

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẮC NINH**

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

Bản án số:19/2026/DS- PT

Ngày 12- 01-2026

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẮC NINH

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

Thẩm phán- Chủ tọa phiên toà: Bà Triệu Thị Luyện.

Các Thẩm phán: Ông Phạm Văn Tú, bà Nguyễn Thị Hằng

- Thư ký phiên toà: Bà Lê Khánh Quỳnh– Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Bắc Ninh.

-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Ninh: Bà Nguyễn Thị Kim Liên– Kiểm sát viên.

Trong ngày 12/01/2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 411/2025/TLPT- DS ngày 20/11/2025 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 48/2025/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 3 - Bắc Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 90/2025/QĐ-PT ngày 01/12/2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 156/2025/QĐ-PT ngày 25/12/2025 giữa:

Nguyên đơn: Ông Vi Văn P, sinh năm 1972, địa chỉ: Thôn C, xã N, tỉnh Bắc Ninh (có mặt)

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Dương Quang M, sinh năm 1953, địa chỉ: Thôn G, xã N, tỉnh Bắc Ninh (có mặt)

Bị đơn: Ông Hoàng Văn Q, sinh năm 1956, địa chỉ: Thôn C, xã N, tỉnh Bắc Ninh (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Bà Ngô Thị T - Luật sư trợ giúp pháp lý theo hợp đồng với Trung tâm Trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh B (có mặt)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Chủ tịch UBND xã N, tỉnh Bắc Ninh (là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tổ tụng của UBND huyện T, tỉnh Bắc Giang- vắng mặt)

2. Ủy ban nhân dân xã N, tỉnh Bắc Ninh (là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tổ tụng của UBND xã T, huyện T, tỉnh Bắc Giang- vắng mặt)

3. Bà Hà Thị T1, sinh năm 1981, nơi cư trú: Thôn C, xã N, tỉnh Bắc Ninh (vắng mặt)

4. Ông Vi Văn T2, sinh năm 1975 (có mặt)

5. Bà Dương Thị N, sinh năm 1979 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Thôn Đ, xã N, tỉnh Bắc Ninh.

6. Ông Hoàng Văn Đ, sinh năm 1961, địa chỉ: Thôn C, xã N, tỉnh Bắc Ninh (vắng mặt)

7. Bà Hoàng Thị L, sinh năm 1966, địa chỉ: Thôn T, xã Đ, tỉnh Bắc Ninh (vắng mặt)

8. Ông Hoàng Văn T3, sinh năm 1970; nơi thường trú: Thôn C, xã N, tỉnh Bắc Ninh; tạm trú: Số A, đường L, ấp C, xã B, thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt)

9. Bà Hoàng Thị T4, sinh năm 1973, địa chỉ: Thôn C, xã N, tỉnh Bắc Ninh (có mặt)

* *Người kháng cáo:* Nguyên đơn - ông Vi Văn P (có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Bản án dân sự sơ thẩm 48/2025/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 3 - Bắc Ninh và tài liệu có trong hồ sơ thì nội dung vụ án như sau:

Theo đơn khởi kiện và các tài liệu có trong hồ sơ, bản tự khai, các lời khai tại Tòa án nguyên đơn ông Vi Văn P trình bày:

Thửa đất số 14, tờ bản đồ số 41, có diện tích 811,4 m², tọa lạc tại thôn C, xã T, huyện T, tỉnh Bắc Giang (nay thuộc xã N, tỉnh Bắc Ninh; sau đây gọi là thửa đất số 14) có nguồn gốc do bố mẹ ông mua cho em trai là ông Vi Văn T2. Năm 2000, ông T2 được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu vào ngày 28/12/2000 với diện tích 675m². Sau khi được cấp giấy chứng nhận, ông T2 đã xây dựng một gian bếp trên thửa đất này.

Đến năm 2007, ông đã mua lại thửa đất nói trên từ ông T2 nhưng chưa thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Tại thời điểm đó, ranh giới giữa thửa đất số 14 của ông T2 và thửa đất số 13 của bà Phạm Thị T5 là một hàng tre thẳng. Cuối tháng 11 năm 2007, ông tiến hành chặt bỏ hàng tre để xây dựng lại ranh giới bằng tường bao. Khi xây dựng tường, có sự chứng kiến của bà T5 – chủ thửa đất số 13 và ông T7 là hàng xóm đồng thời là người trực tiếp xây tường. Hai bên thống nhất xây tường trên vị trí giữa

hàng tre cũ. Ông xây tường từ đầu thửa đất đến sát gian bếp thì dừng lại, để lại một bụi tre làm mốc ranh giới; từ phía trên gian bếp, ông tiếp tục xây tường cho đến hết phần đất.

