TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH HÀ TĨNH

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

Bản án số: 24/2025/DS-PT
Ngày: 11 - 4-2025
"V/v Tranh chấp về kiện đòi lại tài sản, chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất, buộc tháo dỡ, di dời công trình xây dựng trái phép"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH HÀ TĨNH

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà:* Bà Trương Thị Lệ Thu

- *Thẩm phán:* Ông Hoàng Ngọc Tùng, Ông Trần Khắc Hoàng

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Hoàng Thị Hoa - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Hà Tĩnh.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hà Tĩnh tham gia phiên toà:* Bà Nguyễn Quỳnh Lê - Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 4 năm 2025, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Hà Tĩnh mở phiên toà xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 50/2024/TLPT - DS ngày 11 tháng 12 năm 2024 về việc "Tranh chấp về kiện đòi lại tài sản, chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất, buộc tháo dỡ, di dời công trình xây dựng trái phép" theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 13/2025/QĐXX-PT ngày 13 tháng 01 năm 2025 và quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm và ấn định thời gian mở lại số 15/2025/QĐ-PT ngày 23/01/2025, quyết định tạm ngừng phiên tòa số 05/2025/QĐPT- TA ngày 19/02/2025, quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm và ấn định thời gian mở lại số 28/2025/QĐ-PT ngày 18/3/2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn Dũng; sinh năm: 1964, Địa chỉ: Tổ dân phố 7, phường Tân Giang, thành phố Hà Tĩnh, tỉnh Hà Tĩnh (Có mặt)

- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Đồng Thị Vinh; sinh năm 1993; Địa chỉ: Số 363, đường Nguyễn Du, thành phố Hà Tĩnh, tỉnh Hà Tĩnh (Có mặt)

2. Bị đơn: Bà Trần Thị Xuân; sinh năm: 1958, Địa chỉ: Tổ dân phố 7, phường Bắc Hà, thành phố Hà Tĩnh, tỉnh Hà Tĩnh (Vắng mặt)

- Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Lê Ngọc Mỹ; sinh năm: 1991; Địa chỉ: Tổ dân phố 7, phường Bắc Hà, thành phố Hà Tĩnh, tỉnh Hà Tĩnh (Có mặt)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Lê Văn Nga; sinh năm: 1957; Địa chỉ: Tổ dân phố 7, phường Bắc Hà, thành phố Hà Tĩnh, tỉnh Hà Tĩnh (Vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Lê Ngọc Mỹ; sinh năm: 1991; Địa chỉ: Tổ dân phố 7, phường Bắc Hà, thành phố Hà Tĩnh, tỉnh Hà Tĩnh (Có mặt)

Người làm chứng:

1. Bà Hoàng Thị Liên (vợ ông Trần Hữu Tứ); sinh năm: 1974; Địa chỉ: Tổ dân phố 7, phường Bắc Hà, thành phố Hà Tĩnh, tỉnh Hà Tĩnh (Vắng mặt)

2. Bà Trần Thị Hường; sinh năm 1959; Địa chỉ: Số 02/2/5, ngõ 05, đường Hải Thượng Lãn Ông, phường Bắc Hà, thành phố Hà Tĩnh, tỉnh Hà Tĩnh (Đề nghị giải quyết xét xử vắng mặt)

3. Ông Trần Hữu Tình; Địa chỉ: Tổ dân phố 7, phường Bắc Hà, thành phố Hà tĩnh, tỉnh Hà Tĩnh (Vắng mặt)

4. Ông Nguyễn Quang Tân, bà Nguyễn Thị Kim Liên; Địa chỉ: Số 30, ngõ 05, đường Hải Thượng Lãn Ông, phường Bắc Hà, thành phố Hà Tĩnh, tỉnh Hà Tĩnh (Vắng mặt)

5. Bà Nguyễn Thị Vinh (vợ ông Phan Thanh Đạt); sinh năm: 1951; Địa chỉ: Phường Trần Phú, thành phố Hà Tĩnh, tỉnh Hà Tĩnh (Vắng mặt)

6. Ông Phan Thanh Hải; sinh năm: 1974; Địa chỉ: Phường Trần Phú, thành phố Hà Tĩnh, tỉnh Hà Tĩnh (Vắng mặt)

7. Ông Phan Thanh Hân; sinh năm: 1975; Địa chỉ: Phường Thạch Linh, thành phố Hà Tĩnh, tỉnh Hà Tĩnh (Vắng mặt)

