

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH CAO BẰNG**

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

Bản án số:13/2026/DS-PT
Ngày: 26/01/2026.
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: Ông Vi K D

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị N

Bà Tô Thị Thuý N

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

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cao Bằng tham gia phiên tòa: Bà Luyện Thị Thu H - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 01 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cao Bằng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 06/2025/TLPT-DS ngày 21/10/2025 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 31/2025/DS-ST ngày 17 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: 05/2025/QĐ-PT ngày 04 tháng 12 năm 2025, giữa các đŭ sự:

- Nguyên đơn: Bà Nông Thị B; sinh năm: 1962

Địa chỉ: Tổ dân phố N, phường T P, tỉnh Cao Bằng. (Có mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thanh D, sinh năm 1988 Nơi ĐKKHKT: Tổ dân phố N, phường T P, tỉnh Cao Bằng.

Địa chỉ: Xóm BB, xã BL, tỉnh Cao Bằng. (Có mặt).

- Bị đơn: Phạm Thị Y, sinh năm 1938.

Địa chỉ: Tổ dân phố N, phường T P, tỉnh Cao Bằng. (Vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Phùng Thị U, sinh năm 1965

Địa chỉ: Tổ dân phố S 7, phường T P, tỉnh Cao Bằng. Có mặt.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Đắc Thực - Luật sư Văn phòng Luật sư thuộc Công ty Luật TNHH Minh Thư thuộc Đoàn Luật sư TP Hà Nội. (Có mặt)

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:* Bà Trần Ngọc L – Luật sư Văn phòng Luật sư Nguyễn Đình thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Cao Bằng. Địa chỉ: SN 49, tổ dân phố S 12, phường T P, tỉnh Cao Bằng.(Có mặt).

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

1. Ủy ban nhân dân phường T P, tỉnh Cao Bằng.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Anh Tuấn - Chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường T P, tỉnh Cao Bằng, (Vắng mặt - có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

2. Bà Nguyễn Thanh Tr, sinh năm 1984.

Địa chỉ: Tổ dân phố Bến Đò, phường T P, tỉnh Cao Bằng. (Có mặt)

3. Bà Nguyễn Thị HƯ', sinh năm 1986 (Vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ dân phố Hào Lịch, phường T P, tỉnh Cao Bằng

4. Bà Nguyễn Thanh D, sinh năm 1988 (Có mặt)

Địa chỉ: Xóm BB, xã BL, tỉnh Cao Bằng.

5. Bà Lê Thị Hai, sinh năm 1978 (Có mặt)

6. Ông Nông Quốc K, sinh năm 1970 (Có mặt)

Cùng địa chỉ: Tổ dân phố N, phường T P, tỉnh Cao Bằng

- *Người làm chứng:*

1. Bà Phạm Thị Nh, sinh năm 1946

2. Bà Đàm Thị Ng, sinh năm 1942

3. Bà VƯ' Thị V, sinh năm 1954

4. Ông Phạm Văn T, sinh năm 1954

5. Bà Bùi Thị V, sinh năm 1943

6. Ông Phạm Văn Đ, sinh năm 1950

7. Bà Phạm Thị Qu, sinh năm 1953

8. Ông Phạm Văn Th, sinh năm 1947

9. Bà Đỗ Thị H, sinh năm 1967

10. Bà Hoàng Thị Q, sinh năm 1970

Cùng địa chỉ: Tổ dân phố N, phường T P, tỉnh Cao Bằng.

11. Nguyễn Thị S, sinh năm 1960

Địa chỉ: Tổ dân phố Hồng Quang 1, phường T P, tỉnh Cao Bằng.

(Những người làm chứng đều vắng mặt)

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn - Nông Thị B.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, các biên bản hòa giải phía nguyên đơn Nông Thị B trình bày:

Gia đình bà có khu đất rừng thuộc địa phận Khau Vũ với diện tích hơn 917m², nằm trong thửa đất 202, thuộc tờ bản đồ 13 do ông cha để lại, chồng của bà là Nguyễn Trọng Thự (đã chết) là người thừa kế, cuối những năm 1950 đầu năm 1960 gia đình bà đã góp toàn bộ trâu, bò, ruộng, rẫy đất rừng vào tập thể do Hợp tác xã (HTX) quản lý, trong đó nhiều hộ được sử dụng đất đôi của gia đình bà để canh tác. Đến cuối năm 1980 đầu năm 1990, HTX ruộng, rẫy của ai người đó lấy lại trong đó có cả đất những hộ gia đình làm trên đất rẫy của gia đình bà đều tự nguyện trả lại cho gia đình bà. Chỉ còn có bà Y người cùng xóm có đến xin vợ chồng bà tiếp tục canh tác cải thiện đời sống vì gia đình khó khăn, bà Y có nói là “cho bà làm để giữ đất cho gia đình” khi gia đình cần lấy bà trả lại. Khi tranh chấp xảy ra thì bà có gửi đơn yêu cầu xóm hòa giải với diện tích rẫy cho bà Y xin canh tác nhờ khoảng 900m². Vị trí lô đất cho bà Y xin canh tác: phía đông, phía nam giáp gia đình bà, phía tây giáp đường bê tông xóm, phía bắc giáp đất Lê Quang Đức (vợ là Đàm Thị Nga) và Hoàng Đức Cảnh (vợ là Phạm Thị Quảng), có chiều dài khoảng 80m, chiều rộng có đoạn 5m, có đoạn 15m.

