TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ CAO BẰNG** **TỈNH CAO BẰNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 39/2025/DS-ST
Ngày 27/5/2025
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CAO BẰNG - CAO BẰNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Hiền

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Luân Văn Lý

2. Bà Lê Thị Phượng

- Thư ký phiên tòa: Bà Nông Triệu Bảo Ngọc – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng tham gia phiên toà: Ông Hoàng Trường Long - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 5 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 47/2024/TLST-DS ngày 15 tháng 10 năm 2024 về việc tranh chấp quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 83/2025/QĐXXST-DS ngày 16 tháng 4 năm 2025 và Thông báo hoãn phiên toà số 349/TB-TA ngày 13 tháng 5 năm 2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Vũ Thị H; sinh năm 1964

Địa chỉ: Số nhà I, tổ G, phường S, thành phố C, tỉnh Cao Bằng; có mặt.

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị L; sinh năm 1968

Địa chỉ: Số nhà F, tổ G, phường S, thành phố C, tỉnh Cao Bằng; có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Hà Thị B; địa chỉ: tổ A, phường D, thành phố C, tỉnh Cao Bằng; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: bà Nguyễn Thị T thuộc Văn phòng luật sư Nguyễn Thị T – Đoàn luật sư tỉnh C; địa chỉ: số nhà C, tổ A, phường N, thành phố C, tỉnh Cao Bằng; có mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ủy ban nhân dân thành phố C, tỉnh Cao Bằng; người đại diện theo pháp luật: ông Nguyễn Thế H1 – Chủ tich; vắng mặt.

3.2. Ủy ban nhân dân phường S, thành phố C, tỉnh Cao Bằng; người đại

diện theo pháp luật: Ông Bế Anh T1 – Chủ tịch; vắng mặt.

3.3. Anh Đỗ Tuấn K; sinh năm 1988

Địa chỉ: Số nhà I, tổ G, phường S, thành phố C, tỉnh Cao Bằng; có mặt.

3.4. Chị Đỗ Thị Thùy D

Địa chỉ: phường T, quận B, thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt.

3.5. Ông Nguyễn Đăng H2

Địa chỉ: Số nhà F, tổ G, phường S, thành phố C, tỉnh Cao Bằng; vắng mặt.

3.6. Ông Vũ Quang H3

Địa chỉ: Số nhà F, tổ G, phường S, thành phố C, tỉnh Cao Bằng; vắng mặt.

4. Người làm chứng:

4.1. Ông Hoàng Quang N

Địa chỉ: tổ G, phường S, thành phố C, tỉnh Cao Bằng.

4.2. Bà Hà Thị T2

Địa chỉ: tổ F, phường S, thành phố C, tỉnh Cao Bằng.

4.3. Bà Nguyễn Thị Đ

Địa chỉ: tổ F, phường N, thành phố C, tỉnh Cao Bằng.

4.4. Ông Trần Văn H4

Địa chỉ: tổ G, phường S, thành phố C, tỉnh Cao Bằng.

4.5. Ông Tạ Văn D1

Địa chỉ: tổ G, phường S, thành phố C, tỉnh Cao Bằng.

4.6. Ông Phạm Quang H5

Địa chỉ: tổ G, phường S, thành phố C, tỉnh Cao Bằng.

4.7. Ông Nông Quốc H6

Địa chỉ: tổ G, phường S, thành phố C, tỉnh Cao Bằng.

4.8. Ông Chu Xuân T3

Địa chỉ: tổ A, phường S, thành phố C, tỉnh Cao Bằng.

4.9. Ông Nông Văn T4

Địa chỉ: tổ F, phường S, thành phố C, tỉnh Cao Bằng.

4.10. Bà Nguyễn Thị S

Địa chỉ: tổ B, phường S, thành phố C, tỉnh Cao Bằng.

Những người làm chứng đều vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 18/8/2024 và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn Vũ Thị H trình bày:

Thửa đất số 12 tờ bản đồ số 52 diện tích 525m^2 có địa chỉ tại tổ A-khối B (nay là tổ G), phường S, thành phố C, tỉnh Cao Bằng, tứ cận tiếp giáp: phía Đông giáp đất bà K1, ông H6, phía tây giáp Suối cạn, phía Nam giáp quốc lộ C và phía bắc giáp sông B có nguồn gốc do gia đình bà nhận chuyển nhượng của ông Hứa Văn

Q, việc chuyển nhượng có làm giấy tờ mua bán viết tay và có ông Hoàng Quang N làm chứng.

