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

Bản án số: 185/2025/DSPT
Ngày 24/11/2025
Vụ: V/v tranh chấp QSDĐ giữa ông Chính và ông Khanh.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẮC NINH

Với Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

+ *Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà*: Ông Đỗ Thế Bình,

+ *Các thẩm phán*: Ông Phạm Văn Tú, bà Nguyễn Thị Hằng.

+ *Thư ký ghi biên bản phiên toà*: Ông Nguyễn Tùng Lâm- Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh.

+ *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Ninh tham gia phiên tòa*: Bà Ngô Thị Vân Anh- Chức vụ: Kiểm sát viên trung cấp.

Ngày 24/11/2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án "*Tranh chấp quyền sử dụng đất*" thụ lý số: 237/2025/TLST-DS, ngày 17/10/2025 đối với Bản án dân sự sơ thẩm số: 02/2025/DSST, ngày 15/7/2025 của TAND khu vực 9 - Bắc Ninh bị kháng cáo, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 19/2025/QĐXXPT-DS, ngày 03/11/2025 giữa các đương sự:

+ *Nguyên đơn*: Ông Dương Văn Chính, sinh năm 1958; Bà Tạ Thị Hoa, sinh năm 1957. Đều trú tại: Tổ dân phố Liễu Khê, phường Song Liễu, tỉnh Bắc Ninh, bà Hoa ủy quyền cho ông Dương Văn Chính đại diện (ông Chính, bà Hoa có mặt).

+ *Bị đơn:* Ông Trần Văn Khanh, sinh năm 1970, bà Nguyễn Thị Bùng, sinh năm 1971. Đều trú tại: Tổ dân phố Liễu Khê, phường Song Liễu, tỉnh Bắc Ninh (ông Khanh, bà Bùng có mặt).

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

1. Anh Dương Văn Tình, sinh năm 1981, trú tại: Tổ dân phố Liễu Khê, phường Song Liễu, tỉnh Bắc Ninh. Ủy quyền cho ông Dương Văn Chính, sinh năm 1958, trú tại: tổ dân phố Liễu Khê, phường Song Liễu, tỉnh Bắc Ninh đại diện (anh Tình có mặt).

2. Anh Trần Hồng Phi, sinh năm 1994; Anh Trần Minh Hải, sinh năm 1996. Đều trú tại: Tổ dân phố Liễu Khê, phường Song Liễu, tỉnh Bắc Ninh (anh Phi, anh

Hải ủy quyền cho ông Trần Văn Khanh, sinh năm 1970, trú tại: Tổ dân phố Liễu Khê, phường Song Liễu, tỉnh Bắc Ninh đại diện có mặt.

4. UBND thị xã Thuận Thành, tỉnh Bắc Ninh (Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là Ủy ban nhân dân phường Song Liễu, tỉnh Bắc Ninh) do ông Nguyễn Nhân Cường- Chủ tịch UBND phường Song Liễu, tỉnh Bắc Ninh đại diện (vắng mặt).

+ *Người làm chứng*: Ông Dương Văn Thu, sinh năm 1963, trú tại: Trú tại: Tổ dân phố phố Liễu Khê, phường Song Liễu, tỉnh Bắc Ninh (có mặt).

Do có kháng cáo của bị đơn là ông Khanh, bà Bùng ngày 28/7/2025

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và các lời khai, nguyên đơn là ông Dương Văn Chính và bà Tạ Thị Hoa trình bày:

Thửa đất số **269**, tờ bản đồ số **5**, diện tích 388m^2 thôn Liễu Khê, xã Song Liễu, thị xã Thuận Thành, tỉnh Bắc Ninh (nay là Tổ dân phố Liễu Khê, phường Song Liễu, tỉnh Bắc Ninh, viết tắt là Thửa đất số 269) là của cụ ngoại để lại cho bố, mẹ ông Chính, bố, mẹ ông Chính để lại cho Chính từ năm 1980. Thửa đất đã được UBND huyện Thuận Thành cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCNQSDĐ) ngày **26/01/2001** đứng tên hộ ông Dương Văn Chính, trên đất có 01 ngôi nhà 3 tầng và công trình phụ gồm: Bếp, nhà ăn, nhà tắm, nhà vệ sinh xây gạch lợp prôximăng; sân lát gạch đỏ đều do vợ chồng ông xây năm 2014.