Đến năm 2010, gia đình bà T5 đã chặt bỏ bụi tre và nói với ông rằng việc chặt bỏ nhằm tránh muỗi. Bà T5 còn nói sau này nếu ông xây tiếp thì có thể căng dây để xây thẳng từ đoạn tường bao phía đầu bếp bên này sang đoạn tường bao phía đầu bếp bên kia. Do hai bên đã thống nhất ranh giới đất từ trước nên ông đồng ý cho gia đình bà T5 phá bỏ bụi tre.

Năm 2012, khi Nhà nước tiến hành đo đạc, lập lại bản đồ địa chính, phần diện tích đất tại vị trí bụi tre trước đây – vốn đã bị gia đình bà T5 phá bỏ và hiện đang là phần đất tranh chấp – đã bị đo thiếu so với thực tế. Thời điểm đo đạc, do bố đẻ ông ốm nặng nên ông phải đi chăm sóc và không có mặt tại địa phương, vì vậy không biết việc bản đồ địa chính đã ghi nhận thiếu diện tích đất của mình. Trước đó, ranh giới giữa hai thửa đất là một hàng tre thẳng, đồng thời ranh giới thể hiện trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp năm 2000 cho hộ ông T2 cũng là một đường thẳng. Nội dung này cũng phù hợp với Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất ngày 05/10/2000 của ông Vi Văn T2 và Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất ngày 08/10/2000 của bà Phạm Thị T5, đều thể hiện ranh giới giữa hai thửa đất là một đường thẳng.

Đến năm 2014, do có nhu cầu làm thủ tục sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông đã liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện việc cấp lại Giấy chứng nhận cho ông T2 và làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông. Tuy nhiên, khi cấp Giấy chứng nhận, cơ quan nhà nước không tiến hành đo đạc thực tế theo sự chỉ dẫn của ông và ông T2 mà căn cứ vào bản đồ địa chính năm 2012, dẫn đến việc cấp thiếu phần diện tích đất thuộc quyền sử dụng của gia đình ông, cụ thể là phần đất tại vị trí bụi tre cạnh gian bếp đã bị gia đình bà T5 phá bỏ. Do không chú ý, ông T2 đã ký xác nhận vào sơ đồ thửa đất. Sau khi ông T2 được cấp Giấy chứng nhận và chuyển nhượng lại cho ông, cả hai bên đều không phát hiện và không khiếu nại về ranh giới cũng như diện tích đất được cấp.

Hiện nay, bà T5 và chồng là ông K đã qua đời; thửa đất số 13 do ông Hoàng Văn Q là con trai của ông K và bà T5 quản lý, sử dụng. Ông Q đã trồng rau và tưới nước bần trên phần đất mà ông cho rằng thuộc quyền sử dụng của gia đình mình, khiến nước thấm vào tường gian bếp nhà ông. Khi ông có ý định xây dựng tường bao trên ranh giới là vị trí bụi tre trước đây thì ông Q không đồng ý.

Vì vậy, ông khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Hoàng Văn Q phải phá bỏ cây trồng trên phần đất tranh chấp và trả lại diện tích đất bị lấn chiếm thuộc thửa đất

số 14, có kích thước: chiều dài 5,98 m; chiều rộng phía trên 1,21 m; chiều rộng phía dưới 1,57 m, tổng diện tích 8 m².

Sau khi có kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ xác định diện tích chính xác và trên đất không còn cây trồng, tại phiên họp công khai chứng cứ và tại phiên tòa, ông đã thay đổi yêu cầu khởi kiện, đề nghị Tòa án buộc ông Hoàng Văn Q trả lại phần diện tích đất lấn chiếm là 8,5 m², được xác định theo các điểm A (theo sơ đồ trích đo ngày 11/8/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai liên xã T), thuộc thửa đất số 14, tờ bản đồ số 41, địa chỉ tại thôn C, xã N, tỉnh Bắc Ninh. Ngoài yêu cầu nêu trên, ông không có yêu cầu nào khác.

