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

Bản án số: 181/2026/DS-PT
Ngày: 27 tháng 5 năm 2026
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận 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

Ông Nguyễn Việt Hùng

- 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: ông Lương Thất Tùng- Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 5 năm 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 31/2026/TLPT- DS ngày 03 tháng 3 năm 2026 về việc *"Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"*; do Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2025/DS-ST ngày 30 tháng 12 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 9 - Bắc Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa án ra xét xử số 132/2026/QĐ-PT ngày 15 tháng 4 năm 2026 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* ông Cát Thành Đ, sinh năm 1952; Địa chỉ: thôn N, xã N, tỉnh Bắc Ninh.

- *Bị đơn:* Ông Cát Trọng Đ1, sinh năm 1977; Địa chỉ: Tổ B Q, phường T, tỉnh Sơn La.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Cát Trọng Đ1*:* Công ty L4

Địa chỉ: Số E N, phường K, tỉnh Bắc Ninh.

Đại diện theo pháp luật: Ông Trần Văn T- Giám đốc.

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

1. Bà Cát Thị H, sinh năm 1969; Địa chỉ: thôn P, xã N, tỉnh Bắc Ninh.

2. Bà Cát Thị H1, sinh năm 1969; Địa chỉ: thôn N, xã N, tỉnh Bắc Ninh (Đã bị Toà án nhân dân khu vực 9 - Bắc Ninh tuyên bố mất tích).

3. Ông Cát Tiến C, sinh năm 1975. Địa chỉ: Tổ B, phường T, tỉnh Sơn La.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Cát Tiến C*:* bà Cát Thị H, sinh năm 1969; Cùng Địa chỉ: thôn P, xã N, tỉnh Bắc Ninh.

4. Ông Cát Trọng L, sinh năm 1979; Địa chỉ: Tổ B, phường T, tỉnh Sơn La.

5. Bà Cát Thị B, sinh năm 1985; Địa chỉ: Tổ B, phường T, tỉnh Sơn La.

6. Bà Cát Thị Ngọc B1, sinh năm 1987; Địa chỉ: số nhà A, Tổ H, phường T, tỉnh Sơn La.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Cát Trọng L*, bà* Cát Thị B*, bà* Cát Thị Ngọc B1*:* bà Cát Thị H, sinh năm 1969; Cùng Địa chỉ: thôn P, xã N, tỉnh Bắc Ninh.

7. Chủ tịch UBND xã N, tỉnh Bắc Ninh.

8. Ông Cát Thành Đ2, sinh năm 1981 và bà Vũ Thị N, sinh năm 1981; Địa chỉ: thôn N, xã N, tỉnh Bắc Ninh.

9. Bà Bạch Thị D, sinh năm 1954; Địa chỉ: thôn N, xã N, tỉnh Bắc Ninh.

- *Người kháng cáo:* bà Cát Thị H, ông Cát Trọng Đ1.

(Ông Cát Trọng Đ1, bà Cát Thị H, ông Trần Văn T có mặt; những người tham gia tố tụng khác vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản ghi lời khai và tại phiên toà nguyên đơn, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày:

Thửa đất có diện tích 481m^2 tại thôn N, thị trấn N (nay được thể hiện trên bản đồ địa chính là thửa số 69, tờ bản đồ 17, diện tích 505m^2) có nguồn gốc là của vợ chồng ông Bạch Văn D1 và bà Trần Thị T1. Năm 1986, Ông D1 bà T1 vào Đắk Lắk làm ăn kinh tế, không có nhu cầu sử dụng nhà đất, ông D1, bà T1 đã bán lại thửa đất, nhà và công trình tài sản có trên đất cho ông Cát Thành Đ. Việc mua bán nhà đất nêu trên được thể hiện qua hai văn bản đó là: "Văn bản nhượng mảnh đất vườn" đề ngày 20/11/1986 - Văn bản này thể hiện nội dung hai bên mua bán, chuyển nhượng nhà đất cho nhau, có xác nhận của UBND xã N và "Biên bản nhượng mảnh đất vườn" đề ngày 20/11/1986 - Văn bản này thể hiện nội dung hai bên mua bán, chuyển nhượng nhà đất cho nhau, thể hiện nội dung các bên trả tiền mua bán đất cho nhau bằng vàng, việc quy vàng ra tiền, thóc, quá trình trả tiền mua bán đất, thời hạn trả tiền.... có chữ ký xác nhận hoặc điểm chỉ của nhiều người làm chứng. Việc thanh toán, tiền vàng mua nhà đất được thực hiện theo đúng nội dung đã thỏa thuận trong "Biên bản nhượng mảnh đất vườn" đề ngày 20/11/1986. Ngay sau khi lập giấy tờ mua bán nhà, đất ngày 20/11/1986 xong, vợ chồng ông D1 đã bàn giao toàn bộ nhà, đất, công trình tài sản trên đất cho ông Đ quản lý, sử dụng. Khuôn viên thửa đất,

