

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH CAO BẰNG**

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

Bản án số: 16/2026/DS-PT

Ngày: 10/02/2026

V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH CAO BẰNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Vân K

Các Thẩm phán: Ông Vi Khánh D

Bà Tô Thị Thùy N

- Thư ký phiên tòa: Ông Vi Hoàng T - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cao Bằng.

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

Trong ngày 09 và 10 tháng 02 năm 2026, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cao Bằng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 18/2025/TLPT-DS ngày 17 tháng 11 năm 2025 về việc: “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 52/2025/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Cao Bằng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 23/2026/QĐ-PT ngày 12 tháng 01 năm 2026, thông báo hoãn phiên tòa số 31/TB-TA ngày 16 tháng 01 năm 2026 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Hoàng Văn C, sinh năm 1964; Địa chỉ: Tổ 5, phường TG, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng; Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền:

1. Bà Lô Thị Th, sinh năm 1969; Địa chỉ: Tổ 5, phường TG, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng; Có mặt.

2. Ông Phạm Văn H, sinh năm 1997; Địa chỉ: Phố H, phường C, thành phố H; Có mặt.

- **Bị đơn:** Bà Nguyễn Thị Q, sinh năm 1940; Địa chỉ: Số nhà 101, tổ 7, phường HC, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng (nay là tổ HC 7, phường TG, tỉnh Cao Bằng); Vắng mặt.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Nguyễn Thị Ph, sinh năm 1983; Địa chỉ: Tổ dân phố Th, Hà Nội; Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Bé Văn B – Trợ giúp viên pháp lý thuộc Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Cao Bằng; Có mặt.

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

1. Bà Nguyễn Thị Ph; sinh năm 1983; Địa chỉ: Tổ dân phố Thượng 1 Tây Tựu, Hà Nội; Có mặt.

2. Ông Nguyễn Gia K; sinh năm 1980; Địa chỉ: Tổ 7, phường HC, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng (nay là tổ HC 7, phường TG, tỉnh Cao Bằng); Vắng mặt.

3. Bà Nguyễn Thị Th; sinh năm 1987; Địa chỉ: Tổ 7, phường HC, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng (nay là tổ HC 7, phường TG, tỉnh Cao Bằng); Vắng mặt.

4. Ủy ban nhân dân phường TG, tỉnh Cao Bằng; Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Minh Châu – chức vụ: Chủ tịch; Vắng mặt.

- ***Người kháng cáo:*** Bị đơn Nguyễn Thị Q.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện, quá trình tố tụng và tại phiên toà sơ thẩm nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ông Hoàng Cá G (chết ngày 20/4/1974) có vợ là bà Tô Thị Sủi (chết ngày 31/10/1981). Ông Hoàng Cá Giàng và bà Tô Thị Sủi có 02 người con chung gồm: ông Hoàng Văn Báo (chết năm 6 tuổi) và ông Hoàng Văn C.

Năm 1952, ông Hoàng Sê Công nhận chuyển nhượng 01 thửa ruộng gồm 12 đám, 35 mạ ruộng hạng B tại xóm N, phường HC, thành phố Cao Bằng (theo tên gọi thời bấy giờ là Tử Mương, Tàng Khảm, xã Đề Thám, huyện Hoà An) của ông Nguyễn Ngọc Đề.

Khi nhận chuyển nhượng có lập “Giấy bán ruộng đứt” viết tay, được chính quyền địa Ph ký xác nhận và đóng dấu, có 2 con của ông Nguyễn Ngọc Đề là Nguyễn Văn Yễn và Nguyễn Văn Âu làm chứng, đất có tứ cận tiếp giáp: Đông giáp mương nước, Tây giáp khe, Nam giáp núi, Bắc giáp đường tiểu lộ.

Cũng cùng năm 1952 ông Hoàng Sê Công để lại toàn bộ thửa ruộng ấy cho em rể là ông Hoàng Cá Giàng (trong giấy chuyển nhượng ghi là cậu Báo, gọi theo

tên con trưởng), việc chuyển nhượng được ghi vào mặt sau của “Giấy bán ruộng đứt” giữa ông Hoàng Sê Công và ông Nguyễn Ngọc Đề.

Khi ông Hoàng Cá Giàng và bà Tô Thị Sủi chết chỉ có ông Hoàng Văn C là con duy nhất nên ông C quản lý, sử dụng và cho anh em họ hàng, những người hàng xóm mượn đất để canh tác và trả lại bằng hoa mầu thu được trên thửa ruộng ấy.