Trong thời gian bà Phạm Thị Y xin làm canh tác đất, gia đình bà cũng nhiều lần nhắc nhở bà Y trả lại đất cho gia đình nhưng bà Y cứ kéo dài năm này qua năm khác, thỏa thuận bằng mồm, không có giấy tờ, không hạn định thời gian, không thu lợi tức. Để phân định lô đất khoảng hơn 900m² với diện tích gia đình, bà đã chủ động đào hào ngăn cách phần đất mình với các hộ liền kề cũng như phần đất mà bà Phạm Thị Y xin canh tác. Ngày 25/5/2021, khi con trai bà Y là Nông Văn K đi phát cỏ phần đất xin canh tác, lại phát lấn chiếm sang phần đất của gia đình bà đang canh tác với diện tích 83,7m², thì con gái Nguyễn Thanh Tr đi rẫy bắt gặp và nhắc nhở thì K chửi bới giở thói côn đồ, đồng thời ông K tiếp tục lấn chiếm thêm 45,6m² (Gồm đất sạt lở và không sạt lở) thuộc quyền quản lý của gia đình bà liền kề với phía đông thửa đất mà bà Y đã xin canh tác nên hai gia đình xảy ra tranh chấp và gia đình bà quyết định không cho gia đình bà Y mượn đất để canh tác nữa.

Ngày 04/6/2021, bà làm đơn đề nghị xóm giải quyết, xóm tổ chức hòa giải có sự chứng kiến của người cao tuổi, người làm rẫy xung quanh, người uy tín của xóm, người biết lịch sử mảnh đất này, đi đến hiện trường lô đất 900m², những người có mặt tại hiện trường lô đất chưa ai nói gì cả, bà Y lúc đấy hoàn toàn mình mẫn và khỏe mạnh đã tự nguyện nói trả lại đất cho gia đình bà “Đất của nó thì trả lại cho nó lá”. Bà Y đã công nhận là đất tổ của ông Nguyễn Trọng Thự (đã chết), sau đó tổ hòa giải nói với bà là nể bà Y có tấm lòng chân thật, để lại cho bà Y phần cuối hơi dốc có nhiều bụi tre to giáp đất ông Đức và ông Cảnh khoảng hơn 300m², còn lại phần giữa phần đất bà Y từng canh tác thì bà B sử dụng diện tích 494,9m², bà hoàn toàn nhất trí rồi xác định phần ranh giới từ gốc tre gai to trở xuống thẳng đường bê tông có cây thông làm mốc giữa hai bên gia đình rồi xuống nhà văn hóa xóm N làm biên bản, bà Y vui vẻ ký vào biên bản, hẹn thời gian trả lại đất vào cuối năm 2021, sáng hôm sau bà đã nhờ người đi đào hào ngăn cách, gia đình bà Y, ông K, bà Hai không có ý kiến gì. Sau khi gia đình bà Y thu hết toàn bộ cây cối xong thì bà đã tiến hành rào và trồng cây keo trên phần đất, diện tích 494,9m² mà bà Y

đã trả. Gần 06 tháng sau bà Y lật mặt cho con trai Nông Quốc K đi nhổ hết cây keo mà bà đã trồng trên phần đất đã trả và tự ý chặt một số cây keo mà bà đã trồng lâu năm, cách đường hào 6m².

Hai bên lại có đơn gửi vào xóm hòa giải đợt 2 nhưng không thành, bà lại gửi đơn vào Ủy ban nhân dân (UBND) xã Hoàng Tung, huyện Hòa An để hòa giải nhưng cũng không thành công. Bà lại gửi đơn tiếp vào UBND huyện Hòa An sau khi xác minh và các quy định của pháp luật, Chủ tịch UBND huyện Hòa An trả lời: Kết quả thẩm tra xác minh của Phòng Tài nguyên và môi trường đối với các hộ trước đây đã được gia đình bà B cho canh tác nhờ, những người cao tuổi xóm N, Biên bản hòa giải xóm N, UBND xã Hoàng Tung cho thấy phần đất tranh chấp giữa bà B và bà Y là một phần của thửa số 202, tờ bản đồ số 13 bản đồ địa chính xã Hoàng Tung, diện tích 494,9m² có nguồn gốc là của gia đình ông Nguyễn Trọng Thự. UBND đề nghị bà có đơn khởi kiện lên TAND huyện Hòa An xem xét và giải quyết theo quy định của pháp luật.

Do vậy, bà đề nghị Tòa án xem xét và yêu cầu bà Y trả lại toàn bộ số diện tích 900m² mà bà Y xin canh tác nhờ của gia đình, phần đất tranh chấp thuộc thửa đất số 202 tờ bản đồ 13.

