, hai gia đình ở ổn định lâu dài từ năm 2000 cho đến nay, không xảy ra tranh chấp.

Biên bản ghi lời khai của ông Trần Văn X: Ông là trưởng thôn Tân Tạo từ năm 2018 đến tháng 7/2022. Ông sinh sống tại thôn T và cùng xóm với cụ D (mẹ đẻ của bà M), ông T và ông Q. Bà M không sinh sống trên thửa đất của cụ D, kể từ khi đi lấy chồng. Khi cụ D chết thì thửa đất không có người ở. Năm 2021, giữa bà M, ông T và ông Q có thỏa thuận cắm mốc giới, sau đó cơ sở thôn và xã có chứng kiến việc các gia đình xây bờ tường phân định ranh giới giữa các thửa đất.

Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 08/12/2023 thể hiện:

- Tổng diện tích hiện trạng nhà bà M đang sử dụng là 1079,7m^2. Cạnh phía Đông Bắc giáp phần đất nhà ông T đang sử dụng có chiều dài 31,99m. Cạnh phía Tây Bắc giáp phần đất nhà ông T8, ngõ đi và mương thoát nước dài 13,26 + 3,92 + 3,32 + 17,57m; cạnh phía Tây Nam giáp mương thoát nước dài 18 + 13,90 + 9,52m; Cạnh phía Đông Nam giáp phần diện tích nhà ông Q, ông T dài 2,2 + 11,73 + 16,31 + 2,66 + 5,89 +6,96 + 6,43m.

- Phần diện tích hiện trạng nhà ông Q đang sử dụng là S1+S2 = 610m^2 + 65,5m^2 = 675,5m^2. Cạnh phía đông bắc giáp phần đất nhà ông T, bà T1 dài 10,2 + 1,57 +6.96 + 5.89 + 2,66m; cạnh phía tây bắc giáp nhà bà M dài 16,31 + 11,73 + 2.20m; Cạnh phía tây nam giáp mương thoát nước dài 19,78m. Cạnh phía Tây Nam giáp đường thôn dài 33,92m.

- Phần diện tích đất hiện trạng nhà ông T là S3 + S5 = 838 m^2 + 37,9m^2 = 875,9m^2. Cạnh phía đông bắc giáp đường thôn dài 44,09m; cạnh phía Tây bắc giáp phần đất nhà ông T8 dài 16,47m + 1,03m; Cạnh phía tây nam giáp phần đất nhà bà M và ông Q dài 31,99m + 6,43m + 1,57m + 10,20m; Cạnh phía đông nam giáp đường thôn dài 10,25 + 14,01m + 1,07m.

- Phần diện tích tranh chấp giữa nhà bà M và ông Q ký hiệu là S4 = 65,5m^2 (đây là phần diện tích hiện trạng do ông Q đang quản lý và sử dụng), có tứ cạnh giáp danh như sau: Cạnh đông bắc giáp phần đất nhà ông T dài 1,57m; Cạnh phía Tây bắc giáp phần đất nhà bà M dài 6,96m + 5,89 + 2,66 + 16,31 + 11,73m; Cạnh phía tây bắc giáp nhà bà M 2,20m; Cạnh phía đông Nam giáp phần đất nhà ông Q dài 29,12m + 8,87m + 9,21m. Tài sản trên đất: 01 phần lán tôn diện tích 10,3m^2; 01 nhà lợp ngói fibroximang diện tích 6,2m^2; 01 bể nước diện tích 4,3m^2; 01 phần lán tôn diện tích 4,0m^2; 01 nhà tắm, diện tích 3,4m^2 (được đổ mái bằng); 01 phần nhà bếp, diện tích 1,1m^2; 01 phần chuồng gà, diện

tích 6,2m^2; 01 phần nhà vệ sinh, diện tích 0.6m^2; 01 phần chuồng gà, diện tích 0,7m^2; 01 đoạn tường có chiều dài 6,96m^2. Toàn bộ tài sản này do ông Q xây dựng.

