

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH BẮC NINH**

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

Bản án số: 142/2026/DS- PT  
Ngày 13-4- 2026  
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

**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:*** Bà Triệu Thị Luyện.

***Các Thẩm phán:*** Ông Nguyễn Việt Hùng, bà Nguyễn Thị Hằng

***Thư ký phiên tòa:*** Bà Lê Khánh Quỳnh – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Ninh:*** Bà Nguyễn Thị Giang – Kiểm sát viên.

Trong ngày 09/4/2026 và ngày 13/4/2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 28/2026/TLPT-DS ngày 06/02/2026 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 22/2025/DS-ST ngày 30 tháng 12 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 9- Bắc Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 90/2026/QĐ-PT ngày 03/03/2026, Quyết định hoãn phiên tòa số 139 /2026/QĐ-PT ngày 24/3/2026, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 74/2026/QĐ-PT ngày 09/4/2026 giữa:

***Nguyên đơn:*** Ông Nguyễn Đắc X, sinh năm 1962 (có mặt)

***Địa chỉ:*** Tổ dân phố T, phường M, tỉnh Bắc Ninh

***Bị đơn:*** Bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1949 (có mặt)

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

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị S: Ông Tạ Hữu V, sinh năm 1978, địa chỉ: 8 Đ, Khu phố F, phường T, thành phố Hồ Chí Minh (văn bản ủy quyền ngày 13/4/2026- có mặt)

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

1. Bà Vương Thị M, sinh năm 1964, địa chỉ: Khu phố L, phường T, tỉnh Đồng Nai. (vắng mặt)

2. Anh Nguyễn Đắc C, sinh năm 1984, địa chỉ: Khu phố L, phường T, tỉnh Đồng Nai. (vắng mặt)

3. Anh Nguyễn Đắc T, sinh năm 1987, địa chỉ: Khu phố L, phường T, tỉnh Đồng Nai. (vắng mặt)

*Người đại diện theo ủy quyền của bà Vương Thị M, anh Nguyễn Đắc C, anh Nguyễn Đắc T: Ông Nguyễn Đắc X, sinh năm 1962, địa chỉ: Tổ dân phố T, phường M, tỉnh Bắc Ninh.(có mặt)*

Địa chỉ: Khu phố L, phường T, tỉnh Đồng Nai.

4. Chị Nguyễn Thị L, sinh năm 1973, địa chỉ: Tổ dân phố T, phường M, tỉnh Bắc Ninh. (có mặt)

5. Anh Nguyễn Văn K, sinh năm 1970, địa chỉ: Tổ dân phố T, phường M, tỉnh Bắc Ninh.(vắng mặt)

6. Anh Nguyễn Văn Á, sinh năm 1972, địa chỉ: Tổ dân phố T, phường M, tỉnh Bắc Ninh.(vắng mặt)

7. Anh Nguyễn Văn S1, sinh năm 1983, địa chỉ: Tổ dân phố T, phường M, tỉnh Bắc Ninh.(vắng mặt)

8. Chị Nguyễn Thị S2, sinh năm 1976, địa chỉ: Tổ dân phố T, phường M, tỉnh Bắc Ninh.(vắng mặt)

9. Chị Nguyễn Thị H, sinh năm 1978, địa chỉ: Tổ dân phố V, phường B, tỉnh Bắc Ninh.(vắng mặt)

10. Chị Nguyễn Thị Q, sinh năm 1970, địa chỉ: Tổ dân phố T, phường M, tỉnh Bắc Ninh.(vắng mặt)

11. Chị Nguyễn Thị V1, sinh năm 1985, địa chỉ: Tổ dân phố T, phường M, tỉnh Bắc Ninh.(vắng mặt)

*Người đại diện theo ủy quyền của anh Nguyễn Văn K, anh Nguyễn Văn Á, anh Nguyễn Văn S1, chị Nguyễn Thị S2, chị Nguyễn Thị H, chị Nguyễn Thị Q, chị Nguyễn Thị V1: Chị Nguyễn Thị L, sinh năm 1973, địa chỉ: Tổ dân phố T, phường M, tỉnh Bắc Ninh.(có mặt)*

12. Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1964, địa chỉ: Tổ dân phố T, phường M, tỉnh Bắc Ninh. (có mặt)

13. Bà Nguyễn Thị Đ1, sinh năm 1964, địa chỉ: Tổ dân phố T, phường M, tỉnh Bắc Ninh.(vắng mặt)

14. Anh Nguyễn Văn C1, sinh năm 1986, địa chỉ: Tổ dân phố T, phường M, tỉnh Bắc Ninh.(vắng mặt)

15. Chị Nguyễn Thị H1, sinh năm 1990, địa chỉ: Tổ dân phố Đ, phường M, tỉnh Bắc Ninh.(vắng mặt)

*Người đại diện theo ủy quyền của anh Nguyễn Văn C1, chị Nguyễn Thị H1, bà Nguyễn Thị Đ1: Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1964, địa chỉ: Tổ dân phố T, phường M, tỉnh Bắc Ninh. (có mặt)*

16. Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1959, địa chỉ: Tổ dân phố T, phường M, tỉnh Bắc Ninh. (vắng mặt)

17. UBND phường M, tỉnh Bắc Ninh. (vắng mặt)

18. Chủ tịch UBND phường M, tỉnh Bắc Ninh. (vắng mặt)

\* *Người kháng cáo: Bị đơn – bà Nguyễn Thị S (có mặt).*

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo bản án dân sự sơ thẩm số 22/2025/DS-ST ngày 30/12/2025, tài liệu có trong hồ sơ, vụ án có nội dung như sau:*

*Theo đơn khởi kiện và bản tự khai, biên bản lấy lời khai tiếp theo và tại phiên tòa nguyên đơn ông Nguyễn Đắc X trình bày:*

*Về nguồn gốc đất: Ngày 23/12/1991, ông Nguyễn Đắc X có mua của thôn T (nay là Khu phố T) và UBND xã A (nay là UBND phường M) thửa đất ao số 115, diện tích 165m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 8 tại thôn T, xã A nay là tổ dân phố T, phường M giáp ranh với thửa đất số 114 của gia đình bà Nguyễn Thị S với giá 430.000 đồng. Khi mua, hai bên có lập biên bản chuyển chủ sử dụng ao trong làng đề ngày 23/12/1991; trong biên bản trên có mô tả đầy đủ vị trí, diện tích, tứ cận các cạnh của thửa đất ao; có đầy đủ chữ ký của trưởng thôn, cán bộ địa chính, chữ ký và dấu của Chủ tịch UBND xã A thời kỳ đó. Sau khi ký biên bản chuyển chủ sử dụng đất ao trên, ông X đã thanh toán đủ số tiền 430.000 đồng và được giao phần diện tích đất trên.*