Sau khi nhận chuyển nhượng gia đình bà sử dụng ổn định không tranh chấp với ai. Gia đình bà đã làm thủ tục kê khai xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng đến nay chưa được cấp.

Tháng 3/2020 Nhà nước có chủ trương thu hồi đất để thực hiện công trình: Kè bờ trái Sông H, thành phố C, gia đình bà bị thu hồi 15,5m^2 tại thửa đất số 12 và được bồi thường 13.929.712đ (*Mười ba triệu chín trăm hai mươi chín nghìn bảy trăm mười hai đồng*).

Sau khi Nhà nước xây dựng xong bờ kè thì bà Nguyễn Thị L đến tranh chấp thửa đất trên với bà, cụ thể đã tự ý xây quây và dùng lưới mắt cáo rào phần đất lại. Gia đình bà đã có ý kiến với bà L và đề nghị tổ dân phố và chính quyền địa phương hòa giải nhưng bà L đều không đến giải quyết. Do đó, bà yêu cầu Tòa án buộc bà Nguyễn Thị L tháo dỡ toàn bộ công trình đã xây dựng trên đất và trả lại nguyên trạng thửa đất cho gia đình bà.

Bị đơn Nguyễn Thị L trình bày: Nguồn gốc đất tranh chấp của bà Nguyễn Thị Đ chuyển nhượng lại cho vợ chồng bà có làm giấy tờ viết tay, diện tích chuyển nhượng thực tế khoảng 1.000m^2 có ghi tứ cận tiếp giáp như sau: phía bắc giáp bờ sông B, phía Nam giáp đất của gia đình bà mua với bà S; phía tây giáp bờ suối, phía đông giáp vườn của gia đình bà mua với bà T5.

Ngoài việc lập giấy thỏa thuận nhượng bán đất bờ sông ngày 16/01/2000 bà còn cho anh trai là Nguyễn Đăng H2 làm giấy viết tay về việc thỏa thuận nhượng bán rẫy bờ sông bằng để tiện cho việc xử lý khi liên quan đến Nhà nước vì thửa đất này sát với đất của anh trai bà đang quản lý, sử dụng. Đầu năm 2020 Nhà nước thu hồi đất làm bờ kè và làm đường quanh sông H thì ông H2 đứng tên để nhận tiền bồi thường. Tuy anh trai bà có Giấy thỏa thuận nhận chuyển nhượng đất với bà Nguyễn Thị Đ nhưng toàn bộ số tiền nhận chuyển nhượng là của vợ chồng bà. Quá trình Nhà nước thực hiện việc xây dựng bờ kè đã cắm mốc lấy gần hết diện tích đất của bà nhưng sau đó đã điều chỉnh lại nên vẫn còn một phần đất khoảng 80m^2 gia đình bà đã rào lại để trồng cây. Do đó, bà không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Vũ Quang H3 và Nguyễn Đăng H2 xác nhận về quan hệ, nguồn gốc và quá trình sử dụng đất như bà Nguyễn Thị L trình bày, đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Đỗ Tuấn K và Đỗ Thị Thùy D là con của ông Đỗ Vinh Q1 và bà Vũ Thị H đều nhất trí với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án nhân dân thành phố Cao Bằng đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ xác định được diện tích đất tranh chấp là 125,7m^2 có tứ cận tiếp giáp như sau:

Phía đông giáp đất của bà Nguyễn Thị L

Phía tây giáp suối

Phía nam giáp đất của bà Vũ Thị H

Phía bắc giáp đường bờ kè Sông B.

Về tài sản trên đất: 02 cây vả và một số cây chuối đã ra buồng, trên đất có quây hàng rào lưới B40 cọc sắt hộp 40x40mm (các đương sự không đề nghị kiểm kê tài sản trên đất).