Bị đơn là ông Hoàng Văn Q trình bày:

Thửa đất số 13, tờ bản đồ 41, diện tích 776 m² tại thôn C, xã T (nay là xã N), huyện T, tỉnh Bắc Giang (sau đây gọi tắt là thửa đất số 13) có nguồn gốc do Hợp tác xã cấp cho bố mẹ ông là ông Hoàng Văn K (Hoàng Văn T6) (sinh năm 1930, chết năm 2015) và bà Phạm Thị T5 (sinh năm 1932, chết năm 2016). Năm 2000, hộ bà Phạm Thị T5 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất này. Ranh giới thửa đất được xác định: phía Đông giáp hộ ông P (trước có hàng tre, nay là tường rào và công trình do gia đình ông P xây); phía Nam giáp đường liên thôn; phía Tây giáp đất đi chung của gia đình; phía Bắc giáp đất của em trai ông. Sau khi bố mẹ ông chết, ông trực tiếp quản lý, sử dụng.

Năm 2012, xã T và huyện T tiến hành đo đạc bản đồ địa chính tổng thể, trưởng thôn có thông báo cho các hộ gia đình. Khi đo đạc, ban địa chính xã và huyện đo theo thực trạng; em trai ông là ông Hoàng Văn T3 đã ký giáp ranh. Sau đó bản đồ địa chính được niêm yết công khai tại nhà văn hóa thôn, gia đình ông P biết nhưng không có ý kiến gì. Đến năm 2014, UBND huyện T cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Vi Văn T2 với diện tích 811,4 m²; biên bản ngày 26/3/2014 của UBND xã T có kèm sơ đồ thửa đất, chữ ký của ông T2 và các hộ giáp ranh (trong đó có ông Hoàng Văn T3), trưởng thôn, cán bộ địa chính và được UBND xã xác nhận.

Hiện nay ông là người quản lý thửa đất số 13, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp cho hộ bà Phạm Thị T5 nhưng đã thất lạc, không cung cấp cho Tòa án được. Hàng thừa kế của bố mẹ ông gồm: ông, ông Hoàng Văn Đ, bà Hoàng Thị L, ông Hoàng Văn T3, bà Hoàng Thị T4; ngoài ra không còn ai khác thuộc hàng thừa kế thứ nhất.

Nay ông Phán khởi K1 đòi ông trả diện tích 8,5 m², ông không đồng ý vì xác định phần đất tranh chấp thuộc thửa đất số 13 của bà Phạm Thị T5, không phải đất của ông T2 hay ông P.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Vi Văn T2 trình bày:

Nguồn gốc thửa đất số 14 là do bố mẹ ông mua cho ông từ trước năm 2000 (ông không nhớ rõ năm). Năm 2000, ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu diện tích 675 m²; khi đó ranh giới với đất bà Phạm Thị T5 là hàng tre. Khoảng năm 2006-2007, ông chuyển nhượng thửa đất này cho anh trai là ông Vi Văn P và chuyển đi nơi khác sinh sống, nhưng chưa làm thủ tục sang tên. Từ khi chuyển nhượng, các công trình trên đất và tường bao sau khi phá hàng tre đều do ông P xây dựng, ông không có ý kiến gì về ranh giới giữa đất đã bán cho ông P và đất bà T5.

Năm 2012, Nhà nước đo đạc bản đồ địa chính lại, diện tích thửa đất số 14 tăng so với giấy chứng nhận cũ. Ông cho rằng nguyên nhân là do trước đây kê khai thiếu. Khi đo ông không ký giáp ranh nhưng cũng không có ý kiến gì về việc tăng diện tích. Đến năm 2014 do ông P muốn làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông P đã liên hệ với cơ quan nhà nước làm thủ tục cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông và chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông P. Mọi thủ tục đều do ông P liên hệ với cơ quan Nhà nước sau đó vợ chồng ông chỉ lên UBND xã ký giấy tờ thủ tục, do thời gian đã lâu ông không nhớ bản thân ký giấy tờ thủ tục gì. Ông đã được Toà án cho xem các tài liệu do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T cung cấp là “Đơn đề nghị cấp lại, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 26/3/2014”, “Biên bản làm việc ngày 26/3/2014”, “Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 25/6/2014”, ông xác nhận ông có ký và ghi rõ họ tên trong các văn bản này, chữ ký trong các văn bản này đúng là chữ ký của ông. Sau đó ông cũng không thắc mắc khiếu nại gì với các văn bản này. Ông đồng ý và không có ý kiến khiếu nại thắc mắc gì về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và việc cơ quan nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông năm 2014.

