

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

Bản án số: 80/2026/DS-PT

Ngày 06 tháng 02 năm 2026

V/v : *Tranh chấp quyền sử dụng đất*

NHÂN DANH QUỐC 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: Ngô Thị Thanh Hào

Các Thẩm phán: Bà Triệu Thị Luyện; Bà Phạm Thị Chuyền

- Thư ký phiên tòa: Ông Trịnh Đình Đức - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Ninh: Bà Nguyễn Thị Thu Trang - Kiểm sát viên.

Trong ngày 06 tháng 02 năm 2026 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Bắc Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 494/2025/TLPT-DS ngày 22 tháng 12 năm 2025, về “Tranh chấp quyền sử dụng đất”

Do bản án dân sự sơ thẩm số 99/2025/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2025 của Toà án nhân dân khu vực 1 - Bắc Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 09/2026/QĐPT-DS ngày 05 tháng 01 năm 2026, giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Ông Dương Văn H, sinh năm 1959, địa chỉ: Số nhà A, dãy G, thôn A, xã S, thành phố Hà Nội, (có mặt).

*** Bị đơn:** Bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1956, địa chỉ: Tổ dân phố K, phường T, tỉnh Bắc Ninh, (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị Đ là: Ông Trình Kiên C - Luật sư Công ty L - Đoàn luật sư thành phố H, (có mặt).

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

1. Ủy ban nhân dân thành phố B, tỉnh Bắc Giang (Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là Ủy ban nhân dân phường T, tỉnh Bắc Ninh).

Người đại diện theo pháp luật: Bà Lê Thị K - Chủ tịch, (vắng mặt)

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Nguyễn Thanh T - Phó trưởng phòng phụ trách phòng kinh tế hạ tầng phường T. Theo Quyết định về việc uỷ quyền

tham gia tố tụng trong vụ án dân sự số 1075/QĐ-UBND ngày 07/8/2025, (vắng mặt).

2. Ông Dương Văn U, sinh năm 1955, địa chỉ: Tổ dân phố K, phường T, tỉnh Bắc Ninh, (có mặt).

3. Chị Dương Thị C1, sinh năm 1976, địa chỉ: Thôn L, xã N, huyện T, tỉnh Bắc Ninh, (vắng mặt).

4. Anh Dương Đình N, sinh năm 1982, địa chỉ: Căn hộ A tòa nhà C, chung cư N, P, phường H, thành phố Hà Nội, (vắng mặt).

5. Chị Dương Thị H1, sinh năm 1983, địa chỉ: Thôn T, xã P, thành phố Hà Nội, (vắng mặt).

6. Chị Dương Thị T1, sinh năm 1979, địa chỉ: Tổ dân phố E, xã T, tỉnh Hưng Yên, (vắng mặt).

* *Người kháng cáo:* Bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1956, địa chỉ: Tổ dân phố K, phường T, tỉnh Bắc Ninh - Là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* *Tại đơn khởi kiện đề ngày 02/4/2024, quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, nguyên đơn ông Dương Văn H trình bày:* Bố ông là cụ Dương Văn T2, sinh năm 1929, mất năm 1996, mẹ ông là cụ Nguyễn Thị X, sinh năm 1926, mất năm 2004. Bố mẹ ông sinh được ba người con gồm ông là ông Dương Ngọc U1, sinh năm 1945, ông Dương Văn U, sinh năm 1955, ông (Dương Văn H), ngoài ra không còn ai khác. Năm 1974, bố mẹ ông có mua của anh trai mẹ ông là cụ Nguyễn Văn P 02 sào đất ở, địa chỉ cũng tại thôn K, xã H. Khi mua bố mẹ ông và ông P chỉ viết tay cho nhau, giấy viết tay nay không còn lưu giữ nữa nhưng việc này cả địa phương đều biết. Khi ở trên đất bố mẹ ông có xây nhà cấp bốn lợp ngói và cùng 03 anh em sinh sống trên đất này. Sau đó chỉ có ông U lấy vợ và ra ở riêng tại đất hợp tác xã chia cho, còn năm 1978 ông đi học, ông U1 lấy vợ là Nguyễn Thị Đ về ở chung đất với bố mẹ ông.

