

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẮC NINH**

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

Bản án số: 103/2026/DS- PT

Ngày: 11/3/2026

*V/v “Tranh chấp quyền sử dụng
đất và yêu cầu bồi thường thiệt
hại ngoài hợp đồng”*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẮC NINH**

Thành phần hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán- chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Ngọc Chung.

Các thẩm phán: Ông Nguyễn Việt Hùng

Bà Nguyễn Thị Hằng

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Yến Ngọc - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Ninh: Ông Đặng Thanh Minh – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 09/2/2026, 10/3/2026 và 11/3/2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 499/2025/DS-PT ngày 22/12/2025 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 65/2025/DS-ST ngày 11/11/2025 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 45/2026/QĐ-PT ngày 09/01/2026; Quyết định hoãn phiên tòa số 44/2026/QĐ-PT ngày 23/01/2026; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 37/2026/QĐ-PT ngày 09/02/2026 giữa:

1. Nguyên đơn: ông Nguyễn Duy T, sinh năm 1952 (có mặt)

Nơi thường trú: thôn H, xã Ngọc Thiện, tỉnh Bắc Ninh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: ông Triệu Hạnh H và bà Hà Thị H1 - đều là Luật sư Văn phòng luật sư TH, Đoàn luật sư tỉnh Bắc Ninh (bà H1 vắng mặt, ông H có mặt khi xét xử, vắng mặt khi tuyên án).

2. Bị đơn: ông Lê Văn D, sinh năm 1970 (có mặt)

Nơi thường trú: số nhà 279/65, tổ 7, phường PL, thành phố Hà Nội.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Lê Thị Ngọc L – Văn phòng luật sư L1 và cộng sự. (có mặt)

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

- Ông Nguyễn Duy T1, sinh năm 1964 (có mặt khi xét xử, vắng mặt khi

tuyên án)

- Bà Thân Thị L2, sinh năm 1960 (vắng mặt)
- Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1969 (vắng mặt)
- Anh Nguyễn Duy H1, sinh năm 1993 (vắng mặt)

Đều thường trú: thôn H, xã Ngọc Thiện, tỉnh Bắc Ninh.

- Chị Nguyễn Thị H2, sinh năm 1981 (vắng mặt)

Nơi thường trú: thôn N, xã Ngọc Thiện, tỉnh Bắc Ninh.

Nơi ở: số 852, tổ 1, khu phố KH, phường Tân Khánh, thành phố Hồ Chí Minh.

- Anh Nguyễn Duy H4, sinh năm 1983 (vắng mặt)

Nơi thường trú: thôn H, xã Ngọc Thiện, tỉnh Bắc Ninh.

Nơi ở: số 955, khu phố 4, phường M, thành phố Hồ Chí Minh.

- Chị Nguyễn Thị T2, sinh năm 1986 (vắng mặt)

Nơi thường trú: thôn HĐ, xã Chi Lăng, tỉnh Bắc Ninh;

Nơi ở: số nhà 219, đường số 3, khu phố 2, phường PL, thành phố Hồ Chí Minh.

- Ủy ban nhân dân tỉnh Bắc Ninh.

Người đại diện hợp pháp: ông Hoàng Trung H1 - Phó Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai liên xã Tân Yên, Sở nông nghiệp và Môi trường đại diện theo ủy quyền theo văn bản số 518 ngày 04/8/2025 (vắng mặt).

- Ủy ban nhân dân xã Ngọc Thiện, tỉnh Bắc Ninh.

Người đại diện hợp pháp: bà Nguyễn Thị H5- Chuyên viên phòng Kinh tế xã Ngọc Thiện, tỉnh Bắc Ninh là người đại diện theo ủy quyền theo văn bản số 3891 ngày 17/9/2025 (vắng mặt).

- * Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Nguyễn Duy T.

NỘI DUNG VỤ ÁN

* Theo đơn khởi kiện, Bản tự khai, các lời khai tiếp theo, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn là ông Nguyễn Duy T trình bày:

Bố ông là cụ Nguyễn Duy N, mẹ là cụ Nguyễn Thị G có mảnh đất hơn 3000m² khai hoang từ năm 1960 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 1980 ông lấy vợ là bà Thân Thị L2 thì được bố mẹ ông cho 1434m² phía bên cạnh, diện tích đất còn lại bố mẹ ông ở cùng em trai ông là Nguyễn Duy T1, năm 1995 bố mẹ ông cho ông T1 mảnh đất còn lại. Năm 1995 ông và ông T1 cùng đi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thửa đất ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là thửa số 422 và thửa số 423 tờ bản đồ số 8 diện tích 1434m², trong đó 360m² đất ở còn lại là đất vườn. Thửa đất ông T1 được cấp là thửa số 277, tờ bản đồ số 8 diện tích được cấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 2100m², thửa đất nhà ông và ông T1 cao thấp khác nhau. Ranh giới thửa đất nhà ông và nhà ông T1 là hàng cây bạch đàn do ông trồng năm 2004.

Đến năm 2017, ông T1 chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất nêu trên cho ông Lê Văn D. Đến đầu năm 2024 ông thấy ông D đưa người về chặt cây bạch đàn nhà ông giáp đất nhà ông D mua và múc vào phần đất nhà ông để xây tường rào, ông có ra ngăn cản nhưng ông D cho rằng phần đất này ông D được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi kiểm tra ông thấy ông D lấn sang nhà ông khoảng 250m². Quá trình giải quyết vụ án và kết quả đo đạc hiện trạng ông xác định diện tích ông D lấn chiếm sang nhà ông khoảng 270,6m².

Đến nay, ông yêu cầu ông D phải trả cho gia đình ông diện tích đất khoảng 270,6m² do ông D đã lấn chiếm của gia đình ông tại thửa đất số 423, tờ bản đồ số 8, địa chỉ: thôn H, xã Ngọc Thiện, tỉnh Bắc Ninh (thôn H, xã Ngọc Vân, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang cũ) trong đó: có 170,6m² gồm diện tích đất 34,6m² là hình FEHG và diện tích đất 136m² là hình ABCD theo sơ đồ thẩm định ngày 13/01/2025; Diện tích đất khoảng 100m² tương đương với số tiền 323.000.000 đồng là tiền bồi thường khi nhà nước thu hồi mà ông D đã nhận; Ông yêu cầu ông Lê Văn D phải bồi thường giá trị tổng số cây mà ông D đã chặt gồm 10 cây bạch đàn, đường kính gốc 30cm theo giá định giá tài sản là 300.000 đồng/ cây; Buộc ông Lê Văn D phải tháo dỡ các công trình cụ thể là các đoạn tường đã xây dựng trên diện tích lấn chiếm sang đất nhà ông.

Đề nghị Toà án xem xét huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 115894 cho vợ chồng ông T1 vào ngày 22/12/ 2017 (đã được chỉnh lý sang tên ông D) đối với diện tích đất 2420,4m² tại thửa số 78, tờ bản đồ số 59, địa chỉ thửa đất thôn H, xã Ngọc Thiện, tỉnh Bắc Ninh (thôn H, xã Ngọc Vân, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang cũ).

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn ông Lê Văn D yêu cầu ông phải trả diện tích đất 57,6m² là một phần thửa đất số 78, tờ bản đồ số 59, địa chỉ: thôn H, xã Ngọc Vân, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang (nay là thôn H, xã Ngọc Thiện, tỉnh Bắc Ninh) đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Duy T1, bà Nguyễn Thị B ngày 22/12/2017, chỉnh lý sang tên cho ông Lê Văn D ngày 25/12/2017 tương ứng với số tiền 186.048.000 đồng ông hoàn toàn không đồng ý với yêu cầu phản tố của ông Lê Văn D.

* Tại phiên toà người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Duy T là ông Triệu Hạnh H trình bày:

Hồ sơ cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là GCNQSDĐ) số CL 115894 cho vợ chồng ông T1: toàn bộ hồ sơ đề nghị cấp đổi GCNQSDĐ số CL 115894 được làm trong 01 ngày (ngày 14/12/2017) thể hiện Ủy ban nhân dân (viết tắt Ủy ban nhân dân là UBND) xã giúp ông D. Đơn đề nghị cấp lại GCNQSDĐ: UBND xã (bà Nguyễn Thị H5 – địa chính và bà Nguyễn Thị Oanh – Phó chủ tịch xã) xác nhận không đúng thực tế tại nội dung về “Sự thay đổi đường ranh giới thửa đất kể từ khi cấp giấy chứng nhận đến

nay” không ghi đúng thực tế có thay đổi về ranh giới, hình thể và diện tích thửa đất, Ủy ban xã lại xác định “Hộ ông T1 sử dụng đất ổn định từ trước năm 1980 đến nay không tranh chấp”. Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tiếp nhận hồ sơ biết rõ có thay đổi hình thể, ranh giới chưa được làm rõ nhưng vẫn xác nhận “đủ điều kiện cấp”.

