

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẮC NINH**

Bản án số: 17/2026/DS-PT

Ngày 12 - 01 - 2026

“V/v tranh chấp quyền sử dụng đất”

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - hạnh phúc**

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẮC NINH

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hằng

Các Thẩm phán: Ông Phạm Văn Tú; Bà Triệu Thị Luyện

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

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Ninh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Việt Anh - Kiểm sát viên

Trong ngày 12 tháng 01 năm 2026 tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 393/2025/TLPT- DS ngày 20 tháng 11 năm 2025 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” do bản án dân sự sơ thẩm số 17/2025/DS-ST ngày 20 tháng 8 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: 110/2025/QĐ-PT ngày 26 tháng 11 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 159/2025/QĐ-PT ngày 25 tháng 12 năm 2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Ngô Thị T, sinh năm 1973(có mặt)

Nơi thường trú: Ao Cạn, xã Đ, huyện Y, tỉnh Bắc Giang; Nay là thôn A, xã B, tỉnh Bắc Ninh

+ Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà T: Luật sư Nguyễn Văn H – Văn phòng luật sư H và cộng sự (có mặt)

Địa chỉ: Số F, đường N, phường T, thành phố B, tỉnh Bắc Giang; Nay là: Số F, đường N, phường B, tỉnh Bắc Ninh

- Bị đơn: Anh Nguyễn Văn K, sinh năm 1977(vắng mặt)

Nơi thường trú: Thôn C, xã Đ, huyện Y, tỉnh Bắc Giang nay là Thôn A, xã B, tỉnh Bắc Ninh

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Mai Thế V, sinh năm 1968 (có mặt)

Nơi thường trú: số nhà D, đường A, xã T, thành phố B, Bắc Giang; nay là số nhà D, đường A, phường T, tỉnh Bắc Ninh

+ Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông V: Luật sư Nguyễn Văn H - Văn phòng luật sư H và cộng sự (có mặt)

Địa chỉ: Số 60, đường Nhật Đức, phường Trần Phú, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang; Nay là: Số 60, đường Nhật Đức, phường Bắc Giang, tỉnh Bắc Ninh

2. Chị Nguyễn Thị Kim T1, sinh năm 1983

Nơi thường trú: C, xã Đ, huyện Y, tỉnh Bắc Giang; nay là C, xã B, tỉnh Bắc Ninh (vắng mặt)

3. Ngân hàng N1 - Chi nhánh B, Bắc Giang II. Địa chỉ: thị trấn B, huyện Y, tỉnh Bắc Giang.

Đại diện theo uỷ quyền ông Lưu Thế M – Phó giám đốc. (vắng mặt)

4. Anh Hoàng Văn L, sinh năm 1968 (vắng mặt)

5. Chị Hoàng Thị T2, sinh năm 1971(vắng mặt)

6. Anh Đặng Quý T3, sinh năm 1977(Có mặt)

7. Chị Nguyễn Thị H1, sinh năm 1983(có mặt)

8. Bà Hoàng Thị D, sinh năm 1957(có mặt)

9. Anh Trần Văn T4, sinh năm 1986(có mặt)

Cùng thường trú: Thôn V, xã Đ, huyện Y, tỉnh Bắc Giang; nay là V, xã B, tỉnh Bắc Ninh.

10. Chị Trần Thị L1, sinh năm 1980.

Nơi thường trú: Tổ dân phố T, thị trấn K, huyện L, tỉnh Bắc Giang; nay là thôn T, xã K, tỉnh Bắc Ninh. (vắng mặt)

11. Chị Trần Thị L2, sinh năm 1984

Nơi thường trú: thôn A, xã Đ, huyện Y, tỉnh Bắc Giang; nay là thôn A, xã B, tỉnh Bắc Ninh (vắng mặt)

12. Ông Nguyễn Ngọc V1, sinh năm 1969 (có mặt)

13. Bà Hứa Thị C, sinh năm 1968 (vắng mặt)

Cùng thường trú: Thôn V, xã Đ, huyện Y, tỉnh Bắc Giang; nay là thôn V, xã B, tỉnh Bắc Ninh.

14. Anh Vũ Văn S, sinh năm 1973(vắng mặt)

15. Chị Nguyễn Thị T5, sinh năm 1989(vắng mặt)

Cùng thường trú: Chợ Chiều (Phố B), xã N, huyện L, tỉnh Bắc Giang; nay là Chợ C1 (Phố B), xã T, tỉnh Bắc Ninh.