Ngày 10/4/1996, bố mẹ ông có viết giấy chia đất ở trên cho ông và hai ông Dương Ngọc U1 như sau: Chia mảnh đất tại địa chỉ Xóm K, H, Y, H (nay là TDP K, phường H, tỉnh Bắc Giang), có tổng diện tích 02 sào (tương đương 720m²). Chia cho anh Dương Ngọc U1 một phần đất, cụ thể là 01 sào 03 thước (tương đương 432m²) trong tổng diện tích đất trên, phía Đông giáp ông Ngọc P1 (tức là ông P1), phía Nam giáp đường nhà anh Đ2, phía Bắc giáp đường nhà ông C2 và ông Đ1 đi ra, phía tây giáp đất ông được chia.

Chia cho ông phần còn lại của mảnh đất trên, cụ thể chia cho ông diện tích 12 thước (tương đương 288m²), phía Đông giáp với phần đất của anh Dương Ngọc U1, phía Tây giáp đường đi của thôn, phía Nam giáp với đất của bà P2, phía Bắc giáp đường nhà ông C2 và ông Đ1 đi ra. Giấy chia đất ở này đã được bố ông cụ T2 ký, anh trai là ông U1 ký, có trưởng thôn thời điểm năm 1996 là ông Dương Thượng T3 ký và đã được UBND xã H xác nhận ngày 10/4/1996. Căn cứ theo giấy chia đất ở của bố ông nêu trên, ông đã được UBND xã H cấp Giấy chứng nhận sử dụng đất số 03/CN-UB ngày 10/4/1996 đối với diện tích 288m² nói trên.

Ông khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc Bà Đ phải trả lại cho ông phần đất 271,2m² trong tổng diện tích bà Đ được cấp năm 2007 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00601/1878/QĐ- UBND ngày 11/9/2007 vì 288m² (nay đo đạc là 271,2m²), ông được bố mẹ ông chia cho ông theo tiếp cận Giấy chia đất ở ngày 10/4/1996 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03 ngày 10/4/1996. Ông đề nghị Tòa án xem xét tính hợp pháp của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Đ năm 2007 trong vụ án dân sự này theo quy định.

*** Bị đơn bà Nguyễn Thị Đ trình bày:** Bà kết hôn với ông Dương Ngọc U1 ngày 15 tháng 5 năm 1975. Từ đó bà về làm dâu, sinh sống cùng ông U1 và gia đình ông U1 tại thửa đất ở Xóm K, xã H, huyện Y, thửa đất này diện tích khoảng 7 thước, trên đất có 03 gian nhà ranh lợp dạ, xây tường cay.

Tháng 8 năm 1975 vợ chồng bà mua đất ở xóm T, xã H (nay là xóm K, xã H), huyện Y, tỉnh Bắc Giang. Vợ chồng bà mua của ông Nguyễn Văn Đ2 là anh trai của mẹ chồng bà (cụ Nguyễn Thị X), ông Đ2 đã chết lâu rồi. Mua khoảng 02 sào bắc bộ (khoảng 720m²), có các cạnh tiếp giáp như sau: Phía bắc giáp với đường nhà ông C2 và ông Đ1 đi ra; Phía nam giáp với đường nhà ông Đ2 đi ra; Phía tây giáp với đường cái thôn; Phía đông giáp với đường cái thôn. Trong 720m² đất vợ chồng bà mua này thì có 288m² đất ông H đang tranh chấp với bà và ông H cho rằng đất này của bố mẹ bà là cụ Dương Văn T2 và cụ Nguyễn Thị X chia đất cho ông H là không đúng. Đất này của vợ chồng bà mua chứ không phải cụ T2 cụ X mua.

Khi ở trên đất từ 1975 thì vợ chồng bà xây nhà ngói gỗ xoan 4 gian, sinh sống trên nhà đất này gồm có vợ chồng bà, cụ T2 cụ X và ông H (ông H ở từ năm 1975 đến năm 1977 thì ông H không ở nữa và đi công tác), sau này thì có các con bà sinh sống trên đất này. Năm 1996 bố chồng bà là cụ Dương Văn T2 chết, trước khi chết không nói gì về việc chia đất cho ông H với vợ chồng bà.

Đến năm 1998 vợ chồng mua thêm 01 miếng đất khoảng 200m², mua của ông Nguyễn Văn S ở cùng thôn.