Biên bản làm việc ngày 14/12/2017: xác định: “hình thù thửa đất không giống nhau do năm 1991 khi xây dựng bản đồ các hộ chưa xây tường bao ranh giới cố định như hiện nay nên bản đồ năm 1991 thể hiện chưa chính xác” là gian dối, bởi: Tại thời điểm 14/12/2017 các hộ vẫn chưa xây tường bao ranh giới, đến nay (2025) vẫn chưa bao giờ xây tường bao ranh giới. Ranh giới từ năm 1991 đến nay vẫn chỉ là rãnh đất tự cào sâu khoảng 30cm và phân biệt căn cứ vào việc đất thửa 423 của gia đình ông T có địa hình cao hơn đất tại thửa 277 (hiện nay là thửa 78) nên không có việc ranh giới thay đổi do xây tường bao. Biên bản ghi: “ông T1 và các hộ giáp ranh đều thống nhất sử dụng ranh giới như bản đồ địa chính năm 2012” là gian dối, bởi: thành phần tham gia làm việc không có hộ giáp ranh nào, phần ký cuối biên bản không có mục ký của các hộ giáp ranh, không có hộ giáp ranh ký vào biên bản; ông T ký vào thửa đất nhà ông T ở sơ đồ do bị lừa dối.

Tờ khai lệ phí trước bạ: xác định nguồn gốc của diện tích 320,4m² đất tăng lên là “*DT tăng do sai số đo đạc*” là cố ý làm không đúng thực tế, mâu thuẫn với Biên bản làm việc ngày 14/12/2017 xác định tăng do thay đổi hình thể thửa đất.

Tờ trình số 1235/TTr-TNMT ngày 19/12/2017 và Quyết định 1394/QĐ-UB ngày 22/12/2017 UBND huyện cấp GCNQSDĐ cho vợ chồng ông T1 có phần “công nhận diện tích tăng 320,4m² là đất trồng cây lâu năm” nhưng hồ sơ chưa thực hiện các thủ tục theo quy định khi “công nhận” quyền sử dụng đất, cấp giấy chứng nhận lần đầu đối với diện tích 320,4m² tăng lên theo quy định tại khoản 2 Điều 70 Nghị định 43/2014/NĐ-CP, cụ thể là chưa thực hiện các thủ tục: Xác nhận nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất, tình trạng tranh chấp sử dụng đất, sự phù hợp với quy hoạch (điểm a khoản 2); Niêm yết công khai kết quả kiểm tra hồ sơ, xác nhận hiện trạng, tình trạng tranh chấp, nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã và khu dân cư nơi có đất, tài sản gắn liền với đất trong thời hạn 15 ngày; xem xét giải quyết các ý kiến phản ánh về nội dung công khai và gửi hồ sơ đến Văn phòng đăng ký đất đai (điểm c khoản 2). Ông T1 không phải người nộp hồ sơ đề nghị cấp lại GCNQSDĐ, không có giấy ủy quyền cho ai, hồ sơ không có tài liệu thể hiện ông T1 nộp lệ phí trước bạ khi cấp đổi GCNQSDĐ và công nhận quyền sử dụng đất cấp mới với diện tích 320,8m² tăng lên, thể hiện phù hợp lời khai của ông T1 không đi làm thủ tục cấp đổi GCNQSDĐ.

Thời gian giải quyết hồ sơ cấp đổi GCNQSDĐ theo quy định là 25 ngày làm việc (+15 ngày xã miền núi) nhưng hồ sơ cấp đổi chỉ 7 ngày từ ngày nộp hồ sơ (15/12/2017-22/12/2017) ông T1 đã được công nhận quyền sử dụng 320,8m² đất

và cấp đổi GCNQSDĐ là bất thường, thể hiện có sự tác động để làm sai quy trình.

Hồ sơ đăng ký biến động sang ông D: ngày 22/12/2017 vợ chồng ông T1 ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông D thửa đất số 78 theo GCNQSDĐ mới được cấp đổi cùng ngày 22/12/2017. Tuy nhiên, ngày 22/12/2017, GCNQSDĐ cũ ông T1 được cấp năm 1995 chưa đăng ký biến động (xóa) thửa đất số 78 (trước đó là thửa 277) mà đến ngày 25/12/2017 mới đăng ký biến động (xóa) thửa 78 ra khỏi GCNQSDĐ cấp năm 1995. Tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông D (ngày 22/12/2017) thì thửa đất số 78 đang có 2 GCNQSDĐ đều đang có hiệu lực. Hợp đồng chuyển nhượng ghi “thời hạn sử dụng: Lâu dài” là không đúng với GCNQSDĐ xác định đất ở: lâu dài, đất CLN: đến 2063. Hợp đồng chuyển nhượng ghi: “Nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng” là không đúng sự thật và sai với GCNQSDĐ xác định: “Nguồn gốc sử dụng: Công nhận quyền sử dụng đất như giao đất có thu tiền sử dụng đất”. Tờ lời chứng của UBND xã sai về trình tự thủ tục - khác nhau nhiều nội dung giữa các bản hợp đồng: Hợp đồng chuyển nhượng nộp trong hồ sơ cấp đổi GCNQSDĐ: “bên chuyển nhượng, Bên nhận chuyển nhượng” ; ghi hợp đồng lập thành “5 bản chính (mỗi bản gồm 03 tờ, 04 trang”, “04 bản chính được giao cho các bên”. Hợp đồng chuyển nhượng ông D giữ và UBND xã lưu: “Bên A”, “Bên B”; ghi sai tên của Phó chủ tịch Oanh, có thêm dòng ghi vợ ông D; ghi hợp đồng lập thành “3 bản chính (mỗi bản gồm 02 tờ, 03 trang”, “02 bản chính giao cho các bên”.

Đơn đăng ký biến động đất đai tài sản gắn liền với đất: ngày 25/12/2017 ông D mới có đơn nhưng ngày 22/12/2017 Phó chủ tịch Oanh đã ký xác nhận. Cùng ngày ông D có đơn đăng ký biến động (25/12/2017) Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai đã đăng ký biến động ngay trên GCNQSDĐ trong khi thời gian giải quyết là 10 ngày (+15 ngày xã miền núi).

Hồ sơ thu hồi đất năm 2022: hồ sơ thể hiện có 2 trích lục tờ bản đồ số 59, nhưng diện tích thửa đất của ông D, ông T khác nhau về diện tích, hình thể, thể hiện rõ có 1 tờ bản đồ số 59 bị làm giả.

Từ những căn cứ trên đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T:

Buộc ông Lê Văn D trả lại cho gia đình ông T diện tích đất khoảng 270,6m² ông D lấn chiếm của gia đình ông T tại thửa đất số 423, tờ bản đồ số 8 địa chỉ tại thôn H, xã Ngọc Vân, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang, trong đó: có 170,6 m² gồm diện tích 34,6m² là hình FEHG và diện tích 136m² là hình ABCD theo sơ đồ thẩm định ngày 13/01/2025, trị giá 551.038.000 đồng; Diện tích khoảng 100m² đã được nhà nước thu hồi để làm đường thì đề nghị Tòa án buộc ông Lê Văn D trả lại cho ông T số tiền 323.000.000 đồng (*Ba trăm hai mươi ba triệu đồng*) là tiền bồi thường khi nhà nước thu hồi diện tích khoảng 100m² đất của gia đình ông T mà ông D đã nhận (do được cấp GCNQSDĐ trông lên diện tích đất khoảng 270,6m² đất tại thửa đất số 423, tờ bản đồ số 8 của gia đình ông T).

Buộc ông Lê Văn D bồi thường cho gia đình ông T 3.000.000 đồng là giá trị tổng số cây ông D đã chặt (gồm 10 cây bạch đàn, đường kính gốc 30cm, trị giá 300.000 đồng/cây).

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 115894 do Ủy ban nhân dân huyện Tân Yên cấp ngày 22/12/2017 cho ông Nguyễn Duy T1 và bà Nguyễn Thị B đối với thửa đất số 78, tờ bản đồ số 59, diện tích 2420,4m² (trong đó có 360m² đất ở nông thôn và 2063m² đất trồng cây lâu năm) tại thôn H, xã Ngọc Vân, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang.

Hủy một phần Quyết định số 1394/QĐ-UBND ngày 22/12/2017 của UBND huyện Tân Yên về việc cấp GCNQSDĐ cho ông Nguyễn Duy T1 và bà Nguyễn Thị B.

Hủy nội dung chỉnh lý biên động ngày 25/12/2017 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Tân Yên tại GCNQSDĐ số CL 115894 do UBND huyện Tân Yên cấp cho ông Nguyễn Duy T1 và bà Nguyễn Thị B ngày 22/12/2017 đối với thửa đất số 78, tờ bản đồ số 59 địa chỉ: thôn H, xã Ngọc Vân, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang.

