

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẮC NINH**

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

Bản án số: 47/2026/DS-PT

Ngày 27 – 01– 2026.

*V/v: Tranh chấp quyền sử dụng
đất; yêu cầu bồi thường thiệt hại*

**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: ông Nguyễn Quang Hòa;

Các Thẩm phán: ông Nguyễn Thanh Bình và bà Nguyễn Thị Hằng;

- Thư ký phiên tòa: bà Hoàng Thị Ngọc Bích - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Ninh tham gia phiên tòa: ông Đặng Thanh Minh - Kiểm sát viên trung cấp.

Ngày 22 và ngày 27 tháng 01 năm 2026 tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh xét xử phúc thẩm trực tiếp công khai vụ án thụ lý số: 376/2025/TLPT- DS ngày 20 tháng 11 năm 2025 về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất; yêu cầu bồi thường thiệt hại*” theo do bản án dân sự sơ thẩm số 83/2025/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Bắc Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 169/2025/QĐ-PT ngày 08 tháng 12 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa số: 154/2025/DS-PT ngày 24 tháng 12 năm 2025; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số: 22/2025/ DS – PT ngày 22/01/2026 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Thân Văn N, sinh năm 1957; địa chỉ: Tổ dân phố T, phường T, tỉnh Bắc Ninh (Có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Văn P - Công ty L và Công sự, Chi nhánh B thuộc Đoàn Luật sư thành phố H; địa chỉ: Tầng D, số C, đường L, phường B, tỉnh Bắc Ninh (Có mặt).

- Bị đơn: Ông Thân Văn K, sinh năm 1977 và bà Dương Thị M, sinh năm 1977; cùng địa chỉ: Tổ dân phố T, phường T, tỉnh Bắc Ninh (Có mặt).

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị P1, sinh năm 1958; địa chỉ: Tổ dân phố T, phường T, tỉnh Bắc Ninh do ông Thân Văn N đại diện theo uỷ quyền theo Giấy uỷ quyền ngày 14/02/2025. (Ông N có mặt)

2. Ủy ban nhân dân phường T, tỉnh Bắc Ninh do ông Dương Thanh H đại diện theo ủy quyền theo Quyết định ủy quyền số 522/QĐ-UBND ngày 15/8/2025. (Vắng mặt)

Người kháng cáo: Nguyên đơn – Ông Thân Văn N.

NỘI DUNG VỤ ÁN

1. *Quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án và tại phiên tòa nguyên đơn ông Thân Văn N trình bày:*

Về nguồn gốc diện tích đất và thửa đất đang tranh chấp: Diện tích đất đang tranh chấp thuộc thửa đất số 524, tờ bản đồ số 08, diện tích 133.8m²; địa chỉ: Tổ dân phố T, tỉnh Bắc Ninh được UBND huyện Y (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (*sau đây viết tắt là GCN*) số DE 033190 cấp ngày 09/02/2022 mang tên chủ sử dụng đất ông Thân Văn N và bà Nguyễn Thị P1 (*sau đây viết tắt là thửa đất số 524*). Diện tích đất này trước đây là rãnh thoát nước của gia đình ông, có chiều dài 13.3m, chiều rộng 0.5m, nằm ở phía Bắc của thửa đất số 524, phần tiếp giáp với thửa đất của hộ gia đình ông K. Thửa đất số 524 có nguồn gốc ban đầu là được tách ra từ thửa số 130, tờ bản đồ số 08, diện tích 420.6m² đất ở được UBND huyện Y (cũ) cấp GCN số AD 178000 ngày 11/12/2005, số vào sổ cấp GCN H00143 mang tên chủ sử dụng ông Thân Văn N và bà Nguyễn Thị P1 (*sau đây viết tắt là thửa đất số 130*). Thửa đất số 130 có nguồn gốc là do cha ông để lại cho ông N, vợ chồng ông N ở ổn định từ năm 1992, làm nhà kiên cố trên thửa đất này đến năm 2005 thì được cấp GCN.

