

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH NGHỆ AN**

Bản án số: 11/2026/DS-PT

Ngày: 23/01/2026

V/v: “*Tranh chấp đòi lại quyền
sử dụng đất bị lấn chiếm*”

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

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 Nguyễn Thị Hải Minh, bà Thái Thị Hồng Vân

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Ngọc Quyên, Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nghệ An tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thị Bằng Giang - Kiểm sát viên.

Ngày 23/01/2026 tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 151/2025/TLPT-DS ngày 24/11/2025, về việc “Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất bị lấn chiếm”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 40/2025/DS-ST ngày 26/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4, Nghệ An bị kháng cáo theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 217/2023/QĐ-PT ngày 02/12/2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Trần Văn S, sinh năm 1970 và bà Văn Thị Tr, sinh năm 1972. Địa chỉ: Tổ dân phố T, phường M, thị xã H (nay là phường Q), tỉnh Nghệ An. Ông S có mặt, bà Tr có có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Y, sinh năm 1997 và bà Hoàng Thị Nh, sinh năm 1995. Cùng địa chỉ: Số 83, đường N, khối 11, phường Q, thành phố V (nay là phường V), tỉnh Nghệ An. Đều vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Trần Văn S: Bà Nguyễn Thị M - Luật sư thuộc Công ty Luật hợp danh T – Đoàn luật sư Nghệ An. Có mặt.

- Bị đơn: Anh Lê Công D, sinh năm 1988. Địa chỉ: Lô 19 B2.125, khu đô thị F, phường N, thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan tham gia tố tụng với bị đơn: Chị Hồ Thị Thanh D1, sinh năm 1989. Địa chỉ: Lô 19 B2.125, khu đô thị F, phường N,

thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt.

* *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Trần Văn S và bà Văn Thị Tr.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn ông Trần Văn S, bà Văn Thị Tr, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Y thống nhất trình bày: Ông Trần Văn S và bà Văn Thị Tr là chủ sử dụng thửa đất số 487, tờ bản đồ số 29, địa chỉ thửa đất: Tổ dân phố Tiên Phong, phường Mai Hùng, thị xã Hoàng Mai (nay là phường Quỳnh Mai), tỉnh Nghệ An. Đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DE 188170 cấp ngày 24/01/2022 diện tích là 228,8m² trong đó có 80m² đất ở đô thị, còn lại là đất trồng cây hàng năm. Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông S và bà Tr không ở tại thửa đất đó. Năm 2022, anh Lê Công D là chủ sử dụng đất liền kề làm nhà, sau khi anh D làm nhà xong thì ông S, bà Tr phát hiện anh D đã xây dựng công trình nhà ở, sân, tường bao lên một phần đất của ông S và bà Tr. Ông S và bà Tr đã thông báo cho anh D về việc xây dựng lấn chiếm, quá trình các bên tự giải quyết với nhau có thỏa thuận ông S và bà Tr bán cho anh D 3m đất bóm đường giao thông, chiều sâu hết phần đất của ông S và bà Tr với giá 330.000.000 đồng và anh D chịu thêm 30.000.000 đồng tiền lãi và làm lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó anh D có đưa cho ông S 10.000.000 đồng và hẹn 05 ngày sau chuyển hết tiền nhưng sau đó hai bên không thực hiện được thỏa thuận này.

Ông Trần Văn S và bà Văn Thị Tr khởi kiện yêu cầu anh Lê Công D và chị Hồ Thị Thanh D1 trả lại phần diện tích đất đã lấn chiếm tại thửa đất số 487, tờ bản đồ số 29, tại tổ dân phố Tiên Phong, phường Quỳnh Mai, tỉnh Nghệ An cho ông Trần Văn S và bà Văn Thị Tr với diện tích 87,5m². Anh Lê Công D và chị Hồ Thị Thanh D1 phải tháo dỡ các công trình đã tự ý xây dựng trên phần đất có diện tích 87,5m² thuộc thửa đất số 487, tờ bản đồ số 29, tại tổ dân phố Tiên Phong, phường Quỳnh Mai, tỉnh Nghệ An cho ông Trần Văn S và bà Văn Thị Tr.