Nay ông Phấn khởi K1 ông Q yêu cầu ông Q trả diện tích 8,5m² thì ông không có ý kiến gì do ông đã chuyển đi bán đất cho ông P từ lâu, ông không xây dựng tường bao và không tranh chấp gì với nhà bà T5, ông Q. Đề nghị Toà án giải quyết theo quy định pháp luật.

2. Bà Hà Thị T1 trình bày:

Bà là vợ của ông P, thống nhất với trình bày của ông P và nhất trí với yêu cầu khởi kiện của ông P.

3. Bà Dương Thị N trình bày: Bà là vợ của ông T2, thống nhất với trình bày của ông T2 và nhất trí với yêu cầu khởi kiện của ông P.

4. Ông Hoàng Văn T3, bà Hoàng Thị T4, ông Hoàng Văn Đ, bà Hoàng Thị L trình bày:

Các ông bà là con của bà Phạm Thị T5 và ông Hoàng Văn K (Hoàng Văn T6), các ông bà thống nhất với trình bày của bị đơn, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

5. Chủ tịch UBND xã N, UBND xã N do ông Đỗ Đình D đại diện theo uỷ quyền trình bày:

Về nguồn gốc, quá trình sử dụng đất của các thửa đất tranh chấp:

Thửa đất ông Vi Văn P đang sử dụng: thửa đất số 14, tờ bản đồ số 41 với diện tích 811,4 m², trong đó đất ở 360 m², đất vườn 315,0 m², đất CLN 136,4 m², có nguồn gốc nhận chuyển quyền sử dụng đất. Thửa đất này đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BU 664161, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH 00411 do UBND huyện T cấp theo Quyết định số 1289/QĐ-UBND ngày 04/8/2014. Tên người sử dụng đất trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là ông Vi Văn P và bà Hà Thị T1. Nguồn gốc sử dụng ghi trong giấy chứng nhận của ông P và bà T1 là nhận tặng cho quyền sử dụng đất năm 2014.

Trước khi chuyển quyền cho ông Vi Văn P và bà Hà Thị T1 sử dụng, thửa đất số 14, tờ bản đồ số 41 cũng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Vi Văn T2 và bà Dương Thị N với diện tích 811,4 m², trong đó đất ở 360 m², đất vườn 315,0 m², đất CLN 136,4 m². Tại G giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BU 642697, sổ vào sổ cấp GCN: CH 00376 do UBND huyện T cấp theo Quyết định số 722/QĐ-UBND ngày 03/6/2014. Tên người sử dụng đất trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là ông Vi Văn T2 và bà Dương Thị N. Nguồn gốc sử dụng ghi trong giấy chứng nhận của ông T2, bà N là cấp đổi giấy chứng nhận do bổ sung diện tích.

Qua kiểm tra sổ địa chính lập năm 2001 được lưu tại UBND xã cho thấy ông Vi Văn T2, bà N có tên trong sổ địa chính tại trang số 92, ngày vào sổ tháng 6/2001, tờ bản đồ số (hộ kê khai), thửa số 1, địa danh thửa đất Đội 2, diện tích 675 m², trong đó đất ở 360 m², đất vườn 315 m², thời hạn sử dụng lâu dài, căn cứ pháp lý Quyết định số 58/QĐ-CT ngày 28/12/2000, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: 2615.

UBND xã N có lưu trữ đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất thổ cư của ông Vi Văn T2, ký ngày 05/10/2000, đơn có xác nhận của UBND xã ngày 10/12/2000, diện tích trong đơn là 675 m².

Theo bản đồ địa chính xã T đo đạc năm 2012 (nay là xã N), thửa đất của ông Vi Văn P đang sử dụng là thửa đất số 14, tờ bản đồ số 41 với diện tích 811,4 m², mã đất ONT.

Thửa đất của bà Phạm Thị T5 (mẹ ông Hoàng Văn Q): Qua kiểm tra hồ sơ địa chính lưu tại UBND xã N, cho thấy bà Phạm Thị T5 có đơn xin đăng ký quyền

sử dụng đất thổ cư ký ngày 08/10/2000, diện tích kê khai trong đơn là 660 m², địa danh sử dụng: Đội 2. Nguồn gốc sử dụng ghi trong đơn là: Thổ cư. Trong đơn, phần xác nhận của trưởng thôn và UBND cấp xã được bỏ trống (chưa ký xác nhận).

