

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẮC NINH**

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

Bản án số: 95/2026/DS-PT
Ngày: 05 tháng 3 năm 2026
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

**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 Phạm Thị Chuyên

Các thẩm phán: Ông Nguyễn Việt Hùng

Bà Triệu Thị Luyện

- Thư ký phiên tòa: ông Nguyễn Văn Cường - 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 - Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 3 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 417/2026/TLPT- DS ngày 28 tháng 11 năm 2026 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”; do Bản án dân sự sơ thẩm số 94/2025/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4 - Bắc Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa án ra xét xử số 217/2025/QĐ-PT ngày 29 tháng 12 năm 2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1948; Cư trú tại: thôn C, xã M, tỉnh Bắc Ninh.

Trợ giúp viên pháp lý bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Đức T1, Luật sư của Công ty L3, thuộc Đoàn luật sư tỉnh B. Địa chỉ: số E đường L, phường B, tỉnh Bắc Ninh.

- Bị đơn: Anh Nguyễn Văn K, sinh năm 1973 và chị Nguyễn Thị T2, sinh năm 1977; Cư trú tại: thôn C, xã M, tỉnh Bắc Ninh.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Anh Nguyễn Văn K1, sinh năm 1971;

2. Anh Nguyễn Văn K2, sinh năm 1974;

3. Anh Nguyễn Văn K3, sinh năm 1976;

Cùng cư trú tại: thôn C, xã M, tỉnh Bắc Ninh.

4. Chị Nguyễn Thị H, sinh năm 1997;

5. Anh Nguyễn Văn Đ, sinh năm 2000;

Cùng cư trú tại: thôn C, xã M, tỉnh Bắc Ninh.

6. Ông Nguyễn Văn H1, sinh năm 1959; Cư trú tại: thôn C, xã M, tỉnh Bắc Ninh.

7. Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1961; Cư trú tại: thôn D, xã M, tỉnh Bắc Ninh.

8. Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1964; Cư trú tại: thôn C, xã M, tỉnh Bắc Ninh.

9. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1967; Cư trú tại: thôn L, xã M, tỉnh Bắc Ninh.

10. Bà Nguyễn Thị L1, sinh năm 1970; Cư trú tại: tổ dân phố P, phường Đ, tỉnh Bắc Ninh.

11. Ủy ban nhân dân xã M, tỉnh Bắc Ninh.

(Bà T, ông T1 có mặt; những người tham gia tố tụng khác vắng mặt)

- *Người kháng cáo:* nguyên đơn bà Nguyễn Thị T.

NỘI DUNG VỤ ÁN

** Trong đơn khởi kiện và các lời khai tiếp theo, nguyên đơn bà Nguyễn Thị T trình bày:* Bà có chồng là Nguyễn Văn K4, sinh năm 1946 (chết ngày 27/6/1994), vợ chồng bà sinh được 3 người con là Nguyễn Văn K1, sinh năm 1971, Nguyễn Văn K2, sinh năm 1974 và Nguyễn Văn K3, sinh năm 1976. Các con bà đều xây dựng gia đình ở riêng, còn bà ở một mình.

Gia đình bà với gia đình vợ chồng ông M, bà C1 là họ hàng nội tộc, nhưng hai gia đình có mâu thuẫn từ lâu, nên bà coi như không còn họ hàng gì nữa. Gia đình bà và gia đình ông M, bà C1 ở sát cạnh nhau.

Năm 1970, bà xây dựng gia đình với ông K4 và về làm dâu ở trên đất gia đình ông K4. Nguồn gốc thửa đất này là của các cụ gia đình ông K4 để lại từ bao đời trước.

Năm 1969, gia đình ông M xây dựng chuồng trâu lán sang đất nhà bà, sau đó tiếp tục xây dựng chuồng gà lán sang đất nhà bà. Khoảng năm 1986, hôm đó trời mưa gia đình ông M sang khơi rãnh nước sau chuồng trâu, bà có nói “nhà mày làm nhà có để rãnh đâu mà sang cuốc”, ông M đã bảo mấy đứa con sang đánh bà tại nhà, khi đó bà có bị chấn thương nhưng không phải đi điều trị ở đâu, khi đánh nhau du đẩy làm vỡ ngói chuồng lợn nhà bà.

Ngày 08/9/1986, bà khởi kiện đến Tòa án nhân dân huyện Lạng Giang, yêu cầu ông M phải bồi thường trị giá 10 viên ngói máy, trả lại 8m² đất đã lấn chiếm có chiều rộng 1m, chiều dài 8m chạy dọc theo phiến đất phía sau chuồng trâu của gia đình ông M, yêu cầu ông M di chuyển hố xí mới làm trên phần đất của ông M mới xây trước cửa nhà bà.

