

Bản án số: 23/2026/DS-ST
Ngày 13-4-2026
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 3 - BẮC NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Bà Nguyễn Mai Hương

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Trần Văn Thiện và ông Dương Ngô Phiên

- Thư ký phiên toà: Bà Vi Thị Lan Phương - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 3 - Bắc Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 3 - Bắc Ninh tham gia phiên toà: Ông Vi Văn Cảnh - Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 4 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 3 - Bắc Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 10/2025/TLST-DS ngày 01/7/2025 (số 106/2025/TLST-DS ngày 19/6/2025 của Tòa án nhân dân huyện Tân Yên cũ) về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 65/2026/QĐXXST-DS ngày 11/02/2026, Quyết định hoãn phiên toà số 56/2026/QĐST-DS ngày 11/3/2026 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà **Bàn Thị T**, sinh năm 1942; nơi thường trú: **Thôn S, xã N, tỉnh Bắc Ninh**. (vắng mặt)

Đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: Bà **Cao Thị N**, sinh năm 1976; địa chỉ: **Thôn N, xã T, tỉnh Bắc Ninh**. (Theo hợp đồng uỷ quyền ngày 15/5/2025 được **UBND xã C, huyện T, tỉnh Bắc Giang** cũ chứng thực) (có mặt khi xét xử, vắng mặt khi tuyên án)

- *Bị đơn:* Bà **Nguyễn Thị A**, sinh năm 1957; Địa chỉ: **Thôn S, xã N, tỉnh Bắc Ninh**. (có mặt)

Đại diện theo uỷ quyền của bị đơn: Ông **Bùi Thiên Á**, sinh năm 1998 và ông **Đinh Sóng H**, sinh năm 1982; cùng địa chỉ: **Công ty L2 - Chi nhánh C, số B Đ, phường Ô, thành phố Hà Nội** (Theo Hợp đồng uỷ quyền ngày 26/02/2026 và uỷ quyền trực tiếp tại phiên toà) (có mặt)

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Chủ tịch **Ủy ban nhân dân xã N**, tỉnh Bắc Ninh.

2. **Ủy ban nhân dân xã N**, tỉnh Bắc Ninh.

Đại diện theo pháp luật: Bà **Đỗ Thị Hải Y**, chức vụ: Chủ tịch

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn V, chức vụ: Trưởng phòng kinh tế UBND xã N. (vắng mặt)

3. Anh Lê Văn N1, sinh năm 1963; địa chỉ: Thôn S, xã N, tỉnh Bắc Ninh. (vắng mặt)

4. Chị Nguyễn Thị S, sinh năm 1966; địa chỉ: Thôn S, xã N, tỉnh Bắc Ninh. (có mặt khi xét xử, vắng mặt khi tuyên án)

5. Chị Lê Thị V1, sinh năm 1960; địa chỉ: Thôn S, xã N, tỉnh Bắc Ninh. (vắng mặt)

6. Chị Lê Thị B, sinh năm 1966; địa chỉ: Thôn X, xã T, tỉnh Bắc Ninh. (vắng mặt)

Đại diện theo ủy quyền của anh N1, chị S, chị V1, chị B: Bà Cao Thị N, sinh năm 1976; địa chỉ: Thôn N, xã T, tỉnh Bắc Ninh (Theo hợp đồng ủy quyền ngày 24/6/2025 được UBND xã C, huyện T, tỉnh Bắc Giang cũ chứng thực) (có mặt khi xét xử, vắng mặt khi tuyên án)

7. Chị Lê Thị N2, sinh năm 1981; địa chỉ: Thôn G, xã N, tỉnh Bắc Ninh. (có mặt)

8. Chị Lê Thị Toàn H1, sinh năm 1997; địa chỉ: Thôn S, xã N, tỉnh Bắc Ninh. (vắng mặt)

9. Chị Lê Thị H2, sinh năm 1993; địa chỉ: Thôn C, xã Q, tỉnh Bắc Ninh. Hiện ở nước ngoài, không rõ địa chỉ cụ thể. (vắng mặt)

10. Bà Phạm Thị H3, sinh năm 1946; địa chỉ: Ấp B, xã Đ, tỉnh Cà Mau. (vắng mặt)

11. Chị Lê Thị H4, sinh năm 1971; địa chỉ: Đường D, khu đô thị T, phường L, tỉnh Cà Mau. (vắng mặt)

12. Chị Lê Thị H5, sinh năm 1973; địa chỉ: Ấp B, xã Đ, tỉnh Cà Mau. (vắng mặt)

13. Chị Lê Thị H6, sinh năm 1974; địa chỉ: Ấp H, xã L, tỉnh Cà Mau. (vắng mặt)

14. Chị Lê Thị Mai H7, sinh năm 1978; địa chỉ: Ấp B, xã Đ, tỉnh Cà Mau. (vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Quá trình giải quyết vụ án tại Toà án nguyên đơn, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Thửa đất số 125 tờ bản đồ số 14, diện tích 1.730m² đo đạc 1990, địa chỉ tại thôn S, xã L, huyện T, tỉnh Bắc Giang (nay là thôn S, xã N, tỉnh Bắc Ninh). Thửa đất có nguồn gốc là của vợ chồng bà và ông Lê Bá V2 (sinh năm 1937, hy sinh năm 1978) mua lại của ông D người cùng thôn từ năm 1959 với số tiền là 30 đồng, trên đất có một rừng dẻ đã được thu hoạch. Vợ chồng bà sinh được 03 người con gồm: Lê Thị V1 sinh năm 1960, Lê Văn N1 sinh năm 1963, Lê Thị B sinh năm 1966. Gia đình bà sử dụng ổn định từ năm

