

Bản án số: 09/2025/DS-PT

Ngày: 19/01/2026

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 Nông Đức Thọ;

Các Thẩm phán: Bà Tô Thị Thùy Ngân;

Ông Vi Khánh Dân.

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 Luyện Thị Thu Hà - Kiểm sát viên.

Trong ngày 19 tháng 01 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân (TAND), tỉnh Cao Bằng xét xử công khai vụ án dân sự thụ lý số 14/2025/TLPT-DS ngày 05 tháng 11 năm 2025 về việc: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 51/2025/DS-ST ngày 30/9/2025 của TAND khu vực 1 - Cao Bằng bị kháng cáo.

Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 12/2025/QĐ-PT của TAND, tỉnh Cao Bằng mở phiên tòa Dân sự phúc thẩm ngày 08/12/2025; bị đơn bà Trần Thị Y mời Luật sư để tham gia tố tụng tại phiên tòa. Ngày 22/12/2025 người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn Luật sư - Nguyễn Hải Y1 có Đơn đề nghị hoãn phiên tòa. TAND tỉnh Cao Bằng có Thông báo số 21/TB-TA ấn định, mở lại phiên tòa vào ngày 26/12/2025. Giữa:

- Nguyên đơn;

1. Bà Lê Thị N, sinh năm 1964 (Có mặt);

2. Bà Nông Thị N1, sinh năm: 1965 (Có mặt);

Cùng địa chỉ: Tổ H, phường T, tỉnh Cao Bằng.

3. Bà Lê Thị T, sinh năm: 1963 (Có mặt)

Địa chỉ: Tổ H, phường T, tỉnh Cao Bằng.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn:* Luật sư - Nguyễn Trung D. Văn phòng luật sư Nguyễn Trung D, đoàn luật sư tỉnh Cao Bằng. Địa chỉ: Tổ dân phố H, phường T, tỉnh Cao Bằng (Có mặt).

- Bị đơn: Bà Trần Thị Y, sinh năm: 1930 (Có mặt);

Địa chỉ: Tổ H, phường T, tỉnh Cao Bằng.

- *Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:* Bà Đàm Thị T1, sinh năm 1961, địa chỉ: Tổ H, phường T, tỉnh Cao Bằng (Có mặt).

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn:* Luật sư - Nguyễn Hải Y1. Công ty L; địa chỉ: Tầng D, số A phố Q, quận C, Hà Nội (Có mặt).

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

1. *Ủy ban nhân dân tỉnh C:*

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Hải H - Chủ tịch; địa chỉ: Khu đô thị M, phường T, tỉnh Cao Bằng (Có công văn đề nghị xét xử vắng mặt).

2. *Ủy ban nhân phường T, tỉnh Cao Bằng.*

Người đại diện theo pháp luật ông Nguyễn Minh C - Chủ tịch; địa chỉ: phường T, tỉnh Cao Bằng (Vắng mặt).

3. *Sở hữu chung cộng đồng Tổ H, phường T, tỉnh Cao Bằng.* Người đại diện: Bà Đàm Thị Thu H1 - Tổ trưởng; địa chỉ: Tổ dân phố H, phường T, tỉnh Cao Bằng (Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

4. Ông Đàm Cao T2, địa chỉ: Tổ H, phường T, tỉnh Cao Bằng (Có mặt).

5. Nguyễn Thị B, sinh năm 1955 (Có mặt);

6. Ông Triệu Văn C1, sinh năm 1966 (Có mặt).;

Cùng địa chỉ: Tổ H, phường T, tỉnh Cao Bằng

- **Người làm chứng:**

1. Bà Triệu Thị O, sinh năm: 1954 (Có Mặt);

2. Bà Hoàng Thị B1, sinh năm: 1942 (Có mặt);

3. Các ông: Hoàng S, sinh năm 1940 (Vắng mặt);

4. Nông Đ, sinh năm 1957 (Có mặt);

5. Ông Lê Viết S1, sinh năm 1961 (Có mặt);

Cùng địa chỉ: Tổ H, phường T, tỉnh Cao Bằng.

6. Bà Hoàng Thị T3, sinh năm: 1940; địa chỉ: Tổ H, phường T, tỉnh Cao Bằng (Có mặt).

7. Bà Đàm Thị T4, sinh năm 1937;

Địa chỉ: xóm T, xã H, tỉnh Cao Bằng (Có mặt).

8. Ông Nguyễn Văn B2, sinh năm 1950; địa chỉ: Tổ Hòa C, phường T, tỉnh Cao Bằng (Có mặt).

- **Người kháng cáo:** Nguyên đơn bà Lê Thị N, Lê Thị T và Nông Thị N1.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, nguyên đơn Lê Thị N, Lê Thị T, Nông Thị N1 trình bày:

Bố chúng tôi ông Lê Viết T5 đã chết năm 1984, mẹ bà Đàm Thị N2 đã chết năm 2007, bà N2 có em trai ruột ông Đàm Đức T6 đã chết năm 2008, có vợ bà Trần Thị Y là bị đơn. Về nguồn gốc đất tranh chấp: Khi còn sống ông Lê Viết T5, bà Đàm Thị N2 đã mua được một số thửa đất, gồm có (đất ở, đất trồng lúa, đất trồng cây khác). Trong đó, có thửa đất ở số 19, tờ bản đồ số 9, diện tích 1279m², trên thửa đất có nhà ở, công trình phụ và một phần đất làm vườn trồng cây ăn quả; 01 thửa đất ruộng, diện tích (khoảng 2000m²) khi còn sống mẹ tôi (bà N2) cho gia

đình em trai ruột ông Đàm Đức T6 và bà Trần Thị Y mượn để canh tác, trồng lúa, về sau này gia đình ông T6 bà Y tự tiện cải tạo làm ao chẵn nuôi thả cá; Thửa đất số 19, tờ bản đồ số 9, diện tích 1279m² đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCN-QSDĐ) số K272471 ngày 14/12/1998, vào sổ cấp số 00135 QSDĐ/110107 mang tên Lê Minh H2 (đã chết năm 2021) con trai cả của ông T5, bà N2. Ngày 07/7/2022, Văn phòng Đ2 (VP-ĐKĐĐ) - Chi nhánh thành phố C, tỉnh Cao Bằng đã chuyển quyền thừa kế cho bà Nông Thị N1 vợ ông Lê Minh H2 1/2 diện tích thửa đất, thửa đất này có vị trí tiếp giáp liền kề với đường đi chung cộng đồng tổ dân phố H, tiếp đến phía bên đường là đất của gia đình bà Trần Thị Y. Vì gia đình bà Y lấn chiếm sang một phần diện tích đất, phần giáp ranh đường đi chung cộng đồng, ngày 24/01/2003 Tổ dân P đã thành lập Hội đồng hòa giải để giải quyết sự việc, gồm có: Ông Hoàng S (Bí thư chi bộ), ông Nông Đ (Trưởng thôn - Trưởng ban MTTQ), ông Lê S1 (Thanh tra nhân dân) và bà Lê T7 (phụ trách Phụ nữ thôn) đã kết luận, yêu cầu gia đình ông T6, bà Y không được lấn chiếm vào đường đi chung cộng đồng và được xác định cắm mốc giới, địa giới, phân định giữa đất đường đi và các vị trí tiếp giáp hai bên đường, phần diện tích đất của ông Lê Minh H2 tiếp giáp liền kề với đất đường đi chung và đất của gia đình ông T6 bà Y được xác định rõ ràng, nhưng hiện nay gia đình bà Trần Thị Y cố tình lấn chiếm, đẩy vị trí ranh giới đường đi chung lấn sang đất của gia đình tôi.

