

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH NGHỆ AN**

Bản án số: 51/2025/DS-PT

Ngày: 12/5/2025

V/v “Tranh chấp quyền sử dụng đất”

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

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

TOÀ 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 Hải Minh

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Mỹ Hải

Ông Nguyễn Đức Anh

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.

Ngày 12 tháng 5 năm 2025, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An xét xử phúc thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số 79/2024/TLPT - DS ngày 05 tháng 11 năm 2025 về việc: “Tranh chấp quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 108/2025/QĐXXPT - DS ngày 29 tháng 4 năm 2025. Do có kháng cáo của nguyên đơn đối với bản án sơ thẩm số 44/2024/DSST ngày 28/11/2024 của TAND thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An giữa các đương sự:

- ***Nguyên đơn:*** Ông Hoàng Thành V, sinh năm 1980.

Địa chỉ: Số nhà I, đường N, khối B, phường H, thành phố V, tỉnh Nghệ An. Có mặt.

- ***Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:*** Bà Bùi Thị T – Luật sư. Nơi công tác: Công ty L1 – Đoàn Luật sư tỉnh N. Có mặt.

- ***Bị đơn:*** + Ông Nguyễn Hoài S, sinh năm 1973. Vắng mặt.

+ Bà Đoàn Thị Bích D, sinh năm 1979. Có mặt.

Đều có nơi ĐKKHKT: K, phường Q, thành phố V, tỉnh Nghệ An. Chỗ ở hiện nay: K, phường H, thành phố V, tỉnh Nghệ An.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo nội dung khởi kiện của nguyên đơn và tại phiên tòa ông Ông Hoàng Thành V trình bày:

Ông có 01 mảnh đất tại khối B, phường H, thành phố V, được Ủy ban nhân

dân thành phố V cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất là thửa số 220 tờ bản đồ số 18 có số DK 097882 (số vào sổ cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất: CN04943) ngày 01/06/2023. Thửa đất này có nguồn gốc do bố mẹ ông V là Hoàng Văn H và bà Đặng Thị V1. Sau khi bố mẹ ông V ly hôn thì thửa đất 220 được giao cho bố ông V là ông H được quyền sử dụng. Sau khi ông Hoàng Văn H mất năm 2004 thì những người thừa kế của ông H đã chuyên nhượng thửa đất 220 cho bà V1 toàn quyền sử dụng và được cấp bìa đỏ mang tên bà V1. Sau đó bà Đặng Thị V1 đã làm thủ tục tặng cho riêng ông Hoàng Thành V theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Trên đất không có công trình xây dựng là đất trống.

Khoảng từ tháng 5 đến tháng 7 năm 2023, khi ông V có nhu cầu chuyển đổi mục đích sử dụng đất và đã thuê công ty TNHH T3 đo đạc, xác định lại diện tích đất thì phát hiện ra gia đình ông Nguyễn Hoài S và bà Đoàn Thị Bích D đã xây dựng nhà ở và lấn chiếm của ông V 4,1m². Sau khi phát hiện sự việc, ông V đã thông báo cho ông Nguyễn Hoài S và bà Đoàn Thị Bích D biết sự việc và nhiều lần làm việc với ông Nguyễn Hoài S và bà Đoàn Thị Bích D để tìm hướng giải quyết ổn thỏa nhằm đảm bảo quyền, lợi ích cho ông V cũng như giữ gìn tình cảm làng xóm, láng giềng. Tuy nhiên gia đình ông Nguyễn Hoài S và bà Đoàn Thị Bích D không hợp tác và không chịu tự nguyện hoàn trả lại phần đất cho ông V.

Vì không thể thuyết phục được ông Nguyễn Hoài S và bà Đoàn Thị Bích D tự nguyện hoàn trả lại phần diện tích đất mà ông V được quyền sử dụng, ông V đã gửi đơn khiếu nại lên Ủy ban nhân dân phường H để đề nghị Ủy ban phường tổ chức hòa giải và yêu cầu ông Nguyễn Hoài S và bà Đoàn Thị Bích D phải trả lại đất cho ông V. Ngày 27/09/2023, Ủy ban nhân dân phường H đã tổ chức buổi hoà giải với sự tham gia của ông V và ông Nguyễn Hoài S, bà Đoàn Thị Bích D. Tại buổi hoà giải này, mặc dù đã được Ủy ban nhân dân phường giải thích rõ về việc lấn chiếm đất của nhà ông V và yêu cầu các bên nên thương lượng thoả thuận nhưng ông Nguyễn Hoài S và bà Đoàn Thị Bích D một mực không chấp nhận.

