

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH NGHỆ AN**

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

Bản án số: 04/2026/DS-PT

Ngày 14/01/2026

V/v “Tranh chấp quyền sử dụng đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH NGHỆ AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Từ

Các Thẩm phán: Bà Lưu Thị Hồng Thê, bà Nguyễn Thị Thanh Nga

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Cẩm Nhung - 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 Phương Nam - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 30/12/2025 và ngày 14/01/2026 tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 114/2025/TLPT-DS ngày 09/10/2025 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất”. Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 02/2025/DS-ST ngày 31/3/2025 của Toà án nhân dân huyện Diễn Châu (nay là Toà án nhân dân khu vực 3), tỉnh Nghệ An bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 185/2025/QĐXXPT-DS ngày 28/10/2025 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Đậu Thị H, sinh năm 1972. Địa chỉ: Số nhà 84, đường H, khối L, phường L, thị xã T (nay là phường T), tỉnh Nghệ An. Có mặt ngày 30/12/2025, vắng mặt ngày 14/01/2026.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Võ Duy H1, sinh năm 1964. Địa chỉ: Số nhà 84, đường H, khối L, phường L, thị xã T (nay là phường T), tỉnh Nghệ An. Có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Cao Xuân Th, sinh năm 1976. Địa chỉ: Xóm 8, thị trấn D, huyện D (nay là xã D), tỉnh Nghệ An. Có mặt ngày 30/12/2025, vắng mặt ngày 14/01/2026.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Cao Xuân Th: Bà Nguyễn Thị Thanh Nh, sinh năm 1987. Địa chỉ cũ: khối B, phường H, thành phố V (nay là phường T), tỉnh Nghệ An. Địa chỉ hiện nay: Số 16A, ngõ 6, đường P, phường V, tỉnh Nghệ An. Vắng mặt ngày 30/12/2025, có mặt ngày 14/01/2026.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Võ Duy H1, sinh năm 1964, Căn cước công dân số 040064000866. Địa chỉ: Số nhà 84, đường H, khối L, phường L, thị xã T (nay là phường T), tỉnh Nghệ An. Có mặt.

2. Bà Nguyễn Thị A, sinh năm 1982. Địa chỉ: Xóm 8, thị trấn D, huyện D (nay là xã D), tỉnh Nghệ An. Vắng mặt.

3. Bà Cao Thị Tr, sinh năm 1934. Địa chỉ: Xóm 8, thị trấn D, huyện D (nay là xã D), tỉnh Nghệ An. Vắng mặt.

- Người đại diện theo ủy quyền của bà A, bà Tr: Ông Cao Xuân Th, sinh năm 1976, Căn cước công dân số 040076012350. Địa chỉ: Xóm 8, thị trấn D, huyện D (nay là xã D), tỉnh Nghệ An. Có mặt ngày 30/12/2025, vắng mặt ngày 14/01/2026.

- Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Đậu Thị H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Duy H1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, các lời khai và tại phiên tòa, nguyên đơn trình bày: Tháng 5/2008, bà Đậu Thị H có nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị Gái (mẹ ông Th) thửa đất số 1438, tờ bản đồ 05, diện tích 133m² được UBND huyện Diễn Châu cấp Giấy chứng nhận QSD đất số AL 983846 ngày 16/5/2008 mang tên Đậu Thị H, địa chỉ thửa đất tại: Xóm 8, xã Diễn Thành, huyện Diễn Châu (nay là xã Diễn Châu), tỉnh Nghệ An. Một thời gian sau, bà đến kiểm tra lại hiện trạng thửa đất thì phát hiện ông Cao Xuân Th có xây lên một căn nhà giáp với phía Nam thửa đất của bà H nhưng không gọi bà H đến để hai bên thống nhất ranh giới. Nhận thấy ông Cao Xuân Th đã tự ý xây dựng công trình nhà ở lấn chiếm sang đất của bà H khoảng 5,2m², giá trị chuyển nhượng trên thị trường khoảng 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng), việc lấn chiếm đất của gia đình ông Th làm ảnh hưởng đến hình thể cũng như giá trị của thửa đất. Bà H và ông H1 đã nhiều lần thông báo để gia đình bị đơn khắc phục và trả lại phần đất lấn chiếm nhưng ông Th vẫn không khắc phục.