1959 đến năm 1998, sau đó gia đình bà phá rừng để trồng lại cây ăn quả và sử dụng ổn định. Đến năm 2022, bà phát hiện bà Nguyễn Thị A có hành vi xây dựng nhà ở trên đất của gia đình bà để lấn chiếm một phần thửa đất. Sau khi phát hiện, gia đình bà đã làm đơn trình báo, tố cáo gửi đến các cơ quan chức năng. Ngày 21/12/2022, Chủ tịch UBND xã L ban hành văn bản số 01/KLCT-UBND kết luận tố cáo là đúng. Về pháp lý, thửa đất trên chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ai. Việc xây dựng nhà ở của bà A là trái pháp luật, xâm phạm vào quyền sử dụng đất của gia đình bà, làm bịt toàn bộ lối đi vào diện tích còn lại của thửa đất khiến gia đình bà không có lối đi vào để canh tác. Tại phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện: Buộc bà Nguyễn Thị A phải trả lại phần diện tích 527,3m² đất tại thửa số 125, tờ bản đồ số 14 theo kết quả đo đạc hiện trạng, và di dời toàn bộ công trình bà A đã xây dựng trên đất. Nguyên đơn có bổ sung yêu cầu tuyên huỷ một phần nội dung trong sổ mục kê mang tên ông Lê Văn M đối với thửa 125.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Nguyễn Thị A trình bày:

Từ năm 1990 cho đến khi ông Lê Văn M chết vào năm 2012, bà chung sống với ông M như vợ chồng nhưng không đăng ký kết hôn. Trước khi chung sống, bà biết ông M đã có vợ là bà Phạm Thị H3 và 04 người con chung (hiện các con và bà H3 chuyển vào sinh sống tại Cà Mau từ năm 1989). Từ khi chung sống với ông M, bà sinh sống trên thửa đất số 125 và thửa đất số 134, tờ bản đồ số 14. Bà chỉ biết hai thửa đất này là của ông Lê Văn M, còn nguồn gốc do ông M mua của ai thì bà không nắm được. Thửa 125 chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng tại sổ mục kê đã ghi chủ sử dụng đất là ông Lê Văn M từ năm 1990; hai thửa liền kề không có ranh giới rõ ràng.

Sau khi ông M chết năm 2012, bà nhận thức do không đăng ký kết hôn với ông M nên không có quyền, lợi ích hợp pháp đối với các thửa đất này. Bà xác định quyền sử dụng đất thuộc về vợ hợp pháp và các con của ông Lê Văn M. Đối với ngôi nhà hiện nay trên đất, bà xác định không phải bà là người xây dựng mà do chị Lê Thị Toàn H1 (con của bà, sinh năm 1997, hiện ở nước ngoài) xây dựng. Bà chỉ ở nhờ, trông coi và quản lý giúp, không phải người tạo lập tài sản. Bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị B, bà Lê Thị VI, bà Nguyễn Thị S, ông Lê Văn NI trình bày: Các ông, bà là con gái, con trai, con dâu của bà T. Các ông, bà thống nhất với trình bày của nguyên đơn và đồng ý và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Bàn Thị T. Yêu cầu Tòa án buộc bà Nguyễn Thị A phải trả lại phần thửa đất số 125 diện tích khoảng 600m² và di dời toàn bộ công trình xây dựng trên đất.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà **Phạm Thị H3** trình bày: Bà kết hôn với ông **Lê Văn M** năm 1969, có 4 người con. Năm 1989 bà và các con vào tỉnh Cà Mau sinh sống. Ông **M** ở lại quê trông nom đất đai và sống chung với bà **Nguyễn Thị A**, có với nhau 3 người con. Ông **M** và bà đã thống nhất, thỏa thuận cho ông **M** và bà **An toàn Q** quản lý, sử dụng diện tích đất mang tên ông **M** và bà **H3**, trong đó có thửa đất số 125 tờ bản đồ 14 diện tích 1730m². Việc bà **T** kiện đòi bà **A** là hoàn toàn không có căn cứ pháp lý vì đất và tài sản trên là của ông **Lê Văn M** và bà **Phạm Thị H3**. Bà xin vắng mặt tại các buổi làm việc và ủy quyền cho bà **Nguyễn Thị A** thay mặt giải quyết các vấn đề liên quan.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chị **Lê Thị H4**, chị **Lê Thị H5**, chị **Lê Thị H6**, chị **Lê Thị Mai H7** trình bày: Các chị là con chung của ông **M** và bà **H3**. Các chị xác định nguồn gốc thửa đất số 125 là của ông **M**, bà **H3**. Năm 1989 các chị vào tỉnh Cà Mau sinh sống cùng bà **H3**. Năm 2012 ông **M** chết thì gia đình không họp bàn về quản lý đất đai tài sản của ông **M**. Phần đất này mẹ ruột các chị là bà **H3** được quyền quyết định. Hiện bà **A** đang quản lý, sử dụng đất và thờ cúng ông **M**; khi bà **A** xây nhà trên đất thì gia đình có biết nhưng không ngăn cản. Các chị không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà **T**, không có yêu cầu gì về quyền lợi và đồng ý giao lại toàn quyền quyết định cho mẹ ruột là bà **Phạm Thị H3**.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chị **Lê Thị N2** trình bày: Chị là con chung của ông **Lê Văn M** và bà **Nguyễn Thị A**, chị thống nhất với ý kiến của mẹ chị là bà **Nguyễn Thị A** và không có ý kiến gì khác.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chị **Lê Thị Toàn H1** trình bày: Chị là con chung của ông **Lê Văn M** và bà **Nguyễn Thị A**, từ khi sinh ra chị đã ở trên diện tích đất tranh chấp 527,3m² tại thửa 125 này, không biết cụ thể nguồn gốc đất mà chỉ biết đất là của bố (ông **Lê Văn M**). Đất do gia đình chị quản lý sử dụng từ trước đến nay, có giấy tờ hợp pháp mang tên bố là sổ mục kê năm 1991. Đối với ngôi nhà hiện nay trên đất, chị xác định chị là người gửi tiền cho mẹ (bà **A**) để xây nhà từ khoảng 4 năm trước. Chị không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà **T**.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là **UBND xã N**, Chủ tịch **UBND xã N** do ông **Nguyễn Văn V** là đại diện theo ủy quyền trình bày:

Về nguồn gốc, quá trình sử dụng đất: Nguồn gốc thửa đất 125, tờ bản đồ số 14 tại **thôn S, xã L, tỉnh Bắc Giang (nay là thôn S, xã N, tỉnh Bắc Ninh)** đã được **UBND xã L** cũ xác minh cụ thể:

Thửa đất có nguồn gốc sử dụng trước đây là rừng dẻ, ông **Lê Bá V2** là liệt sĩ và hi sinh khoảng năm 1969, bà **Bàn Thị T** là vợ ông **Lê Bá V2** có một thời gian ra khu vực rừng dẻ để chăm cây và thu hái quả dẻ, tuy nhiên đến khoảng năm 1975 thì bà **T** chuyển lên **huyện Y** để ở, không còn ở khu vực rừng dẻ này

nữa. Như vậy hộ ông **V2** và bà **T** không sử dụng khu rừng để này từ năm 1975. Do vậy tại thời điểm năm 1991 khi đo đạc bản đồ xã **L** ông **V2**, bà **T** không là chủ sử dụng đất thửa đất này.

Khoảng năm 1982 ông **Nguyễn Văn T1** (là cháu ngoại của ông **Đ**) có ra khu vực này để ở, ông **T1** có xây dựng 01 nhà ở và 02 gian chuồng lợn. Năm 1990 ông **T1** nhượng 1 nhà ở và toàn bộ tài sản cho ông **Lê Văn M** là chồng bà **A** sử dụng. Do vậy năm 1990 khi thực hiện đo đạc bản đồ tại xã **L**, nhà nước đã kiểm kê hiện trạng sử dụng đất thửa 125, tờ bản đồ số 14, diện tích 1730 m² là đất R (đất rừng). Chủ sử dụng đất thể hiện là ông **Lê Văn M** trong sổ mục kê năm 1991. Thửa đất trên chưa được cấp GCNQSD đất.

Năm 2010 **UBND xã L** đo đạc bản đồ địa chính. Thửa đất 125, tờ bản đồ số 14, đo đạc năm 1990 được tách làm 02 thửa thể hiện tại thửa đất số 4, diện tích 1093.8 m², thể hiện là đất LNQ do ông **Lê Văn N1** là con đẻ bà **Bàn Thị T** sử dụng và thể hiện tại một phần thửa đất số 14, diện tích 2016,5 m² thể hiện là đất ONT hộ ông **M** sử dụng (trong đó có 1665 m² đã cấp giấy chứng nhận QSD đất năm 2003 cho hộ ông **M**) 02 thửa đất trên có ranh giới thể hiện độc lập theo bản đồ giải thửa đo đạc năm 1990 và bản đồ đo đạc hiện trạng 2010.