*Khi mua thửa đất trên, ông X đã kết hôn với bà Vương Thị M. Ông X xác định thửa đất trên là tài sản chung của vợ chồng ông; lúc đó các con ông bà là anh Nguyễn Đắc C và anh Nguyễn Đắc T đều còn nhỏ, không có công sức đóng góp gì.*

*Về quá trình sử dụng đất và tình trạng tranh chấp: Sau khi nhận bàn giao phần diện tích đất trên; gia đình ông X quản lý, sử dụng thửa đất trên; thời điểm mua bán thì là ao sâu, sau này được lấp thành đất bằng; ông X là người trực tiếp thuê người đổ đất nhiều lần để tân lấp ao từ ao sâu thành đất liền như hiện nay.*

*Vào năm 2000, gia đình ông X vào miền nam làm ăn kinh tế và có giao cho chị dâu của ông X là bà Nguyễn Thị T2 và em gái của ông X là bà Nguyễn Thị Đ1 quản lý đất, trồng rau từ năm 2000 đến nay.*

Từ năm 1991 đến năm 2020, ông X không có tranh chấp đất với ai về thửa đất số 115 trên. Đến năm 2020, ông làm thủ tục đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 115 trên thì được biết là thửa đất số 115 trên nằm trong phần diện tích đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Nguyễn Văn K1. Lúc đó, ông cũng được biết giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông Nguyễn Văn K1 là thửa đất số 185, tờ bản đồ số 8, diện tích đất 571,3m<sup>2</sup>; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đó được cấp vào năm 2001; trong phần diện tích 571,3m<sup>2</sup> đất đó có 165m<sup>2</sup> đất của thửa đất số 115 của gia đình ông. Sau đó, ông đã có phản hồi với chính quyền địa phương thì chính quyền địa phương có gọi lên hòa giải nhưng gia đình bà Nguyễn Thị S (Bà S là vợ ông K1; ông K1 đã chết từ năm 1985) không đồng ý với yêu cầu của ông mà cho rằng thửa đất 115 trên nằm trong phần diện tích đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình nhà bà và là của nhà bà.

Sau đó, UBND huyện T đã hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho hộ ông Nguyễn Văn K1 theo Quyết định số 2147/QĐ-UBND ngày 19/10/2022, lý do hủy bỏ: Do cấp không đúng đối tượng sử dụng đất (người sử dụng đất đã chết trước khi kê khai cấp giấy chứng nhận và UBND xã A giao nộp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất).

Ông cũng đã nhiều lần làm đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất ao số 115, diện tích 165m<sup>2</sup> trên nhưng đều bị từ chối vì lý do đất đang có tranh chấp. Gia đình bà S vẫn xác định thửa đất số 115 trên nằm trong thửa đất số 185, tờ bản đồ số 8, diện tích đất 571,3m<sup>2</sup> của gia đình bà S.

Gia đình nhà ông X vẫn quản lý, sử dụng thửa đất ao số 115 trên từ năm 1991 đến nay; gia đình nhà bà S chưa từng quản lý thửa đất ao số 115 trên. Đồng thời gia đình ông cũng trực tiếp đóng thuế sử dụng đất đối với phần diện tích đất trên.

Tại đơn khởi kiện, ông đề nghị Tòa án xác nhận diện tích 165 m<sup>2</sup> tại thửa đất số 115, tờ bản đồ số 8, có tứ cận theo Biên bản chuyển chủ sử dụng ao trong làng do UBND xã A lập ngày 23/12/1991 là của ông Nguyễn Đắc X. Sau đó, ông thay đổi yêu cầu khởi kiện: Ông đề nghị Tòa án xác nhận diện tích 165m<sup>2</sup> tại thửa đất số 115, tờ bản đồ số 8, có tứ cận theo Biên bản chuyển chủ sử dụng ao trong làng do UBND xã A lập ngày 23/12/1991 là của ông Nguyễn Đắc X và bà Vương Thị M. Ông xác định phần diện tích mà ông mua của địa phương là đất ao nên ông đề nghị Tòa án giao theo đúng biên bản chuyển chủ sử dụng ao

trên và ông cam kết sẽ thực hiện các nghĩa vụ với nhà nước để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

Ông X cũng đã được Tòa án thông báo rõ kết quả đo đạc đối với phần diện tích đất tranh chấp nhưng ông xác định chỉ đề nghị xác định đúng 165 m<sup>2</sup> đất là của ông và bà M và không đề nghị hơn. Ngoài ra, ông không có yêu cầu gì khác. Đối với phần đất mà ông và bà M đã đổ vào phần diện tích nằm ngoài 165m<sup>2</sup> đất trên, ông không có bất cứ yêu cầu hay đề nghị gì mà đây là do ông và bà M tự nguyện đổ đất vào phần diện tích đất đó.

*Bị đơn – bà Nguyễn Thị S3 trình bày:*

Gia đình bà S có thửa đất số 185, tờ bản đồ số p8, diện tích 571,3 m<sup>2</sup> tại tổ dân phố T, phường M, tỉnh Bắc Ninh. Năm 2001, thửa đất trên đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ ông Nguyễn Văn K1 nhưng sau đó giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên đã bị hủy do cấp không đúng đối tượng sử dụng đất; chồng bà là ông Nguyễn Văn K1 đã chết trước khi kê khai cấp giấy chứng nhận.

Nguồn gốc đất của thửa số 185 trên là do bố mẹ đẻ của ông K1 là cụ Nguyễn Thị C2 và cụ Nguyễn Văn K2 để lại cho vợ chồng bà từ năm 1968. Cụ C2 và cụ K2 chỉ có một người con là ông Nguyễn Văn K1. Ngoài ra không có người con nào khác.

Năm 1968, bà S và ông K1 kết hôn. Quá trình chung sống thì có 05 người con là: Anh Nguyễn Văn K; anh Nguyễn Văn Á, anh Nguyễn Văn S1 (trước đây tên là Nguyễn Văn S4), chị Nguyễn Thị S2 và chị Nguyễn Thị H (trước đây tên là Nguyễn Thị T3). Ngoài 05 người con trên không có người con nào khác.

Sau đó, các con của bà và ông K1 đều đã kết hôn và có gia đình riêng: anh Nguyễn Văn K kết hôn với chị Nguyễn Thị Q; anh Nguyễn Văn Á kết hôn với chị Nguyễn Thị L; anh Nguyễn Văn S1 kết hôn với chị Nguyễn Thị V1; chị Nguyễn Thị S2 và chị Nguyễn Thị H đều đi lấy chồng.

Khi cụ C2 và cụ K2 chết thì bà và ông K1 sử dụng thửa đất số 185 trên và cùng các con sinh sống. Năm 1985, ông K1 chết, bà và các con vẫn sinh sống trên thửa đất số 185 trên.