* Tại Bản tự khai và biên bản ghi lời khai quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Lê Văn D trình bày:

Khoảng ngày 22/12/2017 ông có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Duy T1 ở thôn H, xã Ngọc Vân, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang thửa đất số 78, tờ bản đồ số 59 diện tích 2420,4m², diện tích đất ông nhận chuyển nhượng của ông T1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi nhận chuyển nhượng thì ông T1 có mời địa chính xã, trưởng thôn và ông T đi chứng kiến và chỉ mốc giới, ranh giới đất nhà ông T1 chuyển nhượng cho ông. Mốc giới đất nhà ông T cao hơn đất nhà ông T1 chuyển nhượng cho ông. Đến ngày 25/12/2017 Văn phòng đăng ký đất đai huyện Tân Yên đã chỉnh lý trang 4 sang tên cho ông. Sau khi nhận chuyển nhượng diện tích đất của ông T1, năm 2018 ông có xây tường bao thì ông T1 cho rằng sổ đỏ cấp cho ông T1 không đúng nên không đồng ý cho địa chính đo ranh giới đất ông nhận chuyển nhượng của nhà ông T1.

Đến nay, ông xác định phần diện tích ông T khởi kiện thuộc diện tích đất ông nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông T1, ông chặt cây bạch đàn nằm trên phần diện tích đất của ông nên ông không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông T về việc yêu cầu ông trả lại diện tích đất khoảng 270,6m² tại thửa đất 423, tờ bản đồ số 8, địa chỉ: thôn H, xã Ngọc Thiện, tỉnh Bắc Ninh (thôn H, xã Ngọc Vân, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang cũ) trong đó: có 170,6m² gồm diện tích đất 34,6m² là hình FEHG và diện tích đất 136m² là hình ABCD theo sơ đồ thẩm định ngày 13/01/2025; Diện tích đất khoảng 100m² được Nhà nước thu hồi để làm đường tương ứng số tiền 323.000.000 đồng là tiền bồi thường khi nhà nước thu hồi mà ông đã nhận; Yêu cầu ông phải bồi thường giá trị tổng số cây mà ông đã chặt gồm 10 cây bạch đàn, đường kính gốc 30cm theo giá định giá tài sản ngày 13/01/2025

là 300.000 đồng/ cây; Buộc ông phải tháo dỡ các công trình cụ thể là các đoạn tường đã xây dựng trên diện tích lấn chiếm sang đất nhà ông T.

Đề nghị Toà án xem xét huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 115894 cho vợ chồng ông T1 vào ngày 22/12/ 2017 (đã được chỉnh lý sang tên cho ông) đối với diện tích đất 2420,4m² tại thửa số 78, tờ bản đồ số 59, địa chỉ thửa đất thôn H, xã Ngọc Thiện, tỉnh Bắc Ninh (thôn H, xã Ngọc Vân, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Ninh cũ).

Quá trình giải quyết vụ án ngày 20/01/2025 ông Lê Văn D có đơn yêu cầu phản tố yêu cầu ông Nguyễn Duy T phải trả diện tích 57,6m² là một phần thửa đất số 78, tờ bản đồ số 59, địa chỉ: thôn H, xã Ngọc Vân, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang (nay là thôn H, xã Ngọc Thiện, tỉnh Bắc Ninh) đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Duy T1, bà Nguyễn Thị B ngày 22/12/2017, chỉnh lý sang tên cho ông Lê Văn D ngày 25/12/2017 tương ứng với số tiền 186.048.000 đồng mà ông T đã nhận bồi thường.

Tại phiên toà ông Lê Văn D có mặt không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Nguyễn Duy T. Ông xin rút yêu cầu phản tố về việc yêu cầu ông T trả diện tích 57,6m² là một phần thửa đất số 78, tờ bản đồ số 59, địa chỉ: thôn H, xã Ngọc Vân, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang (nay là thôn H, xã Ngọc Thiện, tỉnh Bắc Ninh) đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Duy T1, bà Nguyễn Thị B ngày 22/12/2017, chỉnh lý sang tên cho ông ngày 25/12/2017 tương ứng với số tiền 186.048.000 đồng mà ông T đã nhận bồi thường.

* Tại Bản tự khai người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Thân Thị L2 trình bày:

Bố mẹ chồng bà có diện tích đất ở và đất nông nghiệp ở thôn H, xã Ngọc Vân, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang, chia cho chồng bà và em chồng là ông Nguyễn Duy T1 mỗi người sử dụng một phần, cụ thể: chồng bà được sử dụng là thửa số 422 và thửa số 423 tờ bản đồ số 8 diện tích 1434m², trong đó 360m² đất ở và 1074m² đất vườn đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 10/11/1995 mang tên ông Nguyễn Duy T. Ông T1 được sử dụng thửa số 277, tờ bản đồ số 8 diện tích đất 2100m², trong đó 360m² đất ở và 1740m² đất vườn đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 10/11/1995 mang tên ông T1.

Sau khi được bố mẹ cho đất và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì chồng bà có trồng một hàng cây bạch đàn theo ranh giới giữa thửa đất nhà bà và thửa đất nhà ông T1, thửa đất hai nhà cao, thấp khác nhau. Đến năm 2017, ông T1 chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất nêu trên cho ông Lê Văn D. Khi cắm mốc giới bàn giao đất có gọi chồng bà ra để chỉ ranh giới đất, chồng bà ông T có nói với ông D là ranh giới đất hai nhà được xác định từ vị trí hàng cây bạch đàn do chồng bà trồng năm 2004.

Đến ngày 08/4/2024 ông D đưa người về đo đất, cắm mốc giới, thuê máy mức

đào đất, xúc đất và chặt cây bạch đàn nhà bà trồng làm ranh giới giữa 2 thửa đất. Diện tích ông D lấn chiếm sang nhà bà khoảng 250m^2 có hình chữ "L"

Đến nay bà yêu cầu ông Lê Văn D phải trả cho gia đình bà diện tích đất khoảng 250m^2 do ông D đã lấn chiếm của gia đình bà thuộc thửa đất 78, tờ bản đồ số 59, địa chỉ: thôn H, xã Ngọc Thiện, tỉnh Bắc Ninh (thôn H, xã Ngọc Vân, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang cũ) có hình dạng là chữ "L"; Yêu cầu ông Lê Văn D phải bồi thường giá trị tổng số cây mà ông D đã chặt gồm 10 cây bạch đàn, đường kính gốc 30cm trị giá là 1.500.000 đồng/ cây, tại phiên toà bà L2 vắng mặt.

* Tại Bản tự khai người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Duy T1 trình bày:

Bố ông là cụ Nguyễn Duy N, mẹ là cụ Nguyễn Thị G có mảnh đất 3534m^2 có sử dụng từ trước năm 1960. Năm 1980 ông T kết hôn với bà Thân Thị L2 thì được bố mẹ ông chia cho ông T một phần đất để vợ chồng ông T ở riêng. Ranh giới phần đất chia cho vợ chồng ông T tính từ mép bờ ao đến hết phần đất của gia đình ông về phía giáp ruộng và một phần đất phía sau ao để làm lối đi ra đường nên phần đất chia cho ông T là hình chữ L. Tổng diện tích ông T được chia là 1434m^2 . Khi chia đất bố mẹ ông đã yêu cầu ông T cào rãnh sâu 30cm, rộng 30cm để phân biệt ranh giới phần đất ông T được chia với phần đất còn lại của bố mẹ ông. Diện tích còn lại là 2100m^2 bố mẹ ông tiếp tục sử dụng.

Năm 1995 bố mẹ ông cho ông toàn bộ diện tích đất 2100m^2 đất còn lại, ông và ông T đã đi kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 422 diện tích 220m^2 đất vườn và thửa số 423 diện tích 1214m^2 trong đó 360m^2 đất ở và 854m^2 đất vườn đều tờ bản đồ số 8. Ông được cấp là thửa số 277, tờ bản đồ số 8 diện tích được cấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 2100m^2 . Ranh giới thửa đất nhà ông và nhà ông T là hàng cây xoan và bạch đàn do ông T trồng cách ranh giới đất giữa nhà ông và nhà ông T 1m. Ông T thu hoạch bạch đàn và xoan 2 lần. Năm 2016 ông lấn ao sát đất nhà ông T để trồng bạch đàn, phần đất gia đình ông T cao hơn nên ranh giới giữa 2 nhà rất rõ ràng.

Đến năm 2017, ông chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất nêu trên cho ông Lê Văn D. Khi chuyển nhượng ông có gọi ông T cùng ông đưa ông D ra chỉ mốc giới đất hiện trạng các bên đang sử dụng theo đúng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp năm 1995. Ông D đã thanh toán tiền chuyển nhượng cho ông và nhận làm thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 277. Ông đưa cho ông D bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Toàn bộ quá trình cấp đổi và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông D thì ông D là người làm và mang về cho gia đình ông ký, khi ký do tin tưởng ông D và cơ quan nhà nước sẽ làm đúng thực tế đất mà giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp lần đầu cho ông nên ông không xem kỹ.