Tại đơn khởi kiện, ông V khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Vinh xét xử buộc ông Nguyễn Hoài S và bà Đoàn Thị Bích D phải trả cho ông V 4,1 m² diện tích đất đã xây dựng chồng lấn sang đất thuộc quyền sử dụng của ông V. Tài sản xây dựng trên đất lấn chiếm là: một phần sân lợp mái kính và một phần nhà vệ sinh phụ xây ngoài nhà chính của gia đình ông Nguyễn Hoài S và bà Đoàn Thị Bích D. Do đó, ông V yêu cầu Tòa án buộc ông Nguyễn Hoài S và bà Đoàn Thị Bích D phải tháo dỡ công trình xây dựng trên đất và hoàn trả lại phần diện tích đã xây lấn chiếm sang thửa đất của ông V. Quá trình giải quyết vụ án Tòa án nhân dân thành phố Vinh đã tiến hành xem xét, thẩm định và đo vẽ, định

giá tài sản. Theo kết quả đo đạc của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Ủy ban nhân dân thành phố V đã thể hiện gia đình ông Nguyễn Hoài S và bà Đoàn Thị Bích D đã xây dựng nhà ở và lấn chiếm của ông V 4,2m² phía Tây thửa đất của ông V. Cụ thể: Phía Nam lấn chiếm sang phần đất của ông V có chiều dài 0,46m. Phía Tây lấn chiếm sang phần đất của ông V có chiều dài 7,43m. Phía Đông lấn chiếm sang phần đất của ông V có chiều dài 7,42m. Phía Bắc lấn chiếm sang phần đất của ông V có chiều dài 0,64m. Tài sản xây dựng trên đất lấn chiếm là: một phần sân ướt có lợp mái kính và một phần nhà vệ sinh phụ xây ngoài nhà chính của gia đình ông Nguyễn Hoài S và bà Đoàn Thị Bích D.

Do gia đình ông S bà D xây dựng không đúng theo giấy phép được **cấp, thể hiện trên giấy phép xây dựng là diện tích tầng 1 là 115.6m² và tổng diện tích là 337.6m² còn thực tế theo đo đạc tầng 1 có diện tích là 123.8m² và tổng diện tích sàn là 360m². Trong phần ghi chú của giấy phép xây dựng được cấp có ghi rõ** “Móng và tất cả các bộ phận, cấu kiện khác của công trình không được vươn ra ngoài ranh giới thửa đất và Chỉ giới xây dựng các đường giao thông; bố trí máng thu nước ở mái nhà, không mở cửa sổ sang nhà liền kề” tuy nhiên gia đình ông S và bà D đã không thực hiện. Trong Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 23/05/2024 không căn cứ vào giấy phép xây dựng, không căn cứ vào bộ bản vẽ thiết kế được phòng Quản lý đô thị duyệt và đóng dấu để kết luận là nhà vệ sinh và giếng trời kết cấu liền khối với nhà 3 tầng là thiếu khách quan, không có kết luận là nhà 3 tầng được xây dựng đúng theo quy định của pháp luật hay không. Trong biên bản định giá tài sản ngày 23/05/2024, việc định giá thửa đất 220 có 11m mặt đường Nguyễn Đức C và thửa đất số 119 là mặt hẻm 2m nhưng giá trị bằng nhau là 40triệu/m² là không thực tế và vô lý, thửa đất 119 đang sử dụng lối đi ở chung cư là lối đi nhờ, không có trên bản đồ địa chính vì đó là đất thuộc quản lý của chung cư nên đề nghị Quý Tòa tuyên hủy hoặc không sử dụng Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và Biên bản định giá tài sản ngày 23/05/2024 làm căn cứ để đánh giá trong vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất của ông V.

Ông Hoàng Thanh V2 yêu cầu Tòa án buộc ông Nguyễn Hoài S và bà Đoàn Thị Bích D trả lại diện tích đất đã lấn chiếm là 4,2m² tại thửa đất 220, tờ bản đồ số 18, tại khối B, phường H, thành phố V, tỉnh Nghệ An cho ông Hoàng Thành V và phải tháo dỡ tài sản, công trình xây dựng trên diện tích đất 4,2m² tại thửa đất 220, tờ bản đồ số 18, tại khối B, phường H, thành phố V, tỉnh Nghệ An đã lấn chiếm. Đề nghị Tòa án buộc ông S, bà D phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng và án phí theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn nộp đơn xin bổ sung đơn khởi kiện ngày 12/9/2024 đề nghị Tòa buộc gia đình ông S và bà D tự tháo dỡ, hoàn trả nguyên trạng phần đất mà gia đình ông S và bà D lấn chiếm đường giao

thông, cụ thể: Phía Đông dài 0.53m; Phía Tây dài 0.53m; Phía Bắc và phía Nam dài 2m; Tại phiên tòa nguyên đơn rút yêu cầu này, đề nghị HĐXX không xem xét, sau này sẽ khởi kiện bằng vụ án khác.