Tháng 02 năm 2001 ông U1 chồng bà chết, ngay sau đó nhà nước có chủ trương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho tất cả các hộ trong xã H, nhưng do lúc này khi chồng bà vừa chết xong thì ông H và ông U là em chồng có tranh chấp đất với gia đình bà, ông H tranh chấp 288m², trong tổng 720m² đất nói trên. Khi tranh chấp thì các thành phần gia đình gồm có mẹ chồng bà là cụ X, các ông là cha chú trong gia đình gồm Dương Văn Đ3, Dương Văn C3, ông Dương Văn C4 và ông Nguyễn Văn Đ4 (con trai Nguyễn Văn Đ2), ông Dương Văn U và ông Dương Văn H. Tại buổi họp đó ông U có đứng lên đọc giấy chia đất, nội dung là cho H một phần đất trong đất của gia đình bà, cụ thể cho bao nhiêu bà không được nghe cụ thể, không được đọc, không được xem nên không biết chỉ biết có đọc giấy chia đất. Cụ X ở cuộc họp này không nói câu gì, không phản đối và không có ý kiến gì. Vì có tranh chấp trong gia đình nên thời điểm đó không làm thủ tục để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được.

Nay, ông H khởi kiện buộc bà phải trả lại cho ông H phần đất diện tích 271,2m² trong tổng diện tích bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2007 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00601/1878/QĐ-UBND ngày 11/9/2007 vì 288m² (nay đo đạc là 271,2m²) này ông H được bố mẹ chồng bà chia cho ông H theo Giấy chia đất ở ngày 10/4/1996 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03 ngày 10/4/1996. Diện tích 271,2m² này có các cạnh tiếp giáp như sau: Phía đông giáp đất nhà bà, phía tây giáp đường bê tông của thôn, phía nam giáp đất nhà bà, Phía bắc giáp đường bê tông thì bà không nhất trí, đây là đất của bà, nguồn gốc đất là của vợ chồng bà, bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định.

*** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông Dương Văn U trình bày:** Ông nhất trí như trình bày của ông H

*** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là chị Dương Thị H1, anh Dương Đình N, chị Dương Thị T1 thống nhất trình bày:** Nhất trí như trình bày của bà Đ

*** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân phường H (trước khi sáp nhập), thành phố B, tỉnh Bắc Giang trình bày:** Đối với thửa đất số 43, tờ bản đồ số 3, địa chỉ tại thôn K, xã H UBND xã có năm được có nguồn gốc một phần là của bố mẹ ông Dương Văn H là cụ Dương Văn T2 và cụ Nguyễn Thị X mua lại của người khác và sinh sống trên đó từ trước

những năm 1975. Khi sinh sống trên đất hai cụ đã xây nhà cấp bốn và cùng ba con là ông Dương Văn H, ông Dương Ngọc U1 và ông Dương Văn U cùng sinh sống trên đó, sau này ông U lấy vợ ra ở riêng, ông H đi công tác chỉ còn bà Đ, ông U1 và hai cụ sinh sống trên đất này. Ngoài ra UBND xã nắm được một phần thửa đất sau này là do bà Đ mua thêm và nhập vào. Phần cụ T2, cụ X mua đã chia cho các con như thế nào thì UBND xã không nắm được. Nay, Tòa án cho Ủy ban nhân dân xã T6 giấy chia đất ở ngày 10/4/1996 và giấy chứng nhận sử dụng đất số 03/CN-UB ngày 10/4/1996 có xác nhận của UBND xã H là ông Nguyễn Q ký đóng dấu. Ủy ban nhân dân xác nhận thời điểm đó ông Q là chủ tịch đại diện UBND xã thời điểm năm 1996 ký đóng dấu là đúng.

Năm 2001 Ủy ban nhân dân xã H thực hiện việc đo bản đồ địa chính, sau đo đạc thì đơn vị tư vấn phối hợp với địa phương triển khai việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho toàn xã. Trường hợp bà Đ khi đó đang sinh sống trên thửa 43, tờ bản đồ số 3 này, nhưng do thửa đất đang có tranh chấp một phần với ông H nên không làm thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến năm 2007 bà Nguyễn Thị Đ làm thủ tục và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với toàn bộ thửa đất số 43, tờ bản đồ số 3 (trong đó có một phần diện tích là của cụ T2 và cụ X mua). Thời điểm này thì ông Nguyễn Trọng K1 làm cán bộ địa chính xã H làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Đ.