Tại Bản án số: 11/1986/DS-ST ngày 25/12/1986 của Toà án nhân dân huyện Lạng Giang đã giải quyết và quyết định:

“Buộc ông Nguyễn Văn M phải bồi thường cho chị Nguyễn Thị T 10 viên ngói máy là 150đ. Ông Nguyễn Văn M phải tháo dỡ di chuyển 01 hố xí lợp ngói máy đi nơi khác.

Bác yêu cầu đòi 8m² đất chuồng trâu của chị Nguyễn Thị T. Gia đình chị T phải có nghĩa vụ cho thông rãnh nước giáp ranh giữa hai bên trên phần đất của chị T.

Bác yêu cầu đòi bồi thường ngói mũi và tường đất của ông Nguyễn Văn M”.

Ngày 05/01/1987, bà kháng cáo yêu cầu ông M trả 8m² đất và không đồng ý để rãnh thoát nước. Tại Bản án số: 11/1987/DS2-PT ngày 11/5/1987 của Toà án nhân dân tỉnh Hà Bắc đã xét xử và quyết định: Y án sơ thẩm.

“Ông Nguyễn Văn M phải bồi thường cho chị Nguyễn Thị T 10 viên ngói máy trị giá 150đ, tương đương với 06kg thóc vào thời điểm tháng 12/1986, và di chuyển 01 hố xí lợp ngói máy đi nơi khác.

Bác yêu cầu đòi 8m² đất chuồng trâu của chị Nguyễn Thị T đối với gia đình ông M. Gia đình chị T phải có trách nhiệm cho thông rãnh nước giáp ranh giữa hai bên trên phần đất của chị T”.

Từ sau khi xét xử hai Bản án trên đến nay, bà chưa nhận được Bản án nào của Toà án nhân dân tỉnh Hà Bắc và của Toà án nhân dân huyện Lạng Giang. Bà sẽ có đơn kiến nghị với cấp có thẩm quyền để xem xét lại hai Bản án nêu trên.

Ngày 31/10/1996, bà có làm đơn gửi phòng địa chính huyện L đề nghị giải quyết 3 vấn đề cụ thể gồm:

- Năm 1986 gia đình ông M đã lấn đất thổ cư của gia đình bà để làm bếp, chuồng trâu và đất đầu hồi nhà ở của bà.

- Cổng cũ gia đình bà vẫn đi chung với gia đình ông M, đề nghị giải quyết tranh chấp đường đi chung của hai hộ trên đường cổng này.

- Diện tích đất chịu thuế hàng năm của gia đình bà thiếu, trong khi đó diện tích đất gia đình ông M sử dụng thừa so với diện tích phải chịu thuế, đề nghị giải quyết đảm bảo sự công bằng.

Tại Kết luận số: 30/KL-ĐC ngày 12/8/1997 của Phòng địa chính huyện L kết luận: Việc gia đình bà T cho rằng gia đình ông M lấn chiếm vào đất ở và đất vườn của gia đình bà là không đúng. Bờ rào hiện nay ở đầu hồi nhà ở của hai hộ giữ nguyên, kể cả các công trình xây dựng của hộ ông M, rãnh nước chảy. Công trình xây dựng của hộ ông M là chuồng trâu, nhà bếp, hai hộ nên để 01 rãnh nước chảy chung rộng 0,40m mỗi bên để ra 0,20m từ chân tường sau công trình phụ nhà ông M trở ra, phía dưới công trình hộ ông M hai hộ bàn bạc để chảy vào các vị trí cho thích hợp. Về diện tích đất ở và đất vườn của hai hộ gia đình giữa bản đồ và thực tế sử dụng không chính xác. Đề nghị UBND xã D đo đạc kiểm tra lại diện tích đất ở và đất vườn của hai hộ cho đúng với diện tích hai hộ đang sử dụng, để chịu thuế với

Nhà nước, đảm bảo sự công bằng trong xã hội. Phần đường đi của hộ gia đình ông M hiện nay, hộ bà T có trách nhiệm tháo dỡ bờ tường xây lùi lại để đoạn đường phía dưới rộng 1,9m dài 5,65m đảm bảo cho việc đi lại trước mắt cũng như lâu dài cho gia đình ông M. Thời hạn hết ngày 25/8/1997 phải xong, gia đình ông M phải chặt cây mít phía dưới giáp đường đi, để thuận tiện cho việc đi lại lâu dài.

