

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẮC NINH**

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

Bản án số: 22/2026/DS-PT
Ngày: 12 tháng 01 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 Chuyền

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: ông Thân Mạnh Thắng - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 01 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 243/2025/TLPT-DS ngày 17 tháng 10 năm 2025 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”; do Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2025/DS-ST ngày 28 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4 - tỉnh Bắc Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa án ra xét xử số 38/2025/QĐXXPT-DS ngày 05 tháng 11 năm 2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: ông Nguyễn Văn Q, sinh năm 1977; Địa chỉ: thôn V, xã C, tỉnh Bắc Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1981; Địa chỉ: P, Chung cư G, phường B, tỉnh Bắc Ninh (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Trần Lệ H, Luật sư Nguyễn Thị Thanh H1 - Công ty L1, thuộc đoàn Luật sư tỉnh Bắc Ninh. Địa chỉ: số C N, phường B, tỉnh Bắc Ninh (có mặt).

- Bị đơn: ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1954; Địa chỉ: thôn V, xã C, tỉnh Bắc Ninh.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn: bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1967; địa chỉ: thôn N, xã T, tỉnh Bắc Ninh (có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị X, sinh năm 1966; Địa chỉ: thôn V, xã C, tỉnh Bắc Ninh (có mặt).

2. Bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1978 (vắng mặt);

3. Chị Nguyễn Thị H2, sinh năm 1999 (vắng mặt);

4. Chị Nguyễn Thị Hồng L, sinh năm 2004 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: thôn V, xã C, tỉnh Bắc Ninh.

5. Ủy ban nhân dân xã C, tỉnh Bắc Ninh; do ông Tạ Văn T2 - Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Đ1 theo pháp luật (vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* nguyên đơn ông Nguyễn Văn Q.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn Q, đại diện theo ủy quyền của ông Q là ông Nguyễn Văn T, cùng người bảo vệ quyền và lợi ích cho ông Q là bà Trần Thị H3, bà Nguyễn Thị Thanh H1 trình bày:

Gia đình ông (Nguyễn Văn Q) được Nhà nước giao cho 789m² đất, trong đó có 360m² đất ở, 429m² đất vườn, tại thôn V, xã V, huyện L, tỉnh Bắc Giang (nay là thôn V, xã C, tỉnh Bắc Ninh). Diện tích đất này đã được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo số S086182, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 00739.QSDD/QĐSỐ 5112QĐ-UB (H) ngày 10/10/2000. Nguồn gốc đất là năm 1998, sau khi lấy vợ, bố ông là cụ Nguyễn Văn S1 cho. Quá trình sử dụng, gia đình ông có xây 01 ngôi nhà cấp 4, công trình phụ và trồng một số loại cây ăn quả, cây lấy gỗ. Sau đó do công trình xuống cấp, đường xá đi lại khó khăn, con cái đi học xa, năm 2010 gia đình ông chuyển vào trong làng cách đó khoảng 05km để sinh sống. Từ khi chuyển đi đến nay, thửa đất vẫn do gia đình ông quản lý, sử dụng. Ngày 19/11/2023, lợi dụng gia đình ông không có mặt tại thửa đất, vợ chồng ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị X đã tự ý san đất, chặt cây cối trên đất, gồm 03 cây sung, 09 cây xoan để trồng cây. Hành vi của vợ ông S là trái pháp luật. Vì vậy, ông yêu cầu vợ chồng ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị X phải chấm dứt hành vi chiếm đất, trả lại gia đình ông 467m² đất (kết quả đo đạc thực tế là 659,6m²) và bồi thường thiệt hại về tài sản (cây cối) trên đất, với số tiền là 2.430.000 đồng (hai triệu bốn trăm ba mươi nghìn đồng).

Bị đơn ông Nguyễn Văn S trình bày:

Năm 1976, sau khi ông đi bộ đội về, chính quyền thôn Vũ Trù T3 (nay gọi là Vũ Trù Đ), do ông Nguyễn Văn B làm Bí thư chi bộ, thời điểm này chưa có trưởng thôn, chỉ có đội trưởng, đội phó, nhưng ông không nhớ ai là đội trưởng, ai là đội phó. Do ông thờ cúng anh trai là Liệt sỹ Nguyễn Văn B1, nên thôn có giao cho ông thửa đất có diện tích 569,6m². Thửa đất này có các cạnh tiếp giáp như sau: phía Bắc giáp đất nhà ông Trần Văn B2, theo kết quả đo đạc thì giáp đất nhà anh Nguyễn Văn Q. Ông không biết tại sao đất nhà ông lại giáp đất nhà anh Q, anh Q được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giáp đất nhà ông khi nào ông không biết; phía Tây giáp đường đi, một phần giáp nương nước; phía Nam giáp nương nước; phía Đông

giáp đất nhà ông Nguyễn Văn N. Do khu vực này thường xuyên bị lũ lụt, năm 1979 gia đình ông, ông N, ông B2, cùng một số gia đình khác đã chuyển lên rừng ở cùng thôn, cách đó khoảng 05km để sinh sống.