Đến nay ông Dương Văn H làm đơn khởi kiện yêu cầu bà Nguyễn Thị Đ trả cho ông diện tích đất được cụ T2, cụ X chia theo giấy chia đất ở ngày 10/4/1996 trong tổng diện tích bà Đ được cấp tại thửa đất số 43 tờ bản đồ số 3, diện tích 917,9m² mang tên bà Đ thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

**** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân thành phố B, tỉnh Bắc Giang (người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là Ủy ban nhân dân phường T, tỉnh Bắc Ninh) do ông Nguyễn Thanh T là đại diện theo uỷ quyền trình bày:*** Về nguồn gốc thửa đất số 43, tờ bản đồ số 3, diện tích 917,9m², địa chỉ: Thôn K, xã H, thành phố B, tỉnh Bắc Giang theo Ủy ban nhân dân phường H trình bày là đúng. Hiện hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phía Ủy ban nhân dân phường H còn lưu giữ. Ủy ban nhân dân huyện Y đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với Thửa đất số 43, tờ bản đồ số 3, diện tích 917,9m², địa chỉ: Thôn K, xã H, thành phố B, tỉnh Bắc Giang cho bà Nguyễn Thị Đ, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H 00601/1878/QĐ- UBND ngày 11 tháng 9 năm 2007.

Hiện nay nguyên đơn ông Dương Văn H yêu cầu bà Nguyễn Thị Đ trả cho ông diện tích đất 288 m² (nay đo đạc là 271,2 m²) trong tổng số diện tích diện tích 917,9m², địa chỉ: Thôn K, xã H, thành phố B, tỉnh Bắc Giang cấp cho bà Nguyễn Thị Đ thì Ủy ban đề nghị Tòa án căn cứ theo quy định của pháp luật để giải quyết.

Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với thửa đất số 43, tờ bản đồ số 3, diện tích 917,9m², địa chỉ: Thôn K, xã H, thành phố B, tỉnh Bắc Giang cho bà Nguyễn Thị Đ có đúng quy định hay không đề nghị Tòa án đánh giá, phía Ủy ban không có ý kiến gì.

* Ngoài ra cấp sơ thẩm còn xác minh đối với một số người biết về nguồn gốc đất và đều cho biết thửa đất bà Đ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2007, có nguồn gốc khoảng 720m² là của cụ T2, cụ X

** Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá đối với tài sản tranh chấp, kết quả như sau:*

+ **Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ:** Thửa đất số 43 được UBND huyện Y cấp giấy chứng nhận QSDĐ ngày 11/09/2007 số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H00601/1878/QĐ-UBND mang tên bà Nguyễn Thị Đ. Thửa đất có các cạnh tiếp giáp như sau: Phía Nam giáp với đường bê tông thôn K, phía Bắc giáp với đường bê tông thôn K, phía Tây giáp với đường bê tông thôn K, phía đông giáp với đất ở hộ ông Nguyễn Quốc P3.

Về phần diện tích đất tranh chấp 288m² nằm ở phía tây của thửa đất số 43, tờ bản đồ số 3 có tứ cận tiếp giáp như sau: Phía đông tiếp giáp với phần đất còn lại của thửa đất số 43, phía tây tiếp giáp với đường bê tông thôn K, phía nam tiếp giáp với đường bê tông thôn K, phía Bắc tiếp giáp với đường bê tông thôn K.

* Về tài sản trên thửa đất số 43, tờ bản đồ số 3:

- Trên thửa đất số 43 phần diện tích tranh chấp 288m² có một số cây ăn quả, tuy nhiên các đương sự không đề nghị nên Hội đồng xem xét thẩm định không xem xét thẩm định đối với số cây ăn quả này.

Có 01 cổng xây năm 1999 có giá trị xây gạch 330cmx330cm, cánh cổng rộng 1.7m được làm bằng khung sắt + tôn; có tường rào xây bằng gạch tường 110cm bề rộng 220cm, cao 1.8m, không chát; 01 nhà vệ sinh có kích thước 1m x2m, xây gạch chỉ không chát; có 1 phần (lối) đi và nhà được lát bê tông xi măng rộng 2m có quây bờ cao 10cm, rộng 20cm.

- Đối với phần diện tích còn lại của thửa đất số 43 (phần đất không có tranh chấp) có các tài sản sau: 01 nhà ở cấp 3 xây năm 2005 hai tầng, tầng mái

lợp tôn có kết cấu tường bao xây gạch kết cấu khung bê tông, sơn chất hoàn thiện có diện nước đầy đủ các phòng sinh hoạt; 01 nhà ở cấp 4 xây năm 2020 mặt tầng, mái lợp tôn có kết cấu tường bao xây gạch, sơn chất hoàn thiện ;01 nhà tắm tạm lợp poroximang; 01 sân lát gạch lã nem kích thước 50cm x 50cm.