Bà H không đồng ý về bồi thường giá trị 2,4m² tương đương giá trị là 30.000.000đ (ba mươi triệu đồng) như yêu cầu của bị đơn. Nay, bà Đậu Thị H yêu cầu Tòa án buộc ông Th tháo dỡ công trình nhà ở lấn chiếm lên thửa số 1438, tờ bản đồ số 5, tại Xóm 8, thị trấn D, huyện D (nay là xã D), tỉnh Nghệ An. Trả lại phần diện tích 2,4m² đất ở tại nông thôn mà ông Cao Xuân Th đã lấn chiếm lên thửa đất số chiếm lên thửa số 1438, tờ bản đồ số 5, tại Xóm 8, thị trấn D, huyện D (nay là xã D), tỉnh Nghệ An của bà Đậu Thị H và ông Võ Duy H1 theo kết quả đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đất đai huyện Diễn Châu, tỉnh Nghệ An.

Số tiền tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là do bà H bỏ tiền ra nộp 8.000.000 đồng (Tám triệu đồng) yêu cầu giải quyết theo pháp luật.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đứng về phía bị đơn trình bày: Mẹ ông Cao Xuân Th là bà Nguyễn Thị Gái có chuyển nhượng một phần đất của gia đình cho bà Đậu Thị H, nay là thửa đất số 1438, tờ bản đồ 05, diện tích 133m² được UBND huyện Diễn Châu cấp Giấy chứng nhận QSD đất số AL 983846 ngày 16/5/2008 mang tên Đậu Thị H, địa chỉ thửa đất tại: Xóm 8, xã Diễn Thành, huyện Diễn Châu (nay là xã Diễn Châu), tỉnh Nghệ An. Năm 2013, ông Th được nhận quyền thừa kế từ bố mẹ là ông Cao Xuân C và bà Nguyễn Thị G thừa đất số 778, tờ bản đồ số 5, diện tích 241m². Quá trình sử dụng, ông Th có xây một căn nhà cấp 4 cho bà Cao Thị Tr ở tại phía Bắc thửa đất của ông Th, giáp với đất của bà Đậu Thị H. Khi xây nhà, ông Th đi làm việc xa, rất ít khi về nhà nên việc xây lấn sang đất của bà H là việc gia đình ông không cố ý. Ông thống nhất với kết quả thẩm định của Tòa án nhân dân huyện Diễn Châu và kết quả định giá của Hội đồng định giá ngày 24/10/2024. Ông công nhận việc gia đình ông đã lấn chiếm sang đất của bà H với diện tích lấn chiếm là 2,4m². Ông Th có nguyện vọng hai bên hoà giải và đền bù cho bà H, ông H1 số tiền 30.000.000 đồng (Ba mươi triệu đồng).

* Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản thể hiện: gia đình ông Cao Xuân Th đã sử dụng sang diện tích thửa đất số 1438, tờ bản đồ số 5, diện tích 133m² được UBND huyện Diễn Châu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 16/5/2008 mang tên Đậu Thị H là 2,4m², có tứ cận như đo đạc hiện trạng thửa đất của cơ quan chuyên môn, trên diện tích đất tranh chấp có 01 bức tường dài khoảng 12,59m (Do ông Cao Xuân Th xây cho bà Cao Thị Tr ở), ngoài ra trên diện tích đất tranh chấp không có tài sản gì khác.

Kết quả định giá đất theo Hội đồng định giá của UBND huyện Diễn Châu ngày 24/10/2024: Giá đất theo giá Nhà nước: 1.500.000 đồng/m²; Giá đất theo giá thị trường 11.000.000 đồng/m².