nhà, công trình tài sản trên đất từ thời điểm năm 1986 đến nay vẫn giữ nguyên hiện trạng, không có gì biến động, thay đổi, chỉ sau này khi nhà nước làm đường, mở rộng đường thì ông Đ có hiến một phần diện tích đất làm đường giao thông.

Năm 2000 khi nhà nước có chủ trương kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông Đ cùng lúc đã đi kê khai để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 3 thửa đất: Thửa đất có diện tích 344m^2, thửa đất có diện tích 556m^2, thửa đất có diện tích 481m^2. Do sợ chính sách của địa phương thời đó, nếu như ông Đ có quá nhiều diện tích đất ở thì sẽ ảnh hưởng đến việc chia diện tích đất canh tác nông nghiệp của gia đình nên ông Đ nhờ ông Đ3 đứng tên hộ trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ông Đ3 đồng ý, ông Đ đã kê khai thửa đất có diện tích 481m^2 mang tên ông Đ3 là anh trai mình. Khi được cấp giấy thì giấy tờ đất vẫn do ông Đ quản lý, vì nghĩ là anh em trong nhà không có tranh chấp gì nên ông chưa có điều kiện đi làm sổ đỏ lại.

Về quá trình quản lý, sử dụng đất ông Đ *trình bày:*

Sau khi mua được nhà, đất, cùng năm 1986, ông đóng gạch đốt lò trên thửa đất để xây nhà, làm thêm khu chăn nuôi, khu bếp và nhà vệ sinh. Cũng trên thửa đất này thì mẹ ông là bà Lê Thị L1 có sang ở thửa đất khoảng 01 năm. Sau đó do tuổi cao, sức yếu cụ L1 lại về ở với gia đình ông.

Năm 2011, ông cho vợ chồng con trai là Cát Thành Đ2 và Vũ Thị N ra ở riêng, khi ra ở riêng, vợ chồng anh Đoàn P ngôi nhà cấp 4 lợp ngói ba gian cùng một số công trình, tài sản trên đất để xây ngôi nhà cấp 4 hiên tây (khung nhà, vì kèo làm bằng gỗ, phía trên nhà lợp ngói, hiên trần), công trình phụ bao gồm nhà tắm, nhà bếp, nhà vệ sinh; 01 quán tạp hóa, sân thềm, cổng, tường bao quanh đất. Quá trình quản lý, sử dụng thửa đất, phá dỡ, xây mới công trình tài sản trên đất qua các thời gian từ năm 1986 đến nay không xảy ra bất cứ tranh chấp gì, gia đình ông Đ3, các con ông Đ3 đều biết việc này và cũng không có ý kiến gì tranh chấp hay phản đối. Thửa đất tranh chấp do gia đình ông quản lý, sử dụng đất ổn định từ trước đến nay, vợ và các con ông Đ3 không có bất cứ tranh chấp gì, ý kiến gì về việc quản lý, sử dụng thửa đất của gia đình ông.

Cách đây khoảng 03 năm khi có nhu cầu chuyển đổi từ sổ đỏ sang sổ hồng do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Đ3 nên không đi làm được, anh Đ1 là con anh Đ3 biết được thửa đất đang tranh chấp do bố mình đứng tên nên anh Đ1 muốn lấy lại ½ diện tích đất này, các bên xảy ra tranh chấp từ đó. Ông Đ3 khi còn sống cũng vẫn xác nhận thửa đất tranh chấp là của ông, giữa ông và ông Đ3 không có bất cứ thỏa thuận gì liên quan đến việc tặng cho thửa đất.

Việc gia đình anh Đ1, ông N1 trình bày ông Đ3 có gửi tiền về để nhờ ông Đ mua đất là không có. Ông không hề nhận một đồng tiền nào từ ông Đ3 để mua đất. Ông Đ3 gửi tiền về cho cụ L1 vừa là gửi về biếu mẹ, vừa là để mẹ nuôi con cho mình.

Ông nhất trí với lời trình bày của bà H, ông N1, anh Đ1 về những người vợ của ông Đ3 là bà L2, bà T2, bà T3 và các con đẻ của ông Đ3 là bà H, bà H1, anh Đ1,

anh L, anh C, chị B, chị B1. Ngoài ra ông Đ3 không có con nuôi hoặc con riêng hợp pháp nào khác.