Căn cứ và lý do thửa đất số 125, tờ bản đồ số 14 được ghi tên ông **Lê Văn M** trong sổ mục kê: Do thời điểm lập sổ mục kê năm 1991 ông **M** đang sử dụng thửa đất này, hiện UBND xã chỉ có sổ mục kê lưu trữ thể hiện thửa đất nêu trên mang tên ông **Lê Văn M**, quy trình và chủ thể thực hiện việc lập, xác nhận sổ mục kê chúng tôi không nắm rõ vì không có hồ sơ tài liệu liên quan đến việc lập sổ mục kê.

Xác định loại đất đối với diện tích đang tranh chấp, trên cơ sở bản đồ địa chính, hồ sơ quản lý đất đai qua các thời kỳ và thực tế quản lý tại địa phương Căn cứ vào hiện trạng thực tế sử dụng đất và nguồn gốc quá trình sử dụng đất của hộ ông **M** thì thửa đất số 125, tờ bản đồ số 14 mục đích sử dụng phù hợp là đất trồng cây lâu năm. Trong bản đồ địa chính năm 1990 không thể hiện ai là chủ sử dụng thửa đất số 125.

Ý kiến về hiện trạng sử dụng đất tại thời điểm phát sinh tranh chấp và hiện nay: Hiện nay gia đình bà **A** xây dựng công trình nhà trên thửa đất số 14 đo đạc năm 2010. Ngoài lối đi vào đất hộ bà **A** đang sử dụng không còn lối đi riêng nào khác vào các thửa đất trên. **UBND xã L** (nay là **UBND xã N**) đã lập biên bản, biên bản vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai đối với hộ bà **A**. Tuy nhiên hành vi vi phạm hành chính của bà **A** vượt quá thẩm quyền xử phạt của Chủ tịch UBND xã, **UBND xã L** đã làm báo cáo, tờ trình về việc xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai đề nghị Chủ tịch **UBND huyện T**, phòng Tài nguyên và môi trường xem xét giải quyết theo quy định.

Quan điểm của UBND xã về việc sai lệch ranh giới: Hộ ông **M** sử dụng đất từ khi nhận chuyển nhượng tới nay, việc chồng áp bản đồ địa chính đo đạc hiện trạng và bản đồ đo đạc giải thửa đo đạc năm 1990 có sự sai lệch là do trước đây đo đạc thủ công (thước dây) nay đo đạc bằng máy toàn đạc. Sự sai lệch này có ảnh hưởng tới việc xác định ranh giới và diện tích đất tranh chấp trong vụ án.

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

Tòa án tiến hành xác minh thông tin xuất nhập cảnh của chị **Lê Thị H2**, chị **Lê Thị Toàn H1**, tại Công văn số 877/QLXNC ngày 09/9/2025, **Phòng Quản lý xuất nhập cảnh Công an tỉnh B** cung cấp: Chị **H2** đã xuất cảnh ngày 16/8/2023, chị **H1** xuất cảnh ngày 22/12/2024, cùng tại **Sân bay quốc tế N**, chưa có thông tin nhập cảnh. Sau đó chị **H1** đã về nước và đến Tòa án làm việc, chị **H2** chưa về nước, gia đình không cung cấp địa chỉ cụ thể ở nước ngoài.

Ông **Nguyễn Văn H8** (trưởng thôn Sắt từ năm 2019 đến nay) cung cấp: Từ khi ông làm trưởng thôn thì đã thấy bà **A** sống tại thửa đất số 125, 134, còn cụ thể nguồn gốc đất ông không nắm được, nguồn gốc một phần thửa 125 do anh **Lê Văn N1** đang trồng cây ông cũng không nắm được.

Ông **Nguyễn Hữu L** (nguyên bảo vệ **thôn S** năm 1990-1993, Trưởng thôn năm 1995-1998): Về nguồn gốc thửa 125 và 134 trước đây là rừng dẻ của ông **G** bán cho ông **V2**, bà **T** từ năm 1961. Hai thửa hiện nay vốn là một thửa do ông **V2** và bà **T** sử dụng; sau khi ông **V2** chết, bà **T** tiếp tục quản lý. Năm 1981, ông **T1** mượn một phần đất của bà **T** làm nhà (vị trí nay là thửa 134), bà **T** có trồng một hàng bạch đàn làm ranh giới. Năm 1990 đo đạc bản đồ, do có hàng bạch đàn nên đơn vị đo đạc tách thành 2 thửa 134 và 125. Đến năm 1993-1994, hàng bạch đàn phá bỏ nên không còn ranh giới. Giai đoạn 1995-1998, bà **T** là người đóng thuế sử dụng đất cho cả 2 thửa 125 và 134. Năm 1990, ông **T1** bán căn nhà cho ông **M**. Về sổ mục kê năm 1990, chủ trương là thửa nào có nhà ở thì được ghi, thửa chỉ trồng cây không có nhà ở thì không ghi; ông không rõ vì sao sổ mục kê thửa 125 lại mang tên ông **M**.