16. Ủy ban nhân dân xã B

Đại diện theo uỷ quyền: ông Nguyễn Văn Q - Phó chủ tịch UBND xã.
(vắng mặt)

Người kháng cáo: Bà Ngô Thị T

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2025/DS-ST ngày 20 tháng 8 năm 2025 của Toà án nhân dân khu vực 3 - Bắc Ninh thì nội dung vụ án như sau:

Nguyên đơn bà Ngô Thị T trình bày: Thừa đất số 15, tờ bản đồ số 31 diện tích 4500 m², địa chỉ thôn A, xã Đ, huyện Y, tỉnh Bắc Giang được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là GCNQSDĐ) cho ông Mai Thế Q1. Ngày 19/4/2009, ông Q1 chết (theo giấy chứng tử số 13/2009, quyền số 01/2007 do UBND phường N, thành phố B, tỉnh Bắc Giang cấp) không để lại di chúc. Ngày 09/02/2022 các con của ông Q1 là ông Mai Thế T6, bà Mai Thế A, ông Mai Thế V, bà Mai Thị Ngọc C2 thống nhất ký tên phân chia tài sản thừa kế để cho bà Mai Thị A1. Sau đó bà A1 chuyển nhượng thửa đất trên cho ông Nguyễn Văn K, sinh năm 1976, địa chỉ thôn C, xã Đ, huyện Y, tỉnh Bắc Giang. Bà T xác định trong thửa đất số 15, tờ bản đồ số 31 còn có một phần diện tích đất của bà T khai hoang từ năm 1997 có diện tích 5.500m² nhưng chưa được cấp GCNQSDĐ. Sau này bà A1 làm thủ tục bán cho ông K thửa đất số 15, tờ bản đồ số 31 thì bán cả phần diện tích đất khai hoang này của bà T với diện tích 5.500m². Đối với diện tích đất được cấp trong giấy chứng nhận của ông K bà không có ý kiến gì, bà T chỉ yêu cầu ông K trả lại phần diện tích thừa, đối dư so với GCNQSDĐ đã cấp cho ông K là 5.500m² thuộc Thửa đất số 15, tờ bản đồ số 31, diện tích 4500 m², địa chỉ thôn A, xã Đ, huyện Y, tỉnh Bắc Giang.

Bị đơn ông Nguyễn Văn K trình bày: Ông có nhận san lấp đất cho bà Mai Thị A1, sau khi san xong bà A1 không có tiền thanh toán nên có bảo ông mua lại thửa đất, hai bên thoả thuận giá cả xong thì ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 15, tờ bản đồ số 31, diện tích 4500m², địa chỉ thôn A, xã Đ, huyện Y, tỉnh Bắc Giang. Khi chuyển nhượng thửa đất trên, bà A1 có chỉ ranh giới với các chủ sử dụng đất liền kề, sau đó ông K mới nhận đất sử dụng. Ông nhận chuyển nhượng đất của bà A1 theo diện tích đất đã được cấp GCNQSDĐ. Tại thời điểm nhận chuyển nhượng đất của bà A1 và được cấp GCNQSDĐ, bà A1 xác định là đất không có tranh chấp với ai. Khi chuyển nhượng đất hai bên không đo đạc lại đất. Hiện nay ông K đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất tại thửa số 15, tờ bản đồ số 31, diện tích 4500m², địa chỉ thôn A, xã Đ, huyện Y, tỉnh Bắc Giang cho ông Vũ Văn S, sinh năm 1973 ở Làng H, xã N, huyện L. Ông và ông S chỉ có hợp đồng viết tay, chưa làm thủ tục sang tên tại cơ quan có thẩm quyền. Mặc dù thửa đất ông đang thế chấp tại Ngân hàng N1 chi nhánh B, nhưng ông S vẫn đồng ý mua bán với giá 4.000.000.000 đồng (bốn tỷ đồng). Ông đã nhận đủ tiền và bàn giao đất cho ông S, hai bên không có tranh chấp gì về hợp đồng. Bà T khởi kiện ông không có căn cứ nên ông không đồng ý với yêu cầu của bà T.

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

- Ông Mai Thế V trình bày: Nguồn gốc thửa đất số 15, tờ bản đồ số 31, diện tích 4500m², địa chỉ thôn A, xã Đ, huyện Y, tỉnh Bắc Giang là của ông Mai Thế Q1 là bố ông V. Khi bà T và ông kết hôn thì các công việc khai hoang chủ yếu là do bà T thực hiện, ông không tham gia nên diện tích đất khai hoang là của bà T, không phải của ông. Sau khi ông Q1 chết, các anh em trong gia đình ông thống nhất để cho bà Mai Thị A1 làm thủ tục đứng tên mảnh đất trên. Sau này bà A1 được đứng tên trên GCNQSDĐ thửa đất trên, ông và các anh em trong gia đình đều biết bà A1 đã chuyển nhượng toàn bộ thửa đất này cho ông K. Thời điểm bà A1 chuyển nhượng, bàn giao đất cho ông K, ông vẫn sống trên thửa đất này. Khi ông Q1 chết thì GCNQSDĐ thửa đất số 15, tờ bản đồ 31 do ông cầm và quản lý, sau này các anh em trong gia đình thống nhất để cho bà A1 làm thủ tục đứng tên thửa đất trên thì ông mới giao lại GCNQSDĐ cho bà A1. Nay bà T khởi kiện ông K thì ông không có ý kiến, không có yêu cầu gì, phần diện tích đất bà T đang tranh chấp với ông K không có liên quan đến ông.

