

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH CAO BẰNG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 25/2026/DS-PT
Ngày: 12-5-2026
V/v Tranh chấp quyền
sử dụng đất và yêu cầu bồi
thường thiệt hại về tài sản

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 toà: Bà Tô Thị Thuỳ Ngân

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Như

Ông Nông Đức Thọ

- Thư ký phiên toà: Ông Hoàng Trung Đức - Thư ký viên Toà án nhân dân tỉnh Cao Bằng.

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

Trong ngày 12 tháng 5 năm 2026 tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cao Bằng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 20/2025/TLPT- DS ngày 27 tháng 11 năm 2025 về việc: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản*”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 48A/2025/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Cao Bằng có kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 36/2026/QĐ-PT ngày 04/3/2026 và các Thông báo hoãn phiên toà giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nông Thị B; sinh năm 1987 (Có mặt)

Địa chỉ: Tổ dân phố Đ, phường T, tỉnh Cao Bằng.

Người đại diện theo uỷ quyền: Bà Phùng Thị U; địa chỉ: tổ dân phố S, phường T, tỉnh Cao Bằng (Có mặt).

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị T; sinh năm 1952 (Có mặt)

Địa chỉ: Tổ dân phố Đ, phường T, tỉnh Cao Bằng.

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

- Ủy ban nhân dân thành phố C, tỉnh Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng; người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: Ủy ban nhân dân phường T, tỉnh Cao Bằng;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Anh T1 - Chủ tịch (Vắng mặt);

- Ông Hà Văn M, sinh năm: 1948; Địa chỉ: Tổ dân phố Đ, phường T, tỉnh Cao Bằng (Vắng mặt);

- Bà Hà Thị Á, sinh năm: 1949; Địa chỉ: Tổ dân phố Đ, phường T, tỉnh Cao Bằng (Vắng mặt);

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Hà Văn M và bà Hà Thị Á: Luật sư Hà Thị L, Văn phòng L4 - Đoàn Luật sư tỉnh C (Có mặt).

Người đại diện theo uỷ quyền của ông Hà Văn M và bà Hà Thị Á: Bà Hà Thị K, sinh năm 1975 và bà Hà Thị T2, sinh năm 1980; Cùng địa chỉ: Tổ dân phố Đ, phường T, tỉnh Cao Bằng (Có mặt)

- Ông Trần Văn Đ (đã chết), người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng:

+ Chị Trần Thị H, sinh năm 1978; Địa chỉ: Tổ dân phố H V, phường N, tỉnh Cao Bằng (Có mặt);

+ Chị Trần Thị H1, sinh năm 1983; Địa chỉ: Tổ dân phố Đ, phường T, tỉnh Cao Bằng (Có mặt);

+ Anh Trần Quốc H2, sinh năm 1981; Địa chỉ: Tổ dân phố Đ, phường T, tỉnh Cao Bằng (Có mặt);

- Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1961; Địa chỉ: Tổ dân phố Đ, phường T, tỉnh Cao Bằng (Có mặt);

- Anh Nguyễn Thế V; Địa chỉ: Khu B, phường V, tỉnh Bắc Ninh (Vắng mặt);

- Bà Nguyễn Thị T3; Địa chỉ: Xóm H, phường T, tỉnh Cao Bằng (Vắng mặt);

- Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1950; Địa chỉ: Tổ dân phố Đ, phường T, tỉnh Cao Bằng (Có mặt);

** Người làm chứng:*

- Bà Hoàng Thị D1; Địa chỉ: Thôn P, xã K, tỉnh Đắk Lắk (Vắng mặt);

- Bà Lý Thị H3, sinh năm 1958; Địa chỉ: Tổ dân phố Đ, phường T, tỉnh Cao Bằng (Có mặt).

- Bà Lý Thị U (tên gọi khác: S), sinh năm 1953; Địa chỉ: Tổ dân phố Đ, phường T, tỉnh Cao Bằng (Có mặt).

- Ông Đinh Đại T4, sinh năm 1953; Địa chỉ: Tổ dân phố Đ, phường T, tỉnh Cao Bằng (Có mặt).

- Ông Trần Văn D2; Địa chỉ: Tổ dân phố Đ, phường T, tỉnh Cao Bằng (Vắng mặt);

- Bà Lý Thị Đ1; Địa chỉ: Tổ dân phố Đ, phường T, tỉnh Cao Bằng (V).

- Bà Đinh Thị P, sinh năm 1965; Địa chỉ: tổ dân phố Đ, phường T, tỉnh Cao Bằng (Có mặt).

- Ông Hoàng Quang T5; Địa chỉ: Tổ dân phố Đ, phường T, tỉnh Cao Bằng (V).

- Bà Đinh Thị V1, sinh năm 1952; Địa chỉ: Tổ dân phố Đ, phường T, tỉnh Cao Bằng (Có mặt);

- Ông Đinh Ngọc T6, sinh năm 1960; Địa chỉ: Tổ dân phố Đ, phường T, tỉnh Cao Bằng (Có mặt);

- Bà Đinh Thị N, sinh năm 1958; Địa chỉ: Tổ dân phố Đ, phường T, tỉnh Cao Bằng (Có mặt),

Người kháng cáo: Bà Nông Thị B và ông Hà Văn M.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn Nông Thị B và người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn thống nhất trình bày:

Chị Nông Thị B là con của ông Nông Quốc H4 (đã chết năm 2006) và bà Lý Thị H5 (đã chết năm 2017). Khi bố mẹ chị còn sống để lại di sản gồm 2450m² đất tại địa chỉ: Tổ F, phường Đ, thành phố C, tỉnh Cao Bằng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và diện tích 45m² đất thuộc thửa đất số 219, tờ bản đồ số 16 tại tổ F, phường Đ, thành phố C, tỉnh Cao Bằng.

Theo biên bản xác định ranh giới mốc giới thửa đất do cán bộ địa chính và chính quyền địa phương lập ngày 16/4/2009, có xác nhận của chính quyền địa phương, có chữ ký của các hộ giáp ranh liền kề tứ cận tiếp giáp của diện tích 45m² đất được xác định: Phía đông giáp đất bà H5 (là đất còn lại của gia đình); Phía Tây giáp đường đi; Phía Nam giáp đất ông M; Phía Bắc giáp đất bà T. Sau khi có biên bản xác định ranh giới, mốc giới năm 2009 gia đình chị sử dụng đất ổn định đến năm 2017 phát sinh tranh chấp. Ngày 22/5/2017 Ủy ban nhân dân phường Đ đã lập biên bản hòa giải thành giữa các bên, gia đình chị đã tiến hành xây dựng tường rào ranh giới với đất của gia đình bà T và sử dụng ổn định không có tranh chấp. Tuy nhiên toàn bộ diện tích đất của thửa 219 nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Hà Văn M (Ông M đã thừa nhận tại biên bản hòa giải ngày 22/5/2017 và cuộc hòa giải ngày 08/9/2023).