Ông **Nguyễn Văn T1** cung cấp: Năm 1981 ông có làm nhà sinh sống nhờ trên đất của bà **T** (vị trí nay là thửa 134). Gia đình bà **T** có trồng hàng bạch đàn làm ranh giới. Ông xác định thửa đất là của bà **T** cho ở nhờ chứ ông không mua. Năm 1990 ông bán căn nhà do ông xây cho ông **M** với giá 400.000 đồng qua giao dịch miệng. Ông xác định chỉ bán nhà chứ không bán đất do đất là của bà **T**.

Thuế cơ sở 3, tỉnh Bắc Ninh cung cấp: Dữ liệu nộp thuế đối với thửa đất 125 từ năm 1990 đến nay hiện không còn lưu trữ, từ năm 2014 đến nay không có ai sử dụng, kê khai thuế đối với thửa 125, tờ bản đồ số 14, địa chỉ: **Thôn S, xã N, tỉnh Bắc Ninh**.

Hạt Kiểm lâm liên phường xã T2 - V - H9 cung cấp: Thửa đất số 125, tờ bản đồ số 14 theo bản đồ địa chính năm 1990 tại thôn S, xã N không nằm trong quy hoạch đất lâm nghiệp. Hạt Kiểm lâm không thực hiện giao đất thửa 125, tờ bản đồ số 14 nên không ghi nhận hộ gia đình, cá nhân, hay tổ chức nào là chủ quản lý.

Toà án tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản, kết quả như sau:

Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản: Thửa đất số 125 và 134 tờ bản đồ số 14 (bản đồ đo đạc năm 1990) địa chỉ thôn Q, xã L, huyện T, tỉnh Bắc Giang (nay là thôn S, xã N, tỉnh Bắc Ninh) hiện không phân định ranh giới trên thực địa, 2 thửa có tứ cận như sau:

Phía đông bắc, đông, đông nam giáp ruộng canh tác.

Phía tây, tây bắc, tây nam giáp thổ cư cũ của hộ bà L1, hộ ông K.

Sau khi có kết quả đo đạc xác định phần diện tích đất tranh chấp là hình tạo bởi các điểm 4-5-6-8-9-20-21 có diện tích 527,3m².

Trên diện tích đất tranh chấp có tài sản gồm: 01 phần diện tích nhà ở cấp 4 mái thái 124,5m²; 01 nhà bếp cấp 4 dạng bán mái lợp tôn lạnh 41,8m²; Sân lát gạch men diện tích 12,9m² + 133,7m² = 146,6m²; Tường ngăn vườn; 01 cây nhãn đường kính tán 6m; 01 cây bưởi đường kính tán 4,5m;

Kết quả định giá tài sản có trên diện tích đất tranh chấp: Đất ở (khu vực 3, vị trí 2): 840.000đ/m²; Đất trồng cây lâu năm liền kề đất ở: 420.000đ/m²; Nhà ở cấp 4 mái thái: 7.070.000đ/m²; Nhà bếp cấp 4 lợp tôn lạnh: 1.320.000đ/m²; Sân lát gạch men: 350.000đ/m²; T3 ngăn vườn: 600.000đ/m²; 01 cây nhãn đường kính tán 6m 1.835.000đ; 01 cây bưởi đường kính tán 4,5m 3.260.000đ.

Toà án đã tiến hành mở phiên họp công khai chứng cứ và hòa giải nhưng các bên không thỏa thuận được với nhau về giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa hôm nay:

Đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn và một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Cao Thị N trình bày: Nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc buộc bị đơn tháo dỡ công trình xây dựng trên diện tích đất tranh chấp để thực hiện thủ tục đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xem xét; đồng thời đề nghị Hội đồng xét xử tạm ngừng phiên tòa để thu thập bản gốc Sổ mục kê và triệu tập đại diện Ủy ban nhân dân xã N tham gia làm rõ quy trình lập Sổ mục kê. Đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn trả lại quyền sử dụng diện tích đất theo kết quả đo đạc 527,3m² thuộc thửa đất số 125; đồng thời đề nghị Tòa án tuyên hủy một phần nội dung Sổ mục kê ghi tên ông Lê Văn M đối với thửa đất này. Nguyên đơn cho rằng diện tích đất tranh chấp do gia đình quản lý, sử dụng ổn định từ trước năm 1975 đến nay, bà T là người thực hiện nghĩa vụ nộp thuế đối với diện tích đất này;

việc ông **Lê Văn M** và bà **Nguyễn Thị A** sử dụng là không có căn cứ pháp lý. Đồng thời, nguyên đơn cho rằng bà **Nguyễn Thị A** không phải là vợ hợp pháp của ông **M** nên không có quyền đối với diện tích đất đang tranh chấp.