Với nội dung trên Bản án Dân sự sơ thẩm số 02/2025/DS-ST ngày 31/3/2025 của Tòa án nhân dân huyện Diễn Châu (nay là Tòa án nhân dân khu vực 3), tỉnh Nghệ An đã quyết định: Căn cứ Điều 4, 11, 26, 31, 235 Luật đất đai 2024; Điều 155, 175, 176 Bộ luật Dân sự; Khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39; Điều 144, 147, 157, 163, 227, 228 và Điều 262 Bộ luật tố tụng dân sự; Luật phí và lệ phí số 97/2015/QH13; Điều 26, 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Đậu Thị H

- Xác định ranh giới thửa đất số 778, tờ bản đồ số 05 của ông Cao Xuân Th và thửa đất số 1438, tờ bản đồ số 05 của bà Đậu Thị H tại Xóm 8, thị trấn D, huyện D (nay là xã D), tỉnh Nghệ An là đường thẳng được nối các điểm có tọa độ 1-2-3-4-5-6-7-9, ranh giới thửa đất số 778, tờ bản đồ số 05 của ông Cao Xuân Th đã xây dựng lấn chiếm sang thửa đất số 1438, tờ bản đồ số 05 của bà Đậu Thị H tại xóm 08, thị trấn Diễn Thành, huyện Diễn Châu, tỉnh Nghệ An có diện tích $2,4m^2$ đánh dấu bởi tọa độ các điểm 3-4-9 (có hình dạng, kích thước theo như sơ đồ đo vẽ kèm theo).

- Không chấp yêu cầu của bà Đậu Thị H buộc ông Cao Xuân Th tháo dỡ công trình xây dựng trên diện tích đất lấn chiếm $2,4m^2$.

- Buộc ông Cao Xuân Th phải trả cho bà Đậu Thị H bằng tiền tương đương giá trị quyền sử dụng diện tích đất là $2,4m^2$ tại xóm 8, thị trấn Diễn Thành, huyện Diễn Châu số tiền là 26.400.000 đồng (Hai mươi sáu triệu bốn trăm nghìn đồng).

- Ông Cao Xuân Th được quyền sử dụng diện tích đất $2,4m^2$ tại thửa đất số 1438, tờ bản đồ số 05, của bà Đậu Thị H, tại Xóm 8, thị trấn D, huyện D (nay là xã D), tỉnh Nghệ An được đánh dấu bởi tọa độ các điểm 3-4-9 (có hình dạng, kích thước theo như sơ đồ đo vẽ kèm theo).

- Bà Đậu Thị H và ông Võ Duy H1 có trách nhiệm cùng với ông Cao Xuân Th liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để tiến hành thủ tục điều chỉnh (cấp đổi, cấp lại) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho các bên theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, Bản án còn tuyên về nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo, nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 13/4/2025 nguyên đơn bà Đậu Thị H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Duy H1 có đơn kháng cáo với nội dung: Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm buộc bị đơn ông Cao Xuân Th dỡ bỏ công trình lấn, chiếm trên thửa đất số 1438, tờ bản đồ số 05, tại Xóm 8, thị trấn D, huyện D (nay là xã D), tỉnh Nghệ An thuộc quyền sử dụng của bà H và trả lại nguyên trạng diện tích $2,4m^2$ đất đã lấn chiếm cho bà Đậu Thị H.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án như sau: Ông Cao Xuân Th được quyền sử dụng $2,4m^2$ đất tại thửa đất số 1438, tờ bản đồ số 05, tại Xóm 8, thị trấn D, huyện D (nay là xã D), tỉnh Nghệ An thuộc quyền sử dụng đất của bà Đậu Thị H theo quyết định của bản án sơ thẩm. Ông Cao Xuân Th phải thanh toán giá trị tiền đất cho bà Đậu Thị H và ông Võ Duy H1 số tiền 60.000.000 đồng và 8.000.000 đồng chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản; tổng cộng là 68.000.000 đồng (Sáu mươi