Sau đó nhà nước thực hiện việc giao đất làm kinh tế gia đình vào năm 1988: Chính quyền thôn có bảo là nhà bà thừa đất nên phải đổi một phần đất ruộng để được sử dụng cả diện tích 571,3m<sup>2</sup>, bao gồm ao là 165m<sup>2</sup> mà ông X đang đề nghị xác định là của ông X. Gia đình bà có đổi đất ruộng ở khu vực góc găng ở thôn T, phường A. Trước khi đổi đất ruộng có 1 sào 6 thước; sau khi đổi còn 1 sào 04 vuông. Việc đổi đất ruộng trên không có bất cứ tài liệu nào chứng

minh. Tuy nhiên, gia đình bà đã đổi đất ruộng nên cả 571,3m<sup>2</sup> đất là của gia đình bà. Bà S xác định khi Hợp tác xã và UBND xã A thực hiện việc giao đất làm kinh tế gia đình, bà có ở nhà và đã được thông báo về kết quả mà Hợp tác xã và Ủy ban nhân dân xã A giao đất làm kinh tế cho gia đình nhà bà và gia đình nhà bà có đổi một phần đất ruộng lấy đất ao gần nhà.

*Quá trình sử dụng đất:* Gia đình bà vẫn sử dụng 571,3m<sup>2</sup> đất trên đến năm 2008 thì nhà anh Nguyễn Văn S1 và chị Nguyễn Thị V1 làm nhà trên đất; năm 2010 gia đình nhà anh Nguyễn Văn Á và chị Nguyễn Thị L làm nhà trên đất; năm 2014 gia đình nhà anh Nguyễn Văn K và vợ là chị Nguyễn Thị Q làm nhà trên đất. Bà vẫn ở với gia đình anh S1 và chị V1 và chưa chia đất cho các con. Các con đã xây nhà trên đất nhưng trên phần diện tích đất 165m<sup>2</sup> đất trên mà ông X đang đề nghị xác định là của ông X không có bất cứ tài sản gì.

Các con của anh S1, chị V, anh Ánh, chị L, anh K, chị Q đều không có công sức đóng góp gì vào phần diện tích 571,3m<sup>2</sup> trên.

Đối với phần đất ao là phần diện tích 165m<sup>2</sup> đất mà ông X đang yêu cầu xác định là của ông X và bà M, do năm 2004, gia đình ông X đã đổ đất nên gia đình nhà bà không sử dụng được nữa. Từ năm 2004 đến nay, giữa hai gia đình vẫn nhiều lần tranh chấp về diện tích 165m<sup>2</sup> đất trên. Phần diện tích còn lại, gia đình nhà bà vẫn quản lý, sử dụng và không có tranh chấp với ai.

*Về tình trạng tranh chấp:* Từ khi Tòa án cấp phúc thẩm xét xử vụ án trước đây, ông X rút đơn và nhà bà cũng rút đơn kháng cáo, gia đình bà đã nhiều lần làm đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 571,3m<sup>2</sup> đất trên nhưng UBND phường A nay là UBND phường M và Chi nhánh V3 đăng ký đất đai liên phường T đều từ chối cấp vì cho rằng đất này đang có tranh chấp.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn X1: Đề nghị Tòa án xác nhận diện tích 165m<sup>2</sup> tại thửa đất số 115, tờ bản đồ số 8, có tứ cận theo Biên bản chuyển chủ sở hữu ao trong làng do UBND xã A lập ngày 23/12/1991 là của ông Nguyễn Đắc X và bà Vương Thị M. Bà không nhất trí.

*Về kết quả đo đạc:* Bà đã được Tòa án thông báo kết quả đo đạc hiện trạng sử dụng đất đối với tài sản tranh chấp, bà biết có sự sai lệch giữa hiện trạng sử dụng đất và bản đồ địa chính; bà xác định bà không đề nghị Tòa án giải quyết tranh chấp đất đai đối với vấn đề này.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà M, anh C, anh T (do ông X là đại diện trình bày):* Thống nhất với toàn bộ phần trình của nguyên đơn và nhất trí với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị L, anh K, anh Ánh, anh S1, chị S2, chị H, chị Q, chị V1 (do chị L đại diện trình bày):* Thống nhất với toàn bộ phần trình của bị đơn và không nhất trí với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn Đ trình bày:* Vợ chồng ông là ông Đ và bà Nguyễn Thị Đ1 là hàng xóm của nhà ông Nguyễn Đắc X và bà Đ1 là em ruột của ông Nguyễn Đắc X.

Vợ chồng ông có thửa đất số 602, tờ bản đồ số 8, diện tích: 273,7m<sup>2</sup>, địa chỉ: Phường A, thị xã T, tỉnh Bắc Ninh (Nay là Phường M, tỉnh Bắc Ninh) đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DE 113997 ngày 08/8/2023 mang tên vợ chồng ông là ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thị Đ1 và thửa đất số 178, tờ bản đồ số P8, diện tích: 254m<sup>2</sup>, địa chỉ: Thôn T, xã A, huyện T, tỉnh Bắc Ninh (Nay là tổ dân phố T, phường M, tỉnh Bắc Ninh) đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0017965 ngày 23/12/1998 mang tên hộ ông Nguyễn Văn Đ.

Hai thửa đất trên giáp với thửa đất số 115, diện tích 165m<sup>2</sup> trên của gia đình ông Nguyễn Đắc X. Các cạnh của thửa đất số 115 trên có phía tây và phía bắc giáp với đất của gia đình ông, cả hai tường ở phía tây và phía bắc của thửa đất số 115, giáp đất của gia đình ông đều do gia đình ông xây dựng vào năm 2003. Lúc gia đình ông xây dựng tường giữa đất của gia đình ông với gia đình ông X thì không tiến hành đo đạc vì là anh em nên cứ xây dựng.

Ông đã được Tòa án thông báo kết quả đo đạc hiện trạng sử dụng đất và đã biết giữa hiện trạng sử dụng đất và sơ đồ thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có sự sai lệch nhưng ông xác định không đề nghị Tòa án giải quyết tranh chấp đất đai giữa gia đình ông với gia đình nhà ông Nguyễn Đắc X.

Đối với thửa đất số 602, tờ bản đồ số 8, diện tích 273,2m<sup>2</sup>, thời điểm ông mua của thôn T, xã A diện tích là 292 m<sup>2</sup> nhưng sau gia đình ông chỉ sử dụng 273,7m<sup>2</sup> và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất trên.

Quá trình sử dụng đất từ trước đến nay, giữa gia đình ông và gia đình ông X không có bất cứ tranh chấp gì. Ông nhất trí với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông X và không có yêu cầu gì khác.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Đ1, anh Nguyễn Văn C1 và chị Nguyễn Thị H1 do ông Nguyễn Văn Đ đại diện trình bày:* Điều nhất trí với toàn bộ phần trình bày của ông Đ và nhất trí với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông X. Bà Nguyễn Thị Đ1 cũng trình bày trong thời gian bà quản lý hộ ông X thửa đất số 115 thì không thấy ai có tranh chấp gì về thửa đất số 115 trên.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là UBND phường M và Chủ tịch UBND phường M thống nhất trình bày:*

- *Về nguồn gốc đất và quá trình sử dụng đất:* UBND phường M trình bày thống nhất với phần trình bày của ông Nguyễn Đắc X về việc UBND xã A cũ có ký biên bản chuyển quyền đất ao trong khu dân cư với thửa đất 115, diện tích 165m<sup>2</sup> cho ông X.