Năm 1992, khi xây dựng nhà ông N đã tự để lại 01 rãnh nước diện tích khoảng hơn 6m² (chiều dài 13.3m, chiều rộng 0.5m), vị trí rãnh nước nằm ở phía Bắc thửa đất số 130 (ở phần đất tiếp giáp với thửa đất của hộ ông Thân Văn K là cạnh có chiều dài 13.3m) để làm giọt ranh, rãnh nước này là diện tích đất nằm trong tổng diện tích 420.6m² đất ở đã được cấp GCN năm 2005 cho vợ chồng ông. Năm 2022, ông N làm thủ tục tách thửa đối với thửa đất số 130 thành thửa đất số 524, diện tích 133.8m² theo GCN số DE 033190 và thửa đất số 525, diện tích 286.8m² theo GCN số DE 033191 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 09/02/2022 cùng mang tên ông Thân Văn N và bà Nguyễn Thị P1. Từ khi được cấp GCN quyền sử dụng đất lần đầu đối với thửa đất số 130 đến khi tách thửa được cấp đổi GCN đối với thửa đất số 524 và 525, vợ chồng ông chưa bao giờ khiếu nại hay có ý kiến gì về việc cấp GCN đối với các thửa đất trên và xác định việc cơ quan nhà nước cấp GCN đối với các thửa đất đều đúng hiện trạng sử dụng đất của gia đình ông.

Năm 2021, gia đình ông K làm nhà, đã tự ý phá dỡ một đoạn tường mà gia đình ông đã xây chắn ngang rãnh nước và lấp toàn bộ rãnh nước mà ông N để lại để lấy đường vận chuyển nguyên vật liệu vào xây nhà. Đến nay ông K đã lấn chiếm hản rãnh nước nhà ông để lại và xây tường bao, làm nhà cấp 4 lên phần đất

rãnh nước của nhà ông. Ông đã nhiều lần yêu cầu vợ chồng ông K, bà M phải trả lại diện tích đất đã lấn chiếm nhưng ông K không trả mà còn có thái độ gây gổ và xúc phạm ông. Ông đã làm đơn yêu cầu UBND xã N hòa giải nhưng vợ chồng ông K đều không tham gia hòa giải nên không thể hòa giải được. Vì vậy, ông khởi kiện đến Tòa án. Trên phần diện tích đất đang tranh chấp thuộc thửa đất số 524 hiện nay có một phần tường cay xi-măng và một phần công trình phụ của gia đình ông K xây năm 2021.

Theo đơn khởi kiện ban đầu ông N yêu cầu Toà án buộc vợ chồng ông Thân Văn K và bà Dương Thị M phải trả lại cho gia đình ông phần diện tích 6.65m² đất đã lấn chiếm thuộc thửa đất số 524, tờ bản đồ số 08, địa chỉ: Tổ dân phố T, phường N, thành phố B, tỉnh Bắc Giang nay là phường T, tỉnh Bắc Ninh nhưng do nay đã có kết quả do đặc ngày 28/03/2025, ông N xác định phần diện tích đất gia đình ông bị gia đình ông Khuyến lấn chiếm có diện tích là 4.9m² nên ông thay đổi yêu cầu khởi kiện chỉ yêu cầu Toà án buộc vợ chồng ông Thân Văn K và bà Dương Thị M phải trả lại cho gia đình ông N diện tích 4.9m² đất đã lấn chiếm thuộc thửa đất số 524, tờ bản đồ số 08, địa chỉ: Tổ dân phố T, xã N, huyện Y, tỉnh Bắc Giang (nay là tổ dân phố T, phường T, tỉnh Bắc Ninh) đồng thời phải tháo dỡ toàn bộ phần công trình phụ và tường cay xi-măng đã xây dựng trên phần diện tích đất đã lấn chiếm này.

Theo đơn khởi kiện bổ sung đề ngày 17/02/2025, ông N yêu cầu Tòa án buộc ông Thân Văn K và bà Dương Thị M phải bồi thường thiệt hại cho ông số tiền 100.000.000 đồng do gia đình ông K du đở bức tường nhà ông đang xây, tiền công thuê thợ xây, mua nguyên vật liệu nhưng không xây dựng được và thời gian 03 tháng gia đình ông không có nơi sinh hoạt (vệ sinh và nấu nướng) và không cho thuê được phòng trọ. Nay ông N xin rút một phần yêu cầu khởi kiện này.

Ông N nhất trí với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản ngày 28/03/2025 và không có yêu cầu khởi kiện nào khác.

