

Bản án số: 06/2026/DS-PT
Ngày: 05/01/2026
V/v “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH CAO BẰNG**

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Vi Khánh Dân

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Như

Bà Tô Thị Thuý Ngân

Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thị Thanh Tâm – Thư ký viên Tòa án nhân dân tỉnh Cao Bằng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cao Bằng tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Bích Nga - Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 01 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cao Bằng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 11/2025/TLPT-DS ngày 31/10/2025 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 06/2025/DS-ST ngày 19 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3- Cao Bằng bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 07/2025/QĐ-PT ngày 04 tháng 12 năm 2025, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Nông Văn Đ, sinh năm 1977; địa chỉ: xóm B, xã Đ, tỉnh Cao Bằng. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Bà Ma Thị L - Trợ giúp viên pháp lý thuộc Trung tâm Trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh C. Có mặt.

- **Bị đơn:** Bà Nông Thị M, sinh năm 1946; địa chỉ: xóm B, xã Đ, tỉnh Cao Bằng. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Bà Hoàng Thị L1 - Trợ giúp viên pháp lý thuộc Trung tâm Trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh C. Có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ủy ban nhân dân xã Đ, tỉnh Cao Bằng,

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đặng Lê N – Chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Đ, tỉnh Cao Bằng. (vắng mặt- có đơn xử vắng mặt)

2. Bà Hoàng Thị L2, sinh năm 1978; địa chỉ: xóm B, xã Đ, tỉnh Cao Bằng. (Có mặt).

3. Ông Lục Đình C, sinh năm 1949;

4. Anh Lục Văn T, sinh năm 1982;

5. Chị Đàm Thị V, sinh năm 1980;

- Cùng địa chỉ: xóm B, xã Đ, tỉnh Cao Bằng. (đều vắng mặt)
6. Chị Lục Thị A, sinh năm 1979; địa chỉ: số nhà H, tổ B, Phường C, thành phố Hà Nội. vắng mặt
7. Ông Lục Xuân Đ1, sinh năm 1958; địa chỉ: xóm B, xã Đ, tỉnh Cao Bằng. vắng mặt
8. Ông Nông Vĩnh K, trú tại xóm B, xã Đ, tỉnh Cao Bằng. Có mặt
9. Ông Phan Văn T1, trú tại xóm B, xã Đ, tỉnh Cao Bằng. Vắng mặt
10. Bà Lao Thị K1, trú tại xóm B, xã Đ, tỉnh Cao Bằng. Vắng mặt
- Người làm chứng:
1. Nông Thị T2, sinh năm 1965;
 2. Nông Văn T3, sinh năm 1969;
 3. Nông Thị M1, sinh năm 1948;
- Cùng địa chỉ cư trú: xóm B, xã Đ, tỉnh Cao Bằng;
4. Nông Thị B, sinh năm 1959;
 5. Lục Thị L3, sinh năm 1958;
 6. Nông Thị N1, sinh năm 1956;
 7. Đường T, sinh năm 1952;
 8. Lục Thị N2, sinh năm 1954;
- Cùng địa chỉ cư trú: xóm B, xã Đ, tỉnh Cao Bằng;
- Người làm chứng có mặt Nông Thị T2, còn lại những người khác vắng mặt.
- Người kháng cáo: Bà Nông Thị M.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Trong đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Nông Văn Đ và người có quyền lợi liên quan trình bày:

Về nguồn gốc thửa đất hiện nay đang tranh chấp: Là do ông được bố đẻ là Nông Văn T4 (đã chết năm 2015) giao cho quản lý, sử dụng thửa đất số 162, tờ bản đồ số 41, diện tích 922,3m² (thửa đất có tên gọi là Nà G) tọa lạc tại xóm B, xã C, T, Cao Bằng. Ông được cùng bố đi canh tác đến năm 2005 (hàng năm trồng đỗ, khoai sọ, gieo mạ), ranh giới thửa đất được ngăn cách bởi các bờ đất, sau đó gia đình ông có con nhỏ, neo người nên không tiếp tục canh tác được, tới năm 2013 thì kê khai và được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Lúc kê khai, đo đạc để cấp bìa đỏ thì diện tích thửa đất vẫn là 922,3m². Tháng 02/2022 ông và vợ là Hoàng Thị L2 đi phát quang để canh tác lại thửa đất thì mới phát hiện bà Nông Thị M, trú tại Bản K, xã C đã lấn chiếm sang thửa đất của gia đình ông. Sau khi cơ quan chuyên môn của xã làm việc đã xác định được diện tích bà M lấn sang là 675,5m². Sự việc đã được Ủy ban nhân dân xã C, huyện T, tỉnh Cao Bằng hòa giải nhưng không thành. Do đó, ông khởi kiện yêu cầu bà Nông Thị M trả lại 675,5m² đất đã lấn chiếm sang đất của gia đình ông.

