TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BẮC NINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 117/2026/DS-PT

Ngày: 27 - 3 - 2026

V/v: "Tranh chấp quyền sư 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 toạ phiên toà: Ông Phạm Văn Tú

Các Thẩm phán: Bà Phạm Thị Chuyền

Bà Triệu Thị Luyện

- *Thư ký phiên toà*: Bà Trần Thị Mỹ Hạnh - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Bắc Ninh.

- *Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Ninh tham gia phiên tòa:* Ông Nguyễn Văn Dũng - Kiểm sát viên.

Trong ngày 27/3/2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 11/2026/TLPT- DS ngày 15/01/2026 về việc *"Tranh chấp quyền sử dụng đất"* do Bản án dân sự sơ thẩm số 94/2025/DS-ST ngày 28/11/2025 của Toà án nhân dân khu vực 2 - Bắc Ninh bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 78/2026/QĐ-PT ngày 02/3/2026, Quyết định hoãn phiên tòa số 122/2026/QĐ-PT ngày 17/3/2026 giữa:

* *Nguyên đơn*: Ông Dương Thành H, sinh năm 1948 (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của ông Dương Công H1: Chị Nguyễn Thị H2, sinh năm 1990 (có mặt)

Đều trú tại: Tổ dân phố T, phường N, tỉnh Bắc Ninh

* *Bị đơn:* Ông Hoàng Công N, sinh năm 1959 (có mặt)

Địa chỉ: Tổ dân phố T, phường N, tỉnh Bắc Ninh.

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Ông Tô Quốc V và bà Nguyễn Thị S - Luật sư, thuộc Công ty L1 - Đoàn luật sư thành phố L1 (Luật sư V có mặt, Luật sư S vắng mặt)

Địa chỉ: Tầng H, Tòa nhà Công ty CP X Hà Nội, Số E phố Q, phường H, thành phố Hà Nội.

* *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan*:

1. Bà Lương Thị H3, sinh năm 1952 (có mặt)2. Anh Dương Ngô Quảng B, sinh năm 1983 (vắng mặt)3. Chị Nguyễn Thị H2, sinh năm 1990 (có mặt)4. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1974 (vắng mặt)

5. Anh Hoàng Minh H4, sinh năm 1993 (vắng mặt)

Đều trú tại: Tổ dân phố T, phường N, tỉnh Bắc Ninh.

6. Chủ tịch UBND phường N, tỉnh Bắc Ninh.

Đại diện theo ủy quyền: Đỗ Văn H5 - Phó trưởng phòng Kinh tế (vắng mặt)

Người kháng cáo: Ông Hoàng Công N là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Bản án dân sự sơ thẩm số 94/2025/DS-ST ngày 28/11/2025 của Toà án nhân dân khu vực 2 - Bắc Ninh, thì nội dung vụ án như sau:

Nguyên đơn ông Dương Thành H trình bày: Gia đình ông là chủ sử dụng thửa đất số 348, tờ bản đồ số 5, diện tích: 262,6m^2 (đất ở) địa chỉ: TDP T, phường V, thị xã V, tỉnh Bắc Giang (nay là tổ dân phố T, phường N, tỉnh Bắc Ninh).

Gia đình ông Hoàng Công N là chủ sử dụng thửa đất số 351, tờ bản đồ số 5, diện tích: 137m^2 (đất ở) địa chỉ: TDP T, phường V, thị xã V, tỉnh Bắc Giang (nay là tổ dân phố T, phường N, tỉnh Bắc Ninh). Thửa đất của gia đình ông N phía Đông Nam, giáp ranh liền kề với thửa đất của gia đình ông.

Hiện gia đình ông và gia đình ông N đang phát sinh tranh chấp về quyền sử dụng đất. Cụ thể, tháng 10/2024, gia đình ông N đã có hành vi lấn, chiếm phần đất có diện tích khoảng 1,3m^2 (dạng hình tam giác, một cạnh dài 6,3m, một cạnh 0,44m trong đó có một phần nằm ngoài Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại vị trí phía Đông Nam thửa đất của gia đình ông, phần tiếp giáp với đất của hộ ông N.

Phần đất này thuộc diện tích đất của gia đình ông, do gia đình ông khi xây nhà (năm 1991) đã bớt lại một phần diện tích đất (đất giọt gianh) với kích thước chiều rộng khoảng 0,2m chạy dọc theo chiều dài bờ tường phía sau nhà và tiếp giáp với đất của ông N nên không xây dựng đến. Tuy nhiên, gia đình ông N đã cố tình xây dựng các công trình gồm: móng nhà, bờ tường dài 6,3m trên phần đất này.