2. *Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Thân Văn K trình bày:* Thửa đất số 554, tờ bản đồ số 8, diện tích 124.3m², địa chỉ: Tổ dân phố T, xã N, huyện Y, tỉnh Bắc Giang (nay là tổ dân phố T, phường T, tỉnh Bắc Ninh) được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp GCN số DI 092515 ngày 24/11/2022 mang tên chủ sử dụng đất ông Thân Văn K và bà Dương Thị M (sau đây viết tắt là thửa đất số 554) nằm liền kề với thửa đất số 524 đang tranh chấp của gia đình ông N. Năm 2023, vợ chồng ông xây 01 công trình ki ốt để bán hàng, không có ai sinh sống trên thửa đất số 554. Cả gia đình ông hiện đều đang sinh sống trên thửa đất số 555. Toàn bộ công trình, tài sản trên thửa đất 105 ban đầu và thửa đất 554 hiện nay đều là của vợ chồng ông, không liên quan gì đến ai khác.

Về nguồn gốc thửa đất số 554: Có nguồn gốc ban đầu được tách ra từ thửa

đất số 105, tờ bản đồ 08, chủ sử dụng đất hộ ông Thân Văn K1 (bố đẻ ông K) được UBND huyện Y cấp GCN lần đầu năm 2000. Năm 2005, thực hiện hiện việc cấp đổi cấp lại GCN sau đo đạc bản đồ địa chính hộ gia đình ông được cấp đổi GCN đối với thửa số 105, diện tích 744,1m² đất ở tại nông thôn theo GCN số AD177959 do UBND huyện Y cấp ngày 24/12/2005 mang tên ông Thân Văn K1 và bà Tống Thị H1 (bố mẹ ông). Sau khi bố ông chết, ngày 27/6/2018, các hàng thừa kế trong gia đình ông đã làm thủ tục thừa kế và tặng cho vợ chồng ông Thân Văn K và bà Dương Thị M toàn bộ thửa đất số 105. Ngày 24/11/2022, sau khi hoàn tất thủ tục tách thửa, vợ chồng ông được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp GCN đối với 03 thửa đất mới tách gồm: Thửa đất số 553, diện tích 210,8m² theo GCN số DI 092514 ; thửa đất số 554, diện tích 124.3m² theo GCN số DI 0925515 và thửa đất số 555, diện tích 409m² theo GCN số DI 0925516 cùng mang tên chủ sử dụng đất là ông Thân Văn K và bà Dương Thị M. Từ khi được cấp GCN quyền sử dụng đất lần đầu đối với thửa đất số 130 đến khi tách thửa được cấp đổi GCN đối với thửa đất số 524 và 525, vợ chồng ông chưa bao giờ khiếu nại hay có ý kiến gì về việc cấp GCN đối với các thửa đất trên và xác định việc cơ quan nhà nước cấp GCN đối với các thửa đất đều đúng hiện trạng sử dụng đất của gia đình ông. Gia đình ông sử dụng đất từ trước đến nay vẫn đúng với ranh giới, chỉ giới của thửa đất số 105 ban đầu (trước khi tách thành 03 thửa như hiện nay) từ khi được cấp GCN lần đầu năm 2000 và đến nay khi được tách thành 03 thửa đất riêng biệt.

Tại vị trí thửa đất số 554 hiện nay thì trước khi tách thửa và xây dựng công trình ko ốt như hiện nay thì gia đình ông để làm đường đi lên thửa đất số 105. Năm 2022, sau khi làm thủ tục tách thửa số 105 thành 03 thửa như hiện tại thì gia đình ông đã chuyển lối đi từ thửa số 554 (tiếp giáp với thửa 524 của ông N) vào giữa thửa đất số 554 và 555 (thẳng với thửa 553) là lối đi hiện trạng. Khi còn để thửa 554 là lối đi thì gia đình ông đã tự để lại 01 phần đất để làm rãnh nước của gia đình ông (phần rãnh này tiếp giáp với thửa đất 524 của nhà ông N). Rãnh nước này hiện nay vẫn còn một phần và nằm trong GCN được cấp cho vợ chồng ông. Ông xác định không hề lấn chiếm diện tích đất nào thuộc thửa đất số 524 của gia đình ông N. Về việc ông N rút một phần yêu cầu khởi kiện, ông không có ý kiến gì.

Ông nhất trí với kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản ngày 28/03/2025, không có yêu cầu phản tố hay yêu cầu gì khác.