Còn thửa đất số 49, tờ bản đồ 27, diện tích (khoảng 2000m²) phía bên dưới, có một cạnh giáp ranh liền kề với thửa đất số 19, tờ bản đồ số 9. Trước đây vợ chồng ông Đàm Đức T6 bà Trần Thị Y thuộc gia đình đông con, có khó khăn về kinh tế, không đủ ruộng đất sản xuất, canh tác để nuôi con; do đó, ông T6 bà Y có mượn thửa trên của chị gái ruột bà Đàm Thị N2, để có đất canh tác trồng lúa, vì là em trai ruột nên bố mẹ chúng tôi cho gia đình ông T6, bà Y mượn đất để trồng lúa; tuy nhiên, thời điểm đó việc cho mượn đất ruộng không được lập thành văn bản, khi gia đình bà Y bớt phần khó khăn, mẹ chúng tôi có sang đòi lại đất nhưng ông T6 bà Y không trả, hứa hẹn hết vụ thu hoạch lúa sẽ trả, nhưng sau đó không trả đất mà còn tự cải tạo đất ruộng trồng lúa làm ao chẵn nuôi, thả cá. Vì vậy, có phát sinh tranh chấp, hai bên gia đình, tuy đã tự thỏa thuận giải quyết nhưng không thành, đến khi bố mẹ chúng tôi qua đời, chúng tôi là các con của bà N2, ông T5 gồm: Lê Thị N, Lê Thị T, Lê Minh H2 tiếp tục đòi đất nhưng bà Y cố ý không trả, hai bên có đến gặp nhau để thỏa thuận nhưng không đem lại kết quả.

Đến tháng 9/2024, do ảnh hưởng của cơn bão số 03 (YAGI) làm đổ một phần bức tường rào xây bằng gạch, giữa đất của gia đình tôi với đường đi cộng đồng, chúng tôi đã làm đơn gửi đến Bí thư chi bộ, Trưởng xóm và Ủy ban nhân dân (UBND) phường, để xin cấp phép, xây lại đoạn tường xây bị đổ, khi thi công xây dựng bà Trần Thị Y và các con đến ngăn cản không cho xây. Ngày 21/11/2024 UBND phường H phân công cán bộ địa chính phường và Tổ trưởng dân phố đến hiện trường lập biên bản, yêu cầu gia đình bà Y và các con không được cản trở, gây khó khăn cho gia đình tôi khi xây dựng lại đoạn tường gạch bị đổ, nhưng gia đình bà Y vẫn không cho xây dựng tiếp, xâm hại đến quyền dân sự, quyền và lợi ích hợp pháp chính đáng của gia đình tôi.

Do đó, chúng tôi đã làm khởi kiện để Tòa án giải quyết theo luật định:

- Thứ nhất, yêu cầu gia đình bà Trần Thị Y chấm dứt hành vi lấn chiếm đất đường đi chung của cộng đồng, không lấn chiếm diện tích sang đất đường đi lại cộng đồng và đất của gia đình nguyên đơn tại thửa đất số 19, tờ bản đồ số 9, diện tích 1279 m²;

- Thứ hai, yêu cầu gia đình bà Trần Thị Y trả lại cho chúng tôi toàn bộ diện tích thửa số 49, tờ bản đồ 27, diện tích 1705,7m² hiện nay là ao thả cá; yêu cầu lấp ao, khôi phục lại đất ruộng trả lại cho nguyên đơn.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Đàm Thị T1 trình bày:

Tôi không nhất trí với việc khởi kiện của nguyên đơn, chính gia đình nguyên đơn xây tường rào lấn sang diện tích đường đi lại cộng đồng và tự ý xây lấn sang diện tích đường đi lại của tổ dân phố, sự việc trên có Bí thư, Tổ trưởng dân phố và cán bộ địa chính phường đến giải quyết, cho dừng việc xây dựng trái phép. Nhưng gia đình nguyên đơn bà N1 vẫn lén lút xây dựng tường gạch, tôi báo cáo sự việc lên Chính quyền giải quyết. Tháng 4/2025, UBND phường H tiến hành hòa giải; sau đó, cán bộ địa chính phường có thông báo đến gia đình nguyên đơn bà N1, không được tiếp tục xây dựng trái phép, theo tôi mọi công dân làm việc chỉ tuân theo Hiến pháp và pháp luật, việc nguyên đơn không chấp hành, còn khởi kiện gia đình tôi ra tòa, trong khi xây dựng lại tường gạch, không đúng vị trí trước đó Tổ dân P đã cắm cọc xác định mốc giới, tự ý xây lấn vào phần diện tích đất đường đi lại cộng đồng, còn ranh giới đất có vị trí tiếp giáp đường của gia đình tôi, vẫn được giữ nguyên hiện trạng từ (năm 2003) đến nay, không có việc lấn chiếm vào diện tích đất đường đi và lấn sang đất của bà N1 nên việc khởi kiện của nguyên đơn bà N1 là không có căn cứ. Năm 2003 gia đình tôi đã mua vật liệu và đổ đoạn đường này, mục đích thuận lợi cho việc đi lại, khi đó gia đình bà Nông Thị N1 con dâu có mâu thuẫn mẹ chồng (bà N2) về đất đai, được Ban hòa giải phường giải quyết ổn thỏa, rõ ràng về ranh giới và vị trí C2 ra vào nhà bà N1 "ngày đấy bà Đàm Thị N2 và ông Lê Minh H2 còn sống, đã phân định rõ ràng bằng tường gạch xây kiên cố, do gia đình nguyên đơn tự xác định, xây dựng vào năm 2001".

