

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH HÀ TĨNH**

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

Bản án số: 45/2025/DS-PT
Ngày: 20/9/2025
V/v “Tranh chấp đòi lại quyền sử
dụng đất”

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Khắc Hoàn.

Các Thẩm phán: Ông Hồ Đức Quang và bà Trần Thị Thu Hiền.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Ngọc Soan - Thư ký Tòa án Tòa án nhân dân tỉnh Hà Tĩnh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hà Tĩnh tham gia phiên tòa: Bà Dương Thị Thanh Hiền - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 9 năm 2025, tại hội trường xét xử Tòa án nhân dân tỉnh Hà Tĩnh, mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 16/2025/TLPT-DS ngày 20 tháng 6 năm 2025 về “Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 33/2025/QĐXX-PT ngày 12 tháng 8 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 44/2025/QQĐ-PT ngày 26 tháng 8 năm 2025 và Thông báo mở lại phiên tòa số 24/TB-TA, ngày 08 tháng 9 năm 2025 giữa các đương sự:

*Nguyên đơn: Ông Phan Quốc T, sinh năm: 1978 và vợ là bà Phạm Thị C, sinh năm 1987; cùng địa chỉ: Tổ dân phố Tam H 2, phường Kỳ Ninh, thị xã Kỳ Anh, tỉnh Hà Tĩnh; nay là: Tổ dân phố Tam H 2, phường Hải Ninh, tỉnh Hà Tĩnh. (ông Tuấn và bà Cẩm có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt)

*Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Phạm Thị Xuân H, sinh năm: 1982, địa chỉ: Tổ dân phố Trần P, phường Hưng Trí, thị xã Kỳ Anh, tỉnh Hà Tĩnh; nay là: Tổ dân phố Thủy H, phường Sông Trí, tỉnh Hà Tĩnh. (Có mặt)

*Bị đơn: Ông Nguyễn Thành C, sinh năm: 1983 và bà Dương Thị H, sinh năm: 1990; cùng địa chỉ: Tổ dân phố Tam H 2, phường Kỳ Ninh, thị xã Kỳ Anh, tỉnh Hà Tĩnh; nay là: Tổ dân phố Tam H 2, phường Hải Ninh, tỉnh Hà Tĩnh. (Vắng mặt)

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn ông Nguyễn Thành C và bà Dương Thị H: Ông Hồ Thế P, sinh năm: 1987 và bà Trần Thị Phương Nam, sinh năm: 1986, Luật sư Công ty Luật TNHH Hoàng Sơn HTP; địa chỉ: tổ dân phố Bắc C, phường Sông T, tỉnh Hà Tĩnh. (Ông Phụng có mặt bà Hòa vắng mặt)

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ủy ban nhân dân phường Hải Ninh, tỉnh Hà Tĩnh

Người đại diện theo pháp luật: Trần Bá T, chức vụ: Chủ tịch.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Đình Đ – Cán bộ phòng Kinh tế

Hạ tầng. (*Vắng mặt*)

2. Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh thị xã Kỳ Anh:

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn D, chức vụ: Phó Giám đốc phụ trách chi nhánh.

Người đại diện theo ủy quyền: Nguyễn Tuấn V - Chuyên viên. (*Vắng mặt*)

3. Bà Phạm Thị T, sinh năm 1952; địa chỉ: Tổ dân phố Tam H 2, phường Kỳ N, thị xã Kỳ Anh, tỉnh Hà Tĩnh; nay là: Tổ dân phố Tam H 2, phường Hải N, tỉnh Hà Tĩnh. (*Vắng mặt*)

4. Ông Nguyễn Hữu C, sinh năm 1982 và bà Lê Thị V, sinh năm 1992; cùng địa chỉ: Tổ dân phố Tam H 2, phường Kỳ N, thị xã Kỳ Anh, tỉnh Hà Tĩnh; nay là: Tổ dân phố Tam H 2, phường Hải N, tỉnh Hà Tĩnh. (*Vắng mặt*).

5. Ông Nguyễn Hải T, sinh năm 1978 và bà Trần Thị Hương, sinh năm 1981; cùng địa chỉ: Tổ dân phố Tam H 2, phường Kỳ N, thị xã Kỳ Anh, tỉnh Hà Tĩnh; nay là: Tổ dân phố Tam H 2, phường Hải N, tỉnh Hà Tĩnh. (*Vắng mặt*).

6. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1981 và bà Trần Thị Hà, sinh năm 1983; cùng địa chỉ: Tổ dân phố Tam H 2, phường Kỳ N, thị xã Kỳ Anh Sinh Hà Tĩnh; nay là: Tổ dân phố Tam H 2, phường Hải N, tỉnh Hà Tĩnh. (*Vắng mặt*).

7. Bà Hoàng Thị T; Địa chỉ: Tổ dân phố Tam H 2, phường Kỳ N, thị xã Kỳ Anh, tỉnh Hà Tĩnh; nay là: Tổ dân phố Tam H 2, phường Hải N, tỉnh Hà Tĩnh.

**Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Phan Quốc T và bà Phạm Thị C kháng cáo; Bị đơn ông Nguyễn Thành C và bà Dương Thị H kháng cáo.

*Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hà Tĩnh có quyết định kháng nghị.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**Theo nội dung bản án sơ thẩm số 03/2025/DS-ST ngày 14 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân thị xã Kỳ Anh, tỉnh Hà Tĩnh (Nay là Tòa án nhân dân khu vực 2 - Hà Tĩnh); đơn khởi kiện ngày 12/6/2024 và trong quá trình tố tụng, nguyên đơn người đại diện theo ủy quyền cho nguyên đơn trình bày:*

Ông Nguyễn Thành C và bà Dương Thị H có thửa đất lớn tại thôn Tam Hải 2, xã Kỳ Ninh (Nay là tổ dân phố Tam Hải II, phường Kỳ Ninh), thị xã Kỳ Anh, tỉnh Hà Tĩnh. Ông C và bà Hoà đã tách một phần thửa đất thành thửa đất số 16, tờ bản đồ số 75, diện tích 210,1m², mục đích sử dụng là đất ở nông thôn và chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn Hữu C và bà Lê Thị V.

Đầu năm 2022, vợ chồng nguyên đơn là ông Phan Quốc T và bà Phạm Thị C nhận chuyển nhượng thửa đất trên của ông Nguyễn Hữu C và bà Lê Thị V. Các thủ tục chuyển nhượng, chỉnh lý biến động trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoàn thiện vào ngày 28-02-2022.

Sau khi nhận chuyển nhượng, nguyên đơn phát hiện vợ chồng bị đơn là ông C và bà Hoà đã tự ý xây dựng hàng rào bằng tấp lô lấn chiếm sang đất của

nguyên đơn. Sau khi phát hiện, các bên đã tiến hành hoà giải tại địa phương nhưng ông C và bà Hoà cố tình vắng mặt nên không thể giải quyết được.

Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm ngày 25-10-2024, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn có đơn yêu cầu bổ sung về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cho rằng các mốc giới và diện tích đất của hộ liên kế đất ông Công, bà Hòa và hộ liên kế đất ông T, bà C không trùng khớp theo giấy chứng nhận mà có sự chồng lấn lên nhau về vị trí, đồng thời đề nghị Toà án nhân dân thị xã Kỳ Anh bổ sung người tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thị Hà, ông Nguyễn Hải T, bà Trần Thị Hương, UBND xã Kỳ Ninh (Nay là UBND phường Kỳ Ninh), UBND thị xã Kỳ Anh, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Hà Tĩnh, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Kỳ Anh, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hà Tĩnh và Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã Kỳ Anh để giải quyết triệt để nội dung vụ án về giải quyết tranh chấp đất đai và việc thiếu đất của nguyên đơn ông Phan Quốc T và bà Phạm Thị C

Tại phiên toà cấp sơ thẩm nguyên đơn yêu cầu sửa đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện, đề nghị Toà án nhân dân thị xã Kỳ Anh:

+ Buộc ông Nguyễn Thành C và bà Dương Thị H thoả dỡ tường rào đã xây lấn chiếm trên đất của nguyên đơn để trả lại cho nguyên đơn diện tích đất khoảng 60m²;

+ Yêu cầu Toà án hủy GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BS 593357, số vào sổ cấp GCN CHO 2636, do UBND huyện Kỳ Anh (cũ), (nay là UBND thị xã Kỳ Anh) cấp ngày 26/3/2015 mang tên ông Nguyễn Hữu C và bà Lê Thị V, chỉnh lý biến động sang tên cho ông Phan Quốc T và Phạm Thị C ngày 28/02/2022;

+ Yêu cầu Toà án hủy GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 974382, số vào sổ cấp GCN 00133, do UBND huyện Kỳ Anh (cũ), (nay là UBND thị xã Kỳ Anh) cấp ngày 08/12/2010 mang tên ông Nguyễn Thành C và bà Dương Thị Hoà;

+ Yêu cầu Toà án hủy GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 523951, số vào sổ cấp GCN CS 01356, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hà Tĩnh cấp ngày 08/3/2020 mang tên Nguyễn Hải T và Trần Thị Hương.

+ Yêu cầu Toà án kiến nghị các cơ quan đã cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đo đạc, xác định lại toạ độ, vị trí mốc giới và tứ cận của 03 thửa đất mà chúng tôi yêu cầu hủy GCN nêu trên để chúng tôi được cấp GCN mới đúng vị trí thửa đất số 16, tờ bản đồ số 75 và đúng diện tích 210m².

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn xin rút yêu cầu hủy 03 GCNQSDĐ gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BS 593357, số vào sổ cấp GCN CHO 2636, do UBND huyện Kỳ Anh (cũ), (nay là UBND thị xã Kỳ Anh) cấp ngày 26/3/2015 mang tên ông Nguyễn Hữu C và bà Lê Thị V, chỉnh lý biến động sang tên cho ông Phan Quốc T và Phạm Thị C ngày 28/02/2022;

GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 974382, số vào sổ cấp GCN 00133, do UBND huyện Kỳ Anh (cũ), (nay là UBND thị xã Kỳ Anh) cấp ngày 08/12/2010 mang tên ông Nguyễn Thành C và bà Dương Thị Hoà; GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 523951, số vào sổ cấp GCN CS 01356, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hà Tĩnh cấp ngày 08/3/2020 mang tên Nguyễn Hải T và Trần Thị Hương.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu bị đơn ông Nguyễn Thành C và bà Dương Thị H tháo dỡ tường rào trả cho nguyên đơn phần diện tích đất đã bị lấn chiếm và chấp thuận sự tự nguyện của ông Nguyễn Hải T và bà Trần Thị H lùi vào 01m phía sau của thửa đất ông T và bà H tương đương với 15,6m² chuyển sang phần đất của nguyên đơn, phần đất còn lại buộc bị đơn phải tháo dỡ hàng rào trả lại cho nguyên đơn đủ chiều rộng phía sau thửa đất 07m, tương đương diện tích còn thiếu so với giấy CNQSDĐ là 29,4m².

**Bị đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày:*

Bị đơn không chấp nhận với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bị đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn cho rằng: Nguồn gốc thửa đất của bị đơn được tách ra từ thửa đất số 590 và 743, tờ bản đồ số 09, có tứ cận phía trước giáp hành lang bờ vịnh, phía sau giáp đất bà Toan, phía phải giáp đường liên gia rộng 07m, phía trái giáp đất ông Thuận, được UBND huyện Kỳ Anh (Nay là UBND thị xã Kỳ Anh) cấp ngày 28/4/2008, GCNQSDĐ số phát hành AM 224031, số vào sổ GCN H0015 mang tên cha mẹ ông Nguyễn Thành C là ông Nguyễn Thanh Chương và bà Phạm Thị T. Ngày 08/2/2010, ông Nguyễn Thành C và bà Dương Thị H được cấp UBND huyện Kỳ Anh (Nay là UBND thị xã Kỳ Anh) cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 974382 với diện tích 650,25m², mục đích sử dụng đất ở tại nông thôn, tại thôn Tam Hải II, xã Kỳ Ninh, huyện Kỳ Anh (Nay là tổ dân phố Tam Hải II, phường Kỳ Ninh, thị xã Kỳ Anh), tỉnh Hà Tĩnh có tứ cận phía trước giáp đường quy hoạch rộng 10m, phía sau giáp bà Toan, phía phải giáp đường liên gia rộng 06m, phía phải giáp đất bà Thuận.

Ngày 10/10/2022, vợ chồng bị đơn ký hợp đồng chuyển nhượng, tách thửa cho ông Nguyễn Hữu C và bà Lê Thị V 210m² đất ở (7mx30m). Ngày 12/11/2022, vợ chồng ông Cường, bà V được UBND huyện Kỳ Anh cấp GCNQSDĐ số phát hành BL 889181, số vào sổ cấp GCN CH 0006, thuộc thửa đất số 73, tờ bản đồ số 299/TTg, diện tích 210,1m² có tứ cận phía trước giáp đường quy hoạch rộng 10m, phía sau giáp đất ông Công, phía phải giáp đường liên gia rộng 6m, phía trái giáp đất ông Công. Tháng 03/2015, ông Nguyễn Hữu C và bà Lê Thị V cấp đổi lại GCNQSDĐ số BS 593357, số vào sổ cấp GCN C 002636, diện tích 210,1m², mục đích sử dụng đất ở tại nông thôn. Đối với hồ sơ cấp lại GCN này, bản mô tả ranh giới thể hiện ngày 15/6/2022, phía trước giáp đường giao thông, phía sau để trống, phía phải giáp đất ông Hoàng Văn Hùng, phía trái giáp đất ông Công. Đầu năm 2022, ông Cường, bà V chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T, bà C thông qua hình thức chỉnh lý đăng ký biến động do Văn phòng đăng ký đất đai Hà Tĩnh chi nhánh Kỳ Anh xác nhận mà không tiến hành đo đạc làm căn cứ chuyển nhượng, mặc dù thời điểm ông T, bà

Cnhận chuyển nhượng, các mốc hàng rào đã được xây dựng trước đó.