Trường hợp công trình xây dựng của anh D và chị D1 không thể tháo dỡ thì ông S và bà Tr yêu cầu anh D và chị D1 bồi thường giá trị quyền sử dụng đất bị lấn chiếm bằng tiền với giá 160.000.000 đồng/1m bóm đường giao thông. Ông S đồng ý trừ cho anh D 10.000.000 đồng đã nhận trong trường hợp anh D phải bồi thường quyền sử dụng đất cho ông S, bà Tr bằng tiền.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông Trần Văn S và bà Văn Thị Tr vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Yêu cầu anh Lê Công D và chị Hồ Thị Thanh D1 tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng lấn chiếm và trả lại quyền sử dụng đất với diện tích theo kết quả đo vẽ của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã Hoàng Mai là 87,5m².

- *Bị đơn anh Lê Công D và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Hồ Thị Thanh D1 thống nhất trình bày:* Anh Lê Công D và chị Hồ Thị Thanh D1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DG 237151 ngày 28/4/2022 đối với thửa

đất số 486 tờ bản đồ số 29, địa chỉ thửa đất tổ dân phố Tiên Phong, phường Mai Hùng, thị xã Hoàng Mai (nay là phường Quỳnh Mai), tỉnh Nghệ An. Sau đó anh D, chị D1 đã làm nhà ở và các công trình xây dựng khác trên thửa đất này. Sau khi làm nhà xong thì ông S có nói với anh D là đã làm nhà lên một phần đất của ông S và bà Tr. Sau đó hai bên có thỏa thuận với nhau là anh D mua lại 3m đất bám đường giao thông kéo dài hết đất với giá 320.000.000 đồng. Sau đó anh D đã chuyển khoản cho ông S 10.000.000 đồng. Hai bên không có thỏa thuận về khoản tiền 30.000.000 đồng. Vì điều kiện kinh tế khó khăn nên anh D không thực hiện được thỏa thuận mua 3m đất bám mặt đường của ông S và bà Tr. Nay ông S và bà Tr khởi kiện thì anh D và chị D1 chấp nhận yêu cầu của ông S, tháo dỡ công trình xây dựng sang phần đất của ông S và bà Tr, trả lại quyền sử dụng đất cho ông S và bà Tr. Đối với công trình không tháo dỡ được thì anh D và chị D1 sẽ nhận quyền sử dụng đất và bồi thường cho ông S và Trí bằng tiền theo giá trị định giá tài sản.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 40/2025/DS-ST ngày 26/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4 - Nghệ An đã quyết định: Căn cứ khoản 2 Điều 26; khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 147, 157, 165 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 166, 170, 174, 175, 176, 177, 589 của Bộ luật Dân sự 2015; Điều 12, 166, 170, 171 của Luật đất đai 2013; điểm đ khoản 1 Điều 118 Luật xây dựng; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn S và bà Văn Thị Tr.

- Buộc anh Lê Công D và chị Hồ Thị Thanh D1 có nghĩa vụ tháo dỡ các công trình xây dựng gồm tường bao, sân, mái che bằng tôn, nhà chòi không tường bao thuộc một phần thửa đất số 487, tờ bản đồ số 29, tại tổ dân phố Tiên Phong, phường Mai Hùng (nay là phường Quỳnh Mai), tỉnh Nghệ An.

- Buộc anh Lê Công D và chị Hồ Thị Thanh D1 trả lại quyền sử dụng đất có diện tích 80,2m² thuộc một phần thửa đất 487 tờ bản đồ số 29 tại tổ dân phố Tiên Phong, phường Mai Hùng (nay là phường Quỳnh Mai), tỉnh Nghệ An cho ông Trần Văn S và bà Văn Thị Tr.

- Công trình xây dựng anh Lê Công D và chị Hồ Thị Thanh D1 có nghĩa vụ tháo dỡ và diện tích đất có nghĩa vụ trả lại được giới hạn bởi các điểm 2,3,4,5,6,12,8,9,10,11,2 (có sơ đồ kèm theo).

2. Giao cho anh Lê Công D và chị Hồ Thị Thanh D1 được quyền sử dụng 7,3m² đất ở thuộc một phần thửa đất 487, tờ bản đồ số 29, tại tổ dân phố Tiên Phong, phường Mai Hùng (nay là phường Quỳnh Mai), tỉnh Nghệ An. Phần diện tích 7,3m² đất ở có giới hạn bởi các điểm 1,2,11,10,1 (có sơ đồ kèm theo).

