

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẮC NINH**

Bản án số: 46/2026/DS-PT

Ngày 26 - 01 - 2026

“V/v: Tranh chấp lối đi, yêu cầu
tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu”

**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 Nguyễn Việt Hùng

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 Thu Trang - Kiểm sát viên

Trong ngày ngày 26 tháng 01 năm 2026, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh xét xử vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 410/2025/TLPT- DS ngày 20 tháng 11 năm 2025 về việc “Tranh chấp lối đi; Yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu”, do bản án dân sự sơ thẩm số 60/2025/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4 - Bắc Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 112/2025/QĐ-PT ngày 26 tháng 11 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa số: 161/2025/QĐ-PT ngày 25 tháng 12 năm 2025; quyết định tạm ngừng phiên tòa số 17/2026/DS-PT ngày 10 tháng 01 năm 2026 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1964 (có mặt)

ĐKKH: Số I, ngõ B, đường L, phường B, tỉnh Bắc Ninh.

Nơi ở hiện nay: Số nhà H, ngõ A, đường N, phường B, tỉnh Bắc Ninh

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn:

1. Luật sư Nguyễn Thị H, Công ty L1, Đoàn luật sư tỉnh B. Địa chỉ: Số G đường N, phường K, tỉnh Bắc Ninh (có mặt khi xét xử, vắng mặt khi tuyên án)

2. Luật sư Đoàn Thế H1 (vắng mặt); Luật sư Hà Trọng Đ (vắng mặt); Luật sư Nguyễn Văn H2 (có mặt), đều thuộc Công ty L2 và cộng sự, Đoàn luật sư thành phố H. Địa chỉ: Tầng B tòa nhà B- D, ngõ E đường T, phường C, thành phố Hà Nội.

- Bị đơn: Ông Nguyễn Văn K, sinh năm 1975 (có mặt)

Địa chỉ: thôn T, xã T, tỉnh Bắc Ninh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Nguyễn Văn K: Luật sư Phan Văn T - Văn phòng L3, Đoàn luật sư tỉnh B. Địa chỉ: Số nhà H, đường N, phường B, tỉnh Bắc Ninh (có mặt)

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:* Ông Nguyễn Văn U, sinh năm 1930. Địa chỉ: Thôn T, xã T, tỉnh Bắc Ninh (có mặt)

Người đại diện theo uỷ quyền của ông U: ông Nguyễn Văn K, sinh năm: 1975; Địa chỉ: Thôn T, xã T, tỉnh Bắc Ninh (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Nguyễn Văn U: Luật sư Phan Văn T - Văn phòng L3, Đoàn luật sư tỉnh B. Địa chỉ: Số nhà H, đường N, phường B, tỉnh Bắc Ninh (có mặt)

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

1. Bà Nguyễn Thị H3, sinh năm 1975 (vắng mặt)

2. Ông Nguyễn Chí T1, sinh năm 1959 (có mặt)

3. Bà Phan Thị H4, sinh năm 1964 (có mặt)

Đều cư trú: Thôn T, xã T, tỉnh Bắc Ninh.

4. Bà Vũ Thanh H5, sinh năm 1966. Địa chỉ: số I, ngõ B đường L, phường B, tỉnh Bắc Ninh (vắng mặt)

Nơi ở hiện nay: Số nhà H, ngõ A, đường N, phường B, tỉnh Bắc Ninh

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

Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã T, tỉnh Bắc Ninh

Đại diện theo uỷ quyền: ông Đặng Hữu Đ1 - Phó chủ tịch UBND xã T (có đơn xin vắng mặt)

Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Nguyễn Văn C

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo Bản án dân sự sơ thẩm số 60/2025/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm 2025 của Toà án nhân dân khu vực 4 - Bắc Ninh, nội dung vụ án như sau:

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn C trình bày: Năm 1997 gia đình ông nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn T2 thửa đất số 64, tờ bản đồ số 21, diện tích 1048,2m², địa chỉ: Thôn T, xã T, huyện L, tỉnh Bắc Giang, được Ủy ban nhân dân (sau đây viết tắt là UBND) huyện L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là GCNQSDĐ) số vào sổ 01314 QSDĐ/QĐ1695QĐ/UB ngày 24/8/2004 mang tên hộ ông Nguyễn Văn C. Thửa đất có một lối đi duy nhất đã được gia đình ông T2 sử dụng từ trước năm 1993, lối đi rộng khoảng 3m, dài 31m. Sau khi nhận chuyển nhượng, gia đình ông tiếp tục sử dụng lối đi này, ông đã lát bằng gạch chi, xây cổng ở phía ngoài tiếp giáp đường chính và sử dụng ổn định đến thời điểm hiện tại. Giáp với thửa đất của gia đình ông là thửa đất số 45, tờ bản đồ 21, diện tích 851,1m² được UBND huyện L cấp GCNQSDĐ ngày 15/01/2007 tên hộ ông Nguyễn Quốc U1, bà

Giáp Thị V (ông Nguyễn Quốc U1, bà Giáp Thị V là bố, mẹ ông). Năm 2012 ông U1 làm đơn xin tách thửa đối với thửa đất số 45, tờ bản đồ số 21 thành thửa đất số 81 và thửa đất số 82. Thửa đất số 82 bố mẹ ông để lại cho em gái ông là Nguyễn Thị C1, sinh năm 1979, còn thửa đất số 81 đứng tên hộ ông Nguyễn Văn K là em trai ông. Sau khi được đứng tên GCNQSDĐ đối với thửa đất số 81, tờ bản đồ số 21 vào năm 2012, ông Nguyễn Văn K đã lợp mái Broxi măng và mái tôn trên phần lối đi vào đất nhà ông để nhốt nuôi gà. Năm 2022 ông làm thủ tục tách thửa đất nêu trên của gia đình ông. Trong quá trình làm hồ sơ ông K đã có hành vi ngăn cản, chửi bới, không hợp tác, ông K lấn chiếm lối đi của gia đình ông sử dụng vào mục đích riêng, do đó ông không thể đi vào thửa đất của gia đình mình, cũng không thể làm thủ tục tách thửa đất. Ông đề nghị Tòa án buộc hộ ông Nguyễn Văn K tháo dỡ mái Broxi măng và mái tôn trả lại cho gia đình ông lối đi có diện tích 3m x 31m, vì trên thực tế gia đình ông vẫn sử dụng lâu dài và đây là lối đi duy nhất vào đất gia đình ông.

Tại đơn thay đổi, bổ sung đơn khởi kiện ghi ngày 25/02/2025 ông Nguyễn Văn C xác định ông K có hành vi cản trở không cho gia đình ông đi qua lối đi chung lên thửa đất của ông khiến cho gia đình ông không thể tiếp tục sử dụng thửa đất. Ông nhiều lần yêu cầu ông K tháo dỡ các công trình xây dựng trên lối đi vào đất của gia đình mình nhưng ông K không đồng ý, việc làm của ông K là đang cản trở gia đình ông thực hiện quyền sử dụng đất theo pháp luật, nên ông thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện, đề nghị Tòa án buộc ông K phải chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất của gia đình ông, buộc ông K tháo dỡ các công trình ông K đã xây dựng trên lối đi chung. Đối với yêu cầu độc lập của ông U1 về việc đề nghị tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/8/1997 giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Chí T1 với bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Đức C2 vô hiệu. Ông không đồng ý với yêu cầu độc lập này, ông xác định giao dịch này đã có hiệu lực pháp luật, ông không đề nghị giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu.