Tại tòa án nguyên đơn bà Lê Thị N, Lê Thị T và Nông Thị N1 khởi kiện yêu cầu trả lại đất ruộng diện tích khoảng 2000m² nay (là ao thả cá), yêu cầu lấp ao, khôi phục lại đất ruộng là không có căn cứ, không đủ tính pháp lý. Về nguồn gốc, gia đình tôi sinh sống trên mảnh đất này trên 70 năm canh tác, sản xuất thường xuyên, liên tục và chưa có việc tranh chấp, không có việc vay mượn ai cả, gia đình tôi tăng gia, canh tác trên thửa đất của gia đình, khi gia đình nguyên đơn còn chưa có hôn thú "Bà N2 chưa có lấy ông T5", các thế hệ hậu sinh còn chưa có. Thửa đất vẫn nguyên trạng, chứng minh rõ đất có bờ vùng, thửa và bờ mương rõ ràng, gia đình tôi và gia đình nguyên đơn có ranh giới cụ thể, nguyên đơn khởi kiện gia đình tôi là không có căn cứ, việc gia đình tôi chuyển đổi cơ cấu cây trồng, vật nuôi không trồng lúa chuyển sang đào ao thả cá, chính gia đình nguyên đơn còn hộ cắt cỏ, chăn cá, làm theo mô hình đào ao nuôi cá, nguyên đơn vẽ ra sự việc mâu thuẫn trong khu dân cư, tôi yêu cầu tòa án xuống thực địa, xem xét thẩm định rõ ràng hiện trạng các vị đất có tranh chấp để có căn cứ giải quyết dứt điểm vụ án.

Tại biên bản ngày 06/6/2025, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan sở hữu chung cộng đồng đại diện bà Đàm Thị Thu H1 - Tổ trưởng H chung 01, phường T, tỉnh Cao Bằng trình bày:

Hiện nay bà đang sinh hoạt, cư trú tại tổ dân phố H, phường T, tỉnh Cao Bằng nội dung sự việc, chỉ được biết như sau. Về đường đi lại; là đường dân sinh do Nhà nước và nhân dân cùng làm, đường đã có từ trước đến nay, trước đây đã từ có việc tranh chấp về mốc giới giáp ranh, theo Biên bản hòa giải của Tổ dân P (Tổ 02 cũ) về việc giải quyết tranh chấp, giữa hai gia đình bà N2 (mẹ đẻ của bà N, T, mẹ chồng của bà N1) với gia đình ông T6 bà Y. Nay nhân dân trong tổ dân phố thống nhất ý kiến như sau; đề nghị 02 gia đình thỏa thuận với nhau, tôn trọng đúng mốc giới do UBND phường đã xác định vị trí mốc trước đây đã được phân định, để nhân dân trong tổ dân phố có đường đi lại được thuận tiện hơn; về đất ao, chúng tôi chỉ biết có nguồn gốc đất là của tổ tiên gia đình nhà ông T6, bà N2 để lại, còn quá trình quản lý và sử dụng, phân chia đất đai trong gia đình ra sao, chúng tôi không rõ. Xác nhận, diện tích đất ao hiện gia đình bà Trần Thị Y đã được cấp GCN-QSDĐ đang trực tiếp quản lý, sử dụng canh tác, còn cấp ngày tháng năm nào chúng tôi không được biết.

Tại bản tự khai ngày 12/9/2025 và tại phiên tòa, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Đàm Cao T2 xác nhận: Năm 1995, sau khi, tôi xây dựng gia đình, được bố mẹ tôi chia đất cho các con để có nơi ở riêng, toàn bộ diện tích đất tôi quản lý vẫn nằm chung trong GCN-QSDĐ mang tên Trần Thị Y (mẹ tôi). Hiện nay, nguyên đơn khởi kiện gia đình tôi lấn sang ranh giới đường đi cộng đồng và đòi lại toàn bộ diện tích thửa đất số 49, tờ bản đồ 27, diện tích 1992,7m² (là ao thả cá); tất cả mọi xử lý, về quyền định đoạt đều do mẹ tôi quyết định, diện tích đất tôi đang quản lý đã xây dựng nhà ở và các công trình phụ trên thửa đất từ năm 1997 đến nay, trong khi đó bà N2 chết năm 2007 khi tôi xây nhà ở, không có việc tranh chấp hoặc kiện tụng gì. Tại thời điểm gia đình tôi xây dựng nhà, khi đó bố tôi là Đàm Đức T6 và bà Đàm Thị N2, ông Lê Minh H2 tất cả đều còn sống, các bên không có ý kiến gì, gia đình nguyên đơn xây dựng hàng rào bằng tường gạch cách biệt, ông Lê Minh H2 tự xác định ranh giới đất của gia đình ông tiếp giáp với đường đi lại cộng đồng. Tại phiên tòa, gia đình tôi có người đại diện trình bày toàn bộ sự việc và có người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho mẹ tôi trình bày những căn cứ của mình tại phiên tòa.

Ý kiến trình bày của các nhân chứng:

1. Theo biên bản làm việc ngày 20/6/2025 các bà Hoàng Thị B1, Triệu Thị O cùng xác nhận: Chúng tôi sinh sống tại tổ B, từ khi chúng tôi sinh ra cho đến nay, chỉ được biết nguồn gốc đất thửa đất ao thả cá, trước đây gia đình bà Đàm Thị N2 mua lại đất của ông Tài P1. Sau này, có việc chuyển nhượng đất đai hay không, chúng tôi không rõ, không được biết và cũng chỉ được nghe kể lại, việc ông Đàm Đức T6 (em trai ruột của bà N2) trước đây khó khăn, bà N2 cho em trai canh tác để trồng lúa, sau này bà N2 có đòi lại nhưng gia đình ông T6 không trả, nhưng thực tế việc đòi lại đất hay có việc chuyển nhượng đất ra sao, chúng tôi không biết tri tiết cụ thể.

Bà Nguyễn Thị B có đất liền kề, tiếp giáp với các vị trí đất của gia đình bà Y cho biết, từ trước đến nay phần đất ao có tranh chấp do gia đình ông T6, bà Y quản lý, sử dụng canh tác. Về đường đi của xóm đã có từ thời kỳ Hợp tác xã (HTX) Đại Thắng, khi đó hai chị em bà N2 và ông T6 phát sinh mâu thuẫn, được Tổ dân phố hòa giải, giải quyết tranh chấp và có biên bản giải quyết vào ngày 24/01/2003. Kể từ khi có kết quả hòa giải (năm 2003) hai bên gia đình không còn có việc tranh chấp xảy ra. Năm 2024, do bị ảnh hưởng của cơn bão, một phần tường rào nhà bà Nông Thị N1 bị đổ ở phần giữa nên đã xây dựng lại tường rào, trong khi thợ đang thi công, bên gia đình bà Y không cho xây vì có tranh chấp với nhau về mốc giới.