Năm 1981 bà Nguyễn Thị Q là hàng xóm gần với thửa ruộng sang nhờ gia đình ông C cho mượn 01 khoảnh đất nhỏ khoảng 5m² đến 10m² để đặt bàn bán thuốc lá và trả bằng hoa mầu mà nhà bà có, do là hàng xóm và diện tích bà sử dụng chỉ là 01 khoảnh nhỏ để đặt được cái bàn bán thuốc nên gia đình ông C đồng ý. Sự việc này đều có sự chứng kiến của những người đã và đang mượn đất của nhà ông C canh tác và có thêm sự chứng kiến của bà con lối xóm. Trong thời gian cho bà Q mượn mảnh đất ấy, vẫn có những khoảng thời gian bà Q không bán hàng nên ông C vẫn trồng rau trên mảnh đất ấy, việc cho mượn đất này không được lập thành văn bản. Sau thời gian bán thuốc lá thì bà Q vẫn tiếp tục mượn đất để canh tác giống những người đã mượn, thuê đất của ông C.

Năm 1990 gia đình ông C bắt đầu đòi lại đất nhưng bà Q hứa hẹn mãi không trả và đòi công khai phá. Từ đó giữa 2 gia đình phát sinh tranh chấp. Vào tháng 01 năm 2020, khi gia đình ông C thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu thì được phường HC trả lời rằng mảnh đất của ông C có tên bà Q sử dụng 86m², lý do là năm 1995 ông C đang ở miền nam làm ăn nên không biết có việc đo đạc. Trong những năm đi làm ăn xa, vợ ông C ở nhà vẫn thực hiện nghĩa vụ nộp thuế và năm 2015 khi thực hiện thủ tục đo đạc đất đai toàn thành phố, gia đình ông C không được xã phường và tổ đo đạc thông báo đến để xác minh, nên đã xảy ra vụ việc bà Q tự ý thêm tên của bà Q vào phần đất của ông C. Nay ông C khởi kiện yêu cầu bà Nguyễn Thị Q phải trả lại toàn bộ diện tích đất tranh chấp là 86,6m² thuộc thửa đất 49, tờ bản đồ số 51 và di rời toàn bộ tài sản trên đất.

Trong quá trình tố tụng và tại phiên toà sơ thẩm bị đơn và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:

Bà Q đến sinh sống tại tổ 7, phường HC, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng từ năm 1980 đến nay. Phần đất tranh chấp mới đầu dõc và đá bà Q đã san lấp và sử dụng từ năm 1980. Đến năm 1986, bà Q đã dựng lều bán quán nước, hoa quả, bánh kẹo, đại lý. Đến năm 2000 do bận việc và tuổi già bà Q đã nghỉ không bán quán nữa và tiếp tục trồng rau và trồng cây ăn quả bình thường liên tục. Đến ngày 09/05/2020 ông C đã tự ý mang quốc xẻng, dao chặt phá hoa mầu, cây cối và mang máy xúc vào tự ý san lấp. Sau đó bà Q đã gọi tổ trưởng và Công

an hai phường cùng Ủy ban nhân dân phường HC, các cán bộ vào giải quyết. Sau đó ông C đã lên tận nhà bà Q chờ sẵn ở cửa khi bà Q đi vắng, đến khi bà Q về đề đe dọa đánh và chửi bới, lăng mạ bà Q, hành vi này đã vi phạm Điều 157 đến Điều 167 được quy định tại Chương 15 Bộ luật hình sự năm 2015 sửa đổi bổ sung năm 2017 về quyền bất khả xâm phạm chỗ ở của người khác. Hành vi đó có thể bị phạt cải tạo không giam giữ đến 2 năm hoặc phạt tù từ 3 tháng đến 2 năm. Sau đó, ông C đã xin giảm giá vì hoàn cảnh khó khăn và đã nộp 500.000 đồng tại Trụ sở Công an phường HC. Ông C đã vi phạm điều này chứng tỏ bà Q là người sử dụng hợp pháp thửa đất số 49, tờ bản đồ số 51, diện tích 86,6m² tại tổ 7, phường HC, thành phố Cao Bằng.

Về loại đất: Đất ông C là LUK. Còn đất bà Q là BHK. LUK là kí hiệu cho đất lúa nước, còn đất bà Q là đất BHK là đất bằng trồng cây hằng năm khác. Do nguồn gốc là hai loại đất khác nhau và không liên quan gì tới nhau nên việc ông C tranh chấp mảnh đất này là không có căn cứ.

