TÒA ÁN NHÂN DÂN CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
KHU VỰC 8 **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**
TỈNH NGHỆ AN

Bản án số:**17**/2026/ DSST
Ngày 28/ 7 / 2026
V/v " Yêu cầu tháo dỡ nhà và trả lại quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 8

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Hương
Các Hội thẩm nhân dân: ông Võ Quang Hoà và bà Nguyễn Thị Thanh
- Thư ký phiên tòa: *Bà Võ Thùy Trang- Thư ký ghi biên bản phiên toà*
- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 8 tham gia phiên tòa: Bà *Nguyễn Thị Thuỳ Linh* - Kiểm sát viên

Trong ngày 28 tháng 7 năm 2026 tại Trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 8- Nghệ An xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 96/2025/TLST - DS ngày 16 tháng 12 năm 2025 về yêu cầu "*Tháo dỡ nhà và trả lại quyền sử dụng đất".* Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 32/2026/QĐXXST - DS ngày 15 tháng 6 năm 2025; Quyết định hoãn phiên toà số 23/QĐST- DS ngày 30 tháng 6 năm 2026. Giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: anh Nguyễn Văn A - sinh năm 1990. Số CCCD: 026099014169 và chị Trương Thị Q - sinh năm 1995. Số CCCD: 040195002284

Cùng địa chỉ: TDP K- Phường P- tỉnh Phú Thọ.

- *Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn:* ông Phan Bá L, sinh năm 1980. Số CCCD: 040080009334

Địa chỉ: xóm T, xã N, tỉnh Nghệ An. Có mặt tại phiên toà

- *Bị đơn:* ông Lê Đăng D - sinh năm 1977. Số CCCD: 040077003304

Địa chỉ: xóm I - xã Đ - tỉnh Nghệ An. Vắng mặt tại phiên toà lần 2.

Và ông Lê Đăng M- sinh năm 2009. Số CCCD: 040209015853

Địa chỉ: xóm I - xã Đ - tỉnh Nghệ An. Vắng mặt tại phiên toà lần 2.

- *Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:*

+ Bà Lê Thị K- sinh năm 1945. Số CCCD: 040145011091

Địa chỉ: xóm I- xã Đ- tỉnh Nghệ An. Vắng mặt tại phiên toà lần 2.

+ Anh Lê Đăng N- sinh năm 1985. Số CCCD: 040085009604

Địa chỉ: thôn H- xã B- tỉnh Thanh Hóa. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

+ Chị Lê Thị T- sinh năm 1981. Số CCCD: 038181007976

Địa chỉ: thôn H- xã B- tỉnh Thanh Hóa. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày: Bà Lê Thị K là mẹ đẻ của anh Lê Đăng D và Lê Đăng N có thửa đất số 488 tờ bản đồ số 15, diện tích 739 m^2 tại xóm I, xã Đ, tỉnh Nghệ An. Bà K và hai con trai đã thống nhất nội dung: Bà K làm thủ tục tách thửa tặng cho anh Lê Đăng N và chị Lê Thị T thửa đất có căn nhà cấp 4 xây tạm trên đất của bà K mà anh D đang ở. Anh Lê Đăng D cùng con Lê Đăng M chuyển sang sống cùng bà Lê Thị K và bà K sẽ làm thủ tục chuyển nhượng phần đất còn lại và tài sản gắn liền với đất của bà K cho anh D. Bà Lê Thị K, anh Lê Đăng D, anh Lê Đăng N có trách nhiệm làm thủ tục tách thửa, chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Thị xã T. Sau khi thống nhất với nhau thì bà K cùng vợ chồng anh Lê Đăng N, chị Lê Thị T tiến hành thủ tục tách thửa đất số 488 tờ bản đồ số 15, diện tích 739 m2 thành hai thửa là thửa đất số 712, tờ bản đồ số 15, diện tích 354,6 m^2 cho anh Lê Đăng N và chị Lê Thị T và thửa đất số 713, tờ bản đồ số 15, diện tích 384.4m^2 vẫn mang tên bà Lê Thị K. Phần diện tích đất của vợ chồng anh N, chị T sau khi được bà Lê Thị K tặng cho theo quy định pháp luật thì anh N và chị T chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất này cho vợ chồng anh Nguyễn Văn A và chị Trương Thị Q. Trước khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã T đã thực hiện việc xác định lại ranh giới theo kết quả đo đạc và chỉnh lý bản đồ địa chính số 1373/2024 ngày 05/07/2024, diện tích chuyển nhượng là 327,1m^2. Trên thửa đất anh Lê Đăng N và chị Lê Thị T chuyển nhượng cho vợ chồng anh A, chị Q có một căn nhà cấp 4 xây tạm bằng gạch taplo và lợp prô ximăng đã cũ, không có giá trị kinh tế nên thống bán đất và tài sản trên đất luôn và tất cả đều đồng ý. Khi thực hiện xong thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng anh Nguyễn Văn A, chị Trương Thị Q thì anh Lê Đăng D xin vợ chồng anh A, chị Q tạm dừng việc tháo dỡ căn nhà để gia đình có thời gian tháo dỡ vì có một số vật liệu còn sử dụng được. Sau thời gian chờ để anh Lê Đăng D tự nguyện dỡ nhà nhưng anh D cứ lần lựa mãi không dỡ. Đến ngày 01/9/2024, vợ chồng anh Nguyễn Văn A và chị Trương Thị Q đến thực hiện việc thu hồi đất để sử dụng thì anh Lê Đăng D và con trai Lê Đăng M không chịu rời đi và không trả lại đất cho anh A và chị Q.

