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

Bản án số: 243/2026/DS-PT
Ngày: 10 tháng 8 năm 2026
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẮC NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Chuyền

Các thẩm phán: Ông Phạm Văn Tú

Bà Triệu Thị Luyện

- Thư ký phiên tòa: ông Nguyễn Văn Cường – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh.

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

Ngày 10/8/2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 90/2026/TLPT- DS ngày 12 tháng 5 năm 2026 về việc *"Tranh chấp quyền sử dụng đất"*; do Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2026/DS-ST ngày 10 tháng 3 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Bắc Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa án ra xét xử số 165/2026/QĐ-PT ngày 18 tháng 5 năm 2026 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Anh Nguyễn Duy T, sinh năm 1979; Địa chỉ: thôn C, xã N, tỉnh Bắc Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền của anh T: Bà Cao Thị N, sinh năm 1976; Địa chỉ: thôn N, xã T, tỉnh Bắc Ninh.

- Bị đơn: Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1953; Địa chỉ: thôn H, xã T, tỉnh Bắc Ninh.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của ông B:

1. Bà Nguyễn Thị H - Trợ giúp viên pháp lý thuộc Trung tâm trợ giúp lý Nhà nước tỉnh B số 1.

2. Ông Nguyễn Hoài N1 – Luật sư Công ty L2 – Đoàn luật sư thành phố H; Địa chỉ: phòng A, Tòa C, khu đô thị M, phường D, Thành phố Hà Nội.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Giáp Thị H1, sinh năm 1983; Địa chỉ: thôn C, xã N, tỉnh Bắc Ninh.

2. Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1958; Địa chỉ: thôn H, xã T, tỉnh Bắc Ninh.

3. Anh Nguyễn Văn B1, sinh năm 1977;

4. Chị Nguyễn Thị Vân K, sinh năm 1978;

5. Cháu Nguyễn Minh S, sinh năm 2010;

6. Cháu Nguyễn Bảo T1, sinh năm 2013;

Người đại diện hợp pháp của cháu S, cháu T1: chị Nguyễn Thị Vân K và anh Nguyễn Văn B1; Địa chỉ: thôn H, xã T, tỉnh Bắc Ninh.

7. Ủy ban nhân dân xã T, tỉnh Bắc Ninh.

Anh Nguyễn Duy T, bà Cao Thị N, ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Hoài N1, bà Giáp Thị H1 có mặt; các đương sự khác vắng mặt.

- Người kháng cáo: nguyên đơn anh Nguyễn Duy T.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện và các lời khai có trong hồ sơ vụ án, anh Nguyễn Duy T và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Vào năm 2024 ông T nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 256 tờ bản đồ 77 diện tích 128,8m^2 địa chỉ thôn T, xã C, huyện T, tỉnh Bắc Giang (cũ) nay là Thôn T2, xã T, tỉnh Bắc Ninh từ ông Nguyễn Văn L và đã được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện T chỉnh lý trang 4 trên GCNQSDĐ do UBND huyện T cấp cho ông Giáp Ngọc B2 ngày 30/11/2018 số: CQ 061351; vào sổ cấp GCN: CH... Q 1526 SĐC quyển số: 05 Trang số: 179 tên ông Giáp Ngọc B2. Năm 2019, ông Giáp Ngọc B2 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn L. Năm 2025, ông T có nhu cầu cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên theo bản đồ mới; trong quá trình đo đạc lại thửa đất, ông T phát hiện diện tích trên thực địa so với diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp ngày 30/11/2018 thiếu khoảng 20m^2 nên ông T đã làm đơn gửi các cơ quan giải quyết. Theo kết quả xác minh của UBND xã C đề ngày ... tháng 9 năm 2019 tại phần 4 có ghi: Kết quả đo đạc khảo sát thực tế và nhận xét: (Phần ranh giới giữa thửa đất số 256 tờ bản đồ 77 (người sử dụng đất Nguyễn Duy T) theo bản đồ mới năm 2010 là thửa 165 và thửa đất số 6 tờ bản đồ số 76 (người sử dụng đất Nguyễn Văn B) đã có sự thay đổi so với năm 2010 phần ranh giới khảo sát theo mép tường nhà ông Nguyễn Văn B đã lệch sang thửa đất số 256 (cạnh phía giáp hành lang giao thông là 0,6 m, cạnh phía sau là 1,7m). Theo kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất do Công ty cổ phần T4 Bản đồ Sông H đề ngày 17/4/2025 trùng khớp với kết quả xác minh của xã UBND xã C, thể hiện rõ phần diện tích đất thiếu khoảng 20m^2 của thửa 256 tờ bản đồ 77 đang lấn sang thửa đất ông B xây nhà sử dụng. UBND xã C đã tiến hành hòa giải tranh chấp đất đai giữa ông T và ông Nguyễn Văn B nhưng kết quả hòa giải không thành. Nay ông T yêu cầu Tòa án nhân dân khu vực 3, tỉnh Bắc Ninh giải quyết: Buộc gia đình ông Nguyễn Văn B phải tháo dỡ tường xây để trả lại cho gia đình ông T diện tích khoảng 20m^2