8. Bà Phan Thị Thúy Huyền; sinh năm: 1979; Địa chỉ: xã Xuân Mỹ, huyện Nghi Xuân, tỉnh Hà Tĩnh (Vắng mặt)

9. Bà Phan Thị Thanh Hà; sinh năm: 1984; Địa chỉ: Phường Trần Phú, thành phố Hà Tĩnh, tỉnh Hà Tĩnh (Vắng mặt)

10. Bà Phan Thị Bích Hường; sinh năm: 1986; Địa chỉ: Phường Trần Phú, thành phố Hà Tĩnh, tỉnh Hà Tĩnh (Vắng mặt)

(Những người làm chứng: Bà Nguyễn Thị Vinh (vợ ông Phan Thanh Đạt) và các con ông Đạt gồm: Ông Phan Thanh Hải, ông Phan Thanh Hân, bà Phan Thị Thúy Huyền, bà Phan Thị Thanh Hà, bà Phan Thị Bích Hường đã có văn bản xác nhận ngày 13/10/2023 được chứng thực tại Văn phòng công chứng số 1 tỉnh Hà Tĩnh).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo nội dung bản án dân sự sơ thẩm số: 15/2024/DS-ST ngày 30/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Tĩnh, tỉnh Hà Tĩnh và các tài liệu có tại hồ sơ, vụ án có nội dung như sau:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Nguyễn Văn Dũng và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Đồng Thị Vinh trình bày:

Năm 2002, ông Nguyễn Văn Dũng có nhận chuyển nhượng từ ông Phan Thanh Đạt và bà Nguyễn Thị Vinh thửa đất có diện tích đất 99 m², tại tổ dân phố 3, Đồng Hải (nay là tổ dân phố 7), phường Bắc Hà, thành phố Hà Tĩnh, tỉnh Hà Tĩnh. Thửa đất có tứ cận: phía Đông giáp vườn bà Rớt; phía Tây giáp đường tổ dân phố (nay là ngõ 5, đường Hải Thượng Lãn Ông); phía Nam giáp nhà anh Hưng; phía Bắc giáp vườn nhà ông Tân. Thời điểm nhận chuyển nhượng thửa đất trên, hai bên có lập giấy viết tay, cả hai vợ chồng ông Phan Thanh Đạt và bà Nguyễn Thị Vinh cùng ký chuyển nhượng, thỏa thuận giá thửa đất trên là 7.000.000 đồng. Ông Nguyễn Văn Dũng đã trả đủ số tiền chuyển nhượng thửa đất 7.000.000 đồng cho vợ chồng ông Phan Thanh Đạt và bà Nguyễn Thị Vinh. Phần diện tích đất mà ông Nguyễn Văn Dũng nhận chuyển nhượng từ ông Phan Thanh Đạt và bà Nguyễn Thị Vinh hiện nay được đo đạc, xác định tại bản đồ 371 thuộc thửa đất số 84, tờ bản đồ 07, diện tích 132.2m², tại tổ dân phố 7, phường Bắc Hà, thành phố Hà Tĩnh, tỉnh Hà Tĩnh. Theo ông Dũng thì phần diện tích thửa đất tăng so với thời điểm chuyển nhượng là do sai số khi đo đạc, trước đây đo đạc bằng tay không chính xác. Do ông Dũng chưa có nhu cầu sử dụng nên chưa làm thủ tục để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt GCNQSDĐ). Sau này khi ông Nguyễn Văn Dũng làm thủ tục cấp Giấy CNQSDĐ thì phát hiện quá trình sử dụng đất, bà Trần Thị Xuân lợi dụng việc gia đình ông Dũng không sinh sống tại địa phương, bà Xuân tự ý xây dựng hàng rào bao luôn toàn bộ diện tích thửa đất của ông Dũng để sử dụng. Mặc dù, ông Dũng đã nhiều lần yêu cầu gia đình bà Xuân trả lại phần diện tích thửa đất nói trên nhưng gia đình bà Xuân không trả. Ông Nguyễn Văn Dũng đã làm đơn khiếu nại lên Uỷ ban nhân dân (viết tắt UBND) phường Bắc Hà, để yêu cầu giải quyết, song qua nhiều lần hòa giải nhưng không có kết quả. Nay ông Nguyễn Văn Dũng khởi kiện yêu cầu tòa án buộc gia đình bà Trần Thị Xuân trả lại cho ông Nguyễn Văn Dũng diện tích đất 132.2m² tại thửa đất số 84, tờ bản đồ số 07, thuộc tổ dân phố 7, phường Bắc Hà, thành phố Hà Tĩnh, tỉnh Hà Tĩnh; Buộc gia đình bà Trần Thị Xuân chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất và tháo dỡ công trình xây dựng trái phép trên phần diện tích đất chiếm giữ trái pháp luật của ông Dũng.