Do đất bị ngập sâu nên sau khi được chính quyền giao đất, ông đã thuê người gánh đất để tôn cao thửa đất. Thời gian quá lâu nên phải đổ bao nhiêu khối đất ông không nhớ. Thửa đất cách chỗ ông ở khá xa, hẻo lánh nên ông không trồng trọt hoa màu, cây cối gì, nhưng ông vẫn đi lại thăm nom thường xuyên. Tháng 08/2023, vợ chồng ông ra trồng cây bạch đàn. Khoảng tháng 10, tháng 11/2023, anh Nguyễn Văn Q gặp vợ chồng ông yêu cầu trả lại diện tích đất trên, vì anh Q cho rằng vợ chồng ông đang sử dụng đất của anh đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đồng thời anh Q yêu cầu ông phải bồi thường tiền cây trên đất. Vợ chồng ông không nhất trí, vì đất đó có nguồn gốc của gia đình ông được chính quyền thôn giao từ năm 1976, các cây trên đất khi (năm 2023) vợ chồng ông ra trồng cây bạch đàn chỉ có 01 cây sung, 09 cây xoan, bán kính ông không rõ. Đây đều là những cây tự mọc, còn mọc từ thời gian cụ thể nào ông không nhớ. Năm 2023, để lấy đất trồng bạch đàn, vợ chồng ông đã ra cưa cây sung, 01 cây xoan, còn 08 cây xoan do anh Q tự chặt, tự thu dọn và bán cho ai, ông không biết. Sau đó anh Q gửi đơn đến Ủy ban nhân dân xã Y giải quyết, nhưng không giải quyết được, anh Q đã rút đơn. Tháng 07/2024, do có trận bão to nên toàn bộ cây bạch đàn đã bị chết. Sau đó vợ chồng ông lại mua bạch đàn về trồng lại như kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 05/03/2025 do Tòa án tiến hành. Diện tích đất trên đến nay, gia đình ông vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, từ khi sử dụng đất đến nay ông chưa đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để yêu cầu được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngoài lời khai ra, ông không có tài liệu chứng cứ nào để chứng minh diện tích đất trên là của ông, ông đề nghị Tòa án tiến hành điều tra, thu thập tài liệu chứng cứ để giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật, đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho ông.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị X nhất trí với ý kiến của chồng bà là bị đơn ông Nguyễn Văn S.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị P là vợ ông Nguyễn Văn Q, chị Nguyễn Thị H2 là con ông Nguyễn Văn Q nhất trí với lời khai của ông Q.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân xã C; Ủy ban nhân dân huyện L nay do Ủy ban nhân dân xã C kế thừa quyền và nghĩa vụ, do ông Tạ Văn T2 - Chủ tịch Ủy ban nhân xã C đại diện theo pháp luật nhất trí với ý kiến của đại diện Ủy ban nhân dân xã, đại diện Ủy ban nhân dân huyện T4, cụ thể:

Về trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông Nguyễn Văn Q năm 2010 là đúng trình tự, thủ tục. Tuy nhiên, phần diện tích đất các bên đang tranh chấp, nhất trí với ý kiến của đại diện Ủy ban nhân dân xã T4, không nằm trong tổng diện tích đất đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông Q. Diện tích đất các bên đang tranh chấp do ở vùng hẻo lánh, ít người qua lại, thường xuyên bị ngập úng, nên khoảng từ năm 1979, đa số các hộ gia đình đang sinh sống tại đó đã chuyển lên rừng (vẫn thuộc thôn V), cách đó khoảng 05km để sinh

sống, trong đó có hộ gia đình ông Nguyễn Văn S. Còn hộ gia đình cụ S1 là bố ông Nguyễn Văn Q đã cho ông Q diện tích đất mà ông Q đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đến năm 2010 thì gia đình ông Q cũng chuyển vào làng sinh sống. Đa số diện tích đất các hộ dân đã chuyển đi đều bỏ hoang, ít canh tác. Năm 2023, gia đình ông Nguyễn Văn S và ông Nguyễn Văn Q xảy ra tranh chấp, chính quyền địa phương có cử người xuống thực địa nhưng không lập biên bản. Ủy ban nhân dân xã đã nhiều lần hòa giải giữa các bên nhưng không thành. Ủy ban nhân dân xã C đề nghị Tòa án giải quyết vụ việc theo quy định của pháp luật.