Bên cạnh đó, gia đình ông N còn thực hiện hành vi lắp đặt 02 ống nước để xả trực tiếp nước mưa, nước thải ô uế từ vị trí nhà 02 tầng của ông N lấn sang phần không gian phía trên thửa đất của gia đình ông, gây cản trở quyền sử dụng đất và làm ảnh hưởng đến sinh hoạt của gia đình ông.

Căn cứ xác định gia đình ông N lấn, chiếm đất của gia đình ông:

- *Về nguồn gốc và quyền sử dụng đất:* Thửa đất của gia đình ông H có nguồn gốc do UBND xã V (nay là UBND phường N) giao cho gia đình ông vào năm 1978. Kể từ khi nhận giao đất, gia đình ông đã sử dụng đất ổn định với hiện trạng có đặc điểm cụ thể như sau: Phía Tây: Dài 11,82m + 1,22m, giáp đất nhà bà B1; Phía Đông: Dài 11,38m, giáp đất nhà ông Hoàng Công N1 (sau này tặng

cho ông Hoàng Công N); Phía Bắc: Dài 22,36m, giáp đường giao thông; Phía Nam: Dài 12,4m + 7,95m, giáp mương.

Ngày 26/04/2019, UBND huyện V đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 033846, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận số CH 00741 cho gia đình ông H có nội dung ghi nhận: Chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Dương Thành H đối với thửa đất số 348, tờ bản đồ số 5, địa chỉ: TDP T, phường V, huyện V, tỉnh Bắc Giang với diện tích: 262,6m^2 và kích thước nêu trên.

- Kết quả hòa giải của UBND xã V khi hai gia đình phát sinh tranh chấp vào thời điểm năm 1994: Năm 1994, gia đình ông N cũng đã từng có hành vi lấn chiếm đất của gia đình ông. Do đó, ông đã làm đơn yêu cầu: UBND xã (nay là phường) Vân Trung xem xét, giải quyết theo quy định. Kết quả quá trình giải quyết, UBND xã V đã hoà giải thành công tranh chấp giữa hai bên gia đình và lập biên bản làm việc (có chữ ký của các bên) với nội dung thể hiện: "*phần đất giọt ranh kéo thẳng ra mương chảy xuống Trung Đồng là đất do gia đình ông bớt lại. Khi nhà ông N xây nhà hoặc công trình phụ cũng phải bớt (không được xây trên) phần đất giọt ranh của gia đình ông",* có sơ đồ kèm theo*,* theo sơ đồ này khoảng cách giọt gianh giữa hai thửa đất nhà ông H và ông N1 là 0,2m từ tường hậu nhà ông H.

- Kết quả đo đạc, kiểm tra hiện trạng sử dụng đất của hai hộ gia đình tại UBND phường: Ngày 29/10/2024, UBND phường V đã tiến hành đo đạc, kiểm tra hiện trạng sử dụng đất của gia đình ông và gia đình ông N. Kết quả đo đạc được ghi nhận tại Biên bản làm việc ngày 29/10/2024 có nội dung ghi nhận rõ: Kết quả đo đạc chiều rộng cạnh giáp đường giao thông thực tế thể hiện: Cạnh giáp đường giao thông của gia đình ông thiếu 0,56m so với chiều rộng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; cạnh giáp đường giao thông của gia đình ông N thừa 0,2m so với chiều rộng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông N. Do đó ông xác định việc gia đình ông N lấn chiếm đất, xây dựng công trình trên đất của gia đình ông, lắp đặt ống thoát nước xả thải sang đất của gia đình ông là hành vi đã xâm phạm nghiêm trọng quyền và lợi ích chính đáng của gia đình ông. Hành vi này cũng là nguyên nhân làm phát sinh tranh chấp đất đai giữa hai gia đình.

Vì vậy, ông khởi kiện đến Tòa án, đề nghị Tòa án: Buộc gia đình ông Hoàng Công N phải trả lại gia đình ông phần diện tích đất khoảng 1,3m^2 mà ông N đang lấn chiếm; buộc gia đình ông Hoàng Công N phải tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng lấn sang đất của gia đình ông H, bao gồm: Phần móng công trình nhà ông N đã xây lấn vào đất của gia đình ông phần bờ tường dài 6,3m xây lấn sang phần đất của gia đình ông; đối với 02 ống nước xả thải đề nghị lắp đặt ống dẫn xuống rãnh thoát nước để không ảnh hưởng đến thửa đất thuộc quyền sử dụng của gia đình ông.

Tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện đề nghị ông N phải trả lại diện tích đất lấn chiếm theo kết quả thẩm định tại chỗ là 0,9m^2, buộc ông N phải tháo dỡ bức tường xây trên phần đất lấn chiếm; đối với yêu cầu lắp đặt hai ống dẫn nước nguyên đơn xin rút yêu cầu.

- Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn ông Hoàng Công N trình bày: Ngày 26/6/1991 bố ông là ông Hoàng Công N1 có mua của UBND xã V diện tích đất, hợp đồng có ghi là 04 gian nhà và 01 gian trống (bốn gian nhà mỗi gian 2,5m x 4 = 10m, cộng gian trống 2,7m cộng với 30cm giọt gianh ở hai bên hồi tổng là 30m; khi mua đất có gian nhà gỗ lợp ngói là cửa hàng cũ và một lô không có cửa hàng có tứ cận như sau: Phía Tây bắc giáp mương nước; Tây nam giáp ông Dương Ngô H6; Đông Nam giáp đường; Đông bắc giáp mương thủy nông S. Khi chuyển nhượng hai bên có làm văn bản nhưng không có diện tích cụ thể. Sau khi chuyển nhượng thì gia đình ông sử dụng 04 gian nhà, còn lại ô trống giáp nhà ông H6 không sử dụng; đến năm 2000 gia đình ông được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Hoắc Công N2; đến năm 2010 ông N2 chuyển sang tên cho ông Hoàng Công N, diện tích 137m^2. Ranh giới giữa nhà ông và nhà ông H6 là ngôi nhà cấp bốn ông do ông H6 xây, khi đó ông H6 có để giọt gianh sang phần đất nhà ông khoảng 40cm hiện nay vẫn còn.

Đối với phần đất tranh chấp hiện nay với ông H6: Phần phía sau giáp mương thủy nông năm 1998 gia đình ông xây phần bếp tiếp giáp với ông H6, ông H6 không có ý kiến gì đến năm 2025 gia đình ông xây thêm tầng hai và có làm ống thoát nước bằng nhựa phi 80 thoát nước xuống rãnh hai nhà; phần phía trước giáp đường đầu năm 2025 ông xây tường bao tiếp giáp giữa hai nhà và bắn mái tôn che sân nên xẩy ra tranh chấp. Ông xác định ông không lấn chiếm phần đất như ông H6 yêu cầu, diện tích đất nhà ông nếu trừ giọt gianh mỗi bên 30cm thì gia đình ông thiếu 15cm; phía sau thiếu 1,5m, không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:*

- Chủ tịch UBND phường N trình bày: Trình tự, thủ tục đối với việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 348, tờ bản đồ số 5, diện tích: 262,6m^2, địa chỉ: TDP T, phường V, thị xã V, tỉnh Bắc Giang nay là TDP Trung Đồng phường N mang tên ông Dương Thành H và thửa đất số 351, tờ bản đồ số 5, diện tích: 137m^2, địa chỉ: TDP T, phường V, TX V, tỉnh Bắc Giang, nay là TDP T phường N Bắc Ninh mang tên ông Hoàng Công N đảm bảo đúng đối tượng, đúng quy định. Kiểm tra hiện trạng sử dụng đất: Ngày 29/10/2024 UBND phường V phối hợp với tổ dân phố T đến tại thửa đất của 2 hộ gia đình để đo đạc, kiểm tra hiện trạng sử dụng đất của 2 hộ gia đình. Tại buổi kiểm tra hộ gia đình ông Hoàng Công N đang tiến hành cải tạo nâng cấp xây dựng bán mái sân có xây dựng bức tường ngăn giáp thửa đất ở hộ ông Dương Thành H.

Sau khi trao đổi giữa 2 hộ gia đình thống nhất đo chiều rộng 02 thửa đất giáp đường giao thông; kết quả đo đạc cho thấy:

Đối với thửa đất hộ ông Dương Thành H: Tại thửa đất số 348 tờ bản đồ số 5 diện tích 262,6m^2 được UBND huyện V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 26/4/2019. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đất: Cạnh giáp đường giao thông có chiều rộng 22,36m; kết quả đo đạc thực tế: cạnh giáp đường giao thông có chiều rộng 21,8m.

Đối với thửa đất của hộ ông Hoàng Công N tại thửa đất số 457 tờ bản đồ số 13 được UBND huyện V Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tháng 4/2010. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Cạnh giáp đường giao thông có chiều rộng 12,7m; kết quả đo đạc thực tế: Cạnh giáp đường giao thông có chiều rộng 12,9m (tăng 0,2m so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đất đã cấp)

Kiểm tra Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đất của 2 hộ gia đình ông Dương Thành H và hộ ông Hoàng Công N cho thấy 2 hộ gia đình giáp ranh với nhau trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không thể hiện mương hay rãnh thoát nước.

Trên cơ sở kết quả kiểm tra hiện trạng sử dụng đất; Hội đồng hòa giải phường V (nay là phường N) đã tổ chức hội nghị 02 buổi hòa giải giữa đại diện hai hộ gia đình. Tại hội nghị hội đồng hòa giải đã phân tích các quy định của pháp luật.