** Bị đơn ông Nguyễn Văn K trình bày:* Năm 1977, Nhà nước giao cho bố mẹ ông diện tích đất 4.485m², trong đó có thửa đất số 467, tờ bản đồ số 20, diện tích 1.673m² là đất ở, còn lại đất ruộng. Thửa đất ở đã được UBND huyện L cấp đổi GCNQSDĐ số C 499710 ngày 24/8/2004 mang tên Nguyễn Văn U, địa chỉ tại thôn T, xã T, huyện L, tỉnh Bắc Giang. Từ năm 1977 bố mẹ ông cùng các anh chị em ông đều sinh sống trên thửa đất này, trong đó có ông C2. Năm 1977, bố mẹ ông xây 01 ngôi nhà ống 02 tầng xây gạch, lợp chống nóng, chiều dài khoảng 8,5m, chiều rộng khoảng 5m, diện tích khoảng 42,5m²; 01 ngôi nhà cấp bốn 03 gian chiều dài khoảng 7,5m, chiều rộng khoảng 5m, diện tích khoảng 37,5m² và 01 công trình phụ lợp mái broximăng, xây dựng cầu thang phía đầu hồi nhà đi lên tầng 2, hiện vẫn còn để cầu thang nằm trong diện tích đất mà ông C2 đang tranh chấp. Năm 2000, bố mẹ và ông xây cổng, làm đường đi, lát gạch chỉ trên phần đường đi diện tích 94,4m² và làm tường bao xung quanh thửa đất. Tính đến năm 2023 là hơn 23 năm không có bất kỳ tranh chấp với ai. Ông C2 khai đã mua đất của ông T1 (là anh trai ông C2) thửa đất số 64, diện tích

1048,2m², thửa đất này nguồn gốc là đất trồng cây, là thửa đất độc lập, riêng biệt, giáp ranh với thửa đất của bố, mẹ mà hiện nay ông đang trực tiếp quản lý, sử dụng. Theo GCNQSDĐ, ông T1 có diện tích đất được cấp chỉ có 828m², nhưng khi viết giấy bán cho nhau lại ghi diện tích đất là 1.048,2m², như vậy diện tích tăng thêm 220,2m² lấy ở đâu. Thửa đất của bố mẹ ông có diện tích 1.673m² được thể hiện trong bản đồ chỉnh lý tháng 9 năm 1992, được UBND xã T và chủ tịch UBND huyện L công nhận ngày 30/12/1993 đã thể hiện ranh giới khép kín, không có lối đi nào rộng 3m, dài 31m như ông C2 nêu, đồng thời thửa đất này chỉ có lối đi từ cổng giáp đường chính của thôn vào thửa đất của gia đình ông chứ không đi đến đất của gia đình ông C2. Toàn bộ diện tích đất 94,4m² này nằm trong thửa đất số 467, tờ bản đồ số 20, diện tích 1.673m² đã được cấp GCNQSDĐ lần đầu năm 1993 mang tên hộ ông Nguyễn Văn U, sau đó đã được cấp đổi GCNQSDĐ theo quyết định ngày 24/8/2004 của UBND huyện L. Nay ông C2 yêu cầu ông tháo dỡ mái broximăng và mái tôn, trả lại đất đường đi cho gia đình ông C2 với lối đi có chiều rộng 3m, chiều dài 31m, ông không đồng ý. Ông xác định diện tích đất 94,4m² ông C2 xác định là lối đi của gia đình ông C2 là không có căn cứ, đề nghị Tòa án bác toàn bộ nội dung yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn C.

Đối với yêu cầu độc lập của ông U đề nghị tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/8/1997 giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Chí T1 với bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Đức C2 vô hiệu, ông đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật, ông không đề nghị giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu.

** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông Nguyễn Văn U trình bày:*

Ông là Nguyễn Văn U (tên gọi khác: Nguyễn Quốc U1) và bà Giáp Thị V sinh năm 1939 (chết năm 2022) là vợ chồng hợp pháp. Vợ chồng ông có 09 người con chung gồm: Nguyễn Thị T3, Nguyễn Văn T2, Nguyễn Thị D1, Nguyễn Văn C, Nguyễn Văn Q, Nguyễn Thị V1, Nguyễn Thị V2, Nguyễn Thị C1, Nguyễn Văn K. Vợ chồng ông là chủ sử dụng hợp pháp thửa đất số 467, tờ bản đồ số 20, diện tích đất 1.673m² trong đó: Đất ở có diện tích 360m² và đất vườn có diện tích 1.313m² tại thôn T, xã T, huyện L, tỉnh Bắc Giang, với thời hạn sử dụng lâu dài. Ngoài ra còn có đất canh tác diện tích 2.812m², thời hạn sử dụng đất 20 năm. Năm 1993, UBND huyện L đã cấp GCNQSDĐ lần đầu cho vợ chồng ông đối với thửa đất thổ cư và các thửa đất nông nghiệp.

Nguồn gốc thửa đất số 467, tờ bản đồ số 20 là do nhà nước giao cho vợ chồng ông từ khoảng năm 1975. Khoảng năm 1977 vợ chồng ông đã xây dựng 01 ngôi nhà 02 tầng xây gạch, lợp chống nóng, chiều dài khoảng 8,5m, chiều rộng khoảng 5m diện tích khoảng 42,5m² và 01 nhà cấp bốn 03 gian chiều dài khoảng 7,5m chiều rộng 5m, diện tích khoảng 37,5m². Vợ chồng ông cùng các con sinh sống tại đây, trong đó có ông C. Khi các con đến tuổi trưởng thành thì lập gia đình, trong đó ông C lấy vợ và chuyển đi sinh sống tại thành phố B từ năm 1986. Năm 2000, vợ chồng ông và ông K tiến hành xây dựng cổng, sân, lát

gạch đường đi vào gia đình ông giáp đường giao thông của thôn. Diện tích đất 1.673m² này sau đó vợ chồng ông đã chia cho các con gồm: Nguyễn Thị V2 109,2m²; Nguyễn Chí T1 312,5m²; Nguyễn Thị C1 132m²; Nguyễn Văn K 741,9m², các con đều đã được nhà nước cấp GCNQSDĐ. Diện tích còn lại vợ chồng ông quản lý, sử dụng riêng khoảng 377,4m². Trong sơ đồ hiện trạng của xã T năm 1993 cũng như bản đồ đo vẽ ngày 18/12/2003 thửa đất của vợ chồng ông chỉ có lối đi từ cổng chính vào, là đường đi gia đình ông tự tạo, không phải lối đi vào thửa đất của ông C, không phải là lối đi chung với gia đình khác qua đất của ông. Liên kề với thửa đất của ông là thửa đất số 1370, tờ bản đồ số 20, diện tích 828m² là đất của ông T1 con trai ông. Theo hồ sơ địa chính xã T lập năm 1993, thửa đất này đã được cấp GCNQSDĐ cho ông Nguyễn Chí T1 và bà Phan Thị H4. Trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án giữa ông Nguyễn Văn C và ông Nguyễn Văn K, ông mới biết được thông tin ngày 01/8/1997, ông Nguyễn Chí T1 và ông Nguyễn Văn C đã lập giấy nhượng lại quyền sử dụng đất ở, diện tích đất 1.048,2m² địa chỉ tại thôn T, xã T, huyện L, tỉnh Bắc Giang, trong đó có cả phần diện tích đất 220,2m² thuộc thửa đất số 467, tờ bản đồ số 20, diện tích 1.673m² của ông. Trên thực tế, ông T1 chỉ có thửa đất có diện tích 828m², nhưng ông T1 và ông C lại viết bán cho nhau diện tích đất 1.048,2m², rõ ràng đây là âm mưu chiếm đoạt tài sản của gia đình ông và ông đã làm đơn yêu cầu UBND xã T cũng như Chủ tịch UBND huyện L xem xét về diện tích đất ông C đã được cấp giấy chứng nhận. Ngày 24/8/2024, UBND huyện L trả lời trong công văn cho Tòa án xác định việc cấp GCNQSDĐ số P762367 đối với thửa đất số 64, tờ bản đồ số 21, diện tích 1.048,2m² cho hộ ông Nguyễn Văn C chồng lần lên thửa đất số 467, tờ bản đồ số 20, diện tích 1.673m² của ông diện tích khoảng 220,2m². Ông chưa bao giờ bán hoặc cho ông C và vợ chồng ông T1 phần diện tích đất nêu trên để ông C được cấp đất có diện tích 1.048,2m². Việc ông C yêu cầu ông K phải trả lại lối đi cho gia đình ông C là không có căn cứ. Do vậy ông đề nghị Tòa án xử: Bác toàn bộ nội dung khởi kiện của ông Nguyễn Văn C; Tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/8/1997 giữa ông Nguyễn Văn C và ông Nguyễn Chí T1 là vô hiệu, ông không yêu cầu giải quyết hậu quả của giao dịch vô hiệu.

** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trình bày:*

Bà Nguyễn Thị H3 trình bày: Bà là vợ ông Nguyễn Văn K, bà hoàn toàn đồng ý với ý kiến ông K.

Ông Nguyễn Chí T1 trình bày: Ông là anh trai ông C, thực chất ông C có nói miệng với ông là cho ông C mượn thửa đất số 1370, tờ bản đồ số 20, diện tích 828m² để ông C trồng cây ăn quả, khi nào cháu lớn thì sẽ trả lại, ông đồng ý cho ông C mượn từ khoảng năm 1995. Đối với “Giấy nhượng lại quyền sử dụng đất ở” đề ngày 01/8/1997 theo ông nghĩ là do ông C tự viết, ông không biết ông C viết từ khi nào, khi ông uống rượu say ông C đưa tờ giấy nói “anh ký cho em cái này”, nên ông có ký, ông không biết đó là tờ giấy gì, ông không biết ông C sang tên thửa đất trên của ông cho ông C từ khi nào, lý do gì ông C lại sang tên được. Trong “Giấy nhượng lại quyền sử dụng đất ở” đề ngày 01/8/1997 ông C

đã tự ghi sai cả họ tên của ông và vợ ông, không đúng diện tích thửa đất của gia đình ông. Nếu ông C sử dụng giấy chuyển nhượng này để sang tên sổ bìa đỏ thửa đất của gia đình ông sang cho ông C thì ông đề nghị Toà án tuyên bố giao dịch dân sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất này là vô hiệu, ông không đề nghị Toà án giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu.