Đầu năm 2023, bà T tranh chấp đất với gia đình chị B, ngày 08/9/2023 Ủy ban nhân dân phường Đ đã tiến hành hòa giải nhưng không thành. Khoảng 08 giờ 00 phút ngày 12/10/2023 bà Nguyễn Thị T cùng con trai là Trần Văn H6 và con rể của bà T dùng búa, xà beng, dao, cuốc, xẻng đập phá tường rào là ranh giới phân cách giữa đất gia đình chị B và gia đình bà T, sự việc đã được Công an phường Đ lập biên bản. Ngày 03/12/2023, gia đình bà T tiếp tục đập phá, san bằng toàn bộ tường rào ranh giới phân cách giữa đất của hai gia đình. Do đó, chị B làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau:

1. Yêu cầu xác định ranh giới và công nhận quyền sử dụng của chị Nông Thị B đối với diện tích 45m² đất có địa chỉ: tổ F, phường Đ, thành phố C, tỉnh Cao Bằng thuộc thửa đất số 219, tờ bản đồ số 16 (theo bản đồ địa chính năm

1995). Hiện nay toàn bộ diện tích đất này nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Hà Văn M nên yêu cầu ông Hà Văn M điều chỉnh lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2. Yêu cầu bà Nguyễn Thị T phải có trách nhiệm bồi thường giá trị tường rào đã bị đập phá với số tiền là: 10.450.000đ (*Mười triệu bốn trăm năm mươi nghìn đồng*).

Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Tòa án buộc Ủy ban nhân dân thành phố C thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Hà Văn M.

Quá trình giải quyết vụ án bị đơn bà Nguyễn Thị T trình bày: Thửa đất số 219, tờ bản đồ số 16 (theo bản đồ địa chính năm 1995), diện tích 45m² có địa chỉ: tổ F, phường Đ, thành phố C, tỉnh Cao Bằng thuộc quyền quản lý, sử dụng của gia đình bà. Phần đất này có nguồn gốc do bố mẹ bà là cụ Nguyễn Tú B1 (đã chết) và cụ Đoàn Thị B2 (đã chết) để lại cho vợ chồng bà từ năm 1970, từ đó đến nay vợ chồng bà vẫn quản lý, sử dụng đất này. Thửa đất này cần nhiều sỏi đá giáp bờ đường cái nên gia đình bà trồng tre và một số cây ăn quả để giữ đất. Thửa đất này có tứ cận tiếp giáp: Đông giáp đất bà H5, phía Tây giáp đường cái, phía Nam giáp đất ông M, phía Bắc giáp đất của bà. Diện tích thửa đất ước tính khoảng 119,5m² chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Trước đây gia đình ông M và gia đình bà H5 lấn chiếm đất nên bà đã làm đơn yêu cầu xác định ranh giới, mốc giới thửa đất. Ngày 16/4/2009, Ủy ban nhân dân phường Đ đã tiến hành xác định ranh giới, mốc giới thửa đất. Từ khi có biên bản xác định ranh giới mốc giới, ai sử dụng đất của người đó và không xảy ra tranh chấp. Năm 2017, Ủy ban nhân dân phường Đ tiếp tục hòa giải theo yêu cầu của gia đình bà H5 về việc tranh chấp đất đai, bà không nhất trí với nội dung biên bản hòa giải ngày 22/5/2017 vì tại thời điểm lập biên bản bà có ý kiến giữ nguyên hiện trạng ranh giới, mốc giới đang quản lý, sử dụng nhưng Ủy ban nhân dân phường Đ đã nhổ mốc giới của gia đình bà và xác định ranh giới lấy mốc giới ranh giới đất nhà bà và nhà ông T7 kéo lên theo đường cái dài 38m, tiếp theo lô đất nhà bà T rộng 5,2m, tiếp theo lô đất bà H5 4,35m, tiếp là đường dân sinh 1,5m. Nội dung biên bản ghi nhận trong thời hạn 10 ngày các bên không có ý kiến gì thì sẽ tổ chức thực hiện theo nội dung kết luận trong biên bản. Tuy nhiên sau khi hòa giải vài ngày bà H5 chết và sức khỏe của bản thân bà không đảm bảo nên hết thời hạn ghi nhận trong biên bản bà đã không có ý kiến cũng như khiếu nại đối với biên bản hòa giải năm 2017. Đến năm 2021, bà mới làm đơn đến Ủy ban nhân dân phường Đ để giải quyết.

Biên bản hòa giải ngày 08/9/2023, ghi nhận ý kiến của Ủy ban nhân dân phường Đ đề nghị các bên đương sự giữ nguyên hiện trạng đất chờ cơ quan chức năng giải quyết, thì bà thấy chị B tự ý phát cây và trồng cây trên đất nên gia đình bà đã thực hiện việc phá tường xây trên đất do tường xây dựng trên phần đất của gia đình bà, hiện nay vẫn còn giếng và gốc tre cũ của gia đình.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Hà Văn M trình bày: đất của gia đình ông có nguồn gốc mua với ông Trần Văn L1 từ năm 1995, ông sẽ có trách nhiệm cung cấp cho Tòa án trong thời gian sớm nhất. Phần đất ông mua với ông L1, sát với bụi tre gần giếng nước. Mặc dù bụi tre nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình nhưng ông không quản lý, sử dụng phần đất đó.

Về con đường dân sinh rộng 1,5m ông thừa nhận theo biên bản hòa giải ngày 22/5/2017 của Ủy ban nhân dân phường Đ đất của ông giáp ranh với đất của bà H5, ông và bà H5 mỗi người bỏ ra một phần đất để làm đường mỗi người 50% chiều rộng con đường dân sinh đi xuống ruộng. Mặc dù nội dung biên bản ghi nhận con đường có chiều rộng 1,5m nhưng thực tế ông chỉ nhất trí mở con đường rộng 1,2m, hiện nay chiều rộng con đường cũng chỉ là 1,2m. Sau khi lập biên bản hòa giải năm 2017, các bên vẫn chưa xác định mốc giới để làm con đường dân sinh, con đường dân sinh hiện nay đi xuống ruộng do bà Lý Thị H3 (chị gái bà H5) làm. Về phần đất của mình, ông xác định có tổng diện tích 650 m² và diện tích đất 45m² của bà H5 (mẹ của chị B) nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông.