+ **Kết quả định giá tài sản:** Hội đồng định giá căn cứ vào Quyết định số 72/2021/QĐ-UBND ngày 21/12/2021 của UBND tỉnh B Ban hành quy định bảng giá đất của UBND tỉnh B ban hành quy định bảng giá đất đai giai đoạn 2012-2024 tỉnh Bắc Giang, xác định thửa đất số 43, tờ bản đồ số 3 địa chỉ: Thôn K, xã H, Huyện Y thuộc khu vực 2, vị trí 1 có giá là 1.350.000 đồng/01m².

Theo giá chuyên nhượng đất tại vị trí tương đồng ở thời điểm hiện tại thửa đất số 43 có giá trị là 10.000.000 đồng/ 01m².

Hội đồng định giá căn cứ vào quyết định số 71/2024/QĐ - UBND ngày 11/10/2024 của Ủy ban nhân dân huyện Y về việc công bố đơn giá bồi thường hỗ trợ tài sản là nhà, công trình kiến trúc gắn liền với đất trên địa bàn huyện từ 01/01/2024; Thông tư 23/2023/BTC ngày 25/4/2023 của Bộ T7 hướng dẫn về tính hao mòn, khấu hao tài sản cố định, xác định các tài sản trên đất tranh chấp gồm: 01 cổng, 01 tường rào, phần lối đi vào nhà khấu hao giá trị = 0 đồng; 01 cây vải đường kính tán 7,5m, có giá là 3.700.000 đồng.

Với nội dung trên, Bản án dân sự sơ thẩm số 99/2025/DS-ST ngày 30/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1- Bắc Ninh đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 165, Điều 166, Điều 227, Điều 228, Điều 235, Điều 271, Điều 273, Điều 278 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các Điều 4, 106, 107, 110 của Bộ luật dân sự năm 2005. Điều 106 Luật đất đai 2003; Điều 137, Điều 152 Luật đất đai năm 2024. Điểm đ Điều 12 của Nghị quyết số 326/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Dương Văn H: Buộc bà Nguyễn Thị Đ phải trả cho ông Dương Văn H diện tích đất 271,2m² trong tổng diện tích 917,9m² tại thửa đất số 43, tờ bản đồ số 3, địa chỉ Thôn K, xã H, huyện Y, tỉnh Bắc Giang và các tài sản trên diện tích đất trên (Diện tích đất 271,2m² là điểm EFABCD trong sơ đồ diện tích đất)

Diện tích 271,2m² có các cạnh tiếp giáp như sau: Phía đông giáp đất bà Đ; Phía tây giáp đường bê tông của thôn K; Phía nam giáp đất bà Đ; Phía bắc giáp đường bê tông thôn K. *(Có sơ đồ kèm theo)*

2. Ông H có trách nhiệm thanh toán cho bà Nguyễn Thị Đ 01 cây vải trên diện tích đất 271,2m² nhưng trị giá bằng tiền là 3.700.000 đồng.

3. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00601/1878/QĐ- UBND ngày 11/9/2007 do UBND huyện Y cấp mang tên người sử dụng đất bà Nguyễn Thị Đ đối với thửa đất thửa đất số 43, tờ bản đồ số 3, địa chỉ Thôn K, xã H, huyện Y, tỉnh Bắc Giang (nay là tổ dân phố K, phường T, tỉnh Bắc Ninh).

Ông Dương Văn H, bà Nguyễn Thị Đ được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện việc đăng ký và đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

4. Về chi phí tố tụng: Ông Dương Văn H tự nguyện chịu cả số tiền 8.920.000 đồng đồng tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Xác nhận ông H đã nộp đủ số tiền trên.

