

TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC I - CAO BẰNG

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

Bản án số: 39/2026/DS-ST
Ngày 05-5-2026
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 Nguyễn Thanh Vũ
- Ông Lưu Danh Thùy

- **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 Vũ Thị Anh - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 30 tháng 3, 29 tháng 4 và 05 tháng 5 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: 21/2025/TLST-DS ngày 06 tháng 3 năm 2025 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 54/2026/QĐXXST-DS ngày 12 tháng 3 năm 2026 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Vũ Thúy N; sinh năm 1960

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

Người đại diện theo ủy quyền:

- Ông Dương Duy T; sinh năm 1990; địa chỉ: tổ dân phố B, phường P, tỉnh Thái Nguyên; có mặt.

- Bà Nguyễn Thị Huyền T1; sinh năm 1993; địa chỉ: tổ dân phố B, phường P, tỉnh Thái Nguyên; có mặt.

2. *Bị đơn:* Ông Nông Hùng P; sinh năm: 1963

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

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

3.1. Bà Nông Thị H; sinh năm 1993

Địa chỉ: Tổ H, phường T, tỉnh Cao Bằng; có mặt ngày 30/3/2026, ngày 29/4/2026 và xin vắng mặt ngày 05/5/2026.

3.2. Bà Nông Thị H1; sinh năm 1973

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

3.3. Bà Tô Thị C

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

4. *Người làm chứng:* Ông Luân Ngọc Hùng V

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

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn Vũ Thúy N trình bày:

Gia đình bà có thửa đất số 238 tờ bản đồ số 13-d-I diện tích 230m² địa chỉ tổ H, phường T, thành phố C (nay là phường T), tỉnh Cao Bằng đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2012 và để thừa kế cho bà năm 2015. Năm 2017 bà chuyển nhượng 93m² đất cho vợ chồng ông Hà Văn V1 và dành 1 phần đất để làm lối đi chung. Năm 2023 ông P nhận chuyển nhượng lại thửa đất đã xây kè, làm sân lấn sang đất của bà khoảng 10m². Bà đã đến gặp tổ trưởng tổ dân phố và thuê đơn vị đo đạc đến xác định nhưng ông P không đồng ý. Do đó, bà yêu cầu Tòa án buộc ông Nông Hùng P trả lại diện tích đã lấn chiếm khoảng 10m² nằm trong phần đất bà đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Bị đơn Nông Hùng P trình bày: Tháng 4/2023 ông nhận chuyển nhượng một căn nhà cấp IV nằm trên thửa đất số 238a tại tổ H, phường T, tỉnh Cao Bằng đứng tên con gái ông là Nông Thị H. Sau khi nhận chuyển nhượng ông có sửa sang lại vì ngôi nhà đã cũ, phần sân trước cửa nhà và đường đi vào nhà bị sụt lún. Thời điểm đó ông đã gọi bà Tô Thị C và bà Vũ Thúy N là hai gia đình có đất giáp ranh chỉ dẫn để tránh mất đoàn kết. Sau khi gia đình ông đã chuyển vào ở được hơn 1 năm thì ngày 17/7/2024 bà N mời địa chính phường đến đo đất của gia đình bà, cụ thể:

Mặt trước nhà bà N là 16,4m đã chuyển nhượng 7,31m còn lại 9,09m

Mặt sau nhà bà N là 16,4m đã chuyển nhượng 7,75m còn lại 8,65m

Mặt trước nhà ông là 7,31m và mặt sau là 7,75m.

Ranh giới giữa hai nhà có rãnh mương chung rộng 47cm, mặt trước nhà bà N vừa đến $\frac{3}{4}$ rãnh mương, mặt sau đến $\frac{1}{2}$ rãnh mương. Như vậy, đất của bà N không thiếu nhưng không hiểu vì lý do gì địa chính không làm biên bản rõ ràng và đến ngày 17/01/2025 đã mời gia đình ông ra phường hòa giải nhưng gia đình ông không nhất trí vì không có việc lấn chiếm.

Quá trình giải quyết vụ án, theo yêu cầu của đương sự Tòa án đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ xác định được diện tích tranh chấp là 2,4m² có tứ cận tiếp giáp như sau: phía đông giáp đất ông Nông Hùng P, phía tây giáp mương và đường bê tông, phía nam giáp nhà ông Nông Hùng P và phía bắc giáp đất của bà Tô Thị C.

Về công trình xây dựng trên đất gồm:

Mái trái: cột thép hộp, bán kèo xà gồ thép hộp, mái lợp tôn chống nóng, nền lát gạch gốm đỏ diện tích 1,463m².

Bó sân xây gạch bê tông xi măng cao 0,4m dài 23m rộng 0,12m.

Hàng rào thép thoáng gồm 23 thanh dọc sắt hộp 10x20x1mm dài 1,75m; 2 thanh ngang sắt hộp 20x40x1mm dài 3,17m.