Theo bản báo cáo kết quả thẩm tra tại Ủy ban nhân dân phường HC, ông Nguyễn Văn Trô là người sinh sống lâu năm gần mảnh đất đó cho biết: “Năm nay tôi 93 tuổi vẫn còn minh mẫn hiểu rõ về thửa đất trên. Năm 1986, gia đình bà Q đã dựng một quán bán hàng sau đó bà Q trồng rau và trồng cây đến bây giờ” đây là bằng chứng khẳng định một lần nữa bà Q là người sử dụng hợp pháp mảnh đất đó liên tục từ trước đến giờ. Ngoài ra còn có cô Quế N đã kí giấy chứng nhận bà Q sử dụng mảnh đất liên tục từ trước đến nay.

Với các lý do trên, bà Q không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của ông C. Phần đất tranh chấp thuộc quyền quản lý sử dụng của cả gia đình bà Q gồm có bà Q và các con gồm: bà Nguyễn Thị Ph, ông Nguyễn Gia Khánh, bà Nguyễn Thị Thanh.

Tại bản tự khai và quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ph và ông Nguyễn Gia Khánh đều nhất trí với ý kiến của bà Nguyễn Thị Q, xác định diện tích đất tranh chấp là tài sản chung của bà Q và ông Ú, đề nghị tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, cho gia đình bà Q tiếp tục quản lý, sử dụng phần đất tranh chấp.

Tại Biên bản xác minh ngày 05/6/2024, ông Nông Công Sỹ - công chức địa chính đất đai phường HC, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng (nay là phường TG, tỉnh Cao Bằng) cho biết:

Thửa đất số 49, tờ bản đồ số 51 (bản đồ địa chính 2015) theo sổ mục kê địa chính phường HC mang tên hộ bà Nguyễn Thị Q, diện tích 86,6m².

Theo sổ mục kê và bản đồ địa chính năm 1995, là thửa đất số 140, tờ bản đồ số 15, diện tích 32m², mang tên “Ú”, loại đất “1 lúa”.

Thửa đất số 49, tờ bản đồ số 51 (bản đồ địa chính 2015) nằm trong quy hoạch mỏ sát N (nằm hoàn toàn trong quy hoạch sử dụng đất giai đoạn 2021-2030).

Thửa đất số 49, tờ bản đồ số 51 (bản đồ địa chính 2015) là toàn bộ thửa đất số 140, tờ bản đồ số 15 (bản đồ địa chính 1995), diện tích 32m² và một phần diện tích đất không thể hiện số thửa trên bản đồ địa chính 1995.

Tại Công văn số 487/UBND-KTHTĐT ngày 10/9/2025, Ủy ban nhân dân phường TG, tỉnh Cao Bằng cho biết: Theo bản đồ địa chính năm 2015, phần diện tích đất tranh chấp giữa ông Hoàng Văn C và bà Nguyễn Thị Q (86,6m²) thuộc thửa đất số 49, tờ bản đồ số 51, thông tin người sử dụng đất là Nguyễn Thị Q không nằm trong đất công (không thuộc đường đi chung).

Ngày 29/02/2025, Tòa án nhân dân thành phố Cao Bằng (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 1- Cao Bằng) đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ đối với diện tích đất đang tranh chấp tại thửa đất số 49, tờ bản đồ số 51. Kết quả như sau:

* Tứ cận tiếp giáp của thửa đất:

- Phía đông giáp đất ông Hoàng Văn C đang sử dụng;
- Phía bắc giáp nương nước;
- Phía tây giáp nương xây và đường bê tông đi vào xóm N (đường liên huyện);
- Phía nam giáp đất ông Hoàng Văn C.

* Về tài sản trên đất: Có 02 hàng rau ngót do bà Nguyễn Thị Q trồng và một số cây rau màu khác.

Tại phiên toà sơ thẩm người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Q trình bày luận cứ:

- Nguồn gốc thửa đất tranh chấp do ông Mã Văn Ú và bà Nguyễn Thị Q khai phá, quản lý, sử dụng liên tục, ổn định không có tranh chấp từ năm 1980 đến khi ông Hoàng Văn C đến tranh chấp vào năm 2020. Quá trình quản lý, sử dụng phần đất tranh chấp ông Mã Văn Ú đã được chính quyền địa phương công nhận và có tên trong bản đồ địa chính năm 1995. Sau khi ông Ú chết bà Q là người đứng tên trên bản đồ địa chính năm 2015.

- Thửa đất tranh chấp không phải là đất lúa, mà là đất BHK, thửa đất này tách biệt hoàn toàn với 12 thửa đất của ông C. Quá trình quản lý sử dụng của bị đơn có sự chứng kiến của bà Ma Thị Thuận, bà Đinh Thị Nhung, bà Hoàng Hương Ngọc.

