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

Bản án số: 98/2026/DS-PT
Ngày 06 - 3 - 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 Nguyễn Thị Hằng

Các Thẩm phán: Ông Phạm Văn Tú

Ông Đỗ Thế Bình

- 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 toà: Bà Nguyễn Thị Giang - Kiểm sát viên

Trong ngày 05 và ngày 06 tháng 3 năm 2026, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh xét xử vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 413/2025/TLPT- DS ngày 20 tháng 11 năm 2025 về việc *"Tranh chấp quyền sử dụng đất"*do Bản án dân sự sơ thẩm số 60/2025/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Bắc Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 113/2025/QĐ-PT ngày 26 tháng 11 năm 2025; Quyết định hoãn phiên toà số: 160/2025/QĐ-PT ngày 25 tháng 12 năm 2025; Quyết định tạm ngừng phiên toà số 10/2026/QĐPT ngày 12 tháng 01 năm 2026; Quyết định tạm ngừng phiên toà số 34/2026/QĐ-PT ngày 06/02/2026 giữa các đương sự:

***Nguyên đơn:** Ông Bùi Ngọc T, sinh năm 1954 (vắng mặt)

Bà Đào Thị Thanh N, sinh năm 1959 (vắng mặt)

Địa chỉ thường trú: Số A, tổ B, phường H, thành phố Hà Nội.

Đại diện theo ủy quyền của ông T, bà N: Công ty L1, do ông Nguyễn Văn T1 - Giám đốc đại diện theo pháp luật, địa chỉ: Tổ dân phố T, phường T, tỉnh Bắc Ninh (có mặt khi xét xử, vắng mặt khi tuyên án)

*** Bị đơn:**

- Anh Nguyễn Văn N1, sinh năm 1977 (có mặt)

- Chị Dương Thị Y, sinh năm 1978 (có mặt)

Đều thường trú: thôn T, xã N, tỉnh Bắc Ninh

Đại diện theo uỷ quyền của anh N1, chị Y:

1. Ông Hoàng Ngọc S, sinh năm: 1964 (có mặt)

Nơi thường trú: Số 64, Nguyễn Đăng, Tổ dân phố Suối Hoa 3, phường Kinh Bắc, tỉnh Bắc Ninh

2. Ông Dương Minh H, sinh năm: 1950 (có mặt)

Nơi thường trú: Số nhà A, ngõ B, phường Y, thành phố Hà Nội

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của chị Y: Luật sư Nguyễn Ngọc T2 - Văn phòng L2, Đoàn Luật sư tỉnh T (có mặt khi xét xử, vắng mặt khi tuyên án)

Địa chỉ: Số A, ngõ B, đường Z, tổ E, phường P, tỉnh Thái Nguyên

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

- Chủ tịch UBND xã N, tỉnh Bắc Ninh (là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của UBND huyện T, tỉnh Bắc Giang và UBND xã N, huyện T, tỉnh Bắc Giang), do ông Trần Quốc H1 - Công chức phòng Kinh tế xã N đại diện theo ủy quyền (vắng mặt)

- Văn phòng Đ

Người đại diện theo ủy quyền: ông Hoàng Trung H2 - Phó Giám đốc Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai liên xã T (vắng mặt);

- Ngân hàng TMCP Q

Địa chỉ trụ sở chính: số A L, phường Y, thành phố Hà Nội.

Đại diện theo ủy quyền: ông Phương Văn S1, ông Lê Văn C, bà Đinh Hồng H3, ông Mai Tiến D (vắng mặt).

- Ngân hàng N4

Địa chỉ trụ sở chính: số B L, phường G, thành phố Hà Nội

Đại diện theo ủy quyền: ông Hoàng L - Trưởng phòng khách hàng – Kinh doanh, Ngân hàng N4 chi nhánh T8 (vắng mặt)

- Anh Đỗ Thế H4, sinh năm 1972 (vắng mặt)

Nơi thường trú: thôn Trại Mới, xã Ngọc Thiện, tỉnh Bắc Ninh;

Nơi ở: thôn Khánh Ninh, xã Ngọc Thiện, tỉnh Bắc Ninh;

Người đại diện theo ủy quyền của anh H4: chị Hoàng Kim Ngân G, sinh năm 2003, nơi thường trú: 206T2, Nhà C tầng N N, phường G, thành phố Hà Nội; địa chỉ liên hệ: H L, phường T, thành phố Hà Nội, (Vắng mặt)

- Chị Nguyễn Thị D1, sinh năm 1974 (vắng mặt)

Nơi thường trú: thôn Trại Mới, xã Ngọc Thiện, tỉnh Bắc Ninh;

Nơi ở: thôn Khánh Ninh, xã Ngọc Thiện, tỉnh Bắc Ninh;

- Bà Nguyễn Thị C1, sinh năm 1947 (vắng mặt)

Nơi thường trú: thôn K, xã N, tỉnh Bắc Ninh;

- Chị Nguyễn Thị Phương O, sinh năm 1997 (vắng mặt)

Nơi thường trú: Thôn T, xã N, tỉnh Bắc Ninh

Đại diện theo uỷ quyền của bà C1, chị O: Bà Cao Thị N2, sinh năm 1976; Nơi thường trú: Thôn N, xã T, tỉnh Bắc Ninh (có mặt)

- Anh Nguyễn Duy B, sinh năm 2000 (vắng mặt).

Nơi thường trú: thôn T, xã N, tỉnh Bắc Ninh

Người kháng cáo: Bị đơn Bà Dương Thị Y.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo Bản án dân sự sơ thẩm số 60/2025/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2025 của Toà án nhân dân khu vực 3 - Bắc Ninh, nội dung vụ án như sau:

**Theo đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Bùi Ngọc T, bà Đào Thị Thanh N trình bày:*

Năm 2009 vợ chồng ông bà nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là QSDĐ) của vợ chồng anh Đỗ Thế H4, chị Nguyễn Thị D1 tại thửa số 25, tờ bản đồ số 15, diện tích 3.100 m^2 (trong đó có 360 m^2 đất ở và 2.740 m^2 đất vườn) địa chỉ thửa đất thôn T, xã N, huyện T, tỉnh Bắc Giang (nay là thôn T, xã N, tỉnh Bắc Ninh). Khi chuyển nhượng, các bên có lập hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và có chứng thực tại UBND xã N. Sau khi ký hợp đồng, ông bà đã thanh toán tiền chuyển nhượng đầy đủ cho vợ chồng anh H4, chị D1 và anh H4, chị D1 đã bàn giao đất trên thực tế cho ông bà. Khi nhận bàn giao đất, ông bà đã tiến hành xây dựng tường bao trên cạnh tiếp giáp với thửa đất của bà Nguyễn Thị C1, khi xây dựng ông, bà đã báo với bà C1 cùng vợ chồng anh H4, chị D1 đến để xác định ranh giới. Tuy nhiên, do ông bà ở xa, chưa sử dụng đến đất, năm 2024 ông bà có nhu cầu chuyển nhượng thửa đất trên thì phát hiện vợ chồng anh Nguyễn Văn N1, chị Dương Thị Y xây dựng chuồng trại chăn nuôi lấn vào thửa đất của ông bà. Sau đó ông bà đã yêu cầu vợ chồng anh N1, chị Y tháo dỡ công trình để trả lại đất cho ông bà, nhưng anh N1, chị Y cho rằng diện tích đất trên của bà Nguyễn Thị C1 (là mẹ anh N1) đã tặng cho anh chị nên không đồng ý tháo dỡ. Nay ông bà đề nghị Tòa án buộc vợ chồng anh N1, chị Y phải tháo dỡ và di dời toàn bộ công trình đã xây dựng lấm chiếm trên thửa đất số 25, tờ bản đồ số 15, địa chỉ thửa đất thôn T, xã N, tỉnh Bắc Ninh và buộc vợ chồng anh N1, chị Y phải trả lại cho ông bà toàn bộ diện tích đất đã lấn chiếm khoảng 1.300 m^2.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông Nguyễn Văn T1 là đại diện theo ủy quyền của ông T, bà N, trình bày: Phần diện tích đất đang tranh chấp được ông T, bà N xác lập hợp pháp từ nhận chuyển nhượng của anh H4, chị D1. Khi anh H4, chị D1 chuyển nhượng QSDĐ cho ông T, bà N thì anh H4, ông T và bà C1 có xác định ranh giới, giao đất trên thực địa và có ký vào Tờ trích đo thửa đất ngày 24/11/2009 làm cơ sở để cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử đụng đất (sau đây viết tắt là GCNQSDĐ) cho ông T, bà N. Ông T, bà N đã được UBND huyện T cấp GCNQSDĐ số AQ 101419 ngày 07/12/2009. Sau khi nhận chuyển nhượng QSDĐ của anh H4, chị D1, ông T, bà N không chuyển nhượng

hay đổi đất cho anh N1, chị Y. Do ông T, bà N ở xa nên anh N1, chị Y đã tự ý xây dựng công trình chăn nuôi lấn chiếm một phần thửa đất của ông T, bà N, khi phát hiện sự việc ông T, bà N đã yêu cầu anh N1, chị Y phá dỡ và di dời công trình để trả lại đất cho mình, nhưng anh N1, chị Y không thực hiện. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử buộc vợ chồng anh N1, chị Y và những người có liên quan phải tháo dỡ, di dời toàn bộ công trình để trả lại cho vợ chồng ông T, bà N toàn bộ diện tích đất đã lấn chiếm theo kết quả đo vẽ là 1.075,6 m^2.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn cho rằng, thửa đất số 171, tờ bản đồ số 56, diện tích 4.107,9 m^2 tại thôn T, xã N, tỉnh Bắc Ninh, đã được UBND huyện T cấp GCNQSDĐ số CD 559019 ngày 13/5/2016, do vợ chồng anh N1 được bà C1 tặng cho năm 2016 và thửa đất số 31, tờ bản đồ số 15, diện tích 3.470m^2 tại thôn T, xã N, tỉnh Bắc Ninh, đã được UBND huyện T cấp GCNQSDĐ số AP 020765 ngày 04/6/2009, do vợ chồng anh N1 được bà C1 tặng cho năm 2009, nên bị đơn xác định diện tích đất tranh chấp và diện tích đất còn lại của thửa số 25, tờ bản đồ số 15 mà ông T, bà N đang quản lý, sử dụng thuộc thửa đất số 31 của bị đơn là không có cơ sở vì thực tế từ ngày 24/12/2001 thì bà C1 đã được cấp gộp hai thửa đất vào một giấy chứng nhận U900562, số vào sổ 01818, diện tích 4.086m^2. Theo bản đồ đo đạc năm 2010 thì được cập nhật tại thửa 24 và thửa 37 cùng tờ bản đồ số 15. Còn thửa đất số 31, tờ bản đồ số 15 hiện trạng ông N3 đã múc chuyển đổi thành ao cá, không liên quan đến thửa đất của anh N1 và ông T. Mặt khác, thửa đất ông T, bà N đang quản lý sử dụng, bao gồm cả diện tích đất ông T, bà N đang yêu cầu anh N1, chị Y trả lại là thửa đất số 25, tờ bản đồ số 15 (nay là thửa đất số 97, tờ bản đồ số 56), chứ không phải thửa đất số 31, tờ bản đồ số 15. Do đó anh N1, chị Y yêu cầu ông T, bà N trả 2.000m^2 thuộc thửa đất số 31, tờ bản đồ số 15 là không có cơ sở. Mặt khác, bà C1 tặng cho QSDĐ cho anh N1, chị Y dựa trên GCNQSDĐ tạm thời được UBND huyện T cấp ngày 15/10/1993, trong khi giấy chứng nhận này đã được thay thế bởi giấy chứng nhận năm 2001 là không đảm bảo quy định tại khoản 2 Điều 50 Luật đất đai, vi phạm điều cấm của pháp luật, nên hợp đồng tặng cho bị vô hiệu theo quy định tại Điều 123 Bộ luật dân sự năm 2015. Do đó GCNQSDĐ số AP 020765 do UBND huyện T cấp ngày 04/6/2009 đứng tên anh N1, chị Y cần bị thu hồi, huỷ bỏ theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 152 Luật đất đai năm 2024, do cấp không đúng đối tượng sử dụng đất, không đủ điều kiện được cấp. Đối với GCNQSDĐ số CD 559019 vào sổ cấp GCNQSDĐ số CH 00890 do UBND huyện T cấp ngày 13/5/2016 cho bà Nguyễn Thị C1, ngày 03/6/2016 Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện T chứng nhận tặng cho anh N1, chị Y nhưng theo hồ sơ cấp đổi GCNQSDĐ cho bà Nguyễn Thị C1 sau đo đạc, có Biên bản kiểm tra xác minh nguồn gốc, hiện trạng sử dụng thửa đất bà Nguyễn Thị C1 đang sử dụng tại thôn T, xã N ngày 28/03/2016 thể hiện thành phần tham gia gồm: Ông Bùi Mạnh T3 - Công chức địa chính xã; ông Dương Văn H5 - Trưởng thôn Trại Mới; bà Nguyễn Thị C1 - Chủ sử dụng đất; ông Đỗ Thế H4 - Chủ sử dụng đất giáp ranh, đã thống nhất nhiều nội dung, trong đó có nội dung: *"Tại thực địa các thành phần cùng thống nhất dùng thước dây xác định phần diện tích đất hộ bà C1 đang sử dụng được đo bao vào thửa đất 97 (Hộ ông H4 đang sử dụng) diện tích là 231,6m^2. Tại thực địa*