- Phần đất tranh chấp giữa bà M và ông T: có diện tích S5 = 37,9m^2 (phần diện tích đất này nằm trong phần đất hiện trạng ông T đang quản lý, sử dụng). Cạnh phía đông bắc giáp nhà ông T dài 33,81m; Cạnh phía T giáp phần nhà ông T8 dài 1,03m; Cạnh phía Tây Nam giáp phần đất nhà bà M, ông Q dài 31,99m + 6,42m + 1,57m; Cạnh phía đông Nam giáp phần đất nhà ông T dài 7,03m. Tài sản trên đất: 01 phần chuồng gà diện tích 5,1m; 01 phần nhà ngang, diện tích 3m2; 01 phần nhà bếp diện tích 1,9m; 01 phần nhà tắm diện tích 3,1m; 01 đoạn tường xây dài 15m; 01 đoạn tường xây dài 16,8m được xây bằng gạch chỉ đỏ, giáp nhà ông T. Toàn bộ tài sản trên đều do ông T xây dựng

Biên bản định giá tài sản ngày 31/5/2024 thể hiện:

- Tài sản nhà ông Nghiêm Quý T: Nhà ngang tường chịu lực xây dựng năm 2020 mái lợp tôn, tường gạch đá hoa 45m^2 = 192.000.000đ. Chuồng gà xây dựng năm 2020 xây gạch ba banh lợp ngói fibroximang 33m^2 = 38.747.000đ. Bếp nhà tắm mái lợp tôn xây năm 2015 tường 10 nền gạch hoa diện tích 42,1m^2 = 171.220.000đ.

- Tài sản trên đất nhà ông Q: Lán lợp ngói fibroximang xây năm 2013 diện tích 10,3m2 = 762.000đ. Nhà xây năm 2013 tường ba banh 110, mái lợp ngói fibroximang diện tích 6,2m^2 = 32.088.000đ. Bể nước xây năm 2013 láng bê tông, xây gạch chỉ diện tích 4,3m^2 cao 2m = 9.227.800đ. Lán tôn xây năm 2013, diện tích 4m^2 = 926.000đ. Nhà tắm xây năm 2013 mái bằng gạch chỉ diện tích 4,5m^2 = 13.072.000đ. Bếp xây gạch ba banh mái lợp fibroximang tường xây 110 xây năm 1992 diện tích 15m^2 = 26.145.000đ. Chuồng gà xây năm 1992 diện tích 51,7m^2 = 26.165.000đ. Nhà vệ sinh xây gạch chỉ mái lợp fibroximang xây năm 1992 diện tích 2,3m^2 = 4.008.000đ.

- Giá trị đất đối với 03 thửa của nhà bà M + ông Q + ông T giá trị 4.000.000đ/m^2.

UBND xã B, huyện K cung cấp:

- Tại Sổ mục kê năm 1985 thể hiện: số thửa 152, tên chủ sử dụng là Bùi Thị D, sứ đồng T, diện tích 1146m^2, hiện trạng ruộng đất cũ. Số thửa 155, tên chủ sử dụng là Nghiêm Quý T, diện tích 821m^2, hiện trạng đất từ năm 1981. Số thửa 156, tên chủ sử dụng là Vũ Thị L, diện tích 522m^2, hiện trạng đất từ năm 1982.

- Tại bản đồ địa chính năm 1985 chỉ thể hiện số thửa và diện tích, không thể hiện tên chủ sử dụng đất. Thứ tự các thửa và diện tích như thể hiện ở sổ mục kê năm 1985.

- Tại bản đồ địa chính năm 1993: thửa của cụ D số thửa 256, diện tích 953m^2, ông Q ở số thửa 266, 268, diện tích 610m^2 và 193 đất ao và đất ở, ông T thửa số 267, diện tích 711m^2 đất ở

- Tại bản đồ đo vẽ năm 2007, thửa đất cụ D ở số thửa 44, diện tích 1152m^2, thửa đất ông Q (L) ở số thửa 46, diện tích 697m^2, thửa đất của ông T là 45, diện tích 879m^2.

- Tại sổ mục kê năm 2008 thể hiện tờ bản đồ số 15, thửa số 44, diện tích 1152m^2, tên chủ sử dụng cụ Diễn; tờ bản đồ số 15, thửa số 45, diện tích 879m^2, tên chủ sử dụng Nghiêm Quý T; tờ bản đồ số 15, số thửa 46, diện tích 697m^2, tên chủ sử dụng Nguyễn Văn Q.

- Tại sổ kỹ thuật thửa đất năm 2008, cũng thể hiện số thửa, diện tích và tên chủ sử dụng như sổ mục kê 2008.

- Tại sổ cấp giấy CNQSDĐ 2001 có thể hiện cấp giấy CN cho cụ D 2 thửa đất số 264 và 265 theo Q Đ số 339 ngày 17/12/2001. Hộ ông Q đã được cấp giấy CN năm 2013. Hộ ông T chưa được cấp Giấy CN.