tám triệu đồng). Bà Nguyễn Thị Thanh Nh đã giao cho ông Võ Duy H1 số tiền 68.000.000 đồng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nghệ An phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và các đương sự đã chấp hành đúng quy định của pháp luật.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Trên cơ sở nội dung vụ án, căn cứ vào các tài liệu trong hồ sơ vụ án đã được tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng: Tại phiên tòa, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt nhưng đã có người đại diện theo ủy quyền có mặt nên Tòa án đưa vụ án ra xét xử là đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án như sau: Ông Cao Xuân Th được quyền sử dụng 2,4m² đất tại thửa đất số 1438, tờ bản đồ số 05, tại Xóm 8, thị trấn D, huyện D (nay là xã D), tỉnh Nghệ An thuộc quyền sử dụng đất của bà Đậu Thị H theo quyết định của bản án sơ thẩm. Ông Cao Xuân Th phải thanh toán giá trị tiền đất cho bà Đậu Thị H và ông Võ Duy H1 số tiền 60.000.000 đồng và chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản 8.000.000 đồng; tổng cộng là 68.000.000 đồng. Bà Nguyễn Thị Thanh Nh là đại diện theo ủy quyền của ông Cao Xuân Th đã thanh toán đầy đủ số tiền 68.000.000 đồng cho ông Võ Duy H1. Xét thấy sự thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm áp dụng Điều 300, khoản 2 Điều 308 sửa Bản án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

[3] Về án phí: Ông Cao Xuân Th phải chịu án phí dân sự án phí dân sự sơ thẩm; bà Đậu Thị H và ông Võ Duy H1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

[4] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ Điều 147, 148, 300, khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, sửa Bản án sơ thẩm số 02/2025/DS-ST ngày 31/3/2025 của Tòa án nhân dân huyện Diễn Châu (nay

là Toà án nhân dân khu vực 3), tỉnh Nghệ An; công nhận sự thỏa thuận của các đương sự như sau:

- Ông Cao Xuân Th được quyền sử dụng diện tích đất 2,4m² trị giá 26.400.000 đồng tại thửa đất số 1438, tờ bản đồ số 05, thuộc xóm 8, xã Diễn Thành, huyện Diễn Châu (nay là xã Diễn Châu), tỉnh Nghệ An theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 983846 do UBND huyện Diễn Châu, tỉnh Nghệ An cấp ngày 16/5/2008 cho bà Đậu Thị H (Chi tiết diện tích đất ông Th được quyền sử dụng được giới hạn bởi các điểm 3, 4, 9 theo sơ đồ kèm theo bản án dân sự sơ thẩm).

- Ông Cao Xuân Th có trách nhiệm thanh toán cho bà Đậu Thị H và ông Võ Duy H1 giá trị quyền sử dụng diện tích đất 2,4m² tại thửa đất số 1438, tờ bản đồ số 05, thuộc xóm 8, xã Diễn Thành, huyện Diễn Châu (nay là xã Diễn Châu), tỉnh Nghệ An là 60.000.000 đồng và chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản 8.000.000 đồng; Tổng cộng là 68.000.000 đồng (*Sáu mươi tám triệu đồng*). Đại diện theo ủy quyền của ông Cao Xuân Th là bà Nguyễn Thị Thanh Nh đã giao đủ số tiền 68.000.000 đồng (*Sáu mươi tám triệu đồng*) cho ông Võ Duy H1. Ông Cao Xuân Th đã thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán.

2. Các đương sự có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để tiến hành thủ tục điều chỉnh (cấp đổi, cấp lại) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các bên theo quy định của pháp luật.

3. Trường hợp quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự người phải thi hành án dân sự, người được 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 quy định tại Điều 6, 7, 7a, 7b, 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án.

4. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Cao Xuân Th phải chịu 3.000.000 đồng (Ba triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại cho bà Đậu Thị H số tiền 1.250.000 đồng (Một triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng) tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0011460 ngày 13/6/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Diễn Châu (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 3), tỉnh Nghệ An.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Đậu Thị H và ông Võ Duy H1 phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Diễn Châu (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 3), tỉnh Nghệ An theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000125 ngày 24/4/2025. Bà

Đậu Thị H và ông Võ Duy H1 đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Nghệ An;
- Tòa án nhân dân khu vực 3;
- Phòng THADS khu vực 3;
- THADS tỉnh Nghệ An;
- Lưu hồ sơ.

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

Nguyễn Thị Thu Từ