các thành phần cùng công nhận ranh giới thửa đất của hộ bà C1 xác định như trên là đúng". Việc lập biên bản có sự tham gia của anh Đỗ Thế H4 với nội dung như trên là trái quy định pháp luật, không đúng thành phần, không đúng chủ sử dụng đất, bởi vợ chồng anh Đỗ Thế H4 đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông T toàn bộ thửa đất số 25 (nay là thửa 97) từ năm 2009, hợp đồng chuyển nhượng được chứng thực theo quy định, ông T, bà N đã được cấp GCNQSDĐ, trong khi ông T, bà N không uỷ quyền cho anh H4 tham gia việc xác định ranh giới thửa đất với bà C1. Mặt khác, ông T, bà N là chủ sử dụng đất giáp ranh với nhà bà C1 thì lại không được mời để xác định ranh giới. Do đó, việc anh H4 tự ý định đoạt cho bà C1 đo bao vào thửa đất của ông T, bà N 231,6m^2 và thống nhất để cho bà C1 được sử dụng toàn bộ 231,6m^2 đất này để cơ quan có thẩm quyền làm căn cứ chỉnh lý bản đồ địa chính và cấp đổi GCNQSDĐ cho bà C1 được sử dụng diện tích đất tăng thêm 231,6m^2 là trái quy định pháp luật, tự định đoạt tài sản của người khác. Do đó, Giấy chứng nhận này cũng cần bị thu hồi, huỷ bỏ theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 152 Luật đất đai năm 2024, do cấp không đúng diện tích đất, không đủ điều kiện được cấp. Đối với việc bị đơn có yêu cầu ông T, bà N bồi thường thiệt hại, gồm: Thiệt hại về tài sản, gồm: hệ thống hầm, bể bioga có diện tích 200m^2, thể tích 2.000m^3 cùng đường dẫn khí và các thiết bị phụ trợ, xây dựng khác, với giá trị thiệt hại là 360 triệu đồng; thiệt hại do không chăn nuôi được từ tháng 10/2024 đến tháng 7/2025: tính trung bình: 50.000.000đ/tháng x 10 tháng = 500.000.000đ (năm trăm triệu đồng). Mỗi tháng tiếp theo 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng), từ tháng 8/2025 cho đến khi Toà tuyên án, yêu cầu này không có căn cứ, vì quá trình sử dụng đất, ông T, bà N không phá hoặc làm hư hỏng bất kỳ tài sản nào của bị đơn. Năm 2024 ông T, bà N có tiến hành san lấp khoảng đất trống trên thửa đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của mình, khoảng đất trống này ông T, bà N chưa xây dựng công trình gì và cũng không cho bất kỳ ai thuê, mượn hoặc xây nhờ công trình trên đất. Phần công trình bị đơn xây lấn sang thửa đất của ông T, bà N, ông, bà vẫn đang đề nghị Toà án giải quyết, chứ không tự ý phá dỡ. Ông T, bà N sinh sống ở nơi khác, không sống gần bị đơn và cũng chưa lần nào cản trở việc bị đơn chăn nuôi, chưa bao giờ được tiếp cận các công trình chăn nuôi của bị đơn, ông T, bà N cũng không đề nghị Toà án áp dụng biện pháp ngăn chặn nào khiến bị đơn không chăn nuôi được. Bị đơn cũng không đưa ra được bất kỳ tài liệu, chứng cứ nào chứng minh ông T, bà N có hành vi xâm phạm tài sản của bị đơn hoặc cản trở việc bị đơn chăn nuôi. Theo kết quả thẩm định của Toà án ngày 09/4/2025 cũng không xác định được các tài sản của bị đơn bị thiệt hại như bị đơn đã trình bày. Do đó, yêu cầu bồi thường của bị đơn là không phù hợp với căn cứ phát sinh trách nhiệm bồi thường theo quy định tại Điều 584 Bộ luật dân sự năm 2015.

** Tại đơn yêu cầu phản tố và những lời khai tiếp theo, bị đơn anh Nguyễn Văn N1, chị Dương Thị Y trình bày:*

Vợ chồng anh chị đang sử dụng hợp pháp 02 thửa đất có tổng diện tích 7.577,9m^2 được thể hiện tại: Thửa đất thứ nhất là thửa số 171, tờ bản đồ số 56, diện tích 4.107,9 m^2, địa chỉ tại thôn T, xã N, huyện T, được UBND huyện T cấp GCNQSDĐ số CD559019 ngày 13/5/2016, nguồn gốc đất sử dụng ổn định trước

năm 1975 cho đến nay, từ năm 1975 do bố mẹ bà C1 sử dụng, sau đó hộ bà C1 tiếp tục sử dụng; Ngày 24/12/2001 hộ bà C1 được cấp GCNQSDĐ số U900562, diện tích 4.086 m^2, khi cấp không ghi số thửa; Ngày 13/5/2016 bà C1 được cấp đổi GCNQSDĐ số CD 559019, thửa số 171, tờ bản đồ số 56, diện tích 4.107,9 m^2; Ngày 03/6/2016 bà C1 tặng cho anh chị. Thửa đất thứ 2 được UBND huyện T cấp GCNQSDĐ số AP 020765 ngày 04/6/2009 là thửa số 31, tờ bản đồ số 15, diện tích 3.470 m^2, địa chỉ tại thôn T, xã N, huyện T, tỉnh Bắc Giang, nguồn gốc đất sử dụng ổn định trước năm 1975 cho đến nay, từ năm 1975 thì do bố mẹ bà C1 sử dụng, sau đó bà Chuyển tiếp T7 sử dụng, ngày 15/10/1993 bà C1 được cấp GCNQSDĐ, ngày 18/5/2009 bà C1 tặng cho vợ chồng anh chị, ngày 04/6/2009 anh, chị được cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất trên. Sau khi ông T, bà N có đơn khởi kiện thì anh chị đã tạm đo diện tích của 02 thửa đất trên thì bao gồm cả thửa đất số 25, tờ bản đồ số 15 mà ông T, bà N đang chiếm giữ. Đồng thời, khi cấp GCNQSDĐ số thửa đất có thay đổi nhưng cơ quan chức năng không thông báo để gia đình anh chị đính chính. Thực tế GCNQSDĐ được cấp số thửa 31 diện tích bao gồm toàn bộ diện tích thửa đất số 25. Mặt khác, theo GCNQSDĐ cấp cho ông T, bà N thì là thửa 23, tờ bản đồ số 15, chứ không phải thửa 25. Như vậy, vợ chồng ông T, bà N đã có hành vi tự ý lấn chiếm diện tích đất khoảng 2.000 m^2 và tự ý phá dỡ công trình mà vợ chồng anh chị đã xây dựng. Nay anh chị đề nghị Tòa án giải quyết buộc vợ chồng ông T, bà N phải trả lại toàn bộ diện tích đất ông T, bà N đã lấn chiếm; Yêu cầu vợ chồng ông T, bà N phải bồi thường toàn bộ thiệt hại do ông T, bà N tự phá dỡ công trình gồm hệ thống hầm, bể bioga diện tích 200 m^2, thể tích 2.000 m^3 cùng đường dẫn khí và các thiết bị phụ trợ, trị giá 360.000.000 đồng. Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ lập ngày 15/12/2003 giữa ông T4 với anh H4 và hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa anh H4 với vợ chồng ông T có nhiều vi phạm, cụ thể: Chữ ký của anh H4 trong hợp đồng lập ngày 15/12/2003 là giả tạo, GCNQSDĐ số AD 033001 ghi ngày cấp là 20/9/2005 nhưng GCNQSDĐ gốc số N756046 của ông T4 ghi ngày chuyển nhượng là 11/5/2007. Vì giao dịch giữa ông T4 với anh H4 là vi phạm nên giao dịch giữa anh H4 với ông T không có giá trị pháp lý. Ngoài ra GCNQSDĐ của anh H4 và ông T4 đều ghi số thửa là 23 nhưng lại tự ý đính chính thành 25 trên GCN cho ông T. Nay anh chị yêu cầu ông T, bà N phải bồi thường thiệt hại do không chăn nuôi được từ tháng 10/2024 đến tháng 7/2025 số tiền là 500.000.000 đồng, từ tháng 8/2025 đến khi Tòa án tuyên án mỗi tháng phải bồi thường 50.000.000 đồng. Đề nghị hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ký ngày 15/12/2003 giữa ông T4 với anh H4; hủy GCNQSDĐ số AD 033001; hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ký ngày 24/11/2009 giữa anh H4 với ông T, hủy GCNQSDĐ số AQ 101419. Tại phiên tòa sơ thẩm chị Y có mặt và giữ nguyên nội dung đã trình bày và rút một phần yêu cầu phản tố.

* Luật sư Hoàng A bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn tại cấp sơ thẩm trình bày: Căn cứ hiện trạng, đề nghị HĐXX cân nhắc xem xét đối với thửa đất của ông T, bà N, xác định có việc mua bán thật, trước đây bị đơn có đơn phản tố vì xác định mình có 2 GCNQSDĐ, nay cơ quan có thẩm quyền khẳng định chỉ có 01 GCNQSDĐ nên bị đơn mới rút một phần yêu cầu phản tố. Lời khai của anh

H4 và ông V1 mà HĐXX đã công khai là mâu thuẫn nhau. Đối với thửa số 171 của hộ chị Y, các vấn đề liên quan đến thửa đất này từ nguồn gốc, pháp lý và hiện trạng gồm hình thể, kích thước, diện tích đều phù hợp. Nguồn gốc đất là do mẹ anh N1 để lại cho, có giấy tờ sang tên rõ ràng, văn bản của UBND xã, huyện, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh đều xác định quy trình cấp GCNQSDĐ là đúng, về hình thể không thay đổi từ trước đến nay, về kích thước đã đo kiểm tra lại là phù hợp, nếu tăng thì chỉ tăng mấy chục mét chứ không nhiều. Diện tích đất anh N1, chị Y đang sử dụng là đủ 4107,9 m^2. Khi ký hợp đồng chuyển nhượng, các bên và cơ quan có thẩm quyền đều công nhận thửa 171. Đề nghị HĐXX xem xét hợp đồng ủy quyền của nguyên đơn vì nguyên đơn ủy quyền cho ông T1 để giải quyết thửa đất số 23, nhưng thửa đất trên đã được chỉnh thành thửa 25. Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn yêu cầu hủy GCNQSDĐ việc yêu cầu trên là vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu. Như vậy, thửa 171 cấp có nguồn gốc rõ ràng, có hợp đồng pháp lý đầy đủ, hợp đồng tặng cho đầy đủ, hiện tại ý kiến của cơ quan chức năng có thẩm quyền của xã, huyện, tỉnh đều khẳng định diện tích thửa đó là 4107,9 m^2, GCNQSDĐ cấp cho anh N1, chị Y là hợp pháp, đề nghị HĐXX công nhận chị Y, anh N1 có quyền sử dụng đất chính đáng đối với thửa đất đó và không lấn chiếm đất của ông T, bà N. Về bồi thường thiệt hại: Căn cứ Điều 584 Bộ luật dân sự, bị đơn có quyền yêu cầu bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng liên quan đến hành vi phá hoại chuồng trại và gây thiệt hại kinh tế cho bị đơn. Năm 2020 mới căn cứ Luật chăn nuôi xác định việc chăn nuôi từ 1000 vật nuôi trở lên mới phải xin phép và được phê duyệt, UBND xã xác định chị Y không có đăng ký kinh doanh là không khách quan. Đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Luật sư Nguyễn Ngọc T2 trình bày: để giải quyết được vụ án thì phải yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền về quản lý đất đai của UBND tỉnh trả lời các thửa đất cụ thể là thửa nào, diện tích thửa nào vẫn ở đó, thửa 171 hay 31, hay 118 là đúng. Đối với thửa đất của nguyên đơn thì thửa 97 hay 25, hay 23 là đúng, phải làm rõ và có trả lời bằng văn bản của cơ quan có thẩm quyền thì mới có cơ sở giải quyết vụ án. Đại diện nguyên đơn cho rằng thu hồi GCNQSDĐ đã cấp đối với thửa 31 và 171, như vậy là vượt quá phạm vi khởi kiện, đây là quan hệ pháp luật riêng. Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chỉ bao gồm nội dung trả đất và di dời tài sản.

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

Tại văn bản ngày 14/02/2025 của UBND xã N và văn bản ngày 26/3/2025 của UBND huyện T đều xác định:

Thửa đất số 25, tờ bản đồ số 15, diện tích 3.100 m^2, địa chỉ thửa đất thôn T, xã N, huyện T có nguồn gốc là đất thổ cư cũ của ông Trần Công T4 đã được UBND huyện T cấp GCNQSDĐ, tại Quyết định số 478 ngày 12/12/1998 ghi thửa số 23, tờ bản đồ số 15, diện tích 3.100 m^2. Năm 2005 ông Trần Công T4 đã chuyển nhượng cho anh Đỗ Thế H4 và được UBND huyện T cấp GCNQSDĐ số phát hành AD 033001, vào sổ cấp GCN 01993 ngày 20/9/2005, ghi thửa đất số 23, tờ bản đồ số 15, diện tích 3.100 m^2. Năm 2009 anh Đỗ Thế H4, chị Nguyễn

Thị D1 chuyển nhượng QSDĐ cho ông Bùi Ngọc T, bà Đào Thị Thanh N. Kiểm tra bản đồ năm 1987 cho thấy: thửa đất trên thể hiện tại thửa 25, tờ bản đồ số 15, diện tích 2.950 m^2 (thửa đất có T), thửa đất 23, tờ bản đồ số 15, diện tích 80 m^2 (đất nông nghiệp); Kiểm tra bản đồ đo đạc năm 2010 thửa đất số 25, tờ bản đồ số 15 được thể hiện tại thửa 97, tờ bản đồ số 56, diện tích 2.292,9 m^2, thửa đất số 23, tờ bản đồ số 15 hiện gia đình anh N1, chị Y chuyển đổi thành ao thả cá. Như vậy, việc cấp GCNQSDĐ cho ông T4 tại thửa 23 là sai số thửa. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông T bà N đã làm thủ tục đính chính và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T đính chính GCNQSDĐ thành thửa 25, tờ bản đồ số 15.

Thửa đất số 31, tờ bản đồ số 15, diện tích 3.470 m^2, địa chỉ thôn T, xã N, huyện T có nguồn gốc là đất thổ cư của bà Nguyễn Thị C1 và đất thổ cư cũ của bố mẹ bà C1 để lại cho bà C1 sử dụng, được thể hiện tại bản đồ năm 1987 là thửa 24, diện tích 1.590 m^2 và thửa 37, diện tích 2.248 m^2, cùng tờ bản đồ số 15, tổng diện tích 02 thửa là 3.838 m^2. Ngày 15/10/1993 bà C1 được cấp GCNQSDĐ tạm thời diện tích 5.462 m^2 (bao gồm đất ở và đất nông nghiệp), trong đó có thửa đất 31. Ngày 24/12/2001, thửa đất thổ cư được cấp đổi GCNQSDĐ số phát hành U 900562, trên GCN không ghi số thửa, tờ bản đồ, chỉ ghi là "Trại Mới". Kiểm tra bản đồ năm 1987 cho thấy: khu đất bà C1 sử dụng được thể hiện trên bản đồ là thửa 24, diện tích 1.590 m^2 và thửa 37, diện tích 2.248 m^2, cùng tờ bản đồ số 15 (thửa đất có T, thửa đất 31, tờ bản đồ số 15, diện tích 320 m^2 (đất nông nghiệp). Kiểm tra bản đồ đo đạc năm 2010, thửa 24, 37, cùng tờ bản đồ 15 được thể hiện tại thửa đất số 118, tờ bản đồ số 56, diện tích 3.876,3 m^2. Khi làm thủ tục cấp đổi GCNQSDĐ cho bà C1 thì khu đất đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai đo đạc chỉnh lý, thửa đất thể hiện là thửa số 171, tờ bản đồ số 56 diện tích 4.107,9 m^2. Thửa đất số 31, tờ bản đồ số 15 hiện trạng gia đình ông N3 đã múc chuyển đổi thành ao thả cá. Thửa đất này không liên quan đến thửa đất của anh N1, ông T. Như vậy, thửa đất 31, tờ bản đồ số 15 cấp cho bà C1 năm 1993 và tặng cho vợ chồng anh N1 năm 2009 là sai số thửa (thửa đúng là thửa 24, diện tích 1.590 m^2 và thửa 37, diện tích 2.248m^2)

Thửa đất số 171, tờ bản đồ số 56, diện tích 4.107,9 m^2, địa chỉ thôn T, xã N, huyện T có nguồn gốc năm 2016 bà C1 tặng cho anh N1. Thửa đất trên bà C1 được UBND huyện T cấp GCNQSDĐ số CD 559019, số vào sổ CH 00890, nguồn gốc cấp đổi sau đo đạc bản đồ địa chính. Trước đây bà C1 được UBND huyện T cấp GCNQSDĐ số U 900562, số vào sổ 01818 ngày 24/12/2001, tại thửa đất Trại Mới, tờ bản đồ Trại Mới, diện tích 4.086 m^2. Kiểm tra bản đồ năm 1987 cho thấy: Thửa đất 171, tờ bản đồ 56, diện tích 4.107,9 m^2 được thể hiện trên bản đồ là thửa 24, diện tích 1.590 m^2 và thửa 37, diện tích 2.248 m^2 cùng tờ bản đồ số 15 (thửa đất có T). Kiểm tra bản đồ đo đạc năm 2010: Thửa đất 24, 37 cùng tờ bản đồ 15, được thể hiện tại thửa đất 118, tờ bản đồ 56, diện tích 3.876,3 m^2. Khi làm thủ tục cấp đổi GCNQSDĐ cho bà C1 thì khu đất đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T đo đạc chỉnh lý, thửa đất thể hiện là thửa số 171, tờ bản đồ số 56, diện tích 4.107,9 m^2. Như vậy, việc bà C1 được cấp đổi GCNQSDĐ năm 2016 tại thửa số 171, tờ bản đồ số 56, diện tích 4.107,9 m^2 được

thể hiện trên bản đồ năm 1987 là thửa 24, diện tích 1.590 m^2 và thửa 37, diện tích 2.248 m^2 cùng tờ bản đồ số 15 được thể hiện tại Biên bản kiểm tra xác minh nguồn gốc hiện trạng sử dụng đất bà C1 đang sử dụng tại thôn T, xã N.