Tại Quyết định số 01/QĐ-CT ngày 02/01/1998 của Chủ tịch UBND huyện L đã quyết định: Nhất trí với kết luận số 30/KL-ĐC ngày 12/8/1997 về việc giải quyết đơn đề nghị của bà Nguyễn Thị T. Việc gia đình bà T làm đơn kiến nghị gia đình ông M làm nhà bếp, chuồng trâu, chuồng gà lấn chiếm vào đất thổ cư vào đất vườn của gia đình bà từ năm 1969 là không có căn cứ. Năm 1986, Tòa án nhân dân huyện và Tòa án nhân dân tỉnh đã giải quyết việc tranh chấp đất đai giữa hộ bà T và hộ ông M, nên UBND huyện không xem xét giải quyết. Việc gia đình bà T xây bờ tường gạch dài 5,65m lấn chiếm vào con đường đi của hai hộ gia đình 0,60m, dài 5,65m ảnh hưởng đến việc đi lại của gia đình ông M là sai, vi phạm luật đất đai. Gia đình bà T có trách nhiệm tháo dỡ bờ tường gạch dài 5,65m xây lùi lại phần đất của gia đình bà, đoạn này đường rộng 1,90m theo bản đồ đo đạc năm 1978. Hạn hết ngày 15/01/1998 phải xong. Quá hạn trên giao UBND xã D tổ chức lực lượng cưỡng chế tháo dỡ, mọi phí tổn cho việc cưỡng chế gia đình bà T phải chịu. Gia đình ông Nguyễn Văn M có trách nhiệm chặt cây mít giáp tường bà T để đảm bảo cho việc đi lại trước mắt cũng như lâu dài, thời gian hạn hết ngày 15/01/1998 phải xong. Về diện tích đất ở và đất vườn của hai hộ theo bản đồ đo đạc năm 1978 chưa chính xác, phần đất công trình phụ ông M, đầu hồi nhà trên ông M và diện tích đất ở, đất vườn gia đình bà T. Yêu cầu UBND xã D đo đạc kiểm tra lại đúng hiện trạng ranh giới đất ở và đất vườn hai hộ đang sử dụng hiện nay để chịu thuế với Nhà nước, đảm bảo sự công bằng xã hội, chỉnh lý bản đồ và sổ sách đất cho hai hộ gia đình đúng thực tế.

Sau đó bà không đồng ý với nội dung Quyết định số 01/QĐ-CT ngày 02/01/1998 của Chủ tịch UBND huyện L và có đơn đề nghị Chủ tịch UBND tỉnh B xem xét giải quyết. Tại Báo cáo kết luận số 64/BC-TT-ĐC ngày 26/8/1998 của Sở địa chính tỉnh B đã kết luận: Phần nhà bếp, công trình phụ của gia đình ông M xây dựng trước năm 1970 không lấn sang đất của gia đình bà T. Phần đất giáp đầu hồi nhà trên của gia đình ông M với đất bà T, ông M đã lấn sang đất bà T 1,0m. Phần tường gia đình bà T xây dựng năm 1994 dài 5,65m đã xây lấn ra đường đi từ 0,1 đến 0,65m gây khó khăn cho việc đi lại phục vụ sinh hoạt và sản xuất của gia đình ông M.

Tại Quyết định số 235/QĐ-CT ngày 03/3/1999 của Chủ tịch UBND tỉnh B đã quyết định: Nhất trí với Quyết định số 01/QĐ-CT ngày 02/01/1998 của Chủ tịch UBND huyện L và Báo cáo kết luận số 64/BC-TT-ĐC ngày 26/8/1998 của Sở địa chính. Bà T có trách nhiệm tháo dỡ bờ tường gạch dài 5,65m đã xây lấn ra ngõ đi để xây vào phần đất thuộc quyền sử dụng của gia đình, đảm bảo đủ chiều ngang đường đi là 2m. Ông M có trách nhiệm tháo dỡ bờ rào (phần đầu hồi nhà trên tính từ hàng mây của gia đình bà T) để rào lui về phần đất thuộc quyền sử dụng của gia đình 0,8m, trả lại đất cho gia đình bà T, đồng thời khắc phục lại trụ cổng để không ảnh hưởng đến công trình liền kề của gia đình bà T.

Sau khi có Quyết định số 235/QĐ-CT ngày 03/3/1999 của Chủ tịch UBND tỉnh B, thì tại Quyết định số 275/QĐ-UB ngày 21/6/1999 của UBND huyện L đã quyết định cưỡng chế, gia đình bà đã phá bỏ tường gạch dài 5,65m. Gia đình ông M đã trả (phần đầu hồi nhà trên tính từ hàng mây của gia đình bà T) để rào lui về phần đất thuộc quyền sử dụng của gia đình 0,8m. Nhưng theo bà thì gia đình ông M còn lấn sang đất nhà bà khoảng 3m ở phần đầu hồi nhà này, chứ không phải chỉ có 0,8m như quyết định trên.

Từ khi cưỡng chế thi hành xong (năm 1999) đến nay thì ranh giới giữa hai gia đình vẫn giữ nguyên hiện trạng như cũ, không thay đổi gì. Không gia đình nào trồng cây hoặc xây dựng công trình gì trên toàn bộ khu vực ranh giới giáp ranh.