Giáp Thửa đất 269 của gia đình ông về hướng Bắc là Thửa đất số **262**, tờ bản đồ **5**, diện tích 296m^2 (viết tắt là Thửa đất số 262) của vợ chồng ông Khanh, bà Bùng. Nguồn gốc Thửa đất số 262 là của ông bà ông nội để lại cho bố, mẹ ông, bố mẹ ông cắt chia cho ông Dương Văn Thu em trai ông, khoảng năm 1995– 1996 ông Thu chuyển nhượng thửa đất cho vợ chồng ông Khanh. Khi vợ chồng ông Khanh nhận chuyển nhượng thửa đất của ông Thu thì hiện trạng vẫn như hiện nay, không thay đổi gì. Năm 2006 vợ chồng ông Khanh xây ngôi nhà 3 tầng và công trình phụ trên Thửa đất số 262, quá trình sử dụng 2 gia đình không có tranh chấp gì.

Năm 2021 ông có ý định sang tên Thửa đất số 269 cho con trai là anh Dương Văn Tình, khi ông làm thủ tục thì Cán bộ địa chính xã Song Liễu nói "*Theo bản đồ địa chính Thửa đất số 269 của gia đình ông không có lối đi vào* ". Nhận thấy, bản đồ địa chính vẽ không đúng với thực tế quá trình sử dụng đất của gia đình, phần diện tích đất hơn 16m^2 gia đình ông đang sử dụng làm lối đi ra đường đi chung đã được gia đình ông, bà sử dụng làm lối đi từ khi được bố mẹ cắt chia đất, không đi chung với bất cứ gia đình nào, bản đồ địa chính thể hiện diện tích hơn 16m^2 gia đình ông, bà đã, đang sử dụng làm lối đi nằm trong Thửa đất số 262, tờ bản đồ số 05 đứng tên hộ gia đình ông Trần Văn Khanh là không đúng với thực tế.

Năm 2015 vợ chồng ông Khanh xây bức tường gạch cao 4 hàng gạch, lợp mái tôn, ốp tấm tôn cao 70cm đè lên bức tường gạch ông đã xây từ năm 1994, mỗi khi mưa nước chảy xuống sân nhà ông. Ông Dương Văn Chính và bà Tạ Thị Hoa yêu cầu tòa án:

1- Xác định 16,8m^2 của Thửa đất số 262, tờ bản đồ 5 tại khu phố Liễu Khê, phường Song Liễu, tỉnh Bắc Ninh thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông, vì gia đình ông vẫn sử dụng diện tích 16m^2 này từ thời các cụ cho đến nay.

2- Yêu cầu ông Khanh, bà Bùng phải tháo dỡ 4 hàng gạch, ốp tấm tôn cao 70cm đè lên bức tường gạch của gia đình ông.

3- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 262, tờ bản đồ số 5, diện tích 296m^2 tại Liễu Khê, Song Liễu, Bắc Ninh do UBND huyện Thuận Thành cấp ngày 26/01/2001 cho hộ ông Trần Văn Khanh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đứng về phía nguyên đơn là anh Dương Văn Tình do ông Chính đại diện nhất trí với ý kiến trình bày và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

+ Bị đơn là ông Trần Văn Khanh và bà Nguyễn Thị Bùng trình bày: Thửa đất số 262 là do vợ chồng ông, bà mua và nhận chuyển nhượng của ông Dương Văn Thu (em trai ông Chính) năm 1998, với giá 16.000.000đ, khi nhận chuyển nhượng trên đất có 03 gian nhà cấp 4 lợp ngói và công trình phụ. Sau khi nhận chuyển nhượng ngày 26/01/2001 gia đình ông được UBND huyện Thuận Thành, tỉnh Bắc Ninh cấp giấy chứng nhận công nhận được sử dụng Thửa đất **262**, tờ bản đồ **5**, diện tích 296m^2 đứng tên cho hộ ông Trần Văn Khanh. Năm 2006 do ngôi nhà và các công trình trên đất xuống cấp gia đình ông bà đã dỡ bỏ và xây 01 ngôi nhà 2 tầng, xây 01 gian bếp và công trình phụ trên đất như hiện nay. Giáp với Thửa đất số 262 của gia đình ông, bà về hướng Nam là Thửa đất số 269 của vợ chồng ông Chính, bà Hoa. Như ông, bà biết, thì Thửa đất số 269 của gia đình Chính và Thửa đất số 262 vợ chồng ông bà nhận chuyển nhượng của ông Thu là đất của bố mẹ ông Chính, ông Thu để lại cho hai ông, năm 1988 ông Thu chuyển nhượng Thửa đất 262 cho ông, bà. Khi ông Thu chuyển nhượng Thửa đất số 262 cho ông, bà thì hiện trạng thửa đất ông, bà nhận chuyển nhượng và thửa đất nhà ông Chính vẫn như hiện nay, không thay đổi gì, gia đình ông Chính vẫn đi 01 lối đi duy nhất để vào nhà ông Chính, vì xung quanh đều là nhà kín và ao, lối đi này có diện tích khoảng 16m^2, nhưng theo bản đồ địa chính thuộc phần lối đi của gia đình ông Chính nằm trong Thửa đất số 262 và thuộc quyền sử dụng của gia đình ông, bà. Ông, bà có nói với ông Chính "*Bác cứ đi, khi Nhà nước mở đường ra ao thì trả lại em cũng được*", song ông Chính không nghe. Năm 2015 ông bà có xây 4 hàng gạch, lợp mái tôn, ốp tôn cao 70cm đè lên tường gạch của ông Chính để che mái bếp. Ông Chính cho