Thửa đất liền kề của ông T, bà Chiện nay là đất của ông Nguyễn Hải T và bà Trần Thị H được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hà Tĩnh cấp GCNQSDĐ số CU 523951, sổ vào sổ cấp GCN CS01356 vào ngày 18/3/2020. Nguồn gốc thửa đất là do ông T và bà H nhận chuyển nhượng từ ông Hoàng Văn Hùng và bà Trần Thị Phụng. Ông H và bà P được cấp GCN số phát hành CD 178644, sổ vào sổ cấp GCN CH 10483 do UBND thị xã Kỳ Anh cấp ngày 12/4/2017, có nguồn gốc công nhận quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất. Như vậy, con đường liên gia rộng 06m được thể hiện trong các GCNQSDĐ cấp cho ông Chương và bà Tần, cho ông C và bà Hòa, ông C và bà V (GCNQSDĐ trước khi cấp đổi) đã không còn mà thay vào đó là thửa đất của ông T, bà H, trước đó là của ông H và bà P

Theo kết quả đo đạc, thẩm định của Tòa án nhân dân thị xã Kỳ Anh trong quá trình giải quyết vụ án thì mốc hiện trạng thửa đất của ông C và bà Hòa là cố định, đã được xây dựng nhiều năm nay không thay đổi và không có tranh chấp. Từ thời điểm bị đơn chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông C và bà V năm 2012 đến trước khi có tranh chấp với ông T và bà C thì không có tranh chấp nào khác. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn có ý kiến như sau:

- Đối với yêu cầu buộc bị đơn trả lại đất, bị đơn cho rằng sau khi bị đơn chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì các bên sử dụng ổn định từ năm 2012 đến năm 2024 thì ông T và bà C có tranh chấp về việc thiếu đất. Bị đơn cho rằng việc thiếu đất của nguyên đơn là do chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Hữu C và bà Lê Thị V với ông Phan Quốc T và bà Phạm Thị C, không liên quan đến bị đơn. Do đó, bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện này của nguyên đơn. Đồng thời, bị đơn đề nghị Tòa án nhân dân thị xã Kỳ Anh làm rõ vấn đề về con đường liên gia rộng 06m nay nằm trong thửa đất thuộc quyền sử dụng của ông T và bà H.

** Bị đơn bà Dương Thị H trình bày:* Bà Dương Thị H có cùng ý kiến với chồng là Nguyễn Thành C về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bà và ông Nguyễn Thành C cũng đã mời người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp, do đó, mọi ý kiến của bà sẽ do chồng là ông Nguyễn Thành C và luật sư trình bày tại phiên tòa. Bà Dương Thị H có đơn đề nghị xét xử, giải quyết vắng mặt và xin được nhận các tài liệu qua đường bưu điện như Tòa án đã gửi từ trước đến nay.

** Quá trình giải quyết vụ án, đại diện của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thị xã Kỳ Anh, tỉnh Hà Tĩnh trình bày:* Tại phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và biên bản làm việc lập ngày 17/12/2024, đại diện UBND thị xã Kỳ Anh không có ý kiến gì về tài liệu, chứng cứ mà nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án đã nộp tại Tòa án, không bổ sung tài liệu, chứng cứ trong vụ án vì cho rằng tài liệu liên quan đến vụ án hiện do Văn phòng quản lý đất đai - Chi nhánh thị xã Kỳ Anh lưu giữ, ngày 05/5/2025 đại diện theo ủy quyền có đơn xin xét xử vắng mặt.

**Quá trình giải quyết vụ án, đại diện của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân phường Kỳ Ninh, thị xã Kỳ Anh, tỉnh Hà Tĩnh trình bày:*

Đối với yêu cầu hủy các GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất gồm GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BS 593357, số vào sổ cấp GCN CHO 2636, do UBND huyện Kỳ Anh (cũ), (nay là UBND thị xã Kỳ Anh) cấp ngày 26/3/2015 mang tên ông Nguyễn Hữu C và bà Lê Thị V, chỉnh lý biến động sang tên cho ông Phan Quốc T và Phạm Thị C ngày 28/02/2022; GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 974382, số vào sổ cấp GCN 00133, do UBND huyện Kỳ Anh (cũ), (nay là UBND thị xã Kỳ Anh) cấp ngày 08/12/2010 mang tên ông Nguyễn Thành C và bà Dương Thị Hoà; GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 523951, số vào sổ cấp GCN CS 01356, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hà Tĩnh cấp ngày 08/3/2020 mang tên Nguyễn Hải T và Trần Thị Hương: UBND phường Kỳ Ninh đã kiểm tra quy trình, căn cứ cấp các GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất nêu trên, quá trình cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất được thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục theo quy định pháp luật. Nguyên đơn cho rằng các mốc giới và diện tích đất của hộ liên kê đất ông Công, bà Hòa và hộ liên kê đất ông T, bà C không trùng khớp theo giấy chứng nhận mà có sự chồng lấn lên nhau về vị trí, từ đó yêu cầu hủy GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất là chưa có đủ căn cứ.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc ông Nguyễn Thành C và bà Dương Thị H trả lại diện tích đất đã lấn chiếm và tháo dỡ công trình xây dựng trái phép trên đất: Qua quá trình giải quyết vụ án, quá trình kiểm tra hồ sơ cấp GCNQSDĐ, kết quả đo đạc, thẩm định của Tòa án nhân dân thị xã Kỳ Anh và sau khi kiểm tra thực địa, UBND phường Kỳ Ninh cho rằng yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

Đối với đề nghị của bị đơn về việc xem xét con đường liên gia rộng 06m không còn mà thay vào đó là thửa đất của ông T và bà H mà trước đó là của ông H và bà Phượng, UBND phường cho rằng nội dung tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất trong vụ án không liên quan đến con đường này, trường hợp bị đơn có ý kiến đối với nội dung này, đề nghị ông C và bà Hòa làm đơn gửi đến UBND phường Kỳ Ninh để UBND phường Kỳ Ninh có cơ sở xem xét toàn diện hồ sơ cấp GCNQSDĐ của ông T, bà H và ông Hùng, bà Phượng.

** Quá trình giải quyết vụ án, đại diện của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, đại diện Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Hà Tĩnh chi nhánh thị xã Kỳ Anh có ý kiến:*

Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Hà Tĩnh chi nhánh thị xã Kỳ Anh không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đối với yêu cầu cắm mốc địa chính theo hệ tọa độ mà người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn yêu cầu trong quá trình giải quyết vụ án và tại các phiên tòa, Văn phòng đăng ký đất

đại tỉnh Hà Tĩnh - chi nhánh thị xã Kỳ Anh đã tiến hành đo đạc thực địa theo hệ tọa độ và đánh dấu các mốc đo đạc bằng sơn. Trường hợp người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn muốn cắm mốc địa chính theo hệ tọa độ theo quy định pháp luật, đề nghị Tòa án là cơ quan giải quyết vụ án có văn bản gửi Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Hà Tĩnh - chi nhánh thị xã Kỳ Anh để có căn cứ xem xét yêu cầu và đề nghị những người có quyền sử dụng đất phát quang cây cối, dỡ bỏ các công trình xây dựng trên các diện tích đất để Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Hà Tĩnh - chi nhánh thị xã Kỳ Anh tiến hành cắm mốc theo quy định.

**Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị T có ý kiến:* Bà Phạm Thị T đã nhận được các tài liệu do Tòa án gửi qua bưu điện. Bà không có yêu cầu độc lập trong vụ án. Bà cho rằng bà không liên quan đến tranh chấp của nguyên đơn và bị đơn nên không có ý kiến gì. Do đã lớn tuổi và đang bị bệnh vừa đi mổ về nên bà đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt bà. Bà đề nghị được nhận các tài liệu qua đường bưu điện như Tòa án đã gửi từ trước đến nay.

**Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hải T trình bày:* Ông và vợ là bà Trần Thị H đã nhận được các tài liệu do Tòa án gửi qua đường bưu điện, đã được tiếp cận các tài liệu, chứng cứ trong vụ án, đối với tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn, ông không có ý kiến gì và cũng không có yêu cầu độc lập trong vụ án, để giữ mối quan hệ tình làng nghĩa xóm, ông và vợ là bà H tự nguyện lùi vào 01m chiều rộng phía sau của thửa đất vợ chồng ông từ 11m xuống 10m cho thửa đất cân đối (trước 10m, sau 10m), tương đương với việc giảm diện tích 15,6m² để chuyển cho ông T và bà Cẩm, ý kiến của ông cũng đã được vợ là bà H thống nhất, do vì điều kiện ông thường xuyên đi biển, vợ đang chăm con nhỏ nên không thể đến tham gia phiên tòa, ông T có đơn đề nghị Tòa án giải quyết, xét xử vắng mặt vợ chồng ông.

**Tại Bản tự khai, đơn xin giải quyết, xét xử vắng mặt, Biên bản lấy lời khai, bà Trần Thị Hà có ý kiến:* Bà Trần Thị Hà đã nhận được các tài liệu do Tòa án gửi qua đường bưu điện, đã được tiếp cận các tài liệu, chứng cứ trong vụ án, đối với tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn, bà Trần Thị Hà cho rằng các yêu cầu về trả đất, hủy GCNQSDĐ đều không liên quan đến vợ chồng bà, việc người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn yêu cầu đưa bà Trần Thị Hà và chồng là ông Nguyễn Văn T vào tham gia vụ án với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là không có căn cứ. Bà đề nghị Tòa án đưa bà và ông Nguyễn Văn T ra khỏi danh sách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án và có đơn đề nghị Tòa án giải quyết, xét xử vắng mặt vợ chồng bà.

**Đối với Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hữu C và bà Lê Thị V trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành tổng đạt các văn bản cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Hữu C và bà Lê Thị V theo đúng quy định pháp luật nhưng ông Nguyễn Hữu C chỉ tham gia buổi xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 19/12/2024 do Tòa án nhân dân thị xã Kỳ Anh tổ chức, ngoài ra không tham gia bất kỳ buổi làm việc, phiên họp hay phiên tòa nào khác. Do đó, không có căn cứ để ghi nhận ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hữu C, bà Lê Thị V đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.*

*Đối với Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Thị T trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành tổng đạt các văn bản cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Hoàng Thị T theo đúng quy định pháp luật nhưng bà Hoàng Thị T chỉ tham gia buổi xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 19/12/2024 do Tòa án nhân dân thị xã Kỳ Anh tổ chức, ngoài ra không tham gia bất kỳ buổi làm việc, phiên họp hay phiên tòa nào khác. Do đó, không có căn cứ để ghi nhận ý kiến của bà Hoàng Thị T đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ và kết quả đo đạc, chỉnh lý thửa đất của Văn phòng đất đai Hà Tĩnh - chi nhánh thị xã Kỳ Anh đo đạc ngày 19/12/2024 và ngày 20/02/2025 thể hiện:

- Đối với thửa đất số 16, tờ bản đồ số 75, diện tích 210m², địa chỉ thửa đất tại thôn Tam Hải 2, xã Kỳ Ninh, huyện Kỳ Anh (Nay là TDP Tam Hải 2, phường Kỳ Ninh, thị xã Kỳ Anh), tỉnh Hà Tĩnh được UBND huyện Kỳ Anh (cũ), (nay là UBND thị xã Kỳ Anh) cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BS 593357, số vào sổ cấp GCN CHO 2636, mang tên ông Nguyễn Hữu C và bà Lê Thị V, chỉnh lý biến động sang tên cho ông Phan Quốc T và Phạm Thị C ngày 28/02/2022 diện tích 210,1m² đất ở tại nông thôn

Sau khi đo đạc thực tế ngày 20/02/2025, thì thửa đất có diện tích 161,6 m² (Thiếu 48,4m² so với diện tích được cấp theo GCNQSDĐ)

Vị trí tứ cận thửa đất như sau: Phía Bắc giáp đất ông Nguyễn Thành C và bà Dương Thị H dài 3,89m (Theo GCNQSDĐ dài 7 m); Phía Đông giáp đất ông Nguyễn Hải T và bà Trần Thị Hdài 34,14m (Theo GCNQSDĐ dài 30m); Phía Tây giáp đất ông Nguyễn Thành C và bà Dương Thị H dài 31,43m (Theo GCNQSDĐ dài 30m); Phía Nam giáp đất đường giao thông dài 7.25m (Theo GCNQSDĐ dài 7,25m).

Hiện trạng thửa đất đã có tường rào xây bao do ông Nguyễn Thành C và ông Nguyễn Hải T xây dựng, ngoài ra không có công trình khác.

- Thửa đất số 473, tờ bản đồ số 09/299/TTg, diện tích 650,25m², địa chỉ thửa đất tại thôn Tam Hải II, xã Kỳ Ninh, huyện Kỳ Anh (Nay là TDP Tam Hải II, phường Kỳ Ninh, thị xã Kỳ Anh), tỉnh Hà Tĩnh được UBND huyện Kỳ Anh (cũ), (nay là UBND thị xã Kỳ Anh) cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 974382, số vào sổ cấp GCN 00133, mang tên ông Nguyễn Thành C và bà Dương Thị H, tách thửa chuyển nhượng sang tên cho ông Nguyễn Hữu C 210m² đất ở (30mx7m) theo HĐ ngày 10/10/2012

Sau khi đo đạc thực tế ngày 20/02/2025, thì thửa đất có diện tích 593,2m² (Thừa 152,95m² so với diện tích được cấp theo GCNQSDĐ)

Vị trí tứ cận thửa đất như sau: Phía Bắc giáp đất UBND phường theo các đường gấp khúc, tổng cộng dài 19,43m (Theo GCNQSDĐ dài 17m); Phía Nam giáp đường giao thông dài 13,80m (Theo GCNQSDĐ dài 17m, đã chuyển nhượng cho ông T, bà Cdài 7m); Phía Đông giáp thửa đất số 11 dài 10,86m, giáp đất ông Nguyễn Hải Trà và bà Trần Thị Hdài 3,09m, giáp đất ông Phan Quốc T và bà Phạm Thị C dài 3,89m và 31,43m (Theo GCNQSDĐ dài 39m, đã

chuyển nhượng cho ông T, bà Cdài 30m); Phía Tây giáp thửa đất của ông Nguyễn Văn T và bà Trần Thị Hà dài 34,83m (Theo GCNQSDĐ dài 37,5m).