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Trần Quốc Đ2 (chồng của bà T) đều trình bày: nguồn gốc đất tranh chấp do bố mẹ bà T để lại, trên đất trước đây có 01 giếng nước, thửa đất giáp ranh sau này bán lại cho ông M ranh giới giữa hai thửa đất trước đây có bụi tre nhưng bà T đã chặt đi. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Trần Thị H, chị Trần Thị H1 và anh Trần Quốc H2 đều không nhất trí vì đất là của bà T, gia đình chị B xây dựng tường rào trên đất của bà T là trái phép nên không nhất trí với yêu cầu bồi thường.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị D, Nguyễn Thị T3, Nguyễn Thị C, Nguyễn Thế V là các chị em và cháu của bà T đều xác nhận nguồn gốc đất do bố mẹ bà T để lại cho bà T quản lý, sử dụng, trên đất có 01 giếng nước sinh hoạt.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ xác định được diện tích đất tranh chấp là 20,3m² nằm trong diện tích 42,8m² (diện tích đo đạc thực tế) chị Nông Thị B xác định là 45m² đất theo biên bản đo năm 2009 có tứ cận tiếp giáp như sau:

Phía đông giáp đất của chị Nông Thị B

Phía tây giáp đường bê tông

Phía nam giáp đất của ông Hà Văn M

Phía bắc giáp đất của bà Nguyễn Thị T.

Về công trình xây dựng trên đất: tại thực địa hàng rào xây gạch chỉ 110mm, bổ trụ khôn trát đã bị tháo dỡ nên không đo đạc được kích thước hàng rào. Các đương sự thống nhất hàng rào có chiều dài 10m, chiều cao trung bình 1,3m, móng hàng rào xây gạch chỉ rộng 0,22m, sâu 0,3m, dài 10m, phía trên hàng rào quây lưới bao cao 2m. Theo kết quả định giá tài sản ngày 20/8/2025

của Hội đồng định giá tài sản xác định tổng giá trị tài sản là 4.505.160đ (*Bốn triệu năm trăm linh năm nghìn một trăm sáu mươi đồng*)

Về cây cối trên đất: có một vài cây chuối nhỏ giá trị không đáng kể nên không đề nghị giải quyết.

Kết quả xác minh với Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh C ghi nhận: theo bản đồ địa chính 1995 phần đất tranh chấp nằm trong thửa đất số 219 tờ bản đồ số 16 diện tích 650m² trong đó có 150m² đất ở và 500m² đất vườn, tên người sử dụng đất Hà Văn M. Theo bản đồ địa chính năm 2018 một phần diện tích đất tranh chấp nằm trong thửa đất số 24 tờ bản đồ số 82 diện tích 295,4m² loại đất CLN, tên người sử dụng đất Nông Thị B và một phần diện tích đất tranh chấp nằm trong thửa đất số 40 tờ bản đồ số 71 diện tích 801,3m² trong đó có 414m² đất ODT-C và 386,9m² đất CLN-P tên người sử dụng đất Nguyễn Thị T.

Tại Công văn số 2579/UBND-TNMT ngày 19/9/2024 của Ủy ban nhân dân thành phố C ghi nhận: căn cứ theo quy định về thủ tục đăng ký đất đai, xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì thành phần hồ sơ do chủ sử dụng đất kê khai còn thiếu các giấy tờ pháp lý kèm theo về nguồn gốc của đất đang sử dụng. Do vậy, Ủy ban nhân dân thành phố chưa đủ cơ sở để nhận xét về trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 443359 do Ủy ban nhân dân huyện H, tỉnh Cao Bằng cấp ngày 09/12/1999 cho ông Hà Văn M đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay không. Đối với yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 443359 do Ủy ban nhân dân huyện H, tỉnh Cao Bằng cấp ngày 09/12/1999 cho ông Hà Văn M, đề nghị Tòa án xét xử vụ án theo quy định của pháp luật.

Những người làm chứng đều xác nhận giếng nước của bà T, ranh giới giữa đất của bà T với thửa đất liền kề được xác định bằng bụi tre.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

Nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử xem xét hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Hà Văn M đối với thửa đất số 219.

Bị đơn cho rằng ngay sau khi lập biên bản hòa giải ngày 22/5/2017 gia đình bà H5 đã lấp giếng của gia đình bà để xây dựng tường rào, bà xác định tường rào xây dựng trên đất của bà nên không nhất trí với yêu cầu bồi thường.

Người làm chứng Lý Thị Hiến (là chị gái của bà Lý Thị H5) xác nhận bà là người làm con đường dân sinh đi xuống ruộng theo biên bản hòa giải năm 2017, con đường làm theo đúng mốc giới Ủy ban nhân dân phường đã cắm, từ đó đến nay ranh giới giữa con đường và đất nhà chị B không thay đổi.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 48A/2025/DS-ST ngày 29/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Cao Bằng đã quyết định:

Căn cứ Điều 265 Bộ luật dân sự năm 2005;

Căn cứ Điều 175, Điều 176 Bộ luật dân sự năm 2015;

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

Căn cứ Điều 152 Luật đất đai năm 2024.

Áp dụng khoản 6, khoản 9 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 157, Điều 158, Điều 165, Điều 166, Điều 227, Điều 228, Điều 229, Điều 244, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng Điều 31 Luật tố tụng hành chính sửa đổi bổ sung năm 2015;

Áp dụng điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 4 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. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Xác nhận diện tích 23m² có tứ cận tiếp giáp: phía đông giáp đất của chị Nông Thị B, phía tây giáp đường, phía nam giáp đường và phía bắc giáp phần đất tranh chấp với bà Nguyễn Thị T và diện tích 8,6m² được giới hạn bởi các điểm A, B, E, F nằm trong diện tích đất tranh chấp 20,3m² thuộc thửa đất số 219 tờ bản đồ số 16 (bản đồ địa chính năm 1995) có địa chỉ tại tổ dân phố Đ, phường T, tỉnh Cao Bằng thuộc quyền quản lý, sử dụng của chị Nông Thị B.

Bà Nguyễn Thị T được quản lý, sử dụng phần đất có diện tích 11,7m² được giới hạn bởi các điểm B, C, D, E nằm trong diện tích đất tranh chấp 20,3m² thuộc thửa đất số 219 tờ bản đồ số 16 (bản đồ địa chính năm 1995) có địa chỉ tại tổ dân phố Đ, phường T, tỉnh Cao Bằng.

(Có sơ đồ kèm theo)

Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 443359 đối với thửa đất số 219 tờ bản đồ số 16 (bản đồ địa chính năm 1995) có địa chỉ tại tổ dân phố Đ, phường T, tỉnh Cao Bằng do Ủy ban nhân dân huyện H, tỉnh Cao Bằng cấp cho ông Hà Văn M.

2. Bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải bồi thường giá trị tường rào đã bị đập phá là 4.505.160đ (*Bốn triệu năm trăm linh năm nghìn một trăm sáu mươi đồng*).