Cổng: 24 thanh dọc sắt hộp 20x20x1mm, dài 0,88m; 12 thanh ngang sắt hộp 20x20x1mm, dài 0,6m.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Tô Thị C trình bày: mặc dù ông P xây kè vào đất của bà nhưng bà đồng ý cho ông P sử dụng như hiện trạng. Về diện tích đất hiện nay bà N và ông P đang tranh chấp, trước đây bà N bán cho ông V1 để làm nhà, sau này ông P mua lại mới sửa nhà trên khung nhà cũ và coi nói thêm phần sân và phần cổng bây giờ có lấn lên phần rãnh mương của bà N mới phát sinh tranh chấp.

Người làm chứng Luân Ngọc Hùng Vĩ trình bày: ông mua đất từ năm 2020, khi đó trên đất hiện nay ông P đang sử dụng đã có nhà, sau này ông P mua lại nhà thì có coi nói phần sân và lợp mái hiên. Phần giáp nhà bà N ông P có bán mái tôn đi ra ngoài giọt ranh cũ lấn lên rãnh mương nhà bà N.

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; bị đơn xác định không có việc lấn chiếm nên không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát 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: Thửa đất số 238, tờ bản đồ số 13-d-I, diện tích 230m² có nguồn gốc do bà N nhận chuyển nhượng của ông Lê Ngọc L từ năm 1996 và đã được UBND thành phố Cao Bằng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 122104 ngày 04/7/2012. Sau khi được cấp Giấy chứng nhận, bà N đã xây dựng nhà ở ổn định trên một phần diện tích đất.

Năm 2016, bà N chuyển nhượng một phần diện tích 93m² thuộc thửa đất nêu trên cho vợ chồng ông Hà Văn V1, bà Phạm Thị H2; ông V1 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE361643 ngày 01/3/2017 và đã xây dựng nhà ở trên diện tích nhận chuyển nhượng. Sau đó, diện tích đất này tiếp tục được chuyển nhượng qua các chủ sử dụng khác và đến ngày 13/4/2023 được chuyển nhượng cho bà Nông Thị H (con gái ông P). Hiện nay, phần đất này do gia đình ông Nông Hùng P trực tiếp quản lý, sử dụng.

Quá trình quản lý, sử dụng đất giữa các bên trước thời điểm năm 2023 không phát sinh tranh chấp. Tuy nhiên, đến năm 2023, khi gia đình ông P tiến hành sửa chữa nhà ở, xây kè và làm cổng tại khu vực giáp ranh với thửa đất của bà N thì phát sinh mâu thuẫn. Bà N cho rằng việc xây dựng của ông P đã lấn chiếm sang phần diện tích đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà khoảng 10m², nên khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông P trả lại diện tích đất bị lấn chiếm.

Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ xác định được phần công trình cổng và kè do gia đình ông Nông Hùng P xây dựng đã vượt quá ranh giới thửa đất được cấp, làm ảnh hưởng đến quyền sử dụng đất hợp pháp của bà Vũ Thúy N. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 26 và Điều 31 Luật đất đai năm 2024 chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Sau khi đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm, các đương sự đề nghị Hội đồng xét xử tạm ngừng phiên tòa để tự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa ngày 05/5/2026 các đương sự đề nghị Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận được ghi nhận tại biên bản làm việc hồi 16 giờ 20 phút ngày

29/4/2026 với nội dung: gia đình ông Nông Hùng P tự nguyện thoả thuận với gia đình bà Vũ Thúy N về việc tháo dỡ công trình trên diện tích tranh chấp bao gồm hàng rào sắt, mái tôn, hàng gạch với kích thước như sau: phía bậc đầu trước hiên nhà từ phần giáp rãnh nước đến phần sân nhà ông P là 12cm; từ trụ cổng đến phần sân nhà ông P là 20cm; chiều dài giáp phần rãnh nước và phần giáp sân nhà ông P đều là 2,3m. Về chi phí tố tụng, các đương sự thoả thuận mỗi bên chịu một nửa chi phí tố tụng. Ngoài ra, đối với diện tích đất có công trình tháo dỡ nêu trên, các đương sự có mặt tại phiên toà thoả thuận bà Vũ Thúy N có quyền quản lý, sử dụng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1 – Cao Bằng đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận sự thoả thuận của các đương sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1]. Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: theo đơn khởi kiện nguyên đơn yêu cầu Toà án buộc ông Nông Hùng P trả lại diện tích đất lấn chiếm tọa lạc tại tổ H, phường T, thành phố C (nay là phường T), tỉnh Cao Bằng nên quan hệ tranh chấp được xác định là tranh chấp quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng (nay là Tòa án nhân dân khu vực 1 – Cao Bằng) theo quy định tại khoản 9 Điều 26, Điều 35 và Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2]. Xét yêu cầu của nguyên đơn

Về nguồn gốc tài sản tranh chấp: thửa đất số 238 tờ bản đồ số 13-d-I diện tích 230m² địa chỉ tổ H, phường T, thành phố C (nay là phường T), tỉnh Cao Bằng đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2012 và để thừa kế cho bà Vũ Thúy N năm 2015.

