

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH NGHỆ AN**

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

Bản án số: 44/2026/DS-PT

Ngày 24/03/2026

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

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

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Quốc Cường

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Quang Trung

Bà Nguyễn Thị Thanh Nga

- Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Thị Bích Hà, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Nghệ An tham gia phiên tòa. Bà Nguyễn Thị Tuyết Loan - Kiểm sát viên.

Ngày 24/3/2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 25/2026/TLPT- DS ngày 05/03/2026, về tranh chấp quyền sử dụng đất. Do bản án dân sự sơ thẩm số 94/2025/DS-ST ngày 08/10/2025, của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Nghệ An bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 66/2026/QĐ-PT, ngày 06/03/2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Trương Thị Xuân T – sinh năm 1972. Địa chỉ: Khối Yên Duệ, phường Thành Vinh, tỉnh Nghệ An. Có mặt.

- Bị đơn: Ông Nguyễn Trí T – Sinh năm 1955. Địa chỉ: Khối Yên Duệ, phường Thành Vinh, tỉnh Nghệ An. Có mặt.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bị đơn: ông Nguyễn Vinh Diện, bà Phan Thị Thu Thảo – Văn phòng luật sư Vinh Diện & Cộng sự, Đoàn luật sư tỉnh Nghệ An. Có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ngân hàng TMCP Việt Nam

Thương Tín (Vietbank). Địa chỉ: số 47, đường Trần Hưng Đạo, phường Phú Lợi, TP. Cần Thơ. Vắng mặt.

Người làm chứng: - Ông Lê Bá L. Địa chỉ: số 137, đường Nguyễn Trường Tộ, phường Vinh Hưng, tỉnh Nghệ An. Có mặt.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo bản án dân sự sơ thẩm số 94/2025/DS - ST ngày 08/10/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Nghệ An, vụ án có nội dung như sau:

Bà Trương Thị Xuân T khởi kiện và trình bày: Bà được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Vinh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất số AA 00650998 ngày 20/02/2025 tại thửa số 74, tờ bản đồ số 16 tại khối Yên Duệ, phường Đ Vĩnh, TP.Vinh, tỉnh Nghệ An (nay là phường Thành Vinh, tỉnh Nghệ An), diện tích 417,1m² (trong đó có 150m² đất ở và 267,1m² đất trồng cây lâu năm). Nguồn gốc của thửa đất này là do bố mẹ bà (ông Trương Đình M – bà Bùi Thị H) tặng cho vợ chồng bà, sau này chồng bà (ông Lê Văn Đ) mất năm 2024 nên bà đất đứng tên một mình bà T.

Do có nhu cầu chuyển đổi mục đích sử dụng đất nên khi bà T tiến hành đo đạc lại thửa đất thì thấy phần đất của ông Nguyễn Trí T (thửa đất số 100, tờ bản đồ 16 tại khối Yên Duệ, phường Đ Vĩnh, TP.Vinh, tỉnh Nghệ An) có lấn sang phần đất của bà 8,3 m², trên phần diện tích đất này ông T đã xây dựng một phần nhà và một phần sân, cổng. Do đó, bà yêu cầu ông T trả lại cho bà phần đất tranh chấp này và tháo dỡ các công trình xây dựng trên phần diện tích đất này. Đối với phần đất phía sau, bà T có lấn sang phần đất của ông T 2,3m², bà tự nguyện trả lại phần đất này cho ông T.

Bị đơn là ông Nguyễn Trí T và đại diện theo ủy quyền của ông T thống nhất trình bày: Ông là chủ sử dụng thửa đất số 100, tờ bản đồ số 16, diện tích 200,4m², tại khối Yên Duệ, phường Đ Vĩnh, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An (nay là phường Thành Vinh, tỉnh Nghệ An), được UBND thành phố Vinh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 198824 ngày 23/12/2004 mang tên ông Nguyễn Trí T - bà Đặng Thị H. Sau khi bà H vợ ông mất, năm 2023, ông đã làm thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai TP Vinh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền

sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DM 979438 ngày 06/09/2023 mang tên ông Nguyễn Trí T.