đất tại thửa đất 256, tờ bản đồ 77, thôn T, xã T, tỉnh Bắc Ninh có giá trị khoảng 100.000.000 đồng (một chăm triệu đồng chẵn). Sau khi có kết quả đo đạc, tại phiên toà, ông T yêu cầu gia đình ông B tháo dỡ tường nhà trả lại diện tích đất 18,8m^2 đất tại thửa đất 256, tờ bản đồ số 77, thôn T, xã C, huyện T, tỉnh Bắc Giang, nay là Thôn T, tỉnh Bắc Ninh (mới).

Bị đơn ông Nguyễn Văn B và người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của ông B trình bày:

Nguồn gốc thửa đất số 6, tờ bản đồ số 76 là do anh Nguyễn Văn B1 chuyển nhượng cho ông B, bà Giáp Thị M1 vào ngày 15/10/2021. Vào khoảng năm 1978, bố mẹ ông B khai hoang thửa đất làm bán quán bán nước, sau đó, vợ chồng ông B vẫn quản lý, sử dụng từ đó, đến khi con trai ông là Nguyễn Văn B1 lập gia đình thì vợ chồng ông cho mảnh đất này để ra ở riêng trên đất. Ngày 30/6/2014, anh B1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2014, khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu, trên thửa đất đó có gia đình con trai ông ở đó quản lý và sử dụng. Do anh B1 không có chí làm ăn nên vợ chồng ông không cho nữa và nhận chuyển nhượng lại vào năm 2021. Sau khi đã hoàn tất thủ tục chuyển nhượng thửa đất cho ông và vợ là Giáp Thị M1 thì gia đình con trai ông vẫn sinh sống trên thửa đất đó, vợ chồng ông chỉ giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sinh sống ở chỗ khác gần đó. Thời điểm cấp giấy năm 2014, trên đất có 1 căn nhà cấp 4 ông xây đã năm 2009, khi xây ông đã phá quán bán nước cũ và xây trên nền móng quán cũ, từ đó tới nay, không xây dựng thêm công trình gì khác trên đất. Ông xác định diện tích đất của ông vẫn còn chưa xây hết đất vì ông có để lại rãnh nước thoát và gốc cây xoan có từ thời bố mẹ ông đã sử dụng ổn định đến nay, do đó ông không lấn chiếm, không tranh chấp với ai nên không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông T.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn B1 trình bày: Gia đình anh đang sinh sống nhờ trên thửa đất số 6, tờ bản đồ 76, diện tích 182,2m^2. Trước đây đất nhà anh hiện đang ở giáp ranh với đất ông H2 tách đất bán cho nhiều người và sau bán cho ông T thửa đất giáp ranh đất của anh. Còn đất của bố mẹ anh vẫn nguyên từ trước chưa tách đất bán cho ai. Tại thửa đất này trên phần nhà mà anh đang sử dụng có 01 quán bán hàng của bà nội anh làm trước khi cấp giấy (khoảng trước năm 1980). Năm 2014, anh được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất. Trước đó anh đã sử dụng đất và khi có nhu cầu làm nhà anh có phá quán của bà nội để xây dựng nhà cấp 4 như hiện nay (nhà cấp 4 xây năm 2009). Khi phá quán thì anh có để 1 rãnh nước làm nơi thoát nước giữa 2 nhà và được xác định có 1 hàng rào tre do bà nội anh rào cắm que tre dọc ranh giới xuống cuối đất. Khi xây nhà cấp 4 anh không nhớ có xây đúng ranh giới móng của quán bà nội anh để lại hay không vì anh xác định khi xây anh có bớt lại rãnh nước và hàng rào tre giữa 2 nhà. Đến nay chỉ còn 1 búi tre phía trước còn rãnh nước đã bị lấp đi do bên mua bán san lấp. Tài sản trên thửa đất mà anh đang sử dụng có nhà cấp 4 khép kín thì vợ chồng anh xây từ 2009, nguồn tiền là của bố mẹ anh. Anh không đồng ý với yêu cầu của ông T.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Vân K, cháu Nguyễn Bảo T1, cháu Nguyễn Minh S đều trình bày: không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông T