Tại bản tự khai, biên bản hòa giải và lời khai tiếp theo có tại hồ sơ vụ án phía người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn trình bày: Theo như lời bà Y thì bà Y và bà B không có quan hệ anh em, họ hàng chỉ là quan hệ hàng xóm. Diện tích đất tranh chấp hiện tại tại khu đồi Khau Vũ, xóm N, Hoàng Tung, Hòa An, Cao Bằng có nguồn gốc là đất đồi bỏ hoang không ai sử dụng, đến năm 1971 bà Y có khai phá một phần đất có diện tích khoảng hơn 1.000m² giáp với con đường mòn, nằm trong khu đồi Khau Vũ để canh tác trồng đỗ xanh, phần đất khai phá đã được bà Y cắm cọc tre làm ranh giới với những thửa đất giáp ranh. Sau khi khai phá, hàng năm bà Y vẫn tiếp tục trồng các loại cây hoa màu (đỗ, khoai, sắn) trên thửa đất. Đến năm 1998 sau khi con trai bà Y lấy vợ, bà Y đã giao toàn bộ diện tích đất này cho con trai là anh Nông Quốc K và con dâu là chị Lê Thị Hai tiếp tục quản lý, sử dụng và canh tác. Sau khi được bà Y giao đất, từ năm 1998 đến năm 2000 vợ chồng anh K, chị Hai đã sử dụng thửa đất rẫy này để trồng ngô sắn, đến năm 2001 khi có dự án trồng rừng vợ chồng anh K đã trồng keo và thông trên phần đất này và vẫn quản lý, phát quang cây hàng năm, không xảy ra tranh chấp với ai, đến tháng 5/2021 bà B cho rằng anh K phát lấn sang đất rẫy của nhà bà B, dẫn đến xảy ra tranh chấp. Việc tranh chấp đã qua hòa giải tại xóm N, xã Hoàng Tung và UBND huyện Hòa An nhưng không đạt kết quả.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà Y có ý kiến: Bà Y là người trực tiếp khai phá diện tích đất hơn 1.000m² tại khu đồi Khau Vũ từ năm 1972 - 1973, gia đình bà đã có quá trình quản lý, sử dụng đất lâu dài, ổn định, liên tục, không xảy ra tranh chấp với ông Nguyễn Trọng Thự (chồng bà B), không có việc bà Y mượn đất gia đình của bà B. Vì vậy, bà Y không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của bà B. Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn đề nghị Tòa án xem xét công nhận diện tích thửa đất gia đình bà đang quản lý sử dụng nằm trong thửa đất

số 202, tờ bản đồ 13 thuộc quyền quản lý, sử dụng hợp pháp của gia đình bà Y và bác yêu cầu khởi kiện của bà B.

Tại phiên tòa: Phía nguyên đơn đưa ra các yêu cầu:

Thứ nhất: Xác định rõ phần đất diện tích 793,3m² là tài sản thuộc quyền sử dụng hợp pháp của gia đình bà B và sau khi tan Hợp tác xã (HTX) chỉ cho bà Y sử dụng tạm thời chứ không có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất;

Thứ hai: Xác định phần đất có diện tích 83,7m² và phần đất có diện tích 45,6m² (gồm đất sạt lở và không sạt lở) do ông Nông Quốc K tự ý lấn chiếm, đề nghị Tòa án công nhận quyền sử dụng hợp pháp của gia đình bà B;

Thứ ba: Xem xét hành vi xâm phạm tài sản của ông Nông Quốc K (Tự ý chặt lấy cây keo) và buộc gia đình bà Y bồi thường giá trị tài sản bị thiệt hại;

Thứ tư: Buộc gia đình bà Phạm Thị Y trả lại quyền sử dụng toàn bộ diện tích mà gia đình bà B đã cho mượn (793,3m²), chấm dứt hành vi chiếm giữ trái phép, trả lại quyền sử dụng đất cho gia đình bà B;

Thứ năm: Đề nghị Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời nếu bị đơn có dấu hiệu tiếp tục huỷ hoại đất hoặc tài sản trên đất của gia đình bà B.

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và đề nghị Tòa án công nhận quyền sử dụng hợp pháp của bị đơn tại phần đất tranh chấp có diện tích 946,7m².

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thanh Tr, Nguyễn Thị HU, Nguyễn Thanh D cùng trình bày: Từ khi còn nhỏ các bà đã được nghe bố mẹ, hàng xóm nói phần đất đang tranh chấp là thuộc quyền quản lý của gia đình bà B. Ông bà, tổ tiên từ ngày xưa đã canh tác trên mảnh đất đó. Sau tan HTX năm 1990, bà Y xin gia đình bà B được trồng nhờ đỡ trên mảnh đất rẫy của gia đình. Sau 01 năm ông Thụ mất (2019), con trai của bà Y là Nông Quốc K ngang nhiên phát cây sang phần đất gia đình bà B đang sử dụng và nói là đất của bà Y nên đến năm 2021, bà B đã bảo bà Y trả lại đất đã xin mượn làm. Nay những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Nông Thị B

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Hai và ông Nông Quốc K trình bày: Từ năm 1998 được mẹ là Phạm Thị Y giao cho canh tác phần đất có diện tích khoảng 1000m², đến năm 2001 thì hai vợ chồng tiến hành trồng cây lâu năm như cây keo, cây thông trên phần đất. Từ lúc được giao quản lý đến năm 2021 không thấy gia đình bà B nói gì về việc trả đất và cũng không tranh chấp với vợ chồng ông bà nên ông bà không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và nhất trí theo ý kiến của người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn.