Nay anh Nguyễn Văn A và chị Trương Thị Q giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đề nghị Tòa án buộc anh Lê Đăng D và con trai Lê Đăng M tháo dỡ căn nhà cấp 4 xây tạm đã được thoả thuận từ trước và trả lại thửa đất số 712, tờ bản đồ số 15, diện tích 327,1m^2 cho anh Nguyễn Văn A và chị Trương Thị Q.

Quá trình giải quyết vụ án bị đơn anh Lê Đăng D và Lê Đăng M không hợp tác, từ chối nhận tất cả giấy tờ, thông báo, các tài liệu chứng cứ do Tòa án tống đạt, không đến toà án để giải quyết vụ án, không trình bày ý kiến, mặc dù đã được giải thích rất nhiều lần nhưng không hợp tác nên Toà án không thu thập được lời khai của anh D và anh M, không tiến hành hoà giải được.

Quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị K không hợp tác, từ chối nhận tất cả giấy tờ, thông báo, các tài liệu chứng cứ do Tòa án tống đạt, không đến toà án để giải quyết vụ án, không trình bày ý kiến, mặc dù đã được giải thích rất nhiều lần nhưng bà K không hợp tác nên Toà án không thu thập được lời khai của bà K và không tiến hành hoà giải được.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Lê Đăng N và chị Lê Thị T thống nhất trình bày:

Vợ chồng anh N và chị T được mẹ của anh N là bà Lê Thị K tặng cho quyền sử dụng là thửa đất số 712 tờ bản đồ số 15, diện tích 327,1m^2, địa chỉ tại xóm I, xã Đ, tỉnh Nghệ An, thửa đất này được tách ra từ thửa đất số 488 tờ bản đồ số 15 của chủ sử dụng là bà Lê Thị K. Khi làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh N và chị T, bà K biết trên đất có một căn nhà cấp 4 xây tạm bằng gạch táp lô và lợp prôxi măng cho anh D ở tạm. Khi bà K tặng cho vợ chồng anh N, chị T thì đã thống nhất là tặng cho cả tài sản gắn liền với đất và các bên đã thống nhất thoả thuận bằng miệng với nhau. Sau khi làm thủ tục nhận tặng cho theo quy định pháp luật, anh N và chị T đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên cho anh Nguyễn Văn A và chị Trương Thị Q theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 08/7/2024 tại văn phòng công chứng thị xã T. Vì đã được thống nhất với nhau từ trước nên ý chí của anh N, chị T là chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 712, tờ bản đồ số 15 cùng với tài sản gắn liền với đất là ngôi nhà tạm mà anh D đang ở. Hai bên đã hoàn thành đầy đủ nghĩa vụ trong hợp đồng đầy đủ. Nay anh N và chị T đồng ý với yêu cầu khởi kiện của anh A và chị Q là buộc anh Lê Đăng D và anh Lê Đăng M tháo dỡ căn nhà cấp bốn xây tạm và trả lại quyền sử dụng đất số 712, tờ bản đồ số 15, diện tích là 327,1m^2 cho anh Nguyễn Văn A và chị Trương Thị Q.