Ông Đ khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết:

Công nhận quyền sử dụng thửa đất có diện tích 481m^2 tại thôn N, xã N, tỉnh Bắc Ninh cho ông Cát Thành Đ.

Huỷ bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện G (cũ) cấp năm 2000 cho hộ ông Cát Văn Đ3.

Về án phí và chi phí tố tụng: Ông đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật. Ngoài ra ông Đ không có bất cứ yêu cầu gì khác.

Bị đơn là anh Cát Trọng Đ1***, người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn, bà*** Cát Thị H ***quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà trình bày:***

Ông Cát Văn Đ3 (chết năm 2004) lấy người vợ đầu là bà Lê Thị L2 (chết năm 1981). Ông Đ3, bà Lục S được 2 người con là Cát Thị H và Cát Thị H1 (đã bị tuyên bố mất tích). Sau khi bà L2 chết, năm 1974 ông Đ3 lấy người vợ thứ hai là bà T2 (chết năm 1981). Ông Đ3 và bà T2 sinh được 3 người con là: Cát Tiến C, Cát Trọng Đ1, Cát Trọng L. Sau khi bà T2 chết, năm 1983, ông Đ3 kết hôn với bà Lương Thị T3 (chết năm 2023). Ông Đ3 và bà T3 sinh được hai người con là Cát Thị B và Cát Thị Ngọc B1. Ông Đ3 từ khi lớn lên, đi làm ăn xa, xây dựng gia đình và sinh sống ổn định đến khi qua đời tại Sơn La, không có thời gian nào sinh sống ở quê nhà. Vợ và các con ông Độ sinh S1 cùng ông Đ3. Thỉnh thoảng ở quê có việc ông mới về quê chơi.

Thửa đất có diện tích 481m^2 tại thôn N, xã N đã được UBND huyện G (cũ) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Cát Văn Đ3. Việc UBND huyện G cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất có diện tích 481m^2 tại thôn N, xã N, huyện G nêu trên là hoàn toàn đúng quy định của pháp luật, không ai có bất cứ ý kiến gì thắc mắc.

Về nguồn gốc thửa 481m^2 tại thôn N: Năm 1982, ông Đ3 đã bán toàn bộ tài sản của ông Đ3, bà T2 ở Sơn La được 500.000đ và gửi số tiền 500.000đ này cho mẹ ruột là bà Lê Thị L1 vào ngày 28/10/1982 để nhờ cụ L1 ở quê mua đất, mua nhà giúp. Tuy nhiên, khi gửi tiền về cụ L1 vẫn giữ số tiền này mà chưa mua nhà, mua đất hộ ông Đ3. Cuối năm 1986, khi vợ chồng ông D1, bà T1, người cùng quê ở thôn N vào nam làm kinh tế, có nhu cầu bán nhà, đất; ông Đ3 không có nhà, cụ L1 giao quyền cho ông Đ đứng tên giao dịch và mua bán nhà, đất có diện tích 481m^2 đất nêu trên. Do vậy, toàn bộ giao dịch mua bán nhà, đất có diện tích 481m^2 tại thôn N nêu trên hoàn toàn do ông Đ đứng ra giao dịch, mua bán với ông D1, bà T1. Giá cả mua bán nhà, đất trên tại thời điểm đó là 55.000đ. Phù hợp với số tiền ông Đ3 gửi về năm 1982 để mua đất (Năm 1982 gửi về 500.000đ, nhưng đến năm 1985, nhà nước có chính sách đổi tiền "10 đồng ăn 1" tức là 500.000đ đổi được 50.000đ).

Sau khi mua được nhà, đất, cụ L1, bà H, bà H1 có ra ở tại nhà đất mua của vợ chồng ông D1. Năm 1988, bà H đi lấy chồng. Năm 1996, bà Cát Thị H1 bỏ đi biệt tích khỏi địa phương. Sau năm 1996, ông Đ đón cụ L1 về nhà ông Đ ở cùng. Đến

năm 2000, ông Đ chịu trách nhiệm thay ông Đ3 đứng ra kê khai và làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã mua của vợ chồng ông D1 cho ông Đ3. Trong đơn xin cấp giấy ông Đ thể hiện nội dung là cấp giấy cho hộ ông Đ3, nếu sai ông Đ hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật.

