

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 1 - CAO BẰNG**

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

Bản án số: 94/2026/DS-ST
Ngày 21-7-2026
V/v tranh chấp quyền sử dụng
đất.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 1 - 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:

- Ông Bế Kim Đạt
- Ông Long Văn Trình

- Thư ký phiên tòa: Bà Nông Triệu Bảo Ngọc – Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 1 - Cao Bằng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1 - Cao Bằng tham gia phiên tòa: Bà Triệu Thị Huyền - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 15 và 21 tháng 7 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 1 - Cao Bằng xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 14/2025/TLST-DS ngày 22 tháng 01 năm 2025 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 133/2026/QĐXXST-DS ngày 09 tháng 6 năm 2026 và Thông báo thời gian mở lại phiên tòa số 880/TB-TA ngày 08 tháng 7 năm 2026 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị T; sinh năm 1949

Địa chỉ: tổ F, phường T, tỉnh Cao Bằng (nay là tổ T, phường T, tỉnh Cao Bằng); có mặt.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Đình T1; sinh năm 1953

Địa chỉ: tổ D, phường T, tỉnh Cao Bằng (nay là tổ T, phường T, tỉnh Cao Bằng); có mặt.

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

3.1. Bà Nguyễn Thị H; sinh năm 1958

Địa chỉ: tổ dân phố H, phường T, tỉnh Cao Bằng (nay là tổ dân phố H, phường T, tỉnh Cao Bằng); có mặt.

3.2. Ông Nguyễn Văn H1; sinh năm 1963

Địa chỉ: tổ dân phố H, phường T, tỉnh Cao Bằng (nay là tổ dân phố H, phường T, tỉnh Cao Bằng); có mặt.

3.3. Ông Nguyễn Văn H2; sinh năm 1955

Địa chỉ: Số D, tổ B, T, H, thành phố Hà Nội; vắng mặt.

3.4. Ông Nguyễn Văn H3; sinh năm 1960

Địa chỉ: xóm C, thôn B, xã T, tỉnh Hưng Yên; vắng mặt.

3.5. Bà Nguyễn Thị B; sinh năm 1965

Địa chỉ: xóm C, thôn B, xã T, tỉnh Hưng Yên; vắng mặt.

3.6. Anh Nguyễn Trung H4; sinh năm 1998

Địa chỉ: xóm C, thôn B, xã T, tỉnh Hưng Yên; vắng mặt.

3.7. Bà Nghiêm Thị Mai C; sinh năm 1976

Địa chỉ: xóm F, xã T, tỉnh Cao Bằng; có mặt.

3.8. Bà Hoàng Thị Như D; sinh năm 1980

Địa chỉ: tổ F, phường T, tỉnh Cao Bằng (nay là tổ T, phường T, tỉnh Cao Bằng); vắng mặt.

3.9. Anh Nghiêm Hoàng B1; sinh năm 2004

Địa chỉ: Tổ F, phường T, tỉnh Cao Bằng (nay là tổ T, phường T, tỉnh Cao Bằng); vắng mặt.

3.10. Ủy ban nhân dân phường T, tỉnh Cao Bằng; người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Minh C1 – Chủ tịch; vắng mặt.

4. Người làm chứng:

4.1. Ông Đỗ Ngọc T2

4.2. Bà Nguyễn Thị T3

4.3. Bà Trần Thị P

4.4. Ông Nguyễn Thọ L

Cùng địa chỉ: tổ F, phường T, tỉnh Cao Bằng; đều vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn Nguyễn Thị T trình bày:

Gia đình bà có 01 thửa đất có diện tích là 150m² tại tổ F phường T, thành phố C. Nguồn gốc diện tích đất trên do vợ chồng bà nhận chuyển nhượng từ bà Lưu Thị N theo "Giấy bán nhà và hoa màu" ngày 11/6/1981. Việc chuyển nhượng giữa các bên có xác nhận của Phó ban Chính quyền tiểu khu ngày 14/06/1981. Tứ cận được mô tả như sau:

- Phía Đông giáp nhà ông O;
- Phía Tây giáp ta luy nhà ông T4;

- Phía Nam giáp bà H7;
- Phía Bắc giáp bà P1.