Buộc anh Lê Công D và chị Hồ Thị Thanh D1 có nghĩa vụ bồi thường giá trị quyền sử dụng đất 7,3m² đất ở cho ông Trần Văn S và bà Văn Thị Tr là 31.478.000 đồng.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về nghĩa vụ chậm thi hành án, nghĩa vụ chịu án phí, chi phí thẩm định, định giá tài sản và quyền kháng cáo của các đương sự trong vụ án.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 06/10/2025, nguyên đơn ông Trần Văn S, bà Văn Thị Tr kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm; đề nghị cấp phúc thẩm:

- Buộc anh Lê Công D phải trả lại một phần diện tích 7,3m² đất ở thuộc một phần thửa đất 487, tờ bản đồ số 29, tại tổ dân phố Tiên Phong, phường Mai Hùng (nay là phường Quỳnh Mai), tỉnh Nghệ An thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Trần Văn S và bà Văn Thị Tr.

- Buộc anh Lê Công D phải tháo dỡ phần công trình đã tự ý xây dựng lấn chiếm lên một phần thửa đất số 487, tờ bản đồ số 29, tại tổ dân phố Tiên Phong, phường Mai Hùng (nay là phường Quỳnh Mai), tỉnh Nghệ An thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Trần Văn S và bà Văn Thị Tr với diện tích 7,3m².

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông Trần Văn S và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông S có ý kiến trong trường hợp không buộc anh Lê Công D và chị Hồ Thị Thanh D1 trả lại đất thì đề nghị sửa bản án sơ thẩm giao cho anh D, chị D1 sử dụng 7,3m² đất vườn; buộc anh D, chị D1 thanh toán giá trị tiền đất theo bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nghệ An phát biểu quan điểm:

- 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 áp dụng khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự; chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn; sửa bản án sơ thẩm giao cho anh D, chị D1 sử dụng 7,3m² đất vườn hiện đang có công trình nhà ở và buộc anh D, chị D1 thanh toán giá trị tiền đất cho ông S, bà Tr theo bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về tố tụng: Tại phiên tòa, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt nhưng đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nên Hội đồng xét xử đưa vụ án ra xét xử là đúng quy định của pháp luật.

[2]. Xét kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Văn S và bà Văn Thị Tr, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[2.1] Ông Trần Văn S và bà Văn Thị Tr là chủ sử dụng thửa đất số 487, tờ bản đồ số 29, diện tích 228,8m² (trong đó đất ở 80m², đất trồng cây hàng năm 148,8m²), tại Tổ dân phố Tiên Phong, phường Mai Hùng, thị xã Hoàng Mai (nay là phường

Quỳnh Mai), tỉnh Nghệ An được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Nghệ An cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DE 188170 ngày 24/01/2022. Anh Lê Công D và chị Hồ Thị Thanh D1 là chủ sử dụng thửa đất số 486, tờ bản đồ số 29 diện tích 909m² (trong đó đất ở 328m², đất trồng cây hàng năm 581m²), tại Tổ dân phố Tiên Phong, phường Mai Hùng, thị xã Hoàng Mai (nay là phường Quỳnh Mai), tỉnh Nghệ An được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Nghệ An cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DG 237151 ngày 28/4/2022. Theo bản đồ địa chính, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và Biên bản thẩm định của Tòa án thì hai thửa đất giáp ranh với nhau. Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, anh Lê Công D và chị Hồ Thị Thanh D1 đều thừa nhận khi xây dựng nhà ở năm 2022 có xây dựng lên một phần đất của ông Trần Văn S và bà Văn Thị Tr.

[2.2] Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và kết quả đo vẽ hiện trạng sử dụng đất của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Hoàng Mai thì một phần công trình nhà ở, tường bao, sân, mái tôn, nhà chòi không tường bao che của anh Lê Công D và chị Hồ Thị Thanh D1 đã xây dựng sang thửa đất số 487 tờ bản đồ số 29 của ông S, bà Tr có tổng diện tích 87,5m². Trong đó phần diện tích cụ thể các công trình xây dựng sang thửa đất số 487 tờ bản đồ số 29 gồm: phần tường bao và sân, mái che bằng tôn có diện tích 71,5m², một phần nhà ở cấp 4 mái đổ bê tông cốt thép có diện tích 7,3m², một phần nhà chòi không tường bao che có diện tích 8,7m².