Nay do ông M, bà C1 đã chết, thừa đất và tài sản trên đất hiện vợ chồng anh K, chị T2 đang sử dụng nên bà khởi kiện yêu cầu vợ chồng anh K, chị T2 phải phá dỡ tài sản trên đất để trả lại diện tích đất lấn chiếm cụ thể: Diện tích đất bị chiếm có hình chữ L ở cả hai hướng Đông và hướng Nam tiếp giáp hai hộ. Phần diện tích đất lấn chiếm phía đông có chiều rộng khoảng 4,2m, chiều dài 22,5m, gia đình anh K đã làm chuồng trâu, làm nhà bếp, công trình phụ. Phần diện tích đất lấn chiếm phía nam có chiều dài khoảng 30m, chiều rộng khoảng từ 1,95m đến 5m, hiện gia đình anh K vẫn đang trồng cây. Tổng diện tích đất bị lấn chiếm khoảng 212m².

** Bị đơn:*

1. Anh Nguyễn Văn K trình bày: Anh có bố là Nguyễn Văn M, sinh năm 1936 (chết ngày 12/12/2012), mẹ là Ngô Thị C1, sinh năm 1935 (chết ngày 10/5/2019). Bố mẹ anh sinh được 6 người con gồm: Nguyễn Văn H1, sinh năm 1959, Nguyễn Thị B, sinh năm 1961, Nguyễn Văn C, sinh năm 1964, Nguyễn Thị L, sinh năm 1967, Nguyễn Thị L1, sinh năm 1970 và anh Nguyễn Văn K là con út.

Anh có vợ là Nguyễn Thị T2, sinh năm 1977, anh kết hôn với chị T2 năm 1995. Vợ chồng anh sinh được 02 người con là Nguyễn Thị H, sinh năm 1997, Nguyễn Văn Đ, sinh năm 2000.

Hiện các anh, chị của anh đều đã lấy vợ, lấy chồng, xây dựng gia đình ổn định ở riêng. Năm 1995, anh xây dựng gia đình sau cùng nhất, vợ chồng anh chung sống cùng bố mẹ anh, ăn ở sinh sống trên thửa đất của bố mẹ anh có từ trước. Anh được biết nguồn gốc thửa đất này là do các cụ để lại qua nhiều đời (ông nội anh để cho bố anh và hiện bố anh lại để cho anh ở).

Gia đình anh với gia đình bà T là họ hàng nội tộc trong gia đình, anh phải gọi bà T bằng bà, phải gọi con trai, con dâu bà T bằng chú, thím. Gia đình anh và gia đình bà T ở sát cạnh nhau. Việc tranh chấp đất đai giữa bà T với bố anh (ông M) theo anh được biết thì đã được UBND huyện L và UBND tỉnh B giải quyết xong từ khoảng năm 1999. Từ đó hai bên gia đình không xảy ra tranh chấp gì.

Sau khi bố mẹ anh chết, vợ chồng anh được bố mẹ anh cho tiếp tục sử dụng nhà đất này để ở, hiện đất vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng hàng năm gia đình anh vẫn phải nộp thuế đất theo quy định. Trên đất có các công trình và cây lâu năm cụ thể như sau:

- 01 ngôi nhà ở 05 gian của tổ tiên để lại làm từ bao giờ anh không biết, do mới một xuống cấp năm 2003 bố mẹ anh có sửa lại ngôi nhà này như hiện nay, vẫn trên nền móng cũ, phá một gian nhà gỗ làm nhà trần, hiện gia đình anh vẫn ăn ở tại ngôi nhà này.

- 01 nhà bếp gồm 01 bên bếp củi 01 bên bếp ga làm nhà ăn, 01 khu chăn nuôi (chuồng trâu) hiện bỏ không, 01 nhà chứa trước đây để than bùn nay để cuộc xeng. Khu vực này ai làm và làm từ bao giờ anh không biết, hiện tại vẫn còn cây que bằng gỗ lim cổ của các cụ để lại, bố mẹ anh chỉ sửa lại. Năm 2003 vợ chồng anh cùng bố mẹ anh có sửa lại nhà ở, các công trình, lát sân như hiện nay. Các con của anh khi đó còn nhỏ chưa có công sức đóng góp gì vào việc sửa chữa, tôn tạo tài sản này.

- Phía sau ngôi nhà 05 gian có rặng cây mây làm ranh giới đất được trồng từ bao giờ anh không biết và có 01 cây lim tự mọc đã cổ thụ và 01 cây trám của gia đình anh trồng từ khi nào anh không biết để làm ranh giới, chưa xây tường làm ranh giới cụ thể.