Quan điểm của UBND xã B là tôn trọng hiện trạng của các hộ gia đình đang sử dụng.

Quá trình giải quyết vụ án, ngày 30/8/2024 giữa bà và anh Nghiêm Trang T4 đã ký văn bản thỏa thuận chuyển nhượng một phần đất của gia đình anh T4 cho bà M. Sau khi thỏa thuận xong, bà M đã rút yêu cầu khởi kiện của bà đối với gia đình ông T, bà T1.

Tại Bản án số 06/2025/DS-ST ngày 21/3/2025, Tòa án nhân dân huyện Kim Thành, tỉnh Hải Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực 10 - Hải Phòng) đã quyết định: Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 147, điểm c khoản 1 Điều 217, khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 166, Điều 170, Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; Điều 175 của Bộ luật Dân sự; Luật Phí và lệ phí năm 2015; 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,

- Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị M về việc buộc ông Nghiêm Quý T và bà Nguyễn Thị T1 phải trả cho bà diện tích đất lấn chiếm.

- Xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị M. Buộc hộ ông Nguyễn Văn Q và bà Vũ Thị L phải trả cho bà M diện tích đất là 2,8m^2 (là hình thể các cạnh A19, A20, B1, B2; trong đó đoạn A19-A20 dài 6,96m, A19-B2 dài 32cm, B2-B1 dài 6,87m, B1-A20 dài 50cm) tại thửa số 46, tờ bản đồ số 15, thôn T, xã B (nay là xã H), huyện K, tỉnh Hải Dương theo GCNQSDĐ cấp cho ông Nguyễn Văn Q và bà Vũ Thị L số BN 224139, số vào sổ CH 00107 ngày 06 tháng 5 năm 2013. (*Có sơ đồ hiện trạng kèm theo*).

Xác định ranh giới quyền sử dụng đất giữa thửa đất nhà ông Q, bà L và thửa đất của bà M là đường thẳng nối các điểm từ A3, A24, A23, A22, A21, A20, B1, B2 và A19.

Thửa đất thuộc quyền sử dụng của bà Nguyễn Thị M được giới hạn bởi các điểm A24, A4, A5, A6, A7, A8, A9, A10, A18, A19, B2, B1, A20, A21, A22, A23.

Thửa đất thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Văn Q và bà Vũ Thị L được giới hạn bởi các điểm A3, A24, A23, A22, A21, A20, B1, B2, A16, A1, A2.

Gia đình ông Nguyễn Văn Q có trách nhiệm tháo dỡ công trình trên phần đất lấn chiếm là đoạn tường có chiều dài 6,96m (A20-A19).

Ngoài ra bản án còn tuyên về thời hạn thi hành án, án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 04/4/2025 bà Nguyễn Thị M kháng cáo bản án sơ thẩm đề nghị vợ chồng ông Q, bà L trả bà 65,5m2 đất lấn chiếm và trả bà số tiền 8.000.000đ chi phí tố tụng.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và nội dung kháng cáo.

Bị đơn không nhất trí nội dung kháng cáo của nguyên đơn và đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện VKSND thành phố Hải Phòng phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308, khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý, sử dụng án phí và lệ phí Tòa án: Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị M. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2025/DS-ST ngày 31/3/2025 của Tòa án nhân dân huyện Kim Thành, tỉnh Hải Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực 10 - Hải Phòng). Bà M là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra công khai tại phiên toà, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ, ý kiến của Kiểm sát viên, của đương sự, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Kháng cáo của nguyên đơn bà M trong thời hạn luật định nên là kháng cáo hợp lệ.

Bà M khởi kiện hai bị đơn là vợ chồng ông Nguyễn Văn Q, bà Vũ Thị L và vợ chồng ông Nghiêm Quý T, bà Vũ Thị T9. Quá trình giải quyết vụ án, ngày 12/3/2024 ông T chết, cấp sơ thẩm đã đưa người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông T là vợ và các con ông T vào tham gia tố tụng là phù hợp với quy định của pháp luật. Tại buổi hòa giải ngày 30/8/2024, bà M và anh T4 là người

đại diện cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông T đã thỏa thuận với nhau về việc chuyển nhượng một phần đất của gia đình anh T4 cho bà M, nên bà M đã rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với vợ chồng ông T, bà T9. Cấp sơ thẩm căn cứ điểm c khoản 1 Điều 217, khoản 2 Điều 244 BLTTDS đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị M về việc buộc ông Nghiêm Quý T và bà Nguyễn Thị T1 phải trả cho bà diện tích đất lấn chiếm là đúng quy định. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm không đưa bị đơn là bà Nguyễn Thị T1 và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông T vào tham gia tố tụng tại phiên tòa là thiếu xót nhưng không ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự. Do vậy, cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