Tại phiên tòa đại diện Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 8 phát biểu ý kiến:

-Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Tòa án: Tòa án đã thụ lý và tiến hành các thủ tục tố tụng đảm bảo đúng quy định của pháp luật.

Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Nguyên đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Lê Đăng N và chị Lê Thị T đã chấp hành đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định tại Điều 70, 71, 73 BLTTDS.

Bị đơn anh Lê Đăng D, Lê Đăng M và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị K không hợp tác, không nhận các giấy tờ, văn bản tố tụng của Tòa án, không có mặt để làm việc theo giấy triệu tập của Toà án là vi phạm nghĩa vụ quy định tại Điều 70, 72, 73 BLTTDS.

Đề xuất quan điểm giải quyết vụ án: đề nghị Hội đồng xét xử xem xét: Áp dụng khoản 9 điều 26, điều 35, điểm c khoản 1 điều 39; các điều 147, 157, 165 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Các điều 163, 164, 166 Bộ luật dân sự 2015; Khoản 8 điều 26 Luật đất đai năm 2024; Điều 26, 27 Nghị quyết số 326/2016/ UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ quốc hội quy định về mức thu, miễn giảm thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Toà án xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyễn Văn A và chị Trương Thị Q, buộc anh Lê Đăng D, anh Lê Đăng M tháo dỡ căn nhà cấp 4 xây tạm, công trình trên đất và trả lại thửa đất số 712, tờ bản đồ số 15 có diện tích 327,1m^2 , địa chỉ tại xóm I, xã Đ, tỉnh Nghệ An cho anh Nguyễn Văn A, chị Trương Thị Q; Về án phí: Buộc anh Lê Đăng D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng khác theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

[1] Về thủ tục tố tụng:

- *Về thẩm quyền giải quyết vụ án*: Nguyên đơn anh Nguyễn Văn A và chị Trương Thị Q có nơi cư trú tại TDP K- Phường P- tỉnh Phú Thọ khởi kiện bị đơn ông Lê Đăng D và anh Lê Đăng M có nơi cư trú tại xóm I- xã Đ - Tỉnh Nghệ An yêu cầu anh Lê Đăng D và Lê Đăng M " Buộc tháo dỡ nhà và trả lại quyền sử dụng đất" đã được hoà giải tại ủy ban nhân dân xã N (nay là xã Đ), tỉnh Nghệ An do đó thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 8, Nghệ An theo quy định tại khoản 9 điều 26, điều 35; điểm c khoản 1 điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự;

- *Về việc xét xử vắng mặt đương sự*: Bị đơn ông Lê Đăng D và anh Lê Đăng M và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị K quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà hôm nay không hợp tác, từ chối nhận các giấy báo và thông báo của Toà án, các kết quả phiên họp, kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, kết quả định giá tài sản. Anh Dũng có mặt tại buổi xem xét thẩm định tại chỗ nhưng không ký vào biên bản. Anh Lê

Đăng M và bà Lê Thị K có mặt tại buổi xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản nhưng không ký vào biên bản. Quá trình giải quyết vụ mặc dù Toà án đã triệu tập nhiều lần, giải thích nhiều lần nhưng không hợp tác, không đến Toà án và không trình bày ý kiến, không cung cấp các tài liệu, chứng cứ để chứng minh. Đã được Toà án đã triệu tập phiên toà hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Toà án đã tiến hành tống đạt và niêm yết các văn bản pháp luật theo quy định tại điều 177 và 179 Bộ luật tố tụng dân sự và tiến hành xét xử vắng theo điểm b khoản 2 điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan*: anh Lê Đăng N và chị Lê Thị T đã có bản khai trình bày ý kiến của mình, tham gia phiên họp, phiên hoà giải đầy đủ nhưng tại phiên toà vì lý do sức khoẻ nên anh Lê Đăng N và chị Lê Thị T có đơn đề nghị xét xử vắng mặt nên Toà án tiến hành xét xử vắng mặt họ theo khoản 1 điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung

2.1 Về yêu cầu khởi kiện: Nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết buộc anh Lê Đăng D và con trai Lê Đăng M tháo dỡ căn nhà cấp 4 xây tạm bằng gạch táp lô, lợp bằng prôxi măng trên thửa đất số 712, tờ bản đồ số 15, diện tích 327,1m^2 và trả lại toàn bộ thửa đất cho anh Nguyễn Văn A và chị Trương Thị Q. Và trình bày nội dung bà Lê Thị K là mẹ đẻ của anh Lê Đăng D và Lê Đăng N có thửa đất số 488 tờ bản đồ số 15, diện tích 739 m^2 tại xóm I, xã Đ, tỉnh Nghệ An. Bà K và hai con trai là anh N và anh D đã thống nhất nội dung như sau: Bà K sẽ tách thửa đất 488 thành hai thửa để chia cho anh Lê Đăng N và chị Lê Thị T thửa đất có căn nhà cấp 4 xây tạm mà anh D và cháu M đang ở. Còn anh D và cháu M chuyển về sống cùng bà Lê Thị K và làm thủ tục chuyển nhượng đất và tài sản gắn liền với đất của bà K cho anh D sau. Sau khi thống nhất với bà K và anh D thì bà K cùng vợ chồng anh Lê Đăng N chị Lê Thị T tiến hành thủ tục tách thửa thửa đất số 488 tờ bản đồ số 15, diện tích 739 m2 thành thửa đất số 712, tờ bản đồ số 15, diện tích 354,6m^2 cho anh Lê Đăng N và chị Lê Thị T và thửa đất số 713, tờ bản đồ số 15, diện tích 384.4m^2 mang tên bà Lê Thị K. Các bên thống nhất làm hợp đồng công chứng đầy đủ. Trước khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã T đã thực hiện việc xác định lại ranh giới theo kết quả đo đạc và chỉnh lý bản đồ địa chính số 1373/2024 ngày 05/07/2024, diện tích chuyển nhượng là 327,1m^2. Sau khi được bà K chuyển nhượng một phần đất thì anh N và chị T thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng anh A và chị Q. Ngày 19 tháng 7 năm 2024 anh A và chị Q được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì anh Lê Đăng D xin vợ chồng anh A, chị Q tạm dừng việc tháo dỡ căn nhà để gia đình có thời

gian tháo dỡ do có một số vật liệu còn sử dụng được. Sau một thời gian chờ đợi anh D không tự tháo dỡ và cũng không dời đi. Đến ngày 01/9/2024, vợ chồng anh Nguyễn Văn A và chị Trương Thị Q đến thực hiện việc thu hồi đất để sử dụng thì anh Lê Đăng D và con trai Lê Đăng M không chịu tháo dỡ và không chịu trả đất cho anh A và chị Q. Nay Nguyễn Văn A và chị Trương Thị Q khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc anh Lê Đăng D và con trai Lê Đăng M tháo dỡ căn nhà cấp 4 xây tạm và trả lại thửa đất số 712, tờ bản đồ số 15, diện tích 327,1m^2 cho anh A và chị Q

2.2. Tại phiên toà đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày: Giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Toà án buộc anh Lê Đăng D và con trai Lê Đăng M tháo dỡ căn nhà cấp 4 xây tạm và trả lại thửa đất số 712, tờ bản đồ số 15, diện tích 327,1m^2 cho anh A và chị Q. Các tài liệu chứng cứ chứng minh gồm: nguồn gốc thửa đất được xác định là tách ra từ thửa 488, tờ bản đồ số 15, diện tích 739,0 m^2 (trong đó có 300,0 m^2 đất ở và 439,0m^2 đất trồng cây lâu năm). Chủ sử dụng đất là bà Lê Thị K, được UBND thị xã T cấp ngày 22/12/2016. Địa chỉ thửa đất: xóm I, xã Đ, tỉnh Nghệ An. Nguồn gốc sử dụng: nhận thừa kế quyền sử dụng đất được nhà nước công nhận quyền sử dụng đất. Do vậy thửa đất bà K đang sử dụng là hợp pháp.