Qua kiểm tra sổ địa chính lập năm 2001 của xã T (cũ), nay là xã N, lưu tại UBND xã N, cho thấy không thể hiện tên bà Phạm Thị T5 và ông Hoàng Văn K sử dụng đối với diện tích đất thổ cư. Tuy nhiên, có ghi tên bà Phạm Thị T5 trong sổ địa chính đang sử dụng 01 thửa đất lâm nghiệp (đất rừng) với diện tích 500 m².

Theo bản đồ địa chính xã T đo đạc năm 2012 (nay là xã N), thửa đất của ông Hoàng Văn Q đang quản lý, sử dụng từ khi ông Hoàng Văn K và bà Phạm Thị T5 (bố mẹ đẻ của ông Q đã chết) là thửa đất số 13, tờ bản đồ số 41 với diện tích 776 m², mã đất ONT.

Đề nghị Tòa án căn cứ vào hồ sơ, tài liệu và quy định của pháp luật để giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án tiến hành thu thập một số tài liệu, chứng cứ như sau:

Toà án tiến hành thu thập tài liệu chứng cứ là Hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Phạm Thị T5, ông Vi Văn T2 năm 2000, Bản đồ địa chính giai đoạn trước năm 2012 tại xã T (nay là xã N) tại Văn phòng Đ1, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai, UBND xã N tuy nhiên các cơ quan trên đều trả lời hiện không còn lưu trữ các tài liệu này, không có thông tin về việc hộ bà Phạm Thị T5 đã từng được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Bà La Thị H - Trưởng thôn Cao K2 cung cấp: Nguồn gốc thửa đất số 13 do ông Q đang quản lý là của nhà nước giao cho bố mẹ ông Q. Nguồn gốc thửa đất số 14 do bố mẹ ông P mua của ông Phạm Hữu H1, sau đó cho ông T2 rồi ông T2 bán cho ông P, hiện ông H1 đã chuyển vào miền nam sống không rõ địa chỉ. Ranh giới giữa 2 thửa đất trước đây là hàng tre, sau đó bà không biết ai phá hàng tre đi, nhà ông P xây tường cay năm bao nhiêu bà không nhớ, ranh giới từ khi ông P xây đến nay vẫn còn nguyên.

Ông Lương Văn T7 cung cấp: Ông là người cùng thôn với ông Vi Văn P và ông Hoàng Văn Q. Năm 2007 ông Vi Văn P có nhờ ông xây tường bao phân cách ranh giới giữa nhà ông P và nhà bà Phạm Thị T5. Chỉ có ông và ông Vi Văn T2 xây, ngoài ra không có ai khác xây. Trước khi xây tường bao thì ranh giới là hàng tre. Sau đó ông P phá hàng tre đi để xây tường cay. Tuy nhiên ông P chỉ phá hàng tre từ đường vào đến đầu nhà bếp và đầu trên nhà bếp đến hết đất, ông xây tường cay vào vị trí hàng tre đã phá. Còn một phần hàng tre nằm cạnh nhà bếp thì ông P giữ lại để làm ranh giới với nhà bà T5 không phá đi xây tường,

kích thước hàng tre này thì ông không biết. Còn sau này ai phá và phá vào thời gian nào thì ông không biết.

Toà án sơ thẩm tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản, kết quả như sau:

Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ: Vị trí đất tranh chấp nằm trên thửa đất số 13, tờ bản đồ 41, có diện tích 8,5 m², giới hạn bởi các điểm A-B-C-D theo sơ đồ đo vẽ. Ranh giới giáp bếp và công trình phụ của nhà ông P, tường bếp có kích thước (6,1m x 2,3m), tường công trình phụ (1,1m x 1,9m), (1,28m x 1,9m) (2 đầu tường). Trên đất không có tài sản cây cối gì, các đương sự xác định loại đất là đất trồng cây lâu năm liền kề đất ở.

Kết quả định giá: Đất trồng cây lâu năm liền kề đất ở có giá 405.000đ/m² x 8.5m² = 3.442.500 đồng.

Tòa án sơ thẩm đã tiến hành mở phiên họp công khai chứng cứ và hòa giải nhưng các bên không thỏa thuận được với nhau về giải quyết vụ án.

Với nội dung nêu trên, Bản án dân sự sơ thẩm số 48/2025/DS-ST ngày 23/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3- Bắc Ninh đã quyết định:

Căn cứ khoản 9 Điều 26; Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165, khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228, Điều 271, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, được sửa đổi bổ sung năm 2025; Điều 166, Điều 175, Điều 176 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 166, Điều 170 Luật Đất đai năm 2013; Điều 236 Luật Đất đai năm 2024.