Về trình tự thủ tục cấp GCNQSDĐ cho ông T, bà N năm 2009, cho anh N1, chị Y năm 2009, cho bà C1 năm 2016:

Ông T, bà N nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ anh H4, chị D1 là đảm bảo quy định.

Năm 2009 anh N1, chị Y nhận tặng cho từ bà C1 và căn cứ vào GCNQSDĐ cấp cho bà C1 ngày 15/10/1993, sau đó anh N1 được cấp GCNQSDĐ. Thực tế GCNQSDĐ của bà C1 cấp ngày 15/10/1993 đã được cấp đổi năm 2001, nên GCNQSDĐ cấp cho bà C1 ngày 15/10/1993 đối với thửa 31, tờ bản đồ số 15, diện tích 3.470 m^2 không còn giá trị.

Về cấp đổi GCNQSDĐ của bà C1 năm 2016: căn cứ vào GCNQSDĐ năm 2001 cấp cho bà C1, căn cứ vào đề nghị của bà C1, sau khi có kết quả đo đạc chỉnh lý của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T, Công chức địa chính xã đã thực hiện lập hồ sơ thủ tục cấp đổi GCNQSDĐ cho bà C1 với thửa đất 171, tờ bản đồ số 56 diện tích 4.107,9 m^2, diện tích đất tăng so với GCN cũ là 21,9 m^2, diện tích đất tăng là do sai số đo đạc.

Về hình thể thửa đất trên GCNQSDĐ cấp năm 2009 và cấp năm 2016 tương đối giống nhau. Việc cấp GCNQSDĐ cho anh N1, chị Y năm 2009 căn cứ vào GCNQSDĐ cấp cho bà C1 năm 1993 là không đúng quy định của pháp luật, vì thửa đất 31, tờ bản đồ số 15 trong GCNQSDĐ cấp cho bà C1 năm 1993 đã được cấp đổi năm 2001, nhưng không thực hiện việc thu hồi GCNQSDĐ cấp cho bà C1 năm 1993.

Kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của UBND huyện T, tỉnh Bắc Giang và UBND xã N, huyện T, tỉnh Bắc Giang cũ, Chủ tịch UBND xã N, tỉnh Bắc Ninh do ông Trần Quốc H1 đại diện theo ủy quyền trình bày: Diện tích chuồng trại chăn nuôi mà hộ gia đình anh N1, chị Y đã xây dựng, căn cứ theo kết quả đo đạc hiện trạng của Công ty TNHH MTV K trong hồ sơ vụ án là 1076,7m^2. Theo mật độ chăn nuôi lợn thịt thông thường thì quy mô chuồng trại này có thể chăn nuôi từ 450 - 800 lợn thịt/lứa, thuộc hình thức trang trại quy mô lớn theo quy định tại Điều 21 Nghị định 13/2020/NĐ-CP ngày 21/01/2020 hướng dẫn chi tiết Luật Chăn nuôi. Đối với diện tích đất tại các thửa: thửa số 171, tờ bản đồ 56, diện tích 4.107,9m^2 (theo GCNQSDĐ số seri CD 559019 do UBND huyện T cấp ngày 13/5/2016) và thửa số 31, tờ bản đồ 15, diện tích 3470m^2, hiện hộ anh N1, chị Y đang sử dụng tại thôn T, xã N, huyện T, tỉnh Bắc Giang cũ, nay là thôn T, xã N, tỉnh Bắc Ninh; 02 GCNQSDĐ thể hiện loại đất gồm đất ở và đất trồng cây lâu năm, việc hộ chị Y sử dụng đất để chăn nuôi dưới hình thức trang trại là không đúng mục đích sử dụng đất theo quy định tại Điều 10 Luật Đất đai năm 2013 và Điều 9 Luật đất đai năm 2024, hộ chị Y chưa làm thủ tục đề nghị chuyển mục đích sử dụng đất. Căn cứ theo quy hoạch hiện hành, 02 thửa đất trên không thuộc quy hoạch vùng chăn nuôi tập trung.

Tại văn bản ngày 18/7/2025, đại diện Văn phòng Đ trình bày:

Về trình tự cấp đổi GCNQSDĐ số U 900562, số vào sổ 01818 ngày 24/12/2001: Ngày 08/4/2016 Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện T (sau đây viết tắt là CNVPĐKĐĐ) tiếp nhận hồ sơ cấp đổi GCNQSDĐ của bà C1, ngày 22/4/2016 CNVPĐKĐĐ xác nhận hồ sơ đủ điều kiện cấp đổi GCNQSDĐ, ngày 10/5/2016 phòng Tài nguyên và Môi trường huyện T có tờ trình về việc cấp GCNQSDĐ, ngày 13/5/2016 UBND huyện T ban hành Quyết định số 282/QĐ-UBND về việc cấp cho bà C1 diện tích đất 4107,9 m^2.

Về trình tự, thủ tục cấp GCNQSDĐ cho anh N1, chị Y năm 2009: Ngày 18/5/2009 CNVPĐKĐĐ ký xác nhận vào đơn xin cấp GCNQSDĐ nội dung đủ điều kiện cấp GCNQSDĐ, ngày 28/5/2009 phòng Tài nguyên và Môi trường ký xác nhận vào đơn xin cấp GCNQSDĐ đủ điều kiện cấp GCN, ngày 04/6/2009 hộ anh N1, chị Y được UBND huyện T cấp GCNQSDĐ số AP 020765, số vào sổ 04865 tại thửa số 31, tờ bản đồ số 15, diện tích 3470 m^2. Việc UBND huyện T cấp GCNQSDĐ cho anh N1, chị Y ngày 04/6/2009 là chưa đúng quy định của pháp luật.

Về trình tự, thủ tục cấp GCNQSDĐ cho ông T, bà N năm 2009: Ngày 24/11/2009 CNVPĐKĐĐ huyện T tiếp nhận hồ sơ chuyển nhượng QSDĐ giữa anh H4, chị D1 với ông T, bà N, ngày 30/11/2009 CNVPĐKĐĐ ký xác nhận vào đơn xin cấp GCNQSDĐ nội dung đủ điều kiện cấp GCNQSDĐ diện tích 3100 m^2, ngày 01/12/2009 phòng Tài nguyên và Môi trường huyện T ký xác nhận vào đơn xin cấp GCNQSDĐ đủ điều kiện cấp GCN, ngày 03/12/2009 phòng T có tờ trình đề nghị UBND huyện T cấp GCNQSDĐ cho ông T, bà N, ngày 07/12/2009 ông T, bà N được UBND huyện T cấp GCNQSDĐ số AQ101419 số vào sổ 05000, tại thửa 23, tờ bản đồ số 15, diện tích 3100 m^2.

Tại bản tự khai ngày 06/01/2025, chị Hoàng Kim Ngân G đại diện theo ủy quyền của anh Đỗ Thế H4 trình bày: Năm 2001 ông Trần Công T4 có chuyển nhượng cho anh H4 thửa đất diện tích 3.100 m^2, thể hiện trong GCNQSDĐ số N 756046 là thửa số 23, tờ bản đồ số 15, địa chỉ thửa đất thôn T, xã N do UBND huyện T cấp ngày 12/12/1998. Từ khi nhận chuyển nhượng đến năm 2009 anh H4 không kiểm tra thông tin thửa đất, vị trí, diện tích thửa đất. Năm 2009, anh H4 có chuyển nhượng thửa đất trên cho một người giới thiệu ở Hà Nội nhưng không phải là ông T, bà N. Khi chuyển nhượng, hai bên có thống nhất mua bán nhưng không ký hợp đồng có công chứng, anh H4 đã nhận đủ tiền. Khi đó các bên không kiểm tra thông tin số thửa, vị trí và diện tích đất mà chỉ căn cứ vào thông tin trên GCNQSDĐ. Đến nay anh H4 xác định anh chưa làm hồ sơ, thủ tục để cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất trên, nhưng UBND huyện T lại cấp GCNQSDĐ số AD 033001 cấp ngày 20/9/2005 ghi tên người sử dụng là anh Đỗ Thế H4, anh H4 không biết ông T, bà N là ai, anh H4 chưa gặp ông T, bà N và cũng không ký hợp đồng chuyển nhượng với ông T bà N.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 10/3/2025, bà Nguyễn Thị C1 trình bày: Bà là mẹ của anh N1, chị D1 (chị D1 là vợ của anh H4). Thửa đất vợ chồng anh N1, chị Y đang sử dụng tại thôn T, xã N có nguồn gốc là đất của bố, mẹ bà sử dụng từ

khoảng những năm 1965, bố mẹ bà chia cho bà và vợ chồng ông T4, bà V mỗi người một bên thửa đất. Khi chia đất, bố mẹ bà không vạch rõ ranh giới giữa hai bên. Quá trình sử dụng đất, bà có làm nhà ở, công trình phụ, chuồng trại trên đất, giữa đất của gia đình bà và thửa đất của gia đình ông T4 cũng không có ranh giới rõ ràng. Bà có 02 người con là anh N1 và chị D1, khi anh N1, chị D1 trưởng thành lập gia đình thì ban đầu vợ chồng chị D1 ở đất khác còn anh N1 ở cùng bà. Sau đó do ông T4 chuyển đi nơi khác ở nên có bán lại đất cho anh H4, chị D1 và anh H4, chị D1 sinh sống trên thửa đất trên được vài năm thì chuyển nhượng cho người khác. Đối với thửa đất mà anh N1, chị Y đang sử dụng thì bà không biết thửa nào, tờ bản đồ số bao nhiêu, không biết cấp GCNQSDĐ bao nhiêu lần, loại đất gì, bà chưa lần nào được ký giáp ranh, đất bố mẹ cho bà thì bà chỉ biết sử dụng còn việc cấp GCNQSDĐ thì bà giao cho anh N1 đi làm thủ tục. Bà chỉ nhớ trước đây ranh giới thửa đất gồm một phía giáp đường thôn, một phía giáp đất của hộ ông T4 và một phía giáp ruộng canh tác. Các lần làm thủ tục cấp GCNQSDĐ đều do anh N1 thực hiện, bà chỉ ký vào hồ sơ. Bà xác định ngoài thửa đất trên bà không được cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất ở nào khác, khi bà tặng cho anh N1 đất cũng không chỉ ranh giới.

Tại văn bản ngày 11/8/2025, đại diện Ngân hàng N4 - Chi nhánh T8 trình bày: Ngày 05/01/2021, anh N1, chị Y có làm hồ sơ vay vốn và hiện vẫn đang thế chấp tại Ngân hàng quyền sử dụng đất có GCNQSDĐ số CD 559019. Do tài sản vay vốn trước khi có sự tranh chấp của các bên và tài sản vẫn đang được đảm bảo cho khoản vay của khách hàng, vì vậy Ngân hàng chưa khởi kiện độc lập. Tại phiên tòa sơ thẩm, ông Hoàng L đại diện theo ủy quyền trình bày Ngân hàng không đề nghị giải quyết hợp đồng thế chấp trong vụ án.

Tại văn bản ngày 24/9/2025, đại diện Ngân hàng TMCP Q (MB) trình bày: Ông Nguyễn Văn N1, bà Dương Thị Y vay vốn tại MB thông qua việc giao kết Hợp đồng cho vay số 2.24.762.11722827.TD ngày 10/02/2025. Tài sản đảm bảo: MB nhận thế chấp 03 tài sản bảo đảm, trong đó có tài sản đang tranh chấp: Quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 31, tờ bản đồ số 15 tại Thôn T, xã N, T, Bắc Giang (nay thuộc tỉnh Bắc Ninh) theo GCNQSDĐ số AP020765 cấp ngày 04/6/2009 cho hộ anh Nguyễn Văn N1, chị Dương Thị Y. Nay Ngân hàng có ý kiến đối với các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật. Ngân hàng xác định nhận thế chấp đúng quy định pháp luật, đề nghị Tòa án bảo vệ quyền lợi hợp pháp cho MB. Tại phiên tòa sơ thẩm ông Lê Văn C đại diện theo ủy quyền của ngân hàng M trình bày Ngân hàng M không đề nghị Tòa án giải quyết hợp đồng thế chấp trên trong vụ án.

Đối với chị Nguyễn Thị Phương O, anh Nguyễn Duy B là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án, mặc dù đã được Tòa án cấp sơ thẩm tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng không có văn bản nêu ý kiến, quan điểm đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu phản tố của bị đơn và vắng mặt không có lý do tại các buổi làm việc của Tòa án, tại phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, cũng như tại phiên toà sơ thẩm.

Quá trình giải quyết vụ án, Toà án cấp sơ thẩm đã thực hiện việc thẩm định tại chỗ, đo đạc diện tích đất tranh chấp, định giá tài sản, xác minh tại chính quyền địa phương.