Bị đơn bà Nguyễn Thị T1 và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông T có đơn đề nghị xét xử vắng mặt và giữ nguyên quan điểm như cấp sơ thẩm đã trình bày. Căn cứ khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, HĐXX tiến hành xét xử vắng mặt họ.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét kháng cáo của bà M Hội đồng xét xử xét thấy:

- Về nội dung kháng cáo đề nghị vợ chồng ông Q, bà L phải trả bà 65,5m2 đất đã lấn chiếm.

Thửa đất số 44 của bà M có diện tích 1134m^2, đã được UBND huyện K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2015. Thửa đất số 46 của ông Q, bà L có diện tích là 677m^2 đã được UBND huyện K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2013. Theo hồ sơ cấp GCNQSDĐ cho bà M thể hiện có việc ông Q ký giáp ranh, nhưng hồ sơ cấp đất cho ông Q, bà L không thể hiện việc ký xác nhận về mốc giới, ranh giới đất giữa các hộ. Tại biên bản xác minh hiện trạng nhà đất ngày 06/9/2014, bà và ông Q đều ký giáp ranh, bà M xác định ông Q không lấn sang đất gia đình bà. Số liệu các cạnh giáp ranh giữa thửa đất của bà M và ông Q trong GCNQSDĐ cũng không có sự trùng khớp. Theo sơ đồ hiện trạng đo vẽ quyền sử dụng đất thì tổng diện tích, số liệu các cạnh thửa đất của bà M, ông Q đều không trùng khớp với số liệu phản ánh trên GCNQSDĐ đã cấp cho bà M, ông Q. Hiện trạng sử dụng đất của gia đình bà M, ông Q so với GCNQSDĐ có sự thay đổi về diện tích, số đo các cạnh của thửa đất. Diện tích các thửa đất của bà M, ông Q đều có biến động so với GCNQSDĐ. Diện tích đất của bà M thiếu 55m^2 (1079m^2 so với 1134m^2), diện tích đất của ông Q thiếu 67m^2 (610m^2 so với 677m^2). Trước khi nguyên đơn và bị đơn tranh chấp đất, việc sử dụng đất của các gia đình ổn định, không có tranh chấp với các thửa đất của các hộ liền kề. Theo biên bản xác minh ngày 06/9/2014, UBND xã B (nay là xã H) xác định việc biến động diện tích thửa đất của bà M là nhầm sót do tính toán và có 18m^2 là diện tích đất mương do UBND xã quản lý. Như vậy, số liệu diện tích, tứ cận trong GCNQSDĐ không phải là căn cứ duy nhất để xác định ranh giới, mốc giới đất mà cần căn cứ vào hiện trạng sử dụng đất, quá trình quản lý và sử dụng đối với các thửa đất và các tài liệu chứng cứ khác để xác định ranh giới, mốc giới đất giữa hai thửa đất.