Bà Nguyễn Thị Kim T1 trình bày: bà là vợ của ông Nguyễn Văn K. Thửa đất số 15, tờ bản đồ số 31, diện tích 4500m², địa chỉ thôn A, xã Đ, huyện Y, tỉnh Bắc Giang ông K đang đứng tên là tài sản chung của vợ chồng bà. Bà đồng ý với ý kiến của ông K và không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà T.

Ông Hoàng Văn L trình bày: Ông và ông Trần Đức T7, ông Đặng Quý T3 cùng ở thôn V, xã Đ, huyện Y đã cùng nhau chung tiền mua một phần diện tích đất của ông Nguyễn Ngọc V1, diện tích khoảng 1700m², khi mua có lập Hợp đồng mua bán đất là giấy viết tay, không có hợp đồng chuyển nhượng đất công chứng. Ông đã sử dụng đất từ năm 2019 và phần diện tích đất ông mua cạnh đất anh K. Tại thời điểm mua đất thì ông T7, ông T3 và ông cùng làm việc với ông Nguyễn Ngọc V1, sinh năm 1969 có vợ bà Hứa Thị C, sinh năm 1968, địa chỉ: thôn V, Đ, Yên Thế B. Sau khi mua đất xong, ông đã đặt 01 thùng xe công ten nơ để làm nơi sinh hoạt và trông coi đất. Lý do mảnh đất trên đến nay chưa được cấp giấy chứng nhận vì chưa đo đạc. Ông xác định diện tích đất bà T tranh chấp với ông K là diện tích đất mà ông đã mua của ông V1, bà C, không phải đất nằm trong bìa đỏ của ông K. Bà T cho rằng ngoài phần diện tích đất cấp trong bìa đỏ của ông K thì còn lại là phần bà T khai hoang là không đúng vì thực chất phần đất này ông đã mua của ông V1. Do đó diện tích đất này là của ông, ông T7 và ông T3, không phải của ông K cũng không phải của bà T. Việc mua bán với ông V1 không liên quan đến phần diện tích đất bà T tranh chấp với ông K trong vụ án này. Ông không đề nghị Toà án tuyên vô hiệu hay công nhận hiệu lực của Giấy mua bán đất của ông và ông V1, sau này nếu có tranh chấp ông sẽ đề nghị xem xét bằng vụ án khác. Ông cũng được nghe giải thích giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, ông đã hiểu và không yêu cầu giải quyết hợp đồng viết tay và cũng không đề nghị xem xét giải quyết hậu quả của hợp đồng nếu bị Tòa án tuyên vô hiệu. Do không liên quan gì trong vụ án nên đề nghị không đưa ông vào tham gia tố tụng, nếu buộc phải đưa vào thì đề nghị cho ông xin vắng mặt kể từ khi bắt đầu cho đến khi kết thúc vụ án. Ông xác định số tiền 123.300.000

đồng góp cùng ông T3 và ông T7 mua đất là tài sản của cá nhân, không phải là tài sản chung của vợ chồng ông.

Ông Đặng Quý T3 trình bày: Ông thống nhất lời khai, trình bày như ông Hoàng Văn L đã nêu.

Ông Nguyễn Ngọc V1 trình bày: Năm 2009, ông có mua đất mảnh đất hiện nay bà T đang tranh chấp với ông K. Lúc mua đất, bà T, ông V ra chỉ đất chính là mảnh đất mà ông L đang để công ten nơ trông coi đất và một phần bên chỗ đã cấp bìa đỏ cho ông K. Diện tích ông mua có chiều dài tám đường nhựa là 70m, sâu vào khoảng 35 - đến 40m với giá là 40.000.000 đồng. Ông mua mảnh đất trên không liên quan đến bà Hứa Thị C là vợ ông vì đó là tiền của cá nhân ông. Khi mua là giấy tờ viết tay có chữ ký của ông V và bà T, không lập hợp đồng mua bán, ông đã trả đủ tiền. Khi mua đất có bìa đỏ mang tên ông Mai Thế Q1 là bố ông V. Ông được ông V chỉ đất và giao đất nhưng không tách đất sang tên, do lúc đó sổ đỏ đang thế chấp ngân hàng. Sau đó ông có bán lại mảnh đất trên cho ông Hoàng Văn L cũng chỉ có giấy tờ viết tay không làm hợp đồng vì chưa có bìa đỏ, ông không nhớ giá chuyển nhượng.