Về nguồn gốc thửa đất trên được vợ chồng ông T mua của vợ chồng ông Trương Đình M và bà Bùi Thị H (là bố mẹ đẻ của bà T) theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/6/2004 được chứng thực tại UBND phường Đ Vĩnh với diện tích nhận chuyển nhượng là 200.37m². Phần diện tích đất 200,37m² được tách từ thửa đất số 74, tờ bản đồ số 16, diện tích 619m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 336014 do UBND thành phố Vinh cấp ngày 14/6/2004 mang tên ông Trương Đình M - bà Bùi Thị H. Diện tích còn lại của ông M, bà H là 417,13m² được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 198825 ngày 23/12/2004.

Sau khi hoàn tất việc mua bán, ông M đã mời cán bộ địa chính phường Đ Vĩnh thời điểm đó xuống cắm mốc, giao đất và trên cơ sở mốc giới đó ông M đã xây tường bao làm ranh giới chung cho cả hai nhà. Tại thời điểm ông M xây tường bao, ông T đang làm việc ở Liên bang Nga, vợ ông T đang sinh sống ở quê Đức Thọ, Hà Tĩnh nên gia đình ông đã nhờ gia đình ông M, bà H trông coi và vợ chồng ông có nhờ ông M, bà H mời cán bộ của phường và thành phố về làm bia đất cho cả hai bên.

Đến năm 2007, ông tiến hành xây nhà trên thửa đất trên. Khi ông cắm mốc, giăng dây để làm móng có nhờ ông Lê Văn Đ – chồng bà T làm cho và có nhiều người hàng xóm xung quanh đến xem, chứng kiến. Và trong quá trình xây nhà do ông đang sinh sống ở quê Đức Thọ, hoàn cảnh gia đình còn khó khăn, cha già con đại một mình ông chạy đi chạy lại nên ông có nhờ ông Lê Văn Đ trông coi, mua bán vật liệu xây dựng, chỉ đạo, giám sát hướng dẫn thợ xây giúp ông. Sau khi xây nhà xong, gia đình ông chuyển đến sinh sống trên thửa đất từ đó cho đến nay, giữa hai gia đình sống vui vẻ, hòa thuận và hoàn toàn không có tranh chấp gì.

Sau khi xảy ra tranh chấp, bà T cho rằng diện tích đất ông T thiếu là do nhà bà Trần Thị Thắm lấn chiếm, ông T cho rằng việc này không đúng vì trước khi ông mua đất của ông M, bà H thì giữa ông M, bà H và bà Thắm cùng con trai bà Thắm là anh Lê Bá L đã thỏa thuận về ranh giới giữa hai thửa đất này, do ranh giới giữa hai thửa đất của hai nhà gấp khúc nên để xây dựng tường bao được thẳng và đẹp thì hai bên có thỏa thuận tự nguyện chuyển đổi cho nhau với diện tích không thay đổi theo giấy cam kết chuyển đổi lập ngày 26/9/2003.

Nay bà T khởi kiện đề yêu cầu ông trả lại phần diện tích 8,3m² đất phía trước đang lấn chiếm của thửa đất số 74, tờ bản đồ số 16, tại khối Yên Duệ, phường Thành Vinh, tỉnh Nghệ An thì ông không đồng ý bởi ranh giới giữa hai gia đình đã được sử dụng ổn định từ năm 2004 đến nay. Đồng thời, việc xây dựng tường bao làm ranh giới do ông M, bà H là bố mẹ đẻ của bà T xây dựng tại thời điểm ông M còn sống, tôi không phá dỡ hay xây lại tường bao làm ranh giới giữa hai nhà. Hiện nay, thửa đất của ông T đang được thế chấp tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương tín – Chi nhánh Nghệ An – Phòng giao dịch Hưng Dũng ngày 27/09/2023 để đảm bảo khoản vay của ông, hiện dư nợ còn 140.000.000 đồng. Ông có nguyện vọng giữ nguyên hiện trạng sử dụng đất để hai bên chỉnh lý bìa đất phù hợp hiện trạng, ông T hỗ trợ bà T 25.000.000 đồng để làm bìa đất.