Bà Phan Thị H4 trình bày: Bà là vợ ông Nguyễn Chí T1. Khoảng năm 1995 - khi đó cây vải thiều đang có giá trị, ông C có hỏi vợ chồng bà cho ông C mượn thửa đất số 1370, tờ bản đồ số 20, diện tích 828m² để ông C trồng cây ăn quả, khi nào con lớn thì trả lại, vợ chồng bà đồng ý cho ông C mượn. Ông C có trồng cây vải trên đất, khi con lớn ông C không trả đất và vẫn đang sử dụng đến nay, anh em đã bắt đồng về việc này nhưng chưa giải quyết được. Đối với “Giấy nhượng lại quyền sử dụng đất ở” đề ngày 01/8/1997, bà chưa nhìn thấy bao giờ, bà chỉ nghe nói là có giấy này, theo bà nghĩ giấy này do ông C tự viết, nếu ông T1 viết thì sẽ không viết sai họ tên ông T1 và họ tên bà như vậy. Bà không biết ông C viết từ khi nào, bà nghe ông T1 nói là khi ông T1 uống rượu say ông C đưa tờ giấy nói anh ký cho em cái này, nên ông T1 có ký, bà không biết thửa đất của gia đình bà sang tên cho ông C từ khi nào, lý do gì ông C sang tên được. Trong “Giấy nhượng lại quyền sử dụng đất ở” đề ngày 01/8/1997 ông C đã tự ghi sai cả họ tên của bà và chồng bà, không đúng diện tích thửa đất của gia đình bà, bản thân bà không được ký, vợ chồng bà chưa nhận được một đồng tiền nào của ông C về việc mua bán đất. Nếu ông C sử dụng giấy chuyển nhượng này để sang tên sổ bìa đỏ thửa đất của gia đình bà sang cho ông C thì bà đề nghị Toà án tuyên bố giao dịch dân sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất này là vô hiệu. Bà không đề nghị Toà án giải quyết về hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu.

Bà Vũ Thanh H5 trình bày: Bà là vợ ông Nguyễn Văn C, bà hoàn toàn đồng ý với lời trình bày của ông C.

UBND xã T, tỉnh Bắc Ninh, do ông Đặng Hữu Đ1, Phó chủ tịch UBND xã đại diện theo uỷ quyền trình bày:

Về nguồn gốc, diễn biến quá trình sử dụng đất đối với thửa đất số 64, tờ bản đồ 21, diện tích 1.048,2m² mang tên hộ ông Nguyễn Văn C: Theo hồ sơ địa chính xã T lập năm 1993, tại Sổ Mục kê, sổ Địa chính, bản đồ địa chính có thể hiện hộ ông Nguyễn Trí Thanh quản L và sử dụng thửa đất số 1370, tờ bản đồ số 20, diện tích 828m² (trong đó: 360m² đất ở, 468m² đất vườn) tại thôn T, xã T, huyện L, được UBND huyện L cấp GCNQSD đất cho hộ ông Nguyễn Trí T4 với tổng diện tích 3.028m² (trong đó có thửa đất số 1370, tờ bản đồ số 20, diện tích 828m² (360m² đất ở, 468m² đất vườn). Việc cấp GCNQSD đất cho hộ ông Nguyễn Trí T4 là đảm bảo đúng quy định của Luật Đất đai năm 1993 và các văn bản hướng dẫn thi hành. Quá trình sử dụng đất đến khoảng năm 1998, hộ ông Nguyễn Trí T4 có cho ông Nguyễn Văn C, vợ là bà Vũ Thanh H5 (là em trai ông T4) mượn thửa đất số 1370, tờ bản đồ số 20, diện tích 828m² để trồng cây. Khi mượn ông C có nói với ông T4 “Cho em mượn để em trồng cây khi nào cháu (con ông T4) lấy vợ thì vợ chồng em trả lại”. Sau khi mượn thì ông C, bà H5 có trồng cây trên thửa đất (không sinh sống và ở trên thửa đất được mượn).

Quá trình chăm sóc cây thì ông C có đi nhờ qua đất hộ ông U1 (bố đẻ ông C) để lên thửa đất. Năm 2003, UBND xã T tổ chức đo đạc bản đồ địa chính chính quy thửa đất nêu trên của hộ ông T4 được thể hiện là thửa đất số 64, tờ bản đồ 21, diện tích 1.048,2m². Ngày 01/6/2004, ông Nguyễn Văn C, bà Vũ Thanh H5 có đơn xin cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất số 64, tờ 21, diện tích 1.048,2m². Ngày 24/8/2004, UBND huyện đã cấp GCNQSDĐ số P 762367 cho hộ ông Nguyễn Văn C đối với thửa đất số 1370, tờ bản đồ số 20, diện tích 828m² (360m² đất ở, 468m² đất vườn). Việc UBND huyện cấp GCNQSDĐ cho hộ ông Nguyễn Văn C đối với thửa đất nêu trên là chưa đảm bảo theo đúng quy định pháp luật (cấp không đúng đối tượng sử dụng đất).

Về nguồn gốc, diễn biến quá trình sử dụng đất đối với thửa đất số 81, tờ bản đồ 21: Theo hồ sơ địa chính xã T lập năm 1993, tại Sổ Mục kê, sổ Địa chính, bản đồ địa chính có thể hiện hộ ông Nguyễn Văn U quản lý và sử dụng thửa đất số 467, tờ bản đồ số 20, diện tích 1.673m² (trong đó: 360m² đất ở, 1.313m² đất vườn) tại thôn T, xã T, huyện L, được UBND huyện L đã cấp GCNQSDĐ cho hộ ông Nguyễn Văn U với tổng diện tích 4.485m² (trong đó có thửa đất số 467, tờ bản đồ số 20, diện tích 1.673m² (360m² đất ở, 1.313m² đất vườn). Việc cấp GCNQSDĐ cho hộ ông Nguyễn Văn U là đảm bảo đúng quy định của Luật Đất đai năm 1993 và các văn bản hướng dẫn thi hành. Năm 2003, UBND xã T tổ chức đo đạc bản đồ địa chính chính quy thửa đất nêu trên của hộ ông Nguyễn Văn U được đo tách ra thành các thửa đất: Số 45, tờ 21, diện tích 851,1m²; số 39, tờ 21, diện tích 312,5m²; số 74, tờ 21, diện tích 132m². Ngày 15/01/2007, UBND huyện L cấp GCNQSDĐ số AH 146142 cho hộ ông Nguyễn Văn U đối với thửa đất số 45, tờ bản đồ số 21, diện tích 851,1m² (Trong đó: 228m² đất ở, 623,1m² đất vườn). Ngày 16/5/2012, ông Nguyễn Văn U làm đơn xin tách thửa đất số 45, tờ bản đồ số 21, diện tích 851,1m² (Trong đó: 228m² đất ở, 623,1m² đất vườn) ra thành 02 thửa đất mới là thửa đất số 81, tờ bản đồ số 21, diện tích 741,9m² (Trong đó: 118,8m² đất ở, 623,1m² đất vườn) và thửa đất số 82, tờ bản đồ số 21, diện tích 109,2m² đất ở nông thôn. Ngày 22/6/2012, ông Nguyễn Văn U và vợ là bà Giáp Thị V lập hợp đồng tặng cho con trai là ông Nguyễn Văn K đối với thửa đất số 81, tờ bản đồ số 21, diện tích 741,9m² (trong đó: 118,8m² đất ở và 623,1m² đất vườn) được UBND xã T chứng thực ngày 27/6/2012. Ngày 07/8/2012, UBND huyện L cấp GCNQSDĐ cho ông Nguyễn Văn K đối với thửa đất số 81, tờ bản đồ số 21, diện tích 741,9m² (trong đó: 118,8m² đất ở và 623,1m² đất vườn) do nhận tặng cho từ ông U, bà V. Sau khi được cấp GCNQSDĐ hộ ông Nguyễn Văn K sử dụng đất ổn định, liên tục và không có tranh chấp. Đến năm 2022, khi ông Nguyễn Văn C, bà Vũ Thanh H5 làm thủ tục tách thửa đất có lỗi đi hiện trạng qua nhà ông K thì phát sinh tranh chấp lỗi đi với ông Nguyễn Văn K. Việc tranh chấp lỗi đi được UBND xã T hoà giải nhưng không thành, do vậy ông Nguyễn Văn C đã gửi đơn đến Toà án và yêu cầu Toà án giải quyết buộc ông Nguyễn Văn K phải trả lại cho gia đình ông Nguyễn Văn C lỗi đi có kích thước (3m x 31m), đồng thời buộc ông K phải tháo dỡ mái Prôxi măng và mái tôn đã dựng trên phần diện tích đất nêu trên.