Bà Hoàng Thị D trình bày: Bà là vợ của ông Trần Đức T7, sinh năm 1958 (chết năm 2020), bà có ý kiến giống với ý kiến của ông Hoàng Văn L. Số tiền 123.300.000 đồng ông T7 góp chung với ông L và ông T3 mua đất là tiền của cá nhân ông T7 không phải là tài sản chung của vợ chồng.

Anh Trần Văn T4 trình bày: anh là con trai của ông Trần Đức T7, sinh năm 1958 (chết năm 2020). Số tiền 123.300.000 đồng mà ông T7 góp chung với ông L và ông T3 mua đất là tiền của cá nhân ông T7 không phải là tài sản chung của gia đình.

Ông Vũ Văn S trình bày: Ngày 18 tháng 6 năm 2023, do có nhu cầu mở rộng sản xuất và được giới thiệu nên ông có nhận chuyển nhượng 01 thửa đất của ông Nguyễn Văn K, diện tích đất 10.000 m², trong sổ là 4.500 m², ngoài sổ 5.000 m². Hiện trạng thửa đất khi mua như sau: mặt đường nhựa dài khoảng 130m, phía Đông giáp Trường Cao đẳng N2, các mặt còn lại một mặt giáp nhà ông Minh Đ, một mặt giáp nhà bà Giang Khả . Trên GCNQSDĐ mang tên Nguyễn Văn K mua lại của bà Mai Thị A1, sinh năm 1952, số CCCD:1222019149 vào ngày 6/8/2021. Khi mua ông K có cam kết thửa đất trên không có tranh chấp với ai. Thửa đất này ông mua bằng tài sản cá nhân dùng vào mục đích kinh doanh riêng, vợ ông không biết, không liên quan.

Ngân hàng N1 - Chi nhánh B, B - Đại diện theo uỷ quyền ông Lưu Thế M – Phó giám đốc trình bày: Ngày 21/06/2023 ông Nguyễn Văn K và các đồng sở hữu đã dùng tài sản là quyền sử dụng thửa đất số 15, tờ bản đồ số 31; diện tích 4.500m², sổ giấy chứng nhận Q731402 do UBND huyện Y cấp ngày 12/10/2001, địa chỉ thửa đất xã Đ, huyện Y, tỉnh Bắc Giang (tài sản thế chấp) để đảm bảo vay vốn tại A2 Chi nhánh B II theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 143/HĐTC ngày 21/6/2024 và hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 143/HĐSĐBS ngày 17/4/2024 (hợp đồng thế chấp).

Nghĩa vụ trả nợ cụ thể theo điều khoản thỏa thuận. Hiện nay các hợp đồng tín dụng; hợp đồng thế chấp còn hiệu lực và các bên đang tiếp tục thực hiện. A2 Chi nhánh B đồng ý giải chấp tài sản thế chấp trên khi bên thế chấp (theo hợp đồng thế chấp) thực hiện đầy đủ các cam kết về nghĩa vụ đảm bảo trên hợp đồng thế chấp (trả hết toàn bộ nợ gốc; lãi, trong hạn, quá hạn, lãi chậm trả, phí, chi phí khác phát sinh trong phạm vi đảm bảo của tài sản thế chấp nêu trên).

Đại diện UBND xã Đ, huyện Y, tỉnh Bắc trình bày: Ông Mai Thế Q1 đã được cấp GCNQSDĐ từ ngày 12/10/2001 cho hộ ông Mai Thế Q1. Sau khi ông Q1 chết thì các hàng thừa kế thống nhất phân chia đất đã thừa kế cho bà A1 là con gái ông Mai Thế Q1, đến ngày 14/02/2022 bà A1 đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích trong GCNQSDĐ cho ông Nguyễn Văn K địa chỉ thôn C, xã Đ theo hợp đồng được văn phòng C3, tỉnh Bắc Giang công chứng số 887, quyền số 02/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/02/2022.

Tại Thời điểm hộ ông Mai Thế Q1 được cấp GCNQSD đất lần đầu năm 2001, qua kiểm tra hồ sơ lưu tại công an xã tại thời điểm năm 2001 bà T có hộ khẩu riêng (tại quyền 01 trang 68), hộ bà T có 2 khẩu là bà Ngô Thị T là chủ hộ và bà Mai Thị H2 là con, như vậy bà Ngô Thị T không cùng hộ khẩu với ông Mai Thế Q1, do đó bà Ngô Thị T đòi diện tích mà bà khai phá trong diện tích đất của ông Mai Thế Q1 là không có căn cứ. Diện tích đất chưa bao giờ cấp cho bà T. Đến nay cơ quan đo đạc đã cung cấp kết quả đo vẽ sơ đồ hình thửa đất thì thấy rằng diện tích đất cấp cho ông K thửa đất số 15, tờ bản đồ số 31 diện tích 4500m², thừa hơn 5.000 m² so với GCNQSDĐ đã cấp cho ông K. Đối với số diện tích đất thừa này chưa cấp giấy chứng nhận cho ai và cũng không thuộc đất quy hoạch nào của thôn, xã, huyện, tỉnh mà do nhà nước quản lý. Trên thực địa hiện nay ông Hoàng Văn L đang để một thùng xe công ten nơ là đúng. Việc ông L để thùng xe này là tạm thời vì không xây kiên cố gì nên có thể di dời đi khi nhà nước có nhu cầu sử dụng đất. Nếu sau này xem xét đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận cho ai thì căn cứ vào các quy định pháp luật để xem xét. Hiện nay thì phần diện tích đất thừa này chưa cấp cho ai. Trong GCNQSDĐ của ông Mai Thế Q1 chỉ thể hiện 4500 m² nhưng trên sơ đồ thửa đất của GCNQSDĐ năm 2001 thể hiện tổng toàn bộ diện tích 9500 m² của ông Mai Thế Q1 đã được cấp giấy.