- Theo các tài liệu có tại hồ sơ bị đơn Bà Trần Thị Xuân, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn Nga và người đại diện hợp pháp của bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Ngọc Mỹ trình bày:

Thửa đất gia đình bà Xuân có nguồn gốc là đất của bà Trần Thị Rớt (tên thường gọi là Trần Thị Em) để lại, thửa đất của bà Trần Thị Rớt đã đăng ký trong

sổ đăng ký ruộng đất, tại thửa số 139, tờ bản đồ số 01, có diện tích 710m² (bản đồ 299 được đo vẽ năm 1985). Bà Trần Thị Rớt có 3 người con là ông Trần Hữu Huân (đã chết), bà Trần Thị Xuân và bà Trần Thị Hường. Khi còn sống bà Rớt đã phân chia thửa đất trên cho các anh, chị, em trong gia đình. Do gia đình ông Trần Hữu Huân đã có chỗ ở riêng nên bà Rớt để lại thửa đất chia cho 2 chị em là bà Xuân và bà Hường. Quá trình sử dụng bà Trần Thị Xuân và bà Trần Thị Hường đã thỏa thuận phân chia về việc sử dụng thửa đất, phần đất của bà Trần Thị Hường được chia có diện tích 357,8m² đất (đã được cấp giấy CNQSDĐ số AĐ 504692 do UBND thị xã Hà Tĩnh cấp ngày 3/4/2006), diện tích còn lại 352,2m² đất chia cho bà Trần Thị Xuân. Khoảng năm 1993 bà Trần Thị Xuân đã xây dựng hàng rào bao quanh thửa đất và sử dụng ổn định từ đó cho đến nay, hiện thửa đất của bà Xuân vẫn chưa được cấp Giấy CNQSDĐ. Về vị trí thửa đất có tứ cận: Phía Tây giáp đường tổ dân phố (nay là ngõ 5, đường Hải Thượng Lãn Ông); phía Nam giáp đất ông Hưng; phía Bắc giáp đất ông Tân; phía Đông giáp đất bà Hường (nay là hộ ông Nguyễn Công Giáp). Hiện nay, bà Trần Thị Hường và bà Trần Thị Xuân đều thừa nhận đất của bà Rớt đã được bà Hường, bà Xuân phân chia và không ai có tranh chấp.

Quá trình sử dụng đất, năm 1994 gia đình bà Trần Thị Xuân có mua và đổi với giá 1 triệu đồng một phần diện tích đất của ông Nguyễn Quang Tân, bà Nguyễn Thị Kim Liên về phía Tây của thửa đất bà Xuân (nay là ngõ 5, đường Hải Thượng Lãn Ông) có chiều rộng gần 5m, chiều dài kéo từ thửa đất của gia đình bà Xuân đến trục đường chính (đường ngõ 5, đường Hải Thượng Lãn Ông). Tổng diện tích đất được mua là bao nhiêu bà Xuân không nắm rõ. Khi mua có lập văn bản nhưng hiện nay bà Xuân chưa cung cấp được. Năm 1993, gia đình bà Xuân đã có một ngôi nhà tranh 2 gian trên thửa đất, đến năm 1997 xây dựng một ngôi nhà 2 tầng và 01 mái che khung sắt, lợp tôn. Thửa đất của bà Xuân được bà Rớt tặng cho sử dụng ổn định từ trước năm 1993. Bà Trần Thị Xuân, ông Lê Văn Nga và người đại diện hợp pháp của bà Xuân, ông Nga đều thừa nhận thửa đất nói trên và các tài sản trên đất là tài sản chung của vợ chồng ông Nga, bà Xuân. Việc ông Nguyễn Văn Dũng khởi kiện cho rằng gia đình bà Xuân chiếm giữ trái pháp luật thửa đất của ông Dũng là không có cơ sở. Vì vậy, gia đình bà Xuân đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Dũng.