Kết quả xác minh với công chức địa chính phường S ghi nhận: theo bản đồ địa chính 1995 thửa đất số 11 diện tích 385m^2, theo sổ mục kê ruộng đất năm 1996 không ghi tên chủ sử dụng đất; thửa đất số 12 tờ bản đồ số 10 diện tích 3.108m^2, theo sổ mục kê ruộng đất năm 1996 diện tích 3.823m^2 không ghi tên chủ sử dụng đất; một phần đất tranh chấp tiếp giáp với thửa 11 giáp với đường bờ kè Sông Hiến không đo dải thửa (đo đạc vào phần sông B). Theo bản đồ 2019 một phần đất tranh chấp thuộc một phần thửa số 12 loại đất CLN, diện tích 442,3m^2 theo sổ mục kê đo đạc năm 2019 không ghi tên chủ sử dụng đất; thửa đất số 11 diện tích 342,5m^2 theo bản đồ 2019 và sổ mục kê đo đạc 2019 đều thể hiện loại đất DTL do Ủy ban nhân dân phường quản lý; thửa 15 tờ bản đồ số 52 không ghi tên chủ sử dụng đất.

Tại Công văn số 1362/UBND-TNMT ngày 21/5/2025 của Ủy ban nhân dân thành phố C căn cứ báo cáo số 60/BC-UBND ngày 18/3/2025 của Ủy ban nhân dân phường S với nội dung:

"*Căn cứ theo hồ sơ địa chính gồm: bản đồ địa chính phường S đo đạc năm 1995 và sổ mục kê ruộng đất năm 1996, căn cứ bản đồ năm 2019 và sổ mục kê các thửa đất theo bản đồ năm 2019 thửa đất đang tranh chấp thuộc một phần thửa đất số 12 tờ bản đồ số 52 bản đồ 2019 theo sổ mục kê năm 2019 không ghi tên chủ sử dụng đất và một phần thửa đất số 11 loại đất DTL (đất công trình thủy lợi), theo bản đồ năm 1995 thuộc một phần thửa đất số 11 và thửa số 12 tờ bản đồ số 10 loại đất: Hg và một phần thửa đất giáp với thửa số 11 không đo giải thửa theo bản đồ năm 1995 (đo đạc vào phần sông B.*

Về nguồn gốc sử dụng đất: tại cuộc họp lấy ý kiến xác minh về nguồn gốc đất, quá trình sử dụng đất và thời điểm sử dụng đất những người am hiểu nguồn gốc đất và những người sống lâu năm tại khu vực này cho biết: khoảng những năm 1980 khu đất này là bãi Soi (bãi bồi) có Suối chảy qua phía sau khu dân cư giáp mặt đường QL3 (nay là đường P - N) và tiếp tục chảy dọc phía sau khu dân cư xuống đến khu L, trước đây khu vực này là bãi Cơi, bãi bồi chỉ có cỏ giáp bờ sông không có ai canh tác, đến khoảng năm 2000 có một số hộ gia đình có đổ lấp san lấp xuống để canh tác sau đó có một số hộ dân tự ý mua bán, chuyển nhượng với nhau. Sau này đến năm 2020 nhà nước thu hồi để xây dựng công trình: Kè bờ trái Sông H7 sau khi xây dựng kè xong các hộ dân có đổ đất cải tạo mặt bằng như hiện nay, hiện nay sau khi xây dựng xong tuyến kè và đường trên kè đã làm thay đổi hiện trạng khu đất trên.

Như vậy, theo hồ sơ địa chính do Ủy ban nhân dân phường S quản lý, khu đất tranh chấp chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cá nhân nào; việc sử dụng và chuyển nhượng đất diễn ra không đúng quy định pháp luật, không đăng ký đất đai, không thực hiện thủ tục theo quy định của Luật đất đai qua các thời kỳ; là đất bãi bồi ven sông và đất công trình thủy lợi.

Căn cứ các tài liệu, khu đất trên có nguồn gốc là đất công cộng (bãi bồi ven sông và đất công trình thủy lợi), không được Nhà nước giao chính thức cho cá nhân nào; việc sử dụng, chuyển nhượng giữa các cá nhân là tự phát và không hợp pháp".