- UBND xã B, tỉnh Bắc Ninh - cơ quan kế thừa quyền và nghĩa vụ tổ tụng của Ủy ban nhân dân huyện Y, tỉnh Bắc Giang và Ủy ban nhân dân xã Đ, huyện Y, tỉnh Bắc Giang do ông Nguyễn Văn Q đại diện theo uỷ quyền trình bày:

Ngày 13 tháng 10 năm 2022, UBND xã Đ (cũ) đã phối hợp với đơn vị đo đạc là Công ty TNHH MTV T8- Bắc Giang cùng Bà Ngô Thị T đến tại thực địa thửa đất tranh chấp theo đề nghị của bà Ngô Thị T thôn A. Tại buổi làm việc theo đề nghị của đơn vị đo đạc, UBND xã có mời đại diện Lãnh đạo thôn A- xã Đ (cũ) và những hộ giáp danh liền kề với thửa đất tranh chấp để thống nhất, chứng kiến việc đo đạc. Tuy nhiên khi bà Ngô Thị T dẫn đạc, một số hộ không nhất trí đo đạc vì cho rằng bà T đã dẫn đạc sang diện tích của hộ liền kề khác, mặt khác bà Ngô Thị T không xác định được mốc cũng như ranh giới thửa đất

của mình, vì thế đơn vị đo đạc không thực hiện được đo đạc hiện trạng (Có biên bản kèm theo).

Tại buổi làm việc, UBND xã đã nhận được 01 đơn tố giác của bà Mai Thị A1 là con gái của ông Mai Thế Q1, bà A1 là người được nhân thừa kế thừa đất của ông Mai Thế Q1, nội dung đơn tố giác năm 2012 ông Mai Thế V và bà Ngô Thị T đã tự ý bán một phần đất nằm trong sổ đỏ của ông Mai Thế Q1 cho ông Trương Văn N và ông Trần Xuân G với diện tích tám mặt đường là 10m, sâu là 40m có giấy chuyển nhượng viết tay ngày 26/5/2012, với số tiền là 60 triệu đồng, đến năm 2009 lại bán một phần đất nằm trong GCNQSDĐ của ông Mai Thế Q1 cho ông Nguyễn Ngọc V1 ở thôn V, xã Đ, có giấy chuyển nhượng đất viết tay bản phô tô có chữ ký của bà Ngô Thị T và ông Mai Thế V. Tổ công tác của xã Đ đã tiến hành xác minh nội dung đơn tố giác và làm việc với ông Trương Văn N và ông Trần Xuân G, ông Nguyễn Ngọc V1, đều cho biết và xác minh việc ông Mai Thế V và bà Ngô Thị T vào năm 2009 và năm 2012 đã bán cho các ông những diện tích trên là đúng và ba ông đều có giấy tờ mua bán viết tay với ông Mai Thế V và bà Ngô Thị T ký, đến nay các hộ mới biết gia đình bà T và ông V đã thừa kế cho người khác toàn bộ diện tích mà các hộ đã mua của ông V, Bà T. Phần diện tích đất bà T đã dẫn đạc chỉ cho tổ công tác đều nằm vào diện tích đất của ông Mai Thế Q1 đã được cấp GCNQSDĐ từ ngày 12/10/2001 cho hộ ông Mai Thế Q1 đã thừa kế cho bà A1 là con gái ông Mai Thế Q1, đến ngày 14/02/2022 bà A1 đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích trong GCNQSDĐ cho ông Nguyễn Văn K, địa chỉ thôn C, xã Đ (cũ) theo hợp đồng được văn phòng C3, tỉnh Bắc Giang công chứng số 887, quyền số 02/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/02/2022. Bà Ngô Thị T đòi diện tích mình đã có công khai phá trong diện tích đất của ông Mai Thế Q1 là không có căn cứ. Tại thời điểm hộ ông Mai Thế Q1 cấp GCNQSDĐ lần đầu năm 2001, bà T không có trong hộ ông Q1, kiểm tra hồ sơ lưu tại công an xã tại thời điểm năm 2001 bà T có hộ khẩu riêng tại quyền 01 trang 68 bà T có 2 khẩu là bà Ngô Thị T là chủ hộ và bà Mai Thị H2 là con. Như vậy bà Ngô Thị T không cùng hộ khẩu Với ông Mai Thế Q1, vậy bà T đòi công khai phá đất là không có căn cứ. UBND xã Đ đã có quyết định về việc thành lập hội đồng hòa giải số 802/QĐ-UBND ngày 05/12/2022 tiến hành hòa giải 2 lần, lần 1 ngày 27/3/2024 và lần 2 ngày 19/4/2024. Cả hai lần tổ chức hòa giải đều không thành do vắng mặt ông K và bà G1 là hai người có tài sản liên quan đến đơn đề nghị của bà Ngô Thị T. UBND xã đã hướng dẫn công dân gửi đơn lên Tòa án nhân dân để được giải quyết theo quy định.