2. Biên bản làm việc ngày 20/6/2025 các ông: H, Hoàng Đ1, Lê Viết S1 cho biết. Năm 2003, chúng tôi thuộc thành phần giải quyết mâu thuẫn đất đai (con đường đi) giữa hai hộ gia đình ông Đàm T6 và bà Đàm Thị N2. 02 gia đình đã có mâu thuẫn về ranh giới, khi đó Tổ hòa giải đã kết luận và xác định rõ về ranh giới giữa đất đường đi với đất 02 bên gia đình, xác định là đường cộng đồng do nhà nước và nhân dân cùng làm. Về nguồn gốc, có từ trước thời HTX Đại Thắng, khi hai gia đình phát sinh mâu thuẫn, được Tổ dân phố tiến hành giải quyết sự việc, theo (Biên bản giải quyết ngày 24/01/2003), hai bên đã ký cam kết thực hiện. Khi đó đã tiến hành căng dây, đóng cọc theo đúng nội dung của biên bản, để gia đình bà N2 cùng thợ xây thực hiện, cụ thể: Kéo thẳng điểm đầu tiên từ mép bên trong của cột đèn cao áp thẳng xuống đến bụi tre (hiện nay là mép bên ngoài cột cổng thứ 2 sát đường đi tính từ điểm đầu tiên), tiếp theo từ mép bên ngoài cột cổng thứ 2 xây theo đường thẳng xuống hết đất gia đình bà N2. Thợ xây, bắt đầu xây dựng vào ngày 24/01/2003 theo mốc giới của Ban hòa giải thôn. Sau 20 năm, kể từ ngày hòa giải giữa hai bên gia đình không có tranh chấp gì, đến khi tường rào nhà bà N1 bị đổ tại phần giữa do ảnh hưởng của cơn B3 số 3 (YAGI) khi tiến hành xây lại tường rào, gia đình bà Y không cho xây vì có tranh chấp về mốc giới. Về diện tích đất ao đang phát sinh tranh chấp, chúng tôi không có thông tin gì để cung cấp.

3. Theo biên bản ngày 25/7/2025, bà Hoàng Thị T3 sinh năm 1940, địa chỉ: Tổ dân phố H, phường T, tỉnh Cao Bằng xác nhận: Bà sinh ra lớn lên tại khu vực N, H không có quan hệ họ hàng với các bên đương sự, được biết. Về đường đi: Là đường đi lại của nhân dân trong xóm, không của riêng ai, trước đây có 01 hàng rào tre chạy dọc từ đường cái xuống ranh giới, phần đất của ông T6 cũng được ngăn cách bởi 01 hàng rào tre gia đình, giữa hai hàng rào tre là con đường đi chung của xóm. Về phần đất ao, trước đây là đất ruộng, thẳng từ đường cái qua đường đi chung đến đám ruộng, nguồn gốc bà Đàm Thị N2 mua với ông Tài P1 từ khi chưa lấy chồng, sau này gia đình ông T6 canh tác, trồng trọt, khi còn sống bà N2 có gặp gia đình ông T6 để đòi trả đất, nhưng sau đó cụ thể ra sao tôi không biết rõ.

4. Ông Nguyễn Văn B2, sinh năm 1950, địa chỉ: Tổ E H, phường T, tỉnh Cao Bằng xác nhận: Về thửa đất ao; có từ trước khi đưa vào HTX Đại Thắng (từ những năm 1960- 1961), khi đó tôi là Phó chủ nhiệm, nguồn gốc đất của ai tôi không biết rõ. Năm 1987, khi tan HTX các gia đình đến nhận lại đất đã có phát sinh tranh chấp về phần đất ao giữa gia đình bà N2 và ông T6, thông qua việc xác minh, biết được người mua đất là bà N2, chính vì bà N2 và ông T6 là chị em ruột, khi đó Ban

hòa giải thống nhất đề 02 gia đình tự thỏa thuận với nhau. Sau này tôi giữ chức Chủ tịch UBND xã H (giai đoạn 1993 - 06/2005) các giấy tờ, tài liệu liên quan, tôi không có lưu giữ; về con đường, đã tồn tại từ rất lâu, trước khi có HTX là đường đi lại của nhân dân trong xóm, khi gia đình bà N2 ông T6 có phát sinh mâu thuẫn, được Tổ dân phố giải quyết sự việc theo (biên bản giải quyết ngày 24/01/2003).

5. Theo biên bản ngày 24/6/2025, bà Đàm Thị T4 cho biết: Tôi là em gái ruột của bà Đàm Thị N2 và ông Đàm Đức T6, toàn bộ diện tích đất ao hiện hai bên đang tranh chấp, trước đây là đất ruộng, về nguồn gốc do chị N2 khi đó đi buôn muối có tiền mua được, mua đất với ông T8 Phi người ở phố cũ. Khi đó tôi được biết bà N2 và mẹ đẻ tôi có mặt khi mua bán. Tại thời điểm đó khi mua, bán đất không lập giấy tờ gì, mẹ tôi có nói rằng (đây là đám ruộng của chị N2 mua được, không phải tiền của mẹ), chị N2 cho gia đình canh tác trồng trọt. Khi mẹ tôi qua đời, gia đình vợ chồng anh T6 do hoàn cảnh khó khăn, tiếp tục mượn chị N2 canh tác, sau khi tan HTX, chị N2 có đến nhận đất, khi đó anh T6 nói hoàn cảnh gia đình khó khăn, có nói với chị N2 tiếp tục cho mượn đất. Khi con trai anh T6 đi bộ đội nghĩa vụ về, chị N2 có đòi đất nhưng anh T6 tiếp tục hỏi cho mượn đất để làm ao thả cá, chị N2 vì lo gia đình em trai khó khăn nên đồng ý cho tiếp tục sử dụng. Do quá tin tưởng em trai ruột, chị N2 chưa đi làm thủ tục để xin cấp GCN-QSDD. Sau này, do gia đình bà Y đối xử không tốt với chị N2 nên đã xảy ra mâu thuẫn, chị N2 đã nhiều lần đòi lại đất, nhưng gia đình bà Y không trả.

*** Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ, định giá thửa đất tranh chấp:**

- Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 06/6/2025, các thửa đất tranh chấp được tiến hành đo đạc và có trính lục các thửa, cụ thể; Thửa đất số 20, tờ bản đồ số 09, bản đồ địa chính năm 1995 (nay là thửa số 49, tờ bản đồ số 27, bản đồ địa chính năm 2015), đất ao có tổng diện tích **1705,7m²** địa chỉ: Tổ A, phường T, thành phố C, tỉnh Cao Bằng (nay là Tổ dân phố H, phường T, tỉnh Cao Bằng).

Vị trí tiếp giáp của thửa đất số 27, tờ bản đồ số 2, diện tích 453,1 m² mang tên Nông Thị N1 tiếp với đường đi và thửa đất số 208, tờ bản đồ số 27, có diện tích 103,6 m² của gia đình bà Trần Thị Y áp diện tích các thửa đất trên, so sánh với đoạn đường đi chung cộng đồng.

- Có các vị trí tiếp giáp của phần đất đường đi:

Phía Đông, giáp đường B;

Phía Tây, giáp đường 1 - 4;

Phía Nam, giáp đất bà Nông Thị N1;

Phía Bắc, giáp đường Bê tông.

- Về tứ cận tiếp giáp của phần đất ao

Phía Đông, giáp đất Triệu Văn C1;

Phía Tây, giáp đường bê tông và đất bà Trần Thị Y;

Phía Nam, giáp đường bê tông;

Phía Bắc, giáp đất bà Nguyễn Thị B.

- Về công trình xây dựng trên đất đường đi: Theo các đương sự, phần tường rào xây gạch chỉ không trát, cao 1,2m do gia đình bà Nông Thị N1 xây dựng.