Ngoài ra bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Tại Quyết định số 03a/2025/QĐ-SCBSBA ngày 10/10/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Cao Bằng đã sửa chữa, bổ sung bản án sơ thẩm như sau:

1. Tại dòng thứ 03 từ dưới lên trang 10 và dòng thứ 01 từ trên xuống trang 11 của bản án đã ghi: “Do vậy, nguyên đơn yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O443359 do Ủy ban nhân dân huyện H, tỉnh Cao

Bằng cấp ngày 09/12/1999 cho ông Hà Văn M đối với thửa đất số 219 tờ bản đồ số 16 (bản đồ địa chính năm 1995) là có căn cứ cần được chấp nhận”.

Nay sửa chữa, bổ sung như sau: “Do vậy, nguyên đơn yêu cầu huỷ một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O443359 do Ủy ban nhân dân huyện H, tỉnh Cao Bằng cấp ngày 09/12/1999 cho ông Hà Văn M đối với thửa đất số 219 tờ bản đồ số 16 (bản đồ địa chính năm 1995) là có căn cứ cần được chấp nhận”. Tuy nhiên, pháp luật đất đai không có quy định huỷ một phần Giấy chứng nhận đã cấp, do đó Hội đồng xét xử căn cứ Công văn số 837/TCQLĐĐ-CDKĐĐ ngày 11/5/2021 của T9 – Bộ T10 quyết định huỷ toàn bộ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

2. Tại dòng thứ 19 từ trên xuống trang 12 của bản án đã ghi: “Huỷ một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O443359 đối với thửa đất số 219 tờ bản đồ số 16 (bản đồ địa chính năm 1995) ...”

Nay sửa chữa, bổ sung như sau: “Huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O443359 đã cấp đối với thửa đất số 219 tờ bản đồ số 16 (bản đồ địa chính năm 1995) ...”

Sau khi xét xử sơ thẩm, bà Nông Thị B và ông Hà Văn M kháng cáo bản án sơ thẩm Toà án nhân dân khu vực 1 - Cao Bằng; Cụ thể:

* Ngày 13/10/2025 bà Nông Thị B làm đơn kháng cáo: Bà B không nhất trí với nội dung tuyên án của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Cao Bằng về việc lấy diện tích đất của gia đình bà (trong thửa 45m²) chia cho bà T một phần là 11,7m². Thửa đất 45m² của gia đình bà giáp đất bà T còn có cọc sắt làm mốc giới (Cọc ở phía tây giáp đường) và còn có kê gạch ở phía Đông (giáp đất nhà bà). Toà án lấy đất của gia đình nhà bà chia cho bà T và lấy đó làm căn cứ bác yêu cầu của bà về phần yêu cầu bồi thường về tài sản là không đúng. Bà yêu cầu cấp phúc thẩm: Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 45m²; Buộc bà T phải chấm dứt hành vi cản trở, gây khó khăn cho bà trong quá trình quản lý, sử dụng đất, yêu cầu bà T phải bồi thường thiệt hại về tài sản cho bà.

* Ngày 13/10/2025 ông Hà Văn M làm đơn kháng cáo: Ông M không nhất trí với phần Quyết định của bản án. Đề nghị Toà án nhân dân tỉnh Cao Bằng xem xét lại toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm.

Trong giai đoạn xét xử phúc thẩm

Bà B và người đại diện theo uỷ quyền nộp các tài liệu chứng cứ sau: 01 Biên bản xác định ranh giới đất ngày 16/4/2009 (Bản photo); 06 bản ảnh đăng sau có xác nhận của bà Nông Thị B và các nhân chứng (bản gốc); 01 bản ảnh đăng sau có chữ “Ảnh chứng minh:... và diện tích 72m² (bản gốc); 01 Trích lục khai tử tên Lý Thị L2 (bản photo); 01 bản đồ địa chính đo năm 2018 thửa đất số 24 (bản in màu).

Bà T, ông M, bà Á không có tài liệu, chứng cứ mới nộp trong giai đoạn xét xử phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn bà Nông Thị B và người được uỷ quyền của nguyên đơn bà Phùng Thị U thống nhất trình bày:

Gia đình tôi có thửa đất diện tích 45m^2 tại tổ dân phố Đ, phường T, tỉnh Cao Bằng, đất do ông bà để lại từ trước năm 1970 (đất trồng tre), tứ phía giáp ranh như sau: phía Đông giáp đất của gia đình tôi (Nông Thị B), phía Tây giáp đường bê tông, phía Nam giáp đất ông Hà Văn M, phía Bắc giáp đất bà Nguyễn Thị T, mảnh đất này đã được xác định bởi:

- Biên bản xác định mốc giới, ranh giới thửa đất ngày 16/4/2009;
- Biên bản hòa giải thành ngày 22/5/2017 của Ủy ban nhân dân phường Đ, thành phố C, tỉnh Cao Bằng (nay là Phường T, tỉnh Cao Bằng);
- Bản đồ địa chính của phường Đ năm 2018

Các văn bản trên đã có đầy đủ chữ ký của các bên tham gia, trong đó có ông Hà Văn M, bà Nguyễn Thị T, bà Lý Thị H5 (mẹ đẻ của Nông Thị B).

Sau khi thực hiện hòa giải thành công năm 2017, bà H5 đã xây 02 đường kè để làm mốc giới, 01 đường xây đôi giáp bên đất nhà bà T và 01 đường xây đơn giáp đất nhà ông M theo đúng mốc cắm của Hội đồng hòa giải năm 2017.

Đến năm 2018 Ủy ban nhân dân (UBND) phường Đ cho đo đạc lại bản đồ địa chính của phường xác định lại diện tích đất đai của từng hộ gia đình có ký giáp ranh. Đất nhà bà T được đo từ mép ngoài của kè xây đôi về phía đất nhà bà T. Đất nhà ông M được đo từ mép ngoài cây kè xây đơn về phía đất nhà ông M.

Hiện nay diện tích đất theo bản đồ địa chính năm 2018 đã có trên cổng thông tin điện tử Cao Bằng, diện tích đất bà T là $801,3\text{m}^2$; đất nhà ông M là $544,4\text{m}^2$. Như vậy, mốc giới giữa đất nhà tôi (bà H5) và nhà bà T đã có căn cứ xác định đúng với thực tế hiện trạng (Có trích lục bản đồ kèm theo).