Với nội dung trên, Bản án dân sự sơ thẩm số 60/2025/DS-ST ngày 29/9/2025 của Toà án nhân dân khu vực 3 - Bắc Ninh đã căn cứ khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39, Điều 34, khoản 3 Điều 144, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 227, Điều 228, khoản 2 Điều 244, Điều 271, khoản 1 Điều 273, Điều 278 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; mục 34 Điều 1 Luật số 85/2025/QH15 của Quốc hội về việc sửa đổi bổ sung một số Điều của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 175, 176 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Các Điều 98, 99, 100, 106 Luật đất đai năm 2013; Các Điều 26, 29, 31, 152, 236 Luật đất đai năm 2024; khoản 2, khoản 5 Điều 26 Nghị quyết 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. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Ngọc T, bà Đào Thị Thanh N.

Xác nhận diện tích đất 1.075,6 m^2 gồm các điểm 19, 20, 2, A5, A6, A7, A8, A9, A10, A13, A1, địa chỉ đất tại thôn T, xã N, tỉnh Bắc Ninh thuộc quyền sử dụng của ông Bùi Ngọc T và bà Đào Thị Thanh N.

Buộc anh Nguyễn Văn N1, chị Dương Thị Y và những người có quyền lợi liên quan cháu Nguyễn Thị Phương O, cháu Nguyễn Duy B phải trả lại cho ông Bùi Ngọc T, bà Đào Thị Thanh N diện tích đất 1.075,6 m^2 tại thôn T, xã N, tỉnh Bắc Ninh, gồm các điểm 19, 20, 2, A5, A6, A7, A8, A9, A10, A13, A1 (trong đó cạnh 19 - 20 dài 36,66m; cạnh 20 - 2 dài 36,16m; cạnh 2 - A5 dài 1,87m; cạnh A5 - A6 dài 58,39m; cạnh A6 - A7 dài 2,17m; cạnh A7 - A8 dài 28,62m; cạnh A8 - A9 dài 9,65m; cạnh A9 - A10 dài 7,29m; cạnh A10 - A13 dài 11,57m; cạnh A13 - A1 dài 1,34m; cạnh A1 - 19 dài 9,05m, (có sơ đồ kèm theo).

Buộc anh Nguyễn Văn N1, chị Dương Thị Y và những người có quyền lợi liên quan cháu Nguyễn Thị Phương O, cháu Nguyễn Duy B phải tháo dỡ các công trình gắn liền với diện tích đất 1.075,6 m^2 nêu trên, gồm: Một phần chuồng chăn nuôi số (1) có diện tích 512 m^2 (gồm các điểm B3, B4, B5, B6, A10, B7, B2, trong đó cạnh B3 - B4 dài 29,17m; cạnh B4 - B5 dài 17,1m; cạnh B5 - B6 dài 29,41m; cạnh B6 - A10 dài 3,54m; cạnh A10 - B7 dài 4,69m; cạnh B7 - B2 dài 8,19m; cạnh B2 - B3 dài 3,66m); Một phần chuồng chăn nuôi số (2) có diện tích 214,7 m^2 (gồm các điểm B9, 21, 22, B10, A7, A8, A9, trong đó cạnh B9 - 21 dài 30,86m; cạnh 21 - 22 dài 2,88m; cạnh 22 - B10 dài 1,2m; cạnh B10 - A7 dài 2,38m; cạnh A7 - A8 dài 28,62m; cạnh A8 - A9 dài 9,65m; cạnh A9 - B9 dài 2,98m); Mái broximăng có diện tích 17,4 m^2 liền kề phía sau chuồng chăn nuôi số (1) (gồm các điểm B13, B14, B15, B5, trong đó đoạn B13 - B14 dài 1,05m; đoạn B14 - B15 dài 16,49m; đoạn B15 - B5 dài 1,06m; đoạn B5 - B13 dài 17,1m); rãnh thoát nước rộng 80 cm, cao 70 cm phía dưới mái broximăng; Mái broximăng có diện tích 2,8m^2 liền kề phía sau chuồng chăn nuôi số (2) (gồm các điểm B10, B11, B12, A7, trong đó đoạn B10 - B11 dài 1,2m; đoạn B11 - B12 dài 2,23m; đoạn B12 - A7 dài 1,36m; đoạn A7 - B12 dài 2,38m); rãnh thoát nước có

diện tích 2,8m^2 phía dưới mái broximăng; Tường giáp đường, ở phần đầu tường có bệ xây (từ điểm A13 đến điểm 19, dài 9,45m); Mái vẩy lợp broximăng khung sắt có diện tích 41 m^2 (gồm các điểm B1, B2, B7, B8, trong đó đoạn B1 - B2 dài 6m; đoạn B2 - B7 dài 8,19m; đoạn B7 - B8 dài 6,26m, đoạn B8 - B1 dài 5,65m); Hệ thống đường đuổi lợn xây tường cao 01 m phía dưới mái vẩy; Bể chứa chất thải bề rộng 1,3 m^2; Cống rộng 0,9 m^2 (có sơ đồ kèm theo).

2. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 559019 ngày 13/5/2016 do UBND huyện T, tỉnh Bắc Giang cấp cho bà Nguyễn Thị C1 đối với thửa đất số 171, tờ bản đồ số 56, diện tích 4.107,9 m^2, địa chỉ thửa đất thôn T, xã N, huyện T, tỉnh Bắc Giang (nay là thôn T, xã N, tỉnh Bắc Ninh), đã được chỉnh lý sang tên anh Nguyễn Văn N1 và chị Dương Thị Y ngày 03/6/2016.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của anh Nguyễn Văn N1, chị Dương Thị Y về việc buộc ông Bùi Ngọc T, bà Đào Thị Thanh N phải bồi thường công trình gồm hệ thống hầm, bể bioga diện tích 200 m^2, thể tích 2.000 m^3 cùng đường dẫn khí và các thiết bị phụ trợ, trị giá 360.000.000 đồng và bồi thường số tiền do không chăn nuôi được từ tháng 10/2024 đến tháng 9/2025 với số tiền 600.000.000 đồng, tổng số tiền là 960.000.000 đồng.

4. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu phản tố của anh N1, chị Y về việc buộc vợ chồng ông T, bà N phải trả diện tích đất khoảng 2.000 m^2 mà ông T bà N đã lấn chiếm tại thửa 31, tờ bản đồ 15, địa chỉ thửa đất tại thôn T, xã N, tỉnh Bắc Ninh.

5. Về chi phí tố tụng: Vợ chồng anh Nguyễn Văn N1, chị Dương Thị Y phải hoàn trả cho vợ chồng ông Bùi Ngọc T, bà Đào Thị Thanh N số tiền 17.920.000 đồng (mười bẩy triệu chín trăm hai mươi nghìn đồng) chi phí tố tụng.

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, 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 năm 2015.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm: Vợ chồng anh Nguyễn Văn N1, chị Dương Thị Y phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm và 40.800.000 đồng (bốn mươi triệu tám trăm nghìn đồng) tiền án phí do yêu cầu phản tố không được chấp nhận, nhưng được khấu trừ vào số tiền 49.600.000 đồng chị Y đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0003581 ngày 10/02/2025 và biên lai số 0002279 ngày 18/7/2025 tại Thi hành án dân sự tỉnh Bắc Ninh. Hoàn trả anh N1, chị Y số tiền 8.500.000 đồng (tám triệu năm trăm nghìn đồng).

Ngoài ra bản án còn tuyên quyền kháng cáo, quyền yêu cầu thi hành án của đương sự.

Ngày 09/10/2025 chị Dương Thị Y có đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 60/2025/DSST ngày 29/9/2025 của Toà án nhân dân khu vực 3 - Bắc

Ninh, đề nghị Toà án nhân dân tỉnh Bắc Ninh huỷ toàn bộ bản án sơ thẩm để giải quyết lại vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

Quá trình xét xử phúc thẩm, bị đơn đề nghị Toà án tiến hành thẩm định đo đạc lại diện tích hai thửa đất và phần đất tranh chấp. Ngày 15/01/2026 Toà án nhân dân tỉnh Bắc Ninh ra quyết định xem xét, thẩm định tại chỗ. Ngày 23/01/2026 Toà án tỉnh cùng đại diện chính quyền địa phương, cơ quan đo đạc đã thực hiện việc thẩm định, đo đạc hiện trạng các thửa đất tranh chấp gồm thửa đất số 25, tờ bản đồ số 15 theo GCNQSDĐ cấp cho ông Bùi Ngọc T, bà Đào Thị Thanh N (hiện là thửa số 97, tờ bản đồ số 56) và thửa đất số 31, tờ bản đồ số 15, theo GCNQSDĐ số AP020765 cấp ngày 04/6/2009 mang tên ông Nguyễn Văn N1 và bà Dương Thị Y, sau đo đạc chỉnh lý là thửa đất số 171, tờ bản đồ số 56 cùng ở thôn T, xã N, huyện T, tỉnh Bắc Ninh (nay là xã N, tỉnh Bắc Ninh). Cơ quan đo đạc là công ty cổ phần H7 đã sử dụng máy chuyên dụng, tiến hành đo đạc hiện trạng sử dụng đất, chồng ghép giữa kết quả đo hiện trạng sử dụng đất với kết quả cấp GCNQSDĐ theo tờ bản đồ đo đạc năm 2010 của xã N, xử lý bằng phần mềm chuyên dụng. Kết quả như sau:

Diện tích đo đạc theo hiện trạng sử dụng đất do ông T là nguyên đơn tự xác định tại thực địa: Căn cứ các ranh giới, mốc giới mà đại diện của ông Nguyễn Ngọc T5 đã xác định tại thực địa, diện tích đất theo hiện trạng đo đạc của thửa đất hộ ông T5 là 1.412,8m^2 + 1.294,3m^2 = 2.707,1m^2, kí hiệu thửa đất số 2, có DT = 1.412,8m^2 và phần diện tích hộ ông N1, bà Y đã xây dựng chuồng trại số 1, kí hiệu S1=1.294,3m^2 *(kèm theo Sơ đồ đo vẽ hiện trạng sử dụng đất),* gồm các điểm GHMN và FGHK, các cạnh cụ thể như sau: GH = 31,8m + 6,5m; HM = 12,5m + 6,9m + 10,3m + 5,3m; MN = 44,1m; NG = 38,3m; Phần ranh giới đất đang có tranh chấp do đại diện của ông Nguyễn Ngọc T5 xác định tại thực địa đối với thửa đất hộ ông N1, bà Y đang sử dụng làm chuồng trại chăn nuôi số 1 và số 2, các điểm mốc là FGHK, kí hiệu S1 = 1.294,3m^2. Các cạnh cụ thể như sau: FG = 9,7m + 6,0m + 17,3m; GH = 31,8m + 6,5m; HK = 22,6m + 3,7m + 2,6m + 4,8m; KF = 51,2m;

Diện tích đo đạc theo hiện trạng sử dụng đất của hộ ông N1, bà Y xác định tại thực địa: Căn cứ các ranh giới, mốc giới do ông N1 đã xác định tại thực địa, diện tích đất theo hiện trạng đo đạc của thửa đất hộ ông N1 đang quản lý, kí hiệu thửa đất số 1, có DT = 7.095,3m^2 (bao gồm cả phần diện tích đất xác định có tranh chấp S1 = 1.294,3m^2), gồm các điểm ABCDEFGHK *(kèm theo Sơ đồ đo vẽ hiện trạng sử dụng đất).* Các cạnh cụ thể như sau: AB = 3,9m + 6,2m + 11,7m + 12,9m + 5,3m + 12,1m + 24,3m + 10,4m; BC = 2,5m + 3,4m + 7,2m + 10,8m + 8,7m + 14,1m; CD = 7,9m + 9,1m + 9,6m + 2,9m; DE = 11,6m + 21,3m + 16,3m; EF = 21,7m; FG = 9,7m + 6,0m + 17,3m; GH = 31,8m + 6,5m; HK = 22,6m + 3,7m + 2,6m + 4,8m; KA = 6,7m + 0,9m + 15,8m + 12,9m.

+ Kết quả chồng, ghép giữa kết quả đo hiện trạng với tờ bản đồ địa chính số 56, xã N (nay là xã N) đo đạc năm 2010.

Theo tờ bản đồ số 56, xã N (cũ), nay là xã N, đo đạc năm 2010 có thể hiện các thửa đất sau:

- Thửa đất số 118, tờ bản đồ số 56, diện tích 3.876,3m^2 *(sau đo đạc chỉnh lý là Thửa đất số 171, tờ bản đồ số 56, diện tích 4.107,9m^2)* đã được UBND huyện T cấp đổi GCNQSD đất mang tên bà Nguyễn Thị C1, ngày 13/5/2016. Được Chi nhánh Văn phòng ĐKĐĐ huyện T điều chỉnh trang 3 GCN mang tên Nguyễn Văn N1, bà Dương Thị Y ngày 03/6/2016.

- Thửa đất số 97, tờ bản đồ số 56, diện tích 2.292,9m^2 của hộ ông T5, bà N (hiện thửa đất này chưa được cơ quan cấp có thẩm quyền cấp đổi GCNQSD đất theo bản đồ đo đạc địa chính năm 2010).

Kết quả chồng ghép giữa kết quả đo đạc hiện trạng với sơ đồ cấp GCNQSDĐ năm 2016 (thửa 171, diện tích 4.107,9m^2 cho thấy: Hiện trạng hộ ông N1, bà Y đã xây dựng công trình chăn nuôi số 1, bể thải và một phần bán mái Prô xi măng nằm ngoài ranh giới, mốc giới được cấp GCNQSDĐ năm 2016 (xác định đó là vị trí tranh chấp). Cụ thể tại điểm mốc: 4,5,G1,G,H,H2, kí hiệu S2 = 669,7m^2. Các cạnh cụ thể như sau: Điểm 4-5 = 35,9m; Điểm 5-G1 = 0,7m; Điểm G1-G = (3,4m+17,3m); Điểm G-H = 31,8m+6,5m; Điểm H-H2=10,4m; Điểm H2-4 = 11,3m+4,0m *(Kèm theo Sơ đồ chồng ghép đo vẽ hiện trạng sử dụng đất với sơ đồ cấp GCNQSD đất).*

Kết quả chồng ghép giữa kết quả đo đạc hiện trạng với tờ bản đồ địa chính số 56, đo đạc năm 2010, xã N, huyện T cho thấy: Hiện trạng hộ ông N1, bà Y đã xây dựng công trình chăn nuôi số 1 và một phần diện tích của công trình chăn nuôi số 2, bể thải và một phần bán mái Prô xi măng nằm ngoài ranh giới, mốc giới thửa đất số 118, diện tích 3.876,3m^2 của bà Nguyễn Thị C1, cụ thể điểm mốc 4,5,G1,G,H,H2, ký hiệu S2 = 900,9m^2. Các cạnh cụ thể như sau: Điểm 4-5 = 9,6m+30,8m; Điểm 5-G1 = 4,1m; Điểm G1-G = 3,4m+17,3m; Điểm G-H = 31,8m+6,5m; Điểm H-H2 = 10,4m; Điểm H2-4 = 11,3+7,3m (kèm theo sơ đồ chồng ghép đo vẽ hiện trạng sử dụng đất của tờ bản đồ số 56, đo đạc năm 2010).