Bị đơn, đại diện theo uỷ quyền của bị đơn trình bày: Nguồn gốc diện tích đất tranh chấp là của ông **Lê Văn M**; ông **M** và bà **A** đã quản lý, sử dụng đất ổn định trong thời gian dài và được ghi nhận trong Sổ mục kê, bản đồ địa chính. Bị đơn cho rằng nguyên đơn không cung cấp được tài liệu, chứng cứ hợp pháp nào chứng minh có quyền sử dụng đối với diện tích đất đang tranh chấp, nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị **Lê Thị N2** trình bày: Chị đồng ý với quan điểm của bị đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 3 - Bắc Ninh phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:

- Về việc tuân theo pháp luật: Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng và đầy đủ các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về xác định thẩm quyền, quan hệ tranh chấp, tư cách đương sự, thực hiện đúng quy định về thời hạn chuẩn bị xét xử, lập hồ sơ, tổng đạt văn bản và tổ chức phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải. Việc chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát đúng hạn. Việc thu thập chứng cứ chưa đầy đủ theo quy định từ Điều 93 đến Điều 97 BLTTDS; cụ thể là chưa thu thập báo cáo kết quả đo đạc của **Công ty K1**. Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

- Về việc giải quyết vụ án:

Đình chỉ xét xử đối với một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn tháo dỡ công trình xây dựng trên diện tích đất tranh chấp do nguyên đơn đã tự nguyện rút yêu cầu này.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà **Bàn Thị T** về việc: Đòi lại diện tích 527,3m² đất thuộc thửa đất số 125, tờ bản đồ số 14 tại **thôn S, xã N, tỉnh Bắc Ninh**.

Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà **Bàn Thị T**

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Quan hệ pháp luật tranh chấp, thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại diện tích đất đang tranh chấp thuộc thửa đất số 125, tờ bản đồ số 14 và di dời công trình xây dựng trên đất. Đây là “*Tranh chấp về quyền sử dụng đất*” theo quy định tại khoản 9 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Diện tích đất tranh chấp thuộc địa bàn **xã N, tỉnh Bắc Ninh** nên Tòa án nhân dân khu vực 3 - Bắc Ninh thụ lý giải quyết là phù hợp với quy định tại

Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa đổi bổ sung năm 2025, Nghị quyết 81/2025/UBTVQH15 ngày 27/6/2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

[1.2] Sự vắng mặt của người tham gia tố tụng: Tại phiên tòa một số người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do, một số người có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị **Lê Thị H2** hiện đang cư trú ở nước ngoài, đương sự và thân nhân chỉ cung cấp được địa chỉ nơi cư trú cuối cùng tại Việt Nam của chị **H2** mà không cung cấp được địa chỉ của chị **H2** ở nước ngoài. Qua xác minh, có căn cứ xác định chị **H2** vẫn có liên hệ với thân nhân ở trong nước là bà **Bàn Thị T**. Mặc dù Tòa án đã thực hiện các thủ tục yêu cầu cung cấp địa chỉ và thông báo cho chị **H2** biết để gửi lời khai về cho Tòa án nhưng đến nay thân nhân của chị **H2** không cung cấp địa chỉ cho Tòa án, chị **H2** không gửi lời khai về. Do đó, có cơ sở xác định đây là trường hợp đương sự cố tình giấu địa chỉ, từ chối khai báo và từ chối cung cấp những tài liệu cần thiết. Căn cứ Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự và điểm a khoản 2 Điều 6 Nghị quyết 04/2017/NQ-HĐTP ngày 05/5/2017 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt đối với những người trên.

[1.3] Về xem xét đề nghị tạm ngừng phiên tòa: Tại phiên tòa, nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử tạm ngừng phiên tòa để thu thập thêm tài liệu, gồm bản gốc Sổ mục kê và triệu tập đại diện **Ủy ban nhân dân xã N** nhằm làm rõ quy trình lập Sổ mục kê. Hội đồng xét xử xét thấy các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã đủ cơ sở để giải quyết vụ án; việc thu thập thêm tài liệu như đề nghị không phải là điều kiện cần thiết và không làm thay đổi bản chất vụ án, nên không chấp nhận đề nghị tạm ngừng phiên tòa của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử tạm ngừng phiên tòa để thu thập báo cáo của cơ quan đo đạc. Hội đồng xét xử xét thấy biên bản xem xét thẩm định tại chỗ, sơ đồ đo đạc có chú thích rõ ràng, đã đủ cơ sở xác định vị trí, diện tích phần tranh chấp nên việc thu thập thêm báo cáo không làm thay đổi bản chất vụ án; do đó, không chấp nhận đề nghị tạm ngừng phiên tòa của đại diện Viện kiểm sát.

[1.4] Về việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Tại phiên tòa, nguyên đơn tự nguyện rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc buộc bị đơn tháo dỡ công trình xây dựng trên diện tích đất tranh chấp để thực hiện thủ tục đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xem xét. Hội đồng xét xử xét thấy việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là hoàn toàn tự nguyện, không trái pháp luật và không trái đạo đức xã hội, phù hợp quy định tại Điều 244 Bộ

luật Tố tụng dân sự nên được chấp nhận. Do đó, Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu này của nguyên đơn.