- Ngày 29/12/2020 ông C có hành vi hủy hoại tài sản trên đất tranh chấp và đã phải bồi thường cho bà Q 500.000 đồng. Việc ông công nhận hành vi hủy hoại tài sản là sai đồng nghĩa với việc công nhận đất của bà Q.

- Giấy bán đất ngày 27/10/1952 tuy có xác nhận thị thực của Đề Thám nhưng giấy này không ghi chi tiết địa chỉ thửa đất mua bán là thửa đất nào mà chỉ ghi 12 đám 35 bó mạ.

- Xác nhận của những người làm chứng cho nguyên đơn không khách quan, không có cơ sở để chấp nhận.

Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bị đơn được quyền quản lý sử dụng toàn bộ đất tranh chấp.

Vụ án đã được hoà giải nhưng không thành, Tòa án nhân dân khu vực 1 đã đưa vụ án ra xét xử.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 52/2025/DS-ST ngày 30/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Cao Bằng đã quyết định:

- Căn cứ khoản 9 Điều 26; Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 157; Điều 227, Điều 228; Điều 271, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 sửa đổi bổ sung năm 2025;

- Căn cứ Điều 166; Điều 168; Điều 179; Điều 180; Điều 181; Điều 236 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 236 Luật đất đai năm 2024;

- Áp dụng điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội ngày 30 tháng 12 năm 2016 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 ông Hoàng Văn C, buộc bị đơn bà Nguyễn Thị Q phải trả lại cho ông Hoàng Văn C diện tích đất tranh chấp là 86,6m² thuộc thửa đất số 49, tờ bản đồ số 51 (Bản đồ địa chính năm 2015) có địa chỉ tại tổ HC 07, phường TG, tỉnh Cao Bằng và di rời toàn bộ tài sản trên phần đất tranh chấp.

Diện tích 86,6m² có tứ cận tiếp giáp như sau:

- Phía đông giáp đất ông Hoàng Văn C đang sử dụng;
 - Phía bắc giáp nương nước;
 - Phía tây giáp nương xây và đường bê tông đi vào xóm N (đường liên huyện);
 - Phía nam giáp đất ông Hoàng Văn C.
- (Có sơ đồ kèm theo)

Ông Hoàng Văn C có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ:

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 4.568.000 đồng.

Xác nhận nguyên đơn đã nộp tạm ứng số tiền 4.568.000 đồng nên bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn số tiền là 4.568.000 đồng (bốn triệu năm trăm sáu mươi tám nghìn đồng).

Khi bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn thi hành án của người được thi hành án cho đến khi 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 theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 09/10/2025 bị đơn Nguyễn Thị Q có đơn kháng cáo không nhất trí với toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 52/2025/DS-ST ngày 30/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Cao Bằng. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét sửa toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày nội dung kháng cáo, các căn cứ kháng cáo và giữ nguyên nội dung kháng cáo, đề nghị hội đồng xét xử xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm, với lý do bản án không đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của bà và yêu cầu sửa toàn bộ bản án sơ thẩm.

Nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn không nhất trí với yêu cầu kháng cáo của bị đơn, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm bác kháng cáo và giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 52/2025/DS-ST ngày 30/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Cao Bằng.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn trình bày: Giữ nguyên quan điểm các căn cứ bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Nguyễn Thị Q tại phiên tòa sơ thẩm. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét đến nguồn gốc đất, quá trình quản lý, sử dụng, quá trình kê khai với cơ quan quản lý đất đai và thời điểm phát sinh tranh chấp để bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Q, sửa toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 52/2025/DS-ST ngày 30/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Cao Bằng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cao Bằng phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