Căn cứ khoản 3 Điều 26 của 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. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Vi Văn P về việc buộc ông Hoàng Văn Q trả diện tích đất 8,5 m² thuộc thửa đất số 13 tờ bản đồ 41, địa chỉ tại thôn C, xã N, tỉnh Bắc Ninh mang tên bà Phạm Thị T5.

2. Về chi phí tố tụng: Ông Vi Văn P phải chịu 3.760.000 đồng (ba triệu bảy trăm sáu mươi nghìn đồng) chi phí tố tụng. Xác nhận ông P đã nộp đủ chi phí tố tụng.

3. Về án phí: Ông Vi Văn P phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng ông P đã nộp theo biên lai số 0003635 ngày 24/3/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 3 - Bắc Ninh). Xác nhận ông P đã nộp đủ tiền án phí.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về quyền kháng cáo cho các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm:

Ngày 26/9/2025 nguyên đơn ông Vi Văn P kháng cáo đề nghị xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn – ông Vi Văn P trình bày: Giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và nội dung kháng cáo đề nghị xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm số 48/2025/DS-ST ngày 23/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3- Bắc Ninh theo hướng sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông P, công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp cho ông P đối với diện tích đất tranh chấp là 8,5m² để buộc gia đình ông Hoàng Văn Q phải trả lại ông P diện tích 8,5m² đất tranh chấp tại thôn C, xã N, tỉnh Bắc Ninh. Yêu cầu làm rõ và xác định ranh giới trước đây giữa đất của hộ ông P với đất của hộ bà Phạm Thị T5 là hàng tre của gia đình ông P do chủ cũ trồng, đến nay rặng tre không còn do ông P đã chặt bỏ hàng tre vào năm 2007 và xây tường bao làm ranh giới phân chia đất nhưng vẫn để lại một phần gốc tre tại vị trí đất đang tranh chấp để làm ranh giới do có thỏa thuận giữa gia đình ông P với bà T5, việc thỏa thuận này không có văn bản, chỉ nói miệng. Tại vị trí đất tranh chấp ông T2 đã xây tường bao vào cuối năm 2006. Thời điểm năm 2012 khi đo đạc bản đồ địa chính, gia đình ông P là người trực tiếp quản lý đất không có mặt ở nhà nên cán bộ địa chính xã T dẫn đặc đã đo phần diện tích 8,5m² trên vào đất nhà bà T5. Thời điểm đó cán bộ địa chính xã T là bà Nguyễn Thị Kim T8, đề nghị triệu tập bà T8 đến phiên tòa để làm chứng và đối chất; Yêu cầu giám định chữ ký đề tên “Vi Văn T2” trong Biên bản làm việc đề ngày 26/3/2014 trong hồ sơ cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Vi Văn T2 (bút lục số 99 trong hồ sơ vụ án).

-Bị đơn – ông Hoàng Văn Q trình bày: Không đồng ý với kháng cáo của nguyên đơn, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm. Ông khẳng định thửa đất số 13, tờ bản đồ 41, diện tích 776 m² tại thôn C, xã T (nay là xã N) có nguồn gốc do Hợp tác xã cấp cho bố mẹ ông là ông Hoàng Văn K và bà Phạm Thị T5, năm 2000 hộ bà T5 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thửa đất có cạnh phía đông giáp đất ông P có hàng tre để làm ranh giới giữa thửa đất của ông P với thửa đất của gia đình ông nhưng đến năm 2007 ông P đã chặt bỏ hàng tre này và tiến hành xây tường bao. Tại vị trí đất tranh chấp ông T2 đã xây tường bếp từ năm 2006. Không có việc gia đình ông thỏa thuận với gia đình ông P về việc để lại một phần bụi tre tại vị trí đất đang có tranh chấp để làm ranh giới. Năm 2012, địa phương tiến hành đo đạc bản đồ địa chính theo hiện trạng, có thông báo công khai, ông P biết nhưng không có ý kiến gì. Diện tích tranh chấp thuộc thửa đất số 13 của hộ bà Phạm Thị T5, không phải đất của ông T2 hay của ông P.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Vi Văn T2 trình bày: Lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm do ông tự nguyện khai theo đúng nội dung sự việc, thể hiện đúng ý chí của ông T2. Chữ ký, viết trong biên bản làm việc ngày 26/3/2014 là do ông tự nguyện viết, ký.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan – bà Hoàng Thị T4 thống nhất với ý kiến trình bày của ông Hoàng Văn Q.

