

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẮC NINH**

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

Bản án số: 244/2026/DS-PT
Ngày: 13 tháng 8 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 Phạm Văn Tú

Bà Nguyễn Thị Hằng

- 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 13 tháng 8 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 137/2026/TLPT-DS ngày 15 tháng 6 năm 2026 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”; do Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2026/DS-ST ngày 06 tháng 4 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 5 - Bắc Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa án ra xét xử số 218/2026/QĐ-PT ngày 10 tháng 7 năm 2026 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: bà Hứa Thị S, sinh năm 1975. Địa chỉ: thôn T, xã B, tỉnh Bắc Ninh.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: bà Nguyễn Thị Thu H, sinh năm 2001. Địa chỉ: thôn P, xã H, tỉnh Thanh Hóa.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Nguyễn An B – Văn phòng Luật sư Nguyễn An B và cộng sự. Địa chỉ: Phòng E, C. Chung cư E, phường Đ, thành phố Hà Nội.

- Bị đơn: ông Hoàng Văn B1 (C), sinh năm 1964. Địa chỉ: thôn T, xã B, tỉnh Bắc Ninh.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Anh Hoàng Văn N, sinh năm 1993.

2. Anh Hoàng Văn C1, sinh năm 1998.

Cùng địa chỉ: thôn T, xã B, tỉnh Bắc Ninh.

3. Bà Ngô Thị M, sinh năm 1962.

4. Anh Hoàng Văn T, sinh năm 1984.

5. Anh Hoàng Văn N1, sinh năm 1986.

6. Anh Hoàng Văn T1, sinh năm 1989.

7. Anh Hoàng Văn N2, sinh năm 1990.

8. Anh Hoàng Văn D, sinh năm 1993.

9. Chị Hoàng Thị M1, sinh năm 1992.

Cùng địa chỉ: thôn T, xã B, tỉnh Bắc Ninh.

10. UBND xã B, tỉnh Bắc Ninh.

(Bà Hứa Thị S, bà Nguyễn Thị Thu H, ông Hoàng Văn B1, anh Hoàng Văn N, anh Hoàng Văn C1, anh Hoàng Văn N1 có mặt; những người tham gia tố tụng khác vắng mặt).

- Người kháng cáo: nguyên đơn bà Hứa Thị S.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và biên bản lấy lời khai tiếp theo, nguyên đơn là bà Hứa Thị S, người đại diện theo uỷ quyền thống nhất trình bày:

Giữa gia đình bà và gia đình ông Hoàng Văn B1 không có quan hệ họ hàng, là quan hệ hàng xóm với nhau. Nguồn gốc diện tích đất của vợ chồng bà là do bố mẹ chồng là ông Hoàng Vọng S1 (đã chết 1984), bà Lại Thị M2 (đã chết 1997), khai hoang từ những năm 1980 trở về trước, thời điểm khai hoang diện tích cụ thể là bao nhiêu thì bà không được biết vì lúc đó bà chưa về gia đình ông S1, bà M2 làm dâu. Năm 1991, bà lập gia đình với ông Hoàng Văn N3 (ông N3 chết năm 2021) là con ông S1, bà M2. Sau khi lấy nhau, bà có về gia đình ông N3 làm dâu và sinh sống trên phần diện tích đất nằm giáp ranh với phần diện tích đất đang xảy ra tranh chấp. Từ khi về làm dâu thì vợ chồng bà cùng bà M2 sử dụng chung diện tích đất này. Khi sử dụng đất, mẹ chồng có ra chỉ ranh giới thửa đất giáp với nhà ông Nông Văn D1, giáp đập Bầu, giáp đất nhà ông Hoàng Văn B1, thời điểm bà sử dụng đất thì ông B1 chưa vào canh tác, sử dụng. Vào thời gian cụ thể không nhớ rõ nhưng sau năm 1991 từ 1-2 năm ông B1 có mua đất của ông Hoàng Văn S2 là phần diện tích nằm bên trong đất của gia đình bà. Vì phần diện tích đất của ông Hoàng Văn B1 sử dụng nằm giáp ranh với đập Bầu nên khi nước cạn ông B1 đi men theo bờ đập, còn khi nước dâng lên thì phải đi thuyền để vào phần diện tích đất. Đến năm 2003 thì ông Hoàng Văn B1 có đặt vấn đề mua đất của gia đình bà, mục đích để mở đường đi, có nói “*đi bằng thuyền khó lắm rồi*”, vợ chồng bà không đồng ý bán thì ông B1 đặt vấn đề hỏi mượn vợ chồng bà đồng ý cho ông B1 mượn đất để đi lại (*thời điểm cho mượn con đường này lúc đó có chiều rộng 2m, chiều dài 60m-70m*) chỉ một mình nhà ông B1 sử dụng, ngoài ra không còn ai khác (*việc mượn đất chỉ thoả thuận bằng miệng không làm văn bản giấy tờ và cũng không có ai chứng kiến*). Đến năm 2013, ông Hoàng Văn B1 có sang đặt vấn