Đầu năm 2024, ông thấy ông T nói với ông là ông D đưa người về đào đất, mức đất và chặt cây bạch đàn mà ông T trồng trên đất (gần ranh giới đất giữa 2 nhà). Sau đó ông thấy thửa đất số 277 ông D mua của ông năm 2017 thì sau khi làm thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thành thửa số 78, tờ bản đồ số 59 diện tích 2420,4m² là tăng lên 320m² so với thửa đất ban đầu, cấp cả diện tích khoảng 250m² đất trong thửa số 423 của gia đình ông T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1995 vào thửa số 78. Ông nhiều lần yêu cầu ông D làm lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng ranh giới, diện tích thửa đất số 277 ông đã chuyển nhượng cho ông D năm 2017 nhưng ông D không trả lại đất cho ông T.

Nay ông T khởi kiện yêu cầu ông D trả lại diện tích đất khoảng 250m² ông D lấn chiếm tại thửa số 423, tờ bản đồ số 08 tại thôn H, xã Ngọc Vân, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang cho ông T ông hoàn toàn đồng ý, đề nghị Toà án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T theo quy định, tại phiên toà ông T1 vắng mặt.

* Tại Bản tự khai người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị B trình bày:

Bà kết hôn với ông Nguyễn Duy T1 và về sinh sống với gia đình chồng trên tại thửa đất số 277, tờ bản đồ số 8, diện tích 2100m² tại thôn H, xã Ngọc Vân, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang, liền kề với thửa đất số 423, tờ bản đồ số 08 diện tích 1434m² của ông T, giữa hai gia đình có ranh giới rõ ràng, sử dụng ổn định, liên tục nhiều năm không có tranh chấp gì. Đến năm 2017 vợ chồng bà có chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất nêu trên cho ông Lê Văn D.

Nay ông T khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết tranh chấp đất đai giữa nhà ông T và ông D tại vị trí ranh giới đất giữa hai gia đình, bà đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông T, đồng ý ranh giới đất giữa hai gia đình như ông T xác định, bà đồng ý với các lời khai của ông Nguyễn Duy T1, đề nghị Toà án buộc ông D sử dụng đúng diện tích thửa 277 mà vợ chồng bà đã chuyển nhượng cho ông D năm 2017, ông D phải trả lại cho ông T diện tích đất đã lấn chiếm, tại phiên toà bà B vắng mặt.

* Tại Bản tự khai của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Duy H1, anh Nguyễn Duy Hoà, chị Nguyễn Thị H2, chị Nguyễn Thị T2 đều trình bày:

Toàn bộ thửa đất số 423, tờ bản đồ số 08 diện tích 1214m² trong đó 360m² đất ở và 854m² đất vườn có nguồn gốc là do ông bà nội anh chị để lại cho bố mẹ anh chị là ông Nguyễn Duy T và bà Thân Thị L2 khoảng từ năm 1980. Bố mẹ anh chị đã cào rãnh sâu 30cm, rộng 30cm tạo thành hình chữ L để phân biệt ranh giới phần đất được chia với phần đất còn lại mà ông bà nội anh chị chia cho ông Nguyễn Duy T1 diện tích 2100m², gia đình anh chị và gia đình ông T1 sử dụng ổn định, không có tranh chấp, biến động gì. Ông Lê Văn D là người nhận chuyển nhượng toàn bộ thửa đất của ông Nguyễn Duy T1, khi đến sử dụng đã lấn sang đất của gia

đình anh chị khoảng 250m². Nay bố anh chị khởi kiện yêu cầu ông D trả lại gia đình anh chị toàn bộ diện tích đất lấn chiếm khoảng 250m² trong đó 150m² đất ông D đang quản lý, sử dụng và khoảng 100m² đất ông D đã nhận tiền bồi thường tương đương 323.000.000 đồng và bồi thường 15.000.000 đồng giá trị số cây ông D đã chặt thì anh chị hoàn toàn đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bố anh chị, anh chị đề nghị Toà án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bố anh chị.

Ông D có yêu cầu phản tố cho rằng bố anh chị lấn chiếm 57,6m² đất là không có sự thật, anh chị không đồng ý với yêu cầu phản tố của ông D, đề nghị Toà án không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông D. Anh chị đề nghị Toà án cho anh chị được vắng mặt trong tất cả các buổi làm và phiên toà xét xử vụ án, tại phiên toà anh H1, anh Hoà, chị H2, chị T2 vắng mặt.

* Tại văn bản số 123 ngày 31/10/2024 của UBND xã Ngọc Vân, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang xác định:

Về nguồn gốc thửa đất: thửa đất số 78, tờ bản đồ số 59 diện tích 2420,4m² và thửa số 77 tờ bản đồ số 59 diện tích 979,6m² theo bản đồ địa chính xã Ngọc Vân đo năm 2012, địa chỉ: thôn H, xã Ngọc Vân, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang thửa đất này trước đây là thửa số 277 tờ bản đồ số 08 diện tích 2100m² và thửa số 423 tờ bản đồ số 08 diện tích 1214m² theo bản đồ giải thửa xã Ngọc Vân đo năm 1991 và đã được UBND huyện Tân Yên cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Nguyễn Duy T1 và hộ ông Nguyễn Duy T vào mục đích sử dụng đất ở và đất vườn.

Theo bản đồ giải thửa: thửa đất của ông Nguyễn Duy T1 thể hiện tại thửa số 277 tờ bản đồ số 08 diện tích 2100m², còn thửa đất của ông Nguyễn Duy T thể hiện tại thửa số 423 tờ bản đồ số 08 diện tích 1214m². Thửa đất số 277, tờ bản đồ số 08 diện tích 2100m² được thể hiện tại sổ mục kê quyền số 01 trang số 34 và tại sổ địa chính quyền số 03 trang số 118 của xã Ngọc Vân. Thửa đất số 423 tờ bản đồ số 08 diện tích 1214m² được thể hiện tại sổ mục kê quyền số 01 trang số 41 và tại sổ địa chính quyền số 03 trang số 115 của xã Ngọc Vân.

Hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1995 đối với thửa đất 277 và thửa đất số 423 tờ bản đồ số 08 hiện UBND xã Ngọc Vân không còn lưu trữ.

Hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa số 277, tờ bản đồ số 08 nay là thửa số 78, tờ bản đồ số 59 cấp ngày 22/11/2017 mang tên ông Nguyễn Duy T1 và bà Nguyễn Thị B gồm có đơn đề nghị cấp đổi lại của hộ, sơ đồ đo đạc chỉnh lý thửa đất, biên bản kiểm tra, quyết định của UBND huyện.

Hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Duy T1 và bà Nguyễn Thị B sang cho ông Lê Văn D gồm có Hợp đồng chuyển nhượng số 84 ngày 22/12/2017, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giấy chứng minh nhân dân của hai bên phô tô.

* Tại biên bản ghi lời khai của bà Nguyễn Thị H5 là người đại diện theo uỷ

quyền của Ủy ban nhân dân xã Ngọc Thiện, tỉnh Bắc Ninh trình bày:

Với tư cách là người đại diện theo uỷ quyền của UBND xã Ngọc Thiện, tỉnh Bắc Ninh bà đồng ý với ý kiến của UBND xã Ngọc Vân ngày 31/10/2024.

Ngày 14/12/2017 có bà, ông T1, ông T, ông Điện, ông Thắng đã đến thực địa thửa đất nhà ông T và ông T1. Ông T và ông T1 thống nhất ranh giới hiện trạng của 2 thửa đất của hai gia đình sử dụng đúng như bản đồ đo đạc năm 2012. Sau khi hai bên thống nhất ranh giới theo bản đồ năm 2012 thì có lập biên bản làm việc xác định ranh giới giữa hộ ông T và ông T1 không có tranh chấp, nhất trí với biên bản làm việc đã lập ngày 14/12/2017 có chữ ký của ông T1 là chủ sử dụng đất còn ông T xác định ranh giới của nhà ông T và ông T1 đúng như sơ đồ đo đạc năm 2012 và ký trực tiếp vào sơ đồ thửa đất của nhà ông T. Sau khi các bên thống nhất ranh giới thì ông T1 đã làm thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2017. Ông T1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích theo hiện trạng ông T1 đang sử dụng là 2420,4m² tại thửa số 78, tờ bản đồ số 59, địa chỉ thôn H, xã Ngọc Vân, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang (nay là thôn H, xã Ngọc Thiện, tỉnh Bắc Ninh). Hồ sơ cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Duy T1 năm 2017 theo bản đồ đo đạc năm 2012 và hiện trạng sử dụng đất của gia đình ông T1 tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hiện nay ông T khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất với ông D, đề nghị Tòa án xem xét yêu cầu khởi kiện của ông T và yêu cầu phản tố của ông D theo quy định của pháp luật, tại phiên tòa bà H5 vắng mặt.