Ý kiến của Ban Q2 thuộc Ủy ban nhân dân thành phố C tại Công văn số 214/BQL ngày 13/12/2024 và Công văn số

53/BQL ngày 28/3/2025 có nội dung: Dự án Kè bờ trái Sông H, thành phố C, tỉnh Cao Bằng đã thu hồi 15,5m^2 thuộc thửa đất số 12 tờ bản đồ số 52 (bản đồ chỉnh lý phục vụ công tác GPMB), loại đất: Đất trồng cây lâu năm (CLN) chủ sử dụng đất là bà Vũ Thị H, trú tại tổ G, phường S, thành phố C; đối với thửa đất số 15 tờ bản đồ số 52 (theo bản đồ GPMB là thửa đất số 73) phần diện tích đất nằm trong phạm vi giải phóng mặt bằng là đất bãi bồi, không nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Đăng H2, do đó không đủ điều kiện để bồi thường về đất.

Tại biên bản hòa giải ngày 19/02/2025 các đương sự xác định diện tích đất tranh chấp là 98,2m^2. Đối với 10,5m^2 đất nằm trong thửa đất số 12 theo bản đồ địa chính 1995 bà Nguyễn Thị L xác nhận không có tranh chấp với bà Vũ Thị H.

Những người làm chứng Nông Quốc H6, Tạ Văn D1 xác nhận đất bãi cơi trước đây là của bà Nguyễn Thị Đ, sau này bà T9 quây lại để canh tác. Ông Trần Văn H4, Phạm Quang H5, Chu Xuân T3 xác nhận thấy bà T9 là mẹ của bà Nguyễn Thị L canh tác ở phần đất giáp sông.

Bà Nguyễn Thị S xác nhận trước đây bà có thửa đất giáp đất của bà L1, đất của bà và bà L1 đều không đến sông mà đều giáp đất của bà Đ rồi mới đến sông.

Bà Nguyễn Thị H8 (tức Nguyễn Thị Đ) khai trước đây dải đất bãi cơi của bà một mặt giáp bờ sông, mặt bên trong giáp đất của bà L1, ranh giới được xác định bởi bụi tre của bà L1. Phần đất này chỉ canh tác được một mùa, khi nước lên (mùa lũ) không canh tác được nữa. Sau này hợp tác xã H9 khai thác cát, phần đất đã bị sạt lở khoảng 50% nhưng vẫn còn nền đá sỏi ở dưới, hiện nay đường bờ kè đang đi qua đó. Phần đất phía bên trong giáp đất bà L1 không bị sạt lở bà đã bán lại cho ông H2, bà L.

Ông Nguyễn Văn T6 xác nhận ranh giới giữa đất của ông Q với đất của bà Đ được xác định bằng bụi tre nhưng hiện nay không còn. Từ bụi tre đi vào là đất của ông Q, đất từ bụi tre đi ra sông là của bà Đ. Sau khi hợp tác xã giải thể, bà Đ cho người khai thác cát thì đất bị sạt lở, sau này bà L mới lấy thêm đất, đá bồi vào mới có thể sử dụng để làm vườn.

Ông Hoàng Quang N xác nhận sự việc gia đình bà H được nhận chuyển nhượng đất từ vợ chồng ông Hứa Văn Q và bà Lưu Thị T7 từ năm 2001 có làm giấy tờ viết tay ghi ngày 25/12/2002. Sau khi nhận chuyển nhượng ông Q1 và vợ là bà H quản lý, sử dụng đất liên tục không xảy ra tranh chấp.

