

TÒA ÁN NHÂN DÂN

TỈNH BẮC NINH

Bản án số: 31/2026/DS-PT

Ngày 15 - 01 - 2026

“V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất”

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA 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 Nguyễn Thị Hằng

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Việt Hùng; Bà Phạm Thị Chuyên

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Thương Hiền - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Ninh tham gia phiên tòa:
Ông Đặng Thanh Minh - Kiểm sát viên

Trong ngày 15 tháng 01 năm 2026, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh xét xử vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 373/2025/TLPT- DS ngày 20 tháng 11 năm 2025 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” do bản án dân sự sơ thẩm số 16/2025/DS-ST ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 5 - Bắc Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 109/2025/QĐ-PT ngày 26 tháng 11 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa số: 151/2025/QĐ-PT ngày 24 tháng 12 năm 2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1962 (có mặt)

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

- Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bà Nguyễn Thị M: Ông Nguyễn Doãn H; ông Đậu Huy Gi; ông Đặng Lam Gi1 - Luật sư thuộc Công ty TNHH HTC Việt Nam; Đoàn luật sư thành phố Hà Nội. (Ông Hùng có mặt).

Địa chỉ: Tầng 15, Tòa nhà đa năng số 169, Nguyễn Ngọc Vũ, phường Yên Hòa, thành phố Hà Nội.

- Bị đơn:

1. Anh Trần Văn T, sinh năm 1983 (vắng mặt)

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

- Người đại diện theo ủy quyền của anh Trần Văn T: Chị Trần Thị NA, sinh năm 1988; địa chỉ: phòng 607, tầng 6 (tòa 18 tầng) chung cư Q, phường B, tỉnh Bắc Ninh (có mặt)

2. Chị Trần Thị NA, sinh năm 1988 (có mặt)

Địa chỉ: Phòng 607, tầng 6 (tòa 18 tầng) chung cư Q, phường B, tỉnh Bắc Ninh.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: UBND phường C, tỉnh Bắc Ninh (là người kế thừa quyền, nghĩa vụ của UBND thị xã C)

Đại diện theo uỷ quyền: Ông Cao Văn D- Phó Trưởng Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường C, tỉnh Bắc Ninh (có đơn xin vắng mặt).

Người kháng cáo: Nguyên đơn Nguyễn Thị M

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2025/DS-ST ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Toà án nhân dân khu vực 5 - Bắc Ninh, nội dung vụ án như sau:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị M trình bày: Bà là công nhân của Công ty xây lắp Lâm nghiệp Lục Ngạn (gọi tắt là công ty Lâm nghiệp). Năm 1991 công ty Lâm nghiệp tổ chức thanh lý nhà, đất để xe; bà đăng ký mua 02 thửa đất liền kề nhau ký hiệu S1 và S4 có tổng diện tích là 2.358 m² với giá là 4.000.000đ. Trong đó thửa S1 có 02 nhà để xe; thửa S4 không có tài sản, công trình gì trên đất. Khoảng năm 1993 bà về ở trên đất tại 01 gian nhà để xe, cuối năm 1993 làm nhà trên thửa S4, đến cuối năm 1994 làm nhà xong thì chuyển lên ở nhà mới, không ở gian nhà để xe nữa. Năm 2000 bà kê khai đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là GCNQSDĐ) đối với 02 thửa S1, S4; ngày 28/9/2000 được UBND huyện Lục Ngạn cấp GCNQSDĐ số 050187, số vào sổ cấp giấy chứng nhận 01509 QSDĐ/ QĐ412 QĐ/UB(H) với diện tích 2.697 m² tại thôn Trung Nghĩa, xã Nghĩa Hồ, huyện Lục Ngạn đứng tên Nguyễn Thị Hồng M. Do tin tưởng cơ quan nhà nước và không hiểu biết, nên bà không kiểm tra lại sơ đồ thửa đất đi kèm trong GCNQSDĐ và không phát hiện việc bị cấp thiếu diện tích đất theo như sơ đồ mua của công ty Lâm nghiệp, không phát hiện việc cấp sai tên. Thửa đất bà đang sử dụng và được cấp GCNQSDĐ có hiện trạng như sau: phía Nam giáp đất nhà ông Tuấn, bà Hoan; phía Tây giáp đất nhà bà Hạnh, ông Trịnh; phía Bắc giáp đất nhà ông Hải, bà Động; phía Đông giáp phần diện tích đất mà bà cho bà Đ ở nhờ (bà Đ đã được cấp GCNQSDĐ). Toàn bộ ranh giới thửa đất đang sử dụng đều được bà xây tường bao ngăn cách với các thửa đất khác. Bức tường bao xây cay vôi ngăn giữa thửa đất bà sử dụng với thửa đất cho bà Đ ở nhờ là do bà xây dựng vào khoảng năm 1997, hiện nay tường bao vẫn còn nguyên trạng, mục đích xây tường là để chăn nuôi chứ không phải để phân tách hai thửa đất.