- Người làm chứng bà Hoàng Thị Liên (vợ ông Trần Hữu Tứ) trình bày:

Vợ chồng bà Liên, ông Tứ có một thửa đất tại tổ 3, Đồng Hải, thị xã Hà Tĩnh nay là tổ dân phố 7, phường Bắc Hà, thành phố Hà Tĩnh. Quá trình sử dụng đất, có chuyển nhượng cho ông Phan Thanh Đạt một thửa đất có diện tích 99m^2 vào năm 1994. Thửa đất có tứ cận: phía Đông giáp vườn nhà bà Rớt; phía Tây giáp đường tổ dân phố rộng 6m; phía Nam giáp nhà anh Hưng; phía Bắc giáp vườn nhà ông Tân. Khi bán có sơ đồ kèm theo, thửa đất có hình nhũi, phía trước rộng 8m, phía sau rộng 2m, giá chuyển nhượng là 5.000.000 đồng. Gia đình bà Liên, ông Tứ đã nhận đủ tiền và không có tranh chấp gì với ông Đạt. Còn thửa đất bà

Trần Thị Xuân đang sử dụng có nguồn gốc là đất của bà Rớt, thời điểm đó thửa đất bà Rớt chưa có con đường để đi ra đường ngõ rộng 6m phía trước mà phải đi vòng phía sau vườn bà Rớt. Sau đó bà Xuân có mua của ông Tân, bà Liêm khoảng 2m chiều rộng để mở ngõ đi vào thửa đất. Thửa đất mà gia đình bà Liên chuyển nhượng cho ông Đạt thì thấy ông Đạt chưa xây dựng công trình gì trên đất, việc về sau ông Đạt chuyển nhượng thửa đất trên cho ai thì gia đình bà Liên không rõ. Thửa đất mà gia đình bà Liên chuyển nhượng cho ông Đạt thời gian cách đây khoảng một tháng thì thấy bà Xuân đổ đất, san lấp, lợp mái che. Do công việc nên bà Liên xin vắng mặt trong quá trình giải quyết và xét xử vụ án.

- Những người làm chứng bà Nguyễn Thị Vinh (vợ ông Phan Thanh Đạt), ông Phan Thanh Hải, ông Phan Thanh Hân, bà Phan Thị Thúy Huyền, bà Phan Thị Thanh Hà, bà Phan Thị Bích Hường (con ruột ông Phan Thanh Đạt) trình bày:

Ngày 09/7/1994 ông Phan thanh Đạt nhận chuyển nhượng từ ông Trần Hữu Tứ, bà Hoàng Thị Liên một thửa đất có diện tích 99m^2 tại tổ 3, Đồng Hải (nay là tổ dân phố 7), phường Bắc Hà, thành phố Hà Tĩnh. Thửa đất có tứ cận: phía Đông giáp vườn nhà bà Rớt; phía Tây giáp đường tổ dân phố rộng 6m; phía Nam giáp nhà anh Hưng; phía Bắc giáp vườn nhà ông Tân (có sơ đồ kèm theo). Tại thời điểm chuyển nhượng diện tích đất nói trên, ông Trần Hữu Tứ đã lập đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Phan Thanh Đạt, văn bản đã được tổ trưởng tổ dân phố và UBND phường Bắc Hà xác nhận. Hai bên cùng ký xác nhận vào biên bản giao đất làm nhà ở và được UBND phường Bắc Hà ký xác nhận vào ngày 9/7/1994. Năm 2002, do hoàn cảnh gia đình không có điều kiện để làm nhà nên ông Đạt, bà Vinh đã chuyển nhượng thửa đất có diện tích 99m^2 nói trên cho ông Nguyễn Văn Dũng, với giá 7.000.000 đồng. Khi chuyển nhượng lập giấy viết tay cả hai vợ chồng ông Đạt, bà Vinh đều ký, ông Dũng cũng đã thanh toán đầy đủ số tiền nói trên. Hiện nay, gia đình bà Vinh không có tranh chấp gì liên quan đến thửa đất đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Dũng. Ông Dũng là người có quyền quản lý, sử dụng thửa đất nói trên. Thửa đất mà ông Đạt, bà Vinh chuyển nhượng cho ông Dũng hiện nay là thửa đất số 84, tờ bản đồ số 07, thuộc tổ dân phố 7, phường Bắc Hà, thành phố Hà Tĩnh, tỉnh Hà Tĩnh, có diện tích 132,2m^2.