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Giáp Thị M1 trình bày: Bà M1 nhất trí với ý kiến của ông B.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan UBND xã T do bà Ngô Thị T3 đại diện theo uỷ quyền trình bày:

Qua kiểm tra hồ sơ địa chính lưu tại UBND xã, việc sử dụng đất của ông Nguyễn Duy T tại thửa đất số 256, tờ bản đồ 77 và ông Nguyễn Văn B tại thửa đất số 6, tờ bản đồ số 76 đều không có việc hiến đất hay thu hồi phần diện tích nào để thực hiện các dự án. Các chủ sử dụng đất, sử dụng đất không vi phạm quy hoạch, không lấn chiếm tranh chấp ranh giới đất.

Về trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 256, tờ bản đồ 77 (người sử dụng đất Nguyễn Duy T), trước đây thửa đất cấp cho ông Giáp Ngọc B2. Khoảng năm 2023, ông B2 chuyển nhượng cho ông Giáp Văn L1, sau đó ông Luân chuyển N2 cho ông T.

Thửa đất số 6, tờ bản đồ số 76 (người sử dụng đất Nguyễn Văn B); địa chỉ: thôn T, xã C, huyện T, tỉnh Bắc Giang (cũ). Trước đấy thửa đất cấp cho anh Nguyễn Văn B1, sau đó anh B1 chuyển nhượng cho ông B.

Đối với thửa đất hộ ông B hiện nay đang sử dụng. Ngày 30 tháng 6 năm 2014, Ủy ban nhân dân huyện T đã ban hành Quyết định số 960/QĐ-UBND về việc cấp Giấy chứng nhận cho các hộ ở xã C cũ (nay là xã T). Trong đó có hộ anh Nguyễn Văn B1, địa chỉ thửa đất tại thôn H, xã C, huyện T cũ (nay là thôn H, xã T, tỉnh Bắc Ninh). Thửa đất được cấp GCN là thửa số 6, tờ bản đồ số 76 diện tích 294.6m^2, bản đồ địa chính của xã C đo đạc năm 2010, trong đó có 112.4m^2 thuộc HLGT và 182.2m^2 được cấp giấy chứng nhận.

Đối với thửa đất ông T đang sử dụng tại Quyết định số 1284/QĐ-UBND ngày 21 tháng 7 năm 2013 của Ủy ban nhân dân huyện T cũ đã cấp Giấy chứng nhận cho bà Giáp Thị Mai H3 tại thửa 165, tờ bản đồ địa chính số 77 đo đạc năm 2010, diện tích cấp giấy 507.7m^2. Diện tích Anh T đang sử dụng tại thửa 256 rộng 128.0m^2, trước đây đã được cấp cho ông Giáp Ngọc B2, sau đó ông B2 chuyển nhượng cho Anh T thửa đất trên thuộc 1 phần diện tích trong Giấy chứng nhận đã cấp cho bà H3 trước đó.

Toàn bộ hồ sơ tài liệu liên quan đến việc cấp GCNQSDĐ đối với các thửa đất số 256, tờ bản đồ 77 (người sử dụng đất Nguyễn Duy T) và thửa đất số 6, tờ bản đồ số 76 (người sử dụng đất Nguyễn Văn B); địa chỉ: thôn T, xã C, huyện T, tỉnh Bắc Giang hiện nay UBND xã không lưu trữ hồ sơ cấp giấy vì khi sáp nhập xã thì đã chuyển đến và đang được lưu trữ tại chi nhánh V ĐKĐĐ liên xã T. Nên đề nghị Q tòa liên hệ với chi nhánh Văn phòng ĐKĐĐ liên xã T để được cung cấp hồ sơ tài liệu theo đúng quy định.