Đến cuối năm 2020, ông M đã đập cây kè xây đơn để lấy lại phần đất ông M đã đóng góp 50% làm đường dân sinh (1,5m có ảnh chụp kèm theo) theo biên bản hòa giải thành năm 2017 và xây lại hàng rào hiện nay. Trong thời gian ông M xây dựng lại hàng rào như hiện nay, gia đình tôi đã báo cáo lên UBND phường Đ nhờ can thiệp, phường đã cử cán bộ địa chính, tổ trưởng tổ dân phố đến can thiệp và yêu cầu gia đình ông M tự tháo dỡ hàng rào trả lại đường đi cho dân (đường 1,5m) trong thời hạn 10 ngày, nhưng ông không thi hành. Con đường dân sinh hiện nay người dân đang đi, là đi nhờ trên phần đất 45m^2 của gia đình tôi, cũng là đường xuống nhà tôi. Tôi cũng đề nghị hội đồng xét xử cho lấy lại phần đóng góp của gia đình tôi và đảm bảo diện tích 45m^2 theo biên bản xác định ranh giới mốc giới năm 2009. Lý do, ông M đã xây kè gạch mới lấy hết phần đóng góp làm đường dân sinh của gia đình ông M theo biên bản hòa giải thành năm 2017 của UBND phường Đ.

Đến năm 2023 gia đình bà T đã cho con trai và con rể đập phá hết cây kè xây gạch đôi làm mốc giới giữa đất nhà tôi và nhà bà T và chiếm lấy một phần đất thuộc diện tích 45m^2 của gia đình tôi (có ảnh kèm theo). Qua kiểm tra bản đồ

địa chính năm 2018 diện tích đất nhà bà T là 801,3m², trong khi diện tích đất năm 1998 trong đơn đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 678m². Diện tích đất nhà bà T chênh lệch thừa 123m² giữa hai lần đo đạc chứ không phải thiếu diện tích đất như nhận định của Tòa án sơ thẩm. Mặt khác, qua kiểm tra biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất năm 2009 của bà T có sự sai sót của cán bộ nhà nước trong việc cho các hộ gia đình ký giáp ranh như sau: Phía Nam giáp đất bà H5 chứ không phải giáp đất ông M như trong biên bản. Sự việc đã được Tòa án nhân dân khu vực 1 - Cao Bằng lấy lời khai của chị Bé Thị T8 cán bộ địa chính phường Đ, là người trực tiếp đo đạc đất vào các năm 2009, 2017 chị T8 đã xác nhận:

- Xác định mốc giới giữa thửa đất 45m² của gia đình tôi (B) và thửa đất 72m² của gia đình bà T là đúng với thực tế trong 2 thời điểm đo đạc năm 2009 và 2017 và đã có sơ đồ kèm theo.

- Xác nhận có sự sai sót trong khi cán bộ cho các gia đình ký biên bản giáp ranh thửa đất 45m² của tôi (B) với thửa đất 72m² của bà T. Tuy nhiên bà T căn cứ vào sai đó để đòi lấy phần đất 45m² sự việc tranh chấp khiếu kiện kéo dài. Trong các phiên làm việc của Tòa án cấp sơ thẩm không hề giải thích cho bà T biết là có sự sai sót của cán bộ khi cho ký biên bản giáp ranh thửa đất năm 2009. Việc bà T đập phá cây kè xây đôi là mốc giới giữa đất nhà tôi và đất nhà bà T để lấy sang phần đất 45m² của tôi là không đúng với thực tế diện tích, thực tế sử dụng và các văn bản đã chứng minh thửa đất 45m² là của gia đình tôi.

Qua 02 lần đo đạc thẩm định tại chỗ của Tòa cấp sơ thẩm có sự sai sót trong đo đạc và thể hiện sai trên bản đồ. Sai về chú thích ranh giới nguyên đơn chỉ, tôi không chỉ sang phần đất 72m² đất của bà T mà tôi chỉ đúng phần đất 45m² của tôi theo đúng các cọc sắt làm mốc giới năm 2017 vẫn còn, có tứ cận tiếp giáp như sau: phía Bắc giáp đất ông Nguyễn Thế V2 (cháu của bà T) là 10,47m là cây kè xây gạch đôi; Phía Tây giáp đường cái 4m (theo biên bản xác định ranh giới mốc giới thửa đất năm 2009 là 5m, nhưng sau biên bản hòa giải thành năm 2017 gia đình tôi đã thỏa thuận cùng gia đình ông M để lại mỗi gia đình 50% làm con đường dân sinh 1,5m); Phía Nam giáp đất ông M là 10,47m; Phía Đông giáp đất của nhà tôi hiện nay còn có kè gạch dài 6,29m đã có trước thời điểm năm 2009 là căn cứ để xác định mốc giới thửa đất 45m² của tôi (thể hiện trong biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất năm 2009). Còn diện tích 72m² của bà T, trước đó là của ông Nguyễn Thế V2 (cháu bà T đã chết) có ghi tên người sử dụng đất trên biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất năm 2009 là Nguyễn Thế V2 + Nguyễn Thị T có phía Nam giáp thửa 45m² của nhà tôi (kè xây gạch đôi mốc giới đã bị nhà bà T đập phá) dài 10,47m; Phía Bắc giáp đường cái dài 5,2m còn có 2 cọc sắt làm mốc giới xác định từ năm 2017; Phía Đông giáp đất nhà tôi dài 9,0m được đo bao gồm kè gạch 6,29m tiếp theo 2,71m giáp đất bà T và nay đã thuộc đất bà T theo bản đồ địa chính năm 2018 và trích lục bản đồ đất nhà bà T mà tôi đã cung cấp kèm theo đơn kháng cáo.

Tại phiên toà phúc thẩm, bà B rút yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản, chỉ yêu cầu về giải quyết tranh

chấp quyền sử dụng đất theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ, công nhận diện tích đất tranh chấp thuộc quyền quản lý của bà; Phần con đường mà gia đình bà và gia đình ông M góp để làm đường thì để lại làm đường dân sinh.

Bị đơn bà Nguyễn Thị T trình bày:

Theo sơ đồ năm 2009 diện tích đất của bà là 72m² đến năm 2017 gia đình bà H5 làm đơn yêu cầu công nhận diện tích đất 45m². Theo bà 4m² diện tích đất của bà B đã cấp chồng lẫn lên đất diện tích 72m² đất của bà theo sơ đồ năm 2009. Đối với biên bản của UBND phường Đ lập vào năm 2017 bà có tham gia có ký vào biên bản. Sau khi lập biên bản thì bản thân bà ốm triền miên, có đợt ốm nặng, bà ốm nhiều năm, còn bà H5 mấy ngày sau khi lập biên bản thì bà H5 chết. Đến năm 2021 bà làm đơn đến UBND phường yêu cầu giải quyết vì không đồng ý với biên bản hoà giải năm 2017. Do bà B phá cây trên đất, trồng cây chuối trên đất nên gia đình bà đã phá tường rào vào năm 2023 vì theo bà đó là đất của gia đình bà. Đối với bản ảnh mà bà B nộp, bà được tiếp cận tại phiên toà thì bà khẳng định bức ảnh thể hiện đúng vị trí 02 bụi tre, giếng nước, đường dân sinh theo đúng thực tế trước đây. Sau đó, bụi tre không còn nữa, giếng nước cũng bị lấp, hàng rào do gia đình bà phá.