Người làm chứng bà Phạm Thị Nhính trình bày: Bà sinh ra và lớn lên ở N, bà được canh tác tại chỗ đất gần khu đất tranh chấp từ năm 1979 đến năm 1990, thời điểm bà canh tác thì cũng đã thấy bà Y canh tác tại chỗ đất tranh chấp. Việc bà Y đến xin đất bà B để canh tác thì bà không được trực tiếp chứng kiến nhưng do bà B có nói với bà như vậy. Sau đó xảy ra tranh chấp xóm đã hòa giải ngày 04/6/2021 thì bà Y đồng ý trả lại phần đất tranh chấp.

Người làm chứng VU Thị Vành trình bày: Theo bà biết là đất của ông Nguyễn Trọng Đạt là bố đẻ của ông Nguyễn Trọng Thự (là chồng của bà B) quá trình canh tác từ trước đến nay trước đây tại các phần đất xung quanh khu đất tranh chấp nhiều hộ gia đình xin để canh tác và bà cũng thấy bà Y canh tác tại khu đất tranh chấp từ năm 1976, tuy nhiên khi tan HTX đất của ai thì người đó quản lý, bà có được nghe kể lại là bà Y có đến xin gia đình bà B để tiếp tục canh tác.

Người làm chứng Đàm Thị Nga trình bày: Bà lớn lên ở xóm N, lúc còn bé thì đã biết được cả khu đồi Khau Vũ là của gia đình bà B, sau đó bà thoát ly đi công tác ở Thái Nguyên nên bà không biết bà Y canh tác tại chỗ đất tranh chấp từ khi nào.

Người làm chứng Nguyễn Thị Sợi trình bày: Bà là em gái của ông Nguyễn Trọng Thự, lúc còn bé đã biết được cả khu đồi Khau Vũ là của gia đình bà. Khi HTX tan rã mỗi lần bà về chơi tại nhà ông Thự thì đều được nghe nói là bà Y có đến xin mượn canh tác.

Người làm chứng ông Phạm Văn Đáp trình bày: Năm 1971 ông biết là gia đình bà Y đến khai phá và canh tác đến nay, nếu đất là của gia đình bà B thì tại sao thời điểm đấy ông Nguyễn Trọng Thự còn sống sao lại không có ý kiến gì về việc gia đình bà Y đến canh tác.

Những người làm chứng bà Phạm Thị Quảng, Phạm Văn Thử, Đỗ Thị Hiện và Hoàng Thị Quế trình bày: Đều có ý kiến phần đất tranh chấp có thấy bà Y canh tác từ khoảng năm 1970, 1971 cho đến nay.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp của bị đơn trình bày: Với yêu cầu khởi kiện của bà Nông Thị B yêu cầu Tòa án buộc bị đơn bà Phạm Thị Y trả lại quyền sử dụng đất cho gia đình nguyên đơn với diện tích 946,7m² nằm trong thửa đất số 202, tờ bản đồ số 13, diện tích 9.174m² tại xóm N, phường T P, tỉnh Cao Bằng. Về vấn đề này phía người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn có một số ý kiến sau:

Thứ nhất, về nguồn gốc và quá trình quản lý sử dụng đất: Diện tích đất tranh chấp hiện nay có nguồn gốc là đất đồi bỏ hoang không ai sử dụng, đến năm 1971 bà Y có khai phá một phần đất có diện tích khoảng 1000m² giáp với con đường mòn nằm trong khu đồi Khau Vũ để canh tác trồng đỗ xanh tăng gia, phần đất khai phá đã được bà Y cắm cọc tre làm ranh giới với những thửa đất giáp ranh. Sau khi khai phá hàng năm bà Y vẫn tiếp tục sử dụng khu đất trên để trồng các cây hoa màu (đỗ, khoai, sắn) cho đến năm 1998 sau khi con trai lấy vợ, bà Y đã giao diện tích đất này cho con trai là ông Nông Quốc K và con dâu là bà Lê Thị Hai tiếp tục quản lý và canh tác. Từ khi được bà Y giao đất vợ chồng anh K, chị Hai đã sử dụng khu đất rẫy để trồng ngô sắn, đến năm 2001 khi có dự án trồng rừng vợ chồng anh K đã trồng keo, thông trên phần đất này và vẫn quản lý, phát quang cây hàng năm không xảy ra tranh chấp với ai, đến năm 2020 ông K, bà Hai đã tiến hành khai thác các cây keo trồng trên đất, hiện nay trên diện tích đất tranh chấp vẫn còn các tài sản của bị đơn là các cây trồng như thông, tre do gia đình bị đơn trồng. Thửa đất của bà Y với các hộ giáp ranh đều có ranh giới rõ ràng, trong đó phần giáp ranh với gia đình bà B giữa hai bên đã có ranh giới là bờ ta luy đất của bà Y ở phần thấp

hơn đất của bà B, đối với phần đất bằng thì giữa hai bên đã có đào đường hào và có cây keo làm mốc ranh giới, từ khi có ranh giới giữa hai bên đều canh tác theo ranh giới đó và không xảy ra tranh chấp cho đến năm 2021.