Ngày 04 tháng 6 năm 2024 bà Lê Thị K làm hợp đồng tặng cho anh Lê Đăng N và chị Lê Thị T thửa đất số 712, tờ bản đồ số 15, có diện tích là 354,6 m^2 (trong đó có 150 m^2 đất ở và 204,6m^2 đất trồng cây lâu năm). Các bên đều thống nhất. Ngày 21 tháng 6 năm 2024 anh Lê Đăng N và chị Lê Thị T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DP 721609. Ngày 05 tháng 7 năm 2024 anh N và chị T có ý định bán thửa đất này cho anh A và chị Q nên ngày 05 tháng 7 năm 2024 văn phòng đăng ký đất đai thị xã T thực hiện đo đạc lại xác định ranh giới theo kết quả đo đạc và chỉnh lý bản đồ địa chính thì số diện tích còn lại là 327,1m^2 các bên đều thống nhất không ai có ý kiến gì. Ngày 08 tháng 7 năm 2024 thì anh Lê Đăng N và chị Lê Thị T chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất này cho anh A và chị Q. Ngày 19 tháng 7 năm 2024 anh A và chị Q được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DP721171. Các thủ tục thực hiện việc chuyển nhượng đều hợp pháp.

2.3. Tại phiên toà bị đơn ông Lê Đăng D và anh Lê Đăng M, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị K đã được triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng không hợp tác, từ chối nhận tất cả các văn bản và thông báo của Toà án, không trình bày ý kiến, vắng mặt tại các buổi làm việc và tại phiên toà không có lý do.

2.4. Anh Lê Đăng N và chị Lê Thị T tại bản khai đã trình bày ý kiến của mình là vợ chồng anh N, chị T được mẹ là bà Lê Thị K tặng cho quyền sử dụng là thửa đất số 712 tờ bản đồ số 15, diện tích 354,6m^2, địa chỉ tại xóm I, xã Đ, tỉnh Nghệ An được tách ra từ thửa đất số 488 tờ bản đồ số 15 của bà K. Trên thửa đất trên có một căn nhà cấp 4 xây

tạm bằng gạch táp lô và lợp prô xi măng bà K cho anh D ở tạm, khi bà K tặng cho vợ chồng anh N, chị T thì các bên đều biết đã thống nhất có căn nhà cấp 4 tạm trên thửa đất và tặng cho cả tài sản gắn liền với đất. Sau khi làm thủ tục nhận tặng cho theo quy định pháp luật, anh N và chị T đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên cho anh Nguyễn Văn A và chị Trương Thị Q theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 8/7/2024. Hai bên đã hoàn thành đầy đủ nghĩa vụ trong hợp đồng. Khi anh A và chị Q đến lấy đất thì anh Lê Đăng D xin thời gian để tự tháo dỡ căn nhà lấy một số vật dụng còn dùng được, nhưng đến nay anh D không thực hiện mà không chịu dời đi để giao lại đất cho anh A và chị Q. Vì vậy, anh N và chị T thống nhất với yêu cầu khởi kiện của anh A và chị Q và có đơn đề nghị Toà án xét xử vắng mặt.

2.5. Hội đồng xét xử nhận thấy như sau: Xét về nguồn gốc thửa đất số 712, tờ bản đồ số 15, diện tích 327,1m^2 mang tên anh Nguyễn Văn A và chị Trương Thị Q có địa chỉ tại xóm I, xã N, thị xã T (nay là xóm I, xã Đ, tỉnh Nghệ An): Thửa đất trên được tách ra từ thửa số 488, tờ bản đồ số 15 mang tên bà Lê Thị K. Ngày 04/6/2024, bà Lê Thị K lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng thửa đất số 712, tờ bản đồ số 15 cho anh Lê Đăng N và chị Lê Thị T. Ngày 21/6/2024, anh Lê Đăng N và chị Lê Thị T được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DP 721609 đối với thửa đất số 712, tờ bản đồ số 15, diện tích 354,6m^2. Ngày 08/7/2024 anh Lê Đăng N và chị Lê Thị T ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 712, tờ bản đồ số 15 có diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 354,6m^2, diện tích chuyển nhượng là 327,1m^2 (theo đo đạc chỉnh lý bản đồ địa chính do Văn phòng đăng ký đất đai thị xã T thực hiện ngày 05/7/2024) cho anh Nguyễn Văn A và chị Trương Thị Q việc mua bán ngay tình. Ngày 19/7/2024, anh Nguyễn Văn A và chị Trương Thị Q được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DP 721171 đối với thửa đất số 712, tờ bản đồ số 15 có diện tích 327,1m^2 có địa chỉ tại xóm I, xã N, thị xã T (nay là xóm I, xã Đ, Nghệ An). Như vậy, anh Nguyễn Văn A và chị Trương Thị Q là chủ sử dụng hợp pháp đối với thửa đất số 712, tờ bản đồ số 15 có diện tích 327,1m^2 có địa chỉ tại xóm I, xã Đ, tỉnh Nghệ An từ ngày 19/7/2024. Do đó, yêu cầu của anh Nguyễn Văn A và chị Trương Thị Q buộc anh Lê Đăng D và Lê Đăng M trả lại thửa đất trên cho anh A, chị Q là có cơ sở cần được chấp nhận.