đề đổ bê tông con đường này “*mục đích để đi lại cho sạch sẽ*”, nhưng gia đình bà không đồng ý; sau mấy ngày thì ông B1 tự ý đổ bê tông, thời điểm này bà không có nhà, có ông Hoàng Văn N3 ở nhà biết và ngăn cản nhưng ông B1 vẫn cố tình làm. Sau khi bà về phát hiện sự việc, do không hiểu biết pháp luật nên cũng không báo cáo cho chính quyền địa phương. Gia đình bà sử dụng đất đến năm 2008 thì ông Hoàng Văn B1 có vào nói chuyện rằng “*hiện nay tao là người đang thầu con đập này, chỉ có tao gọi địa chính vào đo đạc để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì đất lòng hồ không làm được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đâu*”, khi được ông B1 nói như vậy thì vợ chồng tôi cùng đồng ý và để ông B1 gọi địa chính vào đo 2 phần diện tích đất của hai gia đình. Hộ gia đình ông Nông Văn D1 không có mặt tại thời điểm đo đạc và chỉ ranh giới. Thời điểm này địa chính vào đo đạc bà và ông Hoàng Văn B1 có đi cùng để xác định ranh giới thửa đất của các hộ và chứng kiến việc đo đạc. Nhưng bà và ông Hoàng Văn N3 không ký văn bản gì liên quan đến việc làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà sau năm 2010 khoảng 2-3 năm thì ra ký nhận để nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì vợ chồng bà có được ký nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại thời điểm cấp sổ thì gia đình bà gồm 4 nhân khẩu có ông Hoàng Văn N3, bà Hứa Thị S, con Hoàng Văn N, con Hoàng Văn C1. Đến năm 2018 thì chính quyền xã đo đạc tổng thể toàn bộ diện tích đất của các hộ gia đình thuộc thôn T thì hai gia đình xảy ra tranh chấp, bà có đề nghị ông B1 trả lại đất nhưng ông Ba K trả.

Nay bà đề nghị Tòa án buộc gia đình ông Hoàng Văn B1 trả lại diện tích đất hiện nay đang sử dụng làm lối đi có diện tích là 157,7m².

Bị đơn ông Hoàng Văn B1 (Cóc) trình bày:

Gia đình ông có diện tích đất 3.103m² (trong đó có 250m² đất ở và đất vườn); vị trí thửa đất: thôn T, xã B, tỉnh Bắc Ninh. Nguồn gốc diện tích đất này là do ông khai hoang cùng thời điểm bố mẹ chồng bà Hứa Thị S là ông Hoàng Vọng S1 (đã chết 1984), Lại Thị M2 (đã chết 1997), lúc này bà Hứa Thị S chưa về là dâu. Ngoài đất của ông thì còn đất của ông Hoàng Văn S2 (đã chết thời điểm nào ông không nhớ) nằm giáp ranh với đất của ông, diện tích đất ông khai hoang sử dụng khoảng 1 sào bắc bộ còn diện tích đất của gia đình ông S2 bằng ¼ diện tích đất của ông đang sử dụng bây giờ. Sử dụng đến khoảng năm 1992-1993 ông S2 không có nhu cầu sử dụng nữa nên ông đã mua thêm toàn bộ diện tích của gia đình ông S2 nhập vào phần đất của gia đình mình.