Tại bản tự khai và quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Nông Thị M trình bày: Bà là người ở huyện Q, Cao Bằng về làm dâu (lấy ông Lục Đình C ở Bản K, C, T, Cao Bằng từ năm 1972).

Gia đình chồng bà có đám rẫy do tổ tiên để lại có tên gọi là đồng Cò Riên, chiều dài 82m, rộng 19m. Năm 1960 bố mẹ chồng bà (bố chồng Lục Văn Q, đã

chết năm 1998 và mẹ chồng Mạc Thị M2, đã chết năm 2004) đã giao cho Hợp tác xã Bản Khấy quản lý và canh tác một thời gian dài. Đám đất có tứ cận như sau: Phía Bắc giáp bãi chăn thả gia súc thuộc địa phận Bản Khấy; phía Nam giáp đường Q; phía Đông giáp hàng rào Lao Thị K1; phía Tây giáp đất rẫy của Lục Xuân Đ1.

Hợp tác xã tan rã (không nhớ là năm nào), bố mẹ chồng bà đi nhận lại đất, đám đất vẫn còn nguyên trạng, từ đó gia đình quản lý, canh tác liên tục, nộp thuế cho nhà nước góp phần chống Mỹ cứu nước. Đến năm 1998, gia đình bà và gia đình Lục Xuân Đ1 cùng nhau đào hào, trồng cây gai chặn trâu bò, cây gai đã mọc to, đường kính từ 10cm trở lên, đám rẫy này được quản lý, canh tác từ lâu, không có tranh chấp. Mỗi năm canh tác hai vụ. Trước khi Đ đến tranh chấp thì bà cũng không rõ diện tích đám đất là bao nhiêu vì trước nay không có tranh chấp gì, gia đình bà quản lý theo thực trạng đất và đã đào hào để làm ranh giới nên việc năm 2004 nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong đó có ghi diện tích thửa đất là 1.522,9m² gia đình bà cũng không có ý kiến gì (bây giờ khi xảy ra tranh chấp, cơ quan chuyên môn đi đo đạc mới biết là diện tích đất gia đình quản lý, sử dụng lớn hơn nhiều so với diện tích đất ghi trong bìa đỏ). Năm 2004, khi làm thủ tục để cấp bìa đỏ thì đội đo đạc không thông báo cho gia đình nên không rõ diện tích bao nhiêu, gia đình cũng không rõ là diện tích thực tế quản lý, sử dụng với diện tích ghi trong bìa đỏ chênh bao nhiêu. Bà cho rằng việc cấp bìa đỏ cho gia đình là đúng nhưng khi đo đạc không báo cho gia đình biết là sai quy định.

Năm 2011, khi xã C có chương trình để các hộ dân kê khai cấp bìa đỏ, Nông Văn Đ đã khai lấn vào 1/3 đám rẫy của gia đình bà thành đất của Đ (lúc đó trong đất của tôi vẫn có hoa màu: Ngô, khoai sọ, đỗ, sắn). Vì đám đất của bà có bìa đỏ rồi nên gia đình bà không đi kê khai gì nữa. Đến tháng 02/2022, ông Nông Văn Đ tự tiện phá hàng rào, chặt cây gai của gia đình bà chiều dài 25m, rộng 18m. Nay yêu cầu Tòa án bác toàn bộ yêu cầu trả lại 675,5m² đất của Nông Văn Đ vì đám rẫy này gia đình tôi đã quản lý, sử dụng từ lâu, không có tranh chấp, được thừa kế từ tổ tiên. Thửa đất hiện nay vẫn đứng tên của chồng bà là Lục Đình C, chưa chuyển quyền cho các con. Từ năm 2003 các con (con trai, con dâu) của bà trực tiếp canh tác vì vợ chồng bà đã lớn tuổi nên không đi canh tác được nữa. Khoảng 2 - 3 năm nay do gia đình có cháu nhỏ nên đám đất bỏ hoang.

Tại bản tự khai và quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Hoàng Thị L2 nhất trí với ý kiến của nguyên đơn Nông Văn Đ trình bày, không bổ sung gì thêm.