5. Về án phí: Bà Nguyễn Thị Đ, ông Nguyễn Văn H2 được miễn án phí dân sự sơ thẩm Ngoài ra bản án còn tuyên về quyền kháng cáo đối với các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm:

Ngày 17/10/2025, bà Nguyễn Thị Đ kháng cáo, đề nghị Tòa án phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm số 99/2025/DS-ST ngày 30/9/2025 của Toà án nhân dân khu vực 1-Bắc Ninh

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Bà Nguyễn Thị Đ trình bày: Gia đình chồng bà là gia đình địa chủ, khi bà kết hôn với ông U1 lúc đó bà 19 tuổi, sau khi kết hôn với ông U1, bà và ông U1 chung sống cùng với bố mẹ chồng, bà ở nhà làm ruộng. Bà xác định tiền mua đất và làm nhà do chồng bà tiết kiệm được. Bà giữ nguyên kháng cáo, không đồng ý với bản án sơ thẩm đã tuyên

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Đ trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm vì:

+ Vi phạm tố tụng vì cho rằng bà Đ nhận được thông báo thay đổi lịch phiên tòa vào hồi 09 giờ 05 phút. Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Đ nhận được hồi 12 giờ 46 phút. Dẫn đến việc bị đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn không có mặt tại phiên tòa, ảnh hưởng đến quyền lợi của bị đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn;

+ Các tài liệu chứng cứ do Toà án xác minh đối với một số người như bà Nguyễn Thị T4, ông Nguyễn Văn T5, ông Nguyễn Quốc H3, nội dung không chính xác và không triệu tập những người trên tham gia tố tụng với tư cách là người làm chứng;

+ Về nội dung: Nguyên đơn không có tài liệu chứng cứ gì chứng minh một phần diện tích đất tại thửa đất bà Đ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là của cụ T2, cụ X và giấy chia đất cụ T2 lập và xác nhận của xã thời điểm năm 1996 là không đúng với quy định của pháp luật tại thời điểm lập giấy chia đất.

- Người khởi kiện ông H2 trình bày: Không chấp nhận kháng cáo của bà Đ, giữ nguyên bản án sơ thẩm đã tuyên.

*** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Ninh phát biểu:**

- Ý kiến về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa tuân thủ theo đúng các quy định của pháp luật Tố tụng dân sự trong quá trình thụ lý, giải quyết và xét xử vụ án. Các đương sự đã chấp hành đúng các quy định của pháp luật Tố tụng dân sự.

- Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Đ.

Áp dụng khoản 1 Điều 308, Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về án phí, lệ phí Tòa án: Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 99/2025/DS-ST ngày 30/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1, Bắc Ninh.

Bà Nguyễn Thị Đ phải chịu án phí dân sự phúc thẩm nhưng được miễn do là người cao tuổi.

- Yêu cầu, kiến nghị khắc phục vi phạm: Không

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, lời phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng:

[1.1]. Tòa án nhân dân khu vực 1- Bắc Ninh thụ lý và giải quyết sơ thẩm vụ án “Tranh chấp quyền sử dụng đất” là đúng quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền của Tòa án. Bà Đ nộp đơn kháng

cáo đề ngày 17/10/2025 là trong thời hạn kháng cáo theo quy định tại Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự, nên được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2]. Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không có kháng cáo đã được Toà án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do, do vậy Hội đồng xét xử vắng mặt các đương sự là phù hợp với quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2]. Về nội dung: Bà Nguyễn Thị Đ được Ủy ban nhân dân huyện Y cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 11/09/2007, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H00601/1878/QĐ-UBND đối với thửa đất số 43, tờ bản đồ số 3, diện tích 917,9m², địa chỉ thửa đất tại, thôn K, xã H, huyện Y, tỉnh Bắc Giang (trước khi sáp nhập). Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Đ đã cấp cả phần diện tích đất ông H2 được bố để là cụ T2 chia cho có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã H (trước khi sáp nhập) từ năm 1996. Sau khi biết được việc bà Đ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông H2 đã gửi đơn đến Ủy ban nhân dân xã H (trước khi sáp nhập) đề giải quyết, nhưng bà Đ không trả lại phần đất ông H2 được chia. Điều này đã làm phát sinh tranh chấp quyền sử dụng đất giữa các đương sự.