Kiểm tra Sổ địa chính, sổ mục kê lập năm 1993 cho thấy: hộ ông Nguyễn Trí Thanh quản L và sử dụng thửa đất số 1370, tờ bản đồ số 20, diện tích 828m² (trong đó: 360m² đất ở và 468m² đất vườn) tại thôn T, xã T, huyện L đã được UBND huyện L cấp GCNQSD đất. Ngày 24/8/2004, UBND huyện đã cấp GCNQSD đất cho hộ ông Nguyễn Văn C đối với thửa đất số 64, tờ bản đồ số 21, diện tích 1.048,2m² (trong đó: 360m² đất ở, 688,2m² đất vườn).

Kiểm tra bản đồ địa chính đo đạc năm 1993 cho thấy: Đối với thửa đất số 1370, tờ bản đồ số 20, diện tích 828m² không thể hiện lối đi vào thửa đất.

Kiểm tra bản đồ địa chính đo đạc năm 2003 cho thấy: Đối với thửa đất số 64, tờ bản đồ số 21, diện tích 1.048,2m² thể hiện lối đi vào thửa đất đi qua thửa đất hiện ông U (bố ông C) đang quản lý và sử dụng. Tuy nhiên qua xác minh và kiểm tra thực địa thì phần lối đi này không kết nối được với thửa đất vì vướng các công trình chăn nuôi và khu vệ sinh của hộ ông U đã xây dựng từ trước năm 1993 và hiện nay vẫn đang tồn tại trên thực địa.

Kết quả xác minh của phòng T5 cùng UBND xã T với ông Nguyễn Trí T4 ngày 15/01/2024, ông T4 cung cấp: Ông T4 sử dụng thửa đất số 1370, tờ bản đồ số 20, diện tích 828m² và làm nhà ở từ trước năm 1990. Khi sinh sống trên thửa đất trên thì gia đình ông T4 có đi bằng lối đi cùng với các hộ ông Q1, hộ bà V3 và hộ ông D. Năm 1995, hộ ông T4 xây nhà chỗ khác nên không ở trên thửa đất số 1370, tờ bản đồ số 20, diện tích 828m², khoảng năm 1998 hộ ông T4 có cho ông Nguyễn Văn C, vợ là bà Vũ Thanh H5 (là em trai ông T4) mượn thửa đất trên để trồng cây. Khi mượn ông C có nói với ông T4 “Cho em mượn để em trồng cây khi nào cháu (con ông T4) lấy vợ thì vợ chồng em trả lại”. Sau khi mượn thì ông C, bà H5 có trồng cây trên thửa đất (không sinh sống và ở trên thửa đất được mượn). Quá trình chăm sóc cây thì ông C có đi nhờ qua đất hộ ông U (bố đẻ ông C) để lên thửa đất. Đối với lối đi cũ của hộ ông T4 sau khi ông T4 không đi nữa thì hộ ông Q1 đã bịt lại như hiện nay.

Kết quả xác minh với các Trưởng thôn qua các thời kỳ từ năm 1998-2023 và các hộ liền kề thửa đất nêu trên được biết: Ông T4 có làm nhà và ở trên thửa đất số 1370, tờ bản đồ số 20, diện tích 828m² khi ở thì có đi bằng lối đi như ông T4 đã trình bày. Đối với lối đi như trên bản đồ đo đạc năm 2003 thì không thấy hộ ông C ở và đi bằng lối đi đó.

Kiểm tra về ranh giới, mốc giới thửa đất cho thấy: Đối với thửa đất số 64, tờ bản đồ số 21, diện tích 1.048,2m² do UBND huyện cấp GCNQSD đất cho hộ ông Nguyễn Văn C có chồng chéo vào một phần diện tích của hộ ông U được cấp GCNQSD đất năm 1993 đối với thửa đất số 467, tờ bản đồ số 20, diện tích 1.673m², hiện ông U đang có đơn đề nghị UBND huyện thu hồi GCNQSD đất đã cấp mang tên ông Nguyễn Văn C đối với thửa đất số 64, tờ bản đồ số 21, diện tích 1.048,2m² với lý do cấp không đúng ranh giới, mốc giới thửa đất đã được cấp GCNQSD đất năm 1993.

Quan điểm của UBND xã T: Về nguồn gốc thửa đất số 1370, tờ bản đồ số 20, diện tích 828m² là do hộ ông Nguyễn Trí Thanh quản L và sử dụng, được

UBND huyện cấp GCNQSD đất năm 1993, sau đó đặc là thửa đất số 64, tờ bản đồ số 21, diện tích 1.048,2m² (cấp GCNQSDĐ cho hộ ông Nguyễn Văn C). Mặt khác, qua xác minh được biết hộ ông Nguyễn Văn C không sinh sống và ở trên thửa đất được cấp Giấy chứng nhận và cũng không đi theo lối đi đã thể hiện trên bản đồ đo đạc năm 2003 (theo đơn khởi kiện của ông Nguyễn Văn C). Căn cứ hồ sơ địa chính qua các thời kỳ, các giấy tờ chứng minh việc sử dụng đất nêu trên, do đó đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã thực hiện việc thẩm định, đo đạc thửa đất, định giá tài sản tranh chấp.

Với nội dung trên, bản án dân sự sơ thẩm số 60/2025/DSST ngày 20/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4 - Bắc Ninh đã căn cứ các Điều 26, 35, 147, 227, 228, 235, 264, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Luật số: 85/2025/QH15 ngày 25/6/2025 của Quốc Hội. Điều 98, 99, 100, 203 luật Đất đai năm 2013. Điều 26, 27, 45, 235, 236 Luật Đất đai năm 2024. Điều 122, 123, 407 Bộ luật Dân sự năm 2015. Điểm d khoản 1 Điều 12, Điều 26, 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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 tiền án phí, lệ phí Tòa án. Xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn C về việc tranh chấp lối đi có chiều rộng 3m, chiều dài 31m đi qua thửa đất số 467, tờ bản đồ số 20 đo đạc năm 1993, diện tích 1.673m² (trong đó 360m² đất ở, 1.313m² đất vườn) tại thôn T, xã T, huyện L (nay là thôn T, xã T, tỉnh Bắc Ninh). Được UBND huyện L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C 499710 ngày 30/12/1993 cho hộ ông Nguyễn Văn U.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn U. Tuyên bố giao dịch dân sự “Giấy nhượng lại quyền sử dụng đất ở” đề ngày 01/8/1997 được ký kết giữa người nhượng lại đất ở là ông Nguyễn Chí T1 với người được sử dụng đất ở là ông Nguyễn Đức C2 đối với diện tích đất chuyển nhượng là 360m² đất ở và 688,2m² đất vườn tại thôn T, xã T là vô hiệu.

3. Về án phí: Miễn Toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm cho ông Nguyễn Văn C. Hoàn trả ông Nguyễn Văn C 2.500.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0005714 ngày 28/9/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lạng Giang, nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 4 – Bắc Ninh.

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

Ngày 22 tháng 9 năm 2025 ông Nguyễn Văn C có đơn kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm số 60/2025/DS-ST ngày 20/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4 - Bắc Ninh xác định việc Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét đánh giá chứng cứ không toàn diện khi bác yêu cầu khởi kiện của ông về lối đi chung. Ngoài ra Tòa án đã tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và ông Nguyễn Trí T4 vô hiệu đã ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông. Căn cứ điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm nêu trên.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Nguyễn Văn C giữ nguyên kháng cáo, giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, ông U giữ nguyên yêu cầu độc lập, các đương sự không thỏa thuận được việc giải quyết tranh chấp.