Quá trình giải quyết vụ án Ngân hàng Vietbank có ý kiến: ông Nguyễn Trí T đã ký kết hợp đồng tín dụng hạn mức số 154/HĐTD/9568948 ngày 28/11/2024 với Vietbank với hạn mức tín dụng là 1.200.000.000 đồng. Để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ cho khoản vay trên, ông T đã thế chấp quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất tại thửa số 100, tờ bản đồ số 16, diện tích 200,4m², tại khối Yên Duệ, phường Đ Vĩnh, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai TP Vinh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất DM 979438 ngày 06/09/2023 mang tên ông Nguyễn Trí T. Tại Công văn ngày 18/3/2026, Vietbank xác nhận tài sản trong vụ án (quyền sử dụng đất mang tên ông Nguyễn Trí T) hiện không còn bảo đảm cho nghĩa vụ tại Vietbank.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 94/2025/DS-ST ngày 08/10/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Nghệ An đã quyết định: Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 39, Điều 147, khoản 2 Điều 244, khoản 1 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 26, 31, 236 Luật đất đai năm 2024; Điều 115, 163, 164, 166, 174, 175, 176 Bộ luật dân sự năm 2015; 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. Xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện nguyên đơn bà Trương Thị Xuân T: Buộc bị đơn ông Nguyễn Trí T phải trả lại cho bà Trương Thị Xuân T phần diện tích đất 5,3m² tại thửa đất 74, tờ bản đồ 16 tại khối Yên Duệ, phường Thành Vinh, tỉnh Nghệ An theo Bản đồ đo đạc địa chính, được giới hạn bởi các điểm 18, 19, 8, 8', 19', 18', 18 trên sơ đồ kèm theo. Buộc ông Nguyễn Trí T phải tháo dỡ các công

trình xây dựng trên diện tích đất 5,3m² để trả lại diện tích đất cho bà Trương Thị Xuân T.

Giao cho ông Nguyễn Trí T tiếp tục quản lý, sử dụng diện tích đất 3m² tại thửa thừa số 74, tờ bản đồ số 16 tại khối Yên Duệ, phường Thành Vinh, tỉnh Nghệ An theo Bản đồ đo đạc địa chính, giới hạn bởi các điểm 17, 18, 18', 17 trên sơ đồ kèm theo. Ông Nguyễn Trí T có nghĩa vụ thanh toán cho bà Trương Thị Xuân T giá trị quyền sử dụng đất tương ứng diện tích 3m² trên là 84.000.000 đồng (tám mươi tư triệu đồng).

Các đương sự có quyền, nghĩa vụ đến các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra bản án còn tuyên trách nhiệm thi hành án, án phí, chi phí tố tụng quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn kháng cáo: Đề nghị sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự thống nhất về việc đổi các phần đất đang sử dụng như hiện tại cho nhau để không làm thay đổi hiện trạng sử dụng ổn định của mỗi bên; thống nhất đề nghị Tòa án giao các phần đất cho đương sự theo sử dụng hiện tại để làm thủ tục điều chỉnh lại quyền sử dụng đất của mỗi gia đình, cụ thể: phần diện tích đất 2,3m² phía sau thuộc thửa đất 100 (của ông T) sẽ điều chỉnh sang thửa 74 (của bà T); phần diện tích 8,3m² phía trước thuộc thửa số 74 (của bà T) sẽ điều chỉnh sang thửa 100 (của ông T). Ông T có nghĩa vụ giao cho bà T số tiền 110.000.000 đồng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nghệ An phát biểu ý kiến: Thẩm phán đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự và các văn bản quy phạm pháp luật từ khi thụ lý giải quyết vụ án để xét xử phúc thẩm đến trước thời điểm nghị án. Hội đồng xét xử phúc thẩm, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định Bộ luật Tố tụng dân sự về việc xét xử phúc thẩm vụ việc. Người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng, đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật.