[2.3] Việc anh Lê Công D và chị Hồ Thị Thanh D1 xây dựng công trình lên đất của ông Trần Văn S và bà Văn Thị Tr mà không được sự đồng ý của ông S, bà Tr là vi phạm quy định tại khoản 1 Điều 12, khoản 1 Điều 17 của Luật đất đai năm 2013. Căn cứ vào Biên bản thẩm định thấy rằng một phần công trình nhà ở cấp 4 của anh D, chị D1 xây dựng lấn chiếm trên thửa đất số 487 có kết cấu mái đổ bê tông cốt thép, cột bê tông chịu lực, việc tháo dỡ sẽ không đảm bảo kết cấu an toàn của căn nhà, làm mất đi một phần bức tường nhà, cột bê tông, móng nhà, trần bê tông. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm đã giao cho anh Lê Công D và chị Hồ Thị Thanh D1 được quyền sử dụng phần đất lấn chiếm có nhà ở cấp 4, diện tích 7,3m² và buộc anh D, chị D1 phải có nghĩa vụ bồi thường cho ông S và bà Tr trị giá quyền sử dụng đất theo giá thị trường là có căn cứ. Do đó nguyên đơn kháng cáo yêu cầu bị đơn tháo dỡ một phần công trình nhà cấp 4 trả lại 7,3m² đất là không có căn cứ, không được chấp nhận.

[2.4] Tuy nhiên, xét thấy thửa đất số 487, tờ bản đồ số 29, diện tích 228,8m² của ông S, bà Dần, trong đó đất ở chỉ có 80m², phần còn lại 148,8m² là đất trồng cây hàng năm. Phần diện tích nhà anh D, chị D1 xây lấn chiếm 7,3m² là một góc thửa đất số 487 nhưng Tòa án cấp sơ thẩm giao cho anh D, chị D1 được quyền sử dụng 7,3m² đất ở là ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông S, bà Tr. Vì vậy, cần chấp nhận ý kiến của ông S, bà Tr tại phiên tòa; giao cho anh D, chị D1

được quyền sử dụng 7,3m² đất trồng cây hàng năm trị giá 41.478.000 đồng. Anh D, chị D1 đã trả cho ông S, bà Tr 10.000.000 đồng nay phải trả tiếp 31.478.000 đồng.

[3]. Về án phí phúc thẩm: Ông Trần Văn S và bà Văn Thị Tr được chấp nhận một phần kháng cáo nên không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[4]. Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị Hội đồng xét xử không xem xét và có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự; Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Văn S và bà Văn Thị Tr; sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 40/2025/DS-ST ngày 26/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4 - Nghệ An.

- Giao cho anh Lê Công D và chị Hồ Thị Thanh D1 được quyền sử dụng 7,3m² đất trồng cây hàng năm thuộc một phần thửa đất 487, tờ bản đồ số 29, tại tổ dân phố Tiên Phong, phường Mai Hùng (nay là phường Quỳnh Mai), tỉnh Nghệ An (Phần diện tích 7,3m² đất trồng cây hàng năm được giới hạn bởi các điểm 1,2,11,10,1 theo sơ đồ kèm theo bản án sơ thẩm).

- Buộc anh Lê Công D và chị Hồ Thị Thanh D1 có nghĩa vụ thanh toán giá trị quyền sử dụng đất 7,3m² đất trồng cây hàng năm cho ông Trần Văn S và bà Văn Thị Tr số tiền còn lại là 31.478.000 đồng (Ba mươi một triệu, bốn trăm bảy mươi tám nghìn đồng).

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) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các bên theo quy định của pháp luật.

3. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án 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 án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

4. 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.

5. Về án phí: Căn cứ Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án: Ông Trần

Văn S và bà Văn Thị Tr không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; hoàn trả cho ông Trần Văn S và bà Văn Thị Tr số tiền 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001446 ngày 16/10/2025 tại Thi hành án dân sự tỉnh Nghệ An.

6. Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Nghệ An;
- TAND khu vực 4-Nghệ An;
- Phòng THADS khu vực 4;
- THADS tỉnh Nghệ An;
- Các đương sự;
- Lưu HSVA, TDS, VP.

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

Nguyễn Thị Thu Từ

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Thị Hải Minh Thái Thị Hồng Vân

Nguyễn Thị Thu Từ