Đối với nội dung Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh yêu cầu chồng ghép với sơ đồ cấp GCNQSD đất của hộ ông T5 năm 2009 (theo bản đồ đo vẽ năm 1987) của xã N (cũ), xin được báo cáo như sau: Sau khi thu thập các tài liệu, chứng cứ có liên quan đến vụ án nêu trên, Công ty có được UBND xã N cung cấp 01 bản đồ giấy (bản đồ được đo đạc năm 1987), tại vị trí các thửa đất tranh chấp qua đối chiếu giữa sơ đồ trên GCNQSD đất cấp năm 2009 với sơ đồ tại bản đồ đo năm 1987 và hiện trạng thửa đất thì có sự sai khác. Ranh giới, mốc giới có nhiều biến động, một phần do các đương sự đã thay đổi hiện trạng. Do vậy, công ty không có cơ sở hay căn cứ pháp lý để tiến hành chồng ghép giữa sơ đồ đo vẽ theo hiện trạng sử dụng đất với sơ đồ theo đo đạc năm 1987.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút yêu cầu khởi kiện, bị đơn không rút kháng cáo, các đương sự không hoà giải, thoả thuận được việc giải quyết tranh chấp.

Đại diện theo uỷ quyền của bị đơn ông Dương Minh H trình bày, tranh luận: Bị đơn chị Y kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm số 60/2025/DSST ngày 29/9/2025 của Toà án nhân dân khu vực 3 – Bắc Ninh, đề nghị huỷ toàn bộ bản án, chuyển

hồ sơ cho Toà án sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo quy định. Căn cứ kháng cáo là cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự. Cụ thể thửa đất của ông T5, bà N đã chuyển nhượng cho người tên Nguyễn Văn T6, nhưng cấp sơ thẩm không đưa người này tham gia tố tụng là vi phạm tố tụng, bản chất pháp lý của thửa đất có thể chưa được xem xét đầy đủ; Cấp sơ thẩm không thu thập đầy đủ chứng cứ, chỉ căn cứ lời khai của nguyên đơn để đánh giá, chấp nhận yêu cầu khởi kiện là không có căn cứ, quá trình giải quyết vụ án không cho đối chất là xâm phạm đến quyền chứng minh, quyền tranh tụng của bị đơn. Bản án không xác định cụ thể quyết định cấp GCNQSDĐ năm 2016 vi phạm điều khoản nào của Luật đất đai; không phân tích sai phạm thuộc bước nào của thủ tục cấp đổi; không kết luận rõ lỗi thuộc về cơ quan nhà nước hay người sử dụng đất, không chứng minh có hành vi giả mạo, gian dối hoặc cấp sai thẩm quyền. Ý kiến của các cơ quan chức năng của UBND huyện T đều cho rằng GCN này cấp đúng pháp luật, đúng đối tượng, đúng nguồn gốc đất, có sai sót về diện tích. Như vậy, điều kiện để huỷ quyết định hành chính theo điều 34 BLTTDS chưa được chứng minh đầy đủ. Theo điều 106 Luật đất đai thì Nhà nước thu hồi GCNQSDĐ trong các trường hợp cấp sai thẩm quyền, sai đối tượng, sai diện tích, kê khai không trung thực, do lỗi của cơ quan nhà nước. Trong vụ án này bản án sơ thẩm không xác định rõ GCNQSDĐ năm 2016 thuộc bất kỳ trường hợp nào nêu trên. Nếu có sai lệch ranh giới hoặc chồng lấn diện tích, biện pháp xử lý phù hợp là Chỉnh lý diện tích, điều chỉnh ranh giới, cập nhật hồ sơ địa chính chứ không bắt buộc phải huỷ toàn bộ GCNQSDĐ. Việc huỷ GCNQSDĐ gây hậu quả vượt quá phạm vi tranh chấp, ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền tài sản hợp pháp được pháp luật bảo vệ. Hiện GCNQSDĐ được cấp năm 2016 của anh N1, chị Y đang được thế chấp tại Ngân hàng theo hợp đồng tín dụng, việc thế chấp hợp pháp, nếu huỷ GCNQSDĐ thì tài sản đảm bảo bị ảnh hưởng, phát sinh rủi ro cho Ngân hàng là bên thứ ba ngay tình. Nguyên đơn không có yêu cầu huỷ GCNQSDĐ số CD559019 của ông N1, bà Y, chỉ yêu cầu giải quyết phần diện tích đất tranh chấp, tuy nhiên bản án tuyên huỷ toàn bộ GCNQSDĐ đã vi phạm nguyên tắc tự định đoạt của đương sự, vượt quá phạm vi giải quyết yêu cầu khởi kiện của đương sự. Đề nghị Toà án căn cứ khoản 3 điều 308, điều 310 BLTTDS huỷ bản án sơ thẩm.

Đại diện theo uỷ quyền của bị đơn ông Hoàng Ngọc S trình bày, tranh luận: Bị đơn đề nghị Toà án cấp phúc thẩm huỷ toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm và chuyển hồ sơ cho cấp sơ thẩm giải quyết vì HĐXX cấp sơ thẩm đã có những vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng, ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của đương sự. Về thủ tục thu thập tài liệu chứng cứ như việc lấy lời khai của đương sự, người làm chứng thuộc thẩm quyền của thẩm phán được phân công giải quyết vụ án, không phải của thư ký, tuy nhiên tại các bút lục số 142, 160, 164, 173, 174, 178, 312, 314, 315, 316, 317, 429, 430 thư ký được phân công tiến hành tố tụng trong vụ án đã tự ý lấy lời khai của đương sự, người làm chứng mà không có sự chủ trì của thẩm phán, không ghi thẩm phán vào biên bản, có biên bản ghi nhưng thẩm phán không ký. Như vậy đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, tiến hành tố tụng thu thập tài liệu, chứng cứ khi pháp luật không cho quyền

thư ký được tự làm mà phải có sự chủ trì của thẩm phán. Về phía thẩm phán và HĐXX sơ thẩm đã sử dụng tài liệu, chứng cứ thu thập không đúng quy định của pháp luật này để xét xử, ra bản án là trái quy định của pháp luật, vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Đối với việc chấp nhận yêu cầu huỷ GCNQSDĐ cấp cho bà C1, tại phiên toà sơ thẩm nguyên đơn có yêu cầu huỷ GCNQSDĐ cấp cho bà Nguyễn Thị C1, tuy nhiên trong phiên toà sơ thẩm UBND xã N, bà C1 đều vắng mặt, nhưng HĐXX không ngừng phiên toà để thông báo cho UBND xã N và bà C1 biết về yêu cầu huỷ GCNQSDĐ để có ý kiến về yêu cầu này. Theo quy định tại khoản 3 điều 34 Bộ luật tố tụng dân sự quy định "Cơ quan, tổ chức, người có thẩm quyền đã ban hành quyết định phải tham gia tố tụng và trình bày ý kiến của mình về quyết định cá biệt bị Toà án xem xét huỷ". Như vậy, HĐXX cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, xâm phạm đến quyền, lợi ích hợp pháp của đương sự. Do đó, đề nghị HĐXX căn cứ khoản 3 điều 308, điều 310 của Bộ luật tố tụng dân sự huỷ bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ cho cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm. Tại phiên toà sơ thẩm anh N1 chị yến đã rút yêu cầu ông T5, bà N phải trả diện tích đất khoảng 2000m^2, đến nay bị đơn xin rút toàn bộ yêu cầu phản tố, trường hợp sau này có đủ chứng cứ sẽ khởi kiện bằng vụ án khác.

Luật sư T2 bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho chị Y trình bày, tranh luận: Cấp sơ thẩm vi phạm về tố tụng trong xem xét, đánh giá chứng cứ, xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản, bản án sơ thẩm chỉ dựa vào ý kiến của nguyên đơn để đánh giá, áp dụng không đúng pháp luật hành chính, dân sự. Theo xác nhận của chính quyền địa phương và các bên thì nguồn gốc và hiện trạng sử dụng đất có nguồn gốc sử dụng từ 1975-1976, ranh giới, mốc giới giữa các thửa đất không rõ ràng. Tháng 1/2009, bà C1 cho bị đơn, tháng 4/2009 làm thủ tục, tháng 9/2009 được cấp GCNQSDĐ cho bị đơn. Ông H4 nhận chuyển nhượng từ ông T4, không có giấy tờ mua bán, không làm thủ tục nhưng lại được cấp GCNQSDĐ mang tên ông H4, lúc đó ông T4 làm chủ tịch UBND xã N. Ông H4 là người bán không biết người mua T5 là ai. Không có chứng cứ chứng minh ông T5 xây tường rào sau khi mua đất của ông H4, khi ông H4, ông T5 mua bán không có biên bản xác định ranh giới mốc giới. Thửa đất số 31 bà C1 được xác định ranh giới, mốc giới năm 2009 có các hộ giáp ranh ký. Cạnh giáp ranh với nhà anh H4 là 68 m, địa chính xác định chỉ là 59m là có sự mâu thuẫn. Trích lục bản đồ năm 1987 thể hiện ba thửa: thửa nhà ông T4 là thửa 25 có diện tích hơn 2900 m^2, thửa 24 có diện tích hơn 1500 m^2 và thửa 37 (sau là thửa 31), năm 2010 ghi lại là 1 thửa khác, năm 2016 chỉnh lý là một thửa tên khác (thửa 171). UBND các cấp đều xác định cấp GCNQSDĐ năm 2009 và năm 2016 cho bà C1 là đảm bảo đúng quy định pháp luật, việc cấp GCNQSDĐ cho ông T5 cũng đúng quy định. Về trình tự, thủ tục cấp GCNQSDĐ, không có thủ tục xác định ranh giới, mốc giới giữa các hộ liền kề trong hồ sơ cấp GCNQSDĐ, Tòa sơ thẩm không xác minh làm rõ việc lấy lời khai của những hộ giáp ranh là thiếu sót. Tòa sơ thẩm hủy GCNQSDĐ là quyết định vượt quá thẩm quyền khi không đương sự nào có yêu cầu. Do đó đề nghị HĐXX phúc thẩm huỷ bản án sơ thẩm.

Chị Y, anh N1 nhất trí với lời trình bày, tranh luận của đại diện theo uỷ quyền và luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp, đề nghị huỷ bản án sơ thẩm. Đối với việc thẩm định, đo đạc đất đề nghị xem xét theo kết quả đo tại cấp phúc thẩm.

Bà Cao Thị N2 đại diện theo uỷ quyền của bà C1, chị O nhất trí với quan điểm của bị đơn, cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng, không thu thập đầy đủ chứng cứ, đánh giá chứng cứ không khách quan, đề nghị huỷ bản án sơ thẩm.

Đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày: Ông T5, bà N có quyền sử dụng đối với thửa đất số 25, tờ bản đồ số 15 địa chỉ: Thôn T, xã N, huyện T, tỉnh Bắc Giang (nay là xã N, tỉnh Bắc Ninh) GCNQSDĐ số AQ101419 ngày 07/12/2009. Phần công trình nhà chăn nuôi, bể chứa nước thải, bán mái lợp Proxi măng, rãnh thoát nước thải của anh N1, chị Y đã xây dựng trên một phần diện tích đất thuộc thửa đất nêu trên của ông T5, bà N. Phần diện tích đất bị xây lấn vào đã được cấp sơ thẩm cho thẩm định, đo đạc, tuy nhiên tại cấp phúc thẩm, anh N1 chị Y có đề nghị đo đạc, thẩm định lại tài sản, kết quả đo đạc có chênh lệch so với kết quả đo đạc tại cấp sơ thẩm, ông nhất trí với kết quả đo đạc, thẩm định tại cấp phúc thẩm. Phần diện tích có công trình của anh N1, chị Y xây lên đất của ông T5, bà N là 900,9m^2 ngoài ra còn có một rãnh thoát nước thải từ khu công trình chăn nuôi chạy qua đất ông T5, bà N; nay ông T5, bà N yêu cầu anh N1, chị Y phải tháo dỡ di rời toàn bộ các công trình xây dựng trên đất lấn chiếm, trả lại diện tích đất 900,9m^2 cho ông T5, bà N. Đối với việc bà Y, ông N1 xin rút yêu cầu phản tố, ông không có ý kiến gì. Đối với GCNQSDĐ đã cấp cho bà C1, anh N1, chị Y có vi phạm, ông T5, bà N không yêu cầu huỷ các GCNQSDĐ này, đề nghị HĐXX căn cứ quy định của pháp luật để xem xét. Đối với chi phí thẩm định tại cấp sơ thẩm, ông T5 đã nộp, ông T5 xin chịu, đối với chi phí thẩm định tại cấp phúc thẩm chị Y yêu cầu và đã nộp thì chị Y phải chịu.

Anh Nguyễn Văn T6 có mặt tại phiên toà trình bày: Anh có quan hệ quen biết với ông T5, bà N, anh không nhận chuyển nhượng đất của ông T5, bà N như ý kiến bị đơn nêu, do ông T5 ở xa nên có nhờ anh trông nom, quản lý đất giúp. Do đó anh không liên quan đến tranh chấp.

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. Các đương sự đã thực hiện, chấp hành các quyền, nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Đại diện Viện kiểm sát tỉnh Bắc Ninh đề nghị HĐXX phúc thẩm: áp dụng khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự: Không chấp nhận kháng cáo của chị Dương Thị Y về việc huỷ bản án; Sửa một phần Bản án sơ thẩm số 60/2025/DS-ST ngày 29/9/2025 của TAND khu vực 3 – Bắc Ninh: Xác định diện tích đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn là 900,9m^2, bị đơn và những người liên quan phải tháo dỡ, di dời công trình xây dựng trên diện tích đất lấn chiếm; Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu phản tố của bị đơn; Việc cấp các GCNQSDĐ số CD 559019, số AP020765 chưa đảm bảo quy định, tuy nhiên không cần thiết phải huỷ GCNQSDĐ, khi bản án có hiệu lực pháp luật các đương

sự có quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được điều chỉnh, cấp mới GCNQSDĐ theo quy định. Về chi phí tố tụng thẩm định, đo đạc, định giá nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ chi phí ở cấp sơ thẩm; bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí tại cấp phúc thẩm. Về án phí sơ thẩm bị đơn phải chịu toàn bộ, án phí phúc thẩm bị đơn không phải chịu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, HĐXX nhận định:

[1]. Tại phiên tòa, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn, bị đơn chị Y, anh N1 và người đại diện theo uỷ quyền; đại diện theo uỷ quyền của bà C1, chị O, luật sư T2 bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của chị Y có mặt, những người tham gia tố tụng khác vắng mặt, HĐXX căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vụ án theo quy định.

[2]. Chị Dương Thị Y kháng cáo trong thời hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đúng thời hạn, HĐXX chấp nhận xem xét kháng cáo theo quy định.