Quá trình sử dụng đất: Từ thời điểm được giao đất vào năm 1991 đến nay, gia đình ông X vẫn quản lý diện tích đất trên. Tuy nhiên, do ông X không thường xuyên sinh sống ở quê nên có giao cho em gái ruột và chị dâu của ông X sử dụng thửa đất này làm vườn trồng rau.

Từ trước đến nay, gia đình bà Nguyễn Thị S chưa sử dụng phần diện tích 165 m<sup>2</sup> nêu trên mà sử dụng phần diện tích giáp với phần diện tích này. Tuy nhiên, trên hồ sơ địa chính hiện nay đã được thiết lập từ năm 1997 gồm sổ mục kê và bản đồ địa chính thì thể hiện thửa đất số 185, tờ bản đồ số 8 diện tích 571,3m<sup>2</sup> kê khai đại diện chủ sử dụng là Nguyễn Văn K1 (tức là chồng bà Nguyễn Thị S), chưa có bất kỳ biến động chủ sử dụng đất trên hồ sơ đối với thửa đất này.

*Về nội dung nộp thuế đối với thửa đất số 185:* Theo dữ liệu thống kê mà Cơ quan thuế đang quản lý và cung cấp, thời điểm năm 2012 đến nay, gia đình nhà bà Nguyễn Thị S gồm: Bà Nguyễn Thị S, ông Nguyễn Văn K, ông Nguyễn Văn Á mỗi người đóng thuế sử dụng đất phi nông nghiệp cho phần diện tích 114,3m<sup>2</sup>, tổng là 342,9m<sup>2</sup>; còn ông Nguyễn Đắc X là người đóng thuế sử dụng đất phi nông nghiệp đối với phần diện tích 165m<sup>2</sup> đất trên. Đến năm 2021 cơ quan T4 không thu thuế sử dụng đất phi nông nghiệp của ông Nguyễn Đắc X đối với phần diện tích đất 165m<sup>2</sup> ở trên thửa đất hiện trạng là đất nông nghiệp, chưa sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp.

- *Về việc giao đất làm kinh tế hộ gia đình năm 1988 theo kế hoạch của UBND tỉnh H:* Hộ gia đình bà Nguyễn Thị S kê khai có 06 nhân khẩu (Trong đó ông Nguyễn Văn S4 là ngoài kế hoạch) và đang sử dụng 343m<sup>2</sup> đất trong khu dân cư tại thửa đất số 114 được đo đạc năm 1986 (hiện nay là một phần của thửa đất số 185, tờ bản đồ số 8). Sau đó gia đình bà S đã được duyệt giao tổng diện tích là 435m<sup>2</sup> (trong đó có 68m<sup>2</sup> đất vườn và 367m<sup>2</sup> đất ruộng) để làm kinh tế (chi tiết theo văn bản số 103/UBND-NC ngày 24/12/2024 của UBND phường A cũ về việc cung cấp thông tin thửa đất của hộ bà Nguyễn Thị S và tờ khai xin giao đất làm kinh tế gia đình năm 1988 đối với hộ bà Nguyễn Thị S). Theo tờ khai xin giao đất làm kinh tế gia đình năm 1988 của hộ ông Nguyễn Đắc X thì ngoài các nội dung viết bằng mực sanh thì có thêm một dòng kê khai bằng mực đen thể hiện “165m<sup>2</sup> Tập thể chuyển ao”.

Phần diện tích ao thuê trong tờ khai giao đất làm kinh tế hộ gia đình năm 1988 của hộ gia đình bà S với 54m<sup>2</sup> không nằm cùng trong thửa đất nêu trên. Hiện nay, địa phương không còn lưu trữ bất cứ tài liệu nào thể hiện phần diện tích ao thuê nêu trên mà hộ nhà bà S kê khai năm 1988 và gia đình bà Nguyễn Thị S cũng không được giao diện tích ao nào khác.

UBND phường M không lưu giữ được bất kỳ tài liệu nào do UBND phường A cũ bàn giao có thể hiện việc công khai niêm yết hay thông báo kết quả xét duyệt giao đất làm kinh tế hộ gia đình của bà S năm 1988 và cũng không có bất kỳ tài liệu nào thể hiện gia đình bà S khiếu nại với kết quả xét duyệt trên.

- Về tình trạng của thửa đất trước thời điểm được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ ông Nguyễn Văn K1: Thửa đất số 115, diện tích 165m<sup>2</sup> được đo đạc năm 1986 là thửa đất ao độc lập, không nằm chung trong thửa đất mà hộ gia đình bà S sử dụng (Thửa đất mà hộ gia đình nhà bà S sử dụng là thửa đất số 114). Thời điểm kê khai xin giao đất làm kinh tế hộ gia đình năm 1988 thì gia đình bà S chỉ kê khai diện tích 343m<sup>2</sup> tại thửa đất số 114 được đo đạc năm 1986 (hiện nay là một phần của thửa đất số 185, tờ bản đồ số 8p) và thực tế hộ gia đình bà S cũng chỉ được địa phương giao 343m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 114. Sau khi khai thác, kiểm tra lại bản đồ năm 1986 thì diện tích ghi trên bản đồ của thửa số 115 là 162m<sup>2</sup> (không phải 165m<sup>2</sup> như UBND phường A cũ nêu).

- Về tình trạng tranh chấp:

Từ thời điểm ngày 01/7/2025, UBND phường M chưa từng tiếp nhận hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình bà S đối với thửa đất số 185, tờ bản đồ số 8. Vào năm 2023, phần diện tích 165m<sup>2</sup> tại thửa đất số 115, tờ bản đồ số 8 trên có tranh chấp giữa nhà ông Nguyễn Đắc X và gia đình bà Nguyễn Thị S, cả hai hộ gia đình đều đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất trên. UBND phường A đã từng tiếp nhận đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất trên, cụ thể: Ông Nguyễn Đắc X có đề nghị cấp giấy chứng nhận cho diện tích 165m<sup>2</sup> có nguồn gốc do UBND xã A chuyển chủ sử dụng ao trong làng ngày 23/12/1991; bà Nguyễn Thị S có đề nghị cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 185, tờ bản đồ số 8, diện tích 571,3m<sup>2</sup> do UBND huyện đã hủy tại Quyết định số 2147/QĐ-UBND ngày 19/10/2022; trong khi đó theo giấy tờ địa chính phần diện tích 165 m<sup>2</sup> mà ông X đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lại nằm trong phần diện tích 571,3m<sup>2</sup> mà bà Nguyễn Thị S đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Căn cứ kết quả xác minh, các cơ quan có liên quan đã thống nhất xác định phần diện tích này đang có tranh chấp, UBND phường A đã tổ chức hòa giải 2 lần nhưng kết quả không thành.