Tại bản tự khai và quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Lục Đình C, Lục Văn T và Đàm Thị V, Lục Thị A nhất trí với ý kiến của bị đơn Nông Thị M trình bày, không bổ sung gì thêm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Lục Xuân Đ1 trình bày: Tôi có quan hệ là con chú, con bác với ông Lục Đình C; tôi không có mâu thuẫn gì với bên nguyên đơn và bị đơn. Về nguồn gốc đất tranh chấp tôi xin trình bày như sau: gia đình tôi và gia đình ông C mỗi gia đình có một thửa đất ở đồng Cò Riên do tổ tiên để lại. Từ năm 1960 đưa vào Hợp tác xã, đến năm 1986 khi hợp tác xã

tan rã thì các gia đình đi nhận lại đất và tiếp tục canh tác tiếp. Đến năm 1998, hai gia đình cùng đi đào hào trồng cây gai để chặn trâu bò phá hoại hoa màu. Quá trình canh tác, quản lý, sử dụng tôi không thấy có tranh chấp gì giữa gia đình ông C và gia đình Đ. Tôi không thấy Đ và bố của Đ đi canh tác gì ở khu vực đồng Cò Riên bao giờ. Tôi có thửa đất giáp ranh với diện tích đất hiện nay đang tranh chấp, tuy nhiên không ảnh hưởng đến phần đất của tôi, không ảnh hưởng đến quyền lợi của tôi.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phan Văn T1 khai: Ông có thửa đất số 76 và số 65 tiếp giáp với thửa đất 162 mà gia đình ông Nông Văn Đ và bà Nông Thị M hiện đang tranh chấp. Khi Tòa án tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ ông có mặt và được chứng kiến các cơ quan chuyên môn tiến hành đo đạc và xác định mốc giới, việc tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn không ảnh hưởng đến các thửa đất ông đang quản lý sử dụng nên từ chối tham gia tố tụng. Về nguồn gốc thửa đất đang tranh chấp ông không rõ. Tuy nhiên, khi còn nhỏ ông thấy gia đình ông Đ (bố của ông Đ là ông T4 đã chết) có gieo mạ và trồng đỗ tại khu vực N nơi hiện nay đang tranh chấp thời gian khoảng năm 1982. Thời điểm đó chưa có hàng rào gai và đường hào như hiện nay. Hàng rào gai và đường hào có từ thời điểm nào ông không biết. Ông đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nông Vĩnh K khai: Ông có quan hệ là anh em trong họ với ông Nông Văn Đ, ông có thửa đất số 66 giáp ranh với thửa đất đang tranh chấp giữa ông Đ và bà M. Ông cho rằng việc ông Đ khởi kiện yêu cầu bà M trả đất đang lấn chiếm là đúng, đất đã được cấp bìa đỏ cho ông Đ, nên ông Đ có quyền quản lý, sử dụng theo đúng diện tích đã được cấp. Thửa đất của Đ là do bố mẹ để lại, trước đó từ những năm 1960 đến năm 1990 thì gia đình Đ có trồng khoai, gieo mạ, các loại đỗ. Từ năm 1990 mới bỏ hoang, cả khu đất này đều bỏ hoang không ai trồng cây gì nữa (trong đó có gia đình Đ). Nay đề nghị Tòa án giải quyết buộc gia đình bà M, ông C trả lại đất đã lấn chiếm cho gia đình Đ. Đối với thửa đất của gia đình ông có giáp ranh với đất tranh chấp có ranh giới, sử dụng ổn định, không có tranh chấp với gia đình ông Đ, bà M, không ảnh hưởng đến quyền lợi của ông.

Tại công văn số 2395/UBND-TNMT ngày 28/11/2023. Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Cao Bằng cung cấp thông tin như sau:

Sau năm 1960, có các bản đồ dải thửa năm 1994 và bản đồ địa chính năm 2001 và sổ mục kê ruộng đất đang lưu tại Văn phòng đăng ký đất đai cho thấy:

Theo Bản đồ địa chính năm 1994. Thửa đất 154, tờ bản đồ số 16, diện tích 1.400m², nhưng sau khi đo đạc Bản đồ năm 2001 đã đổi thành thửa đất 163, tờ bản đồ 41 có tổng diện tích 1.522,9m² (diện tích tăng 122,9 m² so với năm 1994) do hộ ông Lục Đình C và vợ là bà Nông Thị M đứng tên trong sổ mục kê năm 1994.

Theo Bản đồ địa chính năm 1994: Thửa đất 151, tờ bản đồ số 16, diện tích 683m², nhưng sau khi đo đạc Bản đồ năm 2001 đã đổi thành thửa đất 162, tờ bản đồ 41 có diện tích 922,3 m² (diện tích tăng 239,3 m² so với năm 1994). Trong sổ mục kê năm 1994, thửa đất 151, tờ bản đồ số 16, diện tích 683 không có ai kê khai, đến năm 2013 ông Nông Văn Đ kê khai trong sổ mục kê.