Bà không đồng ý với kháng cáo của bà B, đối với bản án sơ thẩm của Toà án nhân dân khu vực 1 bà cũng không đồng ý, tuy nhiên bà không làm kháng cáo. Sau đó, tại phiên tranh luận bà thay đổi ý kiến bà đồng ý với bản án sơ thẩm, không đồng ý với kháng cáo của bà B. Đối với yêu cầu rút yêu cầu khởi kiện bồi thường thiệt hại về tài sản, bà thấy bà B rút là đúng vì đất là của bà, bà đồng ý với việc rút yêu cầu này. Đối với kháng cáo của ông M thì đất của ông M đến đâu thì ông M lấy đến đó.

Người được uỷ quyền của ông Hà Văn M và bà Hà Thị Á là Bà Hà Thị K, bà Hà Thị T2 cùng người bảo vệ quyền và lợi ích hợp bà Hoàng Thị L3 thống nhất trình bày:

Không đồng ý đối với bản án của Toà án nhân dân khu vực 1 và có kháng cáo. Đối với đất tranh chấp là 20,3m² thuộc thửa đất 219 ông M đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O443559 do UBND huyện H cấp. Ông M nhận chuyển nhượng đất năm 1995, có nhiều người làm chứng. Sau khi nhận chuyển nhượng ông M đã làm đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quản lý đến nay. Đối với biên bản hoà giải ngày 01/6/2017 và các biên bản xác định mốc giới, ranh giới thửa đất ngày 16/4/2009 của UBND phường Đ thì ông M có tham gia và ký tên vào biên bản; Tuy nhiên, tại phiên toà phúc thẩm bà K và bà T2 trình bày: Do ông M tuổi cao, nhận thức còn hạn chế nên đã ký các vào biên bản này.

Ông M là người có quyền lợi liên quan đến vụ án vì khi xem xét thẩm định tại chỗ thì đất tranh chấp nằm trong bìa đồ của ông M. Khi bản án tuyên thì phần diện tích đất 8,6m² và 11,7m² nằm trong thửa đất 219 của ông M.

Bà T trình bày, bà không tranh chấp đất với ông M, đất của ông M đến đâu thì lấy đến đó. Bà H5 cũng ký vào giấy mua bán đất của ông M. Ông M đã

được cấp bìa đỏ đã được nhà nước thừa nhận quyền sử dụng đất. Trong khi đó, các bên tranh chấp chưa bên nào có bìa đỏ. Cấp sơ thẩm tuyên, giao đất cho bà B, bà T trong khi đó đất nằm trong bìa đỏ của ông M và tuyên huỷ bìa đỏ của ông M không đúng quy định. Nếu bìa đỏ của ông M được cấp chồng lấn lên đất của nguyên đơn, bị đơn thì xem xét theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, chỉ có ông M được cấp bìa đỏ, các bên tranh chấp không có bìa đỏ. Đề nghị cấp phúc thẩm sửa án của Toà án nhân dân khu vực 1, không huỷ bìa đỏ của ông M và công nhận quyền sử dụng đất theo bìa đỏ ông M đã được cấp.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H, bà H1, ông H2, bà D, bà C trình bày: Giữ nguyên lời trình bày tại cấp sơ thẩm, không bổ sung ý kiến tại cấp phúc thẩm.

Những người làm chứng bà H3, bà U, ông T4, bà P, bà V1, ông T6, bà N trình bày: Giữ nguyên lời trình bày tại cấp sơ thẩm, không bổ sung ý kiến tại cấp phúc thẩm.

Bà H3, bà U, ông T4, bà P xác nhận bản ảnh bà B nộp và các ông, bà được ký xác nhận và tiếp cận tại phiên toà phúc thẩm là đúng theo hiện trạng sau khi lập biên bản hoà giải năm 2017, bản ảnh thể hiện 02 bụi tre, 01 bụi tre trên đất bà B, 01 bụi tre trên đất bà T, vị trí giếng nước (được đánh dấu màu đỏ trên ảnh) ở phía gần bụi tre của bà T gần hàng gạch, hàng gạch là ranh giới đất giữa nhà bà B và bà T. Bụi tre trên đất bà B gần con đường, tiếp giáp con đường là đất ông M.

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

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: 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.

Đơn kháng cáo của bà B và ông M nộp trong thời hạn Luật định, bà B đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm, ông M là người cao tuổi nên được tạm ứng án phí phúc thẩm. Do đó, được xem xét theo trình tự phúc thẩm là đúng quy định.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự:

Chấp nhận kháng cáo của bà Nông Thị B đối với yêu cầu tranh chấp quyền sử dụng đất. Đình chỉ yêu cầu của bà Nông Thị B đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Hà Văn M

Sửa bản án của Toà án nhân dân khu vực 1 - Cao Bằng theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nông Thị B.

Về án phí: Giải quyết theo quy định của pháp luật.

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 và hòa giải, trình tự và thủ tục phiên tòa sơ thẩm.

Kháng cáo của bà B và ông M nộp trong thời hạn luật định; Ông M thuộc trường hợp miễn nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo quy định, bà B đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm theo thông báo của Tòa án trong thời hạn luật định. Như vậy kháng cáo là hợp lệ, Tòa án nhân dân tỉnh Cao Bằng thụ lý giải quyết theo thủ tục phúc thẩm là đúng quy định của pháp luật.

[2] Về sự vắng mặt của những người được Tòa án triệu tập trong vụ án: đã triệu tập hợp lệ, có đơn xin vắng mặt và đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết theo quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử tiến hành giải quyết vắng mặt họ là phù hợp với quy định tại khoản 2 điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo:

[3.1]. Về nguồn gốc đất tranh chấp:

Nguyên đơn cho rằng nguồn gốc đất do nhận thừa kế của bố mẹ để lại tuy nhiên hiện nay toàn bộ diện tích đất tranh chấp nằm trong thửa đất số 219 ông Hà Văn M đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Bị đơn cho rằng đất do bà được thừa kế từ bố mẹ, thửa đất giáp ranh với đất của ông L1 và có ranh giới là bụi tre, trên đất có 01 giếng nước.

Ông Hà Văn M khai phần đất của gia đình ông mua với ông Trần Văn L1, sát với bụi tre gần giếng nước. Mặc dù bụi tre nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình nhưng ông không quản lý, sử dụng phần đất đó do thời điểm mua đất bà S (mẹ của bà H5, con bà H5 là bà B) xin ông được sử dụng để trồng rau. Ông Hà Văn M xác nhận khi ông nhận chuyển nhượng thấy bà S trồng tre ở trên đất và sử dụng phần đất tranh chấp nên có căn cứ xác định bà S là mẹ của bà H5 đã quản lý, sử dụng phần đất tranh chấp trước hoặc cùng thời điểm ông Hà Văn M nhận chuyển nhượng.