rằng khi mưa nước chảy xuống sân nhà ông Chính thì vợ chồng ông đã làm máng để chảy về phía Thửa đất số 262 của vợ chồng ông.

Nay ông Chính, bà Hoa yêu cầu tòa án xác định 16,8m^2 nằm trong Thửa đất số 262, tờ bản đồ 5 tại: Liễu Khê, Song Liễu, Bắc Ninh thuộc quyền sử dụng của gia đình ông, bà và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện Thuận Thành cấp ngày ngày 26/01/2001 thì ông, bà không đồng ý. Ông Khanh, bà Bùng cũng không đồng ý với yêu cầu của ông Chính, bà Hoa yêu cầu ông bà và gia đình phải tháo dỡ 4 hàng gạch, mái tôn, phần tôn ốp cao 70cm vì đó là đất của vợ chồng ông nên vợ chồng ông được quyền sử dụng.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đứng về phía bị đơn là là anh Trần Hồng Phi và anh Anh Trần Minh Hải trình bày: Các anh là con của ông Khanh, bà Bùng, Thửa đất số 262 là do bố, mẹ các anh mua của ông Dương Văn Thu (em trai ông Chính) từ năm 1998. Năm 2006 bố, mẹ các anh xây 01 ngôi nhà 2 tầng trên đất. Khi bố mẹ các anh mua đất và xây nhà các anh còn bé, các anh không có quyền lợi, nghĩa vụ gì trong vụ kiện này, anh không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân thị xã Thuận Thành (Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là Ủy ban nhân dân phườngSong Liễu, tỉnh Bắc Ninh) do ông Cao Sơn, Phó Trưởng phòng Nông nghiệp và Môi trường thị xã Thuận Thành chưa sáp nhập trình bày: Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 262, tờ bản đồ số 5, diện tích 296m^2 tại Liễu Khê, Song Liễu, Bắc Ninh cho hộ ông Trần Văn Khanh và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 269, tờ bản đồ 5, diện tích 388m^2 tại Liễu Khê, Song Liễu, Bắc Ninh cho hộ ông Dương Văn Chính do UBND huyện Thuận Thành thực hiện đúng thẩm quyền, đúng trình tự theo quy định của pháp luật. Vợ chồng ông Dương Văn Chính yêu cầu Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện Thuận Thành cấp ngày 26/01/2001, vào Sổ số: 00774/QSDĐ/267/QĐUB do hộ ông Trần Văn Khanh đối với Thửa đất số 262, tờ bản đồ số 5, diện tích 296m^2 tại Tổ dân phố Liễu Khê, phường Song Liễu, tỉnh Bắc Ninh thì đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo pháp luật. Vì lý do bận công việc, ông đề nghị được vắng mặt trong các buổi làm việc và xét xử của tòa án.

Người làm chứng là ông Dương Văn Thu trình bày: Thửa đất số 269 và Thửa đất số 262, tờ bản đồ số 5 tại: Thôn Liễu Khê, phường Song Liễu, tỉnh Bắc Ninh có nguồn gốc là đất của các cụ họ ngoại để lại cho bố mẹ ông, bố mẹ ông để lại cho ông và anh trai ông là ông Dương Văn Chính. Cụ thể để lại cho ông Chính thửa đất số 269, để lại cho ông Thửa đất số 262. Quá trình sử dụng, sau khi được bố mẹ cho đất gia đình ông Chính vẫn đi cổng cũ như hiện nay, còn gia đình ông đi lối đi phía