- Về công trình xây dựng trên đất ao do gia đình bà Y xây dựng. Về hoa màu trên phần đất ao: cá rô phi, cá chạch cỏ, cá chép.

**Tại biên bản định giá tài sản ngày 19/8/2025:*

1. Thửa đất tranh chấp số 49, tờ bản đồ số 27 là đất nuôi trồng thủy sản vùng 1, diện tích 1992,7m² có trị giá bằng số tiền 139.559.000 đồng,
 2. Giá trị phần đường đi cộng đồng, tranh chấp: 10.886.400 đồng,
 3. Giá trị tài sản trên đất: 110.730.229 đồng,
 4. Giá trị vật nuôi thủy sản: 18.392.400 đồng,
- Tổng giá trị tài sản tranh chấp: 279.568.029 đồng,

*** TAND khu vực I- Cao Bằng có văn bản gửi các cơ quan chuyên môn Chính quyền địa phương để thu thập tài liệu, chứng cứ:**

Kết quả trả lời, thể hiện như sau:

** Tại văn bản số 3868/SNNMT-VPĐKĐĐ ngày 15/8/2025 về việc cung cấp thông tin, tài liệu chứng cứ để giải quyết vụ án.*

1. Căn cứ quy định tại Mục I phần 2 Thông tư 346/TT-TCĐC ngày 16/3/1998 của Tổng cục địa chính: Hướng dẫn thủ tục đăng ký đất đai, lập hồ sơ địa chính, cấp GCN-QSDĐ và "Thủ tục đăng ký đất đai, xét duyệt cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

Hồ sơ kê khai, đăng ký cấp GCN-QSDĐ của ông Lê Minh H2 và gia đình bà Trần Thị Y được thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai. Tuy nhiên, qua khai thác hồ sơ tại kho lưu trữ chỉ có lưu trữ thành phần liệt kê ở mục đầu nên chỉ có thành phần như vậy nên sở Nông nghiệp và môi trường không có cơ sở để trả lời đối với trình tự, thủ tục thực hiện.

2. Ngoài các nội dung đăng ký biến động tại trang 4 và trang bổ sung của Giấy chứng nhận (đính kèm báo cáo) thì không có nội dung biến động nào khác.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

Nguyên đơn khởi kiện đối với bị đơn bà Trần Thị Y, yêu cầu chấm dứt hành vi lấn chiếm đất đường đi chung của cộng đồng 10,1m², của thửa đất số 19, tờ bản đồ số 9, đất bà Nông Thị N1; yêu cầu gia đình bị đơn bà Trần Thị Y trả lại cho nguyên đơn toàn bộ tổng diện tích đất 1705,7m², lấp ao, khôi phục lại diện tích đất ruộng.

Bị đơn bà Y không chấp nhận đối với yêu cầu khởi kiện, đề nghị Tòa án giải quyết, bác đơn khởi kiện của nguyên đơn vì không có căn cứ pháp lý.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn Luật sư - Nguyễn Trung D trình bày: Đề nghị HĐXX căn cứ các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và căn cứ vào Điều 166 của Bộ luật dân sự (năm 2015) về "*Quyền đòi lại tài sản*", chấp nhận đơn khởi kiện, buộc bị đơn bà Trần Thị Y trả lại diện tích đất lấn chiếm một phần diện tích liền kề với đoạn đường đi chung của cộng đồng, theo Biên bản giải quyết của tổ dân phố ngày 24/01/2003 và thửa đất số 49, tờ bản đồ số 27, diện tích 1705,7m² đất ruộng, nay là ao thả cá.

Bản án số 51/2025/DS-ST ngày 30/9/2025 của TAND khu vực I – Cao Bằng. Căn cứ khoản 9, Điều 26; điểm a, khoản 1, Điều 35; điểm a, khoản 1, Điều 39;

khoản 1, Điều 147, 157, 165, và Điều 262 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Căn cứ các Điều 163, 164, 165 Bộ luật dân sự năm 2015; Căn cứ Điều 17, Điều 26, Điều 31, Điều 236 của Luật đất đai năm 2024; Căn cứ Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án,

Tuyên xử:

2.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị N, Nông Thị N1, Lê Thị T yêu cầu bị đơn bà Trần Thị Y chấm dứt hành vi lấn chiếm đất đường đi chung của cộng đồng, không di chuyển vị trí đường sang đất của gia đình nguyên đơn tại thửa đất số 19, tờ bản đồ số 09; yêu cầu, bị đơn bà Trần Thị Y trả lại cho gia đình nguyên đơn diện tích đất (khoảng 2.000m²) thuộc thửa đất số 20, tờ bản đồ số 09, bản đồ địa chính năm 1995 (nay là thửa đất số 49, tờ bản đồ số 27, bản đồ địa chính năm 2015) diện tích 1998m², địa chỉ tại: Tổ H, phường T, tỉnh Cao Bằng, lấp ao khô phục lại đất ruộng của nguyên đơn, vì không có căn cứ pháp lý.

2.2. Đề nghị hai bên nguyên đơn, bị đơn tôn trọng ranh giới đã được cấp GCN -QSDĐ cũng như ranh giới tại biên bản giải quyết ngày 24/01/2003.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về nghĩa vụ chịu chi phí đo đạc, thẩm định, định giá tài sản tranh chấp và án phí, về quyền kháng cáo của các bên đương sự.

Kết thúc phiên tòa sơ thẩm, ngày 09/10/2025 nguyên đơn các bà Lê Thị N, Lê Thị T, Nông Thị N1 có đơn kháng cáo đòi với toàn bộ nội dung bản án dân sự sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét các nội dung kháng cáo giải quyết xét xử lại.

TAND khu vực 1- Cao Bằng đã có Quyết định sửa chữa, bổ sung số 07/2025/QĐ-SCBSBA ngày 13/12/2025 đính chính, bổ sung tại phần quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm số 51/2025/DS-ST ngày 30/9/2025. Theo đúng với tổng diện tích thực tế, do cơ quan chuyên môn xác định, thông qua việc xem xét, thẩm định tại chỗ tại thửa đất số 49, tờ bản đồ số 27, có tổng diện tích 1705.7 m².

TAND tỉnh Cao Bằng thụ lý vụ án Dân sự phúc thẩm số 14/DS-PT ngày 05 tháng 11 năm 2025. Bị đơn bà Trần Thị Y làm đơn mời Luật sư - Nguyễn Hải Y1, sinh năm 1989 Công ty Luật TNHH -YJM tham gia tố tụng với tư cách là người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bị đơn.

Ngày 06/12/2025, người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bị đơn có văn bản đề nghị TAND tỉnh Cao Bằng tiến hành xác minh, thu thập tài liệu, chứng cứ trong vụ án, để có căn cứ cho việc giải quyết vụ án. Yêu cầu các bên liên quan xuất trình tài liệu, chứng cứ, quản lý tài liệu, cung cấp chứng cứ đó đang giữ, như bản đồ địa chính và sổ mục kê từ (năm 1954) đối với thửa đất số 20, tờ bản đồ số 9 (năm 1995), diện tích 1998m² địa chỉ; xã H, thị xã C, tỉnh Cao Bằng (nay là thửa đất số 49, tờ bản đồ số 27, địa chỉ: Tổ dân phố A, phường H, tỉnh Cao Bằng).