Về quá trình sử dụng đất, tài sản trên đất của bà Nguyễn Thị Đ: Khoảng năm 1995, 1996 bà Nguyễn Thị Đ là người đi buôn sắt vụn vào hời ở nhờ (trước đó hai người không quen biết nhau). Do thương hoàn cảnh khó khăn nên bà đồng ý cho bà Đ ở nhờ 01 gian nhà để xe cạnh gian nhà trước đây bà ở; 01 gian nhà để xe còn lại bà đã tháo dỡ khi làm nhà mới. Việc cho bà Đ mượn nhà để xe và một phần diện tích đất để ở nhờ thì chỉ nói với nhau bằng miệng, không lập văn bản, giấy tờ gì, không có người chứng kiến. Khoảng năm 1997, 1998 bà Đ tháo dỡ 01 gian nhà để xe bà Đ ở nhờ rồi bán sắt lấy tiền, còn gỗ, ngói, cay thì dùng để xây dựng nhà khác để ở (hiện nay vẫn còn móng nhà). Khi bà Đ xây nhà, bà có qua ngăn không cho xây nhưng bà Đ không nghe mà tiếp tục xây dựng; bà cũng không báo chính quyền địa phương hoặc cơ quan có thẩm quyền can thiệp. Năm 2005 bà Đ xây dựng 01 diện thờ trên đất, bà có can ngăn nhưng

bà Đ không nghe mà còn đánh bà. Trên đất bà Đ còn trồng cây cối, lâm lộc như vải, mít... Đến năm 2016 bà mới được biết việc bà Đ được UBND huyện Lục Ngạn cấp GCNQSDĐ đối với phần diện tích đất bà Đ mượn ở nhờ. Sau đó bà đã làm đơn đến các cơ quan có thẩm quyền để giải quyết nhưng chưa được. Bà xác định UBND huyện Lục Ngạn cấp GCNQSDĐ số S 050113, vào sổ cấp GCNQSDĐ số 01435 QSDĐ/QĐ412QĐ-UB(H) ngày 28/9/2000 đối với diện tích 222m²; mục đích sử dụng: đất ở thuộc thôn Trung Nghĩa, xã Nghĩa Hồ, huyện Lục Ngạn, tỉnh Bắc Giang đứng tên hộ bà Nguyễn Thị Đ là không đúng quy định; không đúng đối tượng sử dụng đất. Phần đất trên thuộc quyền quản lý, sử dụng của bà, bà Đ chỉ là người mượn để ở nhờ, bà chưa lần nào bán hoặc nhận tiền của bà Đ. Cuối năm 2020 bà Đ chết, hiện nay có con của bà Đ là anh Trần Văn T, chị Trần Thị NA là người đang quản lý, sử dụng đất. Nay bà khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết các vấn đề sau:

1. Buộc anh Trần Văn T, chị Trần Thị NA phải tháo dỡ, di dời tài sản là các công trình xây dựng; cây cối, lâm lộc trên đất và trả cho bà diện tích đất 222m² tại thửa đất số 81, tờ bản đồ số 10, địa chỉ tại xóm 1, thôn Trung Nghĩa, xã Nghĩa Hồ, huyện Lục Ngạn, tỉnh Bắc Giang.

2. Công nhận quyền sử dụng của bà đối với diện tích 222 m², tại thửa đất số 81, tờ bản đồ số 10, địa chỉ tại xóm 1, thôn Trung Nghĩa, xã Nghĩa Hồ, huyện Lục Ngạn, tỉnh Bắc Giang.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ngoài các yêu cầu trên bà M đề nghị hủy GCNQSDĐ số 01435 QSDĐ/QĐ412 QĐ-UB(H) do UBND huyện Lục Ngạn cấp ngày 28/9/2000 đối với diện tích đất 222 m²; mục đích sử dụng: đất ở thuộc thôn Trung Nghĩa, xã Nghĩa Hồ, huyện Lục Ngạn, tỉnh Bắc Giang (nay là Tổ dân phố T, phường C, tỉnh Bắc Ninh) đứng tên hộ bà Nguyễn Thị Đ.

Bị đơn là anh Trần Văn T, chị Trần Thị NA điều trình bày:

Anh, chị có mẹ là bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1957, chết ngày 12/12/2020, có bố là Trần Văn Hướng, sinh năm 1960, chết ngày 05/01/1996. Tuy nhiên bố, mẹ đã ly hôn từ năm 1988. Năm 1990 ba mẹ con lên huyện Lục Ngạn sinh sống, còn bố vào miền nam và không lần nào chung sống cùng ba mẹ con. Khi bà Đ chết không để lại di chúc, hàng thừa kế thứ nhất gồm có anh chị, ngoài ra không còn ai khác.

Khi còn sống bà Đ có tạo lập được tài sản là quyền sử dụng đất tại tờ bản đồ (thôn), thửa số (Trung Nghĩa), diện tích 222 m²; mục đích sử dụng: đất ở, địa chỉ thôn Trung Nghĩa, xã Nghĩa Hồ, huyện Lục Ngạn, tỉnh Bắc Giang được UBND huyện Lục Ngạn cấp GCNQSDĐ số S 050113, vào sổ cấp GCNQSDĐ số 01435 QSDĐ/QĐ412QĐ-UB(H) ngày 28/9/2000 đứng tên hộ bà Nguyễn Thị Đ. Thửa đất trên có nguồn gốc do bà Đ mua của bà Nguyễn Thị M từ những năm 1990, 1991 với giá là 1.000.000đ; tài sản trên đất có gian nhà để xe của Công ty xây lắp lâm nghiệp Lục Ngạn thanh lý cho bà M. Sau khi mua đất và tài sản trên đất thì bà Đ phá bỏ nhà xe để xây mới căn nhà cấp 4 ở vị trí khác. Gia đình anh, chị đã sinh sống, quản lý, sử dụng đất cũng như tài sản trên đất kể từ đó cho đến nay. Việc mua bán đất giữa bà Đ và bà M có lập giấy tờ mua bán nhưng do bà M là người giữ. Khoảng đầu năm 2000 bà Đ kê khai, đăng ký và