Tại Biên bản lấy lời khai ngày 26/02/2026, bà Nguyễn Thị H5 trình bày thêm: Sau khi đo đạc lại năm 2012, thửa đất của hộ ông Nguyễn Duy T và hộ ông Nguyễn Duy T1 có sự thay đổi về hình thửa và diện tích thửa đất. Năm 2017, khi ông Nguyễn Duy T1 làm hồ sơ cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo bản đồ đo đạc năm 2012 và hiện trạng sử dụng đất tại thời điểm cấp đổi thì UBND xã Ngọc Vân (cũ) đã giải thích và hướng dẫn ông Nguyễn Duy T cấp đổi đồng thời. Về phía gia đình ông Nguyễn Duy T có làm hồ sơ cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo bản đồ đo đạc năm 2012 hay không thì UBND xã Ngọc Thiện (mới) không nắm được do hiện nay không có tài liệu liên quan lưu trữ tại Ủy ban.

* Tại văn bản ngày 17/9/2025 của ông Hoàng Trung H1 là người đại diện theo uỷ quyền của Ủy ban nhân dân tỉnh Bắc Ninh trình bày:

Ông Nguyễn Duy T1 và vợ là bà Nguyễn Thị B sử dụng thửa đất tại xã Ngọc Vân, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang (nay là xã Ngọc Thiện, tỉnh Bắc Ninh), ngày 10/11/1995 được UBND huyện Tân Yên cấp GCNQSDĐ số G 327842, số vào sổ 01325, trên GCNQSDĐ có thửa đất số 277, tờ bản đồ số 8, diện tích 2100m² (trong đó có 360m² đất ở và 1740m² đất vườn) và các thửa đất nông nghiệp khác, GCNQSDĐ mang tên ông Nguyễn Duy T1.

Năm 2017, ông T1 và bà B nộp hồ sơ đề nghị cấp đổi GCNQSDĐ cho thửa đất trên theo diện tích thực tế sử dụng đất theo bản đồ địa chính xã Ngọc Vân đo đạc năm 2012, thành phần hồ sơ còn lưu trữ gồm: GCNQSDĐ số G 327842, sổ vào sổ 01325 bản gốc; 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 theo mẫu số 10/ĐK; Trích bản đồ giải thửa của xã Ngọc Vân năm 1991; Trích lục bản đồ địa chính xã Ngọc Vân đo đạc năm 2012 (thửa đất số 78, tờ bản đồ số 59, diện tích 2420,4m²); Biên xác minh nguồn gốc và hiện trạng sử dụng đất của UBND xã Ngọc Vân; Tờ khai lệ phí trước bạ nhà, đất theo mẫu.

Ngày 15/12/2017, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Tân Yên xác nhận hồ sơ đủ điều kiện cấp đổi GCNQSDĐ vào đơn đăng ký và chuyển lên phòng Tài nguyên và Môi trường huyện;

Ngày 19/12/2017, phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Tân Yên ban hành Tờ trình số 1235/Ttr-TNMT đề nghị UBND huyện Tân Yên cấp đổi GCNQSDĐ cho ông T1, bà B;

Ngày 22/12/2017, UBND huyện Tân Yên ban hành Quyết định số 1394/QĐ-UBND về việc cấp GCNQSDĐ cho ông Nguyễn Duy T1 và bà Nguyễn Thị B, thông tin về thửa đất như sau: thửa đất số 78, tờ bản đồ số 59; Diện tích: 2420,4 m² (trong đó: đất ở nông thôn: 360m², đất trồng cây lâu năm: 2060,4m²); Thời hạn sử dụng: Đất ở nông thôn: lâu dài; đất trồng CLN: Đến năm 2063. Nguồn gốc sử dụng: Công nhận quyền sử dụng đất như giao đất có thu tiền sử dụng đất. Địa chỉ thửa đất: Thôn H, xã Ngọc Vân, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang.

Ngày 25/12/2017, ông Nguyễn Duy T1 và vợ là bà Nguyễn Thị B nộp hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất trên cho ông Lê Văn D, thành phần hồ sơ gồm: GCNQSDĐ số CL 115894, sổ vào sổ CH 000777 do UBND huyện Tân Yên cấp ngày 22/12/2027 bản gốc (thửa đất số 78, tờ bản đồ số 59, diện tích: 2420,4m²); Đơn đăng ký biến động đất đai theo mẫu số 09/ĐK; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được UBND xã Ngọc Vân chứng thực ngày 22/12/2017; Các tờ khai thuế theo quy định;

Ngày 25/12/2017, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Tân Yên phê duyệt hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất và chỉnh lý tại trang 03 của GCNQSDĐ nội dung như sau: “Chuyển nhượng cho ông Lê Văn D, số CMND 012554282, địa chỉ: Số 26, tổ 7, phường PL, quận Long Biên, thành phố Hà Nội theo đơn đăng ký ngày 25/12/2017”. (Gửi kèm theo là bản sao các hồ sơ cấp đổi, chuyển nhượng quyền sử dụng đất).

Việc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Tân Yên thẩm định hồ sơ, trình phòng Tài nguyên và Môi trường, UBND huyện Tân Yên cấp đổi GCNQSDĐ cho ông Nguyễn Duy T1 và bà Nguyễn Thị B là đảm bảo đúng quy định của pháp luật cụ thể:

Về thẩm quyền cấp đổi GCNQSDĐ: Đảm bảo đúng thẩm quyền theo quy định tại Điều 105, Luật đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29/11/2013; Quyết định số 609/QĐ-UBND ngày 04/11/2015 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc ban hành quy chế phối hợp giữa Sở Tài nguyên và Môi trường với UBND các huyện, thành phố, UBND các xã, phường, thị trấn và các cơ quan, tổ chức liên quan trong hoạt động của Văn phòng đăng ký đất đai.

Về trình tự, thủ tục được thực hiện đúng theo quy định: Trình tự thực hiện việc cấp đổi GCNQSDĐ được thực hiện theo quy định tại Điều 76, Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Đất đai;

Về thành phần hồ sơ thực hiện theo quy định: Về hồ sơ cấp đổi GCNQSDĐ đảm bảo theo quy định tại khoản 1, Điều 10 Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ địa chính;

Việc Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Tân Yên xác nhận biến động, cấp giấy chứng nhận do chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Lê Văn D ngày 25/12/2017 là đảm bảo đúng quy định của pháp luật cụ thể:

Về thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận: Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Tân Yên thực hiện đảm bảo đúng thẩm quyền theo quy định tại Điều 37, Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai; Khoản 5, Điều 1 Nghị định số 10/2023/NĐ-CP ngày 03/4/2023 của Chính Phủ; Quyết định số 609/2015/QĐ-UBND ngày 04/11/2015 của UBND tỉnh Bắc Giang ban hành Quy chế phối hợp giữa Sở Tài nguyên và Môi trường với UBND các huyện, thành phố, UBND các xã, phường, thị trấn và các cơ quan, tổ chức liên quan trong hoạt động của Văn phòng Đăng ký đất đai;

Về thẩm quyền xác nhận biến động trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã cấp: Việc xác nhận biến động do chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Tân Yên thực hiện đảm bảo đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 1 Điều 17, khoản 1 Điều 19, Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT của Bộ Tài nguyên và Môi trường;

Về trình tự, thủ tục được thực hiện đúng theo quy định: Thực hiện theo quy định tại Điều 79, Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Đất đai;

Về thành phần hồ sơ thực hiện theo quy định: Về hồ sơ đăng ký biến động do chuyển quyền đảm bảo theo quy định tại khoản 2, Điều 9 Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ địa chính, được sửa đổi, bổ sung tại khoản 2 Điều 7 Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 19/9/2017 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết Nghị định số

01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai và sửa đổi, bổ sung một số điều của các thông tư hướng dẫn thi hành Luật đất đai;

Về đủ điều kiện thực hiện các quyền của người sử dụng đất: Thừa đất đủ điều kiện chuyển quyền theo quy định tại Điều 167; Điều 168 và khoản 1 Điều 188 Luật đất đai năm 2013.

Đề nghị Tòa án nhân dân khu vực 3 - Bắc Ninh xem xét giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật, tại phiên toà ông H1 vắng mặt.