Thửa đất hiện nay đang tranh chấp là thửa 162, tờ bản đồ số 41 diện tích 922,3 m² được Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Cao Bằng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 996208 cấp ngày 28/12/2013 đứng tên ông Nông Văn Đ và bà Hoàng Thị L2 thuộc trường hợp cấp lần đầu. Còn thửa đất số 163, tờ bản đồ số 41 có diện tích 1522,9m² được UBND huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N443898 cấp ngày 10/3/2004 cho hộ ông Lục Đình C thuộc trường hợp cấp đổi. Trong quá trình lập và thẩm định hồ sơ Ủy ban nhân dân xã chưa thu thập đầy đủ các giấy tờ về việc xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, kiểm tra thực địa (văn bản phân chia thừa kế). Dẫn đến việc chuyển hồ sơ lên phòng Tài nguyên và môi trường thời kỳ đó thẩm định bước tiếp theo chưa được kỹ nhưng đã xác nhận nội dung đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Quá trình giải quyết vụ án những người làm chứng Nông Thị T2, Nông Văn T3 khai: Về nguồn gốc thửa đất đang tranh chấp giữa nguyên đơn Nông Văn Đ và bị đơn Nông Thị M có nguồn gốc của bố mẹ (là Nông Văn T4 và Nông Thị R đều đã chết) chia cho Đ, các anh chị em trong nhà đều đồng ý và không có ý kiến gì. Bà T2 lấy chồng ở trong làng, mẹ mất sớm nên được giúp bố canh tác trên thửa đất này trước hợp tác thì gieo mạ, trồng đỗ, sau hợp tác thì trồng khoai sọ, trồng các loại đỗ, thời gian canh tác thường xuyên đến khi cả làng, cả vùng bỏ thì mới không làm, đám rẫy có hình chữ nhật, tên gọi là Nà G. Trước kia đám rẫy chưa đào hào, trồng gai. Việc đào hào, trồng gai diễn ra từ thời gian nào bà không nắm rõ vì khi bố bà là ông T4 chết vào năm 2015 thì chưa thấy đào hào và trồng gai. Bà T2, ông T3 xác nhận đám đất Nà Giao được bố chia cho Đ và được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên Đ và vợ việc tranh chấp không liên quan gì đến các anh em trong nhà gồm cả bà T2, ông T3 và các anh chị em khác.

Người làm chứng Nông Thị M1: Bà về làm dâu ở Bản H từ năm 1979; gia đình chồng bà là họ hàng với gia đình Đ, không có quan hệ gì với gia đình bà M. Đối với tranh chấp của hai gia đình thì bà được biết từ năm 2022. Nguồn gốc đất tranh chấp thì theo bà là do tổ tiên để lại (nhà chồng bà cũng có đám đất ở khu vực đó). Bà thấy bố của Đ (ông T4, đã chết) và gia đình bà M đều trồng mạ ở khu vực đó, ranh giới cụ thể giữa hai nhà thì bà không rõ, chỉ biết là hai nhà có đất cạnh nhau. Trước đó, khu vực đồng N chưa có hào và cây gai như bây giờ (hào đất, cây gai có từ bao giờ, ai trồng thì bà không rõ). Hiện nay hai gia đình tranh chấp thì theo bà cả hai bên đều có đất ở khu vực đó nhưng diện tích bao nhiêu, ranh giới các thửa đất như thế nào thì bà không biết. Bà không có mâu thuẫn gì với hai gia đình ông Đ và bà M.

Quá trình giải quyết vụ án những người làm chứng Nông Thị B, Lục Thị L3, Nông Thị N1, Đường T, Lục Thị N2 khai: Các bà đều người cùng xóm với gia đình bà Nông Thị M, không có mâu thuẫn gì với nguyên đơn, bị đơn. Xác nhận đất tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn có nguồn gốc là của bố mẹ chồng bà M chia cho, và thấy gia đình bà M canh tác, sử dụng khu đất đó. Từ trước đến nay không thấy gia đình nguyên đơn canh tác nhưng không rõ diện tích cụ thể.

Tòa án đã tiến hành hòa giải, để các bên đương sự thỏa thuận với nhau về

việc giải quyết toàn bộ vụ án nhưng không thành. Ngày 12/7/2023, Tòa án cùng các cơ quan chuyên môn đã tiến hành đến xem xét, thẩm định tại chỗ thửa đất đang tranh chấp tọa lạc tại xóm B, xã C, huyện T, tỉnh Cao Bằng (có sơ đồ vị trí khu đất đang tranh chấp kèm theo). Cụ thể:

Kiểm tra trên bản đồ, phần đất đang tranh chấp thuộc thửa đất số 162, tờ bản đồ số 41 đứng tên ông Nông Văn Đ, trên đất có cỏ dại, một số cây gai, một số cây keo nhỏ mới trồng. Tứ cận: Phía Bắc giáp thửa 76 và 65 của ông Phan Văn T1; Phía Nam giáp thửa 106 của bà Lao Thị K1 (chồng là Nông Văn B1) và thửa 163 của ông Lục Đình C, Nông Thị M; phía Đông giáp thửa 66 của ông Nông Vĩnh K; Phía Tây giáp thửa 164 của ông Lục Xuân Đ1.