Từ khi nhận chuyển nhượng đến năm 2008, gia đình bà đã canh tác, thường xuyên quản lý, thăm nom và sử dụng thửa đất ổn định không có tranh chấp. Tuy nhiên năm 2008, ông Nguyễn Đình T1 đến chiếm dụng, tự ý xây mộ cho cháu Nguyễn Thu H5 (cháu ruột anh T1) trên thửa đất của bà. Diện tích phần mộ mà gia đình ông T1 chiếm dụng có chiều rộng 4,8m x chiều dài 4,2m = 20,16m². Vụ việc đã được Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị xã C giải quyết bằng Quyết định số 3688/QĐ-UBND ngày 20/12/2011 về việc giải quyết tranh chấp đất đai giữa gia đình bà Nguyễn Thị T (tổ F) với gia đình ông Nguyễn Đình T1 ở tổ D phường T, thị xã C trong đó có nội dung buộc gia đình ông T1 phải di dời phần mộ ra khỏi khu đất hợp pháp của gia đình bà.

Năm 2019, thực hiện việc rà soát Quyết định số 3688/QĐ-UBND tại Báo cáo số 10/BC-TNMT ngày 12/4/2019 của Phòng Tài Nguyên và Môi trường thành phố C kết luận: Nhận thấy trình tự, thủ tục ban hành Quyết định số 3688/QĐ-UBND là chưa đúng thẩm quyền theo quy định pháp luật đất đai. Do đó, các cơ quan chức năng đã hướng dẫn bà khởi kiện vụ việc tranh chấp đất đai tại Tòa án nhân dân có thẩm quyền giải quyết.

Như vậy, mặc dù Quyết định số 3688/QĐ-UBND của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị xã C được ban hành chưa đúng thẩm quyền nhưng các cơ quan chức năng đều nhận định và công nhận diện tích đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng hợp pháp của gia đình bà. Sau đó, gia đình ông T1 đã di dời phần mộ ra khỏi diện tích đất trên. Khoảng đầu năm 2024 bà lại phát hiện việc ông T1 cho người đến xây dựng tường kiên cố lấn chiếm phần diện tích 81,8m² đất của gia đình bà. Do đó, bà khởi kiện đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Cao Bằng giải quyết cho bà những vấn đề sau:

1. Công nhận diện tích 81,8m² tại tổ F phường T, thành phố C, tỉnh Cao Bằng thuộc quyền sử dụng hợp pháp của gia đình bà Nguyễn Thị T.

2. Buộc ông Nguyễn Đình T1 phải tháo dỡ toàn bộ công trình đã xây dựng trái phép trên thửa đất nêu trên và trả lại diện tích 81,8m² đất đã lấn chiếm cho gia đình bà.

Bị đơn Nguyễn Đình T1 trình bày: về nguồn gốc đất do bố ông là cụ Nguyễn Văn T4 (chết năm 1995) và cụ Nguyễn Thị N1 (chết năm 2020) khai phá khoảng 700m² đất và sử dụng từ năm 1960 đến khoảng tháng 8/2008 mới phát sinh tranh chấp với bà T.

Bà T cho rằng được nhận chuyển nhượng đất từ bà N nhưng bà N từ nơi khác chuyển đến gần nhà ông, gia đình ông không biết bà N đã thực hiện việc mua bán hay chuyển nhượng đất như thế nào để có đất bán cho bà T. Quyết định số 3688/QĐ-UBND ngày 20/12/2011 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị xã

C ghi tên ông là Nguyễn Văn T5 là không chính xác và khi giải quyết không có chữ ký giáp ranh của gia đình ông. Thời điểm đó mẹ ông đã làm đơn khiếu nại đến các cấp nhưng đến nay vẫn chưa được trả lời. Sau khi bố mẹ ông chết, ba anh em ông là Nguyễn Đình T1, Nguyễn Thị H và Nguyễn Văn H1 quản lý, sử dụng đám rẫy do bố mẹ để lại. Trong thời gian các anh em ông quản lý và sử dụng thì việc tranh chấp với bà Nguyễn Thị T vẫn tiếp diễn và chưa được giải quyết.