Trước đây, giữa 2 thửa đất của gia đình bà M và gia đình ông Q không có ranh giới, mốc giới rõ ràng do là hàng xóm lâu năm, quá trình sử dụng đất, không có biên bản phản ánh việc ký xác nhận về ranh giới, mốc giới đất. Bà M xác định khoảng năm 1977-1978, giữa đất của cụ D (mẹ bà) và đất của ông Q, ông T có hàng cây dâm bụt, cây duối, tre dây cao khoảng 2-3 mét, chạy dọc thửa đất giáp ranh giữa đất của cụ D và ông Q, ông T. Quá trình làm nhà và công trình, ông Q đã xây đè lên hàng cây này nên hiện không còn. Ngoài ra, bà M cho rằng giữa phần đất của hai gia đình còn có 1 cây mít to, trồng từ khoảng năm 1970 là mốc giới phân định 2 thửa đất và xác định có người làm chứng là ông Lục Đức V, bà Vũ Thị L1 có biết sự việc trên. Tuy nhiên, Tòa án không gặp được ông V, bà L1 để làm rõ nội dung này. Tại các buổi xem xét, thẩm định bổ sung, bà M chỉ dấu vết của gốc cây mít và đào sâu xuống mặt đất để tìm nhưng không có. Theo bà M và ông Q xác định cây mít đã chết từ năm 2014. Hơn nữa, gốc cây mít lại nằm trên phần đất của bà M, cách phần tường bao nhà ông Q khoảng 1m. Do đó, việc tồn tại gốc cây mít để chứng minh cho mốc giới vật chất giữa hai thửa đất là không có căn cứ. Ngoài lời khai về những nội dung trên, bà M không cung cấp tài liệu, chứng cứ chứng minh việc có ranh giới như đã nêu trên. Bên cạnh đó ông Q khẳng định khoảng năm 1990, ông xây một số công trình phụ, sau đó bị đổ, năm 2004 và năm 2013 ông tiếp tục xây dựng các công trình khác nối tiếp tại phần tường bị đổ và sử dụng ổn định từ đó đến thời điểm xảy ra tranh chấp. Khi xây dựng các công trình năm 1990, bà M đã lấy chồng ở nơi khác, cụ D có biết và không phản đối. Từ trước đến nay các gia đình vẫn sử dụng tường của các công trình này để phân định ranh giới, mốc giới giữa hai thửa đất. Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án, cũng xác định có các dấu vết tường cũ như ông Q khai. Như vậy, ngoài các công trình ông Q xây dựng hiện nay, không còn chứng cứ nào khác phản ánh ranh giới, mốc giới đất giữa các gia đình. Các công trình nêu trên đã được các bên xác lập và thỏa thuận sử dụng ổn định từ thời điểm cụ D sinh sống trên đất, là phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 175, Điều 176 của Bộ luật Dân sự. Vì vậy, không có căn cứ xác định ông Q, bà L lấn chiếm đất của bà M diện tích là 65,5m^2 như nội dung kháng cáo của bà M.

Cấp sơ thẩm căn cứ vào hiện trạng sử dụng đất, kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và tham khảo kết quả lồng ghép giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giữa 2 hộ: thể hiện phần đất của ông Q từ điểm A20 đến điểm A19 có lấn sang phần đất của bà M 1 cạnh là 50cm, 1 cạnh là 32cm, chiều dài là 6,96m, tổng diện tích là 2,8 m^2. Nên có căn cứ chấp nhận một phần yêu cầu của bà M, buộc ông Q, bà L phải trả lại phần diện tích lấn chiếm. Diện tích đất này hiện ông Q, bà L đã xây dựng 1 đoạn tường bao dài 6,96m. Cấp sơ thẩm buộc ông Q, bà L tháo dỡ đoạn tường bao trên để trả lại đất cho bà M là phù hợp.

- Nội dung kháng cáo về chi phí tố tụng: Cấp sơ thẩm đã tiến hành đo vẽ, thẩm định và định giá tài sản theo quy định. Tổng chi phí đo vẽ, thẩm định và định giá là 8.000.000 đồng. Do yêu cầu khởi kiện của bà M được chấp nhận một phần và bà M đã chi phí toàn bộ số tiền 8.000.000 đồng nên cấp sơ thẩm buộc ông Q, bà L phải trả cho bà M số tiền 1.000.000đ tương ứng với phần diện tích

đất mà ông Q, bà L đã lấn chiếm là phù hợp.

Bà M kháng cáo nhưng không có căn cứ, chứng cứ chứng minh nên không được chấp nhận. Do vậy cần giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 06/2025/DS-ST ngày 21/3/2025 của Tòa án nhân dân huyện Kim Thành, tỉnh Hải Dương (nay là Tòa án nhan dân khu vực 10 - Hải Phòng).

[3] Về án phí: Bà M kháng cáo không được chấp nhận nhưng thuộc diện người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

[4] Các nội dung khác của bản án không có kháng cáo, kháng nghị, không được Hội đồng xét xử xem xét giải quyết có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308, khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 29 Nghị quyết 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.

[1] Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị M. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2025/DS-ST ngày 21/3/2025 của Tòa án nhân dân huyện Kim Thành, tỉnh Hải Dương (nay là Tòa án nhan dân khu vực 10 - Hải Phòng).

[2] Về án phí phúc thẩm: Bà M kháng cáo không được chấp nhận nhưng thuộc diện người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

[3]. Các nội dung khác của bản án không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ng ày 10/9/2025).

Nơi nhận:
- VKSND TP. Hải Phòng;
-TAND khu vực 10 - Hải Phòng;
- THADS thành phố Hải Phòng;
-Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án; lưu VP, lưu Tòa.

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

Bùi Đăng Huy