[3]. Xét kháng cáo của chị Dương Thị Y và nội dung tranh chấp, HĐXX thấy:

[4]. Ông Bùi Ngọc T, bà Đào Thị Thanh N xác định thửa đất số 25, tờ bản đồ số 15, diện tích 3.100,0m^2 (trong đó có 360m^2 đất ở và 2.740m^2 đất vườn), địa chỉ tại thôn T, xã N, huyện T, tỉnh Bắc Giang (nay là xã N, tỉnh Bắc Ninh) thuộc quyền sử dụng của ông T, bà N theo GCNQSDĐ số AQ101419 do UBND huyện T cấp ngày 07/12/2009. Nguồn gốc đất là do ông T, bà N đã nhận chuyển nhượng của vợ chồng anh Đỗ Thế H4 và chị Nguyễn Thị D1 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 24/11/2009. Do anh Nguyễn Văn N1, chị Dương Thị Y đã xây dựng các công trình bể nước thải, khu chăn nuôi lợn, một số công trình khác trên một phần diện tích đất thuộc thửa đất số 25, tờ bản đồ số 15 nên ông T, bà N khởi kiện đề nghị Toà án buộc anh N1, chị Y tháo dỡ toàn bộ các công trình xây dựng trên đất của ông, bà, trả lại cho ông, bà diện tích đất lấn chiếm. Tại phiên toà phúc thẩm, đại diện theo uỷ quyền của ông T xác định phần diện tích đất có công trình của anh N1, chị Y xây dựng trên thửa đất của ông T, bà N theo kết quả đo đạc ở cấp sơ thẩm đã được bản án sơ thẩm xác định là 1.075,6m^2, theo kết quả đo đạc thẩm định ở cấp phúc thẩm xác định phần công trình anh N1, chị Y xây dựng trên đất của ông T, bà N là 900,9m^2 nên đề nghị Toà án buộc anh N1, chị Y tháo dỡ, di rời toàn bộ các công trình đã xây dựng trên đất của ông T, trả diện tích đất lấn chiếm trên.

[5]. Anh Nguyễn Văn N1, chị Dương Thị Y xác định gia đình anh, chị có hai thửa đất bao gồm: thửa số 171, tờ bản đồ số 56, diện tích 4.107,9 m^2, địa chỉ tại thôn T, xã N, tỉnh Bắc Ninh được UBND huyện T cấp GCNQSDĐ cho anh N1, chị Y ngày 13/5/2016. Nguồn gốc thửa đất trên là của ông, bà ngoại anh N1 cho bà Nguyễn Thị C1 là mẹ anh N1. Ngày 24/12/2001 bà C1 được UBND huyện T cấp GCNQSDĐ số U900562, diện tích 4.086m^2, khi cấp không ghi số

thửa. Ngày 13/5/2016 bà C1 được cấp đổi GCNQSDĐ số CD 559019, thửa số 171, tờ bản đồ số 56, diện tích 4.107,9 m^2, đến ngày 13/6/2016 bà C1 đã tặng cho anh N1, chị Y thửa đất trên; Thửa đất thứ 2 là thửa số 31, tờ bản đồ số 15, diện tích 3.470 m^2 đã được UBND huyện T cấp GCNQSDĐ số AP 020765 ngày 04/6/2009. Thửa đất có nguồn gốc của ông, bà ngoại anh N1 sử dụng, sau đó chuyển cho bà Nguyễn Thị Chuyển tiếp T7 sử dụng, ngày 15/10/1993 bà C1 được cấp giấy CNQSDĐ, ngày 18/5/2009 bà C1 tặng cho vợ chồng anh chị, ngày 04/6/2009 anh chị được cấp GCNQSDĐ số AP 020765 đối với thửa đất trên. Như vậy, vợ chồng anh chị đang sử dụng hợp pháp 02 thửa đất có tổng diện tích là 7.577,9m^2. Anh, chị đã xây dựng các công trình, khu chăn nuôi trên đất của anh, chị, không xây dựng sang đất của ông T, bà N nên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T, bà N.

[6]. Lời khai của bà Nguyễn Thị C1, ông Trần Công T4 và ông T4, vợ chồng anh H6 và kết quả xác minh, thu thập tài liệu, chứng cứ tại chính quyền địa phương cho thấy: Thửa đất của ông T, bà N và của anh N1, chị Y được UBND huyện T cấp GCNQSDĐ nêu trên đều có nguồn gốc của bố, mẹ bà C1, bà V sử dụng từ khoảng những năm 1965, sau đó các cụ đã chia cho bà C1 và vợ chồng ông T4, bà V mỗi người một phần diện tích đất. Quá trình sử dụng đất, bà C1 đã làm nhà ở, công trình phụ trên phần đất được cho và vợ chồng ông T4, bà V cũng sử dụng phần diện tích đất được cho, tuy nhiên giữa thửa đất của gia đình bà C1 với thửa đất của gia đình ông T4 không xây tường hay làm hàng rào để xác định ranh giới rõ ràng. Sau đó, phần diện tích đất của ông T4, bà V sử dụng đã chuyển nhượng cho anh H4, chị D1 và anh H4, chị D1 đã chuyển nhượng cho ông T, bà N, còn thửa đất của bà C1 sử dụng đã tặng cho anh N1, chị Y. Bản thân bà C1 xác định ngoài thửa đất tặng cho anh N1, chị Y hiện anh, chị sử dụng nêu trên, bà C1 không có thửa đất nào khác tại thôn T, xã N, tỉnh Bắc Ninh.

[7]. Theo UBND xã N và UBND huyện T đều xác định Thửa đất số 31, tờ bản đồ số 15, diện tích 3.470 m^2 tại thôn T, xã N, huyện T có nguồn gốc là đất thổ cư thổ cư cũ của bố mẹ bà Nguyễn Thị C1 sử dụng và để lại cho bà C1, được thể hiện tại bản đồ năm 1987 là thửa 24, diện tích 1.590 m^2 và thửa 37, tờ bản đồ số 15, diện tích 2.248 m^2, tổng diện tích của 02 thửa là 3.838 m^2. Ngày 15/10/1993 bà Nguyễn Thị C1 được cấp GCNQSDĐ tạm thời diện tích 5.462 m^2 (gồm đất ở và đất nông nghiệp), trong đó có thửa đất số 31. Ngày 24/12/2001, thửa đất thổ cư được cấp đổi GCNQSDĐ số phát hành U 900562, số vào sổ 01818, trên giấy không ghi số thửa, tờ bản đồ, chỉ ghi là "Trại Mới". Kiểm tra bản đồ năm 1987 cho thấy khu đất bà C1 sử dụng được thể hiện trên bản đồ là thửa số 24, diện tích 1590m^2 và thửa 37, diện tích 2248m^2 cùng tờ bản đồ số 15. Kiểm tra bản đồ đo đạc năm 2010, thửa đất 24, 37, cùng tờ bản đồ 15 được thể hiện tại thửa 118, tờ bản đồ số 56, diện tích 3876,3m^2, khi làm thủ tục cấp đổi GCNQSDĐ cho bà C1 thì khu đất đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai đo đạc, chỉnh lý, thửa đất thể hiện tại thửa 171, tờ bản đồ số 56, diện tích 4.107,9m^2. Thửa đất số 31, tờ bản đồ 15 hiện trạng gia đình ông N3 đã múc thành ao thả cá.

[8]. Như vậy, thửa đất số 31, tờ bản đồ số 15 cấp cho bà C1 năm 1993 và được bà C1 tặng cho anh N1, chị Y năm 2009 là thửa 24, diện tích 1590m^2 và thửa số 37, diện tích 2248m^2. Ngày 15/10/1993 bà C1 được cấp GCNQSDĐ tạm thời đối với diện tích đất thổ cư thửa số 31, tờ bản đồ 15 chính là thửa đất số 24 và 37 nêu trên. Năm 2001 bà C1 đã được UBND huyện T cấp đổi GCNQSDĐ đối với diện tích đất thổ cư (tại GCNQSDĐ số U900562, số vào sổ 01818 ngày 24/12/2001), do đó GCNQSDĐ cấp cho bà C1 ngày 15/10/1993 đối với diện tích đất thổ cư trên không còn giá trị, ngày 18/5/2009 bà C1 lại lập hợp đồng tặng cho anh N1, chị Y thửa đất thổ cư trên theo GCNQSDĐ cấp năm 1993 và ngày 04/6/2009 anh N1, chị Y được UBND huyện T cấp giấy CNQSDĐ số AP 020765 là trùng với thửa đất đã được UBND huyện T cấp GCNQSDĐ cho bà C1 năm 2001 và được cấp đổi GCNQSDĐ năm 2016 cho bà C1 để ngày 13/6/2016 bà C1 tặng cho anh N1, chị Y. Do đó, có cơ sở xác định cùng một thửa đất anh N1, chị Y có hai GCNQSDĐ chứ không có việc bà C1 có hai thửa đất và được UBND huyện T cấp GCNQSDĐ như anh N1, chị Y khai. Đối với thửa đất của ông T, bà N được chính quyền địa phương xác định là thửa số 25, tờ bản đồ số 15, có nguồn gốc của bà V, ông T4 được bố, mẹ bà V chia cho. Ngày 12/12/1998 vợ chồng ông T4 đã được UBND huyện T cấp GCNQSDĐ, năm 2005 vợ chồng ông T4 chuyển nhượng cho Đỗ Thế H4 và anh H4 đã được UBND huyện T cấp GCNQSDĐ số AD033001, vào sổ cấp GCN số 01993 ngày 20/9/2005. Năm 2009 anh H4, chị D1 đã chuyển nhượng thửa đất trên cho ông T, bà N và ông T, bà N đã được UBND huyện T cấp GCNQSDĐ số AQ101419 ngày 07/12/2009. Như vậy, thửa đất của ông T, bà N không phải là thửa đất của bà C1 tặng cho vợ chồng anh N1, chị Y hoặc nằm trong thửa đất của bà C1 tặng cho anh N1, chị Y. Việc anh N1, chị Y xác định có quyền sử dụng hợp pháp đối với 02 thửa đất có tổng diện tích là 7.577,9 m^2, trong đó có thửa đất số 25, tờ bản đồ số 15 mà ông T, bà N nhận chuyển nhượng của anh H4 chị D1 là không có căn cứ.

[9]. Về ranh giới giữa hai thửa đất, diện tích đất tranh chấp: Bà Nguyễn Thị C1 cho rằng khi bố mẹ chia đất cho bà và cho vợ chồng ông T4, bà V thì không xác định rõ ranh giới. Ông T4 cũng xác định khoảng năm 1998 ông được cấp giấy CNQSDĐ, khi cấp cũng không đo đạc hiện trạng. Ông T xác định anh N1, chị Y đã phá bức tường do ông bà xây dựng làm ranh giới giữa hai thửa đất khi ông, bà nhận chuyển nhượng đất của vợ chồng anh H4. Anh N1, chị Y xác định toàn bộ công trình chăn nuôi anh, chị xây dựng trên đất của anh, chị đã được cấp GCNQSDĐ, không xây chồng lấn lên đất của ông T, bà N. Căn cứ tài liệu có trong hồ sơ vụ án thì thấy theo GCNQSDĐ cấp cho bà C1 năm 1993 và năm 2001 đều không thể hiện hình thể, sơ đồ thửa đất trên GCNQSDĐ và đến thời điểm này xã N không có bản đồ địa chính chính quy để kiểm tra, đối chiếu, xác định ranh giới đất. Năm 2009 khi bà C1 làm thủ tục tặng cho anh N1, chị Y thửa đất số 31 thì có tiến hành đo hiện trạng thửa đất để xác định độ dài các cạnh và ranh giới thửa đất, bà C1, anh N1 đồng ý với hiện trạng đo vẽ này và kết quả đo đạc được thể hiện rõ trên GCNQSDĐ do UBND huyện T cấp cho anh N1, chị Y số AP 020765 ngày 04/6/2009. Cùng năm 2009, khi làm thủ tục cấp GCNQSDĐ cho ông T, bà N theo hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa anh H4, chị D1 với

ông T, bà N thì có đo hiện trạng thửa đất và khi đo có xác định độ dài các cạnh và ranh giới thửa đất. Tại biên bản trích đo thửa đất lập ngày 24/11/2009, anh H4 là chủ sử dụng thửa đất có ký tên vào biên bản và bà C1 có ký tên xác định hộ giáp ranh, ngoài ra còn có chữ ký của cán bộ địa chính, trưởng thôn. Ông Hoàng Văn V1 là cán bộ địa chính xã N cũng xác định khi làm thủ tục để cấp GCNQSDĐ cho anh N1, chị Y năm 2009 theo hợp đồng tặng cho giữa bà C1 với anh N1, chị Y và làm thủ tục cấp GCNQSDĐ cho ông T, bà N theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh H4 với ông T, bà N thì địa chính xã có về thực địa để đo hiện trạng, có mặt trưởng thôn và các hộ giáp ranh, khi tiến hành đo hiện trạng thì bà C1, anh H4 thống nhất chỉ ranh giới để tiến hành đo. Tại khoản 1 Điều 265 BLDS 2005 Bộ luật dân sự quy định *"Ranh giới giữa các bất động sản liền kề được xác định theo thỏa thuận của các chủ sở hữu hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Ranh giới cũng có thể được xác định theo tập quán hoặc theo ranh giới đã tồn tại từ 30 năm trở lên mà không có tranh chấp".* Như vậy, ranh giới giữa thửa đất của bà Nguyễn Thị C1 tặng cho vợ chồng anh Nguyễn Văn N1, chị Dương Thị Y và thửa đất của anh Đỗ Thế H4 chuyển nhượng cho vợ chồng ông Bùi Ngọc T, bà Đào Thị Thanh N đã được các bên và chính quyền địa phương xác định từ năm 2009 (theo sơ đồ trên GCNQSDĐ), đồng thời, các thửa đất trên cũng đã được đo đạc thể hiện tại bản đồ địa chính chính quy năm 2010, xem xét hình thể, sơ đồ hai thửa đất theo bản đồ năm 2010 cho thấy có sự tương đồng với sơ đồ đo đạc được ghi trên giấy CNQSDĐ đã cấp cho các chủ thể trên năm 2009. HĐXX thấy Toà án cấp sơ thẩm căn cứ bản đồ địa chính xã N đo đạc năm 2010 để xác định ranh giới thửa đất, diện tích đất mỗi chủ thể được quyền sử dụng để giải quyết vụ án là có cơ sở.