Nay cơ quan đo đạc đã cung cấp kết quả đo vẽ sơ đồ hình thửa đất thì thấy rằng diện tích đất cấp cho ông K thừa đất số 15, tờ bản đồ số 31, diện tích 4500m² thừa hơn 5.000 m² so với giấy chứng nhận đã cấp cho ông K. Đối với số diện tích đất thừa này chưa cấp giấy chứng nhận cho ai và cũng không thuộc đất quy hoạch nào của thôn, xã, tỉnh mà do nhà nước quản lý. Trên thực địa hiện nay ông Hoàng Văn L đang để một thùng xe công ten nơ là đúng, việc ông L để thùng xe này là tạm thời vì không xây kiên cố gì nên có thể di dời đi khi nhà

nước có nhu cầu sử dụng đất. Nếu sau này xem xét đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận cho ai thì căn cứ vào các quy định pháp luật để xem xét. Phần diện tích đất nằm ngoài giấy chứng nhận đã cấp cho cá nhân thì hiện chưa cấp cho ai. Trong GCNQSDĐ của ông Mai Thế Q1 chỉ thể hiện 4500m² nhưng trên sơ đồ thửa đất của GCNQSDĐ năm 2001 thể hiện tổng toàn bộ diện tích 9500m² của ông Mai Thế Q2 đã được cấp giấy.

Với nội dung trên, bản án dân sự sơ thẩm số 17/2025/DS-ST ngày 20/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3 – Bắc Ninh đã căn cứ Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 39, Điều 144, Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165, Điều 227, Điều 228, khoản 2 Điều 244, Điều 271, khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 175, Điều 176, Điều 221 Bộ luật dân sự; Điều 24, 36, 38, 43 Luật đất đai năm 1993; Điều 166; Điều 203, Điều 170, Điều 202, Điều 203 Luật đất đai năm 2013; khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết 326 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội. Xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Ngô Thị T về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn K trả diện tích đất 5.500 m² (diện tích đất đo đạc thừa so với GCNQSDĐ đã cấp cho ông K) tại thửa đất số 15, tờ bản đồ số 31 diện tích 4500 m², địa chỉ thôn A, xã Đ, huyện Y, tỉnh Bắc Giang.

2. Về chi phí tố tụng: Bà Ngô Thị T phải chịu số tiền 17.495.000 đồng chi phí tố tụng, xác nhận bà Ngô Thị T đã nộp đủ chi phí tố tụng.

3. Về án phí. Bà Ngô Thị T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền 1.250.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0001810 ngày 01/11/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Yên Thế (nay là phòng thi hành án dân sự khu vực 3 - Bắc Ninh). Xác nhận bà T đã nộp đủ số tiền án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại bà Ngô Thị T số tiền 950.000 đồng tạm ứng án phí còn thừa.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 03/9/2025, Tòa án nhân dân khu vực 3 - Bắc Ninh nhận được đơn kháng cáo của bà Ngô Thị T kháng cáo Bản án sơ thẩm nêu trên, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại bản án dân sự sơ thẩm số 17/2025/DS-ST ngày 20/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3 – Bắc Ninh đảm bảo đúng quy định của pháp luật, bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bà Ngô Thị T.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà T trình bày: Bà giữ nguyên kháng cáo, giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà. Bà không có bất cứ tài liệu, chứng cứ nào chứng minh việc có quyền sử dụng đối với diện tích đất khởi kiện ông K, hiện trên phần đất này không có tài sản gì của bà. Đối với phần diện tích đất của hộ ông Mai Thế Q1, bà A1 đã chuyển nhượng cho ông K bà không có ý kiến gì. Bà không yêu cầu giải quyết tranh chấp liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng đất với ông L.

Ông Mai Thế V nhất trí yêu cầu của bà T.