Sau khi trao đổi đại diện bên nguyên đơn là ông Dương Thành H vợ là bà Lương Thị H3 có ý kiến mặc dù cạnh thửa đất của gia đình đang sử dụng còn thiếu 0,56m so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp. Hiện trạng sử dụng đất gia đình đã xây dựng ngôi nhà ở cấp 4 từ năm 1991 có bớt giọt gianh. Nay gia đình ông Hoàng Công N có xây dựng một bức tường nằm sát tường nhà của gia đình số liệu đo đạc hộ ông Hoàng Công N có thừa 0,2m. Yêu cầu gia đình ông Hoàng Công N tháo dỡ bức tường trả lại phần diện tích đất mà gia đình đã bớt giọt gianh. Ý kiến bên bị đơn ông Hoàng Công N không nhất trí tháo dỡ bức tường mà gia đình mới được xây dựng và khẳng định việc xây dựng của gia đình là đúng với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình đã được cấp, do đó hội nghị hòa giải không thành.

Quan điểm của Ủy ban về các ý kiến của nguyên đơn, bị đơn: Trên cơ sở kiểm tra hiện trạng sử dụng đất, đối chiếu với các thông tin trên bản đồ địa chính cho thấy nội dung đề nghị cũng như quan điểm của bên nguyên đơn ông Dương Thành H vợ là bà Lương Thị H3 nêu trên là có cơ sở, đề nghị TAND khu vực 2 - Bắc Ninh xem xét giải quyết. Đối với phần đất tranh chấp 0,5m^2 ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông H, trên đất có 01 bức tường xây rộng 20cm cao 2,7m chiều dài 1,05m diện tích 2,8m^2 nằm trên phần đất ngoài giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất nằm trong hành lang giao thông, UBND phường Nếnh đề nghị tháo dỡ phần bức tường này nằm trong hành lang giao thông.

- Anh Dương Ngô Quảng B trình bày: Hiện nay gia đình anh và gia đình ông Hoàng Công N đang phát sinh tranh chấp đất đai tại thửa đất số 348, tờ bản đồ số 5, diện tích: 262,6m^2, địa chỉ: TDP T, phường V, thị xã V, tỉnh Bắc Giang (nay là phường N, tỉnh Bắc Ninh). Lý do là bởi gia đình ông N có hành vi lấn chiếm diện tích đất khoảng 1,3m^2 (dạng hình tam giác, một cạnh dài 6,3m, một cạnh 0,44m) tại phía Đông Nam thửa đất trên, phần tiếp giáp với đất của hộ ông N. Anh mặc dù không phải người trực tiếp tiếp nhận đất từ UBND xã V hay xây dựng công trình trên đất, tuy nhiên anh đã sinh ra và lớn lên tại chính thửa đất đang có tranh chấp, chứng kiến toàn bộ quá trình gia đình sử dụng đất ổn định, liền mạch và không tranh chấp trong suốt mấy chục năm qua. Từ khi còn nhỏ, anh đã thấy bố mẹ tôi luôn giữ gìn gianh giới đất rõ ràng, đặc biệt là phần đất phía Đông Nam nơi tiếp giáp với nhà ông N. Anh được biết, khi xây dựng nhà từ năm 1991, bố mẹ anh đã chủ động bớt lại một phần đất gọi là "*đất giọt gianh*" để giữ khoảng cách an toàn, đảm bảo hoà khí hàng xóm. Phần đất đó được giữ nguyên trạng suốt nhiều năm, cho đến khi gia đình ông N có hành vi lấn chiếm. Gia đình anh và gia đình ông N đã nhiều lần phát sinh mâu thuẫn liên quan đến phần ranh giới đất này, trong đó tranh chấp năm 1994 là điển hình. Khi đó, UBND xã V đã tổ chức hòa giải, lập biên bản ghi nhận rõ phần đất giọt gianh thuộc về gia đình anh và ông N cam kết không lấn chiếm. Mặt khác, năm 2019, UBND thị xã V đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình anh, ghi nhận rõ diện tích 262,6m², bao gồm cả phần đất giọt gianh 1,3m^2 đang có tranh chấp. Tuy nhiên, ông N vẫn liên tục có hành vi lấn chiếm đất, cản trở quyền sử dụng đất của gia đình anh khi: Xây dựng móng nhà, bờ tường dài 6,3m lấn lên phần đất giọt ranh vốn là phần đất mà gia đình anh đã chủ động bớt lại từ năm 1991; lắp đặt 02 ống thoát nước mưa, nước thải đổ trực tiếp sang không gian phía trên thửa đất của gia đình anh. Nay anh thống nhất với toàn bộ nội dung và yêu cầu khởi kiện của bố anh ông Dương Thành H.