Từ khi khai hoang năm 1980 để đi vào phần đất ông phải đi qua lối đi (đường đất) chạy dọc theo đất của ông S1, bà M2 (bố mẹ chồng bà S) vì xung quanh đất của gia đình ông được bao quanh là hồ đập Bầu, không còn con đường nào khác. Thời điểm sử dụng đất con đường rộng khoảng 2m, chiều dài khoảng 70-80m, đến năm 2010 thì gia đình ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên và đến năm 2013 ông có đổ bê tông đối với lối đi trên để thuận tiện cho việc đi lại, canh tác của gia đình (*lúc gia đình ông đổ bê tông con đường thì phía gia đình bà Hứa Thị S có biết, cá nhân bà S cùng con trai có sang hộ gia đình ông làm đường*), hiện nay con đường này chỉ một mình gia đình ông sử dụng, ngoài ra không còn ai khác. Không có việc ông hỏi mượn đất của gia đình bà S để

mở lối đi vì lối đi đã có từ trước gia đình ông sử dụng từ thời điểm khai hoang cho đến nay.

Nay bà Hứa Thị S khởi kiện yêu cầu ông trả lại lối đi có tổng diện tích là 157,7m² thì ông không nhất trí vì đây là lối đi nằm ngoài phần diện tích đất mà gia đình bà Hứa Thị S được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ngoài con đường này gia đình ông không lối đi nào khác.

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

- Anh Hoàng Văn N, anh Hoàng Văn C1 cùng chung quan điểm trình bày: Các anh là con của bà Hứa Thị S, ông Hoàng Văn N3. Hiện nay diện tích đất của gia đình bà Hứa Thị S là do anh N và bà Hứa Thị S sử dụng, còn anh C1, chị Lương Thị Đ (vợ anh N) đi làm ăn xa nhà không trực tiếp sử dụng, không liên quan đến phần diện tích đất này. Anh N, anh C1 thống nhất với yêu cầu khởi kiện của bà Hứa Thị S và không có yêu cầu, đề nghị gì khác.

- Bà Ngô Thị M, A Hoàng Văn T, Anh Hoàng Văn T1, Anh Hoàng Văn N2, Anh Hoàng Văn D cùng chung quan điểm trình bày: Bà M là vợ của ông Hoàng Văn B1, các con là anh T, anh T1, anh N2, anh D. Nguồn gốc diện tích đất 3.103m² (trong đó có 250m² đất ở và đất vườn); vị trí thửa đất: thôn T, xã B, tỉnh Bắc Ninh là do ông Hoàng Văn B1 khai hoang cùng thời điểm bố mẹ chồng bà Hứa Thị S là ông Hoàng Vồng S1 (đã chết 1984), Lài Thị M2 (đã chết 1997), lúc này bà Hứa Thị S chưa về làm dâu. Tại thời điểm khai hoang và sử dụng cho đến nay thì gia đình vẫn sử dụng đất ổn định, để đi vào phần đất của gia đình thì phải đi qua lối đi chạy dọc theo đất của ông S1, bà M2 vì xung quanh đất của gia đình được bao quanh là hồ đập B2. Thời điểm sử dụng đất con đường rộng khoảng 4m, chiều dài khoảng 70-80m, ngoài con đường này thì không còn con đường nào khác. Nay bà Hứa Thị S khởi kiện yêu cầu ông Hoàng Văn B1 phải trả lại diện tích đất 157,7m² (là lối đi) quan điểm của bà và anh T, anh T1, anh N2, anh D không đồng ý, thống nhất với ý kiến trình bày của ông Hoàng Văn B1 và không có yêu cầu đề nghị gì khác.

- Người liên quan anh Hoàng Văn N1, chị Hoàng Thị M1 trình bày: Anh là con trai ông Hoàng Văn B1; năm 2008 thì anh lập gia đình với chị Hoàng Thị M1. Sau khi lập gia đình, ông Hoàng Văn B1 cho vợ chồng anh canh tác sử dụng diện tích đất này đến năm 2010 thì gia đình được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên hộ ông Hoàng Văn B1. Sử dụng đến năm 2013 thì ông Ba cùng một số anh em trong gia đình có đồ bê tông đối với lối đi trên để thuận tiện cho việc đi lại, canh tác của gia đình (lúc làm gia đình bà Hứa Thị S có biết, cá nhân bà S cùng con trai có sang hộ gia đình anh làm đường). Hiện nay con đường này chỉ gia đình anh sử dụng, ngoài ra không còn ai khác. Không có việc ông B1 hỏi mượn đất của gia đình bà S để mở lối đi vì lối đi này gia đình sử dụng từ khi khai hoang đất đến nay. Nay bà Hứa Thị S khởi kiện yêu cầu gia đình ông B1 trả lại lối đi có tổng diện tích là 157,7m² thì quan điểm vợ chồng anh không đồng ý. Vợ chồng anh nhất trí với ý kiến trình bày của ông B1, anh chị không có ý kiến yêu cầu đề nghị gì.