Do vậy căn cứ vào hồ sơ kê khai xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích 481m^2 đất nêu trên cho hộ ông Cát Văn Đ3. Tuy nhiên, do thời điểm này ông Độ sinh S1 ở Sơn La, cụ L1 đã già cả nên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông Đ giữ. Năm 2003, mẹ ông Đ3 là cụ L1 chết, năm 2004 ông Cát Văn Đ3 chết, năm 2023 bà T3 chết. Những người này là người làm chứng cho việc ông Đ3 gửi tiền về nhờ ông Đ mua đất. Nên kể từ sau thời điểm những người này chết, ông Đ mới xảy ra tranh chấp.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Đ, anh Đ1, bà H có quan điểm như sau: Thửa đất có diện tích 481m^2 nêu trên là do ông Đ3 gửi tiền về mua, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã mang tên ông Đ3, hiện nay ông Đ3 và các bà vợ đã chết, bố mẹ ông Đ3 cũng đã chết trước thời điểm ông Đ3 chết, nên thửa đất có diện tích 481m^2 tại thôn N, xã N thuộc di sản thừa kế của các con ông Đ3. Đề nghị Tòa án bác mọi yêu cầu khởi kiện của ông Đ. Đề nghị Tòa án công nhận bà Cát Thị H, Cát Tiến C, Cát Trọng Đ1, Cát Trọng L, Cát Thị B, Cát Thị Ngọc B1, bà Cát Thị H1 (Do bà Cát Thị H đại diện) được quyền sử dụng thửa đất có diện tích 481m^2 đất tại thôn N Yêu cầu ông Đ, ông Đ2 và các thành viên có liên quan tháo dỡ toàn bộ công trình, tài sản xây dựng trên đất để trả lại thửa đất nêu trên cho các con của ông Đ3. Về án phí và chi phí tố tụng: Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Đ2***, chị*** N ***trình bày****:* Nhất trí với yêu cầu khởi kiện của ông Đ và không có bất cứ yêu cầu gì bổ sung. Đề nghị Toà án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Đ.

Chủ tịch UBND xã N ***có ý kiến liên quan đến yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông*** Đ***:***

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 440165, được UBND huyện G cấp cho hộ ông Cát Văn Đ3, ngày 26/10/2000 theo Quyết định số 300/QĐ-UB, ngày 26/10/2000;

- Về trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên đảm bảo đúng quy định pháp luật.

- Trong danh sách kèm theo Quyết định cấp giấy chứng nhận thể hiện hộ ông Cát Văn Đ3 được cấp tổng 481m^2, trong đó có 360m^2 đất ở, 121m^2 đất vườn; nhưng trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 440165 có viết sai về mục đích, diện tích trên giấy chứng nhận thể hiện mục đích T, diện tích 481m^2. Còn trong quá trình giải quyết vụ án nếu Tòa án qua xác minh, thu thập tài liệu chứng cứ mà phát hiện có những tình tiết, sự kiện mới, đề nghị Tòa án căn cứ vào các quy định của pháp luật để giải quyết vụ án.

Tòa án đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc thửa đất số 69, tờ bản đồ số 17 tại thôn N, xã N***. Kết quả như sau:***

Toàn bộ tài sản, công trình trên đất hiện nay do vợ chồng anh Đ2 chị N là con ông Đ quản lý, sử dụng. Trong đó có 01 ngôi nhà gỗ cấp 4 lợp ngói do anh Đ2, chị N làm năm 2011; 01 lán lợp tôn chống nóng phía trước nhà ngói cấp 4 làm năm 2022; Khu nhà bếp, nhà vệ sinh lợp tôn chống nóng làm năm 2014; Phần sân trụ cổng, tường bao quanh đất, có phần được làm mới năm 2022 có phần được làm từ năm 2014; Một số cây ăn quả, rau màu và lâm lộc trên đất.

Tại buổi xem xét, thẩm định tại chỗ tất cả các đương sự đều thừa nhận khi ông Đ mua đất của vợ chồng ông D1 thì trên đất có 01 ngôi nhà tranh lợp mái dạ từ trước. Năm 1988, ông Đ đóng gạch trên đất và xây thêm 01 ngôi nhà nhỏ giáp với đường. Hiện nay toàn bộ công trình, tài sản này không còn. Việc ông Đ quản lý, sử dụng, xây mới công trình, tài sản trên đất, sau đó ông Đ cho anh Đ2 chị N quản lý, sử dụng, xây mới công trình tài sản trên đất từ trước đến nay không ai có ý kiến gì phản đối.