Quá trình quản lý sử dụng: Năm 2017 bà N chuyển nhượng 93m² đất cho vợ chồng ông Hà Văn V1 và dành 1 phần đất để làm lối đi chung. Năm 2023, gia đình ông Nông Hùng P nhận chuyển nhượng lại thửa đất đã xây kè, làm sân lấn sang đất của bà khoảng 10m². Do đó bà N yêu cầu Toà án buộc ông P phải trả lại diện tích đã xây dựng lấn chiếm.

Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ xác định được diện tích tranh chấp là 2,4m² có tứ cận tiếp giáp như sau: phía đông giáp đất ông Nông Hùng P, phía

tây giáp nương và đường bê tông, phía nam giáp nhà ông Nông Hùng P và phía bắc giáp đất của bà Tô Thị C.

Tại phiên toà, ngày 05/5/2026 các đương sự có mặt đề nghị Hội đồng xét xử công nhận sự thoả thuận được ghi nhận tại biên bản làm việc hồi 16 giờ 20 phút ngày 29/4/2026 với nội dung: gia đình ông Nông Hùng P tự nguyện thoả thuận với gia đình bà Vũ Thúy N về việc tháo dỡ công trình trên diện tích tranh chấp bao gồm hàng rào sắt, mái tôn, hàng gạch với kích thước như sau: phía bậc đầu trước hiên nhà từ phần giáp rãnh nước đến phần sân nhà ông P là 12cm; từ trụ cổng đến phần sân nhà ông P là 20cm; chiều dài giáp phần rãnh nước và phần giáp sân nhà ông P đều là 2,3m. Ngoài ra, đối với diện tích đất có công trình tháo dỡ nêu trên, các đương sự có mặt tại phiên toà thoả thuận bà N có quyền quản lý, sử dụng.

Đối chiếu với Sơ đồ trích đo địa chính thửa đất, phần các đương sự thoả thuận với nhau được mô tả tại biên bản làm việc ngày 29/4/2026 có diện tích 0,5m² (trong đó: 0,2m² nằm trong thửa đất số 238a và 0,3m² nằm trong thửa 238) có tứ cận tiếp giáp như sau:

Phía đông giáp đất ông Nông Hùng P có chiều dài 2,3m

Phía tây giáp rãnh nương có chiều dài 2,3m

Phía nam giáp bậc đầu trước hiên nhà ông Nông Hùng P có chiều dài 12cm

Phía bắc giáp lối đi chung từ trụ cổng đến sân nhà ông Nông Hùng P có chiều dài 20cm.

Các công trình xây dựng trên đất gồm: hàng rào sắt, 01 trụ cổng, mái tôn và hàng gạch.

Mặc dù tại phiên toà chị Nông Thị H vắng mặt nhưng có mặt tại buổi làm việc hồi 16 giờ 20 phút ngày 29/4/2026 và nhất trí với nội dung thoả thuận; bà Tô Thị C vắng mặt nhưng đã có ý kiến nhất trí cho gia đình ông P sử dụng như hiện trạng.

Xét thấy, thoả thuận của các đương sự là hoàn toàn tự nguyện, nội dung thoả thuận không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[3]. Về chi phí tố tụng

Các đương sự thoả thuận mỗi bên chịu ½ chi phí tố tụng là 6.547.806 đồng.

[4]. Về án phí: Các đương sự đều 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]. Đề nghị 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:

Áp dụng khoản 9 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 212, Điều 213, Điều 227, Điều 228, Điều 229, Điều 271, và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng Điều 12 của 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. Ghi nhận sự tự nguyện thoả thuận của các đương sự về việc: gia đình ông Nông Hùng P tự nguyện thoả thuận với gia đình bà Vũ Thúy N về việc bà N có quyền sử dụng 0,5m² đất tranh chấp trong đó 0,2m² nằm trong thửa đất số 238 và 0,3m² nằm trong thửa đất số 238a tờ bản đồ địa chính số 13-d-I (bản đồ địa chính năm 1995) có kích thước như sau:

Phía đông giáp đất ông Nông Hùng P có chiều dài 2,3m

Phía tây giáp rãnh mương có chiều dài 2,3m

Phía nam giáp bậc đầu trước hiên nhà ông Nông Hùng P có chiều dài 12cm

Phía bắc giáp lối đi chung từ trụ cổng đến sân nhà ông Nông Hùng P có chiều dài 20cm.

Gia đình ông Nông Hùng P tự nguyện tháo dỡ công trình bao gồm hàng rào sắt, mái tôn, hàng gạch trên diện tích đất nêu trên.

2. Về chi phí tố tụng: Bà Vũ Thúy N và ông Nông Hùng P mỗi người phải chịu 6.547.806 đồng. Xác nhận bà N đã nộp đủ chi phí tố tụng; ông Nông Hùng P phải đến cơ quan thi hành án dân sự nộp số tiền 6.547.806 đồng để trả cho bà N.

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.

3. Về án phí:

Bà Vũ Thúy N không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Nông Hùng P phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng nhưng thuộc trường hợp được miễn án phí nên được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

4. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nông Thị H1 có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nông Thị H, Tô Thị C có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án.

Trường hợp bản án 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 các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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;
- Dương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Lê Thị Hiền