- UBND xã B do ông Vũ Văn D2 đại diện theo uỷ quyền trình bày: Về trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) của hộ gia đình ông Hoàng Văn N3, bà Hứa Thị S đúng theo quy định pháp luật. Thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là cấp cho nhiều hộ thuộc thôn T, xã B (cũ) trong đó có hộ gia đình ông Hoàng Văn N3, ông Hoàng Văn B1. Đối với hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông Hoàng Văn N3 là do cá nhân tự kê khai, làm đơn đề nghị được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đối với lối đi hiện nay đang xảy ra tranh chấp nằm ngoài diện tích đất của gia đình ông Hoàng Văn N3 và được thể hiện trên bản đồ địa chính của xã đo đạc năm 2018. Diện tích đất sau đo đạc có sự chênh lệch giữa hiện trạng và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp do nhiều nguyên nhân như: Việc chuyển quyền, nhận quyền nhưng không làm thủ tục theo quy định; do sai số khi đo đạc (do trước đây đo bằng phương pháp thủ công tính toán không chính xác, nay đo bằng phương pháp hiện đại, độ chính xác cao)... Nội dung này đề nghị Tòa án xác minh, bổ sung chứng cứ để xét xử.

Do công việc bận không thể thường xuyên tham gia các buổi làm việc tại Toà án được, tôi đề nghị được vắng mặt tại tất cả các phiên họp kiểm tra giao nộp tiếp cận công khai chứng cứ và hoà giải tại Toà án, đồng thời xin vắng mặt tại các phiên xét xử của Toà án.

Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ như sau:

- Toàn bộ phần đất (là lối đi) đang tranh chấp đo đạc trên thực địa có diện tích là 157,7m², đồ bê tông có chiều dài 58m, chiều rộng 1,5m, độ dày 10cm (năm 2013). Điểm đầu con đường bắt đầu từ đường liên thôn phía bắc giáp đất ông D1, phía nam giáp đất bà Hoàng Thị S3, điểm cuối lối đi giáp đất nhà ông Hoàng Văn B1.

- Diện tích đất của bà Hứa Thị S, ông Hoàng Văn B1 nằm giáp ranh nhau được phân định danh giới là tường vành lao do bà S xây dựng.

- Chạy dọc theo lối đi là 10 cây vải được trồng trên diện tích đất của bà Hứa Thị S.

Kết quả định giá tài sản như sau:

- Diện tích đất (lối đi) có giá trị đất tính theo giá thị trường ở địa phương tại thời điểm định giá là: 157,7m² x 190.000đồng/m² = 29.693.000 đồng.

- Diện tích bê tông trên lối đi chung có chiều dài 58m, rộng 1,5m, độ dày 10cm có giá trị 2.170.000đồng/m³.

Tổng giá trị tài sản định giá là: 31.863.000 đồng (Ba mươi một triệu tám trăm sáu mươi ba nghìn đồng).

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2026/DS-ST ngày 06 tháng 4 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 5 - Bắc Ninh đã tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Hứa Thị S đòi quyền sử dụng đất là lối đi có diện tích đất 157,7m²; vị trí tại thôn T, xã B, tỉnh Bắc Ninh. (Các điểm có toạ độ - Có sơ đồ lối đi kèm theo bản án).

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 08/4/2026, nguyên đơn bà Hứa Thị S kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm do bản án chưa đánh giá khách quan, toàn diện các chứng cứ và tình tiết của vụ án; làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn bà Hứa Thị S giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét thu thập tài liệu chứng cứ như bản đồ địa chính, sổ mục kê đất đai, các loại giấy tờ khác có liên quan đến thửa đất số 18 để xét xử vụ án được khách quan, đúng quy định của pháp luật, đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của bà. Bà S không cung cấp tài liệu chứng cứ nào mới. Diện tích đất tranh chấp không nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình bà. Năm 2003 thì ông B1 mới mượn đất của gia đình bà để đi lại, trước đó khi nước cạn ông B1 đi men theo bờ đập, còn khi nước dâng lên thì phải đi thuyền để vào phần diện tích đất nhưng việc mượn đất chỉ thỏa thuận bằng miệng, không làm văn bản giấy tờ gì và cũng không có ai chứng kiến.