Đối với ngôi nhà xây bằng táp lô và lợp bằng Prô xi măng do anh Lê Đăng D xây trên thửa đất số 712, tờ bản đồ số 15, thấy rằng: Ngôi nhà này được anh Lê Đăng D xây dựng và sử dụng trước thời điểm bà Lê Thị K tặng cho anh Lê Đăng N và chị Lê Thị T.

Khi bà Lê Thị K lập hợp đồng tặng cho anh N và chị T quyền sử dụng đất đối với thửa đất này thì theo anh N và chị T trình bày đã được sự thống nhất của anh D tuy nhiên không có tài liệu nào thể hiện việc anh D đồng ý tặng cho anh N và chị T ngôi nhà do anh D xây trên đất của bà K (bà K đồng ý cho anh D xây). Thời điểm bà K chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh N và chị T thì bà K, anh D đều biết nhưng không ai có ý kiến gì. Các căn cứ chứng minh các bên đều biết là do thửa đất này ngay cạnh thửa đất bà K đang ở, không có tường rào ngăn cách và khi các cơ quan chức năng về đo đạc, chỉnh lý để thực hiện việc chuyển nhượng các bên đều biết nhưng không ai có ý kiến gì. Việc bà K chuyển nhượng một phần thửa đất cho anh N và chị T là hoàn toàn tự nguyện vì theo biên bản hoà giải tại địa phương thể hiện bà K đã đến hỏi thủ tục để chuyển nhượng cho anh N, chị T và đã được hướng dẫn. Như vậy thể hiện các bên đã thống nhất với nhau từ trước. Căn nhà này do anh D xây dựng từ trước khi bà K tặng cho quyền sử dụng đất cho anh N và chị T, nên trước đó anh D là người quản lý và sử dụng. Tuy nhiên kể từ ngày 21 tháng 6 năm 2024 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có căn nhà mà anh D đang ở mang tên Lê Đăng N và Lê Thị T, từ đó anh D đã chấm dứt việc ở trong căn nhà này. Hơn nữa ngày 08 tháng 07 năm 2024 anh N và chị T đã chuyển nhượng cho anh Nguyễn Văn A và chị Trương Thị Q quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DP 721171. việc mua bán giữa anh N, chị T và anh A và chị Q hoàn toàn ngay tình. Do đó yêu cầu của anh A và chị Q buộc anh D tháo dỡ căn nhà tạm cấp 4 xây dựng bằng táp lô, lợp prôxi măng là có cơ sở (trước đó các bên đã có thời gian dài để thoả thuận thương lượng với nhau nhưng anh D không đồng ý).

Quá trình giải quyết vụ án anh Lê Đăng D không hợp tác, không có ý kiến và không đưa ra các tài liệu chứng cứ gì để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho mình cho thấy anh đã từ bỏ quyền lợi và nghĩa vụ của mình.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ, lời khai của các đương sự phù hợp với nhau, các chứng cứ các đương sự cung cấp và chứng cứ do Toà án thu thập được xét thấy yêu cầu của nguyên đơn buộc anh Lê Đăng D và Lê Đăng M tháo dỡ căn nhà cấp 4 trên thửa đất và trả lại thửa đất số 712, tờ bản đồ số 15 có diện tích 327,1m^2 địa chỉ tại xóm I, xã Đ, tỉnh Nghệ An cho anh A, chị Q là có cơ sở cần được chấp nhận.