Về phần diện tích chênh lệch 481m^2 ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 505m^2 theo hồ sơ kỹ thuật thửa đất, bản đồ chính quy của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, hiện trạng sử dụng đất: Toà án đã có biên bản xác minh với UBND xã N, nội dung cụ thể như sau: Chênh lệch diện tích 481m^2 và 505m^2 là sai số giữa đo máy và đo tay giữa các thời kỳ. Hiện trạng thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ trước đến nay vẫn không thay đổi về vị trí, giáp ranh, tứ cận xung quanh, không tranh chấp về ranh giới với các hộ liền kề.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2025/DS-ST ngày 30 tháng 12 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 9- Bắc Ninh đã tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Cát Thành Đ.

- Công nhận ông Cát Thành Đ là người được quyền sử dụng hợp pháp đối với thửa đất có diện tích 481m², địa chỉ tại thôn N, xã N, tỉnh Bắc Ninh *(Nay là thửa đất số 69, tờ bản đồ địa chính số 17, diện tích 505m^2 tại* thôn N, xã N, tỉnh Bắc Ninh*).*

Đối với phần diện tích đất tăng thêm so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không có tranh chấp, đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xác nhận do sai số đo máy và đo tay qua các thời kỳ. Ông Đ được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký đất đai theo quy định của pháp luật.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 440165, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 02/QSDĐ/300 QĐ- H do UBND huyện G, tỉnh Bắc Ninh cũ cấp ngày 26/10/2000 cho hộ ông Cát Văn Đ3.

Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền căn cứ vào quyết định của Toà án có trách nhiệm làm thủ tục thu hồi, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Cát Thành Đ cho phù hợp với kết quả giải quyết của Toà án.

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 14/01/2026, bị đơn bà Cát Thị H, ông Cát Trọng Đ1 có đơn kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

+ Bị đơn ông Cát Trọng Đ1 trình bày: Năm 1982, ông Đ3 chuyển cho cụ L1 số tiền 500.000 đồng, mục đích để cụ L1 mua đất, trong biên lai chỉ thể hiện số tiền gửi mà không xác định mua đất của ai. Năm 1985, cụ L1 đổi tiền 500.000 đồng được 50.000 đồng, ông không có chứng cứ chứng minh việc cụ L1 đổi tiền. Năm 1986, ông bà Dung T4 bán nhà đất có diện tích 481m^2, cụ L1 có nhờ ông Đ mua đất hộ ông Đ3. Việc cụ L1 nhờ ông Đ mua đất không có văn bản giấy tờ gì. Ông Đ mua nhà đất với giá 50.000 đồng, ông Đ là người trả tiền. Năm 2000, ông Đ là người kê khai đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đ3, lúc này ông Đ3 đang ở Sơn La, ông Đ là người quản lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2003, ông biết ông Đ đứng tên thửa đất, có lần ông yêu cầu ông Đ giao cho ông ½ thửa đất nhưng ông Đ không đồng ý. Năm 2011, anh Đ2 phá nhà cũ và xây nhà ở như hiện nay. Tất cả tài sản trên đất là của anh Đ2. Khi anh Đ2 xây dựng tài sản trên đất thì không có tranh chấp gì. Ông giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

+ Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Cát Thị H trình bày: Bà nhất trí với lời trình bày của ông Đ1. Bà giữ nguyên kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà, sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

+ Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Cát Trọng Đ1 Luật sư Trần Văn T trình bày luận cứ, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận kháng cáo của ông Đ1, sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

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: Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của 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.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Cát Trọng Đ1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Cát Thị H; sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2025/DS-ST ngày 30 tháng 12 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 9 - Bắc Ninh về án phí và chi phí tố tụng do thay đổi tư cách tố tụng của các đương sự trong vụ án.

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] Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn và một số người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không có kháng cáo, đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt tại phiên tòa không vì lý do bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan nên căn cứ theo quy định tại điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đối với các đương sự này.