3. *Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Dương Thị M trình bày:* Bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông N. Nhất trí hoàn toàn với ý kiến của ông Thân Văn K, không có yêu cầu hay ý kiến gì khác.

4. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân phường T trình bày:

- Về nguồn gốc và quá trình sử dụng thửa đất số 524:

Thửa đất số 524 có nguồn gốc ban đầu được tách ra từ thửa đất số 130, tờ bản đồ số 08 chủ sử dụng đất hộ ông Thân Văn N được cấp GCN lần đầu năm 2000, không xác định được cụ thể diện tích đất ở và đất vườn do U không có thông tin cấp lần đầu đối với thửa đất hộ ông Thân Văn N tại UBND phường.

Đến năm 2005 thực hiện việc cấp đổi cấp lại GCN sau đo đạc bản đồ địa chính hộ gia đình kê khai theo đợt cấp đổi cấp lại GCN theo bản đồ địa chính chính quy xã N, thửa đất 130, bản đồ 08, diện tích 420.6m² đất ở tại nông thôn, GCN số AD178000, số vào sổ H00143 do UBND huyện Y cấp ngày 24/12/2005 mang tên chủ sử dụng đất ông Thân Văn N và bà Nguyễn Thị P1.

Nguồn gốc đất: do hộ gia đình mua, nhận chuyển nhượng từ người khác sử dụng vào mục đích đất ở từ rất lâu không nhớ thời điểm nào, thửa đất hộ ông Thân Văn N được cấp GCN lần đầu năm 2005 theo bản đồ địa chính chính quy Nội H2, về cấp GCN lần đầu các hộ liền kề không có tranh chấp về mốc giới, ký xác nhận công nhận tại các thửa đất và trong quá trình sử dụng đất không có tranh chấp, biến động về ranh giới cho đến khi phát sinh có đơn. Phát sinh tranh chấp thửa đất số 524 (năm 2022 thửa đất được tách ra từ thửa đất 130) trước khi thực hiện quyền và đăng ký biến động thửa đất số 130 được ông Thân Văn N ký hợp đồng đo đạc tại thực địa và chỉnh lý tách thửa đất số 130 thành 02 thửa, thửa mới là 523 và 524, không thấy sai lệch về mốc giới, ranh giới liên quan đến thửa đất 105.

- Về nguồn gốc và quá trình sử dụng thửa đất số 554:

Thửa đất số 554 có nguồn gốc được tách ra từ thửa đất số 105, tờ bản đồ 08 chủ sử dụng đất hộ ông Thân Văn K1, được cấp GCN lần đầu năm 2000, không xác định cụ thể được diện tích đất ở, đất vườn do U không có thông tin cấp lần đầu. Năm 2005, thực hiện hiện việc cấp đổi, cấp lại GCN sau đo đạc bản đồ địa chính hộ gia đình kê khai theo đợt cấp đổi năm 2005 thửa đất được cấp GCN theo bản đồ địa chính chính quy xã N, thửa đất 105, bản đồ 08, diện tích 744.1m² đất ở tại nông thôn, GCN số AD177959, do UBND huyện Y cấp ngày 24/12/2005 mang tên ông Thân Văn K1 và bà Tống Thị H1.

Về nguồn gốc đất hộ gia đình sử dụng vào mục đích đất ở là đất ông cha để lại từ rất lâu không nhớ thời điểm nào, thửa đất hộ ông Thân Văn K1 được cấp GCN lần đầu 2005 theo bản đồ địa chính chính quy Nội H2, về cấp GCN lần đầu các hộ liền kề không có tranh chấp về mốc giới, ký xác nhận công nhận tại các thửa đất, trong quá trình sử dụng đất không có tranh chấp, biến động về ranh giới. Năm 2008 ông Thân Văn K1 chết. Ngày 27/6/2018, thửa đất được đăng ký biến động do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Y chỉnh lý trang 4 trông

GCN để thừa kế quyền sử dụng đất cho ông Thân Văn K, quá trình sử dụng đất không có tranh chấp cho đến khi phát sinh đơn.

Về phát sinh tranh chấp thửa đất số 554 (năm 2023 thửa đất được tách ra từ thửa đất 105) trước khi thực hiện quyền và đăng ký biến động thửa đất số 105 được ông Thân Văn K, ký hợp đồng đo đạc chỉnh lý tách thửa đất số 105, thành 03 thửa, thửa mới 553, 554, 555, không thấy sai lệch về mốc giới ranh giới liên quan đến thửa đất 130 (nay là thửa 524).