Khi bà T yêu cầu gia đình ông di chuyển ngôi mộ của cháu thì mẹ ông có hỏi bà T có căn cứ gì không thì bà T đưa ra Giấy tờ nhận chuyển quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị T từ bà Lưu Thị N theo "Giấy bán nhà và hoa màu" ngày 11/6/1981 theo như mẹ ông nói thì không có xác nhận của Phó ban Chính quyền tiểu khu ngày 14/06/1981. Đến một thời gian sau lại có thêm một "Giấy bán nhà và hoa màu" thứ 2 có đầy đủ chữ ký và xác nhận của Phó ban Chính quyền tiểu khu.

Đối với yêu cầu về việc tháo dỡ toàn bộ công trình đã xây dựng trái phép trên thửa đất ông không nhất trí. Việc xây dựng là do bà T thực hiện, gia đình ông không xây dựng gì trên mảnh đất đó.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị H và Nguyễn Văn H1 thừa nhận về nguồn gốc đất và thời điểm phát sinh tranh chấp như ông T1 đã trình bày. Bố mẹ ông, bà có 06 người con là Nguyễn Khắc H6 (đã chết không có vợ con), Nguyễn Đình T1, Nguyễn Văn H2, Nguyễn Thị H, Nguyễn Văn H3 (bị mắc bệnh tâm thần) và Nguyễn Văn H1 nhưng hiện nay chỉ có 03 người con là T1, H, H3 cùng quản lý và sử dụng thửa đất và từ khi quản lý, sử dụng thì việc tranh chấp với bà Nguyễn Thị T vẫn tiếp diễn và chưa được giải quyết.

Ông Nguyễn Văn H2 trình bày: nguồn gốc đất tranh chấp do bố mẹ ông khai phá từ năm 1960 và canh tác trồng hoa màu từ đó đến nay. Khi ông đặt mộ của con gái tại đám rẫy của gia đình thì phát sinh tranh chấp với bà T, quá trình chính quyền địa phương giải quyết tranh chấp gia đình ông không có mặt nên ông không nhất trí với quyết định giải quyết khiếu nại của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị xã C.

Bà Nguyễn Thị B và anh Nguyễn Trung H4 là vợ và con của ông Nguyễn Văn H3 khai: ông Nguyễn Văn H3 là con trai của cụ Nguyễn Văn T4 và cụ Nguyễn Thị N1 hiện nay ông H3 bị bệnh tâm thần được nhận trợ cấp hàng tháng. Về diện tích đất tranh chấp bà B và anh H4 giao toàn quyền cho ông Nguyễn Đình T1.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nghiêm Thị Mai C trình bày: bà là con của bà Nguyễn Thị T và ông Nghiêm Thượng V (đã chết năm 2003). Bố mẹ bà có 03 người con là Nghiêm Thị Mai C, Nghiêm Xuân T6 (đã chết năm 2007, có vợ là Hoàng Thị Như D và con là Nghiêm Hoàng B1) và Nghiêm Anh T7 (đã

chết năm 2010, không có vợ con). Đối với yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T, bà Nghiêm Thị Mai C hoàn toàn nhất trí và không có ý kiến gì.