Hiện trạng trên thửa đất có xây dựng nhà ở, tường bao và các công trình phụ trợ khác. Ông Nguyễn Thành C không đồng ý để cán bộ đo đạc diện tích các công trình xây dựng trên đất.

- Thửa đất số 100, tờ bản đồ số 75, diện tích 321,0m², địa chỉ thửa đất tại thôn Tam Hải 2, xã Kỳ Ninh, huyện Kỳ Anh (Nay là TDP Tam Hải 2, phường Kỳ Ninh, thị xã Kỳ Anh), tỉnh Hà Tĩnh được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hà Tĩnh cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 523951, số vào sổ cấp GCN CS 013356, mang tên ông Nguyễn Hải T và bà Trần Thị Hương

Sau khi đo đạc thực tế ngày 20/02/2025, thì thửa đất có diện tích 356,5m² (Thừa 35,5m² so với diện tích được cấp theo GCNQSDĐ)

Vị trí tứ cận thửa đất như sau: Phía Bắc giáp đất ông Nguyễn Thành C và bà Dương Thị H dài 3,09m, giáp thửa đất số 11 dài 8,09m, tổng cộng dài 11,18m (Theo GCNQSDĐ dài 11m); Phía Nam giáp đường giao thông dài 10,30m (Theo GCNQSDĐ dài 10m); Phía Đông giáp thửa đất số 103 dài 35,28m (Theo GCNQSDĐ dài 31,89m); Phía Tây giáp thửa đất của ông Phan Quốc T và bà Phạm Thị C dài 33,34m (Theo GCNQSDĐ dài 30,00m và 0,72m, tổng cộng dài 30,72m).

Hiện trạng thửa đất đã có tường bao do ông Nguyễn Hải T xây dựng, ngoài ra không có công trình khác.

- Thửa đất số 8, tờ bản đồ số 75, diện tích 269,9m², địa chỉ thửa đất tại thôn Tam Hải 2, xã Kỳ Ninh, huyện Kỳ Anh (Nay là TDP Tam Hải 2, phường Kỳ Ninh, thị xã Kỳ Anh), tỉnh Hà Tĩnh được UBND huyện Kỳ Anh (cũ), (nay là UBND thị xã Kỳ Anh) cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV 917864, số vào sổ cấp GCN CH00421, mang tên ông Nguyễn Văn T và bà Trần Thị Hà

Sau khi đo đạc thực tế ngày 20/02/2025 thì thửa đất có diện tích 229,8m² (Thiếu 40,01m² so với diện tích được cấp theo GCNQSDĐ)

Vị trí tứ cận thửa đất như sau: Phía Bắc giáp đất UBND phường dài 6,69m, (Theo GCNQSDĐ dài 7m); Phía Nam giáp đường giao thông dài 7m (Theo GCNQSDĐ dài 7m); Phía Đông giáp đất ông Nguyễn Thành C và bà Dương Thị H dài 34,83m (Theo GCNQSDĐ dài 40,03m); Phía Tây giáp thửa đất số 30 dài 33,58m (Theo GCNQSDĐ dài 40,43m).

Hiện trạng trên thửa đất có xây dựng nhà ở, rạp che và các công trình khác. Bà Trần Thị Hà không đồng ý để cán bộ đo đạc diện tích các công trình xây dựng trên đất.

Kết quả định giá ngày 14/3/2025 của Hội đồng định giá thị xã Kỳ Anh như sau: Hội đồng định giá đối với phần diện tích đất đang tranh chấp thuộc thửa đất số 16, tờ bản đồ số 75, loại đất ở có mức giá 2.800.000 đồng/01m² (Căn cứ và vận dụng Quyết định số 08/2024/QĐ-UBND ngày 04/6/2024 của UBND tỉnh Hà Tĩnh về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định về Bảng giá đất năm

2020 trên địa bàn tỉnh ban hành kèm theo Quyết định số 61/2019/QĐ-UBND ngày 19/12/2019 của UBND tỉnh), cụ thể như sau:

Đất ở nông thôn: $48,4\text{m}^2 \times 2.800.000 = 135.520.000$ đồng (Một trăm ba mươi lăm triệu, năm trăm hai mươi nghìn đồng)

Tại phiên tòa sơ thẩm ngày 17/4/2025, theo đề nghị của các đương sự và Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thị xã Kỳ Anh về việc tạm ngừng phiên tòa tiến hành đo đạc, cắm mốc tọa độ đối với các thửa đất số 473, thửa đất số 16, thửa đất số 100 để các đương sự có hướng thỏa thuận với nhau. Tại họa đồ do Văn phòng đăng ký đất đai Hà Tĩnh – Chi nhánh thị xã Kỳ Anh lập ngày 17/4/2025 xác định: Theo hiện trạng đo đạc, cắm mốc theo tọa độ sau khi đã trừ phần đất chồng lấn lên đường giao thông và đất của UBND phường, hộ ông T tự nguyện lùi về 01m chiều rộng phía sau thửa đất số 100 (từ 11m xuống còn 10m, tương đương với diện tích $15,6\text{m}^2$ để chuyển sang cho thửa của ông T và bà Cẩm), hiện tại chiều rộng phía sau của thửa đất số 16 còn thiếu về phía thửa đất 473 là 1,86m (tương đương với diện tích $29,4\text{m}^2$). Tổng diện tích đất còn thiếu so với quyền sử dụng đất của ông T và bà C theo kết quả đo đạc ngày 17/4/2025 là 45m^2 , giảm so với kết quả trích đo ngày 20/02/2025 là $3,4\text{m}^2$.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2025/DS-ST, ngày 14/5/2025 của Tòa án nhân dân thị xã Kỳ Anh, tỉnh Hà Tĩnh (nay là TAND khu vực 2 Hà Tĩnh) đã căn cứ khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 227, Điều 244, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Điều 174, Điều 175 và Điều 176 Bộ luật Dân sự 2015. Điều 166, Điều 203 Luật Đất đai 2013; Điều 26, Điều 236 Luật đất đai 2024. Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phan Quốc T và bà Phạm Thị C với bị đơn ông Nguyễn Thành C và bà Dương Thị H về việc tranh chấp quyền sử dụng đất.