Tại phiên toà đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày theo ý kiến của nguyên đơn là việc thương lượng với nhau để anh D tự nguyện tháo dỡ căn nhà nhưng anh D cứ chây ì, lần lựa tuy nhiên vì tình nghĩa nên nguyên đơn tự nguyện hỗ trợ cho anh Lê Đăng D và Lê Đăng M số tiền 41.087.768 đồng tiền tháo dỡ căn nhà tương đương giá trị căn nhà và công trình trên đất (gồm một giếng khơi và móng bờ rào xây bằng táp lô) đã được hội đồng định giá tài sản kết luận ngày 25 tháng 5 năm 2026. Và đề

nghị hội đồng xét xử ghi nhận trong bản án. Xét thấy sự tự nguyện này là hoàn toàn tự nguyện và hợp pháp, đúng quy định của pháp luật cần được chấp nhận.

[3]. Về án phí: Buộc ông Lê Đăng D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí định giá tài sản theo quy định của pháp luật. Đối với người con trai Lê Đăng M đang ở cùng bố là anh D, chưa đủ 18 tuổi, sống phụ thuộc bố nên không phải chịu án phí và các chi phí tố tụng khác.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 9 điều 26, điều 35, điểm c khoản 1 điều 39; các điều 91, 144, 147, 157, 158, 164, 165, 166, 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; các điều 163, 164, 166 Bộ luật dân sự 2015; Khoản 8 điều 26 Luật đất đai năm 2024; Điều 26, 27 Nghị quyết số 326/2016/ UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn giảm thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Toà án

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Văn A và chị Trương Thị Q

Buộc ông Lê Đăng D và anh Lê Đăng M tháo dỡ căn nhà cấp 4, xây bằng táp lô, lợp prôximăng trên thửa đất và trả lại toàn bộ thửa đất số 712, tờ bản đồ số 15 có diện tích 327,1m^2 địa chỉ tại xóm I, xã Đ, tỉnh Nghệ An. Các phía giáp ranh như sau: phía Bắc giáp đất ông Tôn Văn T1; Phía Đông giáp đất bà Lê Thị K; Phía Nam giáp đường giao thông xóm, phía Tây giáp đất anh Lê Đăng L1.

Ghi nhận sự tự nguyện của anh Nguyễn Văn A và chị Trương Thị Q hỗ trợ cho anh Lê Đăng D và Lê Đăng M số tiền 41.087.768 đồng tiền tháo dỡ căn nhà tương đương giá trị căn nhà và công trình trên đất (gồm một giếng khơi và móng bờ rào xây bằng táp lô) đã được hội đồng định giá tài sản kết luận ngày 25 tháng 5 năm 2026.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, điều 7 và điều 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự.

2. Về chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản: Tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 3.000.000 đ (ba triệu) đồng. Anh Nguyễn Văn A và chị Trương Thị Q đã nộp tạm ứng số tiền chi phí thẩm định, định giá tài sản là 10.000.000 đ (Mười triệu đồng). Nay buộc ông Lê Đăng D phải hoàn trả lại số tiền 3.000.000 (ba triệu) đồng là chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản cho anh Nguyễn Văn A và chị Trương Thị Q. Số tiền còn lại 7.000.000 đ (Bảy triệu đồng) Toà án đã ra quyết định trả

lại cho anh Nguyễn Văn A và chị Trương Thị Q vào ngày 28/07/2026 (có biên bản giao nhận kèm theo).

3.Về án phí: buộc ông Lê Đăng D phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại cho anh Nguyễn Văn A và chị Trương Thị Q số tiền tạm ứng án phí là 300.000 đồng tại biên lai thu tiền số 0003676 ngày 16 tháng 12 năm 2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Nghệ An.

4. Nguyên đơn có quyền kháng cáo lên Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Vắng mặt bị đơn, những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản sao bản án hoặc niêm yết bản sao bản án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán- chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Thị Thu Hương

Nơi nhận:
- Các đương sự
- VKSND khu vực 8
- THADS tỉnh Nghệ an
- TAND tỉnh Nghệ An
- UBND xã Đông Hiếu
- Lưu hồ sơ vụ án