Bà Hoàng Thị D và anh Nghiêm Hoàng B1 khai: bà D và anh B1 là vợ và con của ông Nghiêm Xuân T6 (đã chết). Về yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T, bà D và anh B1 nhất trí, không có ý kiến gì.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án nhân dân khu vực 1 – Cao Bằng đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ xác định được: diện tích đất tranh chấp là 153,3m² nằm trên thửa đất số 13 tờ bản đồ số 1(10-514548) bản đồ 1/10.000 đo đạc năm 2015 có tứ cận tiếp giáp như sau:

Phía đông: giáp đất bà Đỗ Thị H7

Phía tây giáp đất bà Trần Thị P và đất của ông Nguyễn Xuân T8

Phía nam giáp đất của ông Nguyễn Đình T1

Phía bắc giáp đất của ông Nguyễn Thọ L

Thửa đất là một triền đất dốc, trên đất trồng một số cây sả. Về nhà ở và công trình xây dựng trên đất gồm:

- + Tường xây gạch chỉ 110 bờ trụ không trát cao 0,4m
- + Tường xây gạch chỉ 220 có trát một mặt, cao 1,2m, dài 3,7m
- + Tường xây gạch chỉ 220 có trát một mặt cao trung bình 0,3m, dài 4,6mx2.

Ngày 02/6/2025 Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố C ban hành Quyết định số 1108/QĐ-UBND về việc hủy bỏ Quyết định số 3688/QĐ-UBND ngày 20/12/2011 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị xã C về việc giải quyết tranh chấp đất đai giữa gia đình bà Nguyễn Thị T (tổ F) với gia đình ông Nguyễn Văn T5 (tổ D) phường T, thị xã C, tỉnh Cao Bằng với lý do:

- Về thẩm quyền giải quyết vụ việc: Quyết định số 3688/QĐ-UBND ngày 20/12/2011 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị xã C giải quyết vụ việc không đúng thẩm quyền. Vì gia đình bà Nguyễn Thị T có giấy tờ mua bán nhà và hoa màu do chính quyền tiểu khu xác lập ngày 14/6/1981 (phù hợp với điểm d khoản 1 Điều 50 Luật đất đai năm 2003). Vụ việc thuộc thẩm quyền giải quyết của cơ quan Tòa án nhân dân (quy định tại khoản 1 Điều 136 Luật đất đai năm 2003).

- Có sai sót về Họ và tên đối tượng bị khiếu nại: Ông Nguyễn Văn T5 (tên đúng theo CMTND là ông Nguyễn Đình T1).

Tại công văn số 1197/UBND-KTHTĐT ngày 02/6/2026 của Ủy ban nhân dân phường T về việc cung cấp thông tin đất đai để giải quyết vụ án có nội dung: thửa đất tranh chấp hiện được xác định là đất rừng sản xuất (ký hiệu RSX), theo hồ sơ địa chính và sổ mục kê đất đai quyền số 001, thửa đất hiện do UBND phường T quản lý (ký hiệu UBQ – đất do Ủy ban nhân dân cấp xã quản lý). Thửa đất này nằm trong quy hoạch đất rừng sản xuất (RSX) theo 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 2020 thành phố C.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T Ủy ban nhân dân phường T có ý kiến tại Công văn số 1596/UBND-KTHTĐT ngày 15/7/2026 như sau: Theo bản đồ địa chính và sổ mục kê đất đai hiện đang quản lý tại Ủy ban nhân dân phường, thửa đất đang tranh chấp được thể hiện là đất rừng sản xuất và hiện do Ủy ban nhân dân phường quản lý về mặt hồ sơ địa chính. Tuy nhiên, qua tài liệu lưu trữ thể hiện diện tích đất nêu trên từ nhiều năm nay do các hộ gia đình, cá nhân quản lý, sử dụng ổn định trên thực địa; Ủy ban nhân dân phường không trực tiếp quản lý, sử dụng diện tích đất này. Việc thửa đất được Ủy ban nhân dân phường quản lý trên hồ sơ địa chính không phải là căn cứ xác lập quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân phường; đồng thời, việc các hộ gia đình, cá nhân đang quản lý, sử dụng thực tế cũng không đương nhiên làm phát sinh quyền sử dụng đất hợp pháp. Việc xác định chủ thể có quyền sử dụng đất hợp pháp thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân theo quy định của pháp luật.