Với nguồn gốc từ việc khai phá và quá trình quản lý sử dụng đất từ năm 1971 đến đến khi phát sinh tranh chấp vào năm 2021 đã là 50 năm của bà Y là phù hợp với lời trình bày của những người làm chứng sống lâu năm tại xóm N tại Tòa án trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án như: Ông Phạm Văn Đáp; Lời khai của bà Phạm Thị Quảng là người có đất giáp ranh với phần đất tranh chấp; bà Hoàng Thị Quế; Ông Phạm Văn Thử; bà Đỗ Thị Hiệ. Lời khai của những người làm chứng nêu trên đều xác nhận việc gia đình bà Y là người trực tiếp canh tác, quản lý sử dụng đất từ trước đến nay. Ngoài ra, việc trên đất tranh chấp có tài sản của gia đình bà Y là 10 bụi tre, 9 cây thông cũng đã được các bên thừa nhận tại buổi xem xét thẩm định tại chỗ và được ghi nhận tại BB xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án ngày 12/6/2025.

Thứ hai, Bà B cho rằng thửa đất đang tranh chấp là đất của tổ tiên gia đình chồng bà để lại, sau đó đã góp vào HTX và do HTX quản lý, khi sắp tan HTX thì bà Y mới canh tác. Sau khi HTX tan gia đình bà B đã đến nhận lại đất thì gia đình bà Y mới lên xin gia đình bà B để canh tác từ năm 1990 đến nay nhưng không cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng minh đất có nguồn gốc của gia đình bà, không chứng minh được việc đã góp đất vào HTX và nhận lại đất. Tại sổ mục kê lưu trữ tại UBND xã Hoàng Tung (nay là phường T P) từ năm 2008 cũng không có tên hộ ông Nguyễn Trọng Thự, bà Nông Thị B đăng ký đối với thửa đất số 202, tờ bản đồ số 13, hiện nay thửa đất vẫn thuộc quản lý của UBND phường trong sổ mục kê.

Bà B cũng không cung cấp được giấy tờ, tài liệu nào có nội dung về việc chồng bà là ông Nguyễn Trọng Thự cho bà Y mượn đất để canh tác nhờ vào năm 1990, còn bà Y khẳng định không có việc bà mượn đất của ông Thự để canh tác vào năm 1990, đất do bà khai hoang và gia đình bà vẫn quản lý, sử dụng liên tục, ổn định từ trước đến nay. Bên cạnh đó, trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án và tại phiên tòa hôm nay bà B cũng thừa nhận việc mình chưa từng có quá trình được trực tiếp canh tác trên đất, theo bà B thì bà Y là người trực tiếp canh tác trên đất từ năm 1990 đến nay, những người làm chứng do bà B đề nghị tham gia tố tụng như bà Phạm Thị Nhính, bà VU Thị Vành, bà Nguyễn Thị Sỏi đều có lời trình bày xác nhận việc có thấy bà Y canh tác trên đất tranh chấp từ những năm 1990, các bà cho là việc bà Y canh tác trên đất là do mượn đất của bà B nhưng đều không phải là người trực tiếp chứng kiến việc mượn đất giữa bà Y với ông Thự mà chỉ đều được nghe gia đình bà B hoặc người khác kể lại. Bà B cũng thừa nhận các tài sản cây trồng trên đất tranh chấp hiện nay là của gia đình bà Y, khi ông K, bà Hai tiến hành khai thác cây keo trồng trên đất bà không có ý kiến phản đối. Bà B cho là đất của bà cho mượn nhưng từ năm 1990 cho đến khi ông Thự chết rồi cho đến khi ông K khai thác cây trồng trên đất gia đình ông Thự, bà B hoàn toàn không có ý kiến gì về việc đòi lại đất từ bà Y, không làm đơn yêu cầu chính quyền địa phương giải quyết cho đến năm 2021 là đã mặc nhiên thừa nhận quá trình quản lý sử dụng của gia đình bà Y đối với phần đất tranh chấp với thời gian trên 30 năm mà không có tranh chấp. Căn cứ vào điều kiện xác lập quyền sở hữu theo thời hiệu được quy định tại

Bộ luật Dân sự theo từng giai đoạn như Điều 247 Bộ luật Dân sự 2005, Điều 236 Bộ luật Dân sự 2015 thì bà Y đủ điều kiện để công nhận quyền sử dụng đất tại phần đất tranh chấp này.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1 - Cao Bằng phát biểu ý kiến:

Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử vụ án, Thư ký phiên tòa và các đấng trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng với quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nông Thị B. Về án phí: nguyên đơn bà Nông Thị B được miễn án phí dân sự sơ thẩm theo quy định. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: bà Nông Thị B phải chịu theo quy định của pháp luật.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 31/2025/DS-ST ngày 17/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Cao Bằng đã tuyên xử như sau:

Căn cứ khoản 9 Điều 26; điểm a, khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, khoản 1 Điều 157, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Căn cứ Điều 236 Bộ luật Dân sự 2015; Căn cứ các Điều 12, Điều 138, Điều 171, Điều 176, Điều 236 Luật đất đai năm 2024; Căn cứ điểm đ, khoản 1 Điều 12, khoản 1 Điều 26 Nghị quyết 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: Bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nông Thị B về việc tranh chấp quyền sử dụng đất đối với bị đơn bà Phạm Thị Y.