Nay bà T khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất với vợ chồng anh, yêu cầu vợ chồng anh phải phá 01 nhà bếp, 01 khu chăn nuôi, 01 nhà chứa để trả lại khu đất này cho bà T và trả lại diện tích đất có cây lim, cây trám phía sau ngôi nhà ở 5 gian cho bà T, gia đình anh không đồng ý. Vì thực tế việc tranh chấp quyền sử dụng đất này đã được UBND huyện L và UBND tỉnh B đã giải quyết xong từ năm 1999, gia đình anh vẫn sử dụng ổn định từ năm 1999 đến nay không có biến động gì. Hiện đất chưa được cấp sổ bìa đỏ, nhà đất này vẫn là của bố mẹ anh chưa chia theo pháp luật, mà bố mẹ anh chỉ nói là cho vợ chồng anh ở, chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên vợ chồng anh.

2. *Chị Nguyễn Thị T2 trình bày:* Chị là vợ anh Nguyễn Văn K, chị hoàn toàn đồng ý với ý kiến của anh K.

** Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. *Anh Nguyễn Văn K1 trình bày:* Gia đình anh và gia đình ông M, bà C1 xảy ra tranh chấp đất đai có chỗ anh chưa sinh ra, có chỗ anh còn nhỏ vì thế anh không biết gì về việc tranh chấp đất đai giữa hai gia đình. Đất vợ chồng ông M hiện nay là anh K và anh H1 con trai ông M, bà C1 đang sử dụng.

2. *Anh Nguyễn Văn K2 trình bày:* Gia đình ông M và bố mẹ anh xảy ra tranh chấp đất đai từ năm 1969 anh chưa sinh ra đời, có chỗ anh còn bé nên anh không biết thế nào. Hiện nay đất ông M, bà C1 để lại cho con trai là anh K và anh H1 sử dụng tại đồi Rừng T, thôn C.

3. *Anh Nguyễn Văn K3 trình bày:* Giữa gia đình nhà ông M, bà C1 với bố mẹ anh xảy ra tranh chấp đất đai có lúc anh chưa sinh ra, có lúc anh còn nhỏ nên anh không biết tranh chấp xảy ra giữa hai nhà.

4. *Chị Nguyễn Thị H trình bày:* Chị là con gái của bố Nguyễn Văn K, mẹ Nguyễn Thị T2, chị sinh ra lớn lên trên đất này, chị chưa thấy có gì thay đổi, chị đồng ý với ý kiến của bố chị là Nguyễn Văn K, chị không đồng ý với đơn khởi kiện của bà T gây mất đoàn kết.

5. Anh Nguyễn Văn Đ trình bày: Anh là con trai của bố Nguyễn Văn K, mẹ Nguyễn Thị T2, năm nay anh 20 tuổi, anh sinh ra lớn lên trên đất này, từ bé anh ở với ông, bà và bố, mẹ đến hiện tại chưa có gì thay đổi. Anh đồng ý với ý kiến của bố anh là Nguyễn Văn K, anh không đồng ý với đơn khởi kiện của bà T gây mất đoàn kết.

6. Ông Nguyễn Văn H1 trình bày: Ông là anh trai của anh Nguyễn Văn K, nguồn gốc thửa đất của anh K đang ở hiện nay là của các cụ để lại cho bố mẹ ông, bố mẹ ông sử dụng từ những năm 1960. Sau khi bố mẹ ông chết thì thửa đất để cho anh K, đất giáp ranh hộ bà T. Do tranh chấp, hiện thửa đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền dùng đất. Nay bà T khởi kiện tranh chấp đất, ông không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật.

7. Bà Nguyễn Thị B trình bày: Bà là chị gái anh Nguyễn Văn K, bà hoàn toàn đồng ý với ý kiến anh K, không đồng ý với đơn khởi kiện của bà T.

8. Ông Nguyễn Văn C trình bày: Ông là anh trai anh Nguyễn Văn K, ông hoàn toàn đồng ý với ý kiến anh K, không đồng ý với đơn khởi kiện của bà T.

9. Bà Nguyễn Thị L trình bày: Bà là chị gái anh Nguyễn Văn K, bà hoàn toàn đồng ý với ý kiến anh K, không đồng ý với đơn khởi kiện của bà T.

10. Bà Nguyễn Thị L1 trình bày: Bà là chị gái anh Nguyễn Văn K, bà hoàn toàn đồng ý với ý kiến anh K, không đồng ý với đơn khởi kiện của bà T.

11. Ủy ban nhân dân xã M, tỉnh Bắc Ninh. Do bà Bùi Thị Hương L2, Chủ tịch UBND xã đại diện theo pháp luật trình bày:

Về nguồn gốc hai thửa đất của hộ bà T và hộ anh K đang sử dụng, diễn biến quá trình sử dụng đất: Thửa đất của hộ bà T đang sử dụng là do bố mẹ chồng bà T để lại cho vợ chồng bà T sử dụng. Thửa đất của hộ gia đình ông K là do bố mẹ ông K để lại cho vợ chồng ông K sử dụng, trước đó ông K sống cùng cha mẹ trên thửa đất đó.