nhà ông Thành. Năm 1998 do làm gạch bị thua lỗ, ông đã chuyển nhượng bán cho vợ chồng anh Khanh, bà Bùng Thửa đất số 262 với giá 16.000.000đ. Khi thỏa thuận mua bán, chuyển nhượng hai bên chỉ nói miệng, bán vo với nhau không có giấy tờ, không có diện tích cụ thể. Khi giao đất cho vợ chồng ông Khanh cũng không có biên bản, ông chỉ tay. Khi ông bán đất cho vợ chồng ông Khanh thì ông Chính là anh trai ông vẫn đi lối đi ra cổng như hiện nay, gia đình ông Chính chỉ có một lối đi duy nhất để vào nhà, vì xung quanh đều là nhà kín và ao, lối đi có diện tích khoảng 16m^2, lối đi này từ thời xưa các cụ nhà ông vẫn đi. Nay vợ chồng ông Chính và vợ chồng ông Khanh có xảy ra tranh chấp đối với 16m^2 đất, quan điểm của ông là gia đình ông Chính chỉ có 01 lối đi duy nhất để đi vào nhà. Ông đã bán thửa đất số 262 cho vợ chồng ông Khanh từ năm 1998 nên ông không liên quan gì đến vụ kiện này, ông từ chối tham gia tố tụng, đề nghị tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Quá trình giải quyết vụ án tòa án tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ đối với 2 thửa đất, qua đo đạc diện tích thửa 262 diện tích 275m^2, thửa 269 diện tích 499,1m^2.

Với nội dung trên tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 02/2025/DSST, ngày 15/7/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 9- Bắc Ninh. Căn cứ Điều 248, 254 của Bộ luật dân sự năm 2015. Điều 171, 202, 203 Luật đất đai năm 2013. Điều 34, 235, 264, 266, 147, 157 và 165 của Bộ luật tố tụng dân sự. Nghị quyết số: 01/2025/NQ-HĐTP ngày 27/6/2025 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí toà án, xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Dương Văn Chính, bà Tạ Thị Hoa.

1. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: S 608157, vào sổ số 00774/QSDĐ/267/QĐUB do UBND huyện Thuận Thành cấp ngày 26/01/2001 cho hộ ông Trần Văn Khanh đối với Thửa đất số 262, tờ bản đồ số 5, diện tích 296m^2 tại thôn Liễu Khê, xã Song Liễu, thị xã Thuận Thành, tỉnh Bắc Ninh (nay là tổ dân phố Liễu Khê, phường Song Liễu, tỉnh Bắc Ninh).

2. Ông Dương Văn Chính, bà Tạ Thị Hoa được quyền sử dụng diện tích 16,8m^2 thuộc Thửa số 262, tờ bản đồ 5 tại tổ dấn phố Liễu Khê, phường Song Liễu, tỉnh Bắc Ninh để sử dụng làm lối đi. (Mốc: A’, 18, 17, 16, N, O, A’. Có sơ đồ kèm theo, là bộ phận không tách rời của bản án).

3. Các đương sự có quyền liên hệ với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

4. Không chấp nhận yêu cầu của Dương Văn Chính, bà Tạ Thị Hoa yêu cầu ông Trần Văn Khanh, bà Nguyễn Thị Bùng phải tháo dỡ 4 hàng gạch, ốp tấm tôn cao 70cm lên bức tường gạch cao 2,3m của ông Chính, bà Hoa.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên nghĩa vụ chịu án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự.