- Bà Lương Thị H3 trình bày: Bà hoàn toàn thống nhất với toàn bộ nội dung trình bày và yêu cầu khởi kiện của chồng bà là ông Dương Thành H tại Đơn khởi kiện và các bản tự khai cũng như nội dung trình bày trong các buổi làm việc tại Toà án. Gia đình bà là chủ sử dụng hợp pháp của thửa đất số 348, tờ bản đồ số 5, diện tích: 262,6m^2, địa chỉ: TDP T, phường V, thị xã V, tỉnh Bắc Giang (nay là phường N, tỉnh Bắc Ninh). Hiện gia đình bà và gia đình ông N đang phát sinh tranh chấp về quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất khoảng 1,3m^2 (dạng hình tam giác, một cạnh dài 6,3m, một cạnh 0,44m) tại phía Đông Nam thửa đất của gia đình bà, phần tiếp giáp với đất của hộ ông N. Phần

diện tích đất khoảng 1,3m² đang tranh chấp là thuộc quyền sử dụng hợp pháp của gia đình bà; bởi các lý do căn cứ sau:

+ Thứ nhất, thửa đất số 348 mà gia đình bà đang sử dụng đã được UBND huyện V cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 26/4/2019, ghi nhận rõ diện tích 262,6m², bao gồm cả phần đất 1,3m² đang có tranh chấp. Giấy chứng nhận này là chứng cứ pháp lý xác lập quyền sử dụng đất hợp pháp của gia đình bà theo quy định pháp luật.

+ Thứ hai, gia đình bà đã sử dụng thửa đất số 348 (gồm cả phần đất 1,3m² đang có tranh chấp) ổn định, liên tục kể từ năm 1978 (sau khi nhận giao đất từ UBND xã V). Năm 1991 khi xây dựng nhà, chính gia đình bà đã chủ động bớt lại phần đất giọt gianh rộng khoảng 0,2m, chạy dọc theo chiều dài phía sau nhà, giáp ranh với đất của ông N.

+ Thứ ba, tại biên bản hòa giải do UBND xã V từ năm 1994, chính quyền xã và ông Hoàng Công N đã thừa nhận phần đất giọt gianh đó thuộc quyền sử dụng của gia đình bà, xác nhận rằng khi xây dựng thì ông N không được lấn sang phần đất này. Đây là chứng cứ thực tiễn và lịch sử quan trọng chứng minh phần đất đang tranh chấp vốn dĩ thuộc quyền sử dụng của gia đình bà.

+ Thứ tư, kết quả đo đạc thực tế năm 2024 do UBND phường V đã ghi nhận thửa đất của gia đình tôi bị thiếu 0,56m chiều rộng, trong khi thửa đất của ông N lại thừa 0,2m, càng củng cố cơ sở để khẳng định ông N đã lấn sang phần đất hợp pháp của gia đình bà.

Do đó bà đề nghị Tòa án nhân dân khu vực 2 - Bắc Ninh chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn ông Dương Thành H. Cụ thể: Buộc ông Hoàng Công N phải trả lại phần diện tích đất khoảng 1,3m² đã lấn chiếm trái phép của gia đình tôi; tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng vi phạm trên đất của gia đình tôi (phần móng và bờ tường dài 6,3m); Ông N phải lắp đặt ống thoát cho ống xả nước phía sau nhà hai tầng để tránh nước thải sang nhà bà; tại phiên tòa sơ thẩm bà thống nhất với sự thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Chị Nguyễn Thị H2 trình bày: Chị kết hôn với anh D Quảng Ba

con trai ông H và về làm dâu trong gia đình từ nhiều năm nay. Tuy không trực tiếp nắm được nguồn gốc đất, nhưng trong suốt thời gian sống trong gia đình, chị đã chứng kiến việc: Gia đình chị sử dụng ổn định, liên tục phần đất hiện đang bị tranh chấp cho đến khi gia đình ông N có hành vi lấn chiếm, xây dựng công trình trên đất; phần đất đang bị lấn chiếm vốn là khoảng đất giọt gianh giáp tường nhà, được giữ nguyên trạng từ khi chị về làm dâu cho đến khi xuất hiện công trình của ông N. Mặt khác, chị là trực tiếp tham gia cùng bố chồng (ông H) vào quá trình giải quyết tranh chấp đất giữa gia đình chị và gia đình ông N. Vì vậy, chị được biết việc: Khi xây dựng nhà từ năm 1991, bố mẹ chồng chị đã chủ động bớt lại một phần đất gọi là "đất giọt gianh" để giữ