được UBND huyện Lục Ngạn cấp GCNQSDĐ theo quy định. Tại thời điểm đi kê khai, đăng ký xin cấp GCNQSDĐ thì các hộ trong thôn cũng đi làm thủ tục như bà Đ và đều được cấp GCNQSDĐ cùng thời điểm đó, trong đó có hộ bà Nguyễn Thị M. Khi cán bộ về đo đạc để làm hồ sơ cấp đất thì bà M còn gây khó khăn đòi thêm tiền. Sau đó mẹ anh chị đi vay số tiền 500.000 đ nhà bà Nghiêm Thị Thịnh ở cùng tổ dân phố để trả thêm cho bà M. Việc trả tiền thêm cho bà M thì chỉ đưa tay, không lập văn bản, bà M nhận tiền xong thì đồng ý cho cán bộ đo đạc làm thủ tục cấp đất cho nhà anh chị. Bà M còn kể chuyện việc mẹ anh chị trả tiền thêm cho bà Hải Động xăng dầu ở cùng tổ dân phố. Trong quá trình sử dụng đất gia đình anh chị tạo lập, xây dựng nhiều công trình trên đất như: nhà ở cấp 4; bếp; điện thờ; trồng cây cối lâm lộc trên đất và cùng nhau quản lý, sử dụng cho đến nay không có ai tranh chấp gì. Hiện trạng thửa đất có tiếp giáp như sau: phía Tây giáp đất nhà bà Nguyễn Thị Hồng M (tức bà Nguyễn Thị M); phía Nam giáp đất nhà ông Tuấn, bà Hoan; phía Đông giáp đất nhà ông Hoàng, bà Hạnh; phía Bắc giáp với đường thôn. Ranh giới thửa đất giữa nhà anh chị và các hộ xung quanh đều được thể hiện bằng tường bao do các hộ đó xây dựng. Các hộ đều sử dụng phần diện tích đất theo hiện trạng một cách ổn định, có ranh giới, mốc giới rõ ràng và không tranh chấp gì. Tường bao ngăn cách thửa đất nhà anh, chị và thửa nhà bà M là do bà M xây dựng vào năm 1999 trước khi các hộ làm GCNQSDĐ. Nay bà Nguyễn Thị M khởi kiện yêu cầu tháo dỡ, di dời tài sản là các công trình xây dựng; cây cối, lâm lộc trên đất và trả cho bà Nguyễn Thị M diện tích đất 222 m² tại thửa đất số 81, tờ bản đồ số 10, địa chỉ tại xóm 1, thôn Trung Nghĩa, xã Nghĩa Hồ, huyện Lục Ngạn, tỉnh Bắc Giang; Yêu cầu công nhận quyền sử dụng trên là của bà Nguyễn Thị M thì anh chị không đồng ý.

****Những Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:***

UBND phường C do ông Cao Văn D, Phó Trưởng Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường C là đại diện theo ủy quyền trình bày:

Về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất của hộ bà Nguyễn Thị M tại thửa số 82, tờ bản đồ số 10 và bà Nguyễn Thị Đ tại thửa số 81, tờ bản đồ số 10: Cả hai thửa đất trên đều có nguồn gốc là đất của Công ty xây lắp Lâm nghiệp Hà Bắc, công ty xây lắp đã giao cho cán bộ, công nhân kết hợp cùng với việc thanh lý tài sản trên đất. Năm 2000, thực hiện chủ trương của Nhà nước, UBND xã Nghĩa Hồ có triển khai lập hồ sơ đề nghị cấp GCNQSDĐ cho tất cả các hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có đủ điều kiện cấp GCNQSDĐ đất theo quy định của pháp luật trên địa bàn xã Nghĩa Hồ. UBND xã đã thuê Trung tâm đo đạc để đo diện tích, vẽ sơ đồ và thiết lập hồ sơ cho các hộ gia đình, cá nhân. Căn cứ vào kết quả đo đạc, các hộ gia đình làm Đơn đăng ký quyền sử dụng đất, trong đó có hộ bà Nguyễn Thị M (Nguyễn Thị Hồng M) và hộ bà Nguyễn Thị Đ (có diện tích và sơ đồ cụ thể theo đơn). Căn cứ vào đơn đề nghị của các hộ gia đình, UBND xã Nghĩa Hồ đã thực hiện quy trình thủ tục cấp GCNQSDĐ theo đúng quy định. Ngày 23/5/2000 UBND huyện Lục Ngạn ban hành Quyết định thành lập Hội đồng đăng ký đất xã Nghĩa Hồ, Hội đồng đăng ký đất xã đã tiến hành xét duyệt, niêm yết công khai đủ 15 ngày danh sách các hộ đề nghị cấp

GCNQSDĐ, trong thời gian niêm yết công khai không công dân nào có ý kiến gì. UBND xã đã lập Tờ trình gửi UBND huyện Lục Ngạn. Sau khi hoàn thiện các thủ tục theo quy định, UBND huyện Lục Ngạn đã ban hành Quyết định cấp GCNQSDĐ cho các hộ gia đình.