- Bị đơn ông Nguyễn Hoài S và bà Đoàn Thị B trình bày: Gia đình ông S và bà D mua thửa đất 119, tờ bản đồ số 18, diện tích 124,4m² tại khối B, phường H, thành phố V, tỉnh Nghệ An của gia đình bà L và ông T1 năm 2008 thì đã có bờ tường bao 3 phía, bờ tường phân biệt ranh giới giữa hai gia đình ông V và gia đình bà L ông T1 đã có từ trước. Năm 2016 khi làm hồ sơ thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cán bộ địa chính UBND phường H đã xuống trực tiếp đo đạc hiện trường để làm hồ sơ và cả thời điểm giao đất sau khi đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bờ tường bao ranh giới giữa gia đình ông S và bà D và nhà ông V được xác định là ranh giới phía Đ và không thay đổi từ trước, trong và sau đó đến nay. Tháng 12 năm 2020 trước khi tiến hành làm nhà, gia đình ông S và bà D đã thuê thiết kế bản vẽ và xin cấp giấy phép xây dựng, gia đình ông S và bà D cũng đã được cán bộ đô thị phường H về kiểm tra hiện trường và đã được các cơ quan chức năng đồng ý cấp giấy phép xây dựng. Tháng 2 năm 2021 khi tiến hành khởi công xây nhà, gia đình ông S và bà D cũng đã thông báo với kết quả đo đạc các gia đình liên kề. Khi xây dựng ông V không có ý kiến về ranh giới đất đai. Trong quá trình xây dựng, liên tục có các cơ quan có thẩm quyền của UBND Thành phố V và UBND phường H đến kiểm tra và không phát hiện sai sót so với chỉ giới xây dựng.

Đến khi ông V khiếu nại ra UBND phường H thì gia đình ông S, bà D mới biết được đã xây lấn trên đất của ông V, hai bên đã được hòa giải nhưng không đạt kết quả. Nay ông Hoàng Thành V đã khởi kiện ra Tòa án, quá trình giải quyết Tòa án đã tiến hành đo đạc thì xác định ông S, bà V xây dựng công trình nhà sang đất ông V có diện tích là 4,2m² tại thửa đất 220, tờ bản đồ số 18, tại khối B, phường H, thành phố V, tỉnh Nghệ An thì gia đình ông S và bà D nhất trí với kết quả đo đạc. Tuy nhiên ông S, bà D có nguyện vọng là đề nghị ông V tạo điều kiện cho trả giá trị 4,2m² đất cho ông V để gia đình ông S và bà D không bị đập nhà đã xây dựng trên phần đất đó vì công trình nhà ở gia đình ông S và bà D đã xây dựng nếu phá bỏ phần đất mà gia đình ông V yêu cầu thì sẽ ảnh hưởng nghiêm trọng đến toàn bộ kết cấu công trình này. Ông S, bà D đều đồng ý chịu toàn bộ chi phí tố tụng và án phí theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa hôm, các đương sự đã hòa giải với nhau về việc giải quyết vụ án và đề nghị HĐXX cấp phúc thẩm ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa như sau: Ông Nguyễn Hoài S và bà Đoàn Thị Bích D phải trả cho ông Hoàng Thành V giá trị quyền sử dụng đất đã xây dựng công trình trên phần diện tích đất 4,2m² thuộc thửa đất số 220, tờ bản đồ số 18 thuộc khối B, phường H, thành phố V, tỉnh Nghệ An số tiền là 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng).

Ông Nguyễn Hoài S và bà Đoàn Thị Bích D được quyền sử dụng 4,2m² thuộc một phần thửa đất số 220, tờ bản đồ số 18 thuộc khối B, phường H, thành phố V, tỉnh Nghệ An; Diện tích 4,2m² được giới hạn bởi các điểm 2,5'',6',8,7'',8',6'',5',4',2 (có sơ đồ kèm theo). Ông Nguyễn Hoài S và bà Đoàn Thị Bích D có quyền liên hệ Cơ quan có thẩm quyền để cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Về án phí các đương sự đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Ý kiến của Kiểm sát viên:

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa, các đương sự trong quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã tuân thủ theo đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Tại phiên tòa các đương sự đã tự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án. Sự thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện phù hợp với các quy định của pháp luật.