Bà Hoàng Thị D1 là vợ ông Trần Văn L1 khai trước khi chuyển vào miền nam sinh sống, ông L1 đã chuyển nhượng một phần đất cho ông Hà Văn M và một phần đất để lại cho bà S là mẹ của bà Lý Thị H5, phần đất để lại cho bà S được lấy mốc giới từ bụi tre của bà S có chiều rộng khoảng 05m kéo dài xuống gần đất nhà bà H5 nhưng bà không biết rõ diện tích đất chuyển nhượng, diện tích đất này không bao gồm giếng khoan.

[3.2] Xét kháng cáo của bà Nông Thị B

Các đương sự đều thừa nhận năm 2009 phát sinh tranh chấp nên cơ quan chức năng đã tiến hành hòa giải, xác định ranh giới, mốc giới thửa đất. Theo biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 16/4/2009 ghi nhận:

Ranh giới đất ở thực địa của bà Lý Thị H5 đang sử dụng đất tại Bản L, xã Đ, thị xã C thuộc thửa đất số 219 tờ bản đồ số 16 diện tích 45m² loại đất BHK có các mặt tiếp giáp như sau: phía đông giáp đất của bà H5, phía tây giáp đường đều có kích thước 5m; phía nam giáp đất của ông M có chiều dài 9m và phía bắc giáp đất của bà T.

Ranh giới đất ở thực địa của bà Nguyễn Thị T đang sử dụng đất tại Bản L, xã Đ, thị xã C thuộc thửa đất số 219a tờ bản đồ số 16 diện tích 72m² loại đất BHK có các mặt tiếp giáp như sau: phía đông giáp đất của bà H5 có kích thước 9m được xác định bằng kẻ gạch 220, phía tây giáp đường có kích thước 5,2m; phía nam giáp đất của ông M có chiều dài 10,5m và phía bắc giáp đất của bà T có chiều dài 9,8m.

Ông Đinh Ngọc T6 nguyên tổ trưởng tổ dân phố G (sau này là tổ dân phố 6) xác nhận thời điểm năm 2009 chính quyền địa phương đã giải quyết tranh chấp xác định thửa đất thuộc quyền quản lý, sử dụng của bà T có diện tích 72m², đất của bà H5 nằm giữa đất của bà T và ông M. Quá trình giải quyết bà T, bà H5, ông M đã nhất trí với kết quả giải quyết và ký tên vào biên bản.

Bà Bé Thị Thu T8 nguyên công chức địa chính UBND phường Đ xác nhận năm 2009 xảy ra tranh chấp giữa bà Lý Thị H5 và bà Nguyễn Thị T, cán bộ Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất đã xuống thực địa đo đạc ranh giới mốc giới thửa đất, thửa đất của bà H5 nằm giữa đất của bà T và ông M, về vị trí, kích thước thửa đất đã được xác định cụ thể trong 02 biên bản. Theo bà T8 thì chị Nông Thị B yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất là có căn cứ.

Hội đồng xét xử nhận thấy, theo biên bản xác định ranh giới ngày 16/4/2009, được lập bởi cán bộ địa chính và chính quyền địa phương, có chữ ký xác nhận của ông M và bà T, là chứng cứ xác định thửa đất 45m² thuộc quyền sử dụng của gia đình bà Lý Thị H5 (mẹ của bà Nông Thị B). Biên bản hòa giải ngày 01/6/2017 của Ủy ban nhân dân phường Đ các bên thống nhất ranh giới với phần đất của chị B có chiều rộng 4,35 m, giáp đất bà T và đường dân sinh 1,5m. Tuy nhiên thời điểm đó bà T không có ý kiến hay phản đối trong thời hạn 10 ngày.

Trong quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm và tại cấp phúc thẩm bà cho rằng vì thời điểm đó sức khỏe của bà không đảm bảo và vài ngày sau bà H5 chết nên hết thời hạn ghi nhận trong biên bản bà đã không có ý kiến cũng như khiếu nại đối với biên bản hoà giải năm 2017. Đến năm 2021 bà mới làm đơn đến UBND phường Đ để yêu cầu giải quyết.

Hội đồng xét xử xét thấy, từ khi lập biên bản hoà giải ngày 01/6/2017 bà T không có ý kiến cũng như khiếu nại đối với biên bản Hoà giải thành đã lập

đến năm 2021 bà mới làm đơn. Ngoài lời trình bày vì lý do sức khỏe thì bà không đưa ra được bất cứ chứng cứ chứng minh cho việc không đồng ý với biên bản hoà giải vì lý do bất khả kháng hoặc do trở ngại khách quan. Mặt khác, theo Giấy chứng tử thì bà H5 chết ngày ngày 01/8/2017 (02 tháng sau đó) chứ không phải vài ngày sau khi lập biên bản hoà giải như bà T trình bày.

Tại cấp sơ thẩm khi tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ thì hiện trạng đã thay đổi so với thời điểm lập biên bản hoà giải năm 2017; Hiện nay không còn bụi tre, giếng đã bị lấp, hàng gạch gia đình bà B xây làm ranh rới đã bị đập. Tuy nhiên, tại cấp phúc thẩm, nguyên đơn bà B cung cấp bản ảnh chụp hiện trạng hàng gạch làm ranh giới giữa 02 bụi tre, giếng nước, đường dân sinh. Bản ảnh được bị đơn bà T tiếp cận và thừa nhận bức ảnh là đúng với thời điểm năm 2017.

Tại phiên toà, các nhân chứng bà H3, bà U, ông T4, bà P sau khi tiếp cận bản ảnh do chị B cung cấp thể hiện vị trí giếng nước, 02 bụi tre và kè xây ranh giới đều khẳng định đúng hiện trạng năm 2017.

Hội đồng xét xử xét thấy, đây là tình tiết mới phát sinh làm thay đổi bản chất vụ án, bản ảnh được nguyên đơn cung cấp và được bị đơn thừa nhận, những người làm chứng xác nhận. Đây là những mốc giới đã hình thành từ khi có biên bản hoà giải thành ngày 01/6/2017 và trong 10 ngày không có bên nào có ý kiến thay đổi về nội dung đã lập trong biên bản.

Do đó, kháng cáo của chị B về yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất là có căn cứ và cần được chấp nhận. Tuy nhiên về diện tích đất tranh chấp tại buổi xem xét thẩm định tại chỗ và được các bên đương sự thừa nhận thì diện tích đất tranh chấp là 20,3m²; phần đất bà B đang quản lý là 23m²; Tổng diện tích là 43,3m² không phải là 45m².