Ông C trình bày: Phần diện tích lối đi ông khởi kiện ông K là lối đi vào thửa đất của gia đình ông, không phải của ông K, do ông K đã xây dựng công trình, cản trở quyền sử dụng lối đi của gia đình ông nên ông đề nghị Tòa án buộc ông K chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất, tháo dỡ công trình trả lại diện tích đất lối đi cho gia đình ông. Ông không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông U. Ông C nhất trí với lời trình bày của người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm do vi phạm nghiêm trọng về tố tụng, đánh giá sai chứng cứ.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày: Nguyên đơn kháng cáo đề nghị hủy bản án sơ thẩm bởi lý do cấp sơ thẩm đã có vi phạm nghiêm trọng về tố tụng và nội dung, cụ thể: Tòa sơ thẩm không xem xét ý kiến của UBND huyện L mà chỉ căn cứ ý kiến của UBND xã T, căn cứ lời khai của ông T4 để xác định việc ông T4 cho ông C mượn đất để làm chứng cứ là không đúng, không khách quan, chính xác theo quy định tại điều 93 Bộ luật tố tụng dân sự. Ông U có yêu cầu tuyên vô hiệu toàn bộ giao dịch giữa ông C và ông T4 vì có phần diện tích đất 220,2m² đất chồng lấn của gia đình ông trong đất của ông C, như vậy Tòa án cấp sơ thẩm chỉ được giải quyết vô hiệu đối với một phần giao dịch là phần diện tích đất tranh chấp với nhà ông U, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên vô hiệu toàn bộ giao dịch là đã vượt quá yêu cầu khởi kiện theo quy định tại khoản 1, điều 5 Bộ luật tố tụng dân sự. Diện tích thực tế ông T4 sử dụng đã bao gồm cả 220,2m² đất vườn của ông U, ông T4 đã xây tường bao và sử dụng toàn bộ thửa đất trước khi chuyển nhượng cho ông C. Tuy không có giấy tặng cho nhưng ông U đã tặng cho về mặt ý chí phần đất có diện tích 220,2m² và gia đình ông U đều biết việc ông T4 xây tường rào để sử dụng mà không có tranh chấp. Vì vậy diện tích đất mà ông T4 chuyển nhượng cho ông C là diện tích thực tế mà ông T4 sử dụng, cho đến khi ông C làm GCNQSDĐ thì ông U cũng ký giáp ranh vào biên bản xác định mốc giới kiêm bàn giao hiện trạng đất có xác nhận của cán bộ địa chính và uỷ ban nhân dân. Việc cấp sơ thẩm tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở đề ngày 01/8/1997 vô hiệu là không có căn cứ vì tại thời điểm chuyển nhượng đất ông T4 đã được cấp GCNQSDĐ, đất hoàn toàn không có tranh chấp, không bị kê biên thi hành án, ông C không thuộc trường hợp không được nhận chuyển nhượng theo quy định tại điều 693 Bộ luật dân sự năm 1995 và theo quy định của Luật đất đai. Kết quả giám định cũng cho thấy chữ viết, chữ ký của ông T4 trong giao dịch trên là đúng. Vợ ông T4 hoàn toàn biết việc ông T4 chuyển nhượng đất cho ông C. Ông C đã hoàn thành việc thanh toán cho ông T4. Như vậy văn bản chuyển nhượng đất ở giữa ông T4 và ông C ngày 01/8/1997 được xác lập dựa trên ý chí tự nguyện, thống nhất về giá, đáp ứng mục đích và nhu cầu của mỗi bên tham gia giao dịch, hoàn toàn phù hợp với điều kiện có hiệu lực của hợp đồng quy định tại điều 131, 705, 706 Bộ luật dân sự năm 1995 và điều 3; khoản 3 Điều 73 Luật đất đai năm 1993. Sau

khi nhận chuyển nhượng ông C đã được cấp GCNQSDĐ và đã sử dụng đất ổn định, không ai có ý kiến phản đối, không có tranh chấp. Việc chuyển nhượng đất giữa ông T4 và ông C tuy không tuân thủ về hình thức về việc công chứng, chứng thực theo quy định tại điểm a.6 tiểu mục 3, mục 2 của Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP nhưng vẫn được công nhận hiệu lực của giao dịch theo hướng dẫn tại điểm b.2 tiểu mục 2.3 mục 2 và án lệ số 55/2022/AL được Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao thông qua ngày 07/9/2022. Việc cấp GCNQSDĐ năm 2003 cho ông C cũng đúng theo bản đồ địa chính chính quy, đúng trình tự thủ tục, tuân thủ quy định của Luật đất đai năm 1993, thông tư 1990/TT-TCĐC ngày 30/11/2003 về hướng dẫn đăng ký đất đai, lập hồ sơ địa chính và cấp GCNQSDĐ.

Đối với diện tích đất của hộ ông U, căn cứ bản đồ địa chính, hồ sơ xin trích sao thửa đất, hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận của ông K, bà V2, giấy giao quyền sử dụng đất của ông U cho bà C1, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông U cho bà C1 (BL 75), biên bản thẩm định hồ sơ (BL 82), sơ đồ tách thửa ngày 07/5, biên bản xem xét thẩm định tại chỗ tại cấp sơ thẩm thì phần diện tích đất ông U cho các con đều không lấn vào diện tích lối đi chung. Lối đi chung của thửa 64, tờ bản đồ số 21, diện tích 1048,2m² không liên quan đến nhà ông K. Tòa án cấp sơ thẩm chỉ dựa vào lời khai của ông T4, các hộ dân có đất xung quanh, trưởng thôn T để nhận định và không công nhận đã tồn tại lối đi chung đi qua thửa đất 467 của hộ ông U là không có căn cứ. Lối đi chung này đã được các hộ thừa nhận gián tiếp bằng văn bản, là sự công nhận của các hộ liên kề qua chữ ký của các hộ giáp ranh, thể hiện tại văn bản trình bày quan điểm của UBND huyện L, tại GCNQSDĐ cấp cho ông C đối với thửa đất số 64, tờ bản đồ số 21, trong GCNQSDĐ cấp cho bà C1, bà V2, ông K, trong bản đồ địa chính đo đạc năm 2003. Ngoài ra, Tòa sơ thẩm đưa thiếu người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là UBND xã T (là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của UBND huyện L sau ngày 01/7/2025), không đưa các con ông U, con của ông T4, bà H4 tham gia tố tụng do đó vi phạm nghiêm trọng về tố tụng. Đề nghị HĐXX phúc thẩm căn cứ khoản 3 điều 308 BLTTDS huỷ bản án sơ thẩm và bác yêu cầu của ông Nguyễn Văn U.

Bị đơn Nguyễn Văn K đồng thời là đại diện theo uỷ quyền của ông Nguyễn Văn U trình bày: Đề nghị không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn C, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Ông K nhất trí với lời trình bày và tranh luận của luật sư bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho ông và ông U.

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho anh K và ông U trình bày: Ông Nguyễn Văn U và vợ là bà Giáp Thị V là chủ sử dụng thửa đất số 467, tờ bản đồ số 20, diện tích 1.673m² địa chỉ tại thôn T, xã T, huyện L. Thửa đất đã được UBND huyện L cấp GCNQSDĐ số C49710 từ năm 1993 mang tên ông Nguyễn Văn U. Tại thửa đất này không có lối đi mà ông C khởi kiện ông K. Liên kề với thửa đất của ông U là thửa đất số 1370, tờ bản đồ số 20, diện tích 828m² của ông T4 và bà H4, thửa đất này có lối đi cùng với các hộ ông Q1, hộ bà V3 và hộ ông D, không có lối đi qua đất của ông T4. Quá trình giải quyết vụ án ông U mới

biết ông T4 và ông C lập giấy viết tay có nội dung ông T4 chuyển nhượng lại quyền sử dụng diện tích đất 1048,2m², trong đó có khoảng 220,2m² đất thuộc thửa đất 467, tờ bản đồ số 20, diện tích 1.673m² của gia đình ông U. Ông U xác định chưa bao giờ chuyển nhượng cho vợ chồng ông C, ông T4 phần diện tích đất trên, bà H4 vợ ông T4 cũng không biết việc ông T4 chuyển nhượng thửa đất có diện tích trên cho ông C, trong hợp đồng này cũng ghi sai họ tên của bà H4, tên đệm của ông T4. Tại báo cáo số 10/BC-UBND ngày 04/3/2024 của UBND xã T và tại văn bản trả lời cho Tòa án ngày 24/8/2024 của UBND huyện L đều xác định gia đình ông C được cấp GCNQSDĐ đối với diện tích đất 1.048,2m², trong đó có một phần diện tích đất ông C được cấp chồng lấn lên diện tích đất của gia đình ông Nguyễn Văn U đã được cấp GCNQSDĐ năm 1993 đối với thửa đất 467, tờ bản đồ số 20, diện tích 1.673m². Ngoài ra, phần diện tích đất ông C xác định là lối đi của nhà ông C và yêu cầu ông K phải tháo dỡ công trình, trả lại diện tích đất lối đi chung là không có căn cứ vì từ trước đến nay diện tích đất trên nằm trong thửa đất của nhà ông U, do ông U và ông K sử dụng, đây chỉ là lối đi từ đường thôn vào nhà ông U, ông K, chưa bao giờ là lối đi vào đất nhà ông C hay là lối đi chung. Do vậy đề nghị HĐXX căn cứ khoản 1 điều 308 BLTTDS bác toàn bộ kháng cáo của ông C, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 60/2025/DS-ST ngày 20/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4 – Bắc Ninh.