[2] Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp, thẩm quyền giải quyết vụ án là phù hợp với quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Về tư cách người tham gia tố tụng: Tại đơn khởi kiện và các tài liệu, chứng cứ kèm theo nội dung đơn khởi kiện như Biên bản hòa giải về việc tranh chấp đất đai giữa ông Cát Thành Đ và ông Cát Trọng Đ1 của UBND xã N ngày 18/01/2024 đều thể hiện nguyên đơn ông Cát Thành Đ xác định bị đơn, người trực tiếp có tranh chấp quyền sử dụng đất với ông Đ và bị ông Đ khởi kiện trong vụ án này là ông Cát Trọng Đ1. Tại thông báo về việc thụ lý vụ án số 26/TB-TLVA ngày 04/12/2024 của Tòa án nhân dân huyện Gia Bình, tỉnh Bắc Ninh (nay là Tòa án nhân dân khu vực 9-Bắc Ninh) cũng đã xác định tư cách tham gia tố tụng của ông Cát Trọng Đ1 là bị đơn và các ông, bà Cát Thị H, Cát Thị H1, Cát Tiến C, Cát Văn L3, Cát Thị B và Cát Thị B1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Qua quá trình hòa giải tiền tố tụng tại địa phương và các tài liệu, chứng cứ thu thập được trong hồ sơ vụ án thể hiện: diện tích đất tranh chấp 481m^2 thuộc thửa đất số 69, tờ bản đồ số 17 tọa lại tại thôn N, xã N, tỉnh Bắc Ninh (diện tích theo đo đạc thực tế 505m^2) đã được UBND huyện G (cũ) cấp GCNQSDĐ cho hộ ông Cát Văn Đ3 vào năm 2000. Năm 2004, ông Đ3 chết không để lại di chúc, thửa đất cũng không do gia đình ông Đ3 quản lý, sử dụng nên khi xảy ra tranh chấp với ông Cát Thành Đ, ông Cát Trọng Đ1 (là con trai ông Đ3), là người biết được nội dung sự việc tranh chấp đã trực tiếp đứng ra và ủy quyền cho bà Cát Thị H (cũng là một trong số các con của ông Đ3, sống gần địa phương có diện tích đất tranh chấp) để tham gia hòa giải tại địa phương và có yêu cầu đòi quyền lợi hợp pháp cho gia đình ông Đ3. Những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất khác của ông Đ3 đều sinh sống ở xa diện tích đất tranh chấp, không bị ông Đ khởi kiện, chỉ được thông báo về nội dung và có lời trình bày thống nhất với ý kiến của ông Đ1 về việc giải quyết vụ án, không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng để phù hợp với thực tế sự việc, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và ý kiến phản đối của bị đơn, thay đổi tư cách tố tụng của các đồng thừa kế của ông Đ3 gồm bà Cát Thị H, bà Cát Thị H1, ông Cát Tiến C, ông Cát Trọng L, bà Cát Thị B và bà Cát Thị Bích N2 từ người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thành đồng bị đơn là không đúng. Từ đó buộc các đồng bị đơn trên phải chịu án phí, chi phí tố tụng là ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự này.

Do đó, Hội đồng xét xử xét thấy cần giữ nguyên tư cách tham gia tố tụng của bị đơn là ông Cát Trọng Đ1; những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Cát Thị H, bà Cát Thị H1, ông Cát Tiến C, ông Cát Trọng L, bà Cát Thị B và bà Cát Thị

Bích N2 như Thông báo thụ lý vụ án án là có căn cứ, phù hợp với quy định tại khoản 3, khoản 4 Điều 68 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[4] Xét kháng cáo của ông Đ1, bà H:

[4.1] Các đương sự đều thừa nhận diện tích đất tranh chấp 481m^2 thuộc thửa đất số 69, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại thôn N, xã N, tỉnh Bắc Ninh (diện tích theo đo đạc thực tế 505m^2) có nguồn gốc do ông Cát Thành Đ nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông Bạch Văn D1 và bà Trần Thị T1 vào năm 1986. Việc chuyển nhượng được các bên lập thành "*Văn bản nhượng mảnh đất vườn"* và *"Biên bản nhượng mảnh đất vườn"* đề ngày 20/11/1986. Theo nội dung các văn bản chuyển nhượng đất đều thể hiện rõ việc mua bán, chuyển nhượng nhà đất giữa bên bán là ông D1, bà T1 với bên mua là ông Cát Thành Đ, phía dưới giấy chuyển nhượng thể hiện đầy đủ chữ ký, điểm chỉ, tên của người chuyển nhượng và người nhận chuyển nhượng. *Nội dung văn bản ghi nhận việc thanh toán việc chuyển nhượng đất bằng vàng, việc thanh toán tiền, giao nhận đất và tài sản trên đất hoàn tất ngay năm 1986.* Việc mua bán này có sự xác nhận của UBND xã N cùng những người làm chứng.