Án sơ thẩm xử xong, ngày 28/7/2025 bị đơn là ông Trần Văn Khanh và bà Nguyễn Thị Bùng kháng cáo đối với toàn bộ bản án sơ thẩm, theo hướng hủy toàn bộ bản án sơ thẩm giao hồ sơ vụ án cho TAND tỉnh Bắc Ninh giải quyết theo thủ tục sơ thẩm, với căn cứ: - Bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân khu vực 9- Bắc Ninh chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Chính, bà Hoa Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện Thuận Thành, tỉnh Bắc Ninh cấp ngày 26/01/2001, công nhận cho hộ ông Trần Văn Khanh có quyền sử dụng Thửa đất số 262, tờ bản đồ số 5, diện tích 296m^2 tại thôn Liễu Khê, xã Song Liễu, thị xã Thuận Thành, tỉnh Bắc Ninh (nay là thôn Liễu Khê, phường Song Liễu, tỉnh Bắc Ninh). Xác nhận ông Chính, bà Hoa được quyền sử dụng diện tích 16,8m^2 nằm trong Thửa đất số 262, tờ bản đồ 5 tại thôn Liễu Khê, phường Song Liễu, tỉnh Bắc Ninh để làm lối đi là không đúng pháp luật, vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, vi phạm thẩm quyền xét xử của tòa án được qui định tại Điều 31, 32 luật tố tụng hành chính, theo qui định tại khoản 1 Điều 31 luật tố tụng hành chính thì Tòa án nhân dân cấp huyện không được giải quyết các vụ việc khiếu kiện quyết định hành chính của Chủ tịch UBND cấp huyện về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND cấp huyện cấp thuộc thẩm quyền của tòa án nhân dân cấp tỉnh, Tòa án nhân dân huyện Thuận Thành (nay là TAND khu vực 9- Bắc Ninh) xét xử và tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện Thuận thành cấp công nhận hộ ông Trần Văn Khanh được sử dụng Thửa đất 269, tờ bản đồ số 05 tại Song Liễu, Thuận Thành, Bắc Ninh là vi phạm thẩm quyền xét xử của tòa án.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn là ông Chính, bà Hoa giữ nguyên đơn khởi kiện: Bị đơn là ông Khanh, bà Bùng thay đổi nội dung đơn kháng cáo, đề nghị tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc xác nhận cho ông Dương Văn Chính, bà Tạ Thị Hoa được quyền sử dụng diện tích 16,8m^2 thuộc Thửa đất số 262, tờ bản đồ 5 tại tổ dân phố Liễu Khê, phường Song Liễu, tỉnh Bắc Ninh để sử dụng làm lối đi.

Trong phần tranh luận, sau khi được HĐXX phân tích nguồn gốc quá trình sử dụng đất của 02 gia đình, cũng như quá trình hình thành và quản lý sử dụng diện tích 16,8m^2 lối đi đang tranh chấp, các đương sự đã thương lượng và thống nhất được với nhau về việc: Vợ chồng ông Chính tự nguyện chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản, đồng thời vợ chồng ông Chính và

vợ chồng ông Khanh cũng thống nhất được với nhau về việc vợ chồng ông Chính tự nguyện hỗ trợ cho vợ chồng ông Khanh số tiền 5.000.000đ là tiền chi phí nộp thuế nhà, đất hằng năm mà vợ chồng ông Khanh đã nộp đối với diện tích đất tranh chấp.

Cũng tại phiên tòa, sau khi đánh giá việc chấp hành và thực hiện pháp luật của Thẩm phán chủ tọa phiên tòa, các thành viên hội đồng xét xử và thư ký phiên tòa trong quá trình chuẩn bị xét xử và tại phiên tòa là nghiêm túc, đúng pháp luật; Việc chấp hành và thực hiện các quyền và nghĩa vụ tố tụng của các đương sự là tuân thủ đúng qui định của pháp luật. Đại diện VKSND tỉnh Bắc Ninh đề nghị hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308, Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 02/2025/DSST, ngày 15/7/2025 của TAND khu vực 9- Bắc Ninh về nghĩa vụ chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản theo hướng ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn là ông Chính, bà Hoa về việc tự nguyện chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản và ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận của các đương sự về việc vợ chồng ông Chính, bà Hoa tự nguyện hỗ trợ cho vợ chồng ông Khanh, bà Bùng 5.000.000đ là tiền chi phí nộp thuế nhà đất hằng năm mà vợ chồng ông Khanh, bà Bùng đã ứng nộp đối với phần diện tích đất tranh chấp. Giữ nguyên các quyết định khác của bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà; Căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà và ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Căn cứ yêu cầu khởi kiện của ông Chính, bà Hoa thấy ông Chính, bà Hoa yêu cầu tòa án xác định 16,8m^2 có địa chỉ tại: Tổ dân phố Liễu Khê, phường Song Liễu, tỉnh Bắc Ninh đã và đang được gia đình ông, bà Chính-Hoa sử dụng làm lối đi vào Thửa đất số 269, tờ bản đồ số 05. Song theo Bản đồ địa chính và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích này lại nằm trong diện tích Thửa đất số 262, tờ bản đồ 5 đứng tên hộ ông Trần Văn Khanh; Ngoài ra ông Chính, bà Hoa còn yêu cầu ông Khanh, bà Bùng phải tháo dỡ 4 hàng gạch, mái tôn tấm ốp tường do xây đè lên bức tường gạch của gia đình đã xây từ năm 1994.