[3.3] Đối với kháng cáo của ông Hà Văn M

Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, toàn bộ diện tích đất tranh chấp đều nằm trong ranh giới cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Hà Văn M. Tại công văn số 2579/UBND-TNMT ngày 19/9/2024 của UBND thành phố C ghi nhận: Thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thành phần hồ sơ do chủ sử dụng đất kê khai còn thiếu các giấy tờ pháp lý kèm theo về nguồn gốc đất đang sử dụng. Do vậy, Ủy ban nhân dân thành phố chưa đủ cơ sở để nhận xét về trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O443359 do Ủy ban nhân dân huyện H, tỉnh Cao Bằng cấp ngày 09/12/1999 cho ông Hà Văn M đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay không. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn UBND thành phố C đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

Mặt khác, trong các biên bản hòa giải ông M thừa nhận rằng phần đất 45m² đang tranh chấp có một phần trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông M. Biên bản xác định ranh giới năm 2009 và biên bản hòa giải năm 2017 có sự tham gia của ông và ông cũng ký vào biên bản.

Hội đồng xét xử xét thấy: Ông Hà Văn M thừa nhận, diện tích đất tranh chấp nằm trong thửa đất số 219 ông đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông không quản lý, sử dụng. Ông không đồng ý huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà đề nghị được lấy lại đất theo đúng ranh giới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp. Theo ông, ông cho bà H5 (mẹ của B) mượn đất, tuy nhiên ngoài lời trình bày ông không đưa ra được tài liệu chứng cứ để chứng minh việc cho mượn đất. Bà K và Bà T2 cho rằng việc ông M ký vào các biên bản của UBND phường Đ là do tuổi cao, nhận thức còn hạn chế, tuy nhiên không đưa ra được tài liệu chứng cứ nào để chứng minh việc ký vào các biên bản là do không tự nguyện hoặc do nhận thức đã hạn chế.

Do vậy, cấp sơ thẩm tuyên huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O443359 do Ủy ban nhân dân huyện H, tỉnh Cao Bằng cấp ngày 09/12/1999 cho ông Hà Văn M đối với thửa đất số 219 tờ bản đồ số 16 (bản đồ địa chính năm 1995) là có căn cứ cần chấp nhận. Nên kháng cáo của ông M và bà Á là không có căn cứ, không được chấp nhận.

Cấp sơ thẩm tuyên huỷ bìa đồ mà không tuyên các đương sự có quyền và nghĩa vụ liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để được cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng thực tế đang sử dụng là thiếu sót cần rút kinh nghiệm.

[3.4]. Đối với yêu cầu bồi thường: Nguyên đơn và người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn thống nhất rút yêu cầu bồi thường, bị đơn trình bày việc rút yêu cầu này là đúng và không có ý kiến gì. Hội đồng xét xử xét thấy việc rút yêu cầu là tự nguyện và cần được chấp nhận. Do đó, đình chỉ đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản. Hậu quả của việc đình chỉ giải quyết vụ án dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 218 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cao Bằng tại phiên toà phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[5] Về án phí: Do kháng cáo về tranh chấp quyền sử dụng đất của bà B được chấp nhận nên không phải nộp án phí phúc thẩm; Đối với việc rút yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản tại cấp phúc thẩm thì bà B vẫn phải nộp án phí sơ thẩm và phải nộp một nửa án phí phúc thẩm theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 299 Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 6 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội. Bà B được trả lại một phần tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp. Kháng cáo của ông M không được chấp nhận nên phải nộp án phí phúc thẩm, tuy nhiên ông M thuộc trường hợp được miễn nộp án phí.

Về án phí sơ thẩm, do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên nguyên đơn không phải nộp án phí sơ thẩm, được trả lại tạm ứng án phí đã nộp; Bị đơn phải nộp án phí sơ thẩm, nhưng thuộc trường hợp được miễn nộp án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 148 Bộ luật Tố tụng Dân sự

Căn cứ vào điểm b khoản 1 Điều 299; điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 4 Điều 26; khoản 6 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.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của ông Hà Văn M.
2. Chấp nhận kháng cáo của bà Nông Thị B đối với yêu cầu tranh chấp quyền sử dụng đất. Chấp nhận yêu cầu rút đơn khởi kiện, rút kháng cáo của bà Nông Thị B đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản.

3. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 48A/2025/DS-ST ngày 29/9/2025 của Toà án nhân dân khu vực 1 - Cao Bằng:

3.1 Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nông Thị B. Bà B được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất tranh chấp theo diện tích thực tế là 43,3 m² (gồm 23m² có tứ cận tiếp giáp: phía đông giáp đất của chị Nông Thị B, phía tây giáp đường, phía nam giáp đường và phía bắc giáp đất bà T và 20,3m² được giới hạn bởi các điểm A, B, C, D, E, F) thuộc thửa đất số 219 tờ bản đồ số 16 (bản đồ địa chính năm 1995) có địa chỉ tại tổ dân phố Đ, phường T, tỉnh Cao Bằng. Có các phía tiếp giáp như sau:

Phía đông giáp đất của chị Nông Thị B; Phía Tây giáp đường đi; Phía Nam giáp đất ông M; Phía Bắc giáp đất bà T (Có sơ đồ kèm theo).

3.2 Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O443359 đối với thửa đất số 219 tờ bản đồ số 16 (bản đồ địa chính năm 1995) có địa chỉ tại tổ dân phố Đ, phường T, tỉnh Cao Bằng do Ủy ban nhân dân huyện H, tỉnh Cao Bằng cấp cho ông Hà Văn M để điều chỉnh lại theo đúng diện tích thực tế mà ông M đang quản lý, sử dụng.

Các đương sự có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền đăng ký kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất quản lý, sử dụng thực tế.

4. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nông Thị B đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản (về việc buộc bị đơn phải bồi thường giá trị tường rào đã bị đập phá là 4.505.160 đồng).

5. Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị T phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 6.268.000 đồng để trả cho bà Nông Thị B. Bà Nông Thị B phải chịu chi phí định giá tài sản là 1.000.000 đồng.

6. Về án phí:

Bà Nông Thị B phải nộp 300.000 đồng án phí sơ thẩm và 150.000 đồng án phí phúc thẩm đối với quan hệ tranh chấp Yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài

sản. Bà B đã nộp 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000908 ngày 02/01/2024 tại Chi Cục Thi hành án dân sự thành phố Cao Bằng (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 1 - Cao Bằng) và 300.000 đồng nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000197 ngày 22/10/2025 tại Phòng Thi hành án dân sự khu vực 1 - Cao Bằng). Bà B được trả lại 150.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp.

Ông Hà Văn M được miễn án.

Bà Nguyễn Thị T được miễn án phí.

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

Nơi nhận:

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

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

Tô Thị Thuỳ Ngân