[4.2] Phía bị đơn cho rằng ông Đ chỉ là người đứng ra làm thủ tục mua bán đất hộ ông Cát Văn Đ3; ông Đ3 đã gửi số tiền 500.000 đồng cho cụ L1 (mẹ ông) để cụ L1 giúp ông mua nhà, đất nhưng cụ L1 lại nhờ ông Đ đứng ra mua giúp do cụ L1 lúc này ở cùng gia đình ông Đ. Để chứng minh cho lời trình bày của mình, bị đơn đã xuất trình biên lai gửi tiền của ông Đ3 cho cụ L1 số tiền 500.000 đồng vào năm 1982 và giải thích lý do số tiền không khớp là do có sự thay đổi chính sách tiền tệ "10 đồng đổi 1" của Nhà nước vào năm 1985. Theo nội dung biên lai gửi tiền không thể hiện được việc ông Đ3 gửi tiền cho cụ L1 để nhờ mua đất, cũng không có căn cứ cho rằng cụ L1 đã đưa cho ông Đ số tiền trên để ông Đ mua nhà, đất cho ông Đ3. Ngoài ra, thời gian ông Đ3 gửi tiền cho cụ L1 với thời gian ông Đ nhận chuyển nhượng diện tích đất tranh chấp cách nhau 04 năm; và nếu có thay đổi giá trị tiền theo chính sách "10 đồng đổi 1" của Nhà nước thì số tiền bị đơn trình bày so với với số tiền ông Đ đã bỏ ra mua đất là không khớp (ông Đ nhận chuyển nhượng nhà đất với giá 55.000 đồng). Nguyên đơn ông Đ không thừa nhận việc này và những người có chứng kiến việc mua bán đất của ông Đ cũng chưa từng nghe có sự việc trên. Việc bị đơn trình bày toàn bộ số tiền ông Đ bỏ ra mua đất vào năm 1986 là do ông Đ3 gửi mua hộ nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh nên không có căn cứ để chấp nhận.

[4.3] Ngoài ra, tại *"Biên bản nhượng mảnh đất vườn"* đề ngày 20/11/1986 có rất nhiều chữ ký, chữ viết thêm vào bằng nhiều nét mực khác nhau. Nguyên đơn ông Đ trình bày ngoài chữ ký, chữ viết của bên bán là ông D1, bà T1, bên mua là ông Đ còn lại đều là chữ ký, chữ viết của những người làm chứng. Bị đơn cho rằng văn bản này không được coi là chứng cứ hợp pháp để làm căn cứ cho việc giải quyết vụ án do thể hiện bên bán, bên mua là nhiều người khác nhau, hợp đồng có nhiều chữ ký, nhiều nét mực được ghi vào nhiều thời điểm khác nhau; Toà án cũng chưa làm rõ ai là người chuyển nhượng, ai viết, ai ký và có cần phải giám định lại văn bản trên để làm rõ Hợp đồng có phải là do một người viết ra hay không? Có cùng loại mực viết hay không, có ghi được ghi cùng thời điểm hay không? Giám định chữ ký của những

người tham gia xác nhận trong văn bản hay có căn cứ cho rằng văn bản trên có bị sửa chữa hay không. Tuy nhiên, Tòa án đã tiến hành xác minh, lấy lời khai của những người làm chứng còn sống trong văn bản trên và họ đều xác nhận là đã ký làm chứng cho việc ông Đ đã nhận chuyển nhượng thửa đất 481m^2 của ông D1, bà T1 và chính người bán là bà T1 cũng thừa nhận sự việc trên. Do đó, xét thấy đề nghị giám định của bị đơn là không cần thiết, ý kiến của bị đơn cho rằng chứng cứ trên không hợp pháp là không có căn cứ.