Ông T4 trình bày: Ông không chuyển nhượng đất cho ông C mà chỉ cho mượn, tuy nhiên có ký vào giấy chuyển nhượng đất ở ghi ngày 01/8/1997 do ông C tự viết và bảo ông ký khi ông say rượu. Thửa đất số 1370 của gia đình ông sử dụng từ lâu, đến năm 1993 đã được cấp GCNQSDĐ lần đầu, khi ông sử dụng đất thì thửa đất này có lối đi chung với các hộ ông D, ông Q1, không đi qua đất nhà ông U, cũng không có lối đi chung nào với đất nhà ông U. Sau này do bố ông cho ông một phần diện tích đất nên vợ chồng ông xây nhà trên phần đất được cho, không sử dụng đất cũ nữa. Ông cũng không biết lý do vì sao ông C được cấp GCNQSDĐ đối với diện tích đất của gia đình ông và cả một phần diện tích đất của bố, mẹ ông. Việc ông C xác định lối đi vào đất của bố mẹ nay là đi vào đất của ông K là không đúng, hoàn toàn sai sự thật. Đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện và kháng cáo của ông C. Ông đồng ý với yêu cầu của ông U, ông không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Bà Nguyễn Thị Kim D1, ông Nguyễn Văn Q, bà Nguyễn Thị V1 là con ông U, bà V có mặt tại phiên tòa đều trình bày: Các ông, bà là con của ông U, bà V. Đối với thửa đất ông K sử dụng là đất của bố, mẹ cho, lối đi vào thửa đất của ông K là đất của bố, mẹ chỉ sử dụng làm lối đi vào nhà ông U trước đây và nhà ông K hiện nay. Hiện ông U vẫn sinh sống cùng ông K, chưa bao giờ lối đi này sử dụng là lối đi chung với thửa đất của ông T4 trước đây và của ông C hiện nay. Đối với phần diện tích đất gia đình ông C được cấp GCNQSDĐ có cấp chồng lấn vào đất của ông U, đây là đất của bố, mẹ. Các ông, bà đều nhất trí với ý kiến, yêu cầu khởi kiện của ông U, không ai có ý kiến gì khác, không ai yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng bị tuyên vô hiệu.

Ông U, bà H4 có mặt tại phiên toà buổi sáng, vắng mặt buổi chiều, các đương sự khác vắng mặt tại phiên toà. HĐXX công bố đơn xin vắng mặt, ý kiến của đại diện UBND xã T, đơn của bà Nguyễn Thị C1, bà Nguyễn Thị V2, bà Nguyễn Thị T3 đều nhất trí với ý kiến, quan điểm, yêu cầu của ông U, xin vắng mặt tại phiên toà.

Tham gia phiên tòa, 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 và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng, đủ quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Sau khi xem xét kháng cáo của ông Nguyễn Văn C các tài liệu, chứng cứ các bên cung cấp, đại diện Viện kiểm sát xác định không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo, đề nghị HĐXX phúc thẩm áp dụng khoản 1 Điều 308, Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự đề nghị: không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn C, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 60/2025/DS-ST ngày 20/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4 - Bắc Ninh. Ông C là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm theo điểm đ khoản 1 điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH13 ngày 30/12/2016 quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

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, ông C, ông K, đại diện theo uỷ quyền của ông U, ông T4, bà H4 và luật sư Nguyễn Văn H2, Nguyễn Thị H, Phan Văn T có mặt. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác vắng mặt, HĐXX căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vụ án theo quy định.

[2]. Ông Nguyễn Văn C kháng cáo trong thời hạn, thuộc trường hợp được miễn nộp tiền tạm ứng án phí, HĐXX chấp nhận xem xét kháng cáo của ông C theo quy định.

[3]. Ông Nguyễn Văn C kháng cáo yêu cầu huỷ bản án dân sự sơ thẩm do có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, cấp sơ thẩm sử dụng chứng cứ không khách quan, không đánh giá đúng nội dung, đưa thiếu người tham gia tố tụng, giải quyết vượt quá yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn U. Xét kháng cáo của ông C, nội dung tranh chấp, HĐXX thấy:

[4]. Đối với việc ông Nguyễn Văn C kháng cáo xác định phần lối đi có chiều rộng 3m, chiều dài 31m là lối đi chung, được sử dụng chung giữa thửa đất số 64, tờ bản đồ số 21, diện tích 1048,1m² thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông và các thửa đất 81, 82, cùng tờ bản đồ 21 do ông Nguyễn Văn K và bà Nguyễn Thị V2 đang quản lý sử dụng, do ông K đã xây dựng công trình trên lối đi của ông, gây cản trở đối với gia đình ông nên yêu cầu ông K tháo dỡ công trình trên lối đi, chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất của gia đình ông, trả lại lối đi cho gia đình ông C, HĐXX thấy:

[5]. Thửa đất số 64, tờ bản đồ số 21, diện tích 1048,2m² ông Nguyễn Văn C hiện sử dụng có nguồn gốc trước đây là của ông Nguyễn Chí T1, bà Phan Thị H4 (là anh trai, chị dâu ông C) sử dụng. Theo sổ mục kê, sổ địa chính, bản đồ địa chính do UBND xã T lập năm 1993 thể hiện hộ ông Nguyễn Trí Thanh quản L, sử dụng thửa đất 1370, tờ bản đồ số 20, diện tích 828m² (trong đó có 360m² đất ở và 468m² đất vườn) tại thôn T, xã T, huyện L. Năm 1993 thửa đất trên đã được UBND huyện L cấp GCNQSDĐ cho hộ ông Nguyễn Trí T4. Năm 2003, UBND xã T đo đạc bản đồ địa chính chính quy, thửa đất trên thể hiện là thửa số 64, tờ bản đồ 21, diện tích 1.048,2m². Nguyên đơn xác định năm 1997 đã nhận chuyển nhượng thửa đất trên của ông T4, có hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 01/8/1997. Ngày 01/6/2004 ông Nguyễn Văn C và bà Vũ Thanh H5 là vợ ông C có đơn xin cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất số 64, tờ bản đồ 21, diện tích 1.048,2m², ngày 24/8/2004 UBND huyện L đã cấp GCNQSDĐ số P762367 cho hộ ông Nguyễn Văn C đối với thửa đất trên.

[6]. Thửa đất ông Nguyễn Văn K đang sử dụng có nguồn gốc là đất của bố, mẹ đẻ là ông Nguyễn Văn U (Nguyễn Quốc U1), cụ Giáp Thị V. Theo hồ sơ địa chính xã T lập năm 1993, tại sổ mục kê, sổ địa chính, bản đồ địa chính thể hiện hộ ông Nguyễn Văn U quản lý, sử dụng thửa đất số 467, tờ bản đồ số 20, diện tích 1.673m² (trong đó có 360m² đất ở và 1.313m² đất vườn) tại thôn T, xã T, huyện L, tỉnh Bắc Giang. Năm 1993, UBND huyện L đã cấp GCNQSDĐ cho hộ ông Nguyễn Văn U với tổng diện tích đất là 4,485m², trong đó có thửa đất 467 nêu trên. Năm 2003 UBND xã T đo đạc bản đồ địa chính chính quy, thửa đất 467, diện tích 1673m² được tách thành các thửa gồm: thửa đất số 45, tờ bản đồ số 21, diện tích 983,1m²; thửa đất số 39, tờ bản đồ số 21, diện tích 312,5m². Ngày 24/8/2004 hộ ông Nguyễn Văn U (Nguyễn Quốc U1) được UBND huyện L cấp đổi GCNQSDĐ đối với thửa đất số 45, tờ bản đồ số 21, diện tích 983,1m². Năm 2006, ông U1, bà V lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho con gái Nguyễn Thị C1 diện tích đất 132m² thuộc thửa đất số 45. Ngày 02/01/2006, bà C1 có đơn xin cấp GCNQSDĐ và đã được UBND huyện L cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất số 74, tờ bản đồ số 21, diện tích 132m². Phần diện tích đất còn lại, ngày 15/01/2007, hộ ông U1, bà V được UBND huyện L cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất số 45, diện tích 851,1m². Ngày 16/5/2012, ông U1, bà V có đơn đề nghị tách thửa đất trên thành thửa số 81, diện tích 741,9m² (trong đó 118,8m² đất ở và 623,1m² đất vườn) và thửa đất số 82, diện tích 109,2m² đất ở. Ngày 22/6/2012, ông U1, bà V lập hợp đồng tặng cho ông Nguyễn Văn K thửa đất số 81, tờ bản đồ số 21, diện tích 741,9m² và lập hợp đồng tặng cho bà Nguyễn Thị V2 thửa đất số 82, tờ bản đồ 21, diện tích 109,2m² (đất ở). Ngày 07/8/2012 ông K và bà V2 được UBND huyện L cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất được bố, mẹ tặng cho.