Ngoài nội dung tranh chấp giữa gia đình bà S với ông X tại thửa đất số 185 nêu trên thì UBND phường M chưa nhận được ý kiến tranh chấp của tổ chức, cá nhân nào khác tại thửa đất này.

Về việc thay đổi diện tích giữa thời điểm ký biên bản chuyển chủ sử dụng ao trong làng do UBND xã A cũ lập ngày 23/12/1991 và hiện trạng sử dụng đất hiện nay: Cạnh giáp đường bê tông có chiều dài theo kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất là 11,67m trong khi theo biên bản chuyển chủ sử dụng ao trong làng là 12 m. Đây là sai số do đo đạc. Về các cạnh còn lại của thửa đất đều có sự sai lệch mỗi cạnh của thửa đất trên 1,5 m: đây không phải sai số đo đạc mà do thời

điểm năm 1991 khi UBND xã A giao đất cho ông Nguyễn Đắc X theo biên bản chuyển chủ sử dụng ao trong làng lập ngày 23/12/1991 thì hiện trạng của phần diện tích đất giao cho ông Nguyễn Đắc X và hiện trạng của các thửa đất mà gia đình nhà ông Nguyễn Văn Đ đang sử dụng hiện nay vẫn là ao, bờ thửa không ổn định; quá trình sử dụng đất của các hộ gia đình có sự biến động về bờ thửa, ranh giới thửa đất dẫn đến hiện nay không trùng khớp với thời điểm giao đất (và trước thời điểm UBND xã A cũ bán ao cho ông Nguyễn Văn Đ).

*Về quy hoạch sử dụng đất:* Căn cứ theo quy hoạch sử dụng đất hiện nay được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt thì vị trí thửa đất này được quy hoạch là đất ở.

*Về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:* Ở thời điểm hiện nay, phần diện tích 165 m<sup>2</sup> nêu trên không đủ điều kiện để được xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do thửa đất này đang có tranh chấp, gia đình nhà bà Nguyễn Thị S và gia đình ông Nguyễn Đắc X đều cho rằng phần diện tích đất trên là của mình và đang được Tòa án thụ lý giải quyết. Sau khi thửa đất có diện tích 165 m<sup>2</sup> được giải quyết tranh chấp đất đai và có bản án có hiệu lực thì căn cứ khoản 6, Điều 138 và khoản 1, Điều 140 của Luật đất đai năm 2024, phần diện tích này đủ điều kiện để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp (vườn) trong khu dân cư, thời hạn sử dụng 50 năm (từ ngày cấp giấy chứng nhận).

*Đối với yêu cầu khởi kiện của ông X* đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật. Giả sử yêu cầu khởi kiện của ông X được Tòa án chấp nhận thì đề nghị Tòa án xem xét xác nhận cho ông X được quyền sử dụng đất đối với diện tích đủ 165m<sup>2</sup> đã được nêu tại Biên bản chuyển chủ sử dụng ao trong làng do UBND xã A cũ lập ngày 23/12/1991. Vị trí đề nghị giao quyền là tiếp giáp đường giao thông hiện hữu phía Nam (đã hoàn thiện hạ tầng gồm đường và hệ thống thoát nước) phù hợp với biên bản giao đất năm 1991, phần diện tích còn lại phía Bắc do địa phương quản lý để sử dụng vào mục đích chung (hệ thống thoát nước, đường giao thông...).

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị T1 trình bày:* Từ đầu năm 2024, bà có được ông X cho trồng rau nhờ trên thửa đất số 115, hiện nay trên thửa đất số 115 có một số cây rau do bà trồng. Do giá trị của những cây rau trên rất nhỏ nên bà không đề nghị Tòa án xem xét giải quyết bất cứ vấn đề gì liên quan đến tài sản trên thửa đất số 115 trên; bà cũng không yêu cầu ông X hay bất kỳ ai khác phải thực hiện bất cứ nghĩa vụ gì đối với bà liên quan đến tài sản trên thửa đất số 115. Trong quá trình bày trồng rau nhờ trên thửa đất số 115, bà cũng không có bất cứ công sức gì vào thửa đất số 115 trên. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông X, bà nhất trí.

*Tòa án đã tiến hành làm việc với bà Hoàng Thị O (chủ sử dụng của thửa đất giáp thửa đất số 185, không giáp ở phần diện tích đất tranh chấp trong vụ án này):* Bà O xác định gia đình bà đã được Tòa án thông báo kết quả đo đạc và

biết có sự sai lệch giữa hiện trạng sử dụng đất của thửa 185 và bản đồ địa chính nhưng bà xác định từ trước đến nay vẫn sử dụng đất ổn định, không có tranh chấp nên bà không yêu cầu Tòa án giải quyết. Chồng bà là ông C3 đã chết năm 2023. Bà đề nghị Tòa án không đưa bà vào tham gia tố tụng và không triệu tập bà.

*Tòa án đã tiến hành làm việc với bà Nguyễn Thị T2:* Bà T2 xác định vào khoảng năm 2000, gia đình ông X bà M đã vào miền nam làm kinh tế gia đình nên bà và bà Đ1 đã quản lý, sử dụng thửa đất số 115 và sử dụng để trồng rau. Ông X vẫn đi đi về về, bà và bà Đ1 chỉ quản lý hộ ông X. Trong quá trình quản lý, sử dụng thửa đất trên, bà không có bất cứ công sức đóng góp gì và bà cũng không đề nghị Tòa án giải quyết bất cứ vấn đề gì. Trong quá trình bà quản lý, sử dụng thửa đất trên thì không có bất cứ tranh chấp gì với ai kể cả hộ bà S và cũng không thấy bất cứ ai có ý kiến gì. Bà đề nghị Tòa án không đưa bà vào tham gia tố tụng.

*Tại phiếu trả hồ sơ ngày 26/5/2025 của phòng Nông nghiệp và Môi trường thị xã T cũng nêu:* Ngày 14/5/2025, phòng N tiếp nhận tại Chi nhánh trung tâm phục vụ hành chính công thị xã đơn đề nghị đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Đắc X sử dụng đất tại khu phố T, phường A, thị xã T đối với thửa đất số 185, tờ bản đồ số 8. Nguồn gốc do chủ sử dụng đất kê khai: UBND xã, BQL thôn giao năm 1991. Phòng Nông nghiệp và Môi trường thị xã T đã xác định hồ sơ của ông Nguyễn Đắc X không đủ điều kiện để xem xét giải quyết do tranh chấp giữa gia đình ông X và hộ liền kề chưa được giải quyết theo quy định pháp luật và đã trả lại hồ sơ cho ông X.

*Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 29/8/2025 có kèm sơ đồ hiện trạng thửa đất thể hiện:*

Phần diện tích đất tranh chấp là thửa đất số 115, tờ bản đồ số 8 có diện tích theo hiện trạng sử dụng đất là 193,7m<sup>2</sup>. Phần diện tích đất trên theo giấy tờ địa chính hiện này nằm trong thửa đất số 185, tờ bản đồ số 8, diện tích 571,3m<sup>2</sup>.

Tứ cận của thửa đất số 115, tờ bản đồ số 8 là:

- Phía đông giáp phần đất còn lại của thửa đất số 185, tờ bản đồ số 8 (nay là tờ bản đồ số 79) của nhà bà Nguyễn Thị S;
- Phía tây giáp đất nhà ông Nguyễn Văn Đ;
- Phía bắc giáp đất nhà ông Nguyễn Văn Đ;
- Phía nam giáp với đường giao thông tổ dân phố T, phường M.

Tài sản trên đất hiện nay các cạnh tây, đông, bắc có ranh giới được xác định bằng tường xây của các hộ liền kề (Phía tây, phía bắc là tường của nhà ông Nguyễn Văn Đ, phía đông là nhà của bà Nguyễn Thị S).

Phần diện tích còn lại của thửa đất số 185 có diện tích theo hiện trạng sử dụng đất là 381,3m<sup>2</sup>. Tài sản trên đất gồm 04 ngôi nhà của gia đình bà Nguyễn Thị S ( Các con của bà S).

*Về giá trị của tài sản tranh chấp:*

Trong quá trình giải quyết vụ án, các đương sự đã tự thỏa thuận giá đối với tài sản tranh chấp trong vụ án là thửa đất số 115, diện tích 165m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 8 như sau:

*Giả sử phần diện tích đất tranh chấp trên là đất ở:* giá trị theo giá thị trường là 15.000.000 đồng/m<sup>2</sup>( Mười lăm triệu đồng một mét vuông). Giá trị của 165 m<sup>2</sup> đất trên: 15.000.000 đồng x 165 m<sup>2</sup> = 2.475.000.000 đồng (Hai tỷ bốn trăm bảy mươi lăm triệu đồng). Trường hợp có sự sai lệch diện tích thì đề nghị Tòa án tính giá trị của tài sản tranh chấp theo giá 15.000.000 đồng/1m<sup>2</sup> đất.

*Giả sử phần diện tích đất tranh chấp trên là đất ao, đất vườn:* giá là 70.000 đồng/m<sup>2</sup>( Bảy mươi nghìn đồng một mét vuông). Giá trị của 165 m<sup>2</sup> đất trên: 70.000 đồng x 165 m<sup>2</sup> = 11.550.000 đồng (Mười một triệu năm trăm năm mươi nghìn đồng). Trường hợp có sự sai lệch diện tích thì đề nghị Tòa án tính giá trị của tài sản tranh chấp theo giá 70.000 đồng/1m<sup>2</sup> đất.

Về tài sản trên đất: Hiện nay trên đất chỉ có cây rau, không có công trình xây dựng nên không đưa ra giá của tài sản trên đất cũng như không đề nghị định giá tài sản trên đất.

*Tòa án đã tiến hành xác minh tại phòng Kinh tế, Hạ T5 và Đô thị phường M, Phòng Kinh tế, Hạ T5 và Đô thị phường M có ý kiến cho rằng mức giá mà các đương sự tự thỏa thuận trên là phù hợp.*

*Tòa án đã làm việc với ông Nguyễn Đắc N là người đã đổ đất vào thửa đất số 115:* Ông N xác định ông X có thuê ông đổ đất vào thửa đất số 115 trên vào ba mốc thời gian là khoảng năm 1999 – 2000, năm 2010. Khi ông đổ đất vào thửa số 115 trên thì không thấy ai có ý kiến gì kể cả chính quyền địa phương và nhà bà S, nhà ông Đ (Hai nhà liền kề).

*Tòa án đã làm việc với bà Nguyễn Thị V2, bà Nguyễn Thị M1, ông Nguyễn Văn H2:* Là những người cùng làng với nhà bà Nguyễn Thị S, các ông bà đều xác định thửa đất số 185 trên trước đây là 01 phần là ruộng và 01 phần là ao. Phần đất ruộng là phần mà nhà bà S hiện nay đang xây dựng nhà kiên cố và đang ở; phần đất ao là phần đất mà nhà bà S và ông X hiện đang tranh chấp. Cả hai phần đất trên trước đây đều do cụ C2 và cụ K2 sử dụng.

Vào năm 1988, khi thực hiện việc giao đất làm kinh tế gia đình, gia đình bà V2, bà M1, ông H2 đều được giao đất làm kinh tế gia đình và đều được hợp tác xã và UBND xã A thông báo về diện tích đất được giao.

Sau khi thực hiện giao đất làm kinh tế gia đình, các ông bà đều thấy nhà bà S tiếp tục sử dụng cả phần đất ruộng và ao trên. Tuy nhiên vào khoảng năm 2004, nhà ông X đổ đất vào ao thì nhà bà S mới không sử dụng phần đất ao trên nữa.

*Tòa án đã làm việc với những người con của anh Nguyễn Văn K, anh Nguyễn Văn Á, anh Nguyễn Văn S1 (Cháu của bà S), những người con của anh K, anh Ánh, anh S1 đều trình bày thống nhất:* Không có bất cứ công sức gì vào

đất và tài sản trên đất của thửa đất số 185 và đề nghị Tòa án không đưa vào tham gia tố tụng, không triệu tập.

*Tại biên bản xác minh ngày 04/12/2025 cũng xác định:* Bà S và ông K1 là vợ chồng và có 05 người con là anh K, anh Ánh, anh S1, chị S2, chị H. Ngoài ra, bà S và ông K1 không có người con nào khác; ông S1 trước đây có tên gọi là S2; chị H trước đây có tên gọi là T3.

*Với nội dung nêu trên, Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2025/DS-ST ngày 30 tháng 12 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 9- Bắc Ninh đã quyết định:*

Áp dụng khoản 9 Điều 26, Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 227, Điều 228, Điều 235, Điều 264, Điều 266, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Điều 163, Điều 164 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Điều 14 Luật Hôn nhân và Gia đình năm 1986;

Điều 13 Luật Đất đai năm 1987;

Điều 26, Điều 31, Điều 140 Luật Đất đai năm 2024;

Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đắc X: Ông Nguyễn Đắc X và bà Vương Thị M có quyền sử dụng đối với thửa đất số 115, diện tích 165m<sup>2</sup>, tại thôn T, xã A, huyện T, tỉnh Bắc Ninh theo “Biên bản chuyển chủ sử dụng ao trong làng” do Ủy ban nhân dân xã A lập ngày 23/12/1991 nay là 165m<sup>2</sup> nằm trong thửa đất số 185, tờ bản đồ số p8, diện tích: 571,3m<sup>2</sup> (được điều chỉnh thành tờ bản đồ số 79 do sáp nhập đơn vị hành chính), tại tổ dân phố T, phường M, tỉnh Bắc Ninh được giới hạn bởi các điểm 1,2,3,4,1 (Theo sơ đồ kèm theo bản án) (Sơ đồ này là một phần không thể tách rời của bản án).