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với diện tích 8,6m^2 và 5,1m^2 đã bị thu hồi và được nhận bồi thường.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nguồn gốc đất do vợ chồng bà H mua với ông Hứa Văn Q mà trước đó ông Q nhận chuyển nhượng với bà Nguyễn Thị L1, trong cả hai giấy mua bán đều xác định phía bắc giáp sông B là không phù hợp với lời khai của những người làm chứng xác định phần đất giáp sông trước đây là của bà Nguyễn Thị Đ chứ không phải của ông Q, ranh giới giữa đất của bà Đ với đất của ông Q được xác định bằng bụi tre, từ bụi tre đi vào phía bên trong là đất của ông Q và từ bụi tre đi ra phía sông là đất của bà Đ đã bán cho bà L, ông H6. Theo hồ sơ địa chính do Ủy ban nhân dân phường S quản lý, khu đất tranh chấp chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cá nhân nào; việc sử dụng và chuyển nhượng đất diễn ra không đúng quy định pháp luật, không đăng ký đất đai, không thực hiện thủ tục theo quy định của Luật đất đai qua các thời kỳ; là đất bãi bồi ven sông và đất công trình thủy lợi. Khu đất trên có nguồn gốc là đất công cộng (bãi bồi ven sông và đất công trình thủy lợi), không được Nhà nước giao chính thức cho cá nhân nào; việc sử dụng, chuyển nhượng giữa các cá nhân là tự phát. Tại phiên toà bà L xác nhận chỉ tranh chấp phần diện tích nằm trong thửa đất số 11 tờ bản đồ số 10 (bản đồ năm 1995) đi ra phía sông vì thuộc diện tích đất bà Đ chuyển nhượng cho bà L và ông H6 không thuộc phần đất bà H nhận chuyển nhượng từ ông Q. Phần diện tích 15,5m^2 bà H đã được nhận bồi thường về đất nên là đất của nhà nước, sau này giao cho ai thì phải có quyết định giao đất. Đối với đất được xác định là đất công nếu không có quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất thì Ủy ban nhân dân thành phố C nên hợp thức thu tiền sử dụng đất để người dân sử dụng.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày: về nguồn gốc đất tranh chấp của bà Nguyễn Thị Đ, năm 2000 bà Đ bán thửa đất cho bà L, ông H6 có làm giấy tờ mua bán viết tay. Gia đình bà L đã cải tạo, san lấp để có thể trồng rau màu, quá trình quản lý, sử dụng không có ai tranh chấp. Trong vụ án này cả hai bên đều không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tuy nhiên theo lời khai của những người làm chứng là hàng xóm cư trú lâu năm ở địa phương đều xác nhận về nguồn gốc và quá trình quản lý, sử dụng đất của bà L. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 21 và Điều 91 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Vũ Thị H.

Đại diện Viện kiểm sát thành phố C phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, thư ký, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án và quan điểm giải quyết vụ án như sau:

Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán, thư ký, Hội đồng xét xử đã thực hiện đầy đủ các thủ tục tố tụng; những người tham gia tố tụng thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Về nguồn gốc thửa đất đang tranh chấp có một phần thuộc thửa đất số 11, một phần thuộc thửa đất số 12 và một phần là bãi bồi sông B (bản đồ địa chính năm 1995), trong đó có một phần là đất của ông Hứa Văn Q chuyển nhượng cho bà Vũ Thị H (phần phía trong thuộc thửa 11 và

thửa 12 (bản đồ địa chính năm 1995) và một phần là đất của bà Nguyễn Thị Đ chuyển nhượng cho anh trai bà L là ông Nguyễn Đăng H2 (phần đất phía ngoài bãi bồi sông B). Đến năm 2020, Nhà nước đã tiến hành thu hồi một phần đất để làm công trình bờ kè trái Sông Hiến, và đã bồi thường cho gia đình bà H phần đất bị thu hồi có diện tích đất 15,5m^2 theo Quyết định số 496 ngày 09/3/2020 của Ủy ban nhân dân thành phố C.

Từ đó cho thấy một phần diện tích đất đang tranh chấp thuộc phần đất của gia đình bà H và có một phần đã được Nhà nước thu hồi, một phần nằm trong đất thủy lợi thuộc quản lý của Ủy ban nhân dân thành phố C. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ các Điều 141, 166, 203 luật đất đai năm 2013

- Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Vũ Thị H đối với phần diện tích đất đã được nhà nước thu hồi;

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Vũ Thị H, buộc bị đơn Nguyễn Thị L trả lại một phần diện tích đất đang tranh chấp thuộc thửa đất số 12, tờ 52 (bản đồ địa chính 2019) có ranh giới phía tây giáp ranh giới GPMB, phía tây bắc giáp thửa đất số 11, tờ 10 bản đồ địa chính 2019, phía Bắc có ranh giới là ranh giới của thửa đất số 11, tờ 10 (bản đồ địa chính 1995), phía Đông giáp thửa 15, tờ 52 (bản đồ địa chính 2019).

- Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Vũ Thị H đối với phần diện tích đất còn lại.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Tranh chấp giữa các bên là tranh chấp về đất đai có địa chỉ tại tổ G, phường S, thành phố C, tỉnh Cao Bằng. Căn cứ vào khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng.

[2]. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Về nguồn gốc thửa đất tranh chấp: theo bản đồ địa chính 1995 thửa đất số 11 diện tích 385m^2 không ghi tên chủ sử dụng đất; thửa đất số 12 tờ bản đồ số 10 diện tích 3.108m^2 không ghi tên chủ sử dụng đất; một phần đất tranh chấp tiếp giáp với thửa 11 giáp với đường bờ kè Sông Hiến không đo dải thửa (đo đạc vào phần sông B). Theo bản đồ 2019 một phần đất tranh chấp thuộc một phần thửa số 12 loại đất CLN, diện tích 442,3m^2 không ghi tên chủ sử dụng đất; thửa đất số 11 diện tích 342,5m^2 là đất DTL do Ủy ban nhân dân phường quản lý; thửa đất số 15 tờ bản đồ số 52 không ghi tên chủ sử dụng đất. Tuy nhiên những người làm chứng đều xác nhận đất "Bãi Cơi" trước đây bà Nguyễn Thị Đ quản lý, sử dụng sau đó bán lại cho ông H2, bà L còn phía bên trong là đất của bà Nguyễn Thị Len . Ranh giới giữa đất của bà Đ và bà L1 được xác định bằng bụi tre của bà L1 nhưng hiện nay đã không còn.

Về quá trình quản lý, sử dụng đất:

Năm 2000 bà Nguyễn Thị L1 chuyển nhượng cho ông Hứa Văn Q và bà Lưu Thị T7 mảnh đất vườn giáp sông B "Bãi Cơi" diện tích 775m^2 có tứ cận phía đông giáp đất bà S, phía tây giáp đất ông T6, phía nam giáp đất ông T8, ông H4, bà S1 và ông Q; phía bắc giáp sông B, đến năm 2002 ông Q chuyển nhượng lại cho ông Đỗ Vinh Q1 là chồng của bà Vũ Thị H có làm giấy tờ mua bán thể hiện diện tích 525m^2 có tứ cận tiếp giáp như sau: phía đông giáp đất bà K1, ông H6, phía tây giáp suối cạn; phía nam giáp quốc lộ C và phía bắc giáp sông B. Mặc dù trên giấy tờ mua bán thể hiện thửa đất vợ chồng bà H nhận chuyển nhượng có cạnh phía bắc giáp sông nhưng những người làm chứng là người có đất giáp ranh đều xác định đất của bà L1 ở phía bên trong không giáp sông mà giáp với đất của bà Đ. Bà Nguyễn Thị Đ thừa nhận đã chuyển nhượng lại đất "Bãi Cơi" cho gia đình bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Đăng H2 là phù hợp với nội dung giấy thoả thuận nhượng bán rẫy bờ sông Bằng ngày 16/01/2000 giữa bà Nguyễn Thị Đ với ông Nguyễn Đăng H2 và bà Lê Thị T9 mô tả mảnh đất vườn bờ sông B "Bãi Cơi" có tổng diện tích khoảng 465m^2 chiều dọc bờ sông là 31m, chiều sâu từ bờ sông vào là 15m có tứ cận tiếp giáp như sau:

Phía đông giáp đất còn lại của bà Đ

Phía tây giáp cửa suối

Phía nam giáp đất bà S, bà Len

Phía bắc giáp bờ Sông B.

Như vậy có đủ căn cứ xác định đất của bà Đ là đất "Bãi Cơi" giáp sông, còn phía bên trong là đất của bà L1. Ranh giới giữa đất của bà Đ với bà L1 được xác định bằng bụi tre của bà L1 nhưng sau khi làm đường bờ kè hiện trạng đã bị thay đổi, bụi tre không còn nên cần căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ khác để xác định.

Theo sơ đồ trích đo địa chính thửa đất ngày 28/11/2024 xác định được diện tích đất tranh chấp là 125,7m^2 có tứ cận tiếp giáp như sau:

Phía đông giáp đất của bà Nguyễn Thị L

Phía tây giáp suối

Phía nam giáp đất của bà Vũ Thị H

Phía bắc giáp đường bờ kè Sông B.