- Người làm chứng ông Trần Hữu Tình (con ông Trần Hữu Huân) trình bày:

Anh Tình là con của ông Trần Hữu Huân và bà Nguyễn Thị Tâm (cháu nội của bà Trần Thị Rớt). Khi bà Trần Thị Rớt còn sống thì có cho bà Nguyễn Thị Tâm một phần diện tích đất của bà Rớt. Năm 2008 bà Nguyễn Thị Tâm làm thủ tục tặng cho vợ chồng ông Trần Hữu Tình và bà Lê Thị Loan. Thửa đất có diện tích 270,4m^2 đã được UBND thành phố Hà Tĩnh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 959690 ngày 22/2/2008 mang tên ông Trần Hữu Tình và bà Lê Thị Loan tại tổ 18 (nay là tổ dân phố 7), phường Bắc Hà, thành phố Hà Tĩnh. Trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp thể hiện thửa đất số 68, tờ bản đồ số 7 (Bản đồ 371). Tuy nhiên, vị trí thửa đất thể hiện tương ứng tại thửa đất số 67,

tờ bản đồ số 07 (Bản đồ 371). Do đất của bà Rớt khi còn sống đã được chia cho các anh, chị, em nên phần đất bà Trần Thị Xuân, ông Lê Văn Nga đang quản lý, sử dụng thì gia đình ông Trần Hữu Tình không có tranh chấp.

- Người làm chứng bà Trần Thị Hường (con của bà Rớt) trình bày:

Bà Trần Thị Rớt có ba người con: Ông Trần Hữu Huân (đã chết), bà Trần Thị Xuân và bà Trần Thị Hường. Bà Trần Thị Rớt có một thửa đất có diện tích hơn 700m^2, để lại cho hai chị em là bà Xuân, bà Hường. Năm 2006 tách thửa, bà Hường đã được UBND thị xã Hà Tĩnh cấp giấy CNQSDĐ số AĐ 504692 có diện tích 357,8m^2. Sau đó bà Hường tách thửa và có chuyển nhượng cho ông Phạm Ngọc Thanh và bà Trần Thị Thanh Minh một thửa đất có diện tích 187,2m^2, diện tích đất còn lại bà Hường đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Công Giáp và bà Lê Ngọc Mỹ, diện tích 174,9m^2. Về thửa đất của bà Rớt để lại bà Hường, bà Xuân đã phân chia và đã xây dựng nhà ở, tường rào bao quanh thửa đất, ăn ở ổn định không có tranh chấp. Bà Hường không có tranh chấp gì đối với thửa đất được chia của bà Xuân.

- Người làm chứng ông Nguyễn Quang Tân, bà Nguyễn Thị Kim Liên trình bày:

Năm 1993 gia đình ông Nguyễn Quang Tân, bà Nguyễn Thị Kim Liên mua lại thửa đất của ông Trần Quốc Sơn, thửa đất số 65, tờ bản đồ số 7, tại tổ 18 (nay là tổ dân phố 7) phường Bắc Hà, thành phố Hà Tĩnh. Thửa đất có tứ cận: Phía Nam giáp đất hộ ông Nguyễn Đình Tứ + Trần Thị Rớt; Phía Bắc giáp đường tổ dân phố (nay là ngách 2, ngõ 5, đường Hải Thượng Lãn Ông); Phía Đông giáp đất bà Rớt; phía Tây giáp đường tổ dân phố (nay là ngõ 5, đường Hải Thượng Lãn Ông). Năm 1995 ông Tân làm nhà trên thửa đất và có thỏa thuận miệng bán lại cho gia đình bà Trần Thị Xuân, ông Lê Văn Nga một phần diện tích đất tiếp giáp với trục đường chính (nay là ngõ 05, đường Hải Thượng Lãn Ông) có chiều rộng khoảng 2,2m, chiều sâu lúc đó không đo đạc, sau khi thỏa thuận xong thì phần diện tích đất đó được đo đạc vào phần đất của bà Xuân, ông Nga thể hiện tại thửa đất số 66, tờ bản đồ số 7 (Bản đồ 371), đo đạc năm 1995. Phần đất còn lại của gia đình ông Tân, bà Liên thể hiện tại thửa đất số 65, tờ bản đồ số 7 (Bản đồ 371). Năm 1996 gia đình ông Tân, bà Liên xây dựng tường rào bao quanh thửa đất của gia đình, sử dụng ổn định từ đó cho đến nay không có tranh chấp với các hộ liền kề. Do ông Tân, bà Liên bận việc nên đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt.