khoảng cách an toàn, đảm bảo hoà khí hàng xóm. Phần đất này chính là phần gia đình ông N đang có hành vi lấn chiếm. Năm 1994, hai bên gia đình đã từng phát sinh tranh chấp, được UBND xã V và lập biên bản ghi nhận rõ: rõ phần đất giọt ranh thuộc về gia đình chị. Năm 2019, UBND thị xã V đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình chị, ghi nhận rõ diện tích 262,6m², bao gồm cả phần đất giọt gianh 1,3m² đang có tranh chấp. Tháng 10/2024, UBND xã V đã đo đạc hiện trạng và lập biên bản ghi nhận rõ: *Thửa đất của gia đình tôi bị thiếu 0,56m chiều rộng so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong khi đó, thửa đất của gia đình ông Hoàng Công N lại thừa 0,2m chiều rộng, ngay tại khu vực đang tranh chấp.* Việc gia đình ông N xây dựng công trình (móng nhà, bờ tường dài 6,3m) lấn sang và lắp đặt 02 ống thoát nước mưa, nước thải đổ trực tiếp sang không gian phía trên thửa đất của gia đình chị là trái pháp luật, ảnh hưởng nghiêm trọng đến môi trường sống, sự riêng tư và sinh hoạt hàng ngày của gia đình chị, chị đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Bà Nguyễn Thị L trình bày: Năm 1991 UBND xã V thanh lý cửa hàng nên ông Hoàng Công N1 có mua diện tích đất gồm 04 gian nhà và 01 gian trống diện tích mặt tiền giáp đường là 12,7m cộng thêm rãnh thoát nước mỗi bên là 30cm; đến năm 2010 thì ông N1 tặng cho anh N và mang tên anh N. Gia đình chị sử dụng từ đó đến nay, phần tiếp giáp với gia đình chị nhà ông H đã làm nhà do đó chị không thể lấn sang được cho đến khi năm 2024 gia đình chị làm phần mái phía trước nhà thì sảy ra tranh chấp; tại phiên tòa xác định trước khi chị làm phần mái tôn trước nhà thì hai bên không xảy ra tranh chấp, đến khi chị làm thì ông H cho rằng chị lấn sang phần đất nhà ông H để làm giọt ranh thoát nước; chị không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn.

- Anh Hoàng Minh H4 là con của ông N, bà L, thống nhất với lời trình bày của ông N và xin vắng mặt tại Tòa án.

Với nội dung trên, Bản án dân sự sơ thẩm số 94/2025/DS-ST ngày 28/11/2025 của Toà án nhân dân khu vực 2 - Bắc Ninh, đã căn cứ khoản 9 Điều 26; Điểm a khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 157; Điều 217; Điều 227; Điều 228; Điều 244; Điều 271; Điều 273; của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 175, Điều 176, Điều 251 Bộ luật Dân sự; Điều 26, Điều 31 Luật đất đai 2024. Điểm đ khoản 1 Điều 12; Khoản 2, Điều 26; điểm b khoản 2 Điều 27 Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội. Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Buộc ông Hoàng Công N và bà Nguyễn Thị L phải trả lại ông H, bà H3 diện tích 0,9 m² được ký hiệu bằng các điểm 11, 12, 13, 14; có tứ cận như sau: phía Đông Bắc tiếp giáp thửa 457 (nay là 680) từ điểm 11 đến điểm 12 chiều dài 4,4m; phía Đông Nam tiếp giáp điểm 12 đến điểm 13 dài 0,4m; phía Tây Nam giáp thửa 348 (nay là 678) các điểm 13- 14 chiều dài 1,48 m, điểm 11-14 chiều dài 2,8m; ông N bà L có trách nhiệm tháo dỡ tường bao trên diện tích đất lấn

chiếm chiều rộng 20cm cao 2,7m tại chiều dài 2,8 m + 1,48m + 1,11m. (*Có sơ đồ kèm theo bản án*).

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Dương Thành H yêu cầu buộc ông Hoàng Công N lắp đặt đường ống dẫn nước phía sau nhà hai tầng để dẫn 02 ống nước xả thải xuống cống rãnh thoát nước, không xả thải sang phần đất của gia đình ông Dương Thành H.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo cho các bên đương sự.

Ngày 09/12/2025, bị đơn ông Hoàng Công N kháng cáo bản án, với nội dung: Đề nghị xem xét sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm.