Về trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 256, tờ bản đồ 77 và Thửa đất số 6, tờ bản đồ số 76 được thực hiên theo quy định của luật đất đai nên giấy chứng nhận đã cấp đều đúng quy định.

Nay theo kết quả đo đạc hiện trạng mà Toà án cung cấp:

Diện tích theo ông Nguyễn Duy T chỉ ranh giới 135,02m^2 (trong đó diện tích chồng lấn là 21,96m^2; diện tích không chồng lấn là 113,06m^2 .

Diện tích theo ông Nguyễn Văn B1 chỉ ranh giới 351,0m^2 (trong đó diện tích chồng lấn là 104,42m^2; diện tích không chồng lấn là 246,62m^2 .

Vậy diện tích tranh chấp theo hiện trạng là 104,42m^2

Tại Thời điểm năm 2010 đến 2013, khi cấp giấy cho chị H3 thì nhà anh B1 đã có nhà cấp 4 trên phần đất của anh B1 nhưng vì anh B1 chưa được cấp giấy nên chưa xác định được đất của anh B1 đến vị trí nào và khi đó cán bộ địa chính sử dụng thước dây để đo đạc nên chưa chính xác như đo đạc bằng máy như hiện nay. Đồng thời 2 thửa đất nằm trên 2 tờ bản đồ khác nhau cụ thể: thửa số 6 thuộc tờ bản đồ 76 sau sáp nhập là tờ bản đồ số 204 và thửa 256 thuộc tờ bản đồ 77 sau sáp nhập là tờ bản đồ số 205 đây cũng là nguyên nhân dẫn đến việc sai lệch về ranh giới của hai hộ.

Ranh giới sử dụng đất giữa hai hộ được xác định theo ranh giới trên giấy chứng nhận đã cấp cho các hộ chứ không phải xác định theo hiện trạng công trình nhà anh B1 đã xây dựng vì khi anh B1 xây thì thửa đất số 6 chưa được công nhận quyền sử dụng đất cho anh B1.

Diện tích đất của thửa đất số 06 do anh B1 sử dụng có thay đổi so với diện tích được cấp giấy chứng nhận nguyên nhân là do trước đây khi thiết lập hồ sơ cấp GCNQSDĐ đo đạc thủ công nên việc đo đạc ranh giới mốc giới thửa đất và tính toán diện tích thửa đất có sai số.

Diện tích thửa đất 256 do anh T sử dụng có thay đổi so với diện tích được cấp giấy chứng nhận nguyên nhân là do trước đây khi thiết lập hồ sơ cấp GCNQSDĐ đo đạc thủ công nên việc đo đạc ranh giới mốc giới thửa đất và tính toán diện tích thửa đất có sai số. Việc cơ quan đo đạc xác định có việc cấp chồng lấn cụ thể thửa đất cấp sau chồng lên thửa cấp trước thì do thời điểm cấp giấy sử dụng thước dây nên có sai số đo đạc chứ không có việc cấp chồng trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của 2 hộ. Về yêu cầu huỷ giấy chứng nhận thì đề nghị Toà án giải quyết theo quy định của Pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2026/DS-ST ngày 10 tháng 3 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Bắc Ninh đã tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Duy T về việc buộc ông Nguyễn Văn B, bà Giáp Thị M1 phải tháo dỡ bờ tường nhà cấp 4 để trả lại diện tích đất 18,8m^2 (tại các điểm CGFED) thuộc thửa đất số 256 tờ bản đồ 77 diện tích 128,8m^2 địa chỉ Thôn T xã C, huyện T, tỉnh Bắc Giang (cũ) nay là Thôn T, tỉnh Bắc Ninh (mới) đã được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện T chỉnh lý trang 4 trên giấy CNQSD đất do UBND huyện T cấp cho ông Nguyễn

Duy T ngày 17/5/2024 số: CQ 061351 ;vào sổ cấp GCN:CH... Q 1526 SĐC quyển số: 05 trang số: 179. (Có trích đo sơ đồ các thửa đất kèm theo)

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo và hướng dẫn thi hành án theo quy định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 24/3/2026, nguyên đơn anh Nguyễn Duy T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị hủy bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn anh Nguyễn Duy T giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Thay đổi yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Bị đơn ông Nguyễn Văn B đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông B trình bày bản luận cứ, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Ninh phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của Bộ Luật tố tụng dân sự; các đương sự chấp hành đúng quy định của pháp luật dân sự.