- Xác minh tại UBND phường Bắc Hà, thành phố Hà Tĩnh xác định:

Đối với thửa đất số 139, tờ bản đồ 01 (bản đồ 299, đo vẽ năm 1985) của bà Trần Thị Rớt (tên thường gọi là bà Em) tại phường Bắc Hà, thành phố Hà Tĩnh trong sổ đăng ký ruộng đất và sổ mục kê thể hiện tên Trần Hữu Rớt. Thửa đất có diện tích 710 m², loại đất là thổ cư, ký hiệu là "T". Theo làm việc với anh Trần Hữu Tình: bà Rớt có 3 người con là ông Trần Hữu Huân (đã chết), bà Trần Thị Xuân và bà Trần Thị Hường; ông Trần Hữu Huân có vợ là bà Nguyễn Thị Tâm

và con trai là anh Tình; trước khi bà Rớt chết đã cắt một phần diện tích trong vườn bà Rớt cho bà Nguyễn Thị Tâm.

Bà Rớt cho bà Trần Thị Xuân một phần diện tích 215,37 m² thể hiện tại Biên bản giao đất làm nhà ở ngày 31/10/1994, trong biên bản mô tả thửa đất có tứ cận là: phía Đông giáp vườn nhà bà Rớt, phía Nam giáp nhà anh Tứ, phía Bắc giáp vườn nhà anh Tân, phía Tây không thể hiện. Theo sơ đồ thửa đất trong biên bản, diện tích đất bà Rớt cho bà Xuân không tiếp giáp với trục đường chính (nay là ngõ 5, đường Hải Thượng Lãn Ông) mà chỉ giáp với đường cũ 2m ở phía Đông Bắc thửa đất.

Theo làm việc với gia đình ông Nguyễn Quang Tân và bà Nguyễn Thị Kim Liên: Năm 1995, gia đình bà Xuân có thỏa thuận bằng miệng mua lại của gia đình ông Tân một phần diện tích đất để làm lối đi có chiều rộng khoảng 2,2 m chiều dài đủ để nối từ trục đường chính tới đất của gia đình bà Xuân được cho.

Sau khi bà Rớt chết, ngày 3/4/2006 bà Trần Thị Hường được UBND thị xã Hà Tĩnh cấp Giấy CNQSDĐ số AĐ 504692 diện tích 357,8m² đất ở thuộc thửa số 67, tờ bản đồ số 07 (bản đồ 371) và bà Nguyễn Thị Tâm được UBND thị xã Hà Tĩnh cấp Giấy CNQSDĐ số AĐ 504514 có diện tích 516,9 m² tại thửa số 68, tờ bản đồ số 07 (bản đồ 371).

Cũng theo làm việc với ông Trần Hữu Tình, năm 2008 ông Trần Hữu Tình và bà Lê Thị Loan (vợ ông Tình) được bà Nguyễn Thị Tâm tặng cho một phần diện tích là 270,4m² đất ở tại thửa số 68, tờ bản đồ số 07 (bản đồ 371) được UBND thành phố Hà Tĩnh cấp Giấy CNQSDĐ số AM 359690 có nguồn gốc từ đất của bà Rớt cho bà Tâm.

Năm 2010, bà Trần Thị Hường chuyển nhượng cho ông Phạm Ngọc Thanh và bà Trần Thị Thanh Minh một phần diện tích là 187,2m² đất ở thuộc thửa số 147, tờ bản đồ 07 (bản đồ 371), thửa này được tách ra từ thửa số 67 tờ bản đồ 07 (bàn đồ 371) tại phường Bắc Hà và được UBND thành phố Hà Tĩnh cấp Giấy CNQSDĐ số BB 451270 ngày 12/03/2010. Sau khi chuyển nhượng 187,2 m² đất ở và trừ phần diện tích 24,5 m² làm lối vào diện tích đất của bà Hường còn lại trên Giấy chứng nhận đã cấp là 146,1 m² đất ở. Năm 2016 thực hiện dự án đo vẽ bản đồ địa chính, bà Trần Thị Hường được cấp đổi Giấy CNQSDĐ số CD 920688 ngày 30/5/2016 với diện tích 174,9 m² đất ở tại thửa số 61, tờ bản đồ số 9 (bản đồ kỹ thuật số); tăng 28,8 m² đất do thống nhất ranh giới của các hộ gia đình.

Năm 2020, bà Hường đăng ký biến động chuyển nhượng cho ông Nguyễn Công Giáp và bà Lê Ngọc Mỹ trên giấy CNQSDĐ số CD 920688 đã cấp. Sau đó, ông Giáp và bà Mỹ được Sở tài nguyên và môi trường cấp giấy CNQSDĐ số CU 507847 ngày 13/2/2020 do cấp đổi từ giấy chứng nhận số phát hành CD 920688.