Sau khi xem xét nội dung đơn và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thấy việc tranh chấp giữa các bên đương sự có liên quan đến việc khai thác, sử dụng tài sản là quyền sử dụng đất (tức là tranh chấp về quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất). Qua trình giải quyết, ngày 15/8/2021 vụ, việc đã được UBND phường Song Liễu, tỉnh Bắc Ninh hòa giải tranh chấp song không có kết quả do vậy đương sự là ông Chính, bà Hoa có đơn khởi kiện đề nghị Tòa án nhân dân khu vực 9- Bắc Ninh giải quyết tranh chấp. Nhận thấy việc Tòa án nhân dân khu vực 9- Bắc Ninh

thụ lý, giải quyết vụ án là đúng trình tự thủ tục, đúng thẩm quyền xét xử của tòa án được qui định tại Điều 203 của Luật đất đai 2013, Điều 26, Điều 35 và Điều 39 của BLTTDS.

Xét đơn kháng cáo của bị đơn là ông Trần Văn Khanh và bà Nguyễn Thị Bùng thấy: Ngày 15/7/2025 Tòa án nhân dân khu vực 9- Bắc Ninh mở phiên tòa và ra Bản án dân sự sơ thẩm số: 02/2025/DSST. Không đồng ý với bản án sơ thẩm, ngày 28/7/2025 ông Khanh và bà Bùng có đơn kháng cáo. Xét đơn kháng cáo của ông Khanh và bà Bùng tuân thủ đúng các Điều 271, 272, 273 và Điều 274 của BLTTDS qui định về quyền kháng cáo, thời hạn kháng cáo và thủ tục kháng cáo nên đơn kháng cáo của ông Khanh và bà Bùng là hợp lệ được chấp nhận để xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là UBND phường Song Liễu đã được tòa án triệu tập tham gia phiên tòa hợp lệ đến lần thứ 2 nhưng vắng mặt, căn cứ Điều 296 của BLTTDS Tòa án tiến hành xét xử vụ án theo qui định của pháp luật.

[2] Về nội dung: Sau khi xem xét, đánh giá toàn diện, đầy đủ các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án; Nội dung, quyết định của bản án sơ thẩm, nội dung và căn cứ kháng cáo của bị đơn là ông Khanh và bà Bùng, trên cơ sở Điều 293 của BLTTDS qui định về phạm vi xét xử phúc thẩm, hội đồng xét xử thấy:

Phần đất đang tranh chấp có diện tích16,8m^2 hiện đang được gia đình ông Dương Văn Chính và bà Tạ Thị Hoa sử dụng làm lối đi vào đất của gia đình mình là Thửa đất số 269, tờ bản đồ số 05 có địa chỉ tại: Tổ dân phố Liễu Khê, phường Song Liễu, tỉnh Bắc Ninh, theo bản đồ địa chính và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì phần diện tích đất tranh chấp nằm trong và thuộc diện tích của Thửa đất số 262, tờ bản đồ số 05, diện tích 296m^2 đứng tên hộ ông Trần Văn Khanh trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện Thuận Thành, tỉnh Bắc Ninh cấp ngày 26/01/2001.

Xét nguồn gốc, quá trình sử dụng Thửa đất số 269 và Thửa đất số 262, tờ bản đồ 05 tại: Tổ dân phố Liễu Khê, phường Song Liễu, tỉnh Bắc Ninh thì như ý kiến trình bày của các đương sự và người làm chứng đều thống nhất thừa nhận: Thửa đất số 262 và Thửa đất số 269 là đất của bố mẹ ông Chính, quá trình sử dụng vào những năm 1980 bố mẹ ông Chính chia cho vợ chồng ông Chính được quản lý, sử dụng Thửa đất số 269, còn Thửa đất số 262 chia cho em trai ông Chính là ông Dương Văn Thu. Sau khi được bố, mẹ chia và giao đất, gia đình ông Chính và gia đình ông Thu đã xây dựng nhà ở và công trình trên phần đất được chia, đồng thời sử dụng lối đi riêng biệt vào các thửa đất. Cụ thể gia đình ông Chính vẫn sử dụng phần đất đang tranh chấp để đi vào đất, còn gia đình ông Thu sử dụng lối đi giáp

với đất nhà ông Thành. Năm 1998 do làm ăn thu lỗ, ông Thu đã thỏa thuận chuyển nhượng nhà, đất tại Thửa đất số 262 cho vợ chồng ông Trần Văn Khanh và bà Nguyễn Thị Bùng. Sau khi vợ chồng ông Khanh bà Bùng nhận chuyển nhượng thửa đất từ ông Thu thì quá trình sử dụng đất giữa gia đình ông Chính và gia đình ông Khanh ổn định không có tranh chấp, ngày 26/01/2001 hộ gia đình ông Chính và hộ gia đình ông Khanh được UBND huyện Thuận thành, tỉnh Bắc Ninh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, công nhận hộ ông Dương Văn Chính được sử dụng Thửa đất số 269, tờ bản đồ 05, diện tích 388m^2, công nhận hộ ông Trần Văn Khanh được sử dụng Thửa đất số 262, tờ bản đồ 05, diện tích 296m^2 (trong diện tích 296m^2 có 16,8m^2 đang tranh chấp)