- Bị đơn ông Hoàng Văn B1 trình bày: ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo của bà Hứa Thị S. Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm. Ông không cung cấp tài liệu, chứng cứ nào mới.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là các anh Hoàng Văn N, Hoàng Văn C1 nhất trí với quan điểm và yêu cầu của bà Hứa Thị S, không có yêu cầu gì khác.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là anh Hoàng Văn N1 nhất trí với quan điểm của ông Hoàng Văn B1, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm. Anh không có ý kiến hay yêu cầu gì khác.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn vắng mặt tại phiên tòa nhưng có bản luận cứ gửi Hội đồng xét xử, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

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 căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án:

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Hứa Thị S, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 12/2026/HNGĐ-ST ngày 06/4/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 5 - Bắc Ninh.

Bà Hứa Thị S phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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] Về tố tụng:

Tại phiên tòa phúc thẩm: Một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có kháng cáo đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt tại phiên tòa không vì lý do bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan nên căn cứ theo quy định tại khoản 3 điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

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

[3] Về nguồn gốc, quá trình sử dụng diện tích đất tranh chấp:

Phần đất tranh chấp theo đo đạc thực tế có diện tích 157,7m², phía Đông giáp đường giao thông liên thôn, phía Tây giáp đất nhà ông Hoàng Văn B1, phía Nam giáp đất nhà bà Hứa Thị S, phía Bắc giáp đường đi và đất nhà ông Nông Văn D1; toàn bộ là **lối đi**, được đổ bê tông có chiều dài 58m, chiều rộng 1,5m, độ dày 10cm; theo bản đồ địa chính đo đạc năm 2018 của Ủy ban nhân dân xã B thuộc tờ bản đồ số 35, nằm ngoài diện tích được cấp GCNQSDĐ cho các hộ liền kề.

Nguyên đơn bà Hứa Thị S cho rằng diện tích đất tranh chấp có nguồn gốc thuộc một phần diện tích đất khai hoang từ trước những năm 1980 của ông Hoàng Vồng S1 (đã chết năm 1984), bà Lại Thị M2 (chết năm 1997) - là bố mẹ chồng của bà và bà đã sử dụng diện tích đất trên cùng chồng (ông Hoàng Văn N3 - đã chết năm 2021) từ khi về làm dâu vào năm 1991. Do phần diện tích đất của ông Hoàng Văn B1 (có nguồn gốc là mua của ông Hoàng Văn S2) nằm phía trong diện tích đất của gia đình bà, giáp đập Bầu, không có lối đi lại nên ông B1 đã đặt vấn đề mua một phần diện tích đất của gia đình bà để làm lối đi nhưng gia đình bà không đồng ý mà chỉ đồng ý cho ông B1 mượn một phần đất có chiều rộng 2m, chiều dài 60-70m để đi lại. Đến năm 2013 thì ông Hoàng Văn B1 có sang đặt vấn đề đổ bê tông con đường cho sạch sẽ, gia đình bà không đồng ý nhưng ông B1 vẫn tự ý làm và ông B1 sử dụng đường đi từ đó đến nay.

Bị đơn ông Hoàng Văn B1 không thừa nhận lời trình bày của nguyên đơn mà cho rằng diện tích đất tranh chấp vốn dĩ là lối đi lại từ khi ông khai hoang phần diện tích đất của gia đình ông từ năm 1980 do diện tích đất ông khai hoang xung quanh là đập Bầu, không còn con đường nào khác. Năm 2013, ông đổ bê tông lối đi trên để thuận tiện đi lại, canh tác; việc ông đổ bê tông gia đình bà Hứa Thị S có biết và còn sang làm hộ gia đình ông.