Công nhận quyền sử dụng đất của bà Phạm Thị Y, sinh năm 1938, địa chỉ: Tổ dân phố N, phường T P, tỉnh Cao Bằng đối với phần đất tranh chấp có diện tích là 946,7m² có địa chỉ tại địa danh đồi Khau Vũ thuộc Tổ dân phố N, phường T P, tỉnh Cao Bằng.

Có tứ cận: Phía đông: Giáp thửa đất của bà Nông Thị B; Phía tây: Giáp thửa đất của bà Đàm Thị Nga; Phía nam: Giáp đường bê tông; Phía bắc: Giáp thửa đất của bà Phạm Thị Quảng và bà Đàm Thị Nga.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm ngày 26/9/2025 bà Nông Thị B kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm; ngày 06/01/2026, bà Nông Thị B có đơn thay đổi, bổ sung kháng cáo, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm trả hồ sơ về Tòa án cấp sơ thẩm xét xử lại vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn: Giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo đề nghị Hội đồng xét xử xem xét hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp nguyên đơn: Nhất trí quan điểm của nguyên đơn, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm huỷ bản án sơ thẩm.

Đại diện theo uỷ quyền bị đơn: Không nhất trí với nội dung kháng cáo của nguyên đơn. Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Cao Bằng.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp bị đơn: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bên bị đơn: Đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm đã tuyên.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bên nguyên đơn: Đề nghị huỷ bản án sơ thẩm đã tuyên.

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

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.

Về đường lối giải quyết vụ án: Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà Nông Thị B, giữ nguyên quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm số:31/2025/DS-ST ngày 17/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Cao Bằng.

Sau khi nghiên cứu hồ sơ và thẩm tra chứng cứ tại phiên tòa, nghe lời trình bày của các đŭ 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] 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, thẩm định, và hòa giải, trình tự và thủ tục phiên tòa sơ thẩm. Đơn kháng cáo của nguyên đơn nộp trong thời hạn luật định, thay đổi, bổ sung nội dung đơn kháng cáo đúng quy định. Nguyên đơn được miễn nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét nội dung đơn kháng cáo và các căn cứ kháng cáo của nguyên đơn:

Về nguồn gốc và quá trình sử dụng thửa đất tranh chấp:

Các bên đều thừa nhận, năm 2021 giữa hai gia đình xảy ra tranh chấp, nguyên đơn cho rằng do ông K phát lẩn lên phía trên vào phần đất của nguyên đơn nên hai bên xảy ra tranh chấp, còn bị đơn cho rằng ông K chỉ đang thực hiện việc canh tác và sử dụng tại phần đất mà bị đơn đã khai hoang và canh tác liên tục từ trước tới nay. Bà Nông Thị B làm đơn khởi kiện đòi lại phần đất có diện tích như trên vì bà cho rằng đây là phần đất thuộc về khu đất của gia đình ông Thự nhưng bà Y đến xin canh tác từ những năm 1990.

Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 12/6/2025 tại chỗ đất tranh chấp

giữa hai gia đình thể hiện: Chỗ đất tranh chấp nằm trong thửa đất số 202 tờ bản đồ số 13, có địa danh đồi Khau Vũ thuộc Tổ dân phố N, phường T P, tỉnh Cao Bằng. Theo Biên bản xác minh ngày 12/6/2025 tại UBND xã Hoàng Tung cũ thì thửa đất số 202 tờ bản đồ số 13 thuộc quyền quản lý, sử dụng của UBND xã Hoàng Tung cũ (Nay là UBND phường T P, tỉnh Cao Bằng)

Về tứ cận của chỗ đất tranh chấp được xác định như sau: Phía đông: Giáp thửa đất của bà Nông Thị B; Phía tây: Giáp thửa đất của bà Đàm Thị Nga; Phía nam: Giáp đường bê tông; Phía bắc: Giáp thửa đất của bà Phạm Thị Quảng và bà Đàm Thị Nga.

Diện tích cụ thể của thửa đất tranh chấp theo sơ đồ trích đo địa chính khu đất của Trung tâm điều tra, đo đạc, quy hoạch tài nguyên nông lâm nghiệp Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Cao Bằng cung cấp là 946,7m².

Bà Nông Thị B khởi kiện yêu cầu đòi lại quyền sử dụng phần đất tranh chấp vì Bà cho rằng đây là phần đất của gia đình khi còn trong thời kỳ HTX thì các hộ dân trong xóm, trong đó có gia đình bị đơn bà Y đến xin canh tác trồng màu để cải thiện cuộc sống. Sau khi HTX tan rã thì các hộ dân đã trả lại các phần đất cho gia đình Bà nhưng chỉ duy nhất gia đình bị đơn xin gia đình nguyên đơn tiếp tục canh tác. Nay hai gia đình đã xảy ra tranh chấp nên gia đình Bà không đồng ý cho phía bị đơn canh tác nữa. Còn phía bà Y cho rằng đây là đất của gia đình đã khai hoang và quản lý canh tác từ những năm 1971 cho tới nay, gia đình đã thực hiện việc quản lý tại phần đất tranh chấp như cải tạo trồng màu, trồng cây thông, cây keo và trồng tre.