Xét việc quản lý, sử dụng phần diện 16,8m^2 lối đi đang tranh chấp thấy: Như biên bản xem xét thẩm định tại chỗ, ý kiến trình bày của ông Chính, ông Khánh đều xác định diện tích đất tranh chấp nằm trong diện tích của Thửa đất số 262, tờ bản đồ số 05 được Nhà nước công nhận hộ gia đình ông Khanh có quyền sử dụng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 26/01/2001.

Song xét quá trình hình thành, khai thác sử dụng lối đi: Theo các chứng cứ, tài liệu thì diện tích 16,8m^2 đang tranh chấp được gia đình ông Chính sử dụng để đi ra đường đi chung từ những năm 1980, việc gia đình ông Chính sử dụng diện tích này làm lối đi có từ trước khi gia đình ông Khanh nhận chuyển nhượng Thửa đất số 262 của em trai ông Chính là ông Dương Văn Thu và kể từ năm 1998 cho đến trước ngày 15/8/2021 (ngày UBND xã Song Liễu tiến hành giải quyết tranh chấp đất đai giữa các bên) thì phần diện tích đất tranh chấp vẫn được gia đình ông Chính sử dụng làm lối đi một cách công khai, liên tục, ổn định mà không có tranh chấp. Căn cứ qui định tại các Điều 175 của BLDS qui định về "*Ranh giới giữa các bất động sản liền kề*", Điều 236 của BLDS qui định về "*Xác lập quyền sở hữu tài sản theo thời hiệu*", khoản 3 Điều 254 của BLDS qui định về quyền về "*Lối đi qua trong trường hợp bất động sản được chia cho các chủ sở hữu, chủ sử dụng khác nhau thì khi chia phải dành lối đi cần thiết cho người ở phía trong*" hội đồng xét xử phúc thẩm thấy, tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là ông Chính, bà Hoa công nhận cho gia đình ông Chính, bà Hoa được quyền sử dụng 16,8m^2 nằm trong diện tích 296m^2 của Thửa đất số 262, tờ bản đồ số 05 để làm lối đi vào đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện Thuận Thành, tỉnh Bắc Ninh cấp ngày 26/01/2001 công nhận cho hộ ông Trần Văn Khanh có quyền sử dụng Thửa đất số 262 là có căn cứ, đúng pháp luật nên không có cơ sở để chấp nhận nội dung kháng cáo của ông Khanh, bà Bùng.

Tuy nhiên tại phiên tòa ông Chính, bà Hoa và ông Khanh, bà Bùng đã thương lượng thỏa thuận và thống nhất với nhau về việc "*Vợ chồng ông Chính tự nguyện chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản, đồng thời*

*vợ chồng ông Chính và vợ chồng ông Khanh cũng thống nhất được với nhau về việc vợ chồng ông Chính tự nguyện hỗ trợ cho vợ chồng ông Khanh số tiền 5.000.000đ là tiền chi phí nộp thuế nhà, đất hằng năm mà vợ chồng ông Khanh đã nộp đối với diện tích đất tranh chấ*p". Xét việc thỏa thuận của các đương sự về nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng và hỗ trợ cho nhau khoản chi phí tài chính như đã nêu là tự nguyện, không trái pháp luật và đạo đức xã hội nên cần sửa bản án sơ thẩm ghi nhận sự tự nguyện của các đương sự. Các quyết định khác của bản án sở thẩm cần giữ nguyên.

[3] Về án phí phúc thẩm: Do Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm ghi nhận phần nội dung thỏa thuận của các đương sự như đã nêu, nên người kháng cáo là ông Khanh và bà Bùng không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, trả lại cho ông Khanh, bà Bùng số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 và Điều 148 của BLTTDS 2015. Ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận của các đương sự, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 02/2025/DSST, ngày 15/7/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 9 - Bắc Ninh.