Thửa đất số 130 hộ ông Thân Văn N (nay là thửa 524) bản đồ địa chính chính quy không thể hiện rãnh thoát nước, qua thửa đất số 105 (nay là thửa 554) ông Thân Văn K1 (nay là ông Thân Văn K) cũng không thể hiện rãnh thoát nước mà rãnh thoát nước nằm trong diện tích đất được cấp GCN của ông Thân Văn K, ông K bỏ ra để sử dụng chung.

Theo Bản đồ địa chính chính quy xã N (đo vẽ năm 2003), đã được cấp GCN theo bản đồ địa chính, thửa đất số 130 và thửa đất 105 của hai hộ gia đình ông Thân Văn N và ông Thân Văn K được thể hiện tường xây bao ranh giới rõ ràng, qua xác minh một trong hai hộ không có chuyện tự phá tường lấn đất chiếm đất của nhau.

Từ những kết quả nêu trên, thửa đất số 130 và thửa đất 105 từ khi được cấp giấy GCN lần đầu, 02 gia đình đang sử dụng đất ổn định, có ranh giới rõ ràng, cho đến khi phát sinh đơn.

Hiện trạng sử dụng đất nội dung xem xét nêu trên, thửa đất số 130 do sai số đo đạc sai chồng lấn mốc giới, nói nhằm điểm ranh giới dẫn đến việc cấp GCN nhận bị sai sót. Nếu 02 hộ thống nhất theo hiện trạng sử dụng đất thì phải điều chỉnh GCN đã cấp.

5. *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị P1 trình bày:* Bà được biết chồng bà ông Thân Văn N đã làm đơn khởi kiện yêu cầu Toà án buộc vợ chồng ông Thân Văn K và bà Dương Thị M phải trả lại cho gia đình bà phần diện tích khoảng 6.65m² đất đã lấn chiếm thuộc thửa đất số 524 đồng thời phải tháo dỡ toàn bộ phần công trình phụ và tường cay xi-măng đã xây dựng trên phần diện tích đất đã lấn này. Bà hoàn toàn nhất trí với yêu cầu khởi kiện của công Ngừ như trên và không có ý kiến hay yêu cầu gì trong vụ án này và đã ủy quyền cho ông N tham gia tố tụng trong vụ án này.

6. *Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án tiến hành thu thập một số tài liệu, chứng cứ như sau:*

6.1. *Tại biên bản làm việc ngày 28/03/2025, anh Thân Văn K2 trình bày:* Anh xác định quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với thửa đất 554 giáp với thửa đất 524 đang tranh chấp của nhà ông N là của bố mẹ anh, anh không có công sức đóng góp, cũng không liên quan gì đến nhà đất nêu trên nên anh đề nghị Toà án

không đưa anh vào tham gia tố tụng trong vụ án này. Anh nhất trí hoàn toàn với ý kiến của bố anh là ông Thân Văn K.

6.2. *Tại biên bản xác minh ông Thân Tuấn Q cung cấp:* Thửa đất 554 hiện trạng trước năm 2022 là lối đi chung vào thửa đất số 105 của hộ ông Thân Văn K1 (bố ông K) tại phần tiếp giáp với thửa đất 130 cũ nay là thửa 524 của gia đình ông N. Giữa hai thửa đất trước đây có một rãnh nước nhưng cụ thể diện tích, kích thước của rãnh nước như thế nào và nằm trong GCN của ai thì ông không nắm được. Hiện tại, trên phần diện tích đất tranh chấp thửa đất 554 của gia đình ông Thân Văn K chỉ có 01 phần công trình ki-ốt là quán của vợ chồng ông K, không có ai sinh sống trên thửa đất 554 có phần diện tích đất tranh chấp. Hiện tại trên thửa đất 524 của gia đình ông Thân Văn N có 01 phần công trình nhà cấp 4 (nhà bếp và vệ sinh). Thời điểm cấp GCN lần đầu của hai hộ có những ai thì địa phương không nắm được vì không còn sổ sách lưu giữ còn thời điểm năm 2022 khi tách GCN đối với thửa đất 524 của hộ ông N thì có vợ chồng ông N, bà P1 và hai con nhỏ (đều chưa đủ 18 tuổi) và thửa 524 thì gia đình ông K có vợ chồng ông K, bà M.