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho bị đơn là ông Tô Quốc V - Luật sư, thuộc Công ty Luật TNHH Giải Pháp Luật Đoàn luật sư thành phố L1 trình bày quan điểm: Bản án sơ thẩm chỉ căn cứ vào kết quả đo vẽ của Công ty TNHH Một thành viên K để giải quyết vụ án là không có căn cứ, Công ty TNHH Một thành viên K chỉ đo diện tích đất của nhà ông H không đo diện tích đất của nhà ông N, không trồng áp bản đồ cấp giấy CNQSDĐ của hai gia đình. Kết quả đo vẽ mâu thuẫn với diện tích đất của gia đình ông H, ông N theo sơ đồ cấp giấy CNQSDĐ, ông H đã có đơn tố cáo về việc chữ ký của ông Hoàng Công N1 tại (BL131) không phải của ông N1, đề nghị HĐXX tạm ngừng phiên tòa để đi giám định chữ ký của ông N1. Trường hợp không tạm ngừng phiên tòa thì đề nghị HĐXX hủy bản án sơ thẩm hoặc không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bị đơn ông Hoàng Công N giữ nguyên yêu cầu kháng cáo nhất trí với quan điểm của người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của mình. Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn không đồng ý với kháng cáo của bị đơn, đề nghị HĐXX không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn và giữ nguyên bản án sơ thẩm. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Tham gia phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý đến khi mở phiên tòa và tại phiên tòa, Thẩm phán, HĐXX, Thư ký đã thực hiện đúng, đủ quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Nguyên đơn, bị đơn đã thực hiện đúng các quyền nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự

Về nội dung: Sau khi xem xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Hoàng Công N, phân tích nội dung, các tình tiết của vụ án, đại diện Viện kiểm sát đề nghị HĐXX căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của ông Hoàng Công N giữ nguyên bản án sơ thẩm số 94/2025/DS-ST ngày 28/11/2025 và Quyết định sửa chữa bổ sung bản án sơ

thẩm số 82/2025/QĐ-SCBSBA ngày 08/12/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2 - Bắc Ninh.

Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho ông Hoàng Công N.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1]. Về tố tụng: Sau khi xem xét nội dung vụ án, nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy Tòa án nhân dân Khu vực 2 - Bắc Ninh xác định quan hệ pháp luật tranh chấp giữa các đương sự là "*Tranh chấp về quyền sử dụng đất*" thụ lý giải, quyết vụ án là đúng quy định tại các Điều 26, Điều 35, Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại phiên tòa phúc thẩm một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có kháng cáo đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai và có đơn xin vắng mặt tại phiên tòa. HĐXX căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt các đương sự.

[2]. Đơn kháng cáo của ông Hoàng Công N nộp trong hạn luật định, đã thực hiện đầy đủ thủ tục tố tụng nên được HĐXX xem xét.

[3]. Xét yêu nội kháng cáo của ông N, HĐXX phúc thẩm thấy:

Nguồn gốc thửa số 348, tờ bản đồ số 5 của ông Dương Thành H: Vào năm 1978, UBND xã V (nay là UBND phường N) đã tiến hành giao thửa đất nêu trên cho gia đình ông H. Ngày 26/04/2019, UBND huyện V đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 033846, số vào sổ cấp GCN CH 00741 do cấp cho gia đình ông H ghi nhận: thửa đất số 348, tờ bản đồ số 5, diện tích: 262,6m^2 (đất ở) địa chỉ thửa đất: TDP T, phường V, thị xã V, tỉnh Bắc Giang (nay là tổ dân phố T, phường N, tỉnh Bắc Ninh) với hiện trạng có đặc điểm cụ thể như sau: phía Tây: dài 11,82m + 1,22m, giáp đất nhà bà B1; phía Đông: dài 11,38m, giáp đất nhà ông Hoàng Công N; Phía Bắc: dài 22,36m, giáp đường giao thông; phía Nam: dài 12,4m + 7,95m, giáp mương.

Nguồn gốc thửa đất số 351, tờ bản đồ số 5 của ông Hoàng Công N: Ngày 26/6/1991 ông Hoàng Công N1 (bố ông N) có mua của UBND xã V diện tích đất, hợp đồng có ghi là 04 gian nhà và 01 gian trống, có tứ cận như sau: Phía Tây bắc giáp mương nước; phía Tây nam giáp ông Dương Ngô H6; phía Đông Nam giáp đường; phía Đông bắc giáp mương thủy nông S. Khi chuyển nhượng hai bên có làm văn bản nhưng không có diện tích cụ thể. Sau khi chuyển nhượng thì gia đình ông sử dụng 04 gian nhà còn lại ô đất trống giáp nhà ông H6 không sử dụng; đến năm 2000 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Hoàng Công N1; đến năm 2010 ông N1 chuyển sang tên Hoàng Công N, diện tích 137m^2 (đất ở), có tứ cận như sau: phía T giáp mương dài 13,7m; phía

Đông Bắc chiều dài 10,30m; phía Đông Nam giáp đường chiều dài 12,7m; phía Tây Nam giáp ông H6 10,50m.

Năm 1991, gia đình ông H6 đã xây dựng 01 nhà cấp 4 (nhà mái ngói) ở phía Đông của thửa đất tiếp giáp với nhà ông Hoàng Công N1, khi xây dựng căn nhà này, để đảm bảo cho việc tiêu thoát nước, gia đình ông H6 đã bớt lại một phần diện tích đất (đất giọt gianh) với kích thước: chiều rộng khoảng 0,2m chạy dọc theo chiều dài bờ tường phía sau nhà và tiếp giáp với đất của ông N.