Luật sư Nguyễn Văn H trình bày, tranh luận: Bà T đã khai hoang phần diện tích đất 5.500m² như đơn khởi kiện, việc bà A1 chuyển nhượng phần diện tích đất của ông Q1 thì bà T ông V không có ý kiến gì, nhưng đối với phần diện tích đất dôi dư của thửa đất này, bà A1 tự ý chuyển nhượng cho ông K là không đúng, đề nghị huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà A1 và ông K. Đề nghị tạm giao cho bà T diện tích đất 5.500m².

Ông V1 trình bày: Ông đã mua một phần diện tích đất có cạnh tiếp giáp đường giao thông là 40m, sâu 17m của ông V, bà T. Khi mua diện tích đất trên không có giấy tờ gì. Sau đó ông đã chuyển nhượng lại đất cho ông L, ông T7, ông T3. Tất cả việc mua bán chỉ viết bằng giấy viết tay, không có hợp đồng công chứng, chứng thực. Đến nay các ông không tranh chấp, không yêu cầu gì đối với các hợp đồng chuyển nhượng. Ông không tranh luận gì.

Ông T3 và anh T4 trình bày: Xác định ông L3, ông T3, ông T7 (bố anh T4) có mua đất của ông V1, phần diện tích đất này chính là phần đất bà T đang khởi kiện ông K. Khi mua đất các bên chỉ viết giấy mua bán viết tay, không có hợp đồng theo quy định, đất này chưa được cấp GCNQSDĐ cho ai, hiện các ông đang sử dụng đất. Các ông không yêu cầu giải quyết tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà T với ông L và giữa ông L với các ông trong vụ án, không tranh chấp với ông K, do đó không tranh luận gì.

Các đương sự khác vắng mặt tại phiên tòa.

Tham gia phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang phát biểu ý kiến: Quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý đến khi mở phiên tòa và tại phiên tòa, Thư ký, Hội đồng xét xử (viết tắt là: HĐXX) đã thực hiện đúng, đủ quy định của Bộ luật tố tụng dân sự (viết tắt là: BLTTDS). Sau khi xem xét yêu cầu kháng cáo của bà T, nội dung tranh chấp và các tài liệu, chứng đã thu thập trong hồ sơ vụ án, thấy không có cơ sở chấp nhận kháng cáo, đề nghị HĐXX phúc thẩm: Căn cứ khoản 1 Điều 308, điều 313 của BLTTDS không chấp nhận kháng cáo của bà Ngô Thị T, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Bà T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1]. Về tố tụng: Tại phiên tòa có mặt bà Ngô Thị T, ông Mai Thế V, ông Đặng Quý T3, ông Nguyễn Ngọc V1, anh Trần Văn T4 và luật sư Nguyễn Văn H. Những người tham gia tố tụng khác vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai không có lý do, HĐXX căn cứ khoản 2, khoản 3 Điều 296 BLTTDS để xét xử vụ án.

[2]. Đơn kháng cáo của bà Ngô Thị T đã nộp tại Tòa án nhân dân khu vực 3 - Bắc Ninh trong thời hạn, đã nộp tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm, được HĐXX chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[3]. Bà Ngô Thị T khởi kiện yêu cầu Toà án xem xét buộc ông Nguyễn Văn K trả lại diện tích đất 5.500m² chưa được cấp GCNQSDĐ hiện ông K đang sử dụng tại thôn A, xã Đ, huyện Y, tỉnh Bắc Giang. Xét kháng cáo của bà T, HĐXX thấy:

[4]. Hộ ông Mai Thế Q1 sử dụng thửa đất số 15, tờ bản đồ số 31, diện tích 4500m², địa chỉ tại thôn A, xã Đ, huyện Y, tỉnh Bắc Giang. Thửa đất trên đã được UBND huyện Y, tỉnh Bắc Giang cấp GCNQSDĐ số Q731402 số vào sổ cấp GCNQSDĐ số 02951QSDĐ/QĐ313H ngày 12/10/2001. Ngày 19/4/2009, ông Mai Thế Q1 chết và không để lại di chúc. Ngày 10/01/2022 các con của ông Q1 là ông Mai Thế T6, bà Mai Thị A1, ông Mai Thế V, bà Mai Thị Ngọc C2 thống nhất phân chia thừa kế tài sản cho bà Mai Thị A1 được quyền sử dụng đối với thửa đất trên. Văn bản thoả thuận được Văn phòng C3, tỉnh Bắc Giang công chứng ngày 10/01/2022, số công chứng: 118, quyền số 02/2022/TP/CC-SCC/HĐGD. Ngày 09/02/2022, bà Mai Thị A1 đã được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Y xác nhận được quyền sử dụng đối với thửa đất trên. Ngày 14/02/2022 bà Mai Thị A1 đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất trong GCNQSDĐ cho ông Nguyễn Văn K, sinh năm 1976, địa chỉ thôn C, xã Đ, theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được văn phòng C4, quyền số 02/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/02/2022. Sau khi nhận chuyển nhượng, ngày 04/3/2022 ông K đã được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Y xác nhận được quyền sử dụng đối với thửa đất trên. Từ khi nhận chuyển nhượng ông K không xây dựng công trình gì trên đất.