Diện tích đất tranh chấp được chia thành các phần cụ thể như sau:

[2.1]. Đối với phần diện tích 3,4m^2 nằm trong thửa đất số 15 tờ bản đồ số 52 (bản đồ năm 2019) tại buổi hòa giải ngày 19/02/2025 nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với phần diện tích này. Tại phiên tòa nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với phần diện tích 8,6m^2 nằm trong thửa đất số 12 tờ bản đồ số 10 loại đất Hg (bản đồ năm 1995) và 5,1m2 thuộc thửa đất số 11 tờ bản đổ số 10 (bản đồ năm 1995) nay thuộc thửa đất số 12 tờ bản đồ số 52 nằm trong ranh giới giải phóng mặt bằng bà Vũ Thị H đã được bồi thường về đất.

Xét thấy việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là tự nguyện do đó Hội đồng xét xử chấp nhận và Đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu đã rút theo quy định tại khoản 2 Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2.2]. Đối với phần diện tích 10.5m^2 nằm trong thửa đất số 12 tờ bản đồ số 10 và phần diện tích 24,5m^2 thuộc thửa đất số 11 tờ bản đồ số 10 (bản đồ năm 1995) nay thuộc thửa đất số 12 tờ bản đồ số 52 (bản đồ năm 2019) và nằm ngoài ranh giới giải phóng mặt bằng. Xét thấy mặc dù hồ sơ địa chính không thể hiện tên người sử dụng đất nhưng khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện công trình: Kè bờ trái S, thành phố C, tỉnh Cao Bằng thu hồi 15,5m2 nằm trong thửa đất số 12 tờ bản đồ số 52 đã thực hiện việc bồi thường cho bà Vũ Thị H trên cơ sở phiếu lấy ý kiến của khu dân cư về nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất. Tại phiếu lấy ý kiến của khu dân cư về nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất ngày 12/12/2019 ghi nhận nguồn gốc sử dụng đất: năm 2000 bà Vũ Thị H nhận chuyển nhượng từ ông Hứa Văn Q, sử dụng ổn định đến nay không có tranh chấp, phiếu lấy ý kiến có xác nhận của ông Nguyễn Đăng H2 là người trực tiếp sử dụng đất giáp ranh.

Căn cứ Quyết định số 411/QĐ-UBND ngày 08/4/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh C về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 của thành phố Cao Bằng thửa đất số 12 tờ bản đồ số 52 (bản đồ năm 2019) có địa chỉ tại phường S, thành phố C là đất ở đô thị.

Tại khoản 2 Điều 101 Luật đất đai năm 2013 quy định:

"*Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không có các giấy tờ quy định tại Điều 100 của Luật này nhưng đất đã được sử dụng ổn định từ trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 và không vi phạm pháp luật về đất đai, nay được Uỷ ban nhân dân cấp xã xác nhận là đất không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt đối với nơi đã có quy hoạch thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất*".

Như vậy, bà Vũ Thị H là người sử dụng đất ổn định từ năm 2000, quá trình sử dụng đất không vi phạm luật đất đai, mục đích sử dụng phù hợp với quy hoạch sử dụng đất nên đủ điều kiện được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, bà H khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bà Nguyễn Thị L trả lại diện tích đất nêu trên là có căn cứ, cần được chấp nhận.

[2.3]. Đối với phần diện tích 9,9m^2 nằm sát ranh giới giải phóng mặt bằng thuộc một phần thửa đất số 12 tờ bản đồ số 52 (bản đồ năm 2019) theo bản đồ năm 1995 không đo giải thửa (đo vẽ vào phần Sông B) là đất bãi bồi ven sông.

Tại khoản 2 Điều 141 Luật đất đai năm 2013 quy định: "*Đất bãi bồi ven sông, ven biển thuộc địa phận xã, phường, thị trấn nào thì do Uỷ ban nhân dân cấp xã đó quản lý*".

Do đó, bà H khởi kiện yêu cầu công nhận quyền sử dụng đối với phần đất này là không có căn cứ, không được chấp nhận.