Về nội dung vụ án: đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Toà án:

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 12/2026/HNGĐ-ST ngày 10/3/2026 của TAND khu vực 3- tỉnh Bắc Ninh.

Ông T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận và sau khi nghe ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

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

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

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

+ Tại Quyết định số 1284/QĐ-UBND ngày 21 tháng 7 năm 2013 của Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Bắc Giang đã cấp Giấy chứng nhận cho bà Giáp Thị Mai H3 tại thửa 165, tờ bản đồ địa chính số 77 đo đạc năm 2010, diện tích cấp giấy 507.7m^2. Ngày 01/8/2018 đính chính biến động trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Giáp Thị Mai H3 tặng cho quyền sử dụng đất trên cho ông Giáp Ngọc B2. Thửa đất này được ông B2 đề nghị tách thành 4 thửa trong đó có thửa số 256, tờ bản đồ 77, diện tích 128,8m^2. Ngày 04/10/2019, đính chính biến động trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông B2 là chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn L và được đăng ký biến động tại trang 4 ngày 17/5/2024 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Duy T. Diện tích ông T đang sử dụng tại thửa 256 diện tích 128.0m^2 đã được Chi nhánh VPĐK đất đai huyện T chỉnh lý trang 4 trên giấy CNQSD đất do UBND huyện T cấp cho ông Giáp Ngọc B2 ngày 30/11/2018.

+ Tại Quyết định số 960/QĐ-UBND ngày 30 tháng 6 năm 2014 của UBND huyện T về việc cấp Giấy chứng nhận cho các hộ ở xã C cũ (nay là xã T). Trong đó có hộ anh Nguyễn Văn B1 được cấp GCN là thửa số 6, tờ bản đồ số 76 diện tích 294.6m^2, bản đồ địa chính của xã C đo đạc năm 2010, trong đó có 112.4m^2 thuộc hành lang giao thông và 182.2m^2 được cấp giấy chứng nhận, sau đó anh B1 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn B và bà Giáp Thị M1 vào ngày 15/10/2021.

+ Căn cứ kết quả trích đo địa chính, xem xét thẩm định tại chỗ ngày 09/02/2026, kết quả chồng ghép bản đồ địa chính và hiện trạng sử dụng đất, thấy:

Căn cứ theo kết quả chồng ghép bản đồ địa chính năm 2010 đã chỉnh lý khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, diện tích thửa đất của ông T giảm ở các vị trí 1,6+10,3+6,9 =18,8m^2 được giới hạn tại các điểm CDEFG (công trình xây dựng), chiều ngang phía giáp đường giao thông là các đoạn DE+DF = 0,75m, phía sau là đoạn CG có chiều dài 1,62m.

Căn cứ theo kết quả chồng áp bản đồ địa chính năm 2010 đã chỉnh lý khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, diện tích thửa đất của ông B1 giảm 1,6m^2 so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp là do chồng lấn pháp lý với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T được giới hạn tại các điểm CDE = 1,6m^2, có chiều dài phía giáp đường giao thông = 0,24m.

[4] Về ranh giới thực tế giữa hai thửa đất:

Vị trí tranh chấp mà ông T yêu cầu là vị trí cạnh tiếp giáp của thửa nhà ông T với cạnh tiếp giáp đất ông B; tại vị trí tiếp giáp có bờ tường nhà cấp 4 do ông B xây dựng từ năm 2009 (theo sơ đồ là đường thẳng tạo bởi các điểm F,G). Ông T cũng xác nhận khi mua đất thì bờ tường xây đã có từ trước. Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ và lời khai của các đương sự đều xác nhận giữa hai hộ có bờ tường nhà cấp 4 do ông B tự xác định sau khi phá quán bán nước cũ đi để xây nhà như

hiện nay từ khi đến sử dụng đất, ông B trình bày ông còn để lại rãnh thoát nước chưa xây hết đất.