[10]. Đối với thửa đất anh N1, chị Y đang quản lý sử dụng đã được cấp GCNQSDĐ số CD559019 ngày 13/5/2016 cho bà Nguyễn Thị C1 và ngày 3/6/2016 được xác nhận tặng cho anh Nguyễn Văn N1, chị Dương Thị Y HĐXX thấy sơ đồ thửa đất thể hiện trong GCNQSDĐ có khác với sơ đồ đo đạc và cấp GCNQSDĐ năm 2009 và khác với bản đồ địa chính của xã N năm 2010. Xem xét hồ sơ cấp GCNQSDĐ cho bà C1 thì thấy có biên bản kiểm tra xác minh lập ngày 28/3/2016 trong đó có thành phần gồm ông Bùi Mạnh T3 - công chức địa chính, ông Dương Văn H5 - trưởng thôn T, bà Nguyễn Thị C1, anh Đỗ Thế H6 lập biên bản xác định về nguồn gốc, quá trình sử dụng và hiện trạng đất của bà C1 sử dụng, có thể hiện nội dung các ông, bà cùng thống nhất xác định phần diện tích 231,6m^2 thuộc thửa đất số 25, tờ bản đồ 15 theo GCNQSDĐ do UBND huyện T cấp cho ông H6 năm 2005 là đất của bà C1. Tuy nhiên, khi lập biên bản này ông T, bà N mới là người có quyền sử dụng đất, anh H6 không còn là chủ sử dụng hợp pháp, do đó việc anh H6 cùng bà C1 xác định ranh giới, phần diện tích trên là đất của bà C1 là không đúng. Trước thời điểm trên thì anh N1, chị Y, bà C1 không đưa ra được tài liệu, chứng cứ chứng minh được phần diện tích đất 231,6m^2 thuộc quyền sử dụng của bà C1 kể từ khi bà C1 được bố, mẹ tặng cho quyền sử dụng đất, được cấp GCNQSDĐ lần đầu năm 1993, cấp đổi năm 2001. Do đó việc bà C1 được cấp GCNQSDĐ số CD559019, số vào sổ CH00890, thửa đất 171, tờ bản đồ số 56, diện tích 4.107,9m^2 trong đó có diện tích 231,6m^2 thuộc

quyền sử dụng đất của ông T, bà N là không đúng pháp luật. Vì vậy, sơ đồ thửa đất, diện tích đất theo GCNQSDĐ năm 2016 không phải là căn cứ để xác định anh N1, chị Y có quyền sử dụng đối với phần diện tích 231,6m^2 này, cũng không phải là cơ sở để đối chiếu làm căn cứ xác định ranh giới, mốc giới thửa đất.

[11]. Theo kết quả trích đo và báo cáo kết quả trích đo các thửa đất đang tranh chấp của Công ty TNHH một thành viên K1 tại cấp sơ thẩm đã xác định: Do thửa đất đã thay đổi hiện trạng so với bản đồ cấp giấy CNQSDĐ năm 2009, một phần thửa đất của hộ anh N1 đã múc thành ao nên việc xác định tranh chấp được tiến hành đo đạc theo hiện trạng sử dụng đất và các hộ xác định vị trí tranh chấp chồng áp lên bản đồ địa chính xã N được đo đạc năm 2009 và nghiệm thu năm 2010, thể hiện: Diện tích thửa đất 97 của hộ ông T quản lý sử dụng, hiện trạng còn lại do chủ hộ xác định là 1917,5 m^2, được xác định bởi các điểm 1, 2, 3, 4, 5, 22, 21, 20, 19; chồng ghép bản đồ năm 2010 thì hiện trạng quản lý, sử dụng còn lại của hộ ông T là 1.189,1 m^2 gồm các điểm 19, 20, A5, A2 và diện tích đất mà vợ chồng anh N1, chị Y đã xây dựng công trình gồm các điểm 19, 20, 2, A5, A6, A7, A8, A9, A10, A13, A1 diện tích 1.075,6 m^2, tổng diện tích theo bản đồ năm 2010 thì hộ ông T được sử dụng là 2292,9 m; Diện tích hiện trạng thửa đất số 118 do hộ ông N1 xác định phần còn lại đã trừ phần diện tích tranh chấp là 2148,0m^2, được xác định bởi các điểm 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17; chồng ghép bản đồ năm 2010 thì một phần diện tích đất của hộ anh N1, chị Y đã chuyển đổi thành ao nên không xác định được vị trí, tổng diện tích theo bản đồ năm 2010 hộ anh N1, chị Y được sử dụng là 3876,3 m^2. (trong đó có 1 phần diện tích đất anh N1 chị Y đã chuyển đổi thành ao). Trên cơ sở đo đạc hiện trạng sử dụng đất, lấy bản đồ địa chính năm 2010 làm cơ sở để chồng ghép, xác định ranh giới đất, cấp sơ thẩm xác định phần diện tích đất vợ chồng anh N1, chị Y đã xây dựng công trình lấn sang đất của ông T, bà N là 1.075,6m^2 và chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T, bà N buộc anh N1, chị Y phải tháo dỡ công trình để trả lại diện tích đất nêu trên cho ông T, bà N là có căn cứ.

[11]. Quá trình xét xử phúc thẩm bị đơn đề nghị xem xét, đo đạc lại hiện trạng các thửa đất tranh chấp, nguyên đơn đồng ý với kết quả thẩm định, đo đạc lại các thửa đất do Công ty Cổ phần H7 thực hiện. Theo kết quả đo hiện trạng hiện trạng đối với thửa đất 97, tờ bản đồ 56 (do đại diện cho ông T xác định) thì thửa đất của ông T, bà N có quyền sử dụng đo được diện tích là 3085,5m^2, trong đó có 1294,3m^2 hiện anh N1, chị Y đã xây dựng các công trình chăn nuôi, chuồng trại. Theo kết quả đo hiện trạng đối với thửa đất anh N1, chị Y đang quản lý, sử dụng (do anh N1, chị Y xác định) thì diện tích đo được là 7095,3m^2, trong đó bao gồm cả phần diện tích 1294,3m^2 mà đại diện của ông T, bà N xác định thuộc quyền sử dụng của ông T, bà N. Công ty Cổ phần H7 đã thực hiện việc chồng ghép giữa kết quả đo đạc hiện trạng sử dụng đất với sơ đồ cấp GCNQSDĐ và tờ bản đồ địa chính số 56, xã N đo đạc năm 2010. Kết quả chồng ghép giữa hiện trạng hộ anh N1, chị Y sử dụng với sơ đồ cấp GCNQSDĐ cho bà Nguyễn Thị C1 ngày 13/5/2016 và ngày 03/6/2016 được chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T xác nhận tặng cho anh Nguyễn Văn N1, chị Dương Thị Y (thửa đất số 118, tờ bản đồ 56, sau đo đạc, chỉnh lý là thửa đất số 171, tờ bản đồ 56)

cho thấy hiện trạng hộ anh N1, chị Y đã xây dựng công trình chăn nuôi số 1, bể thải và một phần mái prôximăng nằm ngoài ranh giới, mốc giới được cấp GCNQSDĐ năm 2016, diện tích là 669,7m^2, (theo sơ đồ ký hiệu S2 là hình được xác định bởi các điểm mốc: 4,5,G1,G,H,H2 có các cạnh: Điểm 4-5 = 35,9m; Điểm 5-G1=0,7m; Điểm G1-G = 3,4m+17,3m; Điểm G-H = 31,8m+6,5m; Điểm H-H2 = 10,4m; Điểm H2 – 4 = 11,3m + 4,0m). Kết quả chồng ghép hiện trạng sử dụng đất của hộ anh N1, chị Y với tờ bản đồ địa chính số 56, đo đạc năm 2010 cho thấy anh N1, chị Y đã xây dựng công trình chăn nuôi số 1 và một phần diện tích của công trình chăn nuôi số 2, bể thải và một phần bán mái Prôximăng nằm ngoài ranh giới, mốc giới thửa đất số 118, tờ bản đồ số 56, diện tích là 900,9m^2 (theo sơ đồ là hình ký hiệu S2 được xác định bởi các điểm mốc: 4,5,G1,G,H,H2, các cạnh như sau: Điểm 4-5 = (9,6m+30,8m); Điểm 5-G1 = 4,1 m; Điểm G1-G = (3,4m+17,3m); Điểm G-H = (31,8m+6,5m); Điểm H - H2=10,4m; Điểm H2-4 = (11,3m+7,3m) *(Kèm theo Sơ đồ chồng ghép đo vẽ hiện trạng sử dụng đất với sơ đồ cấp GCNQSDĐ).*

[12]. Với kết quả đo đạc hiện trạng sử dụng đất, chồng ghép với GCNQSDĐ cấp cho anh N1, chị Y năm 2016 cho thấy có một phần diện tích là 669,7m^2 nằm ngoài GCNQSDĐ của anh N1, chị Y được cấp, trên diện tích đất này anh N1, chị Y đã xây dựng chuồng trại chăn nuôi, bể thải, rãnh thoát nước, lợp mái P và diện tích đất này thuộc thửa đất của anh H4 đã sử dụng sau đó chuyển nhượng cho ông T, bà N đã được cấp GCNQSDĐ năm 2009. Chị Y cho rằng công trình chị xây trên diện tích đất này từ tháng 1 năm 2009, trước thời điểm ông T nhận chuyển nhượng đất của anh H4 và thuộc quyền sử dụng đất của gia đình chị, nhưng không đưa ra được tài liệu chứng minh. Đối chiếu diện tích đo theo hiện trạng với GCNQSDĐ ông T được cấp năm 2009 và bản đồ địa chính năm 2010 thấy ngoài diện tích 669,7m^2 trên còn có một phần công trình chăn nuôi do anh N1, chị Y xây dựng trên phần đất thuộc quyền sử dụng của ông T, bà N theo GCNQSDĐ, nhưng phần diện tích đất này cũng đã được UBND huyện T cấp GCNQSDĐ cho bà C1 năm 2016. Như đánh giá ở mục [11] việc chính quyền địa phương và bà C1, anh H4 có văn bản xác định đo một phần đất của ông T, bà N (đã được cấp GCNQSDĐ cho ông T, bà N năm 2009) vào thửa đất của bà C1 và cấp GCNQSDĐ cho bà C1 cả phần diện tích đất này là không đúng, nên có cơ sở xác định anh N1, chị Y đã xây dựng công trình chuồng trại chăn nuôi trên diện tích đất 231,6m^2 thuộc quyền sử dụng đất của ông T, bà N. Như vậy, căn cứ kết quả chồng ghép giữa hiện trạng sử dụng với tờ bản đồ địa chính số 56, đo đạc năm 2010 tại xã N, có căn cứ xác định tổng diện tích đất anh N1, chị Y đã xây dựng công trình chồng lấn lên đất ông T, bà N là 900,9m^2 thuộc thửa đất số 25, tờ bản đồ số 15 của vợ chồng ông T, bà N đã được cấp GCNQSDĐ năm 2009. Tại phiên toà, đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn nhất trí kết quả đo đạc, chồng ghép tại cấp phúc thẩm, yêu cầu anh N1, chị Y và gia đình phá dỡ, di rời toàn bộ các công trình trên diện tích đất lấn chiếm theo kết quả đo đạc tại cấp phúc thẩm và hệ thống đường cống thoát nước thải từ khu chăn nuôi ra ngoài đi qua đất ông T; yêu cầu trả cho ông T, bà N toàn bộ diện tích đất lấn chiếm. Vì vậy, cần sửa bản án sơ thẩm theo kết quả đo mới, việc sửa nội dung này HĐXX xác định cấp sơ

thẩm không có lỗi. Đối với các công trình anh N1, chị Y đã xây dựng trên đất tranh chấp gồm chuồng trại chăn nuôi, bán mái prôximăng, bể thải, rãnh thoát nước thải, tường xây (thể hiện trên sơ đồ thẩm định) theo ý kiến của UBND xã N thì công trình hộ gia đình anh N1, chị Y xây dựng để làm trang trại chăn nuôi không đúng mục đích sử dụng đất, không thuộc quy hoạch vùng chăn nuôi tập trung, mặt khác, khi gia đình anh N1, chị Y xây dựng công trình thì ông T, bà N không biết, không đồng ý cho xây dựng công trình trên phần đất của mình, nên ông T, bà N yêu cầu gia đình anh N1, chị Y phải phá dỡ, di rời toàn bộ các công trình để trả lại đất cho ông, bà là có căn cứ nên được chấp nhận.

[13]. Anh N1, chị Y có yêu cầu phản tố đề nghị Toà án xem xét buộc vợ chồng ông T, bà N phải bồi thường toàn bộ thiệt hại do ông T, bà N tự phá dỡ công trình gồm hệ thống hầm, bể bioga diện tích 200m^2, thể tích 2.000m^3, đường dẫn khí và các thiết bị phụ trợ, trị giá 360.000.000 đồng; bồi thường thiệt hại do không chăn nuôi được từ tháng 10/2024 đến tháng 9/2025 số tiền là 600.000.000 đồng. Xét thấy, các tài sản trên được xây dựng trên thửa đất của vợ chồng ông T bà N, khi anh N1, chị Y xây dựng không được sự đồng ý của ông T, bà N. Đồng thời, anh N1, chị Y không cung cấp được tài liệu, chứng cứ về việc ông T, bà N hủy hoại công trình trên hoặc có hành vi ngăn cản anh N1, chị Y chăn nuôi. Do đó cấp sơ không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là có căn cứ. Tuy nhiên, tại phiên toà phúc thẩm anh N1, chị Y xin rút toàn bộ yêu cầu phản tố này, xét việc rút đơn phản tố của anh N1, chị Y là hoàn toàn tự nguyện, do đó HĐXX căn cứ điều 244 BLTTDS, chấp nhận ý kiến của anh N1, chị Y đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu phản tố này của anh N1, chị Y. Đối với yêu cầu phản tố anh N1, chị Y đã rút tại cấp sơ thẩm và HĐXX cấp sơ thẩm đã đình chỉ giải quyết yêu cầu này, nay anh N1, chị Y không có ý kiến gì nên HĐXX không xem xét.

[14]. Đối với hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng TMCP Q với vợ chồng anh N1, chị Y và hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng N4 với vợ chồng anh N1, chị Y, các đương sự đều không đề nghị xem xét giải quyết trong vụ án này.