Tòa án đã tiến hành tổng các văn bản tố tụng cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Nguyễn Thị Hồng L (con ông S, bà X) nhưng chị L không đến trụ sở Tòa án làm việc, cũng không cung cấp tài liệu, chứng cứ gì.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2025/DS-ST ngày 28 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4 - Bắc Ninh đã tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Q về việc buộc ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị X phải chấm dứt hành vi sử dụng (chiếm giữ) và trả lại diện tích 659,6m² đất, tại thôn V, xã C, tỉnh Bắc Ninh. (Có sơ đồ đo đạc kèm theo).

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Q về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị X bồi thường thiệt hại về tài sản, gồm 03 cây sung, 09 cây xoan đã bị chặt, trị giá 2.430.000 đồng (Hai triệu bốn trăm ba mươi nghìn đồng).

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 11/8/2025, nguyên đơn ông Nguyễn Văn Q kháng cáo toàn bộ bản án; đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

+ Nguyên đơn ông Nguyễn Văn Q có người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Văn T trình bày: ông Q vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Ông Q không có ý kiến gì về kết quả đo đạc lại. Diện tích đất tranh chấp 589,6m² do gia đình ông sử dụng ổn định đến khi ông S trồng cây (năm 2023).

Ông nhất trí với quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận kháng cáo, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông, yêu cầu ông S, bà X trả diện tích đất lấn chiếm là 589,6m².

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày: đất có nguồn gốc của gia đình ông Q, đã được cấp GCNQSDĐ từ năm 2000 như nguyên đơn trình bày. Trong quá trình giải quyết vụ án thì Tòa án đã tiến hành thẩm định, xem xét, đo đạc lại cũng như xác minh, thu thập tài liệu, chứng cứ thì phần diện tích 409,8m² mà gia đình ông S đang lấn chiếm, sử dụng là nằm trong GCNQSDĐ lần đầu mà gia đình ông Q được cấp. Đối với phần diện tích 179,8m² mà gia đình ông S

đang sử dụng tuy không nằm trong GCNQSDĐ đã được cấp cho gia đình ông Q, nhưng nằm giáp nhà ông N, ông M; ông M cũng đã xác định quá trình sử dụng đất giữa nhà ông không có tranh chấp gì về ranh giới với nhà ông Q và ông Q mới là người sử dụng thửa đất trên. Đại diện của Ủy ban nhân dân xã C đã có ý kiến bằng văn bản thể hiện từ khi cấp GCNQSDĐ đến nay thì gia đình ông Q không có biến động gì, cũng không có tranh chấp; việc diện tích đất tăng lên là do gia đình ông Q khai hoang thêm cũng như có sai số đo đạc. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận kháng cáo, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người đại diện theo ủy quyền của ông S là bà Nguyễn Thị T1 trình bày: Nguồn gốc diện tích đất tranh chấp gia đình ông Q đã được Chi bộ thôn V cấp cho ông sau khi ông đi bộ đội về vào những năm 1976 (thời điểm cấp là thôn V), đất chưa được cấp GCNQSDĐ và cũng chưa xin cấp GCNQSDĐ. Do khu vực này thường xuyên bị lũ lụt nên năm 1979 ông cùng các hộ dân khác trong khu vực đã chuyển đi cách đó khoảng 05km để sinh sống. Do đất bị ngập sâu nên ông đã thuê người tân tạo, tôn cao thửa đất và vẫn đi lại trông nom thường xuyên. Năm 2023, vợ chồng ông ra trồng cây bạch đàn thì có gia đình ông Q đến ngăn cản và phát sinh tranh chấp đến nay. Việc cấp GCNQSDĐ cho nguyên đơn chỉ cấp đối với diện tích đất 789m² nhưng nếu cộng tất cả những diện tích đất mà ông Q đòi thì diện tích đất sẽ tăng lên tới hơn 1200m² là không có cơ sở. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Q.