Hiện trạng chỗ đất tranh chấp là dải đất có sự tác động của con người tạo thành một địa hình khá bằng phẳng so với các phần đất xung quanh, có bờ ta luy ngăn cách so với phần đất phía trên (Phía đông). Theo ý kiến của những người làm chứng Phạm Văn Đáp, Phạm Thị Quảng, Hoàng Thị Quế, Phạm Văn Thứ, Đỗ Thị Hiện đều xác nhận là hàng năm thấy gia đình bà Y canh tác tại chỗ đất tranh chấp trước khi HTX tan rã 1989- 1990. Ngay cả những người làm chứng Phạm Thị Nhính, VU Thị Vành, Nguyễn Thị Soi, Nguyễn Thị Duyên cũng xác nhận là gia đình bà Y canh tác nhưng là do bản thân bà Y đến xin gia đình bà B để canh tác cải thiện cuộc sống. Còn phía bị đơn cho rằng phần đất này gia đình Bà đã khai hoang, quản lý canh tác trong thời kỳ HTX từ những năm 1971 nhưng không có tài liệu gì để chứng minh. Tuy nhiên phía bà B cũng đã thừa nhận là gia đình bà Y canh tác từ sau khi HTX tan rã cho đến thời điểm tranh chấp năm 2021. Như vậy, đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh được quy định tại Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự, từ đó có thể khẳng định từ sau khi HTX tan rã khoảng những năm 1989 - 1990 thì gia đình bà Y đã quản lý canh tác diện tích đất tranh chấp đến năm 2021 thì giữa hai gia đình xảy ra tranh chấp.

Việc bà B cho rằng bà Y có quá trình quản lý và canh tác, sử dụng tại phần đất tranh chấp là do phía bà Y đến xin mượn canh tác vào những năm 1990, diện tích mà bà Y đến xin canh tác ban đầu là 793,3m², gia đình thừa nhận là không có bất kỳ văn bản hay hợp đồng chuyển nhượng nào mà chỉ có lời nói của ông Nguyễn Trọng Thự và bà Y trong đó có bà B và các con có mặt chứng kiến sự việc. Hội

đồng xét xử thấy rằng, phía bà B đã thừa nhận là phía bà Y có quá trình quản lý canh tác tại phần đất tranh chấp từ những năm 1990 cho đến năm 2021 là sự thật, phía bà B không có giấy tờ nào để chứng minh cho việc nguồn gốc thửa đất là của gia đình Bà. Điều này được thể hiện tại Sổ mục kê đất năm 2008 hiện đang lưu trữ tại UBND phường T P thì thửa đất số 202 tờ bản đồ số 13, chủ sử dụng đất vẫn thuộc quyền quản lý của UBND phường T P, chưa giao cho hộ gia đình, cá nhân nào quản lý sử dụng. Tuy nhiên, UBND phường T P chưa thực hiện quyền quản lý, sử dụng trên thực tế đối với thửa đất này, trên thực tế thì các hộ dân đã thực hiện việc quản lý, sử dụng và canh tác trên từng phần đất của thửa đất 202 từ sau khi HTX giải thể, trong đó có gia đình bà Nông Thị B và gia đình bà Phạm Thị Y. Đồng thời phía bà Nông Thị B cũng không cung cấp được giấy tờ hay tài liệu nào chứng minh được việc bà Phạm Thị Y đến xin mượn đất canh tác vào những năm 1990 mà chỉ căn cứ vào Biên bản hoà giải tại xóm N, xã Hoàng Tung trước đây vào ngày 04/6/2021 có nội dung là tại buổi hoà giải bà Y nhất trí trả đất, ngoài ra phía bà B không có bất kỳ tài liệu nào khác để chứng minh. Những người làm chứng Phạm Thị Nhính, Đàm Thị Nga, VU Thị Vành, Nguyễn Thị Sỏi, đều có lời trình bày là thấy bà Y canh tác tại chỗ đất tranh chấp còn việc bà Y đến xin mượn đất của ông Nguyễn Trọng Thự để canh tác thì cũng chỉ nghe kể lại chứ không được trực tiếp chứng kiến.

Phía bà B cho rằng cả khu đồi Khau Vũ trước đây là của ông Nguyễn Trọng Đạt cho vào HTX, trong thời kỳ HTX thì các hộ gia đình đến xin mượn canh tác. Khi HTX giải thể thì gia đình bà Y mới đến xin mượn canh tác đến năm 2021, bà B trình bày là bà Y đến xin mượn canh tác trồng màu để cải thiện cuộc sống gia đình với diện tích ban đầu là 793,3m², sau đó lần chiếm thêm nên tổng diện tích tranh chấp là 946,7m² thì trong khoảng thời gian từ năm 1990 đến năm 2021, phía bà B không có tài liệu nào chứng minh cho việc gia đình Bà đã yêu cầu gia đình bà Y trả lại đất. Nhất là vào khoảng những năm 2000 - 2001 khi có dự án Pam thì gia đình bà Y đã trồng cây lâu năm trên phần đất này. Ngay cả khi vào năm 2020, gia đình bà Y khai thác cây thì phía bà B cũng không có ý kiến gì về việc đòi lại đất mà chỉ đến khi bà B cho rằng gia đình bà Y phát lấn sang phần đất giáp ranh của bà thì mới làm đơn khởi kiện yêu cầu trả lại.