Ông Đỗ Ngọc T2 trình bày: ông là em trai của bà Đỗ Thị H7, thửa đất hiện nay bà H7 đang sinh sống giáp ranh với thửa đất tranh chấp do bố mẹ ông để lại. Phần đất tranh chấp có một mặt giáp đất bà P còn đất tranh chấp có nguồn gốc và quá trình mua bán, sử dụng như thế nào và ranh giới đất của bà T, ông T1 như thế nào ông không biết.

Bà Nguyễn Thị T3 trình bày bà sinh sống ở địa phương từ năm 1974 sau khi kết hôn với ông Nguyễn Xuân T8, gia đình ông T8 có đất giáp ranh với đất của ông T1, về nguồn gốc đất tranh chấp bà không biết, chỉ biết từ năm 1974 thấy bà N2 chủ đất đầu tiên canh tác trồng chè, khoai, sắn. Sau đó bà N2 bán cho bà H8 thì bà H8 quản lý sử dụng một thời gian sau đó bán cho bà T thì bà thấy gia đình bà T quản lý, sử dụng đất cho đến nay. Phía nam của thửa đất tranh chấp có ranh giới với thửa đất bên cạnh được xác định bằng taluy, thửa đất phía trên cao hơn thửa đất tranh chấp khoảng hơn 1m.

Bà Trần Thị P trình bày bà sinh sống ở địa phương từ năm 1950 và có đất giáp ranh với đất tranh chấp, đất của bà nằm ngang với thửa đất tranh chấp có chung ranh giới với thửa đất ở phía trên cao hơn khoảng 1m do nhà ông T1 xây kê lên. Về nguồn gốc đất tranh chấp trước đây bà biết có người tên là Q và em trai canh tác trồng khoai, sắn, sau đó em trai Q đi bộ đội mẹ của Q để lại đất cho bà N2 quản lý, sử dụng, sau đó bà N2 để lại đất cho bà H8, sau này thấy bà T sử dụng phần đất tranh chấp. Bà chỉ thấy nhà ông T1 sử dụng phần đất trên taluy còn phần đất phía dưới không thấy sử dụng.

Ông Nguyễn Thọ L trình bày ông có đất giáp ranh với đất của bà T, lúc còn nhỏ được lên đó chơi thì thấy con của bà T trồng chè, sắn trên đất còn ranh giới giữa đất của bà T, ông T1 như thế nào ông không biết.

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn xác định diện tích đất tranh chấp theo sơ đồ đo đạc là 76,3m² và rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc buộc bị đơn phải tháo dỡ toàn bộ công trình đã xây dựng trái phép trên diện tích đất tranh chấp.

Bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thừa nhận ranh giới giữa hai thửa đất được xác định bằng độ cao, đất của bà T ở phía dưới, thấp hơn đất của gia đình ông T1 khoảng 1m.

Các đương sự xác nhận về phần kê bê tông thể hiện trên sơ đồ trích đo là chưa chính xác mà là bức tường gạch do người mua đất với ông T8, bà T3 xây dựng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1 - Cao Bằng 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: nguồn gốc đất tranh chấp do bà Nguyễn Thị T nhận chuyển nhượng từ bà Lưu Thị N theo "*Giấy bán nhà và hoa màu*" ngày 11/6/1981, có xác nhận của chính quyền tiểu khu N ngày 14/6/1981. Sau khi nhận chuyển nhượng bà T quản lý, sử dụng đất ổn định, liên tục. Năm 2008, gia đình ông T1 tự ý đặt phần mộ trên đất, dẫn đến tranh chấp và được giải quyết bằng Quyết định số 3688/QĐ-UBND ngày 20/12/2011 của Ủy ban nhân dân thị xã C (công nhận quyền sử dụng đất cho bà T, buộc ông T1 di dời phần mộ). Sau khi di dời phần mộ, đến tháng 01/2024, ông T1 lại tiếp tục xây tường gạch bao quanh trên đất tranh chấp, dẫn đến việc bà T khởi kiện.