[7]. Căn cứ kết quả xác minh, kết quả trả lời của UBND xã T, kết quả đo đạc, kiểm tra bản đồ địa chính năm 1993 thì thấy phần diện tích đất ông C xác định là lỗi đi chung thuộc thửa đất số 467, tờ bản đồ số 20 của hộ ông Nguyễn Văn U sử dụng từ trước năm 1993. Theo kết quả đo đạc hiện trạng và bản đồ địa

chính chính quy năm 2003 thì phần diện tích lối đi này có thể hiện trên bản đồ và được tách ra khỏi thửa đất số 45, tờ bản đồ số 21 và có thể hiện lối đi dẫn vào thửa đất số 64, tờ bản đồ số 21 của hộ ông Nguyễn Văn C, tuy nhiên phần đất này cũng không thuộc thửa đất của hộ ông Nguyễn Văn C được cấp GCNQSDĐ năm 2004. Đến nay, không có tài liệu, chứng cứ nào thể hiện ông Nguyễn Văn U đã nhất trí tách phần diện tích đất trên từ thửa đất của gia đình mình để sử dụng làm lối đi chung với thửa đất liền kề hoặc là làm đường giao thông của thôn. Trên thực tế sử dụng thì đây là lối cổng đi từ đường chính vào nhà ở của gia đình ông U, ông K. Phần lối đi này nằm hoàn toàn trong thửa đất của gia đình ông U sử dụng từ trước đến nay. Kết quả thẩm định tại chỗ cũng cho thấy lối đi này không kết nối đến thửa đất số 64, tờ bản đồ số 21 của hộ ông C, phần cuối giáp với thửa đất nhà ông C hiện tồn tại các công trình xây dựng, trong đó có khu chăn nuôi được ông U xây dựng từ trước năm 1993 hiện vẫn do gia đình ông U, ông K sử dụng. Ông U, ông K xác định không cho ông C phần đất này, cũng không đồng ý dành phần diện tích đất là lối đi của riêng gia đình làm lối đi chung với ông C. Kết quả xác minh tại chính quyền địa phương, người dân có đất xung quanh, liền kề với thửa đất của ông C sử dụng và ông Nguyễn Văn T2 đều xác định trước khi ông C sử dụng đất, thửa đất của ông T2 có lối đi cùng với các hộ ông Q1, hộ bà V1, ông D, không sử dụng lối đi qua nhà ông U. Như vậy, việc ông C cho rằng phần diện tích đất (3m x 31m) như ông C trình bày là lối đi chung của gia đình ông và gia đình ông K là không có căn cứ. Thực tế ông C có thể mở đường đi theo lối đi trước đây do gia đình ông T2 sử dụng. Hơn nữa, theo bản đồ địa chính năm 2003, GCNQSDĐ đã cấp cho hộ ông K thì lối đi này cũng không thuộc thửa đất số 81, tờ bản đồ số 21 của ông K được ông U tặng cho, nên vẫn thuộc quyền sử dụng của ông U theo GCNQSDĐ được cấp năm 1993. Do vậy, ông C yêu cầu công nhận phần diện tích lối đi của gia đình ông K (3m x 31m) là lối đi chung, yêu cầu ông K tháo dỡ công trình trên lối đi, chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất của gia đình ông, trả lối đi chung là không có căn cứ nên Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông C là có căn cứ.

[8]. Đối với việc ông C kháng cáo đề nghị không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn U, HĐXX thấy: Ông Nguyễn Văn U có yêu cầu độc lập đề nghị tuyên bố “Giấy nhượng lại quyền sử dụng đất ở” đề ngày 01/8/1997 giữa ông Nguyễn Văn T2 và ông Nguyễn Văn C vô hiệu vì cho rằng thửa đất số 64, tờ bản đồ số 21, diện tích 1.048,2 m² của hộ ông Nguyễn Văn C được cấp GCNQSDĐ số P762367 ngày 24/8/2004 đã cấp chồng vào một phần diện tích đất của thửa đất số 467, tờ bản đồ số 20 của gia đình ông U đã sử dụng và được cấp GCNQSDĐ từ năm 1993, diện tích đất cấp chồng vào là 202m², trong đó theo GCNQSDĐ, bản đồ địa chính, sổ địa chính thì thửa đất số 1370, tờ bản đồ số 20 của ông Nguyễn Chí T1 chỉ có 828m², nhưng theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T1 và ông C lập năm 1997 thể hiện phần diện tích đất ông T1 chuyển nhượng cho ông C là 1048,2m², diện tích đất chênh lên là do đã đo đạc lên thửa đất của ông U.

[9]. Căn cứ lời khai của các đương sự, kết quả xác minh, GCNQSDĐ số C499726, bản đồ địa chính, sổ mục kê, sổ địa chính lập năm 1993 thì thửa đất số 1370, tờ bản đồ số 20, diện tích 828m² (trong đó có 360m² đất ở và 468m² đất vườn) tại thôn T, xã T, huyện L (nay là xã T, tỉnh Bắc Ninh) đã được UBND huyện L cấp GCNQSDĐ cho hộ ông Nguyễn Trí T4 ngày 30/12/1993. Cùng thời điểm năm 1993, hộ ông Nguyễn Văn U (Nguyễn Quốc U1) được UBND huyện L cấp GCNQSDĐ số C499710 đối với thửa đất số 467, tờ bản đồ số 20, diện tích 1673m² (trong đó có 360m² đất ở và 1313m² đất vườn). Ngày 01/8/1997 giữa ông Nguyễn Văn T2 (Nguyễn Chí T1) và ông Nguyễn Văn C có lập “Giấy nhượng lại quyền sử dụng đất ở” với nội dung ông T1 chuyển nhượng thửa đất số 1370, tờ bản đồ số 20 cho ông C. Ngày 24/8/2004 hộ ông Nguyễn Văn C được UBND huyện L cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất số 64, tờ bản đồ số 21, diện tích 1048,2m² (theo bản đồ địa chính chính quy năm 2003), cũng chính là thửa đất số 1370, tờ bản đồ số 20 theo bản đồ năm 1993 của hộ ông Nguyễn Trí T4. Như vậy, phần diện tích đất được cấp cho hộ ông C năm 2004 có tăng về diện tích so với GCNQSDĐ cấp cho hộ ông Nguyễn Trí T4 năm 1993. Căn cứ kết quả chồng ghép bản đồ địa chính, sơ đồ thửa đất giữa năm 2004 và năm 1993 thì thấy có một phần diện tích của thửa đất hộ ông C được cấp GCNQSDĐ năm 2004 đã cấp chồng lấn sang thửa đất số 467, tờ bản đồ số 20 của hộ ông Nguyễn Văn U được cấp GCNQSDĐ năm 1993, diện tích chồng lấn là 165m², hình thể thửa đất theo bản đồ địa chính năm 2003 đã có thay đổi so với bản đồ địa chính năm 1993. Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, UBND huyện L và UBND xã T tại các văn bản nêu ý kiến, quan điểm đều xác định “*Thửa đất số 64, tờ bản đồ số 21, diện tích 1048,2m² do UBND huyện L cấp GCNQSDĐ cho hộ ông C có chồng chéo vào một phần diện tích đất của hộ ông U được cấp GCNQSDĐ năm 1993 đối với thửa đất số 467, tờ bản đồ số 20, diện tích 1673m²*”. Xem xét tài liệu có trong hồ sơ cấp GCNQSDĐ cho hộ ông C năm 2004 thì không có tài liệu nào thể hiện khi lập hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông T4 và ông C năm 1997 hoặc khi ông C, bà H5 làm hồ sơ đề nghị UBND huyện cấp GCNQSDĐ năm 2004 thì ông U, bà V có văn bản chuyển nhượng, tặng cho vợ chồng ông C, ông T4 phần diện tích đất trên. Hơn nữa, năm 2003 UBND xã T mới thực hiện đo đạc bản đồ địa chính chính quy, thửa đất mới thể hiện hình thể và diện tích đất như GCNQSDĐ cấp cho hộ ông Nguyễn Văn C năm 2004, nên năm 1997 ông T4 và ông C đã có hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất 1048,2m² là không phù hợp với diện tích đất thuộc quyền sử dụng của ông T4, bà H4 theo GCNQSDĐ đã cấp cho hộ ông T4 năm 1993, cũng không phù hợp hiện trạng thực tế của thửa đất tại thời điểm chuyển nhượng. Do đó có căn cứ để xác định việc ông T4 và ông C chuyển nhượng diện tích đất 1048,2m² (theo kết quả đo đạc, chồng ghép bản đồ thì có 165m² đất của hộ ông U đã được cấp GCNQSDĐ năm 1993) sau đó UBND huyện L đã cấp GCNQSDĐ cho hộ ông C đã xâm phạm đến quyền sử dụng đất hợp pháp của hộ ông Nguyễn Văn U. Do vậy hợp đồng chuyển nhượng đất thể hiện tại “Giấy nhượng lại quyền sử dụng đất ở” giữa ông T4 và ông C bị vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật theo quy định tại 130, 131, 137 Bộ luật dân sự năm