Việc đo vẽ bản đồ và cấp Giấy chứng nhận QSD đất đối với thửa đất của hộ gia đình bà T và ông K: Theo bản đồ địa chính đo đạc để cấp giấy chứng nhận QSD đất tại xã D cũ đo đạc năm 2000 thì thửa đất của hộ gia đình bà T và hộ gia đình ông K (ông M) là thửa đất số 99, tờ bản đồ số 29, diện tích là 3032,0m² (vì tranh chấp nên vẫn đo diện tích của hai hộ vào chung thửa). Theo bản đồ địa chính đo đạc để cấp giấy chứng nhận QSD đất tại xã D cũ đo đạc năm 2013 thì thửa đất của hộ gia đình bà T là thửa đất số 158, tờ bản đồ số 74, diện tích 1779,6m² và thửa đất số 325, tờ bản đồ số 32, diện tích 716,8m². Thửa đất của hộ gia đình ông K là thửa đất số 159, tờ bản đồ số 74, diện tích 740,1m².

Về thời gian xảy ra tranh chấp là vào năm 1985-1986, nguyên nhân là do từ năm 1985, bờ tường chuồng trâu nhà ông M (bố ông K) đổ sang đất nhà bà T làm vỡ ngói nhà bà T và sau đó bà T đã khởi kiện ra tòa. Ngày 25/12/1986, Tòa án nhân dân huyện Lạng Giang đã có Bản án số 11/1987/DS-ST. Đến ngày 05/01/1987, bà T kháng cáo bản án sơ thẩm số 11/DS-ST. Ngày 11/5/1987, Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang tuyên y án sơ thẩm tại Bản án số 11/DS2-PT, đồng thời có một số văn

bản, Kết luận của Chủ tịch và UBND huyện L, tuy nhiên vụ việc kéo dài đến nay vẫn chưa giải quyết xong.

Về lý do của kết quả đo vẽ hiện trạng sử dụng đất ngày 20/3/2025 và chồng ghép với bản đồ đo đạc năm 2012 thì diện tích thực tế của hộ bà T đang sử dụng ít hơn diện tích thửa đất được đo đạc trong bản đồ là 77,9m² và đối với hộ gia đình ông K thì lớn hơn diện tích đo đạc trong bản đồ là 24,9m². Lý do là do thay đổi một số mốc giới giữa đo vẽ hiện trạng sử dụng đất ngày 20/3/2025 và chồng ghép với bản đồ đo đạc năm 2012.

Hiện trạng việc sử dụng đất của hai hộ gia đình với các hộ liền kề không có tranh chấp, chỉ hai hộ có tranh chấp với nhau. Việc đóng thuế của hai hộ gia đình hiện nay thì Nhà nước đang miễn thuế đất nông nghiệp, còn thuế sử dụng đất phi nông nghiệp thì tại xã D cũ vẫn xác định thu 400m² đất ở tại nông thôn theo hạn mức đất ở tại xã D được cấp giấy chứng nhận QSD đất lần đầu từ năm 2001.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 94/2025/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4 - Bắc Ninh đã tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T. Về việc kiện đòi “*yêu cầu vợ chồng anh K, chị T2 phải phá dỡ tài sản trên đất để trả lại diện tích đất lấn chiếm cụ thể: Diện tích đất bị chiếm có hình chữ L ở cả hai hướng Đông và hướng Nam tiếp giáp hai hộ. Phần diện tích đất lấn chiếm phía đông có chiều rộng khoảng 4,2m, chiều dài 22,5m, gia đình anh K đã làm chuồng trâu, làm nhà bếp, công trình phụ. Phần diện tích đất lấn chiếm phía nam có chiều dài khoảng 30m, chiều rộng khoảng từ 1,95m đến 5m, hiện gia đình anh K vẫn đang trồng cây. Tổng diện tích đất bị lấn chiếm khoảng 212m²*”. Giữ nguyên hiện trạng sử dụng đất của hai hộ gia đình như hiện nay. Xác định ranh giới sử dụng đất giữa hai gia đình là đường gấp khúc ABCDEF như hiện trạng sử dụng đất của hai hộ gia đình hiện nay (có sơ đồ kèm theo).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 09/10/2025, nguyên đơn bà Nguyễn Thị T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm; đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

+ Nguyên đơn bà Nguyễn Thị T giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà. Bà T không cung cấp chứng cứ gì mới.

+ Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà T trình bày luận cứ, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Ninh phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của Bộ Luật tố tụng dân sự; các đương sự chấp hành đúng quy định của pháp luật dân sự.

Về nội dung vụ án: Áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị T, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 94/2025/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4- Bắc Ninh.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà T được miễn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận và sau khi nghe ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm: Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không vì lý do bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan, không có kháng cáo nên căn cứ theo quy định tại Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên.