Mặc dù sổ mục kê thể hiện đất do Ủy ban nhân dân phường quản lý, nhưng Ủy ban nhân dân phường T xác định phường chỉ quản lý về mặt hồ sơ thủ tục, thực tế không trực tiếp quản lý, khai thác mà do người dân sử dụng ổn định từ nhiều năm nay; việc xác định quyền sử dụng đất hợp pháp thuộc thẩm quyền của Tòa án. Nguyên đơn đã nhận chuyển nhượng hợp pháp, có giấy tờ tạo lập trước ngày 15/10/1993 theo điểm d khoản 1 Điều 137 Luật Đất đai năm 2024 và đã trực tiếp quản lý, sử dụng lâu dài, ổn định. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ điểm c khoản 2 Điều 9, Điều 26, Điều 29, điểm d khoản 1 Điều 137, Khoản 1 Điều 236 Luật Đất đai năm 2024 chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

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]. Về tố tụng

[1.1]. Quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Bà Nguyễn Thị T khởi kiện yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất tranh chấp có địa chỉ: tổ F, phường T, tỉnh Cao Bằng và buộc ông Nguyễn Đình T1 phải tháo dỡ toàn bộ công trình đã xây dựng trái phép trên thửa đất. Do đó, quan hệ pháp luật được xác định là “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Cao Bằng theo quy định tại khoản 9 Điều 26, Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.2]. Về tư cách tố tụng:

Ông Nguyễn Đình T1, bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Văn H1 đều khai diện tích đất tranh chấp là di sản thừa kế của cụ Nguyễn Văn T4 và cụ Nguyễn Thị N1 để lại nên những người thừa kế của cụ T4 và cụ N1 tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Đối với ông Nguyễn Văn H3 bị mắc bệnh tâm thần có sổ khám chữa bệnh của bệnh viện cấp thuốc định kỳ và có giấy chứng nhận tâm thần nhưng chưa bị tuyên bố mất năng lực hành vi dân sự, quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã thông báo cho các đương sự về việc yêu cầu Tòa án quyết định tuyên bố một người mất năng lực hành vi dân sự nhưng không ai có yêu cầu. Do đó, Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật đồng thời đưa vợ, con ông H3 tham gia tố tụng để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho ông H3.

[2]. Xét yêu cầu của nguyên đơn

[2.1]. Căn cứ các tài liệu chứng cứ và lời khai của các đương sự, những vấn đề các đương sự thống nhất như sau:

Diện tích đất tranh chấp theo sơ đồ trích đo thửa đất ngày 18/3/2025 là 76,3m² địa chỉ: tổ F, phường T, tỉnh Cao Bằng. Ranh giới giữa đất của bà T và đất của gia đình ông T1 được xác định bằng độ cao, đất của bà T ở phía dưới thấp hơn đất của gia đình ông T1 khoảng 01m.

[2.2]. Xét nguồn gốc đất tranh chấp

Theo lời khai của nguyên đơn năm 1981 vợ chồng bà nhận chuyển nhượng nhà và 150m² đất tăng gia và hoa màu với bà Lưu Thị N, phần đất tăng gia có tứ cận phía đông giáp rẫy của ông Nguyễn O (bố của ông Nguyễn Thọ L), phía tây giáp rẫy của ông T4 (bố của ông T1), phía nam giáp rẫy của ông C. Việc mua bán có lập thành văn bản là Giấy bán nhà và hoa màu ngày 11/6/1981 có xác nhận của chính quyền tiểu khu ngày 14/6/1981.

Bị đơn cho rằng diện tích đất thuộc quyền sử dụng của cụ Nguyễn Văn T4 và cụ Nguyễn Thị N1 khai phá từ khoảng năm 1960, sau đó các đồng thừa kế tiếp tục quản lý, sử dụng. Tuy nhiên, ngoài lời khai, bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có tài liệu, chứng cứ nào thể hiện việc khai

phá, quản lý, sử dụng liên tục đối với diện tích đất đang tranh chấp. Bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử xem xét tính hợp pháp của giấy chuyển nhượng năm 1981 có dấu hiệu không thống nhất vì ban đầu không có xác nhận của chính quyền, sau đó mới xuất hiện bản có xác nhận. Hội đồng xét xử xét thấy, bị đơn không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh giấy tờ nguyên đơn xuất trình là giả mạo, đồng thời cũng không yêu cầu giám định đối với tài liệu nêu trên.