Như vậy thực tế các thửa đất được cấp và hiện trạng sử dụng của các thửa đất tăng lên đáng kể so với diện tích đăng ký tại thửa số 139, tờ bản đồ 01, bản đồ 299.

* Về nguồn gốc thửa đất của ông Nguyễn Văn Dũng: Là đất của ông Trần Hữu Tứ chuyển nhượng cho ông Phan Thanh Đạt, sau đó ông Đạt chuyển nhượng lại cho ông Dũng, có các giấy tờ mua bán kèm theo. Theo sơ đồ thể hiện trong giấy tờ mua bán, thửa đất có diện tích 99m², ranh giới tứ cận: phía Đông giáp vườn nhà bà Rớt; Tây giáp đường tổ dân phố rộng 6m; Nam giáp nhà anh Hưng; Bắc giáp vườn nhà ông Tân. Về nguồn gốc thửa đất của ông Trần Hữu Tứ được đăng ký tại sổ đăng ký ruộng đất và sổ mục kê 299 là thửa số 140, tờ bản đồ số 01, mang tên Trần Hữu Tứ, đất được phép chuyển nhượng. Thửa đất trên tương ứng với thửa số 84, tờ bản đồ 07 (bản đồ 371) diện tích 132,2 m². Quan điểm của UBND phường Bắc Hà, đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Hà Tĩnh giải quyết theo quy định của pháp luật.

Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản ngày 16/8/2024:

- Hiện trạng thửa đất:

+ Thửa đất của bà Xuân có tứ cận: Bắc giáp đất hộ ông Tân, Nam giáp đất hộ ông Hưng, Đông giáp đất hộ bà Hường, Tây giáp đường tổ dân phố. Tài sản trên đất có 01 ngôi nhà ở 2 tầng, khung bê tông cốt thép, tường xây gạch, mái lợp tôn nền lát cạch liên doanh, cửa gỗ khung ngoại diện tích 60m^2. Nhà vệ sinh, mái che.

+ Thửa đất ông Dũng có tứ cận: Bắc giáp đất hộ bà Xuân, Nam giáp đất hộ ông Hưng, Đông giáp đất hộ bà Hường, Tây giáp đường tổ dân phố. Tài sản trên đất là mái che làm bằng khung ống thép kết hợp thép hộp mã kẽm lợp tôn xốp diện tích 77,5m^2, nền láng xi măng và một phần diện tích của đất ở.

- Giá đất: Đất ở: 10.000.000đ/m^2.

+ Tổng giá trị tài sản trên đất: 20.172.200đ.

Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2024/DS-ST ngày 30/9/2024 của TAND thành phố Hà Tĩnh, tỉnh Hà Tĩnh đã căn cứ Điều 26, điểm a Khoản 1 Điều 35, điểm c Khoản 1 Điều 39, Điều 68; Điều 147; Điều 157, Điều 165, Khoản 2 Điều 228, Khoản 2 Điều 229, Điều 271; Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Căn cứ Điều 2 Luật người cao tuổi; Căn cứ các Điều 129, Điều 166, Điều 169, Điều 174, Điều 175, Điều 176, điểm b khoản 1 Điều 688, Điều 255, khoản 1 Điều 502 của Bộ luật dân sự năm 2015; Căn cứ điểm a khoản 3 Điều 167, khoản 1 Điều 188 của Luật đất đai năm 2013; Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, tuyên xử:

1. Xét xử vắng mặt đối với bị đơn bà Trần Thị Xuân; những người làm chứng bà Trần Thị Hường, ông Trần Hữu Tình, ông Nguyễn Quang Tân, bà Nguyễn Thị Kim Liên, bà Hoàng Thị Liên, bà Nguyễn Thị Vinh, ông Phan Thanh Hải, ông Phan Thanh Hân, bà Phan Thị Thúy Huyền, bà Phan Thị Thanh Hà, bà Phan Thị Bích Hường.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Dũng.

3. Chấp nhận 99m^2 đất, tại thửa đất số 84, tờ bản đồ số 07 (bản đồ 371) thuộc tổ dân phố 7, phường Bắc Hà, thành phố Hà Tĩnh, tỉnh Hà Tĩnh thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông Nguyễn Văn Dũng (có sơ đồ kèm theo).