Về việc cấp GCNQSDĐ số S 050113 ngày 28/9/2000 đứng tên hộ bà Nguyễn Thị Đ và cấp GCNQSDĐ số 050187, đứng tên Nguyễn Thị Hồng M: Ngày 28/9/2000, UBND huyện Lục Ngạn ban hành Quyết định số 412/QĐ-UBND (H) về việc cấp GCNQSDĐ cho bà Nguyễn Thị Đ, với diện tích 222m² đất ở tại nông thôn. Ngày 28/9/200, UBND huyện Lục Ngạn ban hành Quyết định số 412/QĐ-UBND (H) về việc cấp GCNQSDĐ cho bà Nguyễn Thị Hồng M, với diện tích 2697m² (trong đó: đất ở tại nông thôn 400m²; đất vườn: 2297m²). Các thửa đất được cấp GCNQSDĐ nêu trên đều được thực hiện đúng theo quy định tại Thông tư số 346/1998/TT-TCĐC ngày 16/3/1998 của Tổng cục Địa chính hướng dẫn thủ tục đăng ký đất đai, lập hồ sơ địa chính và cấp GCNQSDĐ. Người đứng tên Nguyễn Thị Hồng M trong GCNQSDĐ với Nguyễn Thị M, sinh ngày 22/7/1962; căn cước công dân số 027162010251 là cùng một người. Theo GCNQSDĐ được cấp thì thửa đất cấp cho bà M giảm đi so với thực tế sử dụng hiện nay; thửa đất cấp cho bà Đ tăng lên, không đúng với diện tích được cấp. Lý do có sự chênh lệch về diện tích trong GCNQSDĐ và diện tích đo đạc thực tế là do trước đây khi lập hồ sơ cấp GCNQSDĐ dựa vào việc người dân tự kê khai, đo đạc thủ công bằng thước tay, tính chính xác của phương pháp đo đạc này không cao hoặc trong quá trình sử dụng đất các hộ liên kế đã đổi một phần diện tích đất cho nhau.

Về hồ sơ giải quyết tranh chấp đất đai ở cơ sở giữa hộ bà M và hộ bà Đ vào tháng 3/2016 và tháng 9/2016: Hiện nay UBND phường C không có tài liệu bàn giao sau khi sáp nhập đơn vị hành chính liên quan đến hồ sơ giải quyết tranh chấp đất đai ở cơ sở giữa hộ bà M và hộ bà Đ vào tháng 3/2016 và tháng 9/2016. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị M, UBND phường C không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án xem xét theo quy định.

* Tại biên bản xác minh với ông Từ Văn L - nguyên Chủ tịch UBND xã Nghĩa Hồ thời kỳ 1994 – 2004; ông Trần Cao L1 - nguyên Trưởng thôn Trung Nghĩa, xã Nghĩa Hồ thời kỳ 1999 – 2004 và ông Cầm Thanh T - nguyên Cán bộ địa chính xã Nghĩa Hồ thời kỳ 1999 – 2003 đều cung cấp: Năm 1999 -2000 xã Nghĩa Hồ có chủ trương làm hồ sơ cấp GCNQSDĐ cho các hộ đang trực tiếp sử dụng đất và có thuê trung tâm đo đạc của sở địa chính Bắc Giang đo đạc và thiết lập toàn bộ hồ sơ các hộ dân và hồ sơ xin cấp đất theo quy định của nhà nước. Theo đó, những hộ dân đang trực tiếp sử dụng đất tự kê khai, chỉ danh giới cho cán bộ, cơ quan chuyên môn đo đạc. Sau đó thì tất cả các hộ gia đình ký xác nhận vào đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất được cán bộ của trung tâm đo đạc tổng hợp, báo cáo UBND xã Nghĩa Hồ (Hội đồng đăng ký xét duyệt quyền sử dụng đất của xã trong đó có ông là thành viên). Sau khi hội đồng xét duyệt xong thì thông báo, niêm yết danh sách tại các thôn.

* Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản ngày 28/4/2025 xác định:

Hiện trạng Quyền sử dụng đất có diện tích 222 m² thuộc thôn Trung Nghĩa, xã Nghĩa Hồ, huyện Lục Ngạn, tỉnh Bắc Giang được UBND huyện Lục Ngạn cấp GCNQSDĐ số S 050113 ngày 28/9/2000 đứng tên hộ bà Nguyễn Thị Đ như sau: Phía Đông Bắc tiếp giáp đất của bà Phan Thị Hạnh; Phía Đông Nam tiếp giáp với đất nhà La Văn Tuấn; Phía Bắc tiếp giáp với đất nhà bà Nguyễn Thị M và đường thôn; Phía Tây tiếp giáp với đất nhà bà Nguyễn Thị M.

Tài sản trên đất gồm có: Nhà ở cấp 4 loại 1, diện tích 40,11m² trị giá 140.385.000đ; Bán mái loại 3 (phía hiên nhà) diện tích 16,38 m² trị giá 4.422.000đ; Nhà vệ sinh loại A, diện tích 3,64 m² trị giá 564.200đ; Nhà bếp loại A diện tích 9,76 m² trị giá 12.883.200đ; Bán mái loại 1 (phía hiên nhà bếp, nhà vệ sinh) diện tích 11,59 m² trị giá 1.506.700đ; Sân bê tông diện tích 16,38 m² + 11,59 m² trị giá 3.915.800đ; 01 cây khế đường kính gốc 19cm giá 740.000đ; 01 cổng sắt diện tích 5,06 m² trị giá 5.515.400đ; 05 cây mít đường kính gốc từ 15 – 19 cm trị giá 3.175.000đ; 01 cây mít đường kính gốc 20 cm trị giá 740.000đ; các công trình trên đất đều do anh Trần Văn T xây dựng năm 2023; cây cối lâm lộc trên đất đều do anh T trồng khoảng trên 02 năm tuổi.