- 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 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về quan điểm giải quyết vụ án: Phần đất tranh chấp hiện nay có diện tích là 86,6m², thuộc thửa đất số 49, tờ bản đồ số 51 có địa chỉ tại tổ HC 07, phường TG, tỉnh Cao Bằng. Bản án sơ thẩm số: 52/2025/DS-ST đã căn cứ vào “Giấy bán ruộng đứt” viết tay lập năm 1952, được chính quyền địa Ph xác nhận và nhận định nguồn gốc đất là của gia đình ông C mua từ năm 1952, là chưa đủ căn cứ vững chắc để khẳng định nguồn gốc đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng hợp pháp của gia đình ông C, bởi: Giấy bán ruộng đất không thể hiện diện tích đất cụ thể, trong giấy chỉ ghi 12 đám, 35 bó mạ. Trên thực tế gia đình ông C vẫn đang sử dụng 12 thửa đất LUK giáp thửa đất đang tranh chấp, phù hợp với dữ liệu theo bản đồ địa chính năm 2025. Quá trình sử dụng Tòa án cấp sơ thẩm nhận định bà Q không chứng minh được nguồn gốc đất tranh chấp do bà khai phá, đối chiếu với sổ mục kê từ năm 1995 và năm 2015 gia đình bà Q đã kê khai người đứng tên sử dụng đất. Do đó có cơ sở khẳng định gia đình bà Q có quá trình quản lý, sử dụng và thực hiện việc kê khai tại cơ quan có thẩm quyền. Về diện tích đất tăng thêm giữa hai lần kê khai là do quá trình sử dụng bà Q đã san gạt bờ dộc, dọn đá xung quanh dẫn đến có sự biến động thực địa và sử dụng liên tục cho đến năm 2020 hai bên có tranh chấp được chính quyền địa Ph hòa giải. Từ những phân tích trên xét thấy kháng cáo của bà Q là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Q; Sửa toàn bộ bản án sơ thẩm số: 52/2025/DS-ST ngày 30/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Cao Bằng. Theo hướng: Không Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hoàng Văn C; Bà Nguyễn Thị Q được tiếp tục quản lý, sử dụng diện tích đất tranh chấp là 86,6m² thuộc thửa đất số 49, tờ bản đồ số 51 có địa chỉ tại tổ HC 07, phường TG, tỉnh Cao Bằng.

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.

[2]. Về tính hợp pháp của đơn kháng cáo: Ngày 30/9/2025 Tòa án nhân dân khu vực 1 - Cao Bằng tuyên bản án sơ thẩm số 52/2025/DS-ST, do không

nhất trí với bản án dân sự sơ thẩm nên ngày 03/10/2025 bị đơn bà Nguyễn Thị Q có đơn kháng cáo; Đơn kháng cáo của bị đơn được gửi đến tòa án trong thời hạn luật định và đã có đơn xin miễn nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo đúng quy định. Như vậy, đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị Q là hợp lệ, Tòa án nhân dân tỉnh Cao Bằng đã thụ lý giải quyết vụ án theo trình tự phúc thẩm là đúng quy định của pháp luật.

[3]. Về nội dung kháng cáo và căn cứ kháng cáo:

- Theo đơn kháng cáo Bà Q yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm với lý do bản án không đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của bà và yêu cầu sửa toàn bộ bản án sơ thẩm.

- Căn cứ kháng cáo như sau: Nguồn gốc đất tranh chấp do gia đình bà Q khai phá từ năm 1980, lúc đầu để bán quán, sau đó trồng hoa màu, gia đình bà đã sử dụng liên tục từ năm 1980 đến năm 2020. Thửa đất tranh chấp trước đây là thửa đất số 140, tờ bản đồ số 15, diện tích 32m², loại đất: Đất lúa; Quá trình sử dụng gia đình bà đã kê khai quyền quản lý, sử dụng với cơ quan quản lý đất đai tại địa Ph, thể hiện trong sổ mục kê và bản đồ địa chính năm 1995 người sử dụng đất là ông Ú (ông Ú là chồng bà Q); Theo sổ mục kê và bản đồ địa chính 2015 người sử dụng đất là bà Nguyễn Thị Q, diện tích 86,6m² (Diện tích tăng thêm là do gia đình bà dọn phá những tảng đá to gồ ghề trên những chỗ dốc san lấp bằng phẳng và khai phá thêm phía ngoài giáp đường to); Loại đất: BHK (đất trồng cây hàng năm). Đất của bà Q và ông C không có cùng loại đất sử dụng, thửa của bà Q là đất BHK, 12 thửa đất của ông C là loại đất LUK. Theo giấy mua bán ruộng đất thể hiện là 12 đám, 35 mạ hạng B, hiện nay ông C vẫn đang quản lý, sử dụng 12 thửa đất (Gồm các thửa: 40, 41, 42, 50, 51, 52, 54, 56, 58, 59, 60, 67). Như vậy, thực tế sử dụng so với giấy tờ mua bán là trùng khớp, không có sự thay đổi. Về Giấy mua bán ruộng đất ông C cung cấp cho tòa có dấu hiệu tự sửa năm nên không có giá trị pháp lý. Gia đình bà Q đã quản lý, sử dụng liên tục, lâu dài từ năm 1980 đến năm 2020 mới phát sinh tranh chấp và được chính quyền hòa giải. Như vậy, có đủ căn cứ để xác định thửa đất số 49, tờ bản đồ số 51, diện tích 86,6m² tại tổ 7, phường HC, thành phố Cao Bằng thuộc quyền quản lý, sử dụng của bà Q. Tòa án nhân dân khu vực 1 - Cao Bằng buộc bà Q phải trả lại cho ông C diện tích đất tranh chấp là 86,6m² thuộc thửa đất số 49, tờ bản đồ số 51 là không có căn cứ pháp luật.