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người bảo vệ quyền và lợi ích cho nguyên đơn ông Nguyễn Trung D đặt các câu hỏi tranh tụng, yêu cầu bị đơn cho biết khi Tổ dân P (tổ 2 cũ) giải quyết sự việc tranh chấp, bị đơn có mặt tại buổi giải quyết (ngày 29/01/2003) hay không và

thửa đất ruộng hiện nay là ao thả cá, bị đơn cho biết rõ về nguồn gốc ai là người mua đất và mua với với người nào không, đưa ra các quan điểm tranh luận với người đại diện, người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn, đề nghị HĐXX xem xét, đánh giá chứng cứ.

Nguyên đơn bà Lê Thị N, Nông Thị N1 và Lê Thị T giữ nguyên nội dung kháng cáo, yêu cầu bị đơn trả lại toàn bộ diện tích thửa đất số 49, tờ bản đồ số 27, diện tích 1992.7m² (đất ao) tại hiện nay bị đơn bà Trần Thị Y đã được cấp GCN-QSDĐ vào sổ cấp giấy: VP01348, cấp ngày 01/11/2023. Nhất trí theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án cấp sơ thẩm, theo trích đo của thửa đất ao cá với tổng diện tích thực tế trích đo là 1.705,7m².

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn bà Nguyễn Hải Y1 tranh tụng: Không nhất trí với nội dung trình bày của người đại diện cho nguyên đơn tranh luận tại phiên tòa. Đề nghị HĐXX xem xét đến người trực tiếp quản lý sử dụng, canh tác thường xuyên về quá trình đi kê khai đất để được cấp GCN-QSDĐ không có việc tranh chấp xảy ra, nguyên đơn chỉ căn cứ duy nhất vào lời khai các nhân chứng, những người trên chỉ được biết hoặc nghe kể lại, không biết sự việc rõ ràng, cả nguyên đơn và các nhân chứng cũng không biết rõ sự việc cụ thể, chỉ được nghe kể lại, nói rằng sau khi mua đất, bà N2 có quản lý sử dụng một thời gian ngắn, rồi đưa đất nhập vào HTX Đ3 và khi tan HTX bà N2 có làm đơn nhận đất, trong khi gia đình bà Y1 lại đến nhận đất. Khi đó không thể hiện việc có khởi kiện và đến năm 1997 mới phát sinh tranh chấp. Tuy nhiên, không có bất cứ tài liệu, giấy tờ nào chứng minh rằng việc gia đình bị đơn có được mượn đất với gia đình bà N2 hay không. Do đó, cần xem xét trên cơ sở pháp luật để xác định rõ ràng.

Hơn nữa, khi gia đình nguyên đơn bà N1 xây dựng lại tường rào bằng gạch, đã tự ý lấn chiếm sang diện tích đường đi cộng đồng 40cm, như vậy gia đình bị đơn không nhất trí nên có thông báo lên chính quyền đến giải quyết. Đất đai của gia đình bị đơn không có biến động gì vẫn giữ nguyên hiện trạng, không có xây dựng mới về các vị trí có tiếp giáp với đường đi lại cộng đồng, ranh giới vẫn giữ nguyên trạng từ trước đến nay, không có việc xây dựng lấn chiếm đất, như nguyên đơn trình bày. Mặt khác, từ khi xảy ra tranh chấp (năm 2003) hai bên gia đình đã được chính quyền địa phương giải quyết và xác định ranh giới rõ ràng, tôi đề nghị HĐXX xem xét vào kết quả của cơ quan chuyên môn, để có căn cứ xác định rõ mốc giới, diện tích cụ thể đất của hai bên gia đình.

Tại phiên tòa nguyên đơn bà Nông Thị N1 trình bày: Tôi giữ nguyên quan điểm như đã trình bày tại phiên tòa sơ thẩm và giữ nguyên nội dung kháng cáo, đề nghị cấp phúc thẩm buộc gia đình bà Trần Thị Y trả lại diện tích đất đã chiếm một phần sang đường đi lại cộng đồng diện tích 10.1m², không được phép xê dịch vị trí diện tích con đường đi chung lẫn sang một phần diện tích đất của gia đình tôi.

Kiểm sát viên, đại diện viện kiểm sát nhân dân (VKSND) tỉnh Cao Bằng phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán:

Thẩm phán ra quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm ngày 08/01/2026, gửi VKSND tỉnh Cao Bằng ngày 10/01/2026, chấp hành đúng về thời hạn chuẩn bị

xét xử phúc thẩm, gửi quyết định đúng thời hạn, nội dung quyết định đầy đủ theo Điều 290 BLTTDS. Chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu, chuẩn bị tham gia phiên tòa đúng theo Điều 292 BLTTDS;

Thẩm phán được phân công xét xử vụ án dân sự, thực hiện nhiệm vụ, quyền hạn theo Điều 48, khai mạc phiên tòa, thủ tục bắt đầu phiên tòa phúc thẩm đúng tại Điều 297, điều hành phiên tòa phúc thẩm đúng trình tự, thủ tục của BLTTDS.

Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử phúc thẩm, Thư ký phiên tòa: Thành phần HĐXX phúc thẩm đúng Điều 64, thủ tục khai mạc, bắt đầu phiên tòa, hỏi về việc kháng cáo theo pháp luật quy định. Thư ký kiểm tra sự có mặt, vắng mặt những người tham gia tố tụng, phổ biến Nội quy phiên tòa, báo cáo với HĐXX những người được triệu tập về sự có mặt, vắng mặt tại phiên tòa, ghi biên bản phiên tòa...theo đúng quy định Điều 51 BLTTDS.

Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Người tham gia tố tụng chấp hành nghiêm chỉnh nội quy phiên tòa, thực hiện đầy đủ quyền, nghĩa vụ tố tụng của mình khi tham gia tố tụng.

Về quyền khởi kiện của nguyên đơn đối với yêu cầu tranh chấp đất đường đi: Tranh chấp đất đường đi cộng đồng tổ dân phố H 01. Các bà Lê Thị N, Lê Thị T không được cộng đồng dân cư ủy quyền, cũng không được giao đại diện để khởi kiện bảo vệ quyền lợi cho cộng đồng dân cư, đối với con đường đi chung. Thực tế, cộng đồng dân cư không có tranh chấp đối với con đường đi; chỉ phát sinh giữa các hộ gia đình liền kề về ranh giới sử dụng đất. Việc các bà N, T đứng tên khởi kiện không nhằm bảo vệ lợi ích chung của cộng đồng, mà thực chất là khởi kiện để bảo vệ quyền lợi cho bà Nông Thị N1.