[2] Về nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử thấy:

[2.1] Về nguồn gốc đất:

Nguyên đơn bà **Bàn Thị T** trình bày phần diện tích đất đang tranh chấp thuộc thửa đất số 125, tờ bản đồ số 14 có nguồn gốc do vợ chồng bà và ông **Lê Bá V2** nhận chuyển nhượng từ khoảng năm 1959. Tuy nhiên, nguyên đơn không xuất trình được hợp đồng chuyển nhượng, giấy tờ mua bán, giấy tờ kê khai đăng ký hoặc tài liệu hợp pháp khác chứng minh cho lời trình bày này theo quy định tại Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự và Điều 137 Luật Đất đai năm 2024.

Theo tài liệu xác minh của **UBND xã N**, khu đất nêu trên trước đây là rừng dẻ; bà **T** có một thời gian ra khu vực này để chăm cây, thu hái quả dẻ, nhưng không có tài liệu thể hiện bà được cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất, công nhận quyền sử dụng đất hoặc đăng ký kê khai quyền sử dụng đất, cũng không có tài liệu thể hiện việc bà thực hiện quyền, nghĩa vụ của người sử dụng đất đối với phần diện tích đang tranh chấp. Mặt khác, theo xác minh của địa phương, đến khoảng năm 1975 bà **T** chuyển đi nơi khác sinh sống và không còn ở khu vực này nữa. Như vậy, lời trình bày của nguyên đơn về việc phần diện tích đất tranh chấp có nguồn gốc thuộc quyền sử dụng hợp pháp của mình không được chứng minh bằng tài liệu, chứng cứ khách quan tương ứng theo quy định pháp luật nêu trên.

Hội đồng xét xử đã xem xét lời khai của nguyên đơn, lời khai của ông **Nguyễn Hữu L**, ông **Nguyễn Văn T1** và trình bày của một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan về nguồn gốc khu đất, mốc ranh giới và quá trình sử dụng đất trước đây. Tuy nhiên, các lời khai này chủ yếu phản ánh theo trí nhớ, sự biết của cá nhân, không thống nhất hoàn toàn về đặc điểm mốc ranh giới, đồng thời không kèm theo sơ đồ, tài liệu đo đạc, biên bản xác lập ranh giới hoặc tài liệu quản lý đất đai tương ứng để xác định chính xác vị trí, hướng ranh và phần diện tích cụ thể thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn. So với các lời khai mang tính hồi ức nêu trên, tài liệu xác minh của UBND xã và hồ sơ quản lý đất đai qua các thời kỳ có cơ sở khách quan hơn để xem xét nguồn gốc, quá trình kê khai, đăng ký và sử dụng đất. Vì vậy, chưa có đủ căn cứ vững chắc để chấp nhận lời trình bày của nguyên đơn rằng phần diện tích 527,3m² đất đang tranh chấp có nguồn gốc thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà **T**.

[2.2] Về quá trình quản lý, sử dụng đất qua các thời kỳ

Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, phần diện tích đất đang tranh chấp qua các thời kỳ không thể hiện do bà **Bàn Thị T** trực tiếp quản lý, sử dụng ổn định, liên tục và được cơ quan nhà nước ghi nhận. Cụ thể, theo bản đồ giải thửa đo đạc năm 1990, phần đất tranh chấp thuộc thửa đất số 125, tờ bản đồ

số 14; đến sổ mục kê lập năm 1991, thửa đất này được ghi tên ông **Lê Văn M**; đến khi đo đạc lập bản đồ địa chính năm 2010, phần diện tích đang tranh chấp tiếp tục được thể hiện trong phần diện tích đất do hộ ông **M** sử dụng. Mặc dù bản đồ địa chính và sổ mục kê không phải là căn cứ duy nhất để xác định quyền sử dụng đất hợp pháp, nhưng đây vẫn là những tài liệu quản lý đất đai do cơ quan nhà nước lập, cần được xem xét, đánh giá cùng các chứng cứ khác trong vụ án.

Ngoài các tài liệu địa chính đã nêu, hồ sơ vụ án cũng không thể hiện có căn cứ xác định bà **Bàn Thị T** là người kê khai, đăng ký và sử dụng ổn định, liên tục đối với phần diện tích đang tranh chấp; ngược lại, quá trình quản lý đất đai qua các thời kỳ thể hiện phần đất này gắn với việc sử dụng của ông **Lê Văn M** và những người đang trực tiếp quản lý, sử dụng thực tế sau ông **M**. Đối với nội dung cho rằng bà **T** có nộp thuế sử dụng đất trong một số năm trước đây, ngoài lời khai của người làm chứng thì không có tài liệu khách quan nào để đối chiếu, kiểm chứng; kết quả xác minh tại cơ quan thuế cũng không còn dữ liệu lưu trữ để làm căn cứ xem xét. Từ đó, không có đủ cơ sở để xác định bà **T** là người trực tiếp quản lý, sử dụng liên tục, công khai, ổn định đối với phần diện tích 527,3m² đất đang tranh chấp.