Với nội dung trên bản án dân sự sơ thẩm số 16/2025/DSST ngày 15/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 5 – Bắc Ninh đã căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 227, Điều 228, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 176 của Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 155, Điều 221 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 34, Điều 35, Điều 36, Điều 73 Luật đất đai năm 1993; Điều 46, Điều 47, Điều 48, Điều 49, Điều 50, Điều 52, Điều 105 Luật đất đai năm 2003; Điều 98, Điều 99, Điều 100 luật đất đai năm 2013; Điều 12 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 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. Xử:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị M đối với anh Trần Văn T, chị Trần Thị NA về việc phải tháo dỡ, di dời tài sản; trả lại diện tích đất; công nhận quyền sử dụng đất đối với thửa số 81, tờ bản đồ số 10; địa chỉ: Tổ dân phố T, phường C, tỉnh Bắc Ninh (được UBND huyện Lục Ngạn cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01435 QSDĐ/QĐ412QĐ-UB(H) ngày 28/9/2000; diện tích đất 222 m²; mục đích sử dụng: đất ở; đứng tên hộ bà Nguyễn Thị Đ).

Ngoài ra bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo, quyền yêu cầu thi hành án.

Ngày 27/8/2025, bà Nguyễn Thị M có đơn kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm số 16/2025/DSST ngày 15/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 5 - Bắc Ninh, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, trong đó buộc ông Trần Văn T, bà Trần Thị NA phải di chuyển tài sản là ngôi nhà có diện tích khoảng 60m², hoàn trả cho bà M diện tích đất 220m² tại thửa đất số 81, tờ bản đồ số 10, địa chỉ Xóm 1, thôn Trung Nghĩa, xã Nghĩa Hồ, huyện Lục Ngạn, tỉnh Bắc Giang, nay là Tổ dân phố T, phường C, tỉnh Bắc Ninh. Huỷ GCNQSDĐ số 050113 số vào sổ cấp GCNQSDĐ số 01435 do UBND huyện Lục Ngạn cấp ngày 28/9/2000 cho bà

Nguyễn Thị Đ vì cấp sai đối tượng; Công nhận quyền sử dụng của bà M đối với diện tích đất 220m² tại thửa đất số 81, tờ bản đồ số 10, địa chỉ Xóm 1, thôn Trung Nghĩa, xã Nghĩa Hồ, huyện Lục Ngạn, tỉnh Bắc Giang, nay là TDP Trung Nghĩa, phường Chũ, tỉnh Bắc Ninh hiện đang bị ông Tiệp, bà Ngọc Anh chiếm giữ trái phép.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà M giữ nguyên kháng cáo, giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, các đương sự không thỏa thuận được việc giải quyết tranh chấp.

Nguyên đơn trình bày: Thửa đất số 81, tờ bản đồ số 10 có nguồn gốc của bà mua của công ty xây lắp lâm nghiệp Lục Ngạn, bà chỉ cho bà Đ mượn đất, không chuyển nhượng đất cho bà Đ. Việc bà Đ tự ý kê khai, cấp GCNQSDĐ là không đúng quy định, không được bà đồng ý, đề nghị HĐXX sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà. Bà xác định luật sư Hùng vừa là người đại diện theo uỷ quyền, vừa là người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bà, bà nhất trí với lời trình bày, tranh luận của luật sư Hùng tại phiên toà phúc thẩm, không tranh luận gì thêm.

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày, tranh luận: Bản án sơ thẩm đã xác định không đúng quan hệ pháp luật. Có đủ căn cứ xác định thửa đất bà Đ sử dụng, sau này là anh T và chị NA sử dụng là của bà Nguyễn Thị M, bà M chỉ cho bà Đ ở nhờ, không có việc bà M chuyển nhượng đất cho bà Đ. Toàn bộ hồ sơ cấp GCNQSDĐ cho bà Đ đã vi phạm nghiêm trọng trình tự, thủ tục cấp GCNQSDĐ theo quy định của Luật đất đai năm 1993, không đúng chủ thể sử dụng, không đúng nguồn gốc đất. Hồ sơ cấp đất có dấu hiệu giả mạo, chữ ký bà M trong hồ sơ cấp GCNQSDĐ đối với chủ thể giáp ranh không phải của bà M đã được xác định tại kết luận giám định số 50 ngày 11/5/2020. Do đó đã xâm phạm đến quyền, lợi ích hợp pháp của bà M. Bản án sơ thẩm đã không đánh giá đầy đủ tài liệu, chứng cứ, chỉ dựa trên lời khai của chị NA, anh T và một số người làm chứng là không khách quan. Do đó, đề nghị HĐXX hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm để giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm, hoặc chấp nhận toàn bộ kháng cáo và yêu cầu khởi kiện bà M đã nêu.

Bị đơn Trần Thị NA trình bày: Chị chỉ biết mẹ chị đã mua thửa đất trên của bà M từ khoảng năm 1994, 1995, sau đó mẹ con chị đã ở trên đất từ đó đến nay. Mẹ chị đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong quá trình sử dụng, mẹ chị đã phát nhà cũ để xây nhà mới, xây điện thờ trên đất nhưng bà M không có bất cứ ý kiến phản đối nào. Ngoài ra, bà M đã tự xây bức tường cấm mảnh chai, rào thép, ngăn cách ranh giới giữa hai thửa đất nhà bà M và nhà chị. Do đó đề nghị Toà án xem xét bảo vệ quyền lợi cho anh T và chị, không chấp nhận kháng cáo của bà M.