Năm 1994, hai bên gia đình ông Dương Thành H và Hoàng Công N1 xảy ra tranh chấp. Kết quả quá trình giải quyết, UBND xã V đã hoà giải tranh chấp giữa hai bên gia đình và lập biên bản làm việc ngày 04/4/1994.

Theo sơ đồ các bên lập thì ranh giới thửa đất là đường thẳng chạy song song cách tường hậu nhà ông H là 0,2m. Như vậy ranh giới giữa hai thửa đất đã được hình thành và các bên công nhận thực hiện từ năm 1994. Sau khi hai bên hoà giải từ năm 1994 đến năm 2024, hai bên gia đình sử dụng ổn định không có tranh chấp. Năm 1998 gia đình ông N xây phần bếp tiếp giáp với ông H ở phía sau (giáp mương nước), đến năm 2025 gia đình ông N xây thêm tầng hai và có làm ống thoát nước bằng nhựa phi 80 thoát nước xuống rãnh hai nhà và xây tường bao tiếp giáp giữa hai nhà (phía trước giáp đường) và bắn mái tôn che sân thì hai bên xảy ra tranh chấp.

Căn cứ kết quả thẩm định tại chỗ, chồng ghép bản đồ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hiện trạng sử dụng đất xác định: Phần diện tích ông N xây dựng tường bao lấn chiếm nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông H có ký hiệu các điểm 11, 12, 13, 14: phía Đông Bắc tiếp giáp thửa 457 (nay là 680) từ điểm 11 đến điểm 12 chiều dài 4,4m; phía Đông Nam tiếp giáp điểm 12 đến điểm 13 dài 0,4m; phía Tây Nam giáp thửa 348 (nay là 678) các điểm 13, 14, 11 chiều dài 1,48m + 288m, diện tích 0,9 m^2. Trên đất có 01 tường bao chiều rộng 20cm cao 2,7m chiều dài 4,28m diện tích 11.55m^2

Phần đất nằm ngoài Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông H: diện tích 0,5m^2 có ký hiệu các điểm 13,12,4,5 phía Đông Bắc tiếp giáp thửa 457 (nay là 680) từ điểm 12 đến điểm 4 chiều dài 1,05m; phía Tây Nam tiếp giáp đường điểm 4 đến điểm 5 dài 0,49m; phía Tây Nam giáp thửa 348 (nay là 678) các điểm 13- 5 chiều dài 1,11m phía Bắc điểm 12 đến điểm 13 dài 0,4m. Trên đất có 01 tường bao chiều rộng 20cm cao 2,7m chiều dài 1,11m diện tích 2,99m^2.

Mặt khác, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông N cấp trước ông Dương Thành H, phần diện tích đất ông N lấn chiếm nằm trong phần diện tích đất ông Dương Thành H đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nằm trong ranh giới quyền sử dụng đất giữa hai bên đã thống nhất và sử dụng ổn định từ năm 1994 đến nay, phù hợp với kết quả xác minh và ý kiến của UBND phường V (nay là phường N) do đó HĐXX xác định ông N có hành vi lấn chiếm trái

phép 0,9m^2 đất của ông Dương Ngô Hát . Bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, tại phiên tòa người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho bị đơn đề nghị HĐXX tạm ngừng phiên tòa nhưng không đưa ra được căn cứ để tạm ngừng phiên tòa theo quy định tại Điều 259 Bộ luật tố tụng dân sự, nên không có căn cứ để chấp nhận.

Từ những phân tích trên, có thể thấy ông N kháng cáo đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ mới chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình là có căn cứ. Vì vậy, không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông N, giữ nguyên bản án sơ thẩm như đại diện Viện kiểm sát phát biểu tại phiên tòa.

[4]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Căn cứ vào 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: Ông N là người cao tuổi nên được miễn toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm.

[5]. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 1 Điều 308, Điều 313 của Bộ luật tố tụng dân sự, điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/NQ-UBTVQHH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm án phí, lệ phí Toà án. Xử:

Không chấp nhận kháng cáo của ông Hoàng Công N. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 94/2025/DS-ST ngày 28/11/2025 và Quyết định sửa chữa bổ sung bản án số 82/2025/QĐ-SCBSBA ngày 08/12/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2 - Bắc Ninh.

2. Về án phí: Ông Hoàng Công N được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

3. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bắc Ninh;
- TAND, VKSND KV2 - Bắc Ninh;
- Phòng THADS KV2 - Bắc Ninh;
- Cổng thông tin điện tử Tòa án;
- Các đương sự;
- Lưu: HS, VPHCTP.

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

Phạm Văn Tú