[4.4] Sau khi nhận chuyển nhượng đất, ông Đ là người trực tiếp quản lý, sử dụng diện tích đất tranh chấp. Năm 1988, ông Đ phá nhà cũ đi xây nhà mới. Từ năm 2011 đến nay ông cho vợ chồng con trai là anh Đ2, chị N ra ở riêng trên thửa đất này. Vợ chồng anh Đ2, chị N đã phá nhà cũ đi và xây dựng nhà mới, công trình, tài sản trên đất vào các năm 2011, 2014, 2022 và sử dụng ổn định từ đó đến năm 2024. Bị đơn cho rằng sau khi nhận chuyển nhượng nhà đất trên thì cụ L1, bà H, bà H1 cũng có ra ở tại diện tích đất trên; năm 1988 bà H đi lấy chồng; năm 1996 bà H1 bỏ đi biệt tích khỏi địa phương; sau năm 1996 vài năm thì ông Đ đón cụ L1 về nhà ông Đ ở cùng. Như vậy, kể từ khi ông Đ xây dựng các công trình vào năm 1988, đến khi ông Đ cho vợ chồng con trai là anh Đ2, chị N ra ở riêng trên mảnh đất này thì Toàn bộ quá trình quản lý sử dụng, phá dỡ, xây mới công trình, tài sản trên đất nêu trên bị đơn có biết nhưng không có ý kiến phản đối gì. Tính từ năm 1986 đến năm 2024, việc sử dụng đất của ông Đ và gia đình diễn ra ngay tình, liên tục, công khai, ổn định, không tranh chấp trong vòng 36 năm. Mặt khác, năm 2000, ông Đ đi kê khai cho ông Đ3 được cấp GCNQSDĐ nhưng gia đình ông Đ3 lại không giữ GCNSDĐ được cấp; cũng không có ý kiến đòi lại giấy tờ đất do ông Đ đang giữ; không thực hiện nghĩa vụ thuế cũng như các khoản tài chính với Nhà nước của thửa đất trên từ khi được cấp GCNQSDĐ đến nay mà toàn bộ đều do gia đình ông Đ thực hiện. Như vậy có thể thấy lời trình bày của ông Đ về việc chỉ nhờ ông Đ3 đứng tên trên GCNSDĐ là phù hợp. Từ đó, xét việc cấp GCNSDĐ cho hộ ông Cát Văn Đ3 là không đúng đối tượng sử dụng đất. Hơn nữa, việc ông Đ kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người khác mà không có văn bản ủy quyền hợp lệ là vi phạm về trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận. Do đó, yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn là có cơ sở.

[4.5] Từ những nhận định trên, xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Đ1, bà H có kháng cáo nhưng không đưa ra được chứng cứ nào mới nên Hội đồng xét xử không có cơ sở để chấp nhận kháng cáo của ông Đ1 và bà H. Tuy nhiên, theo nhận định ở trên thì cần phải sửa bản án sơ thẩm theo hướng xác định lại tư cách đương sự, án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa theo quy định tại khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Cát Trọng Đ1 và bà Cát Thị H phải chịu án phí theo quy định tại Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự và 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.

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

Vì những lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309, Điều 148 của 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.

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Cát Trọng Đ1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Cát Thị H; sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2025/DS-ST ngày 30 tháng 12 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 9- Bắc Ninh về án phí và chi phí tố tụng do thay đổi tư cách tố tụng của các đương sự trong vụ án.

Căn cứ khoản 9 Điều 26; Điều 34; Điều 35, Điều 39; Điều 68; Điều 91, Điều 92, Điều 93, Điều 95, Điều 147, Điều 155, Điều 156, Điều 157, Điều 158, Điều 163, Điều 165, Điều 166 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 17, Điều 26, Điều 31, Điều 141, Điều 152, Điều 236 Luật đất đai 2024;

Căn cứ Điều 8, Điều 11, Điều 14, Điều 15, Điều 158, Điều 160, Điều 163, Điều 164, Điều 166 Bộ luật dân sự;

Tuyên xử:

1.1 Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Cát Thành Đ:

- Công nhận ông Cát Thành Đ là người được quyền sử dụng hợp pháp đối với thửa đất có diện tích 481m², thuộc thửa đất số 69, tờ bản đồ địa chính số 17, (có diện tích theo đo đạc thực tế là 505m^2) tọa lạc tại thôn N, xã N, tỉnh Bắc Ninh.

Đối với phần diện tích đất tăng thêm so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không có tranh chấp, đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xác nhận do sai số đo máy và đo tay qua các thời kỳ. Ông Đ được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký đất đai theo quy định của pháp luật.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 440165, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 02/QSDĐ/300 QĐ- H do do UBND huyện G, tỉnh Bắc Ninh cũ cấp ngày 26/10/2000 cho hộ ông Cát Văn Đ3.

Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền căn cứ vào quyết định của Toà án có trách nhiệm làm thủ tục thu hồi, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Cát Thành Đ cho phù hợp với kết quả giải quyết của Toà án.

1.2 Về án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng:

Bị đơn anh Cát Trọng Đ1 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Bị đơn anh Cát Trọng Đ1 phải chịu 13.800.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí đo đạc thửa đất và chi phí định giá. Ông Cát Thành Đ được nhận lại số tiền trên khi ông Đ1 nộp đủ.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền 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 và 9 Luật Thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Cát Thị H, ông Cát Trọng Đ1 mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền 300.000 đồng bà H, ông Đ1 đã nộp theo các biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án lần lượt số 0000436 ngày 14/01/2026 và 0000602 ngày 20/01/2026 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	**Nguyễn Việt Hùng**	**Phạm Thị Chuyền**