[3]. Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy việc Toà án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H2 là có cơ sở. Bởi các lẽ như sau:

[3.1]. Về nguồn gốc thửa đất số 43, tờ bản đồ số 3, diện tích 917,9m² được UBND huyện Y cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 11/09/2007, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H00601/1878/QĐ-UBND mang tên bà Nguyễn Thị Đ thì thấy: Theo như các tài liệu chứng cứ thu thập được và lời khai của các đương sự thì trong tổng diện tích đất trên có 720m² đất của cụ Dương Văn T2 và cụ Nguyễn Thị X, sử dụng từ năm 1974 đến khi các cụ chết (cụ T2 chết năm 1996, cụ X chết năm 2004), diện tích còn lại do bà Đ và ông U1 nhận chuyển nhượng của ông S. Cụ T2 lập giấy chia đất với nội dung: "...Chiều theo ngày 9 tháng giêng năm Tân Mùi đã chia như sau: 1/Dương Ngọc Uyển diện tích 1s 3th, đông giáp ô ngọc H4, nam giáp đường nhà anh Đ2 đi ra, B giáp đường nhà C5 ô Đ1 đi ra, Tây giáp đất H2. 2/ Dương Văn H diện tích 12 th, Đông giáp đất Uyển, Tây giáp đường cái làng, Nam giáp đất ô P2, B giáp đường nhà C5 và ô Đ1 đi ra...". Theo giấy chia đất trên thì từ năm 1991, cụ T2 đã viết giấy chia đất cho các con trong gia đình.

Mặt khác, qua xác minh tại địa phương nguyên là trưởng thôn và cán bộ địa chính đều xác nhận thửa đất ông H đang kiện đòi bà Đ 288m², nay đo đạc là

271,2m² nằm trong tổng diện tích bà Đ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2007 có nguồn gốc là của bố mẹ ông H là cụ T2 cụ X mua của em trai cụ X là cụ Nguyễn Văn P, vợ là Dương Thị R. Sau khi mua xong cụ T2, cụ X làm nhà cấp bốn lợp ngói và cùng các con sinh sống trên đất này. Đồng thời địa phương thời điểm đó có biết ông H được cụ T2, cụ X chia cho một phần trong thửa đất 02 sào trên, cụ thể khoảng hơn 200m² đến năm 2000 chính sách của địa phương làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ tại địa phương nhưng bà Đ sinh sống trên đất này không làm được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì anh em trong gia đình có tranh chấp về đất. Việc này bản thân bà Đ cũng thừa nhận năm 2000 có tranh chấp đất nên không làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được. Bà Đ cho rằng tháng 5/1975 bà Đ kết hôn với ông U1, tháng 8/1975 mua đất của cụ Đ2 (anh trai mẹ chồng bà), diện tích đất 720m², trong tổng diện tích 917,9m² là do vợ chồng bà mua, nhưng bà Đ không có tài liệu gì chứng minh có việc mua bán diện tích đất trên.

Do vậy có căn cứ xác định diện tích 917,9m² được UBND huyện Y cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 11/09/2007, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H00601/1878/QĐ-UBND mang tên bà Nguyễn Thị Đ, trong đó có 720m² có nguồn gốc của cụ T2, cụ X.

[3.2]. Về Giấy chia đất ở, cụ T2 lập ngày mùng 9 tháng giêng năm Tân Mùi, thì thấy: Giấy chia đất ở trên, ngày 10/4/1996, được Trưởng thôn cũng như Ủy ban nhân dân xã H, huyện Y (trước khi sáp nhập) xác nhận và chứng nhận quyền được sử dụng đất của ông H đối với diện tích đất cụ T2 chia. Ủy ban nhân dân xã chứng nhận quyền sử dụng đất của ông H theo giấy chia đất ở cụ T2 chia cho ông H. Theo quy định tại Điều 11 Nghị định 60/CP ngày 05/7/1994 của Chính Phủ về quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại đô thị và điểm 8 mục I của Công văn 647 CV/ĐC ngày 31/5/1995 của T8 về việc hướng dẫn một số điểm thực hiện Nghị định 60/CP ngày 05/7/1994 của Chính Phủ có quy định những giấy tờ hợp lệ về đất ở thì Giấy chia đất ở, cụ T2 lập ngày mùng 9 tháng giêng năm T là một trong những giấy tờ được coi là hợp lệ để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Luật đất đai năm 1993.

[3.3]. Đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00601/1878/QĐ-UBND ngày 11/9/2007 do UBND huyện Y cấp mang tên người sử dụng đất bà Nguyễn Thị Đ đối với thửa đất thửa đất số 43, tờ bản đồ số 3, địa chỉ Thôn K, xã H, huyện Y, tỉnh Bắc Giang (nay là tổ dân phố K, phường T, tỉnh Bắc Ninh), thì thấy:

- Về trình tự, thủ tục và thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Bà Đ có đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không ngày, không tháng, năm 2006, đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Ủy ban nhân dân xã H có ký xác nhận, nhưng không ghi rõ nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất, chưa được Văn phòng đăng ký đất đai thẩm tra hồ sơ và ký xác nhận, chưa có ý kiến của Phòng tài nguyên và Môi trường huyện là không phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 135 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính Phủ về thi hành luật đất đai. Ủy ban nhân dân huyện Y cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng thẩm quyền phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 52 Luật đất đai năm 2003.