Về nội dung: Thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm là tự nguyện, không trái quy định pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận, sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, trình bày của các bên đương sự đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nghệ An tại phiên tòa phúc thẩm; xét kháng cáo của của đương sự, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Bị đơn kháng cáo trong thời hạn luật định, Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý, giải quyết vụ án là đúng quy định pháp luật.

Vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất tại khối Yên Duệ, phường Đ Vĩnh, thành phố Vinh (nay là khối Yên Duệ, phường Thành Vinh). Phần đất tranh chấp đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Căn cứ vào quy định tại khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An (nay là Tòa án nhân dân khu vực 1 – Nghệ An) thụ lý, giải quyết vụ án dân sự theo thủ tục sơ thẩm là đúng thẩm quyền.

[2] Về nội dung kháng cáo.

Xét thấy, tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự đã thỏa thuận được với nhau về việc đổi phần đất tranh chấp cho nhau. Sự thỏa thuận tự nguyện, không trái quy định pháp luật nên có căn cứ chấp nhận nội dung thỏa thuận, để sửa bản án sơ thẩm.

[3]. Về án phí sơ thẩm, phúc thẩm: Miễn án phí cho ông Nguyễn Trí T. Hoàn trả cho bà Trương Thị Xuân T tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

[1]. Căn cứ Điều 300, khoản 1 Điều 308, Bộ luật tố tụng dân sự: sửa bản án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

[2] Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 26, 31, 236 Luật đất đai năm 2024; các Điều 115, 163, 164, 166, 174, 175, 176 Bộ luật Dân sự năm 2015; 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. Xử:

[2.1] Giao cho ông Nguyễn Trí T được quyền sử dụng 8,3m² (được tách từ thửa đất số 74, tờ bản đồ 16 tại khối Yên Duệ, phường Thành Vinh, tỉnh Nghệ

An theo Bản đồ đo đạc địa chính, được giới hạn bởi các điểm 8, 8', 19', 18', 17, 18, 19 về 8. (*Bản đồ kèm theo*)

Bà Trương Thị Xuân T có nghĩa vụ tách phần diện tích 8,3m² nêu trên giao cho ông Nguyễn Trí T để nhập vào thửa đất số 100 tờ bản đồ 16 tại khối Yên Duệ, phường Thành Vinh, tỉnh Nghệ An của ông Nguyễn Trí T.

[2.2] Giao cho bà Trương Thị Xuân T được quyền sử dụng 2,3m² (được tách từ thửa đất số 10, tờ bản đồ 16 tại khối Yên Duệ, phường Thành Vinh, tỉnh Nghệ An theo Bản đồ đo đạc địa chính, được giới hạn bởi các điểm 17, 16, 16' về 17. (*Bản đồ kèm theo*).

Ông Nguyễn Trí T có nghĩa vụ tách phần diện tích 2,3m² nêu trên giao cho bà Trương Thị Xuân T để nhập vào thửa đất số 74 tờ bản đồ 16 tại khối Yên Duệ, phường Thành Vinh, tỉnh Nghệ An của bà Trương Thị Xuân T.

Các đương sự có quyền, nghĩa vụ đến các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

[2.3] Ông Nguyễn Trí T có nghĩa vụ giao cho bà Trương Thị Xuân T số tiền 110.000.000 đồng (Một trăm mười triệu đồng) tiền chênh lệch giá trị giữa các phần đất tách đổi theo thỏa thuận của các bên.

Bà Trương Thị Xuân T được quyền sở hữu số tiền 110.000.000 đồng (Một trăm mười triệu đồng) do ông Nguyễn Trí T giao cho bà Trương Thị Xuân T.

[3]. Về án phí: Ông Nguyễn Trí T là người cao tuổi nên được miễn án phí DSST, DSPT. Hoàn trả cho bà Trương Thị Xuân T số tiền tạm ứng án phí 2.200.000 đồng đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Vinh theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005573 ngày 18/06/2025.

[4]. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

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 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Nghệ An;
- TAND KV 1;
- VKSND KV 1;
- THADS tỉnh Nghệ An;
- Phòng THADS KV 1;
- Các đương sự;
- Lưu HSVA. TDS.

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

Trần Quốc Cường