[2.3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử thấy nguyên đơn là người khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại diện tích 527,3m² đất tranh chấp nên có nghĩa vụ xuất trình tài liệu, chứng cứ chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của mình theo Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự. Tuy nhiên, nguyên đơn không xuất trình được tài liệu, chứng cứ hợp pháp chứng minh cho nguồn gốc đất như đã trình bày; không xuất trình được giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai; đồng thời cũng không chứng minh được quá trình đăng ký kê khai, quản lý, sử dụng ổn định, liên tục đối với phần diện tích đất tranh chấp qua các thời kỳ.

Mặt khác, lời trình bày của nguyên đơn về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất không phù hợp với hồ sơ quản lý đất đai và các tài liệu xác minh có trong hồ sơ vụ án. Vì vậy, không có đủ căn cứ để xác định diện tích 527,3m² đất đang tranh chấp thuộc quyền sử dụng hợp pháp của nguyên đơn và không có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà **Bàn Thị T** về việc buộc bị đơn trả lại diện tích đất nêu trên thuộc thửa đất số 125, tờ bản đồ số 14.

[2.4] Về ý kiến của nguyên đơn đề nghị tuyên hủy một phần nội dung Sổ mục kê mang tên ông **Lê Văn M** đối với thửa đất số 125, Hội đồng xét xử xét thấy: Sổ mục kê là tài liệu hình thành trong quá trình kê khai, đăng ký đất đai nhằm phục vụ công tác quản lý nhà nước tại địa phương, đây không phải là quyết định hành chính cá biệt xác lập quyền sở hữu, quyền sử dụng đất theo quy

định tại Điều 34 Bộ luật Tố tụng dân sự. Mặt khác, như đã phân tích, yêu cầu đòi quyền sử dụng đất của nguyên đơn không có căn cứ chấp nhận, nên nội dung kê khai trong Sổ mục kê không làm thay đổi bản chất việc quản lý, chiếm hữu thực tế diện tích đất tranh chấp của các đương sự. Do đó, không có cơ sở để Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu này của nguyên đơn.

[2.5] Về ý kiến của nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cho rằng việc bị đơn xây dựng công trình trên diện tích đất tranh chấp đã làm bịt lối đi duy nhất vào phần đất phía trong (thửa số 4 diện tích 1.093,8m² do anh **Lê Văn N1** sử dụng), khiến gia đình không có lối đi canh tác; tuy nhiên, Hội đồng xét xử xét thấy quan hệ pháp luật trong vụ án này chỉ là “Tranh chấp quyền sử dụng đất” đối với diện tích 527,3m² theo yêu cầu khởi kiện, không bao gồm yêu cầu về quyền lối đi qua bất động sản liền kề, nên chỉ xem xét trong phạm vi yêu cầu đòi lại quyền sử dụng đất. Đương sự có quyền khởi kiện yêu cầu về lối đi qua bất động sản liền kề bằng một vụ án dân sự khác theo quy định pháp luật.

[3] Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận, nguyên đơn bà **Bà Thị T** phải chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 15.100.000 đồng theo quy định tại Điều 157, 165 BLTTDS. Xác nhận bà **T** đã nộp đủ chi phí tố tụng.

[4] Về án phí: Bà **Bà Thị T** là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí, căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, HĐXX miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà **T**.

[5] Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo bản án theo quy định tại Điều 271, Điều 273 và khoản 2 Điều 479 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 9 Điều 26; Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 157, khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228, khoản 2 Điều 244, Điều 271, khoản 1 Điều 273, khoản 2 Điều 479 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, được sửa đổi bổ sung năm 2025; Điều 137 Luật Đất đai năm 2024.

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

Xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả lại quyền sử dụng diện tích 527,3m² đất thuộc thửa đất số 125, tờ bản đồ số 14 tại **thôn S, xã N, tỉnh Bắc Ninh**.

2. Đình chỉ xét xử đối với một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn tháo dỡ công trình xây dựng trên diện tích đất tranh chấp.

3. Về chi phí tố tụng: Bà **Bà Thị T** phải chịu 15.100.000 đồng (Mười lăm

triệu một trăm nghìn đồng) chi phí tố tụng. Xác nhận bà **T** đã nộp đủ chi phí tố tụng.

4. Về án phí: Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà **Bàn Thị T**.

5. Về quyền kháng cáo:

Các đương sự có mặt tại phiên toà có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Nguyên đơn bà **Bàn Thị T** và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm anh **Lê Văn N1**, chị **Nguyễn Thị S**, chị **Lê Thị V1**, chị **Lê Thị B** do bà **Cao Thị N** đại diện theo ủy quyền có mặt tham gia phiên toà nhưng vắng mặt khi tuyên án không có lý do chính đáng, có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Các đương sự vắng mặt tại phiên toà có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được tổng đạt hoặc niêm yết bản án theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đối với chị **Lê Thị H2** đang ở nước ngoài vắng mặt tại phiên toà có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 01 tháng kể từ ngày nhận được tổng đạt hoặc niêm yết bản án theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bắc Ninh;
- TAND tỉnh Bắc Ninh;
- VKSND Khu vực 3 - Bắc Ninh;
- THADS tỉnh Bắc Ninh;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP.

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

Nguyễn Mai Hương