Tham gia phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Ninh phát biểu ý kiến: Quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý đến khi mở phiên tòa và tại phiên tòa, HĐXX, thư ký đã thực hiện đúng, đủ quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Sau khi xem xét yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị M, các tài liệu, chứng cứ, đại diện Viện kiểm sát xác định không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo, đề nghị HĐXX phúc thẩm: áp dụng khoản 1 Điều 308, điều 313 Bộ luật tố tụng dân sự, xử: không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị M, giữ nguyên

Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2025/DS-ST ngày 15/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 5 - Bắc Ninh. Bà M là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

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 tố tụng: Tại phiên tòa, nguyên đơn, người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, bị đơn có mặt. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai. HĐXX căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vụ án theo quy định.

[2]. Bà Nguyễn Thị M kháng cáo trong thời hạn, thuộc trường hợp được miễn nộp tiền tạm ứng án phí, HĐXX chấp nhận xem xét kháng cáo của bà M theo quy định.

[3]. Xét kháng cáo của bà Nguyễn Thị M, lời khai của các đương sự, tài liệu, chứng cứ đã thu thập được, HĐXX thấy:

[4]. Nguyễn Thị M hiện đang quản lý, sử dụng thửa đất số 82, tờ bản đồ số 10, diện tích 2239m² (theo bản đồ chỉnh lý năm 2009) tại Tổ dân phố T, phường C, tỉnh Bắc Ninh. Thửa đất trên theo GCNQSDĐ số 050187, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận 01509 QSDĐ/QĐ/UB(H) ngày 28/9/2000 của UBND huyện Lục Ngạn cấp cho hộ bà Nguyễn Thị Hồng M (cũng là bà Nguyễn Thị M) là thửa đất, tờ bản đồ Thôn Trung Nghĩa, xã Nghĩa Hồ, huyện Lục Ngạn, có diện tích đất 2.697 m², trong đó có 400m² đất ở và 2297m² đất vườn.

[5]. Anh Trần Văn T, chị Trần Thị NA là con của bà Nguyễn Thị Đ hiện đang quản lý, sử dụng thửa đất số 81, tờ bản đồ số 10, diện tích 235m² (theo bản đồ chỉnh lý năm 2009) tại Tổ dân phố T, phường C, tỉnh Bắc Ninh. Thửa đất trên đã được UBND huyện Lục Ngạn cấp GCNQSDĐ số S 050113, vào sổ cấp GCNQSDĐ số 01435 QSDĐ/QĐ412 QĐ-UB(H) ngày 28/9/2000 đứng tên hộ bà Nguyễn Thị Đ, diện tích đất 222m²; mục đích sử dụng: đất ở thuộc thôn Trung Nghĩa, xã Nghĩa Hồ, huyện Lục Ngạn, tỉnh Bắc Giang.

[6]. Về nguồn gốc, quá trình sử dụng đất: Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời khai của các đương sự cho thấy cả 02 thửa đất trên có nguồn gốc thuộc quyền quản lý của Công ty xây lắp Lâm nghiệp Lục Ngạn (viết tắt là công ty Lâm nghiệp Lục Ngạn). Ngày 20/12/1991 công ty lâm nghiệp Lục Ngạn và Bà Nguyễn Thị M đã có biên bản bàn giao nhà thanh lý và diện tích đất lâm nghiệp kinh tế VAC, theo nội dung của biên bản thì công ty thanh lý 02 nhà để xe trên đất, 03 gian nhà tranh và công trình vệ sinh, đồng thời giao cho bà Nguyễn Thị M 02 thửa đất liền kề nhau ký hiệu S1 và S4, tổng diện tích là 2.358,5 m² để bà M làm kinh tế VAC. Trong đó thửa S1 có 02 gara ô tô, 03 gian nhà tranh và công trình vệ sinh; thửa S4 không có tài sản, công trình gì trên đất. Bà M đã thanh toán cho Công ty Lâm nghiệp Lục Ngạn số tiền 4.000.000 đồng. Sau khi nhận bàn giao nhà thanh lý và diện tích đất, khoảng năm 1993 bà M về ở tại 01 gian nhà để xe trên thửa S1, cuối năm 1993 bà M làm nhà trên thửa S4, đến cuối năm 1994 làm nhà xong thì bà M chuyển lên ở nhà mới và không ở gian nhà để xe nữa. Khoảng năm 1995, 1996 bà M cho bà Đ ở nhờ 01 gian nhà

để xe cạnh gian nhà trước đây bà M ở thuộc thửa S1; 01 gian nhà để xe còn lại thì bà M đã tháo dỡ khi làm nhà mới. Khoảng năm 1997, 1998 bà Đ tháo dỡ gian nhà để xe bán sắt lấy tiền; còn gỗ, ngói, cay thì dùng để xây dựng nhà khác để ở. Năm 2000 cả bà M và bà Đ đều được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất đang ở. Năm 2005 bà Đ xây dựng 01 điện thờ trên đất bà Đ sử dụng. Giữa thửa đất bà M quản lý, sử dụng và thửa đất bà Đ quản lý, sử dụng bà M có xây bức tường ngăn cách. Trên phần diện tích đất bà Đ sử dụng ngoài xây nhà ở, điện thờ, bà Đ còn trồng cây cối, lâm lộc như: Vải, mít...