Áp dụng Điều 171, 202, 203 Luật đất đai năm 2013. Điều 26, 34, 35, 39, 235, 264, 266, 147, 157 và 165 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 được sửa đổi bổ sung năm 2019, 2020, 2022, 2023, 2024, 2025. Điều 5 Nghị quyết số: 01/2025/NQ-HĐTP, ngày 27/6/2025 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao "*Hướng dẫn áp dụng một số qui định về tiếp nhận nhiệm vụ thực hiện thẩm quyền của các tòa án nhân dân*". Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí toà án. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Dương Văn Chính, bà Tạ Thị Hoa.

1. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: S 608157, vào sổ số 00774/QSDĐ/267/QĐUB do UBND huyện Thuận Thành cấp ngày 26/01/2001 cho hộ ông Trần Văn Khanh đối với Thửa đất số 262, tờ bản đồ số 5, diện tích 296m^2 tại thôn Liễu Khê, xã Song Liễu, thị xã Thuận Thành, tỉnh Bắc Ninh (nay là khu phố Liễu Khê, phường Song Liễu, tỉnh Bắc Ninh).

2. Ông Dương Văn Chính, bà Tạ Thị Hoa được quyền sử dụng diện tích 16,8m^{2}thuộc thửa số 262, tờ bản đồ 5 tại khu phố Liễu Khê, phường Song Liễu, tỉnh Bắc Ninh để sử dụng làm lối đi.(Mốc: A', 18, 17, 16, N, O, A'. Có sơ đồ kèm theo, là bộ phận không tách rời của bản án).

- Ghi nhận sự thỏa thuận của các được sự về việc Dương Văn Chính và bà Tạ Thị Hoa tự nguyện hỗ trợ cho ông Trần Văn Khanh và bà Nguyễn Thị Bùng

5.000.000đ là tiền chi phí nộp thuế nhà đất do vợ chồng ông Chính bà Bùng đã bỏ ra

3. Các đương sự có quyền liên hệ với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

4. Không chấp nhận yêu cầu của Dương Văn Chính, bà Tạ Thị Hoa yêu cầu ông Trần Văn Khanh, bà Nguyễn Thị Bùng phải tháo dỡ 4 hàng gạch, ốp tấm tôn cao 70cm lên bức tường gạch cao 2,3m của ông Chính, bà Hoa.

5. Về chi phí tố tụng: Ghi nhận sự tự nguyện của ông Dương Văn Chính và bà Tạ Thị Hoa về việc chịu toàn bộ 15.800.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản. Xác nhận ông Chính, bà Khanh đã nộp đủ tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và tiền chi phí định giá tài sản.

6. Về án phí DSST: - Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Chính, bà Hoa; Ông Khanh, bà Bùng phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

7. Về án phí DSPT: Ông Trần Văn Khanh và bà Nguyễn Thị Bùng không phải chịu án phí DSPT, trả lại cho ông Khanh, bà Bùng số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu số: 0003815, ngày 01/8/2025 của Phòng thi hành án dân sự khu vực 9- Bắc Ninh.

8. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật./.

Nơi nhận:
- TAND tối cao;
- VKSND tối cao;
- VKSND tỉnh Bắc Ninh.
- TAND khu vực vực 9 - BN.
- THADS khu vực 9 - BN.
- Người tham gia tố tụng.
- Lưu HS/Vp.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩmphán - Chủ toạ phiên toà

Đỗ Thế Bình

5.000.000đ là tiền chi phí nộp thuế nhà đất do vợ chồng ông Chính bà Bùng đã bỏ ra

3. Các đương sự có quyền liên hệ với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

4. Không chấp nhận yêu cầu của Dương Văn Chính, bà Tạ Thị Hoa yêu cầu ông Trần Văn Khanh, bà Nguyễn Thị Bùng phải tháo dỡ 4 hàng gạch, ốp tấm tôn cao 70cm lên bức tường gạch cao 2,3m của ông Chính, bà Hoa.

5. Về chi phí tố tụng: Ghi nhận sự tự nguyện của ông Dương Văn Chính và bà Tạ Thị Hoa về việc chịu toàn bộ 15.800.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản. Xác nhận ông Chính, bà Khanh đã nộp đủ tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và tiền chi phí định giá tài sản.

6. Về án phí DSST: - Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Chính, bà Hoa; Ông Khanh, bà Bùng phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

7. Về án phí DSPT: Ông Trần Văn Khanh và bà Nguyễn Thị Bùng không phải chịu án phí DSPT, trả lại cho ông Khanh, bà Bùng số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu số: 0003815, ngày 01/8/2025 của Phòng thi hành án dân sự khu vực 9- Bắc Ninh.

8. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật./.

CÁC THẨM PHÁN **THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Phạm Văn Tú **Nguyễn Thị Hằng** **Đỗ Thế Bình**