Với nội dung trên, bản án dân sự sơ thẩm số 65/2025/DS-ST 11/11/2025 của Toà án nhân dân khu vực 3 –Bắc Ninh đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 6, khoản 9 Điều 26, Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165, Điều 227, Điều 228, khoản 2 Điều 244, Điều 271, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 175, 176 của Bộ luật dân sự; Điều Điều 98, 99, 100, 166, 167, 168, Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; Điều 26, Điều 27, Điều 236 của Luật đất đai năm 2024; Điểm d khoản 1 Điều 12, khoản 3 Điều 18 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 Nguyễn Duy T về việc:
- Yêu cầu ông Lê Văn D trả diện tích khoảng 270,6m² đất lấn chiếm của gia đình ông Nguyễn Duy T tại thửa đất số 423, tờ bản đồ số 8, địa chỉ: thôn H, xã Ngọc Thiện, tỉnh Bắc Ninh (thôn H, xã Ngọc Vân, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang cũ) trong đó có 170,6m² gồm diện tích đất 34,6m² là hình FEHG và diện tích đất 136m² là hình ABCD theo sơ đồ thẩm định ngày 13/01/2025;

- Trả lại cho ông Nguyễn Duy T diện tích đất khoảng 100m² tương ứng số tiền 323.000.000 đồng là tiền bồi thường khi nhà nước thu hồi mà ông Lê Văn D đã nhận.

- Buộc ông Lê Văn D phải tháo dỡ các công trình cụ thể là các đoạn tường đã xây dựng trên diện tích lấn chiếm sang đất nhà ông Nguyễn Duy T.

- Yêu cầu ông Lê Văn D bồi thường giá trị 10 cây bạch đàn, đường kính gốc 30cm trị giá 300.000 đồng/ cây với số tiền 3.000.000 đồng.

2. Đình chỉ yêu cầu phản tố của ông Lê Văn D về việc: yêu cầu ông Nguyễn Duy T phải trả diện tích đất 57,6m² là một phần thửa đất số 78, tờ bản đồ số 59, địa chỉ: thôn H, xã Ngọc Vân, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang (nay là thôn H, xã Ngọc Thiện, tỉnh Bắc Ninh) đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Duy T1, bà Nguyễn Thị B ngày 22/12/2017, chỉnh lý sang tên cho ông Lê Văn D ngày 25/12/2017 tương ứng với số tiền 186.048.000 đồng ông Nguyễn Duy T đã nhận.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 25/11/2025, nguyên đơn ông Nguyễn Duy T kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án dân sự sơ thẩm số 65/2025/DS-ST 11/11/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3 –Bắc Ninh, chuyển hồ sơ về cho Tòa sơ thẩm giải quyết lại theo quy định pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và nội dung kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ông Nguyễn Duy T và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông T trình bày: Bản án sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng tố tụng, giải quyết sai thẩm quyền. Đây là thủ tục hành chính đã được Tòa án nhân dân tỉnh thụ lý và đương sự đề nghị chuyển lên tỉnh để nhập vụ án nhưng Tòa sơ thẩm không chuyển theo hướng dẫn của TAND tối cao. Thứ hai, giải quyết vụ án trái pháp luật, không đúng sự thật. Sau khi có kết quả của bản án sơ thẩm thì có 2 thửa đất chồng lên nhau, thửa đất của ông D hiện nay có 136m2 chồng lên diện tích đất của ông T1 được cấp năm 1995. Dưới góc độ đánh giá chứng cứ là đánh giá sai. Khi mà vụ án hành chính xem xét hủy giấy chứng nhận được giải quyết thì sẽ xem xét kỹ hai giấy chứng nhận này có chồng lên nhau không. Giấy chứng nhận cấp năm 2017 chồng lên giấy chứng nhận cấp năm 1995. Nội dung bản án sai pháp luật, không đúng thực tế. Trình tự thủ tục tố tụng sai nghiêm trọng, không thu thập chứng cứ theo yêu cầu của đương sự là hồ sơ địa chính của thửa đất đang có tranh chấp. Từ đó có những nhận định sai về nội dung. Ông T kháng cáo toàn bộ bản án đề nghị hủy bản án sơ thẩm giao hồ sơ cho tòa sơ thẩm xử lại.

Ông Lê Văn D và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông D trình bày không nhất trí với nội dung kháng cáo của ông T. Vụ án dân sự đã được TAND huyện Tân Yên thụ lý không thuộc trường hợp nhập với vụ án hành chính do TAND tỉnh Bắc Giang thụ lý. Việc chuyển nhượng giữa các bên đã được tiến hành các thủ tục theo quy định của pháp luật. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/12/2017 giữa vợ chồng ông T1 bà B và ông D đã được chứng thực theo quy định của pháp luật. Cơ quan có thẩm quyền đã đăng ký biến động quyền sử dụng đất cho ông D ngày 25/12/2017 nên ông D là chủ sử dụng hợp pháp diện tích đất nêu trên. Hồ sơ chuyển nhượng có thể hiện Ông D đề nghị đăng ký biến động ngày 25/12/2017 nhưng PCT xã xác nhận ngày 22/12/2017 là do sơ xuất, không phải tài liệu giả mạo, không ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các bên chuyển nhượng. Do Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chỉ đăng ký QSDĐ, không đăng ký quyền sở hữu tài sản gắn liền trên đất nên trong hợp đồng không ghi tài sản chuyển nhượng là nhà ở, công trình trên đất là phù hợp quy định tại Điều 118 Luật Nhà ở. Việc chuyển nhượng tài sản gắn liền trên đất cho Ông D

đã được bà B ông T1 công nhận. Như vậy, việc ông D nhận chuyển nhượng QSDĐ của ông T1 bà B theo Hợp đồng chuyển nhượng ngày 22/12/2017 và đã được đăng ký biến động theo quy định của pháp luật nên Ông D là chủ sử dụng đối với diện tích 2420, 4 m². Tài sản gắn liền trên đất đã được ông T1 bà B xác nhận đã chuyển nhượng cho ông D. Ông D chặt 10 cây bạch đàn là tài sản gắn liền trên đất của ông D, không phải là tài sản của ông T nên không có cơ sở để buộc Ông D phải bồi thường cho ông T theo yêu cầu. Không có cơ sở để xác định việc cấp đổi vi phạm về thời hạn như ý kiến phát biểu của Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông T. Đề nghị HĐXX phúc thẩm áp dụng Điều 308 BLTTDS quyết định không chấp nhận kháng cáo của ông T, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ông Nguyễn Duy T1 trình bày: Năm 2017 ông có bán đất cho ông Lê Văn D diện tích 2.100m² như trong sổ đỏ. Tại sao diện tích đất tăng lên 320m² ông không nắm được. Ông không phải là người trực tiếp đi làm thủ tục tách sổ nên không rõ. Sau khi bán đất cho ông D gia đình ông đã nhận đủ tiền và đã bàn giao đất cho ông D. Khi bàn giao đất ông có chỉ ranh giới đất cho ông D, khi đó có mặt cả ông T, ông Điện trưởng thôn và anh Tiếp cán bộ địa chính xã. Ranh giới đất giữa nhà ông T và nhà ông T1 là hàng cây bạch đàn và một phần góc nhà ngang của bố mẹ cho gia đình ông T1.

+ Đại diện VKSND tỉnh Bắc Ninh phát biểu:

Về tố tụng: Từ khi thụ lý cho đến khi Nghị án, thẩm phán, Thư ký và HĐXX thực hiện đầy đủ các trình tự, thủ tục tố tụng đảm bảo quy định của BLTTDS.

Về việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Đã thực hiện đúng các quyền, nghĩa vụ được quy định tại Điều 70, 71, 72, 73 BLTTDS.

Về nội dung: Đề nghị HĐXX áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, xử: Không chấp nhận kháng cáo của ông T, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 65/2025/DS- ST ngày 11/11/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3-Bắc Ninh.

Án phí DSPT: Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Nguyễn Duy T.

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 thủ tục tố tụng:

[1.1] Ông Nguyễn Duy T kháng cáo trong thời hạn luật định nên xác định kháng cáo là hợp lệ.