1995; điều 117, điều 122, điều 123 Bộ luật dân sự năm 2015. Toà án cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn U là có căn cứ.

[10]. Đối với việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, cấp sơ thẩm đã giải thích cho các đương sự nhưng các đương sự đều không yêu cầu giải quyết nên cấp sơ thẩm không xem xét, HĐXX thấy là phù hợp. Do đó trường hợp sau này các đương sự có tranh chấp, có quyền khởi kiện để yêu cầu giải quyết theo quy định của pháp luật.

[11]. Đối với GCNQSDĐ số P772367, số vào sổ cấp GCNQSDĐ số 01314/QSDĐ/QĐ1695 QĐ/UB(H) do UBND huyện L cấp ngày 24/8/2004 cho hộ ông Nguyễn Văn C, ngày 11/5/2021 chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện L xác nhận chỉnh lý biến động tên ông Nguyễn Văn C và bà Vũ Thanh H5, HĐXX thấy cấp sơ thẩm nhận định tại phiên toà các đương sự không đề nghị Toà án giải quyết huỷ GCNSĐĐ nên không xem xét và xác định GCNQSDĐ cấp cho hộ gia đình ông C đã được chuyển dịch cho người khác bằng một giao dịch dân sự phân chia tài sản chung, nên không đủ điều kiện để thu hồi hoặc huỷ bỏ là không đúng với quy định tại điều 34 Bộ luật tố tụng dân sự và quy định của Luật đất đai hiện hành. Xét giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/8/1997 giữa ông C và ông T4 bị vô hiệu do đã xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp của chủ thể khác, căn cứ điều 34 Bộ luật tố tụng dân sự, điều 133, 136, 152 Luật đất đai năm 2024; Nghị định số 101/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2024 của Chính phủ quy định về Điều tra cơ bản đất đai; đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và hệ thống thông tin đất đai; Nghị định số 151/2015 ngày 12/6/2025 quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương hai cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai, HĐXX thấy cần phải huỷ xác nhận biến động và huỷ GCNQSDĐ nêu trên, do đó Cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện việc thu hồi, huỷ GCNQSDĐ, huỷ biến động về quyền sử dụng đất khi nhận được bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật của Toà án. Các đương sự có quyền đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục huỷ các biến động về quyền sử dụng đất và đăng ký lại quyền sử dụng đất theo quy định của Luật đất đai.

[12]. Ông Nguyễn Văn C và luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của ông C cho rằng bản án sơ thẩm có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, sử dụng chứng cứ không khách quan, không đánh giá đúng nội dung, đưa thiếu người tham gia tố tụng là UBND xã T, con của ông T4, bà H4, các con của ông U, bà V. HĐXX thấy Toà án cấp sơ thẩm đã đưa UBND xã T tham gia tố tụng nên luật sư nêu như trên là không đúng. Đối với ông T4, bà H4 không có yêu cầu giải quyết về hợp đồng và hậu quả của hợp đồng vô hiệu nên không cần thiết phải đưa các con ông T4, bà H4 tham gia tố tụng. Đối với các con của bà V, ông U, xét thấy bà V đã chết, ông U chỉ yêu cầu tuyên bố giao dịch vô hiệu, không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, do đó không ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của các người con khác của bà V, ông U, đồng thời tại cấp phúc thẩm, những người con khác của ông U, bà V là bà D1, ông Q, bà V1 có mặt, bà C1, bà T3, bà V2 vắng mặt nhưng đều có văn bản nêu ý kiến nhất trí

với yêu cầu độc lập của ông U, không yêu cầu gì khác, do đó HĐXX không chấp nhận ý kiến của ông C và luật sư về nội dung này. Đối với việc luật sư và ông C xác định Toà án cấp sơ thẩm đã giải quyết vượt quá yêu cầu của ông U, HĐXX thấy ông U có yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự giữa ông T4 và ông C vô hiệu, đã xem xét, giải quyết yêu cầu của ông Nguyễn Văn U theo đúng quy định, trong phạm vi yêu cầu khởi kiện, do đó ý kiến của luật sư, ông C nêu là không có căn cứ nên không chấp nhận.

[13]. Từ 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 ông Nguyễn Văn C. 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.

[14]. Về án phí phúc thẩm: Căn cứ điều 148 BLTTDS; điểm đ khoản 1 Điều 12; Khoản 2 Điều 29 Nghị quyết 326/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. Ông C là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

[15]. Đối với 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 BLTTDS;

Căn cứ Điều 130, 131, 137 Bộ luật dân sự năm 1995; điều 117, 122, 123, 407 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 73, 74 Luật đất đai năm 1993; Điều 98, 99, 100, 203 luật Đất đai năm 2013; Điều 26, 27, 45, 133, 136, 152, 235, 236 Luật Đất đai năm 2024. Điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 26; Điều 27; Khoản 2 điều 29 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.

2. Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn C. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 60/2025/DS-ST ngày 20/9/2025 của Toà án nhân dân khu vực 4 – Bắc Ninh.

Xử:

+ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn C về việc xác định lối đi có chiều rộng 3m, chiều dài 31m thuộc thửa đất số 467, tờ bản đồ số 20, diện tích 1.673m² (trong đó 360m² đất ở, 1.313m² đất vườn) tại thôn T, xã T, huyện L, tỉnh Bắc Giang (nay là thôn T, xã T, tỉnh Bắc Ninh) được UBND huyện L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C499710 ngày 30/12/1993 cho hộ ông Nguyễn Văn U là lối đi chung và không chấp nhận yêu cầu của ông C buộc ông Nguyễn Văn K phải tháo dỡ, di dời các công trình xây dựng trên lối

đi, chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất, trả lại lối đi chung cho gia đình ông Nguyễn Văn C.

+ Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn U: Tuyên bố giao dịch dân sự tại “Giấy nhượng lại quyền sử dụng đất ở” đề ngày 01/8/1997 được ký kết giữa ông Nguyễn Chí T1 và ông Nguyễn Văn C đối với diện tích đất 1048,2m² (trong đó có 360m² đất ở và 688,2m² đất vườn) tại thửa đất số 64, tờ bản đồ số 21, địa chỉ thôn T, xã T, huyện L, tỉnh Bắc Giang (nay là thôn T, xã T, tỉnh Bắc Ninh) vô hiệu.

Cơ quan nhà nước có thẩm quyền căn cứ kết quả giải quyết của Toà án thực hiện việc thu hồi, huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P772367, số vào sổ cấp GCNQSDĐ số 01314/QSDĐ/QĐ1695 QĐ/UB(H) do UBND huyện L cấp ngày 24/8/2004 cho hộ ông Nguyễn Văn C, ngày 11/5/2021 được chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện L xác nhận chỉnh lý biến động tên ông Nguyễn Văn C và bà Vũ Thanh H5, khi nhận được bản án có hiệu lực pháp luật của Toà án.

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

+ Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Văn C phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng là 18.000.000 (mười tám triệu) đồng, xác nhận ông C đã nộp xong.

+ Về án phí: Ông Nguyễn Văn C được miễn án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả ông Nguyễn Văn C 2.500.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0005714 ngày 28/9/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lạng Giang, nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 4 - Bắc Ninh.

Trường hợp Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa 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 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo 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 4 - Bắc Ninh;
- THADS tỉnh Bắc Ninh;
- Các đương sự;
- Lưu HS; VP.

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

Nguyễn Thị Hằng