[4]. Xét yêu cầu kháng cáo:

- Về nguồn gốc thửa đất tranh chấp:

Theo nguyên đơn ông Hoàng Văn C xác định thửa đất số 49, tờ bản đồ số 51, diện tích 86,6m² là của bố đẻ ông nhận chuyển nhượng lại của ông Nguyễn

Ngọc Đề từ năm 1952. Khi nhận chuyển nhượng có lập “Giấy bán ruộng đứt” viết tay, được chính quyền địa Ph ký xác nhận và đóng dấu, trong giấy tờ không ghi diện tích đất, chỉ ghi số lượng 12 đám, 35 mạ hạng B, có tứ cận tiếp giáp: Đông giáp nương nước, Tây giáp khe, Nam giáp núi, Bắc giáp đường tiểu lộ và khẳng định thửa đất số 49, tờ bản đồ số 51, diện tích 86,6m² gia đình bà Q đang quản lý, sử dụng là của gia đình ông mua từ năm 1952.

Theo bị đơn bà Nguyễn Thị Q xác định nguồn gốc thửa đất là do gia đình bà khai phá từ năm 1980.

- Về quá trình quản lý, sử dụng thửa đất tranh chấp: Sau khi nhận chuyển nhượng đất gia đình ông C canh tác cho đến năm 1981 thì cho bà Q mượn 01 khoảnh nhỏ khoảng 5m² đến 10m² để bán hàng, khi cho mượn không lập giấy tờ, quá trình sử dụng đất bà Q tự ý dựng quán, khai phá lấn chiếm, mở rộng thêm và kê khai tên người sử dụng vào sổ mục kê từ năm 1995, gia đình ông C có biết việc bà Q lấn chiếm, mở rộng diện tích đất đã mượn, nhưng không ngăn cản, không nhờ chính quyền địa Ph can thiệp, chỉ nhắc nhở, gia đình ông C đã nhiều lần đòi bà Q phải trả lại đất nhưng bà Q không trả. Đến năm 2020 thì gia đình ông C đến phá hoa màu trên đất tranh chấp để lấy lại đất nên bà Q đã làm đơn trình báo đến cơ quan có thẩm quyền và yêu cầu Ủy ban nhân dân phường HC giải quyết tranh chấp đất đai giữa ông C với bà Q.

Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xét thấy:

- Theo “Giấy bán ruộng đứt” viết tay lập năm 1952, được chính quyền địa Ph xác nhận, có thể hiện nội dung **“có mười hai đám, ba mươi năm mạ ruộng hạng B”**, không ghi diện tích cụ thể, có tứ cận tiếp giáp: Đông giáp nương nước, Tây giáp khe, Nam giáp núi, Bắc giáp đường tiểu lộ. Theo sổ mục kê và bản đồ địa chính năm 2015 mười hai đám ruộng trên được thể hiện là các thửa đất số: 40, 41, 42, 50, 51, 52, 54, 56, 58, 59, 60, 67 và thông tin người sử dụng đất là ông C. Tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và nguyên đơn khẳng định thửa đất số 49, tờ bản đồ số 51, diện tích 86,6m² không nằm trong 12 thửa đất lúa gia đình ông C đang sử dụng, trên thực tế ông C vẫn đang sử dụng đủ 12 (mười hai) đám, việc ông C cho rằng thửa đất số 49 là do bà Q lấn chiếm đất của ông và tự ý kê khai thành một thửa là không có căn cứ. Như vậy tài liệu, chứng cứ là “Giấy bán ruộng đứt” mà ông C cung cấp cho tòa cũng không đủ cơ sở để xác định thửa đất số 49 là một trong mười hai thửa đất mà gia đình ông C đã mua từ năm 1952.

- Quá trình quản lý, sử dụng gia đình ông C cho rằng do không có nhu cầu sử dụng nên ông cho bà Q mượn từ năm 1981 nhưng không lập giấy tờ, ngoài lời khai của ông C không có tài liệu, chứng cứ nào chứng minh cho việc bà Q mượn

đất của ông C. Quá trình sử dụng gia đình bà Q đã kê khai với cơ quan quản lý đất đai tại địa Ph, được thể hiện tại sổ mục kê năm 1995, tên người sử dụng đất mang tên “Ú” (ông Ú là chồng bà Q), theo sổ mục kê và bản đồ địa chính 2015: Thông tin người sử dụng đất: Nguyễn Thị Q. Không tìm thấy thông tin gia đình ông C đã kê khai thửa đất số 49, tuy nhiên có thông tin tên ông C đã kê khai đối với 12 thửa đất khác của ông C.