[1.2] Một số người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt. Tòa án xét xử vắng mặt những người này là đảm bảo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Duy T, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Về tố tụng:

[2.1.1] Đối với nội dung ông T kháng cáo cho rằng Tòa án nhân dân huyện Tân Yên (nay là Tòa án nhân dân khu vực 3- Bắc Ninh) không chuyển hồ sơ vụ án đến Tòa án nhân dân tỉnh để giải quyết theo quy định, xét thấy:

Ông Nguyễn Duy T khởi kiện yêu cầu phải trả cho gia đình ông diện tích đất khoảng 270,6m² do ông D đã lấn chiếm của gia đình ông tại thửa đất 423, tờ bản đồ số 8, địa chỉ: thôn H, xã Ngọc Thiện, tỉnh Bắc Ninh (thôn H, xã Ngọc Vân, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang cũ); Yêu cầu phải bồi thường giá trị tổng số cây mà ông D đã chặt gồm 10 cây bạch đàn, đường kính gốc 30cm theo giá định giá tài sản ngày 13/01/2025 là 300.000 đồng/ cây; Buộc ông D phải tháo dỡ các công trình cụ thể là các đoạn tường đã xây dựng trên diện tích đất lấn chiếm sang nhà ông T đối với bị đơn ông Lê Văn D, địa chỉ: số nhà 279/65, tổ 7, phường PL, thành phố Hà Nội. Quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Lê Văn D có đơn yêu cầu phản tố yêu cầu ông T phải trả diện tích đất 57,6m² là một phần thửa đất số 78, tờ bản đồ số 59, địa chỉ: thôn H, xã Ngọc Vân, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang (nay là thôn H, xã Ngọc Thiện, tỉnh Bắc Ninh) đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Duy T1, bà Nguyễn Thị B ngày 22/12/2017, chính lý sang tên cho ông Lê Văn D ngày 25/12/2017 tương ứng với số tiền 186.048.000 đồng. Tòa án nhân dân huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang (nay là Tòa án nhân dân khu vực 3 – Bắc Ninh) thụ lý giải quyết vụ án dân sự sơ thẩm về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng*” là đúng thẩm quyền được quy định tại các Điều 26, Điều 35 và Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự và Điều 3, Điều 4 Nghị quyết số 81/2025/UBTVQH15 ngày 27 tháng 6 năm 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.

Do đó, kháng cáo của ông Nguyễn Duy T là không có căn cứ chấp nhận.

[2.1.2] Đối với nội dung ông Nguyễn Duy T kháng cáo cho rằng Tòa án sơ thẩm không thu thập tài liệu, chứng cứ theo yêu cầu của đương sự, xét thấy:

Ngày 22/10/2024, Tòa án nhân dân huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang (nay là Tòa án nhân dân khu vực 3- Bắc Ninh) đã có Quyết định yêu cầu cung cấp tài liệu chứng cứ (BL 38) là Hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1995 đối với thửa đất 277 và thửa đất số 423 tờ bản đồ số 08, diện tích 2.100m² tại thôn H, xã Ngọc Vân, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang. Tuy nhiên, tại văn bản số 123 ngày 31/10/2024 của UBND xã Ngọc Vân, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang xác định Hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1995 đối với thửa đất 277 và thửa đất số 423 tờ bản đồ số 08 hiện UBND xã Ngọc Vân không còn lưu trữ. Do đó, nội dung kháng cáo này của ông Nguyễn Duy T là không có căn cứ.

[2.2] Về nội dung:

[2.2.1] Đối yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu ông Lê Văn D trả diện tích lấn chiếm của gia đình ông T tại thửa đất 423, tờ bản đồ số 8, địa chỉ: thôn H, xã Ngọc Thiện, tỉnh Bắc Ninh (thôn H, xã Ngọc Vân, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang cũ) trong đó có 170,6m² gồm diện tích đất 34,6m² là hình FEHG và diện tích đất 136m² là hình ABCD theo sơ đồ thẩm định ngày 13/01/2025; Diện tích đất khoảng 100m² được Nhà nước thu hồi để làm đường thì đề nghị ông D phải trả lại cho gia đình ông số tiền 323.000.000 đồng là tiền bồi thường khi nhà nước thu hồi mà ông D đã nhận. Buộc ông Lê Văn D phải tháo dỡ các công trình cụ thể là các đoạn tường đã xây dựng trên diện tích lấn chiếm sang đất nhà ông T. Hội đồng xét xử xét thấy:

- Về nguồn gốc thửa đất: Thửa đất số 78, tờ bản đồ số 59 diện tích 2420,4m² theo bản đồ địa chính xã Ngọc Vân đo năm 2012, địa chỉ: thôn H, xã Ngọc Vân, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang (nay là thôn H, xã Ngọc Thiện, tỉnh Bắc Ninh) trước đây là thửa số 277 tờ bản đồ số 08 diện tích 2100m² theo bản đồ giải thửa xã Ngọc Vân đo năm 1991 và đã được UBND huyện Tân Yên cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Nguyễn Duy T1 vào ngày 10/11/1995 vào mục đích sử dụng đất ở và đất vườn. Thửa đất số 77 tờ bản đồ số 59 diện tích 979,6m² theo bản đồ địa chính xã Ngọc Vân đo năm 2012, địa chỉ: thôn H, xã Ngọc Vân, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang (nay là thôn H, xã Ngọc Thiện, tỉnh Bắc Ninh) trước đây thửa số 423 tờ bản đồ số 08 diện tích 1214m² theo bản đồ giải thửa xã Ngọc Vân đo năm 1991 đã được UBND huyện Tân Yên cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Nguyễn Duy T vào ngày 10/11/1995 vào mục đích sử dụng đất ở và đất vườn. Hai thửa đất này là của bố mẹ ông T1 và ông T cho ông T1 và ông T. Sau khi ông T1 và ông T được bố mẹ cho đất đã sử dụng ổn định và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Về quá trình sử dụng đất: Sau khi nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu đối với các thửa đất trên, gia đình ông T và gia đình ông T1 quản lý sử dụng đất ổn định, không tranh chấp với ai trong nhiều năm. Đến năm 2017, ông T1 cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích là 2420,4m² thửa đất số 78, tờ bản đồ số 59 địa chỉ: thôn H, xã Ngọc Vân, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang (nay là thôn H, xã Ngọc Thiện, tỉnh Bắc Ninh). Hồ sơ cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2017 của nhà ông T1 có 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 trên đất ngày 14/12/2017, trong đó, diện tích ông T1 đề nghị cấp đổi là 2420,4m², lý do cấp đổi là cấp lại cho đúng diện tích đang sử dụng. Sau khi ông Nguyễn Duy T1 chuyển nhượng cho ông Lê Văn D thửa đất trên thì giữa ông D và ông T xảy ra tranh chấp.

- Về xác định ranh giới thửa đất: Ông Nguyễn Duy T và ông Nguyễn Duy T1 cho rằng ranh giới thửa đất giữa đất giữa hai nhà là hàng cây bạch đàn do ông trồng năm 2004, và một góc căn nhà ngang do bố mẹ hai ông xây từ trước, ranh

giới đất nhà ông và nhà ông T1 cao thấp khác nhau. Tuy nhiên, đến nay hàng cây bạch đàn đã bị ông D chặt và hiện trạng của hai thửa đất hiện đã đổ đất, ngôi nhà ngang đã không còn nữa. Xét thấy: Hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1995 đối với thửa đất 277 và thửa đất số 423 tờ bản đồ số 08 hiện UBND xã Ngọc Vân không còn lưu trữ. Căn cứ hồ sơ cấp đổi quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Duy T1 thể hiện ông T đã trực tiếp ký vào sơ đồ thửa đất còn ông T1 ký vào phần chủ sử dụng đất của sơ đồ thửa đất kèm theo Biên bản làm việc ngày 14/12/2017. Theo bà Nguyễn Thị H5 là công chức địa chính xã Ngọc Vân cũ xác định khi làm thủ tục để cấp đổi GCNQSDĐ năm 2017 cho ông T1 thì địa chính xã có về thực địa thửa đất, khi đó có mặt trưởng thôn, ông T1, ông T. Ông T, ông T1 thống nhất ranh giới, hiện trạng của nhà ông T1 và nhà ông T sử dụng đúng như bản đồ đo đạc năm 2012. Sau khi hai bên thống nhất ranh giới thì lập biên bản làm việc vào ngày 14/12/2017. Tại biên bản việc ngày 14/12/2017 ông T1 và ông T đồng ý diện tích và ranh giới của 2 nhà theo hiện trạng và bản đồ đo đạc năm 2012. Ông T xác định chữ ký Nguyễn Duy T tại sơ đồ thửa đất kèm theo biên bản làm việc ngày 14/12/2017 là chữ ký của ông. Tại vị trí thửa đất mà ông T ký có thể hiện số thửa, diện tích và hình thể. Kể từ sau khi ký, vợ chồng ông T cũng không có bất kỳ KH1 nại nào liên quan đến quyền sử dụng đất được thể hiện trên bản đồ địa chính năm 2012. Ngoài ra, tháng 4 năm 2022 khi UBND huyện Tân Yên thu hồi một phần đất vườn của ông Lê Văn D với diện tích là 841,6 m², thu hồi một phần đất vườn của ông gia đình Nguyễn Duy T với diện tích là 124,7m². Theo danh sách thông báo kèm theo thu hồi đất để thực hiện thông tin thửa đất theo bản đồ địa chính diện tích của ông D là 2420,4m² còn diện tích hộ ông T là 979,6m² thì ông T không có ý kiến phản đối gì. Như vậy, có đủ căn cứ xác định phần diện tích đất ông T1 được cấp đổi năm 2017 là diện tích đất ông T1 thực tế đang sử dụng và được thể hiện tại bản đồ đo đạc từ năm 2012. Vì vậy, cần căn cứ vào bản đồ địa chính xã Ngọc Vân năm 2012 để làm căn cứ giải quyết vụ án.