[5]. Bà Ngô Thị T không có ý kiến gì đối với diện tích đất 4.500m² theo GCNQSDĐ đã cấp cho ông Q1, bà A1 và sau này cấp cho ông K. Tuy nhiên, bà T cho rằng phần diện tích đất dôi dư khoảng 5000m² tại thửa đất số 15, tờ bản đồ số 31 ông K đang sử dụng là do bà đã khai hoang, tạo lập và yêu cầu ông K phải trả. Tuy nhiên, ngoài lời khai này, bà T không cung cấp được tài liệu, chứng cứ để chứng minh việc bà có quyền sử dụng đối với diện tích đất trên. Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 16/01/2025 cho thấy, phần đất ông K đã được cấp GCNQSDĐ tại thửa đất số 15, tờ bản đồ số 31, diện tích là 4.500m², phần diện tích đất liền kề thửa đất chưa được cấp GCNQSDĐ là 5917,8m². Tại buổi thẩm định tài sản, bà T cũng không chỉ được đúng ranh giới phần đất bà xác định đã khai hoang, trên phần diện tích đất nêu trên có một thung công ten nơ của ông Hoàng Văn L, ngoài ra không có bất cứ tài sản, cây lâm lộc gì khác. Quá trình giải quyết vụ án, ông Hoàng Văn L, ông Đặng Quý T3, bà Hoàng Thị D, anh Trần Văn T4 đều xác định phần diện tích đất có chiều rộng bám đường khoảng 40m, chiều dài sâu vào trong khoảng 17m, trên có thung công ten nơ là của các ông mua của ông Nguyễn Ngọc V1; ông Nguyễn Ngọc V1 xác định diện tích đất trên ông mua của ông V, bà T sau đó ông chuyển nhượng đất cho ông L, ông T3, ông T7. Các ông, bà trên đều xác định khi nhận chuyển nhượng đất, bà T, ông V không có tài liệu, giấy tờ xác định nguồn gốc, quyền sử dụng đất, các bên chỉ lập giấy mua bán đất viết tay. Kết quả trả lời của UBND xã Đ cũng xác định phần diện tích

đất bà T khởi kiện ông K chưa được cấp GCNQSDĐ cho ai, hiện do nhà nước quản lý.

[6]. Như vậy, phần diện tích đất bà T khởi kiện ông K là phần đất chênh lệch tăng lên so với diện tích đất hộ cụ Mai Thế Q1 được cấp GCNQSDĐ 4.500m² tại thửa đất số 15, tờ bản đồ số 31, địa chỉ thôn A, xã Đ, huyện Y, tỉnh Bắc Giang (nay là thôn A, xã B, tỉnh Bắc Ninh) trước đây do hộ cụ Q1 sử dụng. Trên thực tế, diện tích đất trên đến nay chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xem xét, cấp GCNQSDĐ cho hộ cụ Q1, bà T hay cho bất cứ ai. Bà T không có bất cứ tài liệu, chứng cứ nào chứng minh việc có quyền sử dụng đối với diện tích đất này. Trên đất không có tài sản nào do bà T xây dựng, tạo lập, không có tài sản do ông K xây dựng, không có tài liệu, chứng cứ xác định ông K nhận chuyển nhượng, sử dụng diện tích đất bà T khởi kiện. HĐXX cấp phúc thẩm thấy Toà án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T về việc yêu cầu ông K trả đất là có căn cứ. Do đó, việc bà T, ông V và người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của bà T, ông V đã trình bày tại phiên toà không có căn cứ.

[7]. Từ những đánh giá trên, HĐXX thấy không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bà T như ý kiến đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Ninh tại phiên toà. Quá trình giải quyết vụ án, HĐXX thấy Tòa án sơ thẩm thụ lý, giải quyết vụ án đúng thẩm quyền, xác định đúng, đủ người tham gia tố tụng, tiến hành các thủ tục tố tụng đầy đủ, đảm bảo.

[8]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Căn cứ điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 29 Nghị quyết 326/2016/NQ-UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Bà Ngô Thị T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

[9]. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, HĐXX không đặt ra xem xét.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bà Ngô Thị T. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 17/2025/DS-ST ngày 20/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Bắc Ninh.

2. Về án phí: Bà Ngô Thị T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm và được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng bà T đã nộp tại biên lai thu số 000540 ngày 05/9/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Bắc Ninh.

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

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bắc Ninh;
- TAND khu vực 3- Bắc Ninh;
- THADS tỉnh Bắc Ninh;
- Các đương sự;
- Lưu HS; VP.

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

Nguyễn Thị Hằng