- Về căn cứ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Như đã phân tích ở mục [3.1] và [3.2], Ủy ban nhân dân huyện Y cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang có tranh chấp và cá nhân bà Đ không có một giấy tờ gì quy định tại Điều 50 Luật đất đai năm 2003, cấp cả phần đất ông H được chia. Ủy ban nhân dân huyện Y đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Đ là sai đối tượng theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều 106 Luật đất đai năm 2013, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông H. Do vậy, cấp sơ thẩm hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Đ là có căn cứ.

[4]. Đối với kháng cáo của bà Đ yêu cầu hủy bản án sơ thẩm, xét thấy là không có cơ sở. Bởi lẽ:

[4.1]. Theo tài liệu trong hồ sơ thể hiện ngày 29/9/2025 vào hồi 17 giờ bà Đ đã nhận được thông báo thay đổi thời gian mở phiên toà, không phải như kháng cáo cũng như trình bày của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Đ là bà Đ nhận được hồi 09 giờ 05 phút. Việc bà Đ không có mặt tại phiên toà và không thông báo cho người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Đ đến phiên toà, là bà Đ đã từ bỏ quyền của bà Đ theo quy định tại Điều 70 Bộ luật tố tụng dân sự.

[4.2]. Quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn có đơn đề nghị Toà án thu thập tài liệu chứng cứ, Toà án có xác minh về nguồn gốc đất đối với bà Nguyễn Thị T4, ông Nguyễn Văn T5, ông Nguyễn Quốc H3, việc Thẩm phán lập biên bản xác minh tại Ủy ban nhân dân phường H, các ông bà đã ký biên bản và được Ủy ban nhân dân phường H xác nhận là đúng với quy định tại Điều 70, Điều 97 Bộ luật tố tụng dân sự. Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Đ có gửi cho Toà cấp sơ thẩm đơn ý kiến đề ngày 08/4/2025 của ông Nguyễn Quốc H3 và đơn ý kiến của bà Nguyễn Thị T4, ông Nguyễn Văn T5 không đề ngày, tháng 4

năm 2025. Bà Đ cũng như người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Đ không có đơn yêu cầu đề nghị Toà án cấp sơ thẩm triệu tập các ông bà trên tham gia tố tụng với tư cách là người làm chứng, theo quy định tại khoản 7 Điều 70 Bộ luật tố tụng dân sự. Do vậy, cấp sơ thẩm không triệu tập các ông bà trên tham gia tố tụng với tư cách là người làm chứng là phù hợp.

[4.3]. Bị đơn cho rằng nguyên đơn không có tài liệu chứng cứ gì chứng minh một phần diện tích đất tại thửa đất bà Đ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là của cụ T2, cụ X và giấy chia đất cụ T2 lập và xác nhận của xã thời điểm năm 1996 là không đúng với quy định của pháp luật tại thời điểm lập giấy chia đất. Như đã phân tích tại mục [3.1], [3.2], thì kháng cáo của bà Đ là không có căn cứ.

[5]. Tại phiên toà phúc thẩm bà Đ không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình là có cơ sở như đã phân tích ở trên, nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tỉnh Bắc Ninh.

[6]. Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét, giải quyết các quyết định khác của bản án sơ thẩm mà không có kháng cáo, kháng nghị.

[7]. Về án phí phúc thẩm: Kháng cáo của bà Đ không được chấp nhận, do vậy bà Đ phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án, nhưng bà Đ là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm là phù hợp với quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Đ;
2. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 99/2025/DS-ST ngày 30/9/2025 của Toà án nhân dân Khu vực 1-Bắc Ninh;

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Đ được miễn án phí dân sự phúc thẩm
Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- VKS Tỉnh Bắc Ninh;
- Toà án nhân dân khu vực 1-Bắc Ninh;
- Phòng Thi hành án dân sự khu vực 1-Bắc Ninh;
- Thi hành án dân sự tỉnh Bắc Ninh;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP./.

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

Ngô Thị Thanh Hảo