Tại kết quả trích đo các thửa đất và báo cáo kết quả trích đo các thửa đất đang tranh chấp của Công ty TNHH một thành viên Kim Hoàng: tiến hành đo đạc theo hiện trạng sử dụng đất và xác định vị trí tranh chấp theo bản đồ địa chính xã Ngọc Thiệu được đo đạc năm 2012, thể hiện: diện tích thửa đất 78 của ông Lê Văn D hiện trạng đang sử dụng, theo bản đồ đo đạc năm 2012 và diện tích đất thu hồi xác định là 2325,2m². Diện tích hiện trạng thửa đất số 77 do hộ ông T hiện trạng đang sử dụng, theo bản đồ đo đạc năm 2012 và diện tích đất thu hồi xác định là 1015,6m². Phần diện tích đất đang tranh chấp có 170,6m² gồm diện tích đất 34,6m² là hình FEHG và diện tích đất 136m² là hình ABCD theo sơ đồ thẩm định ngày 13/01/2025 và diện tích đất 100m² đã được nhà nước thu hồi được xác định nằm trong phần diện tích đất của ông Lê Văn D theo sơ đồ cấp giấy chứng nhận quyền

sử dụng đất cho ông T1, bà B ngày 22/12/ 2017 và được chỉnh lý sang tên ông Lê Văn D ngày 25/12/2027.

Do đó, nguyên đơn ông Nguyễn Duy T khởi kiện yêu cầu ông Lê Văn D trả diện tích đất 270,6m² lấn chiếm của gia đình ông T tại thửa đất 423, tờ bản đồ số 8, địa chỉ: thôn H, xã Ngọc Thiện, tỉnh Bắc Ninh (thôn H, xã Ngọc Vân, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang cũ) trong đó có 170,6m² gồm diện tích đất 34,6m² là hình FEHG và diện tích đất 136m² là hình ABCD theo sơ đồ thẩm định ngày 13/01/2025; Diện tích đất khoảng 100m² được Nhà nước thu hồi để làm đường tương ứng số tiền 323.000.000 đồng là tiền bồi thường khi nhà nước thu hồi mà ông D đã nhận. Buộc ông Lê Văn D phải tháo dỡ các công trình cụ thể là các đoạn tường đã xây dựng trên diện tích lấn chiếm sang đất nhà ông T là không có căn cứ chấp nhận.

[2.2.2] Đối với yêu cầu khởi kiện của ông T yêu cầu phải bồi thường giá trị tổng số cây mà ông D đã chặt gồm 10 cây bạch đàn, đường kính gốc 30cm theo giá định giá tài sản ngày 13/01/2025 là 300.000 đồng/ cây.

Qua xem xét, lời khai của các đương sự và kết quả xem xét thẩm định tại chỗ các cây bạch đàn hiện không còn, các cây bạch đàn trên được trồng trên phần đất đang tranh chấp. Theo như phân tích tại mục [2.2.1] thì diện tích đang tranh chấp được xác định thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Lê Văn D. Đối với tài sản gắn liền trên đất tuy không được thể hiện trong hợp đồng chuyển nhượng nhưng đã được ông T1 bà B công nhận (BL152) và cho đến nay cũng không có ý kiến gì. Do đó, ông D có quyền quản lý, sử dụng và xử lý cây trồng trên phần đất thuộc quyền sử dụng của mình. Việc ông D chặt bỏ các cây bạch đàn nêu trên không xâm phạm đến quyền, lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Duy T. Mặt khác, ông T không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh 10 cây bạch đàn nêu trên thuộc quyền sở hữu của gia đình ông hoặc được trồng trên phần đất của gia đình mình. Vì vậy, yêu cầu buộc ông Lê Văn D bồi thường giá trị 10 cây bạch đàn, đường kính gốc 30cm với tổng số tiền 3.000.000 đồng của ông Nguyễn Duy T là không có cơ sở để chấp nhận.

[4]. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà nguyên đơn ông Nguyễn Duy T và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày ý kiến về việc: Toà án xem xét huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 115894 cho vợ chồng ông T1 vào ngày 22/12/ 2017 (đã được chỉnh lý sang tên cho ông Lê Văn D) đối với diện tích đất 2420,4m² tại thửa số 78, tờ bản đồ số 59, địa chỉ thửa đất thôn H, xã Ngọc Thiện, tỉnh Bắc Ninh (thôn H, xã Ngọc Vân, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang cũ); Hủy một phần Quyết định số 1394/QĐ-UBND ngày 22/12/2017 của UBND huyện Tân Yên về việc cấp GCNQSDĐ cho ông Nguyễn Duy T1 và bà Nguyễn Thị B; Hủy nội dung chỉnh lý biến động ngày 25/12/2017 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Tân Yên tại GCNQSDĐ số CL 115894 do

UBND huyện Tân Yên cấp cho ông Nguyễn Duy T1 và bà Nguyễn Thị B ngày 22/12/2017 đối với thửa đất số 78, tờ bản đồ số 59 địa chỉ: thôn H, xã Ngọc Vân, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang.

Hội đồng xét xử thấy: Về trình tự, thủ tục, thẩm quyền, hồ sơ cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Duy T1 năm 2017 đảm bảo đúng quy định của pháp luật nên việc ông Nguyễn Duy T và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đề nghị hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 115894 cho vợ chồng ông Nguyễn Duy T1 vào ngày 22/12/ 2017 đã được chỉnh lý sang tên ông Lê Văn D của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 2420,4m² tại thửa số 78, tờ bản đồ số 59, địa chỉ thửa đất thôn H, xã Ngọc Thiện, tỉnh Bắc Ninh (thôn H, xã Ngọc Vân, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang cũ); Hủy một phần Quyết định số 1394/QĐ-UBND ngày 22/12/2017 của UBND huyện Tân Yên về việc cấp GCNQSDĐ cho ông Nguyễn Duy T1 và bà Nguyễn Thị B; Hủy nội dung chỉnh lý biến động ngày 25/12/2017 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Tân Yên tại GCNQSDĐ số CL 115894 do UBND huyện Tân Yên cấp cho ông Nguyễn Duy T1 và bà Nguyễn Thị B ngày 22/12/2017 đối với thửa đất số 78, tờ bản đồ số 59 địa chỉ: thôn H, xã Ngọc Vân, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang (nay là thôn H, xã Ngọc Thiện, tỉnh Bắc Ninh) là không có căn cứ.

[5] Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn ông Lê Văn D:

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông Lê Văn D xin rút toàn bộ yêu cầu phản tố không yêu cầu ông Nguyễn Duy T phải trả diện tích đất 57,6m² là một phần thửa đất số 78, tờ bản đồ số 59, địa chỉ: thôn H, xã Ngọc Vân, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang (nay là thôn H, xã Ngọc Thiện, tỉnh Bắc Ninh) đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Duy T1, bà Nguyễn Thị B ngày 22/12/2017, chỉnh lý sang tên cho ông Lê Văn D ngày 25/12/2017 tương ứng với số tiền 186.048.000 đồng ông Nguyễn Duy T đã nhận. Việc ông Lê Văn D rút yêu cầu phản tố là tự nguyện nên Hội đồng xét xử sơ thẩm đình chỉ yêu cầu này của ông D là có căn cứ theo khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự.

Ông Nguyễn Duy T kháng cáo đề nghị hủy bản án dân sự sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án tuy nhiên ông T không đưa ra được căn cứ theo quy định tại Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự, do đó, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của **nguyên đơn ông Nguyễn Duy T**, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 65/2025/DS-ST ngày 11/11/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Bắc Ninh.

[6] Về chi phí định giá và thẩm định tại chỗ tài sản: Do yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu toàn bộ chi phí định giá và thẩm định tại chỗ tài sản là 18.350.000 đồng theo quy định tại khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165 Bộ luật Tố tụng Dân sự, xác nhận ông T đã nộp đủ.

[7] Về án phí:

- Về án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu ông T không được chấp nhận nên ông T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm nhưng do ông T là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 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.

Trả lại ông Lê Văn D 4.950.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0003591 ngày 17/02/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Bắc Ninh (Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang cũ).

- Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên **ông Nguyễn Duy T** phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Tuy nhiên ông T là người cao tuổi nên cần miễn án phí cho ông T theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12, 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.

[8] Các quyết định khác của án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, Hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của **nguyên đơn ông Nguyễn Duy T**, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 65/2025/DS-ST ngày 11/11/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Bắc Ninh.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, 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

Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho ông Nguyễn Duy T.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bắc Ninh;
- TAND khu vực 3-Bắc Ninh;
- THADS tỉnh Bắc Ninh;
- Các đương sự;
- Lưu HS

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

Nguyễn Ngọc Chung