Buộc bị đơn ông Nguyễn Thành C và bà Dương Thị H phải tháo dỡ phần bức tường rào tiếp giáp thửa đất của nguyên đơn và bị đơn để trả lại cho nguyên đơn diện tích đất đã lấn chiếm $29,4\text{m}^2$ thuộc thửa đất số BS 593357, số vào sổ cấp GCN CHO 2636, do UBND huyện Kỳ Anh (cũ), (nay là UBND thị xã Kỳ Anh) cấp ngày 26/3/2015 mang tên ông Nguyễn Hữu C và bà Lê Thị V, chỉnh lý biến động sang tên cho ông Phan Quốc T và Phạm Thị C ngày 28/02/2022 (Có Họa đồ đo đạc hiện trạng thửa đất tại các điểm 1,2,3,4 ngày 17/4/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Kỳ Anh kèm theo) (Đo từ điểm số 1 sang đất ông T bà C là 1,86m; nối điểm này với điểm số 4 là phần diện tích ông C và bà Hòa phải trả cho ông T và bà C có diện tích $29,4\text{m}^2$).

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Hải T và bà Trần Thị H về việc dịch chuyển lùi vào 01m mốc ranh giới phía sau (từ 11m xuống 10m, giảm diện tích $15,6\text{m}^2$) của thửa đất số CU 523951, số vào sổ cấp GCN CS 01356, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hà Tĩnh cấp ngày 08/3/2020 mang tên Nguyễn Hải T và Trần Thị Hương, chuyển phần diện tích $15,6\text{m}^2$ sang thửa đất số BS

593357, số vào sổ cấp GCN CHO 2636, do UBND huyện Kỳ Anh (cũ), (nay là UBND thị xã Kỳ Anh) cấp ngày 26/3/2015 mang tên ông Nguyễn Hữu C và bà Lê Thị V, chỉnh lý biến động sang tên cho ông Phan Quốc T và Phạm Thị C ngày 28/02/2022 (Có Họa đồ đo đạc hiện trạng thửa đất tại các điểm 1,2,3,4 ngày 17/4/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Kỳ Anh kèm theo) (Đo từ điểm số 2 sang đất ông T bà C là 01m; nối điểm này với điểm số 3 là phần diện tích ông T và bà H chuyển cho ông T và bà C có diện tích 15,6m²).

2. Đình chỉ yêu cầu hủy 03 GCNQSDĐ gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BS 593357, số vào sổ cấp GCN CHO 2636, do UBND huyện Kỳ Anh (cũ), (nay là UBND thị xã Kỳ Anh) cấp ngày 26/3/2015 mang tên ông Nguyễn Hữu C và bà Lê Thị V, chỉnh lý biến động sang tên cho ông Phan Quốc T và Phạm Thị C ngày 28/02/2022; GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 974382, số vào sổ cấp GCN 00133, do UBND huyện Kỳ Anh (cũ), (nay là UBND thị xã Kỳ Anh) cấp ngày 08/12/2010 mang tên ông Nguyễn Thành C và bà Dương Thị Hoà; GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 523951, số vào sổ cấp GCN CS 01356, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hà Tĩnh cấp ngày 08/3/2020 mang tên Nguyễn Hải T và Trần Thị Hương.

3. Về chi phí tố tụng: Bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng).

4. Về án phí: Bị đơn ông Nguyễn Thành C và bà Dương Thị H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với giá trị phần diện tích đất ($29,4\text{m}^2 \times 2.800.000\text{đồng/m}^2 = 82.320.000\text{đồng}$) tương đương với số tiền án phí là 4.116.000 đồng (bốn triệu, một trăm mười sáu nghìn đồng). Trả lại cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp 1.000.000 đồng (một triệu đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0014705 ngày 24/6/2024 tại Chi cục Thi hành án Dân sự thị xã Kỳ Anh, tỉnh Hà Tĩnh.

Ngoài ra, bản án còn tuyên án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 29 tháng 5 năm 2025 nguyên đơn ông Phan Quốc Tuấn và bà Phạm Thị Cẩm làm đơn kháng cáo với nội dung: Nguyên đơn không đồng ý việc Hội đồng xét cấp sơ thẩm tuyên thiếu đất của nguyên đơn về chiều ngang mặt tiền, chiều ngang mặt hậu đất và diện tích đất còn thiếu 4m². Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 03/2025/DS-ST ngày 14/5/2025 của Tòa án nhân dân thị xã Kỳ Anh, tỉnh Hà Tĩnh theo hướng buộc bị đơn trả lại phần đất đã lấn chiếm cho nguyên đơn để đảm bảo đất của nguyên đơn đủ chiều ngang mặt tiền 7,18m và chiều ngang mặt hậu 7,18m. cũng như đảm bảo đủ diện tích 210,0m² cho nguyên đơn đúng như tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BS 593357, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CHO 2636 do Ủy ban nhân dân huyện Kỳ Anh cấp ngày 26/3/2015.

Ngày 29 tháng 5 năm 2025 bị đơn ông Nguyễn Thành Công và bà Dương

Thị Hòa làm đơn kháng cáo với nội dung: Đề nghị Tòa cấp phúc thẩm hủy toàn bộ nội dung Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2025/DS-ST ngày 14/5/2025 của Tòa án nhân dân thị xã Kỳ Anh, tỉnh Hà Tĩnh với lý do trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án nhân dân thị xã Kỳ Anh, tỉnh Hà Tĩnh chưa xem xét, phân tích, đánh giá nhận định đầy đủ khách quan về các tình tiết vụ án, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn.

Ngày 11 tháng 6 năm 2025 Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hà Tĩnh có Quyết định kháng nghị số 22/QĐKNPT-VKS-DS đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2025/DS-ST, ngày 14/5/2025 của Tòa án nhân dân thị xã Kỳ Anh, tỉnh Hà Tĩnh (nay là TAND khu vực 2 - Hà Tĩnh) về nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch, ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi ích hợp pháp của bị đơn ông Nguyễn Thành Công và bà Dương Thị Hòa.

Tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, bà Phạm Thị Xuân Hương trình bày: Nguyên đơn vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm buộc bị đơn phải trả lại đủ diện tích phía trước 7,18m và phía sau 7,18m, cũng như đảm bảo đủ diện tích 210,1m theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp.

Tại phiên tòa Luật sư Hồ Thế Phụng người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn ông Nguyễn Thành Công và bà Dương Thị Hòa trình bày: Chúng tôi không đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm về buộc bị đơn phải trả lại diện tích đất 29,4m², bị đơn hoàn toàn không lấn chiếm đất của nguyên đơn. Nguyên nhân nguyên đơn thiếu đất là do một phần đất của nguyên đơn nằm cạnh con đường đi nhưng sau này con đường này đã được hợp thức hóa thành đất ở và được chính quyền cấp cho gia đình ông Nguyễn Hải Trà và bà Trần Thị Hương. Chúng tôi đã có ý kiến đến Ủy ban nhân dân phường Hải Ninh, tỉnh Hà Tĩnh về vấn đề này nhưng chưa được trả lời. Quá trình giải quyết vụ án đại diện Ủy ban nhân dân phường Hải Ninh không có mặt nhưng vẫn có ý kiến trình bày, hơn nữa cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn là vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện. Vì vậy đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hà Tĩnh sau khi phát biểu về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và các đương sự đã phân tích đánh giá các chứng cứ của vụ án, quyết định của bản án sơ thẩm, nội dung đơn kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn đã đề nghị Hội đồng xét xử:

Áp dụng khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015 chấp nhận kháng cáo của bị đơn Nguyễn Thành C, Dương Thị Hoà hủy bản án dân sự sơ thẩm số 03/2025/DS-ST ngày 14/5/2025 của Toà án nhân dân thị xã Kỳ Anh, tỉnh Hà Tĩnh. (nay là Toà án nhân dân khu vực 2 Hà Tĩnh) chuyển hồ sơ cho Toà án nhân dân khu vực 2 Hà Tĩnh giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Căn cứ vào các chứng cứ và tài liệu đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ, ý kiến của Kiểm sát viên và các đương sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn ông Phan Quốc T, bà Phạm Thị C khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết buộc bị đơn ông Nguyễn Thành C và bà Dương Thị H trả lại diện tích đất khoảng 60m². Diện tích đất tọa lạc tại thôn 2 Tam Hải, xã Kỳ Ninh, thị xã Kỳ Anh (nay là thôn 2 Tam Hải, phường Hải Ninh, tỉnh Hà Tĩnh). Do vậy xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án là tranh chấp quyền sử dụng đất quy định tại khoản 9 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự là đúng quy định, xác định đúng thành phần và tư cách tham gia tố tụng của các đương sự. Tuy nhiên, trong vụ án này có người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1981, địa chỉ: thôn Tam Hải 2, phường Hải Ninh, tỉnh Hà Tĩnh tại thời điểm Tòa án thụ lý, giải quyết vụ án đang ở nước ngoài, theo trình bày của bà Trần Thị Hà (vợ ông Tân) thì ông Tân đang lao động tại Đài Loan. Tại Công văn trả lời số 1278/QLXNC-Đ1 ngày 18/9/2025 của Phòng quản lý xuất nhập cảnh Công an tỉnh Hà Tĩnh thì ông Nguyễn Văn Tân đã xuất cảnh ra nước ngoài, lần gần nhất ngày 10/4/2024 hiện chưa có thông tin nhập cảnh về Việt Nam. Do vụ việc có yếu tố nước ngoài nhưng Tòa án cấp sơ thẩm vẫn thụ lý, giải quyết là không đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 9 Điều 26, Điều 37 Bộ luật tố tụng dân sự.

Xét đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Phan Quốc Tuấn, bà Phạm Thị Cẩm và bị đơn ông Nguyễn Thành Công, bà Dương Thị Hòa, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hà Tĩnh có quyết định kháng nghị phúc thẩm trong thời hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm, đảm bảo đúng quy định của pháp luật tố tụng

[2]. Về nội dung:

[2.1]. Xét nội dung kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn:

Theo trình bày của đương sự ông Nguyễn Thành C và bà Dương Thị H có thửa đất tại thôn Tam Hải 2, xã Kỳ Ninh, huyện Kỳ Anh, tỉnh Hà Tĩnh nay là thôn Tam Hải 2, phường Hải Ninh, tỉnh Hà Tĩnh. Thửa đất này được Ủy ban nhân dân (viết tắt UBND) huyện Kỳ Anh (Nay là UBND phường Hải Ninh, tỉnh Hà Tĩnh) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt GCNQSDĐ), quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 974382 với diện tích 650,25m², mục đích sử dụng đất ở tại nông thôn, tại thôn Tam Hải II, xã Kỳ Ninh, huyện Kỳ Anh. Nguồn gốc đất ông Công, bà Hòa nhận tặng cho từ bố ông là ông Nguyễn Thanh Chương và bà Phạm Thị T.

Ngày 10 tháng 10 năm 2012, vợ chồng ông Công, bà Hòa ký hợp đồng chuyển nhượng, tách thửa cho ông Nguyễn Hữu C và bà Lê Thị V 210m² đất ở, với diện tích chiều rộng, chiều dài thửa đất là (7x30)m. Sau khi ký hợp đồng vợ chồng ông Cường, bà V được UBND huyện Kỳ Anh cấp GCNQSDĐ ngày 12/11/2012, số phát hành BL 889181, thuộc thửa đất số 73, tờ bản đồ số 299/TTg, diện tích 210m². Tháng 03 năm 2015, ông Nguyễn Hữu C và bà Lê Thị V cấp đổi lại GCNQSDĐ số BS 593357, số vào sổ cấp GCN C 002636, diện tích 210,1m², mục đích sử dụng đất ở tại nông thôn. Chiều dài, rộng thửa

đất theo chỉnh lý biến động, chiều rộng thửa đất cạnh 2 -3; cạnh 1-4 có chiều rộng 7,18m; chiều dài thửa đất giữ nguyên 30m.

Đến đầu năm 2022, ông Nguyễn Hữu C, bà Lê Thị V chuyển nhượng thửa đất này cho nguyên đơn ông Phan Quốc T, bà Phạm Thị C diện tích đất 210,1m² theo GCNQSDĐ ông Cường, bà V được cấp đổi lại năm 2015. Các thủ tục chuyển nhượng, chỉnh lý biến động trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Như vậy, việc ông Cường, bà V nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Công, bà Hoà là sự thoả thuận tự nguyện giữa hai bên. Sau khi thực hiện thủ tục chuyển nhượng ông Cường, bà V đã được cấp GCNQSDĐ. Nên việc ông Cường, bà V thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nguyên đơn ông Phan Quốc T, bà Phạm Thị C theo GCNQSDĐ cấp đổi năm 2015 diện tích 210,1m² là hoàn toàn phù hợp với quy định của pháp luật.

Theo kết quả đo đạc ngày 20/02/2025, diện tích đất ông Công, bà Hoà có tổng diện tích đang sử dụng là 510,2m², diện tích đất được giao quyền sử dụng đất là 650,25m². Diện tích đất ông Công, bà Hoà sau khi trừ hiện tích đất chuyển nhượng là $650,25\text{m}^2 - 210\text{m}^2 = 440\text{m}^2$. Như vậy diện tích đất thực tế ông Công, bà Hoà thừa so với diện tích đất sau khi chuyển nhượng là: $510,2\text{m}^2 - 440\text{m}^2 = 70,2\text{m}^2$. Căn cứ bản đồ địa chính, hồ sơ cấp GCNQSDĐ và thực địa, tiến hành trích đo bằng toạ độ, xác định phần diện tích đất ông Công, bà Hoà xây dựng tường rào nằm chồng lấn lên diện tích đất ông T, bà C nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông C bà Hoà là 48,4m² (diện tích đất theo hiện trạng đã trừ tường rào còn 161,7m²). Ông Công, bà Hoà cho rằng phần tường rào xây dựng trước khi ông T, bà C nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Cường, bà V nhưng không có tài liệu chứng minh.