[7]. Bà Nguyễn Thị M xác định phần diện tích đất hiện nay anh T, chị NA là con bà Đ quản lý, sử dụng là đất của bà M cho bà Đ mượn nên yêu cầu anh T và chị NA phải tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản trả lại cho bà M thửa đất trên. Anh Trần Văn T, chị Trần Thị NA đều xác định diện tích đất anh, chị đang quản lý, sử dụng là do bà Nguyễn Thị Đ mua (nhận chuyển nhượng) của bà M từ khoảng năm 1991 với giá 1.000.000 đồng, không thừa nhận việc bà Đ mượn đất ở nhờ như bà M trình bày.

[8]. Căn cứ lời khai của các đương sự, tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, HĐXX thấy: Thửa đất tranh chấp là thửa đất số 81, tờ bản đồ số 10 (theo bản đồ đo đạc năm 2009). Thửa đất trên có nguồn gốc của bà Nguyễn Thị M được công ty xây lắp Lâm Nghiệp Lục Ngạn giao cho khi thanh lý tài sản và giao đất làm kinh tế. Từ năm 1995, 1996 thì bà Đ đã ở trên diện tích đất này do được bà M cho phép ở. Quá trình sử dụng, năm 1997 bà Đ đã phá gian nhà bà M được thanh lý để xây nhà mới trên đất, năm 2000 thửa đất trên đã được xã Nghĩa Hồ cho đo đạc, sau đó bà Đ thực hiện việc kê khai, đăng ký xin cấp GCNQSDĐ đối với diện tích đang sử dụng là 222m². Việc thực hiện đo đạc, làm hồ sơ kê khai cấp GCNQSDĐ của bà Nguyễn Thị Đ được UBND xã thực hiện đồng bộ, cùng thời điểm đối với thửa đất của bà M đang quản lý, sử dụng và các hộ dân khác trong thôn Trung Nghĩa, xã Nghĩa Hồ, huyện Lục Ngạn. Ngày 28/9/2000, UBND huyện Lục Ngạn đã có quyết định số 412/QĐ-UB(H) cấp GCNQSDĐ cho các chủ sử dụng đất đủ điều kiện tại xã Nghĩa Hồ, theo danh sách có hộ bà Nguyễn Thị Hồng M và hộ bà Nguyễn Thị Đ. Theo GCNQSDĐ số S050113, số vào sổ cấp GCNQSDĐ số 01436 QSDĐ QĐ412 QQD/UB(H) ngày 28/9/2000, hộ bà Nguyễn Thị Đ được quyền sử dụng diện tích 222m² tại thửa đất thôn Trung Nghĩa, xã Nghĩa Hồ; theo GCNQSDĐ số 050187, số vào sổ cấp giấy chứng nhận 01509 QSDĐ/QĐ412 QĐ/UB(H) ngày 28/9/2000 của UBND huyện Lục Ngạn cấp cho hộ bà Nguyễn Thị Hồng M được quyền sử dụng diện tích đất 2697m². Theo hồ sơ cấp GCNQSDĐ thì thấy việc cấp Giấy chứng nhận trên cơ sở các hộ tự khai theo diện tích đo đạc thủ công cục bộ, trình tự thủ tục kê khai, đăng ký cấp GCNQSDĐ thực hiện đúng quy định. Khi đó, bà M, bà Đ đều là người trực tiếp thực hiện việc kê khai đăng ký cấp GCNQSDĐ, nhưng bà M chỉ kê khai phần diện tích đất mà bà M quản lý, sử dụng, diện tích là 2697m² và phần đất bà M kê khai này không bao gồm phần diện tích đất bà Đ kê khai, sử dụng. Tuy bà M xác định không ký biên bản giáp ranh, song căn cứ hồ sơ cấp đất năm 2000 cho các hộ dân tại Nghĩa Hồ, lời khai của đại diện UBND xã tại thời điểm cấp GCNQSDĐ năm 2000 thì các thửa đất được cấp GCNQSDĐ nêu

trong danh sách đều được thực hiện đúng theo quy định tại Thông tư số 346/1998/TT - TCĐC ngày 16/3/1998 của Tổng cục địa chính hướng dẫn thủ tục đăng ký đất đai, việc lập hồ sơ địa chính và GCNQSDĐ, việc thực hiện các thủ tục công khai, minh bạch. Như vậy, bà M, bà Đ kê khai xin cấp GCNQSDĐ cùng thời điểm, được xã đo đất cùng thời điểm (đo thủ công) thì bà M hoàn toàn có thể biết nhà bà M được đo đất, được cấp GCNQSDĐ của mình đến đâu, vị trí, ranh giới đất như thế nào, đồng thời cùng biết được bà Đào đã được đo đạc, được kê khai, cấp GCNQSDĐ đối với diện tích đất đang sử dụng. Tuy nhiên, bà M không có bất cứ ý kiến phản đối nào.