- Về diện tích đất tăng thêm giữa hai lần kê khai (năm 1995 diện tích là 32m², một phần diện tích đất không thể hiện số thửa trên bản đồ địa chính 1995, năm 2015 diện tích là 86,6m²) là do quá trình sử dụng bà Q đã san gạt bờ dốc, dọn đá và mở rộng xung quanh dẫn đến có sự biến động về diện tích đất sử dụng.

- Về hình thể thửa đất tranh chấp: Tại phiên tòa cả hai bên đều xác định thửa đất số 49 và 12 thửa đất của ông C không giống nhau, thửa đất số 49 là loại đất BHK bà Q đang sử dụng ở vị trí thấp hơn so với 12 thửa đất là loại đất LUK ông C đang sử dụng.

- Về thời điểm phát sinh tranh chấp: Nguyên đơn Hoàng Văn C xác định thời điểm tranh chấp từ năm 1990, ông đã nhiều lần đòi bà Q trả lại đất, một số nhân chứng cũng xác định tranh chấp năm 2013, tuy nhiên theo các tài liệu, chứng cứ đã được thu thập có trong hồ sơ, không có tài liệu nào thể hiện việc tranh chấp đất tại thời điểm năm 1990 và năm 2013 đã được cấp có thẩm quyền giải quyết. Tại phiên tòa ông C cũng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào chứng minh cho thời điểm phát sinh tranh chấp. Bị đơn bà Nguyễn Thị Q xác định gia đình bà quản lý, sử dụng thửa đất tranh chấp ổn định, lâu dài từ năm 1980 cho đến năm 2020 ông C đến tranh chấp.

Quá trình giải quyết vụ án cấp sơ thẩm đã có Công văn số 272/CV-TA ngày 27/8/2025 gửi Ủy ban nhân dân phường TG về việc cung cấp thông tin đất đai để giải quyết vụ án, với nội dung:

“

- *Nguồn gốc, quá trình quản sử dụng của thửa đất số 49, tờ bản đồ số 51 có địa chỉ tại: Tổ 7, phường HC, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng?*

- *Cung cấp thông tin: Tên thửa đất, diện tích, tờ bản đồ, tên người sử dụng đất, loại đất theo bản đồ địa chính, sổ mục kê năm 1995, năm 2015?*

- *Thời điểm Ủy ban nhân dân phường nhận được đơn yêu cầu hòa giải tranh chấp đất đai giữa bà Q và ông C?*

- *Trường hợp bà Q sử dụng đất ổn định, liên tục, lâu dài mà không có tranh chấp thì có đủ điều kiện để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay không?”.*

Ngày 10/10/2025 Ủy ban nhân dân phường TG mới có Công văn số 715/UBND-KTHTĐT về việc cung cấp thông tin đất đai để giải quyết vụ án, trả lời Tòa án nhân dân khu vực 1 - Cao Bằng với nội dung cụ thể như sau:

“....

- Nguồn gốc thửa đất số 49, tờ bản đồ số 51, tại tổ 7, phường HC, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng (nay là tổ HC 7, phường TG, tỉnh Cao Bằng).

- Về thông tin thửa đất số 49, tờ bản đồ số 51 theo sổ mục kê, bản đồ địa chính năm 1995 và năm 2015

+ Theo sổ mục kê và bản đồ địa chính năm 1995 trước đây là thửa đất số 140, tờ bản đồ số 15, diện tích 32m², loại đất: Đất lúa; Thông tin người sử dụng đất: Ú. Một phần diện tích đất không thể hiện số thửa trên bản đồ địa chính 1995.

+ Theo sổ mục kê và bản đồ địa chính 2015: Thông tin người sử dụng đất: Nguyễn Thị Q, diện tích 86,6m², loại đất: BHK..

- Ngày 15/01/2021, Ủy ban nhân dân phường HC, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng tổ chức hòa giải tranh chấp đất đai giữa bà Nguyễn Thị Q và ông Hoàng Văn C theo đơn đề nghị của bà Nguyễn Thị Q, kết quả buổi hòa giải không thành.”.