Mặt khác, ông Cường, bà V nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Công, bà Hoà khi chuyển nhượng có tiến hành giao đất thực địa, nên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp đúng vị trí đất chuyển nhượng. Hiện tại áp bản đồ địa chính, GCNQSDĐ đất vị trí phù hợp GCNQSDĐ và phản ánh phần tường rào xây chồng lấn lên đất nên không có cơ sở khẳng định phần tường rào xây trước thời điểm chuyển nhượng cho ông Công, bà Hoà. Mặt khác, qua trích đo bằng toạ độ thửa đất phản ánh phần diện tích đất hộ ông T, bà H (hộ liền kề đất ông T, bà Cẩm), diện tích đất hiện trạng ông T, bà H không lấn sang phần diện tích đất của ông T, bà Cẩm). Nên việc nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn ông Công, bà Hoà tháo dỡ hàng rào trên đất trả lại phần diện tích đất đủ 210m² là có căn cứ để chấp nhận.

Quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hải T, bà Trần Thị H (hộ liền kề ông T, bà Cẩm), để giữ mối hòa thuận làng xóm, ông T, bà H đồng ý dịch chuyển thửa đất 15,6m² đất giao lại cho ông T, bà Cẩm. Nên phần diện tích đất ông T, bà C còn thiếu so với GCNQSDĐ là $48,4\text{m}^2 - 15,6\text{m}^2 = 32,8\text{m}^2$. Tuy nhiên, tại phiên toà sơ thẩm ngày 17/4/2015, các bên đương sự yêu cầu Văn phòng đăng ký đất đai và Toà án tiến hành trích đo lại thửa đất. Tại sơ đồ trích đo ngày 17/4/2015, phản ánh ranh giới thống nhất

tại buổi làm việc đất ông T, bà C chiều rộng thửa đất 7m, chiều dài thửa đất cạnh (giáp ông Công) 24.70m; cạnh (giáp đất ông T) 25.55m. Tổng diện tích ông Công, bà Hoà phải trả lại cho ông T, bà Clà 29,4m² (đã trừ đất 15,6m² ông T đồng ý dịch chuyển). Mặc dù bản trích đo ngày 17/4/2025 ghi diện tích đất này đã được thống nhất giữa các đương sự, nhưng việc trích đo không lập thành văn bản, không có chữ ký của các đương sự nên không có căn cứ chứng minh. Mặt khác, tại phiên toà ngày 7/5/2025, nguyên đơn tiếp tục đề nghị Toà án buộc bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn đủ diện tích đất 210m² (7x30), là nguyên đơn đã không đồng ý với diện tích đất bị đơn phải trả cho nguyên đơn 29,4m². Nhưng tại phần ghi nội dung vụ án về quan điểm của nguyên đơn Toà án ghi “*phần đất còn lại buộc bị đơn phải tháo dỡ hàng rào trả lại cho nguyên đơn đủ chiều rộng phía sau thửa đất 7m, tương đương diện tích còn thiếu 29,4m²*”, từ đó Toà án nhận định và quyết định buộc bị đơn ông Công, bà Hoà tháo dỡ tường rào trả lại diện tích đất 29,4m², thiếu 4m² đất so với GCNQSDĐ của nguyên đơn ông T, bà Cẩm, là không phản ánh đúng yêu cầu của nguyên đơn ông T, bà Cẩm, làm sai lệch, phản ánh không đúng nội dung, ý chí của nguyên đơn ông T, bà C về yêu cầu bị đơn ông Công, bà Hoà trả đủ diện tích đất 210m². Việc làm trên của Toà án cấp sơ thẩm là xâm phạm nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn ông T, bà C mà Toà án cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Hơn nữa trong quá trình giải quyết vụ án Tòa cấp sơ thẩm đã tổ chức phiên công khai chứng cứ và hòa giải (vào ngày 17/12/2024) nhưng đến ngày 19/12/2024 mới tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ và các lần xem xét thẩm định tại chỗ đều không có biên bản kèm theo. Sau khi đã ban hành quyết định xét xử Tòa án tiếp tục tiến hành lấy lời khai của người có quyền lợi ông Nguyễn Hải T đồng thời bà Trần Thị Hà. Xét thấy việc Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ trước khi xem xét thẩm định tại chỗ, các lần thẩm định đều không lập biên bản, việc lấy lời khai của đương sự khi đã có quyết định đưa vụ án ra xét xử nhưng không tiến hành công khai chứng cứ là vi phạm trình tự thủ tục tố tụng tại Chương XIII Bộ luật Tố tụng dân sự làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự trong việc tiếp cận, công khai chứng cứ.

Từ những căn cứ nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy Tòa cấp sơ thẩm đã có nhưng vi phạm nghiêm trọng về mặt tố tụng lẫn nội dung mà cấp phúc thẩm không thể bổ sung khắc phục được. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự chấp nhận kháng cáo của bị đơn; Hủy toàn bộ bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ cho Tòa án nhân dân thị xã Kỳ Anh, tỉnh Hà Tĩnh nay là Tòa án nhân dân khu vực 2 - Hà Tĩnh giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

[2.2]. Về xem xét nội dung kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hà Tĩnh đối với nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch của bị đơn là hoàn toàn có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật. Tuy nhiên, do bản án của Tòa cấp sơ thẩm đã bị hủy án nên phần án phí này sẽ được Tòa án cấp sơ thẩm xem xét khi giải quyết lại vụ án.

[3]. Nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng và án phí sơ thẩm được xác định lại khi Tòa án nhân dân khu vực 2- Hà Tĩnh giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[4]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Kháng cáo của nguyên đơn ông Phan Quốc Tuấn, bà Phạm Thị Cẩm và bị đơn Nguyễn Thành Công, bà Dương Thị Hòa được chấp nhận nên không phải chịu án phí. Hoàn trả cho người kháng cáo số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm các ông, bà đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308, Điều 310 và khoản 3 Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án, tuyên xử:

[1.] Hủy bản án sơ thẩm số 03/2025/DS-ST, ngày 14 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân thị xã Kỳ Anh, tỉnh Hà Tĩnh (nay là TAND khu vực 2 Hà Tĩnh) và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân khu vực 2- Hà Tĩnh giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

[2.] Về án phí dân sự phúc thẩm: ông Phan Quốc Tuấn, bà Phạm Thị Cẩm, ông Nguyễn Thành Công, bà Dương Thị Hòa không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; hoàn trả cho ông Phan Quốc Tuấn và bà Phạm Thị Cẩm số tiền 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0008502 ngày 03 tháng 6 năm 2025 tại Chi cục thi hành án dân sự thị xã Kỳ Anh nay là phòng thi hành án dân sự khu vực 2 Hà Tĩnh; hoàn trả cho ông Nguyễn Thành Công và bà Dương Thị Hòa số tiền 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0008503 ngày 06 tháng 6 năm 2025 tại Chi cục thi hành án dân sự thị xã Kỳ Anh nay là phòng thi hành án dân sự khu vực 2 Hà Tĩnh.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Hà Tĩnh;
- Các đương sự;
- TAND sơ thẩm khu vực 2- Hà Tĩnh;
- Phòng THADS khu vực 2- Hà Tĩnh;
- Lưu HSVA, Toà DS, VT.

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

Nguyễn Khắc Hoàn