Các đương sự có quyền liên hệ với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để đăng ký đất đai, đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm; nghĩa vụ chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 13/01/2026, bị đơn bà Nguyễn Thị S nộp đơn kháng cáo đề nghị sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*Tại phiên tòa phúc thẩm:*

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, không đồng ý với kháng cáo của bị đơn, đề nghị giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Bị đơn, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn thống nhất trình bày: Bị đơn thay đổi kháng cáo, đề nghị hủy bản án dân sự sơ thẩm, đình chỉ giải quyết vụ án, công nhận bị đơn có quyền sử dụng hợp pháp thửa đất 185 tờ bản đồ p8 diện tích 571,8m<sup>2</sup>. Nguồn gốc thửa đất là của cụ C2 cụ K2 để lại cho vợ chồng bà từ năm 1968 nhưng không có giấy tờ gì. Gia đình bà sử dụng thửa đất từ năm 1968 đến năm 2004 để thả bò, từ năm 2004 gia đình ông X sử dụng thửa đất này. Thửa đất ban đầu là đất ao sau đó gia đình ông X đã đổ đất lấp ao thành đất bằng, khi gia đình ông X lấp ao gia đình bà có biết, có gửi đơn đề nghị chính quyền can thiệp nhưng bà không có giấy tờ gì thể hiện việc này. Thửa đất ông X đang tranh chấp với gia đình bà sát với thửa đất 114 gia đình bà đang sử dụng, ranh giới giữa hai thửa đất có bờ tường do gia đình bà xây. Hộ gia đình bà không có khiếu nại về việc giao đất làm kinh tế gia đình năm 1988.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan – chị Nguyễn Thị L thống nhất với ý kiến trình bày của bà Nguyễn Thị S.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan- ông Nguyễn Văn Đ giữ nguyên ý kiến đã trình bày tại Tòa án sơ thẩm, xác định không có quyền lợi liên quan trong vụ án.

*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: Hội đồng xét xử và 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 bà Nguyễn Thị S3, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 22/2025/DS-ST ngày 30/12/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 9- Bắc Ninh.

-Về án phí dân sự phúc thẩm: Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho bà Nguyễn Thị S vì là người cao tuổi.

### **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 vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về sự vắng mặt của đương sự: Một số người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt tại phiên tòa hoặc có người đại diện theo ủy quyền tham gia phiên tòa. Căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt.

Xét kháng cáo của bà Nguyễn Thị S, Hội đồng xét xử thấy:

[2] Theo bản đồ đo đạc năm 1985 – 1986 (bút lục 269) thửa đất số 115 ban đầu có diện tích 162m<sup>2</sup> nằm độc lập với thửa đất số 114 diện tích 343 m<sup>2</sup>. Bản đồ địa chính lập năm 1997 thể hiện thửa đất 114 và 115 được hợp nhất thành một thửa là thửa đất số 185, tờ bản đồ số p8, diện tích 571,3m<sup>2</sup> (nay là tờ bản đồ số 79 – Bút lục 223, 112, 119), nhưng không có tài liệu nào thể hiện tại sao hai thửa đất trên lại được hợp thành một thửa (không có việc giao đất hoặc bất cứ một giao dịch dân sự nào).

[3] Theo trình bày của nguyên đơn, ý kiến của UBND phường M và tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn giao nộp (bản sao biên bản chuyển sử dụng ao trong làng đề ngày 23/12/1991- bút lục 29) xác định thửa đất số 115 có nguồn gốc do ông Nguyễn Đắc X mua của thôn T (nay là Khu phố T) và UBND xã A (nay là UBND phường M) với giá 430.000đồng.

[4] Bị đơn bà Nguyễn Thị S cho rằng toàn bộ thửa đất số 185, tờ bản đồ số p8 (gồm thửa đất số 114 và 115) là của gia đình bà S, do bố mẹ chồng là cụ C2 và cụ K2 để lại cho ông K1 (chồng bà S) nhưng bà S không có tài liệu, chứng cứ nào chứng minh ban đầu gia đình bà S sử dụng đồng thời cả hai thửa đất số 114 và thửa đất số 115. Bà S cho rằng vào năm 1988, khi giao đất làm kinh tế gia đình, gia đình bà đã đổi đất ruộng ở ngoài đồng để được sử dụng toàn bộ diện tích 571,3 m<sup>2</sup> (thuộc thửa đất số 185, tờ bản đồ số p8) nhưng tại tờ khai giao đất làm kinh tế gia đình của hộ gia đình bà Nguyễn Thị S ngày 20/12/1988 (bút lục 115) thể hiện hộ gia đình bà Nguyễn Thị S không được địa phương giao cho thửa đất số 115. Bà S cũng như các thành viên trong gia đình không có khiếu nại về việc giao đất làm kinh tế gia đình nêu trên cũng như chưa từng đăng ký đất đai đối với phần diện tích 165m<sup>2</sup> của thửa đất số 115 (nằm trong thửa đất số 185, tờ bản đồ số p8). Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận 01620 do Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Bắc Ninh cấp cho hộ ông Nguyễn Văn K1 đối với thửa đất số 185 tờ bản đồ p8 diện tích 571,3m<sup>2</sup> đã bị Ủy ban nhân dân huyện T thu hồi do cấp không đúng đối tượng (bút lục 118).

[5] Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ thể hiện thửa đất số 115 có các cạnh tây, đông, bắc có ranh giới được xác định bằng tường xây của các hộ liền kề, trong đó cạnh phía đông giáp phần đất còn lại của thửa đất số 185 là bức tường do gia đình bà S xây và phần diện tích còn lại có của thửa đất trên có 04 ngôi nhà của bà S và các con. Tại biên bản giao đất năm 2003 cho gia đình ông Nguyễn Văn Đ, thửa đất của gia đình ông Đ thể hiện có cạnh giáp với thửa đất số 115 của gia đình ông X (không thể hiện của giáp đất gia đình bà S). Quá trình giải quyết, bà S trình bày từ năm 2004 gia đình bà S không sử dụng thửa đất

115.Theo các tài liệu liên quan đến việc nộp thuế sử dụng đất thể hiện: Từ năm 2012 đến nay, gia đình nhà bà Nguyễn Thị S gồm: Bà Nguyễn Thị S, ông Nguyễn Văn K, ông Nguyễn Văn Á mỗi người đóng thuế sử dụng đất phi nông nghiệp cho phần diện tích 114,3m<sup>2</sup>, tổng 342,9m<sup>2</sup>; còn ông Nguyễn Đắc X là người đóng thuế sử dụng đất phi nông nghiệp đối với diện tích 165m<sup>2</sup>.