Như vậy: Cấp sơ thẩm đã căn cứ vào “Giấy bán ruộng đứt” viết tay, được chính quyền địa Ph xác nhận, căn cứ vào lời khai của những người làm chứng để xác định nguồn gốc đất là của gia đình ông C và chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông C, buộc bà Q phải trả lại cho ông C diện tích đất tranh chấp là 86,6m², thuộc thửa đất số 49, tờ bản đồ số 51 là chưa đủ căn cứ vững chắc để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Theo nội dung trả lời tại Công văn số 715/UBND-KTHTĐT ngày 10/10/2025 của Ủy ban nhân dân phường TG đã xác định rõ: Về thông tin thửa đất số 49, tờ bản đồ số 51, về quá trình quản lý, sử dụng, quá trình kê khai với cấp có thẩm quyền về quản lý đất đai, về thời điểm cơ quan có thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai theo yêu cầu của người sử dụng đất, là căn cứ vững chắc để Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét khi giải quyết vụ án. Công văn số 715/UBND-KTHTĐT ngày 10/10/2025 của Ủy ban nhân dân phường TG được cung cấp sau khi cấp sơ thẩm đã xét xử xong vụ án, là tình tiết mới làm thay đổi bản chất và quyết định của bản án sơ thẩm. Do vậy, có căn cứ để sửa toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số: 52/2025/DS-ST ngày 30/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Cao Bằng.

Từ những phân tích và nhận định nêu trên xét thấy có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Q. Yêu cầu của nguyên đơn không có căn cứ nên không được chấp nhận.

[5]. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không có căn cứ để chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ. Xác nhận nguyên đơn đã nộp đủ số tiền 4.568.000 đồng (bốn triệu năm trăm sáu mươi tám nghìn đồng).

[6]. Về án phí sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

[7]. Quan điểm của Viện kiểm sát tại phiên tòa phúc thẩm: Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cao Bằng tại phiên tòa Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự: Chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Q; Sửa toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số: 52/2025/DS-ST ngày 30/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Cao Bằng. Theo hướng: Không Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hoàng Văn C; Bà Nguyễn Thị Q được tiếp tục quản lý, sử dụng diện tích đất tranh chấp là 86,6m² thuộc thửa đất số 49, tờ bản đồ số 51 có địa chỉ tại tổ HC 7, phường TG, tỉnh Cao Bằng. Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát phù hợp với nhận định của hội đồng xét xử nên cần chấp nhận.

[8]. Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Q được Tòa án chấp nhận nên bà Q không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 2, Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự:

1. Chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Q; Sửa toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số: 52/2025/DS-ST ngày 30/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Cao Bằng.

2. Căn cứ Khoản 9 Điều 26; Điều 35; Điểm c khoản 1 Điều 39; Khoản 1 Điều 147; Khoản 1 Điều 157; Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 sửa đổi bổ sung năm 2025; Căn cứ Điều 166; Điều 168; Điều 179; Điều 180; Điều 181; Điều 236 Bộ luật dân sự năm 2015; Căn cứ Điều 236 Luật đất đai năm 2024; Căn cứ Khoản 1 Điều 26, Khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

2.1. Không Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hoàng Văn C về việc buộc bị đơn bà Nguyễn Thị Q phải trả lại cho ông Hoàng Văn C diện tích đất tranh chấp là 86,6m² thuộc thửa đất số 49, tờ bản đồ số 51 (Bản đồ địa

chính năm 2015), có địa chỉ tại tổ HC 7, phường TG, tỉnh Cao Bằng và di rời toàn bộ tài sản trên phần đất tranh chấp.

Bà Nguyễn Thị Q được tiếp tục quản lý, sử dụng diện tích đất tranh chấp là 86,6m², thuộc thửa đất số 49, tờ bản đồ số 51 (Bản đồ địa chính năm 2015). Thửa đất có tứ cận tiếp giáp như sau: Phía đông giáp đất ông Hoàng Văn C; Phía bắc giáp nương nước; Phía tây giáp nương xây và đường bê tông đi vào xóm N (đường liên huyện); Phía nam giáp đất ông Hoàng Văn C. (Có sơ đồ kèm theo)

2.2. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Nguyên đơn ông Hoàng Văn C phải chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 4.568.000 đồng.

Xác nhận nguyên đơn đã nộp đủ số tiền 4.568.000 đồng (bốn triệu năm trăm sáu mươi tám nghìn đồng).

2.3. Về án phí sơ thẩm: Ông Hoàng Văn C phải nộp 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) án phí Dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật. Xác nhận ông C đã nộp tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm 300.000đ theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000851 ngày 24 tháng 10 năm 2023 tại Thi hành án dân sự tỉnh Cao Bằng.

3. Về án phí phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Q không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Cao Bằng;
- TAND khu vực 1 – Cao Bằng;
- Phòng THADS khu vực 1 – Cao Bằng;
- Thi hành án dân sự tỉnh 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**

Nguyễn Thị Vân K