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và nội dung kháng cáo, đề nghị xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm số 48/2025/DS-ST ngày 23/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3- Bắc Ninh đề nghị sửa bản án sơ thẩm. Rặng tre ranh giới là của chủ cũ để lại, ông P đã có thỏa thuận với ông K trước đó và trên giấy tờ mua bán giữa nhà ông P và ông H1 cũ đã thể hiện việc này. Năm 2012 ông P đi chăm sóc ở Hà Nội lúc đo đất không có nhà nên bà T8 và bà T5 đã lợi dụng đo sai phần diện tích đất. Quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm đã có nhiều vi phạm tố tụng nên đã không thể giải quyết đúng nên dẫn đến việc giải quyết không có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày: Về nội dung kháng cáo cũng như yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có cơ sở pháp lý. Nguyên đơn cho rằng bụi tre là của bên nguyên đơn nhưng không đưa ra được chứng cứ, sau khi phá bỏ hàng tre ông P là người trực tiếp xây tường bao làm ranh giới giữa hai thửa đất việc này được các bên thừa nhận và sử dụng ổn định, công khai. Về diện tích đất được cấp cho ông T2 và ông P năm 2000 và năm 2012 đều thể hiện không có 8,5m² phần diện tích đất tranh chấp trong bản đồ. Quá trình công khai niêm yết bản đồ địa chính nguyên đơn đã không có bất kì phản đối nào. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông T2, ông P đều không có ý kiến gì về việc cấp giấy chứng nhận. Nguyên đơn không cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng minh 8,5m² đất thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn. Do vậy, đề nghị bác toàn bộ nội dung kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Ninh phát biểu quan điểm:

- Về việc chấp hành pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở Tòa án cấp phúc thẩm: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đầy đủ và đúng các thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Những người tham gia tố tụng có mặt tại phiên tòa chấp hành nội quy phiên tòa và thực hiện đầy đủ quyền, nghĩa vụ của mình khi tham gia tố tụng.

- Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của ông Vi Văn P, giữ

nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 48/2025/DS-ST ngày 23/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3- Bắc Ninh

+ Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Vi Văn P phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về việc vắng mặt của người tham gia tố tụng: Một số người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do. Căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đối với những người trên.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn, Hội đồng xét xử thấy:

[2.1] Thừa đất số 14 tờ bản đồ 41 có nguồn gốc do bố mẹ ông P, ông T2 mua cho ông Vi Văn T2. Ngày 28/12/2000 ông Vi Văn T2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu với diện tích 675 m². Năm 2012 đo đạc lại bản đồ địa chính thừa đất có diện tích là 811,4 m². Năm 2014 thừa đất được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo bản đồ địa chính năm 2012 với diện tích 811,4m² và sau đó ông T2 làm thủ tục tặng cho ông P.

[2.2] Thừa đất số 13 tờ bản đồ 41 có nguồn gốc Nhà nước giao cho bố mẹ ông Hoàng Văn Q là ông Hoàng Văn T6 (K) và bà Phạm Thị T5. Năm 2000 bà T5 có đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất thổ cư diện tích 660 m² nhưng chưa được xác nhận, hồ sơ lưu trữ cũng không có tài liệu chứng minh bà Phạm Thị T5 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2000. Tuy nhiên, bản đồ địa chính 2012 thể hiện thừa đất số 13 đứng tên bà Phạm Thị T5, diện tích 776 m², mã đất ONT, gia đình bà T5 đã sử dụng thừa đất này từ trước đến nay. Sau khi ông T6, bà T5 chết (ông T6 chết năm 2014, bà T5 chết năm 2016) thừa đất đang do ông Hoàng Văn Q trông coi quản lý.