[4] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

Quá trình tranh chấp tại địa phương, Ủy ban nhân dân huyện L (cũ) có văn bản số 199/UBND-TNMT ngày 17/4/2019 về việc trả lời đơn của bà Hứa Thị S thể hiện “...*Từ kết quả kiểm tra, xác minh cho thấy: Tại vị trí bà Hứa Thị S4 đề*

nghey xem xét, giải quyết có tồn tại đoạn đường đi có chiều dài 67m, rộng trung bình 2,0m, đã đổ bê tông mặt đường, đoạn đường này nối từ đường trục của thôn B đến thửa đất của gia đình ông Hoàng Văn B1 (Cóc) và các hộ dân liên quan sử dụng ổn định, liên tục từ trước năm 2010 (trước khi gia đình bà S4 làm thủ tục cấp Giấy CNQSD đất); khi thiết lập hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình bà Hứa Thị S, UBND xã B đã trừ diện tích đường đi, không lập hồ sơ công nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đoạn đường trên. Tại thời điểm kiểm tra, xác minh gia đình bà Hứa Thị S không cung cấp được hồ sơ, tài liệu gì liên quan đến việc cho gia đình ông Hoàng Văn B1 (C) mượn đất để làm đường đi...”

Tại Biên bản xác minh ngày 30/7/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 5 – Bắc Ninh đối với ông Vi Văn D1 – chuyên viên Hành chính công xã B, tỉnh Bắc Ninh (nguyên công chức địa chính xã B, huyện L, tỉnh Bắc Giang cũ) thể hiện “... Nguồn gốc diện tích đất của gia đình ông Hoàng Văn B1 là do ông B1 khai hoang trước năm 1993. Tại thời điểm ông Hoàng Văn B1 kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến nay vẫn có một con đường đi vào chạy dọc theo đất của hộ ông Nông Văn D1 và bà Hứa Thị S...”.

Ngoài ra, theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Hoàng Văn N3 vào năm 2010 mà Tòa án thu thập được thì diện tích đất đường đi trên không nằm trong diện tích đất hộ ông N3, bà S được cấp. Vào thời điểm đó chưa có bản đồ địa chính mà đến năm 2018 thì Ủy ban nhân dân mới đo đạc lại toàn bộ diện tích đất nằm trên địa bàn xã B. Bản đồ địa chính năm 2018 thể hiện có lối đi để đi vào phần đất của gia đình ông Hoàng Văn B1 nằm dọc theo diện tích đất của bà S, giáp ranh với đất nhà ông D1.

Như vậy, từ những tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thì Hội đồng xét xử có thể xác định: diện tích đất của gia đình ông Hoàng Văn B1 và gia đình bà Hứa Thị S được khai hoang cùng thời điểm năm 1980; ngoài diện tích đất tự khai hoang thì ông B1 có mua thêm một phần diện tích đất của ông Hoàng Văn S2 (vào khoảng năm 1992 -1993) để gộp vào phần đất của mình. Để đi từ đường liên thôn vào vườn canh tác của gia đình ông Hoàng Văn B1 thì chỉ có một lối đi duy nhất là diện tích đất đang tranh chấp với bà Hứa Thị S. Diện tích đất này được Cơ quan có thẩm quyền tại địa phương xác định từ trước đến khi có bản đồ địa chính năm 2018 là đất công cộng do Nhà nước quản lý, không phải đất của cá nhân hay đã được cấp cho cá nhân, tổ chức nào. Lời khai của bà Hứa Thị S cho rằng đến năm 2003 thì ông B1 mới mượn đất của gia đình bà để đi lại, trước đó khi nước cạn ông B1 đi men theo bờ đập, còn khi nước dâng lên thì phải đi thuyền để vào phần diện tích đất nhưng việc mượn đất chỉ thỏa thuận bằng miệng, không làm văn bản giấy tờ gì và cũng không có ai chứng kiến. Mặt khác, năm 2013, khi gia đình ông B1 đổ đường bê tông thì bà S cho rằng gia đình bà không đồng ý nhưng do không hiểu biết pháp luật nên cũng không báo cáo chính quyền địa phương. Ngoài lời khai của bà S thì còn có một số lời khai của những người làm chứng là các hộ dân sống lâu năm tại thôn có cùng quan điểm với bà S nhưng tất cả chỉ là lời trình bày, không có tài liệu, chứng cứ chứng minh; không phù hợp với việc xác minh của cơ quan quản lý đất đai Nhà nước tại địa phương nên không có cơ sở để xem xét. Do

đó, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hứa Thị S là không có căn cứ để chấp nhận.