[15]. Về các GCNQSDĐ đã được cấp: Đối với GCNQSDĐ số AP 020765 do UBND huyện T cấp cho anh Nguyễn Văn N1, chị Dương Thị Y ngày 14/6/2009. Việc cấp GCNQSDĐ này dưa trên cơ sở GCNQSDĐ mà UBND huyện T đã cấp cho bà Nguyễn Thị C1 ngày 15/10/1993, nhưng GCNQSDĐ của bà C1 năm 1993 đã được cấp đổi năm 2001 nên GCNQSDĐ cấp năm 1993 không còn giá trị. Do đó việc cấp GCNQSDĐ cho hộ anh N1 chị Y năm 2009 là không đảm bảo, không đúng quy định, nhưng do đây là GCNQSDĐ được cấp lại dựa trên hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà C1 với anh N1 chị Y, việc cấp GCNQSDĐ cho hộ anh N1 chị Y năm 2009 là thủ tục hành chính trong giao dịch dân sự, không mang tính chất của quyết định hành chính cá biệt, nên không cần phải hủy GCNQSDĐ đã cấp cho hộ anh N1 chị Y năm 2009, Cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện việc thu hồi, huỷ GCNQSDĐ số AP 020765 ngày 14/6/2009 theo quy định của luật đất đai. Đối với GCNQSDĐ số CD 559019 số vào sổ CH 00890 QĐ 282/QĐ-UBND do UBND huyện T cấp cho bà Nguyễn Thị C1 ngày 13/5/2016, khi bà C1 làm thủ tục cấp đổi GCNQSDĐ có tiến hành kiểm

tra xác minh hiện trạng thửa đất và xác định ranh giới, nhưng khi xác định ranh giới đã đo một phần diện tích 231,6m^2 thuộc quyền sử dụng đất của ông T, bà N đã được cấp GCNQSDĐ cho bà C1 sử dụng. Như vậy, việc cấp GCNQSDĐ trên đã chồng lấn sang thửa đất của hộ ông T bà N, đã xâm phạm đến quyền, lợi ích hợp pháp của ông T bà N và không đúng trình tự, thủ tục. Theo Điều 34 Bộ luật Tố tụng dân sự thì cần hủy GCNQSDĐ số CD 559019 số vào sổ CH 00890 QĐ 282/QĐ-UBND ngày 13/5/2016 do UBND huyện T cấp ngày 13/5/2016, mang tên bà Nguyễn Thị C1, đã được chỉnh lý sang tên anh Nguyễn Văn N1 và chị Dương Thị Y ngày 03/6/2016. Tuy nhiên, xét thấy thửa đất hiện đang được thế chấp tại Ngân hàng và việc cấp GCNQSDĐ số CD 559019 số vào sổ CH 00890 QĐ 282/QĐ-UBND do UBND huyện T cấp cho bà Nguyễn Thị C1 ngày 13/5/2016 cũng chỉ là cấp đổi GCNQSDĐ, do đó cơ quan nhà nước có thẩm quyền căn cứ kết quả giải quyết về tranh chấp quyền sử dụng đất giữa ông T, bà N và ông N1, bà Y, căn cứ điều 133, 136, 152 Luật đất đai năm 2024 và các quy định của pháp luật về đất đai hiện hành thực hiện việc thu hồi, chỉnh lý biến động, huỷ GCNQSĐ, cấp lại GCNQSDĐ cho anh N1, chị Y đối với diện tích đất của gia đình anh N1, chị Y có quyền sử dụng. Các đương sự có quyền sử dụng đất có quyền đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục điều chỉnh, huỷ các biến động về quyền sử dụng đất và đăng ký lại quyền sử dụng đất theo quy định của Luật đất đai. Đối với giấy CNQSDĐ cấp cho ông T, bà N năm 2009, HĐXX thấy việc cấp GCNQSDĐ đúng quy định của pháp luật, phù hợp với hiện trạng đất tại thời điểm chuyển nhượng và bản đồ địa chính chính quy đo đạc năm 2010 nên không có căn cứ huỷ theo ý kiến của bị đơn.

[16]. Đối với việc chị Y, ông H cho rằng thửa đất của ông T, bà N đã chuyển nhượng cho người tên Nguyễn Văn T6, Toà án cấp sơ thẩm đưa thiếu người tham gia tố tụng nên yêu cầu huỷ bản án sơ thẩm. HĐXX thấy ngoài lời trình bày trên thì chị Y, anh N1 và người đại diện theo uỷ quyền không cung cấp được tài liệu, chứng cứ có căn cứ và hợp pháp xác định việc ông T, bà N đã chuyển nhượng đất cho người khác; đại diện theo uỷ quyền của ông T, bà N vẫn xác định ông T, bà N là chủ sử dụng đất, UBND có thẩm quyền cũng xác định thửa đất ông T, bà N được cấp GCNQSDĐ hiện chưa cấp lại GCNQSDĐ đất. Tại phiên toà phúc thẩm anh Nguyễn Văn T6 là người mà bị đơn xác định đã nhận chuyển nhượng đất của ông T, bà N có mặt và xác định anh là người quen của ông T, được ông T nhờ trông nom đất giúp, anh không nhận chuyển nhượng đất của ông T, bà N, không có tranh chấp đất với ông T, bà N nên không liên quan đến vụ việc. Do đó, HĐXX thấy ông H, chị Y xác định cấp sơ thẩm đưa thiếu người tham gia tố tụng là không có căn cứ.

[17]. Đối với việc đại diện theo uỷ quyền của bị đơn có ý kiến việc thư ký đã lấy lời khai của đương sự là vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tụng, nên đề nghị huỷ bản án sơ thẩm. HĐXX thấy có một số lời khai do thư ký thực hiện mà không có sự chứng kiến, xác nhận của thẩm phán như đại diện uỷ quyền của bị đơn đã nêu là có vi phạm, tuy nhiên khi thư ký ghi lời khai đều có sự chứng kiến của đại diện chính quyền địa phương, việc ghi lời khai hoàn toàn khách quan, trung thực; hơn nữa quá trình tố tụng sau đó một số đương sự đã có đại diện uỷ

quyền và tham gia tố tụng tại phiên toà sơ thẩm, phúc thẩm, đã thực hiện đúng các quyền, nghĩa vụ. nên việc vi phạm trên không làm thay đổi bản chất của vụ án, không phải là căn cứ để huỷ bản án sơ thẩm, nên HĐXX không chấp nhận đề nghị này.

[18]. Từ những phân tích, đánh giá trên, HĐXX phúc thẩm nhất trí ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Ninh tại phiên toà, không chấp nhận kháng cáo của chị Dương Thị Y về việc huỷ bản án sơ thẩm. Tuy nhiên, do tại cấp phúc thẩm các đương sự có yêu cầu đo đạc lại hiện trạng sử dụng đất và đề nghị căn cứ kết quả đo đạc này để giải quyết vụ án, nên HĐXX sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 60/2025/DSST ngày 29/9/2025 của Toà án nhân dân khu vực 3 - Bắc Ninh để phù hợp với kết quả đo đạc mới. 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.

[19]. Về chi phí tố tụng: Tại cấp sơ thẩm đã tiến hành đo đạc, thẩm định, định giá tài sản hết số tiền 17.920.000 đồng do nguyên đơn nộp, tại cấp phúc thẩm đã tiến hành đo đạc, thẩm định chi phí hết 16.300.000 đồng do bị đơn nộp. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên căn cứ điều 157, 165 BLTTDS anh N1, chị Y phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng. Tuy nhiên, tại phiên toà phúc thẩm, đại diện nguyên đơn đồng ý tự nguyện chịu toàn bộ chi phí tố tụng đo đạc, định giá, thẩm định tại cấp sơ thẩm mà nguyên đơn đã nộp, do đó chị Y, anh N1 không phải hoàn trả cho nguyên đơn số tiền này. Xác nhận các bên đã nộp đủ.

[20] Về án phí: Căn cứ Điều 147; Điều 148 BLTTDS; khoản 1, khoản 2, khoản 5 Điều 26; điểm b khoản 2 Điều 27; khoản 2 Điều 29 Nghị quyết 326/NQ-UBTVQH ngày 30/12/2016 của Uỷ 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, anh N1, chị Y phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện của ông T, bà N được chấp nhận và phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu phản tố không được chấp nhận. Đối với yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận, diện tích đất tranh chấp là 900,9m^2, HĐXX thấy thửa đất của ông T, bà N được cấp GCNQSDĐ có 360m^2 đất ở còn lại là đất trồng cây lâu năm, tuy nhiên không xác định rõ vị trí đất ở, đất trồng cây lâu năm. Phần diện tích đất lấn chiếm, anh N1, chị Y xây dựng khu công trình phụ chăn nuôi nên HĐXX tính theo giá đất trồng cây lâu năm đã được định giá là 550.000đ/01m^2 x 900,9m^2 = 495.495.000 đồng, án phí anh N1, chị Y phải chịu là 23.819.800 đồng. Đối với yêu cầu phản tố của chị Y, anh N1 không được Toà án cấp sơ thẩm chấp nhận, án phí anh N1, chị Y phải chịu là 40.800.000 đồng, mặc dù chị Y, anh N1 đã rút yêu cầu phản tố này tại cấp phúc thẩm, nhưng vẫn phải chịu toàn bộ số tiền án phí dân sự sơ thẩm. Do đó tổng số tiền án phí chị Y, anh N1 phải chịu là 64.619.000 đồng.

Về án phí dân sự phúc thẩm: chị Y không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308; Điều 309; Điều 313; Điều 147; Điều 148; Điều 157; Điều 158; Điều 165; Khoản 2 Điều 244; Điều 289 BLTTDS; Điều 164; Điều 166; Điều 175; Điều 176 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 105 Luật đất đai năm 2003; Các Điều: 98, 99, 100, 106 Luật đất đai năm 2013; Các Điều: 26, 29, 31, 133, 135, 152, 236 của Luật đất đai năm 2024; khoản 1, khoản 2, khoản 5 Điều 26; Điểm b khoản 2 Điều 27; Khoản 2 Điều 29 Nghị quyết 326/NQ-UBTVQH ngày 30/12/2016 của Uỷ 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 chị Dương Thị Y về việc huỷ bản án sơ thẩm.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 60/2025/DS-ST ngày 29/9/2025 của Toà án nhân dân khu vực 3 - Bắc Ninh.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Ngọc T, bà Đào Thị Thanh N.

+ Xác định diện tích đất 900,9m^2 (theo sơ đồ đo đạc là hình ký hiệu S2, được giới hạn bởi các điểm 4,5,G1,G,H,H2, có các cạnh: Điểm 4-5 = (9,6m+30,8m); Điểm 5-G1 = 4,1 m; Điểm G1-G = (3,4m+17,3m); Điểm G-H = (31,8m+6,5m); Điểm H - H2=10,4m; Điểm H2-4 = (11,3m+7,3m)) thuộc thửa đất số 25, tờ bản đồ số 15 (theo bản đồ địa chính năm 2010 là thửa đất số 97) tại thôn T, xã N, tỉnh Bắc Ninh thuộc quyền sử dụng của ông Bùi Ngọc T, bà Đào Thị Thanh N *(có sơ đồ kèm theo Bản án).*

+ Buộc anh Nguyễn Văn N1, chị Dương Thị Y và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Nguyễn Thị Phương O, anh Nguyễn Duy B phải tháo dỡ (phá dỡ), di dời toàn bộ các công trình gồm chuồng trại chăn nuôi số 1, một phần chuồng trại chăn nuôi số 2, bể nước thải, bán mái lợp Prôximăng, tường xây, hệ thống đường đuổi lợn, đường cống thoát nước thải xây dựng trên diện tích lấn chiếm 900,9m^2 và các công trình khác đã xây dựng trên thửa đất số 25, tờ bản đồ 15 (theo bản đồ địa chính năm 2010 là thửa đất số 97) tại thôn T, xã N, tỉnh Bắc Ninh thuộc quyền sử dụng của ông Bùi Ngọc T, bà Đào Thị Thanh N *(có sơ đồ kèm theo Bản án)*

+ Buộc anh Nguyễn Văn N1, chị Dương Thị Y và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Nguyễn Thị Phương O, anh Nguyễn Duy B phải trả lại cho ông Bùi Ngọc T, bà Đào Thị Thanh N diện tích đất 900,9m^2 (theo sơ đồ đo đạc là hình ký hiệu S2, được giới hạn bởi các điểm 4,5,G1,G,H,H2, có các cạnh: Điểm 4-5 = (9,6m+30,8m); Điểm 5-G1 = 4,1m; Điểm G1-G = (3,4m+17,3m); Điểm G-H = (31,8m+6,5m); Điểm H - H2=10,4m; Điểm H2-4 = (11,3m+7,3m)) thuộc thửa đất số 25, tờ bản đồ số 15 (theo bản đồ địa chính năm 2010 là thửa đất số 97) tại thôn T, xã N, tỉnh Bắc Ninh thuộc quyền sử dụng của ông Bùi Ngọc T, bà Đào Thị Thanh N *(có sơ đồ kèm theo Bản án).*

Cơ quan nhà nước có thẩm quyền căn cứ kết quả giải quyết của Toà án thực hiện việc thu hồi, chỉnh lý biến động, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 559019 do UBND huyện T cấp ngày 13/5/2016, đã được chỉnh lý sang tên

anh Nguyễn Văn N1 và chị Dương Thị Y ngày 03/6/2016 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 020765 do UBND huyện T cấp ngày 14/6/2009 cho anh Nguyễn Văn N1, chị Dương Thị Y và cấp lại GCNQSDDĐ cho anh N1, chị Y theo quy định của Luật đất đai.

Các đương sự có quyền sử dụng đất có quyền đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục điều chỉnh, huỷ các biến động về quyền sử dụng đất và đăng ký lại quyền sử dụng đất theo quy định của Luật đất đai

+ Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu phản tố của anh Nguyễn Văn N1, chị Dương Thị Y về việc buộc ông Bùi Ngọc T, bà Đào Thị Thanh N phải bồi thường công trình gồm hệ thống hầm, bể bioga diện tích 200 m^2, thể tích 2.000 m^3 cùng đường dẫn khí và các thiết bị phụ trợ, trị giá 360.000.000 đồng và bồi thường số tiền do không chăn nuôi được từ tháng 10/2024 đến tháng 9/2025 với số tiền 600.000.000 đồng, tổng số tiền là 960.000.000 đồng.

+ Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu phản tố của anh N1, chị Y về việc buộc vợ chồng ông T, bà N phải trả diện tích đất khoảng 2.000 m^2 ông T bà N đã lấn chiếm tại thửa 31, tờ bản đồ 15, địa chỉ thửa đất tại thôn T, xã N, tỉnh Bắc Ninh.

+ Về chi phí tố tụng: Anh N1, chị Y phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng tại cấp phúc thẩm là 16.300.000 đồng. Ông T, bà N chịu số tiền chi phí thẩm định, định giá tài sản tại cấp sơ thẩm 17.920.000 đồng. Xác nhận các đương sự đã nộp đủ.

+ Về án phí dân sự sơ thẩm: Vợ chồng anh Nguyễn Văn N1, chị Dương Thị Y phải chịu số tiền án phí là 64.619.000 đồng và được trừ vào số tiền chị Y đã nộp tạm ứng án phí 49.600.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0003581 ngày 10/02/2025 và biên lai số 0002279 ngày 18/7/2025 tại Thi hành án dân sự tỉnh Bắc Ninh. Anh N1, chị Y còn phải nộp tiếp số tiền án phí là 15.019.000 đồng.

+ Về án phí dân sự phúc thẩm: Chị Dương Thị Y không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm và được hoàn trả số tiền tạm ứng án phí 300.000 (ba trăm nghìn) đồng đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Toà án số 0000385 ngày 25/8/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Bắc Ninh.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 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, 7, 7a, 7b và Điều 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bắc Ninh
- TAND khu vực 3 - Bắc Ninh;
- Phòng THADS khu vực 3 – Bắc Ninh; THADS tỉnh Bắc Ninh;
- Các đương sự;
- Lưu HS; VP.

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

Nguyễn Thị Hằng