[2.3] Về ranh giới giữa thừa đất số 13 và thừa đất số 14 tờ bản đồ 41: Ông P cho rằng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp năm 2000 cho ông Vi Văn T2 thì ranh giới giữa thừa đất số 13 và thừa đất số 14 là một đường thẳng, trước đây ranh giới là hàng tre, khi gia đình bà T5 phá bụi tre thì vẫn phải giữ ranh giới theo bụi tre cũ. Tòa án đã tiến hành thu thập hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2000 cho ông Vi Văn T2 và bản đồ địa chính trước năm 2012 nhưng không thu thập được do không còn lưu trữ. Tại các đơn xin Đăng ký quyền sử dụng đất năm 2000 chỉ có sơ đồ kẻ tay, không thể hiện chính xác tỷ lệ, kích thước, các đoạn gấp khúc, nên không đủ căn cứ pháp lý để xác định ranh giới thừa đất là đường thẳng như nguyên đơn trình bày. Đối với bụi tre, ông P không có chứng cứ chứng minh có thỏa thuận giữa hai gia đình về việc vẫn giữ ranh giới theo bụi tre sau khi phá bỏ. Thực tế, từ khi bụi tre bị phá (khoảng 2010) đến nay, hai bên đã sử dụng ổn định, công khai theo ranh giới là

tường xây do chính ông P dựng; chủ sử dụng đất là ông T2, sau đó là ông P không có ý kiến gì, cũng không dựng lại mốc giới khác. Ông P cũng không đưa ra được căn cứ chứng minh bụi tre do ai trồng và thuộc quyền sử dụng của ông T2. Do vậy, không có căn cứ xác định ranh giới theo trình bày của ông P.

[2.4] Mặc dù chủ sử dụng đất là ông T2 không có mặt khi cơ quan Nhà nước tiến hành đo đạc bản đồ địa chính năm 2012. Tuy nhiên, sau đó đến ngày 26/3/2014 ông T2 trực tiếp ký biên bản làm việc với UBND xã, xác nhận diện tích thửa đất số 14 là 811,4 m² và đề nghị cấp đổi giấy chứng quyền sử dụng đất theo số liệu bản đồ địa chính năm 2012, biên bản đã thể hiện chính xác sơ đồ thửa đất theo bản đồ địa chính. Do đó, có cơ sở xác định ông T2 đã biết và thừa nhận kết quả đo đạc bản đồ địa chính năm 2012.

[2.5] Sau khi ông T2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2014 theo sơ đồ thửa đất được đo đạc năm 2012, ông P nhận chuyển nhượng từ ông T2 và cũng được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cơ sở sơ đồ này. Trong các Giấy chứng nhận đều thể hiện rõ sơ đồ thửa đất, không có phần diện tích 8,5 m² tranh chấp. Cả ông T2 và ông P khi nhận giấy chứng quyền sử dụng đất đều không có ý kiến khiếu nại về diện tích, ranh giới. Như vậy, ranh giới giữa các thửa đất đã được xác lập công khai, ổn định, hợp pháp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2014 và bản đồ địa chính năm 2012, phù hợp quy định tại Điều 175 Bộ luật Dân sự 2015. Yêu cầu của ông P về việc thay đổi ranh giới không có cơ sở pháp lý để chấp nhận.

[2.6] Tại phiên tòa phúc thẩm, ông P đề nghị giám định chữ ký của ông Vi Văn T2 tại Biên bản làm việc ngày 26/3/2014. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án, tại phiên tòa sơ thẩm và phiên tòa phúc thẩm ông T2 đều có lời khai xác nhận ông T2 có ký và ghi rõ họ tên trong Biên bản làm việc ngày 26/3/2014, việc ký vào biên bản làm việc ngày 26/3/2014 là do ông T2 tự nguyện ký (bl 126; bl 303). Do vậy, yêu cầu của ông P là không cần thiết nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[2.7] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử thấy Tòa án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông P là có căn cứ. Tại phiên tòa phúc thẩm ông P không cung cấp được tài liệu nào mới nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông P, cần giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm như đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Ninh.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của ông Vi Văn P không được chấp nhận nên ông P phải chịu 300.000 đồng tiền án phí phúc thẩm theo khoản 1 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự, khoản 1 Điều 29 của 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.

[4] Hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết các quyết định khác mà không có kháng cáo kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự: Không chấp nhận kháng cáo của ông Vi Văn P, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 48/2025/DS-ST ngày 23/9/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 3- Bắc Ninh.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Căn cứ khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 29 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: Ông Vi Văn P phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng ông P đã nộp theo biên lai thu tiền số 0001142 ngày 06/10/2025. Xác nhận ông Vi Văn P đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bắc Giang;
- Tòa án nhân dân Khu vực 3- Bắc Ninh;
- Thi hành án dân sự tỉnh Bắc Ninh;
- Phòng Thi hành án Khu vực 3 – Bắc Ninh;
- Các đương sự;
- Lưu HS; VP

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

Triệu Thị Luyện