[2] Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp, thẩm quyền giải quyết vụ án, tư cách của những người tham gia tố tụng là phù hợp với quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Nội dung vụ án thể hiện:

[3.1] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Bà T yêu cầu vợ chồng anh K, chị T2 phải phá dỡ tài sản trên đất để trả lại diện tích đất lấn chiếm cụ thể: Phần diện tích đất lấn chiếm phía đông có chiều rộng khoảng 4,2m, chiều dài 22,5m, gia đình anh K đã làm chuồng trâu, làm nhà bếp, công trình phụ. Phần diện tích đất lấn chiếm phía nam có chiều dài khoảng 30m, chiều rộng khoảng từ 1,95m đến 5m, hiện gia đình anh K vẫn đang trồng cây. Tổng diện tích đất bị lấn chiếm khoảng 212m².

[3.2] Về nguồn gốc, quá trình sử dụng đất: căn cứ lời trình bày của các đương sự và các tài liệu, chứng cứ thu thập được trong hồ sơ vụ án, có đủ căn cứ xác định:

Thửa đất của hộ bà T đang sử dụng là do bố mẹ chồng bà T để lại cho vợ chồng bà T sử dụng. Thửa đất của hộ gia đình anh K là do bố mẹ anh K (ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1936 chết ngày 12/12/2012, bà Ngô Thị C1, sinh năm 1935 chết ngày 10/5/2019) để lại cho vợ chồng anh K sử dụng, trước đó anh K sống cùng bố, mẹ trên thửa đất này. Việc đo vẽ bản đồ đối với thửa đất của hộ gia đình bà T và ông K: Theo bản đồ địa chính đo đạc để cấp giấy chứng nhận QSD đất tại xã D cũ đo đạc năm 2000 thì thửa đất của hộ gia đình bà T và hộ gia đình ông K (ông M) là thửa đất số 99, tờ bản đồ số 29, diện tích là 3032,0m² (vì tranh chấp nên vẫn đo diện tích của hai hộ vào chung thửa). Theo bản đồ địa chính đo đạc để cấp giấy chứng nhận QSD đất tại xã D cũ đo đạc năm 2013 thì thửa đất của hộ gia đình bà T là thửa đất số 158, tờ bản đồ số 74, diện tích 1779,6m² và thửa đất số 325, tờ bản đồ số 32, diện

tích 716,8m². Thửa đất của hộ gia đình ông K là thửa đất số 159, tờ bản đồ số 74, diện tích 740,1m².

[3.3] Theo kết quả đo vẽ hiện trạng sử dụng đất ngày 20/3/2025, chồng ghép với bản đồ đo đạc năm 2012 thì xác định được gia đình bà T quản lý, sử dụng thửa đất số 158, tờ bản đồ số 74, diện tích 1.779,6m², nhiều hơn so với diện tích đo đạc là 77,9m² ($1.779,6\text{m}^2 - 1.701,7\text{m}^2 = 77,9\text{m}^2$). Gia đình anh K, chị T2 đang quản lý, sử dụng thửa đất số 159, tờ bản đồ số 74, diện tích 740,1m², ít hơn so với bản đồ đo đạc là 24,9m² ($765,0\text{m}^2 - 740,1\text{m}^2 = 24,9\text{m}^2$). Lý do có sự chênh lệch diện tích được Ủy ban nhân dân xã M xác định là do có sự thay đổi mốc giới giữa hai lần đo đạc.

[3.4] Đối với diện tích tranh chấp ở phía Đ, ranh giới bởi các điểm ABCDE, trong đó điểm ABC là phần tiếp giáp bờ tường chuồng trâu và nhà bếp đã được sửa chữa xây lại trên khung nền cũ. Đoạn CD là phần đất trống không có hàng rào, đoạn DE là rặng cây mây làm hàng rào.

Đối với diện tích đất tranh chấp phần tiếp giáp bờ tường chuồng trâu và nhà bếp trước đây của nhà ông M, nay là 01 bên bếp củi 01 bên bếp ga làm nhà ăn, 01 khu chăn nuôi (chuồng trâu) hiện bỏ không, nhà chứa của anh K, chị T2. Sau khi Bản án số: 11/1986/DS-ST ngày 25/12/1986 của Tòa án nhân dân huyện Lạng Giang và Bản án số: 11/1987/DS2-PT ngày 11/5/1987 của Tòa án nhân dân tỉnh Hà Bắc có hiệu lực pháp luật thì ranh giới này vẫn giữ được nguyên hiện trạng, bà T và anh K đều xác định không thay đổi từ đó đến nay, không gia đình nào trồng cây hoặc xây dựng công trình gì trên toàn bộ khu vực ranh giới giáp ranh.