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: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

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: những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị P, chị Nguyễn Thị H2, chị Nguyễn Thị Hồng L đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ 2 nhưng vắng mặt 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 đối với các đương sự này.

[2] Về quan hệ pháp luật, thẩm quyền giải quyết vụ án, tư cách tham gia tố tụng của các đương sự Tòa án cấp sơ thẩm xác định là đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Nguồn gốc thửa đất tranh chấp:

Theo nguyên đơn ông Nguyễn Văn Q xác định diện tích đất tranh chấp với ông S theo kết quả đo đạc của Công ty Cổ phần H4 có diện tích là 409,8m² nằm trong thửa đất số 290, tờ bản đồ số 01 (nay là tờ bản đồ số 122) tại thôn V, xã C, tỉnh Bắc Ninh mà gia đình ông đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S086182, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 00739.QSĐĐ/QĐSỐ 5112QĐ-UB (H) ngày 10/10/2000 cấp cho hộ ông Nguyễn Văn Q. Nguồn gốc thửa đất là do bố đẻ ông Q là cụ Nguyễn Văn S1 để lại từ những năm 1998. Quá trình sử dụng, gia đình ông có xây 01 ngôi nhà cấp 4, công trình phụ và trồng một số loại cây ăn quả, cây lấy gỗ. Sau đó do công trình xuống cấp, đường xá đi lại khó khăn, con cái đi học xa, năm 2010 gia đình ông chuyển vào trong làng cách đó khoảng 05km để sinh sống, trên đất không còn công trình gì mà chỉ còn móng nhà nhưng ông vẫn quản lý, sử dụng. Còn phần diện tích 179,8m² theo ranh giới các điểm G-E-H-7 theo kết quả đo đạc thì gia đình ông Q vẫn quản lý, sử dụng từ trước đến nay không tranh chấp cho đến khi ông S tới bao chiếm, san lấp đất và trồng cây.

Bị đơn ông Nguyễn Văn S cho rằng diện tích đất tranh chấp ông đã được Chi bộ thôn V cấp cho ông sau khi ông đi bộ đội về vào những năm 1976 (thời điểm cấp là thôn V). Ông chưa được cấp GCNQSDĐ và cũng chưa xin cấp GCNQSDĐ. Do khu vực này thường xuyên bị lũ lụt nên năm 1979 ông cùng các hộ dân khác trong khu vực đã chuyển đi cách đó khoảng 05km để sinh sống. Do đất bị ngập sâu nên ông đã thuê người tân tạo, tôn cao thửa đất và vẫn đi lại trông nom thường xuyên. Năm 2023, vợ chồng ông ra trồng cây bạch đàn thì có gia đình ông Q đến ngăn cản và các bên phát sinh tranh chấp đến nay.

[4] Xét kháng cáo của nguyên đơn.

[4.1] Đối với yêu cầu trả lại diện tích đất tranh chấp, xét thấy:

Theo ông Nguyễn Thanh C- Phó chủ tịch Ủy ban nhân dân xã V xác định diện tích đất tranh chấp nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Q; gia đình ông S không sử dụng đất từ năm 1979 và chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; ông S, bà X không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào để chứng minh diện tích đất và tài sản trên đất đang tranh chấp của ông S, bà X; diện tích đất tăng lên là do ông Q mở rộng thêm diện tích so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp và do trước đây đo bằng thủ công nên có sự sai số, còn các hướng tiếp giáp, vị trí các cạnh của thửa đất vẫn như trong hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Các tài sản trên đất gồm có 03 cây sung, 09 cây xoan do gia đình ông Q trồng, bị vợ chồng ông Nguyễn Văn S tự ý ra chặt. Trên cơ sở đó đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Q.

Sau khi Tòa án cấp phúc thẩm tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ, tiến hành đo đạc lại diện tích đất tranh chấp thì tại biên bản làm việc ngày 09/01/2026, ông Nguyễn Hữu B3 - đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân xã C, tỉnh Bắc Ninh tiếp tục xác định:

“...Diện tích đất do gia đình ông S đang quản lý, sử dụng (ranh giới các điểm A,B,C,D,G,E) có một phần diện tích theo ranh giới các điểm G78D1 nằm trong diện

tích GCNQSDĐ ông Q được cấp; phần còn lại ranh giới các điểm GEH7 không nằm trong GCNQSDĐ được cấp cho nhà ông Q.