Pháp luật tố tụng dân sự có quy định rõ, cá nhân chỉ có quyền khởi kiện khi quyền, lợi ích hợp pháp của chính mình bị xâm phạm, hoặc khi được ủy quyền hợp pháp có đại diện, bà N, bà T không bị xâm phạm, cũng không có tư cách đại diện cộng đồng. Do đó, không có quyền khởi kiện đối với yêu cầu tranh chấp đất đường đi.

Về xác định người tham gia tố tụng: Cấp sơ thẩm có triệu tập những người có đất liền kề với thửa đất đang tranh chấp, ông Triệu Văn C1 và bà Nguyễn Thị B tham gia để xem xét, thẩm định tại chỗ. Tuy nhiên, không đưa các cá nhân để tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, đồng thời hồ sơ vụ án không thể hiện ý kiến của họ đối với nội dung tranh chấp là thiếu sót, chưa bảo đảm việc giải quyết vụ án được toàn diện, khách quan, vi phạm quy định của BLTTDS.

Tòa án cấp phúc thẩm đã khắc phục trong quá trình giải quyết vụ án, cụ thể: tiến hành triệu tập ông C1, bà B tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, đồng thời lấy lời khai của ông C1, bà B các cá nhân trên đều nhất trí với kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ, xác định không có tranh chấp với nguyên đơn, bị đơn trong vụ án. Do đó, quyền và lợi ích hợp pháp của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được đảm bảo theo quy định của pháp luật.

Xem xét yêu cầu khởi kiện của bà Nông Thị N1 về việc yêu cầu gia đình bà Trần Thị Y chấm dứt hành vi lấn chiếm đất đường đi chung; yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn các bà N, T, N1 về việc yêu cầu gia đình bà Trần Thị Y trả lại thửa đất số 20, tờ bản đồ số 9 và lấp ao khôi phục lại đất ruộng.

Về đường lối giải quyết: Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, căn cứ vào kết quả tranh tụng của các đương sự và tranh luận tại phiên tòa. Xét thấy, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Lê Thị N, Lê Thị T và Nông Thị N1.

Đề nghị HĐXX căn cứ khoản 1, Điều 308 BLTTDS năm 2015 (được sửa đổi bổ sung năm 2025). Không chấp nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn Lê Thị N, Nông Thị N1 và Lê Thị T. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 51/2025/DS-ST ngày 30/9/2025 của TAND khu vực 1- Cao Bằng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn có giao nộp chứng cứ mới (Đơn đề nghị sửa đổi bổ sung Giấy trình bày của người làm chứng bà Hoàng Thị T3) với nội dung “trước đây ranh giới phần đất của ông Lê Viết T5 là bờ ruộng của các nguyên đơn, có một hàng rào tre chạy dọc từ đường cái xuống”. Ngoài ra, không bổ sung thêm được tài liệu, chứng cứ mới để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bị đơn, yêu cầu Tòa án tiến hành thu thập các tài liệu, chứng cứ: Tòa án đã tiến hành thu thập các tài liệu, chứng cứ do đương sự không tự thu thập được, có văn bản đề nghị.

Ngày 08/01/2026, TAND tỉnh Cao Bằng có văn bản đề nghị Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ2 đề nghị so sánh dựa trên kết quả chuyên môn để áp, đối chiếu trích lục (Bản đồ địa chính năm 1995 với Bản đồ địa chính năm 2015) để biết rõ diện tích có tranh chấp, xác định về ranh giới, mốc giới và vị trí tiếp giáp cụ thể của diện tích đất theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn và có việc lấn chiếm đường đi lại cộng đồng trong khu dân cư hay không, để có căn cứ giải quyết.

Sau khi nghiên cứu hồ sơ và thẩm tra chứng cứ tại phiên tòa, nghe lời trình bày của các đương sự, ý kiến phát biểu của kiểm sát viên và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: 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, hòa giải, trình tự và thủ tục phiên tòa sơ thẩm. Đơn kháng cáo của nguyên đơn nộp trong thời hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí và gửi biên lai cho Tòa án trong thời hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét nội dung kháng cáo và căn cứ kháng cáo:

Tại phiên tòa, nguyên đơn bà Nông Thị N1 giữ nguyên nội dung kháng cáo bị đơn tranh chấp ranh giới diện tích đất đường đi cộng đồng.

2.1. TAND khu vực 1- Cao Bằng xét xử ban hành bản án sơ thẩm số 51/2025/DS-ST ngày 30/9/2025. Đến ngày 09/10/2025, nguyên đơn các bà Lê Thị

N, Lê Thị T và Nông Thị N1 có đơn kháng cáo gửi đến tòa án. Do đó, nguyên đơn kháng cáo hợp lệ trong hạn luật định và tiếp tục được thụ lý giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

2.2. Nội dung kháng cáo của nguyên đơn, yêu cầu tòa án cấp phúc thẩm giải quyết tranh chấp lấn chiếm đất đường đi cộng đồng, xê dịch hiện trạng diện tích đất, vượt sang ranh giới đất của nguyên đơn. Xét thấy, bên gia đình bà N1 có thửa đất số 19, tờ bản đồ số 9, diện tích 1279m² GCN-QSĐĐ số K272471 ngày 14/12/1998 mang tên Lê Minh H2, chồng bà N1 (đã chết) hiện nay bà Nông Thị N1 được chia một phần diện tích của thửa đất số 19 giáp với đất đường đi chung của cộng đồng. Gia đình bà Trần Thị Y có các vị trí đất tiếp giáp, liền kề với đường đi cộng đồng, vẫn được giữ nguyên hiện trạng từ trước đến nay, không có biến động gì và được gia đình bà Y quản lý sử dụng đất riêng biệt.

Tại phiên tòa nguyên đơn trình bày; bị đơn đã lấn sang một phần đất của gia đình nguyên đơn, thực tế diện tích đã thể hiện rõ trên tờ bản đồ địa chính (bản đồ năm 1995, so sánh với diện tích đất theo bản đồ địa chính năm 2015) hai bên gia đình cần giữ nguyên hiện trạng, theo đúng diện tích đất được quản lý sử dụng, đúng theo mốc giới đã phân định rõ (từ năm 2003) đối với phần diện tích đất của hai gia đình, đã được cấp trong GCN-QSĐĐ không tự ý phát sinh tranh chấp, dẫn đến vi phạm pháp luật trong lĩnh vực đất đai.

Xét đến nguồn gốc; đường đi lại cộng đồng tổ dân phố H, đã tồn tại từ trước thời kỳ Hợp tác xã (HTX) Đại Thắng. Đến năm 2003 khi hai gia đình ông Đàm Đức T6 và bà Đàm Thị N2 phát sinh tranh chấp về ranh giới đất đai, đã được (Tổ 2 cũ) Tổ dân phố, tiến hành hòa giải và giải quyết tranh chấp, theo Biên bản giải quyết vào ngày 24/01/2003, hai bên gia đình đã ký cam kết thực hiện.