Về án phí: Đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật

Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ Luật Tố tụng dân sự sửa bản án sơ thẩm ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có tại hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa. Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về tố tụng:

Đơn kháng cáo của ông Hoàng Thành V làm trong hạn luật định và có nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung: Tại phiên tòa hôm nay các đương sự đã tự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án và đề nghị cấp phúc thẩm ghi nhận như sau: Ông Nguyễn Hoài S và bà Đoàn Thị Bích D phải trả cho ông Hoàng Thành V giá trị quyền sử dụng đất đã xây dựng công trình trên phần diện tích đất 4,2m² thuộc thửa đất số 220, tờ bản đồ số 18 thuộc khối B, phường H, thành phố V, tỉnh Nghệ An số tiền là 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng. Ông Nguyễn Hoài S và bà Đoàn Thị Bích D được quyền sử dụng 4,2m² thuộc một phần thửa đất số 220, tờ bản đồ số 18 thuộc khối B, phường H, thành phố V, tỉnh Nghệ An; Diện tích 4,2 m² được giới hạn bởi các điểm 2,5'',6',8,7'',8',6'',5',4',2 (có sơ đồ kèm theo). Ông Nguyễn Hoài S và bà Đoàn Thị Bích D có quyền liên hệ Cơ quan có thẩm quyền để cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Xét thấy sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa là tự nguyện, phù hợp với các quy định của pháp luật và không trái với đạo đức xã hội. Do đó, cần

áp dụng Điều 300 Bộ luật Tố tụng dân sự: Ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự như đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa.

[4] Về án phí phúc thẩm: Căn cứ Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 5 Điều 29 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. Buộc ông Hoàng Thành V phải chịu án phí dân sự phúc thẩm 300.000đ nhưng được trừ 300.000đ tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu tiền số 0005067 ngày 25/12/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An.

[5] Về án phí dân sự: Buộc ông Nguyễn Hoài S và bà Đoàn Thị Bích D phải chịu 10.000.000đ (mười triệu đồng) án phí dân sự.

[5] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 300, Điều 148 BLTTDS; Áp dụng Điều 166, Điều 174, Điều 175, Điều 176 của Bộ luật dân sự; Điều 100, Điều Điều 166, Điều 170, Điều 203 Luật Đất đai; Nghị Quyết 326/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;

1. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự như sau: Ông Nguyễn Hoài S và bà Đoàn Thị Bích D phải trả cho ông Hoàng Thành V giá trị quyền sử dụng đất đã xây dựng công trình trên phần diện tích đất 4,2m² thuộc thửa đất số 220, tờ bản đồ số 18 thuộc khối B, phường H, thành phố V, tỉnh Nghệ An số tiền là 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng). Ông Nguyễn Hoài S và bà Đoàn Thị Bích D được quyền sử dụng 4,2m² thuộc một phần thửa đất số 220, tờ bản đồ số 18 thuộc khối B, phường H, thành phố V, tỉnh Nghệ An; Diện tích 4,2 m² được giới hạn bởi các điểm 2,5'', 6'', 8,7'', 8'', 6'', 5'', 4'', 2 (có sơ đồ kèm theo). Ông Nguyễn Hoài S và bà Đoàn Thị Bích D có quyền liên hệ Cơ quan có thẩm quyền để cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2. Về án phí: Ông Nguyễn Hoài S và bà Đoàn Thị Bích D phải chịu 10.000.000đ (mười triệu đồng) án phí dân sự.

3. Về án phí phúc thẩm: Ông Hoàng Thành V phải chịu án phí dân sự phúc thẩm 300.000đ nhưng được trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0005067 ngày 25/12/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An.

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, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Nghệ An;
- TAND TP Vinh;
- Chi Cục THADSTP Vinh;
- Người tham gia tố tụng;
- Lưu.

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

Nguyễn Thị Hải Minh

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Các Thẩm phán

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Thị Hải M

Trần Thị Mỹ Hải Nguyễn Đức Anh

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Các hội thẩm nhân dân **Thẩm phán - Chủ tọa phiên**
tòa

Nguyễn Văn Hướng Lê Sỹ T2

Nguyễn Hữu H1

-