Trên thực địa, đo theo Nguyên đơn chỉ, diện tích tranh chấp 704,8m² nằm trong thửa đất số 162 của Nông Văn Đ đã được cấp bìa đỏ. Tứ cận tiếp giáp như kiểm tra trên bản đồ về các phía.

Theo bị đơn chỉ diện tích 1.555,7m² nằm trong thửa đất số 162 và 163. Tứ cận: Phía Bắc giáp thửa 76 và 65 của ông Phan Văn T1; Phía Nam giáp tỉnh lộ 206 (hiện là quốc lộ D), trong đó có 215m² nằm ngoài mốc lộ giới và thuộc gia đình bà M, ông C quản lý, sử dụng ; Phía Đông giáp phần đất còn lại của thửa 162, thửa 106 của Lao Thị K1 (chồng là Nông Văn B1) ; Phía tây giáp thửa 105, 164 của Lục Xuân Đ1.

Theo sơ đồ trích đo và biên bản xem xét thẩm định xác định được diện tích đất tranh chấp là 433,7m² nằm trong thửa số 162 của nguyên đơn Nông Văn Đ.

Thửa đất số 162, tờ bản đồ 41, diện tích 922,3m² đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nông Văn Đ

Thửa đất 163, tờ bản đồ 41, diện tích 1522,9 m² đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Lục Đình C (chồng bà M).

Các đương sự đều thống nhất với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ.

Theo yêu cầu định giá tài sản đối với phần diện tích đang tranh chấp của nguyên đơn Tòa án nhân dân huyện Trùng Khánh đã thành lập Hội đồng định giá tài sản. Ngày 02/6/2025 Hội đồng định giá tài sản đã đến thực địa điểm xem xét các tài sản cần định giá là diện tích đất đang tranh chấp và tài sản trên đất (tài sản trên đất không có gì ngoài cỏ dại tại thời điểm định giá). Tại buổi định giá, qua kiểm tra thực địa và kiểm tra sơ đồ trích đo thửa đất đo đạc ngày 12/7/2023 các đương sự xác định diện tích 89,7m² giáp với thửa đất số 164 của ông Lục Văn Đ2 và diện tích 93,7m² giáp với thửa đất số 163 của bà M đều là diện tích đang tranh chấp và đề nghị cơ quan đo đạc điều chỉnh lại diện tích tranh chấp để Hội đồng định giá có căn cứ tiến hành định giá. Ngày 17/6/2025, Trung Tâm điều tra, đo đạc, quy hoạch, tài nguyên nông lâm nghiệp thuộc Sở Nông nghiệp và môi trường tỉnh C cung cấp sơ đồ trích đo thửa đất xác định lại diện tích hiện đang tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn là 617,1m².

Trên cơ sở sơ đồ trích đo, Hội đồng định giá tài sản định giá diện tích đất đang tranh chấp là 617,1m². Kết quả định giá đối với thửa đất số 162, tờ bản đồ số 41 diện tích 617,1m² loại đất bằng trồng cây hàng năm khác, xã trung du, vùng 1 là 33.940.500 đồng (Ba mươi ba triệu chín trăm bốn mươi nghìn năm trăm đồng).

Tại phiên tòa: Nguyên đơn người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của mình giữ nguyên yêu cầu khởi kiện buộc bị đơn chấm dứt việc lấn chiếm và trả lại cho nguyên đơn quản lý, sử dụng diện tích 617,1m² nằm trong thửa đất số 162, tờ bản đồ số 41 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn.

Bị đơn bà Nông Thị M không nhất trí với yêu cầu của nguyên đơn, cho rằng diện tích đang tranh chấp thuộc quyền quản lý, sử dụng của gia đình bà.

Tại Công văn số 177/UBND-VP ngày 07/8/2025 của UBND xã Đ, tỉnh Cao Bằng trình bày: Ủy ban nhân dân xã Đ nhất trí với nội dung Công văn số 1913/UBND-TNMT ngày 22/9/2023 của UBND huyện T, tỉnh Cao Bằng. Đề nghị Tòa án nhân dân Khu vực 3- Cao Bằng thực hiện xét xử vụ việc theo quy định của pháp luật.

Phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa:

Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý vụ án đến trước khi Hội đồng xét xử vào nghị án, Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Viện kiểm sát không có yêu cầu, kiến nghị gì.

Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Nguyên đơn, bị đơn, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về quan điểm giải quyết vụ án đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nông Văn Đ. Buộc bị đơn Nông Thị M trả lại cho ông Nông Văn Đ toàn bộ đất đang tranh chấp vì phần đất tranh chấp đều thuộc thửa đất số 162, tờ bản đồ số 41 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Nông Văn Đ và bà Hoàng Thị L2. Hai bên sử dụng đúng diện tích như giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 06/2025/DS-ST ngày 19/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3- Cao Bằng đã tuyên xử như sau: *Căn cứ vào khoản 9 Điều 26 điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Các Điều 144, 147, 157, 158, 227, 228, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự 2015* Khoản 2 Điều 1 Luật số 85/2015/QH15 của Quốc Hội ngày 26/5/2025 sửa đổi, bổ sung Điều 35 của Bộ luật Tố tụng dân sự; *Căn cứ* Điều 49, Điều 50 Luật đất đai năm 2003; Điều 95, Điều 99, Điều 100, Điều 166, Điều 202, Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013; *Căn cứ các Điều 163, 164, Điều 166 Bộ luật Dân sự năm 2015. Áp dụng Khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.* Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nông Văn Đ, buộc bà Nông Thị M phải trả lại cho ông Đ diện tích 617,1m² thuộc một phần thửa đất số 162, tờ bản đồ số 41 có địa chỉ tại xóm B, xã Đ, tỉnh Cao Bằng. Diện tích 617,1m² có tứ cận tiếp giáp như sau: Phía Đông giáp phần đất còn lại của thửa đất số 162 của ông Nông Văn Đ; Phía Tây giáp thửa đất số 164 của ông Lục Xuân Đ1; Phía Nam giáp thửa đất số 163 của bà Nông Thị M; Phía Bắc giáp thửa đất số 76 và 65 của ông Phan Văn T1.

Ngoài ra bản án còn tuyên về phần chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm ngày 03/10/2025 bà Nông Thị M kháng cáo với nội dung: Không nhất trí bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn; Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp nguyên đơn: Không nhất trí với kháng cáo của bị đơn. Đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Bị đơn; Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp bị đơn: Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét diện tích đất là của bà Nông Thị M đã canh tác từ lâu nên thuộc quyền của bà M.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Ủy ban nhân dân xã Đ, tỉnh Cao Bằng đề nghị Hội đồng xét xử xem xét đúng theo quy định pháp luật.

Đại diện viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cao Bằng phát biểu quan điểm:

Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa, người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án, đảm bảo đúng quy định của pháp luật.

Về đường lối giải quyết: Đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Nông Thị M. Tuy nhiên, tại giai đoạn bà Nông Thị M có đơn xin miễn án phí sơ thẩm và phúc thẩm, căn cứ điểm đ Điều 12 Nghị quyết 326 đề nghị HĐXX sửa một phần bản án sơ thẩm số: 06/2025/DS-ST ngày 19/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3, tỉnh Cao Bằng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát và những người tham gia tố tụng, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Tòa án cấp sơ thẩm thực hiện và tuân thủ đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong việc thụ lý, xác định thẩm quyền, quan hệ pháp luật tranh chấp, thu thập và giao nộp chứng cứ, thẩm định, và hòa giải, trình tự và thủ tục phiên tòa sơ thẩm. Đơn kháng cáo của bị đơn nộp trong thời hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét nội dung đơn kháng cáo và các căn cứ kháng cáo của bị đơn:

Về nguồn gốc sử dụng đất:

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ban đầu nguyên đơn khởi kiện yêu cầu phía bị đơn trả lại diện tích 675,5m² đất đang tranh chấp. Quá trình giải quyết vụ án qua buổi thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, sơ đồ trích đo do Trung Tâm điều tra, đo đạc, quy hoạch, tài nguyên nông lâm nghiệp thuộc Sở Nông nghiệp và môi trường tỉnh C cung cấp thì nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất xác định diện tích đất đang tranh chấp là 617,1m². Do đó Hội đồng xét xử xác định yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nông Văn Đ là yêu cầu bị đơn bà Nông Thị M trả lại diện tích đất lấn chiếm là 617,1m² thuộc thửa đất số 162, tờ bản đồ số 41 tại xóm B, xã C, huyện T (cũ) nay là xóm B, xã Đ, tỉnh Cao Bằng.

Ông Nông Văn Đ và bà Hoàng Thị L2 là chủ sử dụng thửa đất số 162, tờ bản đồ số 41, diện tích 922,3m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQ 996208 do Ủy ban nhân dân

huyện T, tỉnh Cao Bằng cấp ngày 28/12/2013.

Bà Nông Thị M là vợ ông Nông Đình C1 là chủ sử dụng thửa đất số 163, tờ bản đồ số 41, diện tích 1522,9m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N443898 do Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Cao Bằng cấp ngày 10/3/2004.