Đối với việc có sự chênh lệch diện tích đất được cấp với diện tích đất thực tế sử dụng nêu trên: cụ thể, khi cấp GCNQSDĐ lần đầu vào năm 2000 dùng phương pháp đo đạc thủ công thì diện tích đất được cấp cho hộ ông Q là 789m²; còn diện tích đất thực tế sử dụng theo kết quả đo đạc bằng máy của Công ty Cổ phần H4 là 1228,5m² (diện tích tăng lên 439,5m²). Nguyên nhân là do việc cấp GCNQSDĐ lần đầu năm 2000 dùng phương pháp thủ công dẫn đến sai số giữa hai lần đo. Tại thời điểm cấp GCNQSDĐ lần đầu năm 2000 chưa có Bản đồ hệ tọa độ, vị trí thửa đất.

Diện tích đất được cấp GCNQSDĐ lần đầu cho ông Q vào năm 2000 không có biến động như chuyển nhượng, tặng cho, cấp đổi...; không có tranh chấp nào ở địa phương về ranh giới, mốc giới, diện tích đất đến khi ông Q có tranh chấp với ông S”.

Như vậy, về mặt quản lý đất đai của chính quyền địa phương đều xác nhận, phần diện tích đất tranh chấp giữa ông Q và ông S (có một phần hoặc toàn bộ) nằm trong GCNQSDĐ đã cấp cho nhà ông Q vào năm 2000. Việc có sự chênh lệch giữa diện tích đất được cấp theo giấy chứng nhận và diện tích đất thực tế sử dụng của ông Q là do sai số đo đạc và quá trình sử dụng. Đồng thời tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Q vẫn chưa có Bản đồ thể hiện tọa độ, vị trí thửa đất. Mặt khác theo hồ sơ cấp GCNQSDĐ thì thửa đất có tứ cận tiếp giáp so với tứ cận tiếp giáp hiện nay của thửa đất không có sự thay đổi, không có biến động, không có tranh chấp về ranh giới, mốc giới.

Ngoài ra, theo sơ đồ thửa đất nằm trong GCNQSDĐ được cấp thì cạnh tiếp giáp đường ở phía Tây của thửa đất có chiều dài 43,2m; theo sơ đồ đo vẽ hiện trạng thửa đất ngày 15/12/2025 thì cạnh này theo ông Q xác định (các điểm 1-8) có chiều dài 42,3m (chênh lệch nhỏ hơn 0.9m); nếu cộng phần cạnh của diện tích đất tranh chấp theo ông S xác định (các điểm 1-D1-D-C-B) thì có chiều dài 43,9m (chênh lệch lớn hơn 0.7m). Do đó, có thể thấy phần diện tích đất ông Q thực tế sử dụng tăng lên so với GCNQSDĐ được cấp (nằm ngoài phần được cho là do sai số đo đạc) thì không nằm ở phần diện tích đất đang tranh chấp với ông S mà nằm ở phần diện tích đất giáp với nhà ông nhự (ranh giới các điểm 6-7-H-F) và tiếp giáp với ruộng nước ở phía Đông (ranh giới các điểm 4-X-Y-5).

Đối với phần diện tích đất tăng lên tiếp giáp với đất nhà ông N theo ranh giới các điểm G-E-H-7 (mà ông S đang sử dụng): tại biên bản làm việc ngày 31/12/2025, ông Nguyễn Văn M - là con của ông Nguyễn Văn N, người trực tiếp quản lý, sử dụng diện tích đất liền kề cho biết từ khi bố ông và ông sử dụng diện tích đất giáp ranh kể trên thì đất nhà ai nhà đó vẫn quản lý, sử dụng ổn định, không lấn chiếm, không tranh chấp gì về ranh giới, mốc giới. Năm 2023, khi ông chặt tre trên đất để canh tác hoa màu thì trên đất mà ông S hiện tại đã san lấp để trồng bạch đàn vẫn có một số cây xoan, bạch đàn, cây tạp do nhà ông Q trồng.