[9]. Lời khai của chị NA, anh T trong quá trình giải quyết vụ án đều xác định phần diện tích đất gia đình đang sử dụng là do bà Đ đã mua lại của bà M từ năm 1995, 1996 với giá 1.000.000 đồng, do bà M là người giữ giấy chuyển nhượng nên không có để cung cấp cho Tòa án. Bà M không thừa nhận lời khai này và xác định chỉ cho mượn đất. Tuy nhiên, xét quá trình sử dụng đất thì thấy, từ năm 1995 đến nay bà Đ và anh T, chị NA là người trực tiếp quản lý, sử dụng đất. Trong đó, năm 1997 bà Đ đã phá gian nhà xe và xây dựng gian nhà mới để ở, năm 2005 lại xây dựng một điện thờ của cá nhân bà Đ, trồng các cây lâm lộc nhưng bà M không có bất cứ ý kiến phản đối nào, giữa thửa đất nhà bà M và nhà bà Đ, chính bà M đã cho xây tường cao ngăn cách. Bên cạnh đó, tại biên bản làm việc ngày 17/3/2016 của UBND xã Nghĩa Hồ giải quyết tranh chấp về ranh giới đất theo đơn khởi kiện của bà M đã thể hiện ý kiến của bà M, cụ thể *“Giữ nguyên hiện trạng đất có đường kẻ hiện trên bản đồ, đường đi là đường đi chung” (tại bút lục số 236)*. Tại biên bản xác minh việc tranh chấp đất đai ngày 07/9/2016 của UBND xã Nghĩa Hồ giải quyết tranh chấp đất giữa bà M và bà Đ, bà M cũng trình bày *“Quá trình sử dụng tôi ở một gian nhà còn một gian nhà để không. Bà Nguyễn Thị Đ có ở nhờ và tôi đồng ý cho ở nhờ gian còn lại, sau đó bà Đ có bảo tôi nhượng lại cho bà Đ một gian số tiền 1.000.000 đồng, tôi chưa làm thủ tục ký kết giấy tờ thủ tục gì cho bà Đ (một triệu đồng chẵn)*. Như vậy, căn cứ các tài liệu trên cho thấy bà M đã thừa nhận việc gia đình bà Đ sử dụng một phần đất có ranh giới theo như bản đồ đã vẽ, đã thừa nhận có thỏa thuận nhượng lại đất cho bà Đ 1.000.000 đồng. Đồng thời sự việc bà Đ mua đất của bà M còn được bà Nghiêm Thị Thịnh, bà Đào Thị Động là hàng xóm của nhà bà M, bà Đ xác nhận, trong đó bà Thịnh xác định là người cho bà Đ vay số tiền 500.000đ để trả tiền mua đất; bà Động là người được nghe bà M nói chuyện về việc đã bán đất cho bà Đ. Quá trình xét xử ở cấp sơ thẩm, bà M cũng thừa nhận có biết, chứng kiến việc bà Đ tháo dỡ nhà để xe rồi bán 04 cột, 02 kèo bằng sắt trị giá khoảng gần 7.000.000đ rồi lấy tiền đó làm nhà nhưng bà M không có ý kiến phản đối gì, thừa nhận việc bà Đ có trả số tiền 1.000.000đ chia làm nhiều lần nhưng bà M cho rằng đó là tiền bán cột kèo sắt nhà để xe chứ không phải tiền chuyển nhượng đất. Như vậy, có thể thấy có căn cứ để xác định bà Nguyễn Thị M đã chuyển nhượng phần diện tích đất 222m² tại thôn Trung Nghĩa, xã Nghĩa Hồ, huyện Lục Ngạn cho bà Nguyễn Thị Đ với giá 1.000.000 đồng từ trước năm 2000. Do đó, việc bà M yêu cầu Tòa án buộc anh Trần Văn T, chị Trần Thị NA phải phải tháo dỡ, di dời tài sản là các công trình xây dựng, cây

cỏi, lâm lộc trên đất và trả diện tích đất 235 m² (theo đo đạc thực tế ngày 19/7/2019) và yêu cầu Công nhận quyền sử dụng của bà M đối với diện tích đất nêu trên là không có căn cứ.

[10]. Như phân tích, việc bà M xác định không chuyển nhượng đất cho bà Đ là không có căn cứ nên việc cấp GCNQSDĐ số S 050113, vào sổ cấp GCNQSDĐ số 01435 QSĐĐ/QĐ412QĐ-UB(H) do UBND huyện Lục Ngạn cấp ngày 28/9/2000 đối với diện tích đất 222 m; mục đích sử dụng: đất ở thuộc thôn Trung Nghĩa, xã Nghĩa Hồ, huyện Lục Ngạn, tỉnh Bắc Giang (nay là Tổ dân phố T, phường C, tỉnh Bắc Ninh) đứng tên hộ bà Nguyễn Thị Đ là hoàn toàn đúng pháp luật. Do đó bà M yêu cầu hủy GCNQSDĐ nêu trên là không có căn cứ.

[11]. Từ những đánh giá trên, HĐXX phúc thẩm thấy cấp sơ thẩm đã không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị M là hoàn toàn có căn cứ, do đó, HĐXX không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị M, ý kiến, quan điểm tranh luận của bà M và luật sư tại phiên toà. HĐXX nhất trí ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Ninh giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm. Quá trình giải quyết vụ án, HĐXX phúc thẩm thấy cấp sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ pháp luật, thực hiện đúng, đầy đủ thủ tục tố tụng, đưa đầy đủ người tham gia tố tụng.

[12]. Về án phí: Căn cứ điều 148 BLTTDS; điểm đ khoản 1 Điều 12; Khoản 2 Điều 29 Nghị quyết 326/NQ-UBTVQH 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. Bà M là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

[13]. Đối với các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên HĐXX không đặt ra xem xét.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, điều 313; Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự; Điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 4 Điều 26; Khoản 2 điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị M. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 16/2025/DS-ST ngày 15/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 5 – Bắc Ninh.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị M được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

3. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ thời điểm hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bắc Ninh
- TAND khu vực 5 - Bắc Ninh;
- Cục THADS tỉnh Bắc Ninh;
- Các đương sự;
- Lưu HS; VP.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà

Nguyễn Thị Hằng