Bà Nguyễn Thị T3 là người sinh sống ổn định tại địa phương từ năm 1974 khai rằng trước đây phần đất tranh chấp do bà N2 quản lý, sử dụng; sau đó chuyển cho bà H8 và tiếp tục chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị T; từ đó đến nay gia đình bà T quản lý, canh tác trên đất. Bà còn xác định ranh giới phía Nam được hình thành bởi taluy tự nhiên; Bà Trần Thị P là người có đất liền kề cũng xác nhận quá trình sử dụng đất tương tự; đồng thời xác định gia đình ông T1 chỉ sử dụng phần đất phía trên taluy, còn phần đất phía dưới do bà T quản lý, sử dụng; Ông Nguyễn Thọ L khai khi còn nhỏ thường thấy con của bà T trồng chè, sắn trên diện tích đất tranh chấp. Những lời khai này phù hợp với nhau, phù hợp với lời khai của nguyên đơn và phù hợp với nội dung giấy tờ chuyển nhượng. Do đó có căn cứ để xác định nguồn gốc đất tranh chấp do vợ chồng bà Nguyễn Thị T nhận chuyển nhượng từ bà Lưu Thị Nhị .

[2.3]. Quá trình quản lý, sử dụng

Từ sau khi nhận chuyển nhượng năm 1981, nguyên đơn trình bày đã trực tiếp quản lý, sử dụng diện tích đất để trồng hoa màu, cây chè, cây sắn và thường xuyên chăm sóc, canh tác. Quá trình sử dụng này được các hộ liền kề xác nhận và không có tài liệu nào thể hiện gia đình ông T1 đã quản lý, sử dụng phần đất phía dưới taluy trước khi phát sinh tranh chấp.

Tại phiên tòa, bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều thừa nhận giữa hai thửa đất tồn tại taluy tự nhiên, phần đất của bà T nằm thấp hơn phần đất của gia đình ông T1 khoảng 01 mét. Đây là ranh giới đã tồn tại ổn định trong thời gian dài và phù hợp với lời khai của những người làm chứng. Theo quy định tại khoản 1 Điều 175 Bộ luật Dân sự năm 2015, ranh giới giữa các bất động sản liền kề có thể được xác định theo ranh giới đã tồn tại từ 30 năm trở lên mà không có tranh chấp; các chủ sử dụng đất có nghĩa vụ tôn trọng và không được lấn, chiếm hoặc làm thay đổi mốc giới ngăn cách.

Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ xác định trên phần đất tranh chấp có một đoạn tường xây gạch cao khoảng 1,2 mét, dài 3,7 mét và hai đoạn tường xây cao trung bình 0,3 mét, dài 4,6 mét là phần mộ đã được di dời. Ông T1 trình bày việc xây tường nhằm chống sạt lở đất xuống phần đất của bà T và cho rằng đây là ranh giới giữa hai thửa đất. Tuy nhiên, đoạn tường cao 1,2 mét chỉ kéo dài 3,7 mét, không liên tục theo toàn bộ chiều dài ranh giới và không phù hợp với hiện trạng sử dụng đất của các bên. Trong khi đó, sơ đồ trích đo thửa đất thể hiện

phía Nam có tường gạch dài 8,53 mét, nằm trên cùng đường thẳng với ranh giới giữa đất của ông T1 và đất của bà Trần Thị P. Ranh giới này phù hợp với taluy tự nhiên, phù hợp với lời khai của những người làm chứng và hiện trạng quản lý, sử dụng đất của các hộ liền kề. Vì vậy, Hội đồng xét xử có căn cứ xác định tường gạch dài 8,53 mét là ranh giới giữa thửa đất của bà Nguyễn Thị T và thửa đất của gia đình ông Nguyễn Đình T1.