Tại thời điểm đo đạc năm 2010, khi cấp giấy cho bà Giáp Thị Mai H3 tại thửa 165, tờ bản đồ số 77, diện tích cấp giấy 507,7m^2. Ngày 01/8/2018 đăng ký biến động trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Giáp Thị Mai H3 tặng cho quyền sử dụng đất trên cho ông Giáp Ngọc B2. Thửa đất này được ông B2 tách thành 4 thửa trong đó có thửa số 256m tờ bản đồ 77m diện tích 128,8m^2. Trong khi đó nhà anh B1 đã có nhà cấp 4 trên phần đất của anh B1 nhưng vì anh B1 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên chưa xác định được đất của anh B1 đến vị trí nào và khi đó cán bộ địa chính sử dụng thước dây để đo đạc nên chưa chính xác như đo đạc bằng máy như hiện nay. Đồng thời 2 thửa đất nằm trên 2 tờ bản đồ khác nhau, cụ thể: thửa số 6, thuộc tờ bản đồ 76, sau sáp nhập là tờ bản đồ số 204 và thửa 256, thuộc tờ bản đồ 77 sau sáp nhập là tờ bản đồ số 205, nên khi chồng ghép thì ghép 2 tờ bản đồ lại sẽ không chính xác, đây cũng là nguyên nhân dẫn đến việc sai lệch về ranh giới của hai hộ dẫn đến các bên có tranh chấp về phần diện tích còn thiếu trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp và hiện trạng sử dụng các thửa đất.

Do thửa đất số 250 của ông T sử dụng được tách bởi tổng diện tích thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2003 là 1.040m^2 cho hộ ông Giáp Văn Đ. Diện tích thửa đất theo đo đạc hiện trạng là 2.028,2m^2, trong đó có 337,9m^2 đo bao vào đất hành lang giao thông và 404,4m^2 đo bao vào đất hoang hoá. Như vậy, diện tích đất hộ ông Đ được sử dụng theo hiện trạng là 1285,9m^2, tăng 245,9m^2, nguyên nhân do sai số đo đạc. Sau đó, ông Đ chuyển nhượng cho hộ ông Giáp Văn B3 diện tích 156,3m^2, hộ ông Giáp Văn H4 149,7m^2, bà Giáp Thị Mai H3 diện tích 507.7m^2. Tuy nhiên, khi chỉnh lý tách thửa, cơ quan có thẩm quyền chưa xác định rõ phần diện tích tăng ở vị trí nào nên việc tách thửa không đảm bảo. Vì thế nếu xác định ranh giới sử dụng đất giữa hai hộ theo ranh giới trên giấy chứng nhận đã cấp cho các hộ thì chưa chính xác (các thửa đất đều thể hiện sơ đồ giải thửa). Do đó, không có cơ sở để chồng ghép và so sánh ranh giới hiện trạng thực tế của thửa đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp để làm căn cứ nên không có căn cứ xác định diện tích đất tranh chấp theo phương thức chồng ghép bản đồ.

Vì vậy, căn cứ vào nguồn gốc và quá trình sử dụng đất tại thực địa để xác định theo hiện trạng công trình nhà anh B1 đã xây dựng vì khi anh B1 xây thì thửa đất số 6 chưa được công nhận quyền sử dụng đất cho anh B1. Ông T nhận chuyển nhượng đất năm 2024 thì ranh giới đất đã được xác lập trước đó nên bị đơn không có hành vi lấn chiếm từ thời điểm xác lập ranh giới đến nay, nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T về việc buộc ông B phải tháo dỡ công trình trên phần diện đất 18,8m^2 để trả cho ông T diện tích đất này theo khoản 5 Điều 166 Luật đất đai. Bản án sơ thẩm tuyên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp.

[5] Xét kháng cáo của nguyên đơn: Từ những nhận định trên xét thấy nguyên đơn kháng cáo đề nghị sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi

kiện của nguyên đơn là không có căn cứ để chấp nhận. Cần giữ nguyên bản án sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa theo quy định tại khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự.

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

Vì những lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn anh Nguyễn Duy T; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2026/DS-ST ngày 10 tháng 3 năm 2026 của TAND khu vực 3 - Bắc Ninh.

2. Án phí dân sự phúc thẩm: anh Nguyễn Duy T phải chịu 300.000 đồng; được trừ vào số tiền 300.000 đồng anh T đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002561 ngày 30/3/2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Bắc Ninh.

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

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG		THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
Phạm Văn Tú	**Triệu Thị Luyện**	**Phạm Thị Chuyền**