[2.4]. Phần diện tích 17,7m^2 và 24,7m^2 theo bản đồ năm 1995 không đo giải thửa (đo vẽ vào phần sông B) và phần diện tích 16,2m^2 nằm trong thửa đất số 11 tờ bản đồ số 10, 4m^2 nằm trong thửa đất số 12 (bản đồ địa chính năm 1995) nay đều thuộc thửa đất số 11 tờ bản đồ số 52 (bản đồ năm 2019) là đất công trình thuỷ lợi không được Nhà nước giao chính thức cho cá nhân nào nên bà H khởi kiện yêu cầu được sử dụng đối với phần đất này là không có căn cứ, không được chấp nhận.

[2.5]. Đối với yêu cầu buộc bà Nguyễn Thị L tháo dỡ công trình xây dựng trên phần đất tranh chấp. Xét thấy hàng rào bà L xây dựng không nằm trên diện tích đất bà H có quyền sử dụng mà nằm trên phần đất bãi bồi và đất thủy lợi. Quá trình giải quyết vụ án Ủy ban nhân dân thành phố C và Ủy ban nhân dân phường S đều không có ý kiến gì đối với vấn đề này nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[3]. Về chi phí tố tụng:

Do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu chi phí tố tụng, bị đơn phải chịu chi phí tố tụng là 5.400.000đ (*Năm triệu bốn trăm nghìn đồng*).

[4]. Về án phí:

Yêu cầu khởi kiện được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu án phí, bị đơn phải chịu án phí theo quy định.

[5]. Về quyền kháng cáo:

Các đương sự được quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

[6]. Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật cần được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 17, Điều 101, Điều 141, Điều 166 của Luật đất đai năm 2013;

- Áp dụng khoản 9 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 157, Điều 158, Điều 227, Điều 228, Điều 229, Điều 244, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Áp dụng khoản 2 Điều 26 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.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của bà Vũ Thị H đối với diện tích 3,4m^2 nằm trong thửa đất số 15 tờ bản đồ số 52 (bản đồ năm 2019) và phần diện tích đất đã bị thu hồi (5,1m^2 và 8,6m^2) nằm trong thửa đất số 12 tờ bản đồ số 52 (bản đồ năm 2019).

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Vũ Thị H, buộc bà Nguyễn Thị L trả lại cho bà Vũ Thị H diện tích 35m^2 đất thuộc thửa đất số 12 tờ bản đồ số 52 có địa chỉ tại tổ G, phường S, thành phố C, tỉnh Cao Bằng có tứ cận tiếp giáp như sau: phía đông giáp thửa đất số 15 của bà Nguyễn Thị L (ông Nguyễn Đăng H2 đang trực tiếp quản lý, sử dụng), phía tây giáp phần đất bị thu hồi, phía nam giáp thửa đất số 12 tờ bản đồ số 52 của bà Vũ Thị H và phía bắc giáp phần đất bãi bồi do Uỷ ban nhân dân thành phố quản lý.

3. Bác yêu cầu khởi kiện của bà Vũ Thị H đối phần diện tích đất bãi bồi ven sông đất thuỷ lợi.

(*Có sơ đồ trích đo kèm theo*)

4. Về chi phí tố tụng: bà Nguyễn Thị L có nghĩa vụ đến Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng nộp số tiền 5.400.000đ (*Năm triệu bốn trăm nghìn đồng*) để trả lại cho bà Vũ Thị H.

5. Về án phí:

- Nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và được hoàn lại số tiền 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp tại Chi Cục Thi hành án dân sự thành phố Cao Bằng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Toà án số 0001097 ngày 14/10/2024.

- Bị đơn phải chịu 300.000đ *(Ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm để nộp ngân sách nhà nước.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

6. Về quyền kháng cáo: các đương sự có mặt tại phiên toà có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt tại phiên toà có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án.

Trường hợp bản án, quyết định được quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6,7,9 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.

Nơi nhận:
- Tòa án tỉnh Cao Bằng;
- Viện kiểm sát tỉnh Cao Bằng;
- Viện kiểm sát TP Cao Bằng;
- Thi hành án DS TP Cao Bằng;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn.

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

Lê Thị Hiền