6.3. *Về việc xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản:*

Ngày 28/3/2025, Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản đối với quyền sử dụng đất và tài sản trên phần diện tích đất tranh chấp thửa đất số 524, kết quả như sau:

- Định giá đất: Áp khu vực 1, vị trí 1 (xã nhóm A) có giá nhà nước là 4.500.000 đồng/m²; trị giá đất ở theo giá chuyển nhượng tại địa phương là 13.500.000 đồng/m².

- Tài sản trên đất:

- + Thửa đất số 524: 01 nhà cấp 3, loại 3, không có công trình phụ khép kín, quy mô 01 tầng, mái bằng đơn giá 4.330.000 đồng/m² x 10% giá trị sử dụng; 01 nhà vệ sinh loại B, xây bằng tường gạch, chát trong, ngoài tường 110, lợp mái tôn có đơn giá 970.000 đồng/m² x 10% giá trị sử dụng.

- + Thửa đất số 554: 01 ki-ốt loại B, mái lợp tôn, kèo thép, nền lát gạch lá nem có đơn giá là 550.000 đồng/m² x 80% giá trị sử dụng; 01 dãy tường xây cay 130mm bê tông, bổ trụ đơn giá 300.000 đồng/m² x 70% giá trị sử dụng.

Sau khi có kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản, Tòa án đã thông báo kết quả cho các đương sự được biết không ai có ý kiến gì.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không đến Tòa án tham gia hòa giải nên Tòa án không tiến hành hòa giải được. Tòa án đã tiến hành mở phiên họp công khai chứng cứ và hòa giải nhiều lần, nhưng các bên không thỏa thuận được với nhau về giải quyết vụ án.

Với nội dung trên, Bản án dân sự sơ thẩm số 83/2025/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Bắc Ninh.

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 165, khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228, khoản 2 Điều 244, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự

Căn cứ Điều 164, Điều 166, Điều 175, Điều 176 của Bộ luật dân sự;

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Thân Văn N về việc yêu cầu Tòa án buộc ông Thân Văn K, bà Dương Thị M phải trả lại cho gia đình ông N diện tích 4.9m² đất đã lấn chiếm thuộc thửa đất số 524, tờ bản đồ số 08, địa chỉ: Tổ dân phố T, phường T, tỉnh Bắc Ninh đồng thời phải tháo dỡ toàn bộ phần công trình phụ và tường cay xi-măng đã xây dựng trên phần diện tích đất lấn chiếm.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Thân Văn N về việc yêu cầu Tòa án buộc ông Thân Văn K, bà Dương Thị M phải bồi thường số tiền 100.000.000 đồng.

3. Chi phí tố tụng: Ông Thân Văn N phải chịu 19.972.000 đồng (*Mười chín triệu, chín trăm bảy mươi hai nghìn đồng*) chi phí tố tụng. Xác nhận ông N đã nộp đủ.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền thi hành án và quyền kháng cáo cho các bên đương sự.

Ngày 03/10/2025, **nguyên đơn – ông Thân Văn N kháng** cáo đề nghị sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 83/2025/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Bắc Ninh theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo cho rằng phía gia đình ông K đã lấn chiếm của gia đình ông 4,9 m² đất, đề nghị sửa án sơ thẩm.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Nhất trí với ý kiến của nguyên đơn và không có ý kiến gì khác.

Bị đơn giữ nguyên quan điểm trình bày tại cấp sơ thẩm cho rằng gia đình ông không lấn chiếm đến đất nhà ông N, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm. Nguyên đơn và bị đơn xác nhận ngoài các tài liệu chứng cứ đã xuất trình cho Tòa án thì không có tài liệu chứng cứ nào khác xuất trình cho Tòa án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Ninh phát biểu về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử (HĐXX), Thư ký phiên tòa, việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm HĐXX nghị án là đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự (BLTTDS).