Căn cứ biên bản xác minh ngày 22/8/2025 tại UBND phường T P thửa đất số 202, tờ bản đồ số 13 địa danh Khau Vũ thuộc tổ dân phố N, phường T P, tỉnh Cao Bằng theo sổ mục kê năm 2008 là loại đất có rừng tự nhiên phòng hộ (RPN), theo sổ mục kê năm 2011 thì thửa đất trên là loại đất bằng trong cây hàng năm khác (BHK). Theo bản đồ quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 của UBND huyện Hoà An (Cũ) là đất quy hoạch trồng cây lâu năm và sau khi giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất bằng bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật thì người dân đủ điều kiện để đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất. Như vậy, phía bà Y đã quản lý, canh tác đối với phần đất tranh chấp hơn 30 năm, theo quy định tại Điều 236 Bộ luật dân sự 2015 thì gia đình Phạm Thị Y có quyền quản lý, sử dụng phần đất tranh chấp.

Về nội dung kháng cáo Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm có sai lầm nghiêm trọng khi áp dụng Điều 236 Bộ luật dân sự năm 2015 để công nhận quyền sử dụng đất

cho gia đình bà Phạm Thị Y: Hội đồng xét xử, thấy rằng Toà án cấp sơ thẩm đã áp dụng đúng pháp luật. Theo hồ sơ vụ án Bà Phạm Thị Y đã quản lý, sử dụng diện tích đất tranh chấp từ năm 1971 và sau khi Hợp tác xã giải thể khoảng năm 1989-1990 đến năm 2021 là đã trên 30 năm. Do đó, việc Toà án cấp sơ thẩm áp dụng Điều 236 Bộ luật dân sự để công nhận quyền sử dụng đất cho gia đình bà Phạm Thị Y là đúng quy định pháp luật.

Về việc Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm công nhận quyền sử dụng đất cho gia đình bà Phạm Thị Y là vượt quá yêu cầu khởi kiện: Hội đồng xét xử, thấy rằng trong hồ sơ thể hiện ý kiến người đại diện theo uỷ quyền đề nghị Toà án xem xét công nhận diện tích thửa đất gia đình bà Y đang quản lý, sử dụng nằm trong thửa đất số 202, tờ bản đồ số 13 thuộc quyền quản lý, sử dụng hợp pháp của gia đình bà Y. Do vậy, Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm đã công nhận quyền sử dụng đất cho gia đình bà Phạm Thị Y là giải quyết đúng quy định pháp luật.

Về việc thu thập chứng cứ và chứng minh không theo đúng quy định tại ChU VII của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 hoặc chưa được thực hiện đầy đủ: Hội đồng xét xử, thấy rằng Toà án cấp sơ thẩm trong quá trình giải quyết vụ án đã thực hiện thu thập tài liệu, chứng cứ đúng thẩm quyền, trình tự, thủ tục theo quy định. Các đU sự đã được bảo đảm đầy đủ quyền và nghĩa vụ. Tại cấp phúc thẩm đã xác minh làm rõ thêm và khẳng định chứng cứ ở Toà án cấp sơ thẩm thu thập là đầy đủ, hợp pháp không vi phạm Bộ luật tố tụng dân sự.

Tại phiên toà nguyên đơn không nộp thêm chứng cứ, tài liệu mới để có thể làm thay đổi quyết định của bản án sơ thẩm. Với những căn cứ và nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận toàn bộ nội dung kháng cáo của bà Nông Thị B. Giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm số: 31/2025/DS-ST ngày 17/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Cao Bằng.

[3] Về ý kiến của người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Với những căn cứ trên Hội đồng xét xử không chấp nhận ý kiến của người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của nguyên đơn.

Ý kiến của người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của bị đơn: Phù hợp với nhận định, đánh giá của Hội đồng xét xử nên được xem xét.

[4] Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cao Bằng: Đề nghị giữ nguyên quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm số: 31/2025/DS-ST ngày 17/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Cao Bằng phù hợp với nhận định, đánh giá của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[5] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà Nông Thị B phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, bà Nông Thị B là đối tượng thuộc 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. Vì vậy, Hội đồng xét xử quyết định miễn án phí dân sự phúc thẩm cho bà Nông Thị B.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308; Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, sửa đổi, bổ sung năm 2025; 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;

Không chấp nhận toàn bộ nội dung kháng cáo của bà Nông Thị B.

Tuyên xử:

1. Giữ nguyên quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm số: 31/2025/DS-ST ngày 17/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Cao Bằng.

2. Về án phí: Bà Nông Thị B được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh;
- THADS tỉnh;
- Phòng THADS KV1 – Cao Bằng;
- TAND KV 1 - Cao Bằng;
- Các bên đƯợc sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu Toà DS.

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

Vi Khánh D