Hai thửa đất này liền kề, giáp ranh với nhau.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án thu thập lời khai của bà Hoàng Thị L2 vợ của nguyên đơn Nông Văn Đ: Bà L2 đã về cùng ông Đ làm ăn từ năm 1998, hai vợ chồng cùng được theo bố (là Nông Văn T4) canh tác trên thửa đất tới năm 2005 thì không làm nữa nhưng ông T4 vẫn đi phát thường xuyên, sau đó tới năm 2013 là giao cho vợ chồng anh Đ canh tác và sử dụng và được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi ông T4 mất, hai vợ chồng không canh tác thường xuyên được nên cây gai mọc, đến tháng 2-3/2022 hai vợ chồng đi phát quang mới thấy đường hào bà M đào sang thửa đất, hai bên không thỏa thuận được đã yêu cầu UBND xã giải quyết nhưng bà M và gia đình vẫn không nhất trí trả lại phần đất bà lấn chiếm sang.

Theo lời khai của Lục Đình C chồng của bà Nông Thị M trình bày: ông C cho biết đám rẫy là do tổ tiên để lại. Sau khi hợp tác xã tan rã, bố mẹ ông đi nhận lại đất, đám đất vẫn còn nguyên trạng, từ đó gia đình quản lý, canh tác liên tục và nộp thuế cho nhà nước. Đến năm 1998, ông C và gia đình ông Đ1 cùng nhau đào hào, trồng cây gai, đám rẫy được canh tác từ lâu, không có tranh chấp. Không rõ diện tích đám đất là bao nhiêu vì trước đó không có tranh chấp gì, gia đình quản lý theo thực trạng đất và đã đào hào làm ranh giới nên việc 2004 nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong đó ghi diện tích thửa đất là 1.522,9m² gia đình cũng không có ý kiến gì. Năm 2011, xã C có chương trình để các hộ dân kê khai cấp bìa đỏ, Nông Văn Đ đã khai lấn vào 1/3 đám rẫy của gia đình. Đến tháng 02/2022 ông Đ tự phá hàng rào chặt cây gai. Tòa án thu thập lời khai liên quan của những người trong hộ gia đình bà M anh Lục Văn T, chị Lục Thị A xác định mảnh đất đang tranh chấp là do tổ tiên để lại, gia đình đã canh tác và quản lý, sử dụng từ lâu.

Căn cứ vào sổ mục kê ruộng đất lập tại xã C ngày 18/7/1994; sổ đăng ký đất đai xã viên hợp tác xã lập tại xã C ngày 18/7/1994 và sơ đồ xóm B, xã C (tờ 16 cũ) và sơ đồ tờ bản đồ số 41 mới xác định: Thửa đất đang có tranh chấp theo sổ sách năm 1994 là thửa số 151 tờ bản đồ 16 diện tích 683m²; bản đồ mới là thửa số 162 tờ bản đồ số 41 có diện tích 922,3m². Thửa 163 tờ bản đồ số 41 diện tích 1522,9m² (thực địa đo được 1555,8m²) của Lục Đình C (vợ Nông Thị M), theo bản đồ từ năm 1994 là thửa số 154 tờ bản đồ 16 diện tích 1400m². So sánh bản đồ trước đây và hiện tại giữa hai thửa đất giáp ranh nhau. So sánh hai thửa đất theo bản đồ năm 1994 và bản đồ hiện tại diện tích của hai thửa đất đều tăng so với năm 1994 nhưng hình thể thửa đất của hai thửa và các thửa xung quanh cơ bản vẫn giống nhau. Xác định được từ năm 1994 thửa đất số 151 hiện nay là thửa 162 không phải của hộ ông Lục Đình C. Do vậy, lời khai bên gia đình bị đơn Nông Thị M cho rằng phần đất đang tranh chấp là do tổ tiên để lại là không có căn cứ.

Khi xem xét thẩm định tại chỗ nguyên đơn và bị đơn xác định đất tranh chấp và thể hiện trên bản đồ xác định được phần đất đang tranh chấp nằm trong

thửa đất số 162 tờ bản đồ 41 được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất cho ông Nông Văn Đ và bà Hoàng Thị L2 số BQ996208 ngày 28/12/2013 của UBND huyện T.

Căn cứ vào các tài liệu thu thập được xét thấy: Mặc dù, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 162 tờ bản đồ 41 cho ông Nông Văn Đ và bà Hoàng Thị L2 và thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 163 tờ bản đồ số 41 cho hộ ông Lục Đình C (bà Nông Thị M) thì hồ sơ lưu tại cơ quan chức năng không đầy đủ. Tuy nhiên, cả hai bên đều thừa nhận không được canh tác liên tục, có sự gián đoạn. Quá trình quản lý sử dụng các đương sự và các chủ đất xung quanh không có ý kiến hay khiếu nại đối với việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do vậy, xác định được việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bên nguyên đơn và bị đơn đều đúng quy định. Trong đợt covid 19 các bên đều xác nhận không canh tác đến năm 2022 thì mới canh tác trở lại và xảy ra tranh chấp.