Sau khi phân tích các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và trình bày của đương sự tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Ninh đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Thân Văn N; Áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, xử giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 83/2025/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Bắc Ninh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

[1]. Về tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn nộp trong thời hạn theo quy định tại Điều 272, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên đủ điều kiện để thụ lý và xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

Tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt, Tòa án đã triệu tập hợp lệ do đó căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

[2]. Về nội dung vụ án:

Xét kháng cáo của ông Thân Văn N HĐXX thấy:

[2.1]. Đối với yêu cầu Tòa án buộc ông Thân Văn K và bà Dương Thị M phải trả lại diện tích đất 4.9m² đã lấn chiếm thuộc thửa đất số 524, thấy:

[2.1.1]. Về nguồn gốc, quá trình sử dụng và biến động của thửa đất đang tranh chấp: Việc UBND huyện Y cấp GCN cho hộ ông Thân Văn N ngày 07/05/2005 đối với thửa đất số 130 và hộ ông Thân Văn K1 ngày 24/12/2005 đối với thửa đất số 105; Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B (nay là tỉnh Bắc Ninh) đã cấp GCN cho ông Thân Văn N, bà Nguyễn Thị P1 đối với thửa đất số 524 ngày 09/02/2022 và cấp GCN cho ông Thân Văn K, bà Dương Thị M đối với thửa đất số 554 ngày 24/11/2022 là đúng quy định của pháp luật. Đến thời điểm hiện tại, không ai có ý kiến khiếu nại hay khởi kiện gì về việc cấp GCN đối với 02 thửa đất nêu trên. Do vậy, GCN đối với hai thửa đất là căn cứ pháp lý để xác định và giải quyết tranh chấp đối với diện tích đất tranh chấp thuộc thửa đất số 524.

[2.1.2]. Về kết quả đo đạc: Tại buổi thẩm định tại chỗ và đo đạc ngày 28/03/2025, theo sự dẫn dắt của ông Thân Văn N và ông Thân Văn K, Công ty Đ trả kết quả đo đạc. Ngày 26/06/2025, ông K có đơn kiến nghị không đồng ý với

kết quả đo đạc. Tuy nhiên, sau khi được công ty Đ giải thích về nội dung kết quả đo đạc, ông K nhất trí với kết quả đo đạc và không yêu cầu đo đạc lại.

Ông Thân Văn N ban đầu nhất trí với kết quả đo đạc vì cho rằng theo kết quả đo đạc ngày 28/03/2025 thửa đất 524 của gia đình ông bị biến động giảm 4.9m^2 là do bị gia đình ông K lấn chiếm. Tuy nhiên, sau khi có báo cáo giải trình của công ty Đ, ngày 15/09/2025, ông N có đơn kiến nghị kết quả đo đạc và không đồng ý với kết quả đo đạc vì cho rằng có 02 kết quả đo đạc khác nhau, trong đó kết quả đo đạc ngày 28/03/2025 theo Quyết định của Tòa án là đúng còn kết quả đo đạc ngày 02/07/2025 là do tự ý đo đạc không phải do Tòa án tổ chức và kết quả này đã tự ý đo lấn sang đất nhà ông 20cm.

Tòa án cấp sơ thẩm đã có văn bản yêu cầu công ty Đ giải trình về nội dung trên. Công ty Đ xác định chỉ có duy nhất một bản kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất được thực hiện ngày 28/03/2025 do Tòa án tổ chức, có các đương sự tham gia và Hội đồng chứng kiến (kết quả đo đạc đã được bàn giao cho Tòa án ngày 09/05/2025). Ngày 02/07/2025, Công ty cho cán bộ xuống kiểm tra thực địa theo đơn kiến nghị ngày 26/06/2025 của ông K. Sau khi kiểm tra kết quả đo không thay đổi gì so với kết quả đo hiện trạng ngày 28/03/2025. Đến nay, ông N không yêu cầu đo đạc lại.

Theo kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất số 524 ngày 28/03/2025, thể hiện tại vị trí (2) diện tích thửa đất số 524 của hộ ông N biến động giảm 4.9m^2 nhưng không phải do bị gia đình ông K lấn chiếm mà do hộ ông N chưa sử dụng hết phần diện tích đất được cấp trong GCN đối với thửa đất số 524, hiện tại tại vị trí (2) vẫn là đất trống (rãnh nước giữa hai thửa đất số 524 và số 554) không có công trình tài sản của hộ gia đình ông K.