Đối với đoạn CDE là phần đất đầu hồi nhà ở của bà T và ông M: Ngày 31/10/1996 bà T có đơn gửi phòng địa chính huyện L đề nghị giải quyết 3 vấn đề trong đó có đề nghị giải quyết phần diện tích đất tranh chấp này. Tại Kết luận số: 30/KL-ĐC ngày 12/8/1997 của Phòng địa chính huyện L. Quyết định số 01/QĐ-CT ngày 02/01/1998 của Chủ tịch UBND huyện L. Báo cáo kết luận số 64/BC-TT-ĐC ngày 26/8/1998 của Sở địa chính tỉnh Bắc Giang. Quyết định số 235/QĐ-CT ngày 03/3/1999 của Chủ tịch UBND tỉnh B đã giải quyết việc tranh chấp diện tích đất đầu hồi nhà này. Sau khi có Quyết định số 235/QĐ-CT ngày 03/3/1999 của Chủ tịch UBND tỉnh B có hiệu lực, thì tại Quyết định số 275/QĐ-UB ngày 21/6/1999 của UBND huyện L đã quyết định cưỡng chế, gia đình bà T đã phá bỏ tường gạch dài 5,65m. Gia đình ông M đã trả (phần đầu hồi nhà trên tính từ hàng mây của gia đình bà T) để rào lui về phần đất thuộc quyền sử dụng của gia đình 0,8m. Từ khi cưỡng chế thi hành xong (năm 1999) đến nay thì ranh giới giữa hai gia đình vẫn giữ nguyên hiện trạng như cũ, không thay đổi gì. Không gia đình nào trồng cây hoặc xây dựng công trình gì trên toàn bộ khu vực ranh giới giáp ranh, không xảy ra tranh chấp gì về ranh giới đất. Bà T cho rằng gia đình ông M còn lấn sang đất nhà bà khoảng 3m ở phần đầu hồi nhà này, chứ không phải chỉ có 0,8m như quyết định trên nhưng không đưa ra được căn cứ chứng minh.

[3.5] Đối với diện tích tranh chấp ở phía Nam, ranh giới các điểm EF: Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ, thực tế đoạn EF này chưa có hàng rào ranh giới cố định, nhưng vẫn được xác định có 01 cây gỗ lim đường kính gốc 25-30cm, cùng 01 cây trám trắng đường kính gốc 20-25cm của gia đình anh K mọc cạnh đường

ranh làm ranh giới, bà T thừa nhận hai cây cô thụ này là của gia đình ông M có từ trước.

Theo kết quả đo vẽ hiện trạng sử dụng đất ngày 20/3/2025, tiến hành chồng ghép với bản đồ đo đạc năm 2000 dùng để cấp GCNQSDĐ thì thửa đất của bà T giáp ranh với diện tích đất của gia đình anh K tại các mặt phía Đ1 và phía Nam; phần đất tranh chấp bà T xác định gia đình anh K đang lấn chiếm bao gồm 02 phần diện tích 44,7m² ở phía Đông và 83,6m² ở phía Nam. Tổng diện tích đất bà T yêu cầu anh K, chị T2 trả lại được giới hạn tại các điểm ABCDEFG là 128,3m². Tuy nhiên, tại yêu cầu khởi kiện của mình, bà T xác định yêu cầu vợ chồng anh K, chị T2 phải phá dỡ tài sản trên đất để trả lại diện tích đất lấn chiếm cụ thể: Diện tích đất bị chiếm có hình chữ L ở cả hai hướng Đông và hướng Nam tiếp giáp hai hộ. Phần diện tích đất lấn chiếm phía đông có chiều rộng khoảng 4,2m, chiều dài 22,5m, gia đình anh K đã làm chuồng trâu, làm nhà bếp, công trình phụ. Phần diện tích đất lấn chiếm phía nam có chiều dài khoảng 30m, chiều rộng khoảng từ 1,95m đến 5m, hiện gia đình anh K vẫn đang trồng cây. Tổng diện tích đất bị lấn chiếm khoảng 212m². Bà T không cung cấp được căn cứ để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của mình, do đó, yêu cầu khởi kiện của bà T là không có cơ sở để chấp nhận.

[4] Từ nhận định trên đây, Hội đồng xét xử xét thấy bản án sơ thẩm tuyên xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà T là có căn cứ. Bà T kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào mới nên không có căn cứ để chấp nhận. Cần giữ nguyên bản án sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: do kháng cáo không được chấp nhận nên bà T phải chịu án phí theo quy định nhưng được miễn do thuộc trường hợp người cao tuổi quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

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

Vì những lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; 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.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 94/2025/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4 - Bắc Ninh.

2. Án phí dân sự phúc thẩm: bà Nguyễn Thị T được miễn.

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

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Việt Hùng

Triệu Thị Luyện

Phạm Thị Chuyên