Lời khai của những người làm chứng phía bị đơn (là những người sống cùng xóm với gia đình bà M) cho rằng diện tích đất đang tranh chấp là của gia đình bà M, tuy nhiên không biết diện tích cụ thể ra sao Hội đồng xét xử xác định đây chỉ là lời khai nên không đủ cơ sở để khẳng định diện tích đất tranh chấp là của gia đình bà M.

Đối chiếu với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp và diện tích đất được cấp cho bà M, ông C có thể thấy sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà M, ông C sử dụng đất không đúng hiện trạng theo giấy chứng nhận được cấp, các bên cũng không biết ranh giới cụ thể tới đâu nên xảy ra tình trạng sử dụng không đúng diện tích đất được cấp. Căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho các bên; kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ, hồ sơ địa chính và bản vẽ đo chỉnh các đương sự chỉ ranh giới và diện tích các đương sự được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để xác định phần đất tranh chấp có diện tích 617,1m² thuộc một phần thửa đất số 162, tờ bản đồ số 41 đất tọa lạc tại xóm B, xã Đ, tỉnh Cao Bằng và thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông Nông Văn Đ và bà Hoàng Thị L2. Do đó, ông Đ khởi kiện yêu cầu bà Nông Thị M và các thành viên trong hộ gia đình trả lại diện tích đất 617,1m² thuộc một phần thửa đất số 162, tờ bản đồ số 41 đất tại xóm B, xã Đ, tỉnh Cao Bằng là có căn cứ. Tòa án cấp sơ thẩm đã giải quyết đúng.

Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự không nộp tài liệu gì thêm để có thể thay đổi quyết định bản án sơ thẩm nên không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của bà Nông Thị M. Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm. Tuy nhiên, tại cấp phúc thẩm Bà Nông Thị M có đơn xin miễn án phí sơ thẩm và phúc thẩm có nộp kèm theo các giấy tờ chứng minh. Xét thấy, Bà Nông Thị M thuộc đối tượng được miễn án phí. Do vậy, Hội đồng xét xử sửa phần án phí của bản án sơ thẩm.

[3] Về ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Với những căn cứ trên Hội đồng xét xử không chấp nhận ý kiến của người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho bị đơn.

[4] Quan điểm giải quyết vụ của đại diện viện kiểm sát: Quan điểm giải quyết vụ án của đại diện viện kiểm sát phù hợp với nhận định, đánh giá của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[5] Về phần chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Toà án chấp nhận và Toà án cấp sơ thẩm đã buộc bên bị đơn phải chịu các chi phí tố tụng và án phí là đúng quy định pháp luật. Vậy nên, Hội đồng xét phúc thẩm không xem xét lại.

[6] Về án phí sơ thẩm và phúc thẩm:

Án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên Toà án cấp sơ thẩm tuyên buộc Bà Nông Thị M phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm. Tuy nhiên, Tại phiên toà cấp phúc thẩm Bà Nông Thị M nộp đơn xin miễn án phí sơ thẩm có kèm theo giấy tờ chứng minh. Căn cứ điểm đ Điều 12 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. Bà Nông Thị M là đối tượng được miễn án phí dân sự sơ thẩm. Cho nên, Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa phần án phí sơ thẩm là miễn án phí sơ thẩm cho Bà Nông Thị M.

Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của bị đơn không được chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật. Xét thấy, Bà Nông Thị M thuộc đối tượng được miễn án phí nên Hội đồng xét xử phúc thẩm miễn án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308; Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Căn cứ Điều 236 Bộ luật dân sự năm 2015; Căn cứ Điều 49, Điều 50 Luật đất đai năm 2003; Điều 95, Điều 99, Điều 100, Điều 166, Điều 202, Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013; điểm c khoản 1 Điều 137 Luật đất đai năm 2024; điểm đ Điều 12 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 đơn kháng cáo của Bà Nông Thị M. Sửa phần án phí của Bản án sơ thẩm số: 06/2025/DS-ST ngày 19/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3- Cao Bằng.

Tuyên xử:

1. Bà Nông Thị M được miễn nộp 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm.
2. Về án phí phúc thẩm.

Bà Nông Thị M được miễn án phí phúc thẩm. Bà Nông Thị M được trả lại 300.000đ tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm. *(theo biên lai nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm số: 0000163 ngày 15/10/2025 tại Thị hành án dân sự tỉnh Cao Bằng).*

3. Các phần 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.

Trường hợp bản án, quyết định 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 thoả 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 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh;
- THADS tỉnh;
- Phòng THADS khu vực 3;
- TAND KV 3- Cao Bằng;
- Các bên đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu Toà DS.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Đã ký

Vi Khánh Dân