Ông S cho rằng diện tích đất tranh chấp ông đã được Chi bộ thôn Vũ Trù Đ (thời điểm cấp là thôn V) cấp cho ông sau khi ông đi bộ đội về vào năm 1976; ông

chưa được cấp GCNQSDĐ và cũng chưa kê khai xin cấp GCNQSDĐ. Tuy nhiên, ông S không có giấy tờ thể hiện việc được cấp đất, đồng thời xét thấy việc ông S trình bày được Chi bộ thôn cấp từ năm 1976 là không đúng thẩm quyền. Suốt quá trình từ khi ông được cấp đất, đến khi ông di chuyển đến địa điểm khác để sinh sống vào năm 1979 và đến hiện tại ông cũng không được cấp GCNQSDĐ và không kê khai, xin cấp GCNQSDĐ. Ông S xác định đã thuê người tân tạo, thường xuyên đi lại trông nom nhưng chỉ là lời trình bày, không có chứng cứ chứng minh. Đến năm 2023, ông S mới chặt cây, san lấp, trồng cây bạch đàn thì xảy ra tranh chấp với nhà ông Q như hiện nay.

Từ những căn cứ trên xác định diện tích đất tranh chấp 589.6m² nằm trong thửa đất số 290, tờ bản đồ số 01 (nay là tờ bản đồ số 122). Ông Q khởi kiện yêu cầu ông S trả lại diện tích đất 589.6m², theo sơ đồ đo đạc có ranh giới tại các điểm D1-G-E-H-7-8 là có cơ sở để chấp nhận.

[4.2] Đối với yêu cầu ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị X bồi thường thiệt hại về tài sản, xét thấy:

Theo nhận định tại mục [4.1], diện tích đất 589.6m² do ông S đang quản lý, sử dụng tại các điểm D1-G-E-H-7-8 là do ông S lấn chiếm trái phép, thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Q. Do đó, việc ông S tự ý chặt các cây trồng trên diện tích đất tranh chấp (được 02 bên thống nhất) tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản gồm 03 cây sung, 09 cây xoan đã bị chặt, trị giá 2.430.000 đồng là trái phép. Vì vậy, ông S phải bồi thường thiệt hại về tài sản do ông gây ra cho ông Q theo quy định của pháp luật.

[4.3] Từ những nhận định trên, xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm tuyên không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là chưa xem xét toàn diện tài liệu, chứng cứ cho trong hồ sơ vụ án, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông Q. Ông Nguyễn Văn Q kháng cáo bản án sơ thẩm là có cơ sở; cần sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Q như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa là có căn cứ.

[5] Về chi phí tố tụng: do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận nên ông Nguyễn Văn S phải chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 22.400.000 đồng.

[6] Án phí dân sự sơ thẩm: do yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Q được chấp nhận nên ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Thị X phải chịu án phí nhưng được miễn do thuộc trường hợp người cao tuổi.

[7] Án phí dân sự phúc thẩm: do sửa bản án sơ thẩm nên ông Nguyễn Văn Q và bà Nguyễn Thị X không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì những lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Q; sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2025/DS-ST ngày 28 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4 - tỉnh Bắc Ninh.

Áp dụng Điều 158, Điều 160, Điều 163 của Bộ luật dân sự; Điều 179, Điều 203 của Luật đất đai; 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. Buộc ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị X phải trả ông Nguyễn Văn Q diện tích đất lấn chiếm có diện tích 589.6m² được nối bởi các điểm D1-G-E-H-7-8 nằm trong thửa đất số 290, tờ bản đồ số 01 (nay là tờ bản đồ số 122) tại thôn V, xã C, tỉnh Bắc Ninh đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S086182, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 00739.QSĐĐ/QĐSỐ 5112QĐ-UB (H) ngày 10/10/2000 cấp cho hộ ông Nguyễn Văn Q. (Có sơ đồ đo đạc kèm theo).

2. Buộc ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị X phải liên đới bồi thường thiệt hại về tài sản gồm 03 cây sung, 09 cây xoan đã bị chặt trị giá 2.430.000 đồng (hai triệu bốn trăm ba mươi nghìn đồng).

3. Về chi phí tố tụng: ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Thị X phải nộp 22.400.000 đồng tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Ông Nguyễn Văn Q được nhận lại số tiền trên khi ông S và bà X nộp.

4. Về án phí dân sự:

4.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Thị X được miễn.

- Hoàn trả ông Nguyễn Văn Q số tiền 500.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 0008406 ngày 01 tháng 10 năm 2024 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Lục Nam, tỉnh Bắc Giang (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 4- Bắc Ninh).

4.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

- Ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Thị X không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

- Hoàn trả ông Nguyễn Văn Q số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000047 ngày 20/5/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Bắc Ninh.

5. Về nghĩa vụ chậm thi hành án: Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

6. Về hướng dẫn thi hành án: Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người

phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, Điều 7 và Điều 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

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

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Việt Hùng

Triệu Thị Luyện

Phạm Thị Chuyên