[2.1.3]. Về ý kiến của ông N cho rằng giữa hai nhà có rãnh nước do ông N tự để lại và phần diện tích rãnh nước này nằm trong diện tích được cấp GCN cho ông N thấy:

Ngoài lời khai của ông N không có tài liệu, chứng cứ nào thể hiện việc ông N tự để lại phần đất để làm rãnh nước; theo bản đồ địa chính và cơ quan quản lý về đất đai là UBND phường T đều xác định giữa hai thửa đất không có rãnh nước nào. Ông K xác định phần khoảng trống đất giữa hai nhà (rãnh nước như ông N trình bày) là đất của nhà ông K tự để lại để làm đường thoát nước của nhà ông K không phải của chung hai nhà như ông N trình bày. Mặt khác, sau khi có kết quả đo đạc theo sự dẫn dắt của ông N ngày 28/03/2025, căn cứ hồ sơ cấp GCN thửa đất của ông N thì thửa đất của ông N được cấp GCN đất lần đầu vào năm 2005, cấp đổi năm 2022. Sơ đồ cấp GCN lần đầu năm 2005 được cấp theo hồ sơ kỹ thuật thửa đất đo vẽ năm 2003 và đều được cấp GCN, các bên đều không có ý kiến tranh chấp gì từ thời điểm cấp GCN lần đầu cho đến khi ông N khởi kiện.

Căn cứ các hồ sơ tài liệu liên quan đến việc cấp GCN của hai hộ, bao gồm các thông tin trên hồ sơ kỹ thuật thửa đất theo bản đồ đo vẽ năm 2003, các tài liệu bản đồ địa chính chính quy đều không thể hiện thông tin rãnh nước chung giữa hai nhà, trên hồ sơ kỹ thuật theo bản đồ đo vẽ năm 2003 không thể hiện rãnh nước nên không đủ căn cứ để xác nhận nội dung này. Nên nội dung ý kiến của ông N về việc tự để lại rãnh thoát nước là chưa đủ căn cứ để xác định.

Đến nay GCN đất đang là tài liệu pháp lý cao nhất mà tất cả các giấy tờ khác phải theo và phải căn cứ vào đó để giải quyết vấn đề tranh chấp. Còn việc hai hộ có ý kiến với việc tài liệu GCN đã cấp đó không phản ánh đúng hiện trạng thực tế phần diện tích hai nhà sử dụng từ trước đến nay thì phải làm đơn khiếu nại hoặc giải quyết bằng vụ án khác khi có đơn yêu cầu.

Như vậy, theo tài liệu có trong hồ sơ vụ án và kết quả đo đạc hiện trạng sử dụng đất của hai thửa đất được chồng ghép giữa kết quả đo đạc hiện trạng sử dụng đất với kết quả hồ sơ kỹ thuật thửa đất cấp GCN và giải thích của Đại diện công ty Đ tại phiên tòa cùng lời khai của các đương sự thể hiện việc sử dụng đất của ông Thân Văn K không có việc xây dựng tường công trình lấn sang thửa đất số 524 của ông Thân Văn N tại phần giáp ranh tại vị trí 2 (theo sơ đồ đo đạc ngày 28/03/2025) diện tích là 4.9m² như ông N trình bày nên không có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông N.

[2.2] Đối với yêu cầu Tòa án buộc ông K và bà M tháo dỡ toàn bộ công trình trên phần diện tích 4.9m² đất đã lấn chiếm của thửa đất số 524: Do không có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện buộc trả lại diện tích 4.9m² đất đã lấn chiếm của thửa đất số 524 như đã phân tích tại mục [2.1] nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu này của ông N.

[2.3] Từ những nhận định nêu trên, HĐXX thấy: Bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Thân Văn N là có căn cứ.

[3]. Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Thân Văn N phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Tuy nhiên do ông N là người cao tuổi nên HĐXX phúc thẩm miễn nộp toàn bộ tiền án phí dân sự phúc thẩm cho ông N theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

[4]. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự không chấp nhận kháng cáo của ông Thân Văn N, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 83/2025/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Bắc Ninh.

2. Về án phí: Miễn nộp toàn bộ tiền án phí dân sự phúc thẩm cho ông Thân Văn N.

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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bắc Ninh;
- Tòa án nhân dân khu vực 1 – Bắc Ninh;
- Phòng THADS khu vực 1 – Bắc Ninh;
- Cổng thông tin điện tử Tòa án;
- Các đương sự;
- Lưu: HS, PHCTP.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Nguyễn Quang Hòa