Việc tranh chấp đất giáp ranh với diện tích đường đi cộng đồng, thuộc sở hữu chung toàn dân trong tổ dân phố, nhân dân vẫn đi lại thường xuyên trên đoạn đường này, người đại diện Tổ dân phố đã xác nhận, được thông báo trên bản tin chung khu dân cư, đến với các hộ gia đình và người dân đi lại trên con đường được biết, nhưng không ai có ý kiến phản hồi hoặc có yêu cầu gì khác. Ngoài ra, căn cứ vào ý kiến của nhân dân khu dân cư, theo Biên bản họp Tổ dân phố (ngày 21/12/2025). Ý kiến của nhân dân đối với đoạn đường D, tổ H, phường T kết luận, nhân dân trong khu dân cư, không có yêu cầu khởi kiện riêng về con đường đối với hai gia đình, đề nghị 02 bên gia đình có tranh chấp sớm giải quyết ổn thỏa, không gây mất An ninh trật tự tại khu phố. Về con đường đi lại, tổ dân phố không nắm rõ diện tích và mốc giới cụ thể nên không có ý kiến, chỉ mong hai gia đình thỏa thuận giải quyết, để nhân dân có con đường đi lại được thuận tiện hơn và đúng theo hiện trạng trước đây. HĐXX nhận định, đường đi lại cộng đồng là chủ sở hữu chung, có người đại diện bà Đàm Thị Thu H1 – Tổ trưởng không có yêu cầu độc lập, cũng như cộng đồng sở hữu chung con đường không ủy quyền cho nguyên đơn hoặc bị đơn để khởi kiện, đồng thời nguyên đơn không chứng minh được bị đơn lấn chiếm diện tích con đường vào thời gian nào, không có biên bản, tài liệu chứng cứ chứng minh. Căn cứ vào sơ đồ trích đo đối với diện tích đất tranh chấp ngày 13/01/2026, đối với yêu cầu khởi kiện trên của nguyên đơn đối với bị đơn là không có căn cứ,

không thể hiện có việc lấn chiếm của gia đình bị đơn sang đất đường đi lại cộng đồng và sang một phần diện tích đất của nguyên đơn bà Nông Thị N1. Do đó, đối với yêu cầu khởi kiện trên của nguyên đơn là không có căn cứ pháp luật.

2.3. Đối với nội dung kháng cáo của các nguyên đơn bà Lê Thị N, Nông Thị N1 và Lê Thị T, yêu cầu bị đơn bà Trần Thị Y trả lại toàn bộ diện tích thửa đất số 49, tờ bản đồ số 27, diện tích 1705.7m² yêu cầu lấp ao, khôi phục lại đất ruộng.

Xét nội dung kháng cáo này của nguyên đơn; HĐXX xét thấy, bị đơn bà Trần Thị Y là người đã trực tiếp quản lý, sử dụng liên tục đối với tổng diện tích thửa đất trên, khi có chủ trương của nhà nước cho các hộ gia đình kê khai toàn bộ diện đất, trong đó có (thửa đất ao thả cá) bà Y là người trực tiếp đi kê khai đất đai, tại thời điểm kê khai đất không có việc tranh chấp xảy ra, việc kê khai đất được thực hiện đúng theo các quy định của pháp luật về đất đai. Đến ngày 10/12/1998 bà Trần Thị Y đã được cấp GCN-QSDĐ số K 310995 vào sổ cấp 00168 sau đó cấp đổi GCN-QSDĐ số DE 572419 ngày 01/11/2023.

Mặt khác, tại thời điểm kê khai đất bà Đàm Thị N2 và ông Đàm Đức T6 khi đó đều còn sống, không ai có ý kiến hoặc có tranh chấp gì đối với tổng diện tích 1992,7m² theo diện tích có trong GCN-QSDĐ mang tên Trần Thị Y hiện nay là (ao thả cá) của gia đình nguyên đơn.

Tại phiên tòa, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn tranh tụng và đặt các câu hỏi đối với bị đơn, tại phần tranh luận đưa ra quan điểm trình bày chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ pháp luật.

Người đại diện, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn tranh luận đối đáp với các nội dung nguyên đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp đã trình bày, đưa ra các căn cứ chứng minh, đề nghị HĐXX xem xét, đánh giá.

Đối với yêu cầu đề nghị thu thập chứng cứ do đương sự không tự mình thu thập được và có văn bản đề nghị tòa án thu thập. Ngày 06/01/2026 TAND tỉnh Cao Bằng tiến hành xác minh thu thập các tài liệu, chứng cứ tại UBND phường T. Thông qua việc xác minh, xác định được rõ tại kết quả tra cứu, đối với sổ mục kê và bản đồ địa chính năm 1954, không có lưu trữ tồn tại.

Trong quá trình giải quyết ở cấp phúc thẩm, người kháng cáo bà Lê Thị N, Lê Thị T, Nông Thị N1 không cung cấp bổ sung tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu của mình. Do đó, không có căn cứ để chấp nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn.

[3] Quan điểm của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày: Đề nghị, xem xét đánh giá, đầy đủ, toàn diện các chứng cứ đã thu thập được, để chứng minh về quá trình sử dụng, nghĩa vụ nộp thuế và các căn cứ để được cấp GCN-QSDĐ đúng với các quy định của pháp luật về đất đai. HĐXX tiến hành xem xét, đánh giá, đối với các chứng cứ được thu thập công khai, theo đúng các quy định của pháp luật để giải quyết vụ án và không có ý kiến gì thêm.

[4] Về án phí sơ thẩm: Bản án sơ thẩm đã tuyên không chấp nhận yêu cầu của các nguyên đơn nên nguyên đơn phải chịu án phí là phù hợp với khoản 1, Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự,

[5] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo của nguyên đơn Lê Thị N, Lê Thị T và Nông Thị N1 không được HĐXX chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo luật định, để nộp vào ngân sách Nhà nước.

[6] Các nhận định khác: Quan điểm của đại diện VKSND tỉnh Cao Bằng tại phiên tòa phù hợp với nhận định của HĐXX và được chấp nhận.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1, Điều 308, Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự (được sửa đổi bổ sung năm 2025); khoản 1, Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Lê Thị N, Nông Thị N1 và Lê Thị T.

Giữ nguyên phần quyết định của Bản án Dân sự sơ thẩm số 51/2025/DS-ST ngày 30/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Cao Bằng.

2. Về án phí:

Nguyên đơn bà Lê Thị N, Lê Thị T và Nông Thị N1 phải nộp số tiền 300.000 đồng, án phí dân sự phúc thẩm để nộp vào ngân sách Nhà nước. N3 được khấu trừ vào số tiền đã nộp tạm ứng 300.000 đồng, tại Thi hành án dân sự tỉnh Cao Bằng theo biên lai số 0000150 ngày 14/10/2025. Xác nhận, nguyên đơn đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

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

Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Cao Bằng;
- TAND khu vực 1 - Cao Bằng;
- THADS tỉnh Cao Bằng;
- Phòng THADS. KV 1- Cao Bằng;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu Tòa Dân sự.

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

(Đã ký)

Nông Đức Thọ