Đối với ý kiến của Ủy ban nhân dân phường T về hồ sơ địa chính thửa đất thể hiện là đất rừng sản xuất và do Ủy ban nhân dân phường Q về mặt hồ sơ địa chính; thực tế diện tích đất do các hộ gia đình, cá nhân quản lý, sử dụng ổn định từ nhiều năm; việc xác định chủ thể có quyền sử dụng đất hợp pháp thuộc thẩm quyền của Tòa án. Do đó, việc hồ sơ địa chính ghi đất do Ủy ban nhân dân cấp xã quản lý phải là căn cứ xác lập quyền sử dụng đất cho Ủy ban nhân dân phường, đồng thời cũng không phải là căn cứ để bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Từ những phân tích trên Hội đồng xét xử có đủ căn cứ xác định bà Nguyễn Thị T nhận chuyển nhượng hợp pháp diện tích đất tranh chấp từ năm 1981; có giấy tờ về quyền sử dụng đất được lập trước ngày 15/10/1993; đã trực tiếp quản lý, sử dụng ổn định, liên tục, công khai trong thời gian dài. Do đó, bà Nguyễn Thị T khởi kiện yêu cầu công nhận quyền sử dụng đối với diện tích đất tranh chấp 76,3m² theo sơ đồ trích đo thửa đất là có căn cứ cần được chấp nhận.

[2.4]. Tại phiên tòa, nguyên đơn tự nguyện rút yêu cầu buộc ông Nguyễn Đình T1 tháo dỡ công trình xây dựng trên đất. Việc rút yêu cầu là hoàn toàn tự nguyện và không trái quy định pháp luật nên Hội đồng xét xử đình chỉ giải quyết đối với phần yêu cầu này.

[3]. Về chi phí tố tụng

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 5.547.287 đồng.

[4]. Về án phí:

Do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu án phí, bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm nhưng thuộc trường hợp được miễn án phí, đã có đơn xin miễn án phí nên được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

[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 khu vực 1 - Cao Bằng là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật và nhận định của Hội đồng xét xử cần được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ điểm d khoản 1 Điều 50, Điều 136 Luật Đất đai năm 2003;
- Căn cứ điểm d khoản 1 Điều 137, Điều 236 Luật đất đai năm 2024;
- Căn cứ khoản 1 Điều 175 Bộ luật dân sự năm 2015;
- Áp dụng khoản 9 Điều 26, Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, 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 điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Thị T về việc công nhận bà Nguyễn Thị T có quyền sử dụng diện tích đất tranh chấp là 76,3m² thuộc một phần thửa đất số 13 tờ bản đồ số 1 (10-514548) bản đồ 1/10.000 đo năm 2015 có địa chỉ tại tổ F, phường T, tỉnh Cao Bằng.

(Có sơ đồ trích đo kèm theo).

2. Đình chỉ giải quyết yêu cầu của nguyên đơn Nguyễn Thị T về việc buộc gia đình ông Nguyễn Đình T1 phải tháo dỡ công trình xây dựng trên phần đất tranh chấp.

3. Về chi phí tố tụng

Do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận nên bị đơn phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 5.547.287 đồng. Ông Nguyễn Đình T1 có trách nhiệm đến Cơ quan thi hành án dân sự nộp số tiền trên để trả cho bà Nguyễn Thị T.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án đến khi thi hành án xong các khoản tiền, thì hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền chậm thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian chậm thi hành án.

4. Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu án phí, bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm nhưng thuộc trường hợp được miễn án phí, đã có đơn xin miễn án phí nên được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

5. Về quyền kháng cáo.

Nguyên đơn, bị đơn, những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 kể từ ngày nhận được bản án.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền 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, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Cao Bằng;
- VKSND tỉnh Cao Bằng;
- VKSND khu vực 1 - Cao Bằng;
- THADS tỉnh Cao Bằng;
- Phòng THADS khu vực 1-Cao Bằng;
- Đường sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Lê Thị Hiền