[5] Xét kháng cáo của bà Hứa Thị S:

Nguyên đơn bà Hứa Thị S đề nghị Tòa án thu thập tài liệu, chứng cứ là hồ sơ địa chính của các thửa đất như Bản đồ địa chính, sổ mục kê đất đai, các loại giấy tờ khác có liên quan qua từng thời kì đối với thửa đất số 18, diện tích khoảng 2400m² tại thôn T, xã B, tỉnh Bắc Ninh nhưng tại Công văn số 146/UBND-PKT ngày 18/3/2026 của Ủy ban nhân dân xã B về việc phúc đáp Công văn của Tòa án thể hiện:

“...1. Đối với bản đồ địa chính: Theo kết quả đo đạc bản đồ địa chính xã B đã được phê duyệt, vị trí thửa đất của ông Hoàng Văn N3, bà Hứa Thị S thuộc thửa đất số 18, tờ bản đồ số 35.

2. Đối với các nội dung: sổ mục kê đất đai, các giấy tờ liên quan qua các thời kỳ, các giấy tờ liên quan thể hiện nghĩa vụ tài chính đối với diện tích đất 2.235m² được cấp cho ông Hoàng Văn N3, bà Hứa Thị S, địa chỉ: thôn T, xã B, tỉnh Bắc Ninh: UBND xã B không có hồ sơ lưu trữ...”

Và tại Biên bản xác minh ngày 18/3/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 5 – Bắc Ninh đối với ông Vũ Văn D2- Trưởng phòng Kinh tế xã B thì *“...Trước thời điểm năm 2010 không có bản đồ địa chính đo đạc tổng thể diện tích của toàn xã, do đến năm 2018 UBND mới đo đạc lại toàn bộ diện tích đất nằm trên địa bàn xã B...”*.

Hoàng Văn N3goài ra, đối với việc cấp GCNQSDĐ năm 2010, bà S cho rằng bà và ông Hoàng Văn N3 không ký văn bản gì liên quan đến việc làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà sau năm 2010 khoảng 2-3 năm thì ra ký nhận để nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì vợ chồng bà có được ký nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Tại kết luận giám định số 1336/KL-KTHS ngày 23/3/2026 của Phòng K1 Công an tỉnh B kết luận: *“Chữ viết có nội dung Hoàng Văn N3 dưới mục người viết đơn trên tài liệu cần giám định (ký hiệu A) so với chữ viết của Hoàng Văn N3 trên các tài liệu mẫu (ký hiệu từ M1 đến M7) không phải do cùng một người viết ra”*.

Tuy nhiên, chính bà Hứa Thị S thừa nhận: thời điểm năm 2008, khi ông B1 nói chuyện với gia đình bà về việc *“hiện nay tao là người đang thầu con đập này, chỉ có tao gọi địa chính vào đo đạc để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì đất lòng hồ không làm được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đâu”* thì vợ chồng bà cùng đồng ý và để ông B1 gọi địa chính vào đo 2 phần diện tích đất của hai gia đình. Thời điểm này địa chính vào đo đạc, bà và ông Hoàng Văn B1 có đi cùng để xác định ranh giới thửa đất của các hộ và chứng kiến việc đo đạc. Hơn nữa, khi được nhận GCNQSDĐ thì gia đình bà S cũng không có ý kiến khiếu nại bằng văn bản nào đến Cơ quan có thẩm quyền được ghi nhận. Do đó, đến nay GCNQSDĐ số BD 156566 do Ủy ban nhân dân xã B cấp ngày 18/10/2010 hộ ông Hoàng Văn N3, vợ là Hứa Thị S vẫn đang có hiệu lực pháp luật. Trường hợp bà Hứa Thị S đề nghị xem xét về hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì có quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để giải quyết.

Từ những nhận định trên, xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm tuyên xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Hứa Thị S là có cơ sở. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà S kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào mới nên Hội đồng xét xử không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của bà S; cần giữ nguyên bản án sơ thẩm như quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: do kháng cáo không được chấp nhận nên bà Hứa Thị S phải chịu án theo quy định.

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 Hứa Thị S; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2026/DS-ST ngày 06 tháng 4 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 5 - Bắc Ninh.

2. Án phí dân sự phúc thẩm: bà Hứa Thị S phải chịu 300.000 đồng; được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0002987 ngày 08/4/2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Bắc Ninh.

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

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Phạm Văn Tú

Nguyễn Thị Hằng

Phạm Thị Chuyên