[6] Xét thấy, năm 1991 gia đình ông X được giao quyền sử dụng thửa đất 115 là không đúng thẩm quyền theo Điều 13 Luật đất đai năm 1987. Tuy nhiên, thửa đất này hiện vẫn đang do gia đình ông X quản lý, sử dụng công khai, ổn định từ trước ngày 15/10/1993, gia đình bà S biết rõ nhưng chưa khi nào đề nghị gia đình ông X phải trả lại phần diện tích đất trên. Năm 2020 khi phát hiện thửa đất số 115 nằm trong phần diện tích đất thuộc thửa 185 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình nhà bà S, chính ông X là người có ý kiến với chính quyền địa phương đề hòa giải giữa hai bên, giải quyết tranh chấp đất đai và ông X cũng là người làm đơn khởi kiện đến Tòa án có thẩm quyền giải quyết. Hộ gia đình bà S cũng không có một trong các giấy tờ theo quy định tại Điều 137 Luật đất đai năm 2024. Do vậy, bà S cho rằng thửa đất 115 tờ bản đồ số 8 có nguồn gốc gia đình bà Nguyễn Thị S (ông Nguyễn Văn K1) đã từng được giao sử dụng là không có căn cứ.

[7] Tại Biên bản chuyên chủ sử dụng ao trong làng ngày 23/12/1991 thì gia đình ông X được sử dụng diện tích là 165m<sup>2</sup> với các cạnh của thửa đất gồm: “*Phía đông giáp đất Kha 13,5m; phía tây giáp ao: 14m; phía nam giáp đường xóm 12m, lưu không ra 1m giáp đường; phía bắc giáp anh Đ 12m*”. Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ, diện tích của thửa đất số 115 hiện nay là 193,7m<sup>2</sup>, hiện trạng sử dụng đất hiện nay thể hiện phần giáp đường bê tông là 11,36 m, không còn lưu không do đã hoàn thiện hạ tầng, phần tường tiếp giáp với nhà ông Đ và nhà ông K1 (bà S) đã có tường xây dựng kiên cố, sử dụng ổn định, hiện trạng này tương đối phù hợp với biên bản chuyên chủ sử dụng đất ao năm 1991; phía sau phần diện tích đất của nhà ông Nguyễn Văn Đ còn có một ngòi nước.

[8] Theo văn bản trả lời của UBND phường M thì sai số (diện tích tăng) này là do thời điểm năm 1991 khi UBND xã A giao đất cho ông Nguyễn Đắc X theo biên bản chuyên chủ sử dụng ao trong làng lập ngày 23/12/1991 thì hiện trạng của phần diện tích đất giao cho ông Nguyễn Đắc X và hiện trạng của các thửa đất mà gia đình nhà ông Nguyễn Văn Đ đang sử dụng hiện nay vẫn là ao, bờ thửa không ổn định; quá trình sử dụng đất của các hộ gia đình có sự biến động về bờ thửa, ranh giới thửa đất dẫn đến hiện nay không trùng khớp với thời điểm giao đất (và trước thời điểm UBND xã A cũ bán ao cho ông Nguyễn Văn Đ). Kiểm tra hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất của ông Nguyễn Văn Đ cũng cho thấy nội dung trên; hơn nữa về hình thể của thửa đất số 115 theo bản đồ năm 1986 là bản đồ được sử dụng khi ông X mua đất của thôn T cũng có sự thay đổi về hình thể thửa đất theo hiện trạng sử dụng đất hiện nay.

[9] Ông Nguyễn Đắc X chỉ đề nghị xác định cho ông X và bà M quyền sử dụng đối với đúng 165 m<sup>2</sup> đất. UBND phường M và Chủ tịch UBND phường M cũng đề nghị xác định cho ông X được quyền sử dụng đất đối với diện tích đủ 165m<sup>2</sup> đã được nêu tại Biên bản chuyển chủ sử dụng ao trong làng do UBND xã A cũ lập ngày 23/12/1991. Vị trí đề nghị giao quyền là tiếp giáp đường giao thông hiện hữu phía Nam (đã hoàn thiện hạ tầng gồm đường và hệ thống thoát nước) phù hợp với biên bản giao đất năm 1991, phần diện tích còn lại phía Bắc do địa phương quản lý để sử dụng vào mục đích chung (hệ thống thoát nước, đường giao thông...) nên xác định các cạnh của phần diện tích 165 m<sup>2</sup> của thửa đất số 115 như sau: Phía đông giáp phần đất còn lại của thửa đất số 185, tờ bản đồ số p8 (nay là tờ bản đồ số 79) của nhà bà Nguyễn Thị S có tường xây dựng ổn định của nhà bà S nên cạnh này lấy theo bức tường xây dựng nhà bà S và có chiều dài: 13,53 m. Phía tây giáp đất nhà ông Nguyễn Văn Đ, phần đất này đã có ranh giới theo bản đồ địa chính và không có sự chồng lấn giữa bản đồ địa chính và hiện trạng sử dụng đất nên lấy theo bản đồ địa chính, dài: 14m. Phía nam giáp đường bê tông của tổ dân phố dài 11,36 m. Phía tây dài 12,65m.

[10] Căn cứ vào nguồn gốc, quá trình sử dụng thửa đất 115; quan điểm ý kiến của Ủy ban nhân dân phường M và Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường M; căn cứ khoản 1 Điều 140 Luật đất đai năm 2024, Điều 14 Luật hôn nhân và gia đình năm 1986, có đủ cơ sở để xác nhận quyền sử dụng thửa đất số 115 tại thôn T, xã A, huyện T, tỉnh Bắc Ninh (nay là tổ dân phố T, phường M, tỉnh Bắc Ninh) là của ông X và bà M. Tòa sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Tại cấp phúc thẩm bị đơn không cung cấp thêm tài liệu chứng cứ mới; việc thu thập tài liệu chứng cứ ở cấp sơ thẩm đầy đủ và theo quy định pháp luật nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bị đơn cần giữ nguyên bản án sơ thẩm như đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Ninh.

[11] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự. Tuy nhiên do bị đơn là người cao tuổi và tại phiên tòa có đề nghị miễn án phí dân sự phúc thẩm nên miễn án phí dân sự phúc thẩm theo điểm d khoản 1 Điều 12 số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

[12] Hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết các quyết định khác của bản án sơ thẩm 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 bà Nguyễn Thị S, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 22/2025/DS-ST ngày 30/12/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 9 – Bắc Ninh.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Căn cứ khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm d khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án: Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho bà Nguyễn Thị S.

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

***Nơi nhận:***

- VKSND tỉnh Bắc ninh;
- Tòa án nhân dân Khu vực 9- Bắc Ninh;
- Thị hành án dân sự tỉnh Bắc Ninh;
- Phòng Thị hành án Khu vực 9 – Bắc Ninh;
- Các đương sự;
- Lưu HS; VP

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

**Triệu Thị Luyện**