4. Không chấp nhận 33,2m^2 đất, tại thửa đất số 84, tờ bản đồ số 07 (bản đồ 371) thuộc tổ dân phố 7, phường Bắc Hà, thành phố Hà Tĩnh, tỉnh Hà Tĩnh thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông Nguyễn Văn Dũng (có sơ đồ kèm theo).

5. Buộc bị đơn bà Trần Thị Xuân, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn Nga trả lại cho ông Nguyễn Văn Dũng thửa đất có diện tích 99m^2 đất, tại tổ dân phố 7, phường Bắc Hà, thành phố Hà Tĩnh, tỉnh Hà Tĩnh (có sơ đồ kèm theo).

6. Buộc bà Trần Thị Xuân, ông Lê Văn Nga phải tháo dỡ, di dời tài sản và công trình xây dựng trái phép trên phần đất thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông Nguyễn Văn Dũng.

Bà Trần Thị Xuân, ông Lê Văn Nga phải tự thực hiện việc tháo dỡ, di dời nêu trên ngay khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật. Trường hợp bà Trần Thị Xuân, ông Lê Văn Nga không thực hiện việc tháo dỡ, di dời nêu trên thì sẽ bị cưỡng chế theo quy định của pháp luật về Thi hành án dân sự và ông Nguyễn Văn Dũng có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền giải quyết theo quy định pháp luật.

7. Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Dũng về việc tự nguyện chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và chi phí đo vẽ đất do chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Hà Tĩnh – Cẩm Xuyên thực hiện, tổng số tiền 5.445.000 đồng. Ông Nguyễn Văn Dũng đã thực hiện xong việc nộp số tiền 5.445.000 đồng.

8. Về án phí: Nguyên đơn ông Nguyễn Văn Dũng, bị đơn bà Trần Thị Xuân, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn Nga được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án.

Ngày 01/10/2024, bị đơn bà Trần Thị Xuân kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 15/2024/DS-ST ngày 30/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Tĩnh, tỉnh Hà Tĩnh với nội dung kháng cáo như sau: Không đồng ý với toàn bộ nội dung của bản án sơ thẩm, bản án xét xử không khách quan, chưa đánh giá đúng bản chất và chưa xem xét hết các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên nội dung khởi kiện. Bị đơn vẫn giữ nguyên kháng cáo và quan điểm không chấp nhận nội dung đơn khởi kiện. Nguyên đơn, bị đơn không bổ sung chứng cứ, tài liệu gi thêm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hà Tĩnh sau khi nhận xét về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, chủ tọa phiên tòa, Hội đồng xét xử, thư ký và các đương sự, phân tích, đánh giá nội dung vụ việc đã đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 BLTTDS năm 2015 không chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 15/2024/DS-ST ngày 30/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Tĩnh, tỉnh Hà Tĩnh.

Căn cứ vào các chứng cứ và tài liệu đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện tài liệu, chứng cứ, ý kiến của Kiểm sát viên và những người tham gia tố tụng khác;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Về tố tụng:

[1.1]**.** Cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là "Tranh chấp về kiện đòi lại tài sản, chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất, buộc tháo dỡ, di dời công trình xây dựng trái phép" theo điều 26 BLTTDS và giải quyết đúng thẩm quyền theo quy định tại Điều 35, khoản 1 điều 39 BLTTDS

[1.2]**.** Quá trình giải quyết vụ án cấp sơ thẩm đã tiến hành thu thập chứng cứ, mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải theo quy định của pháp luật

[2]. Về đơn kháng cáo: Xét kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị Xuân nằm trong hạn luật định, nên được xem xét.

[2.1] Về nội dung kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị Xuân yêu cầu cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Dũng:

2.1.1: Xét nguồn gốc thửa đất có diện tích 99m^2, ông Nguyễn Văn Dũng nhận chuyển nhượng của ông Phan Thanh Đạt (theo ông Dũng hiện nay là thửa đất số 84, tờ bản đồ số 07, diện tích 132,2m^2, thuộc tổ dân phố 7, phường Bắc Hà, thành phố Hà Tĩnh, tỉnh Hà Tĩnh):

Căn cứ vào lời khai của các đương sự, lời khai của người làm chứng; kết quả xem xét thẩm định tại chỗ; xác minh tại UBND phường Bắc Hà và sơ đồ, vị trí thửa đất khi chuyển nhượng, xác định: diện tích 99m^2 đất, ông Nguyễn Văn Dũng nhận chuyển nhượng của ông Phan Thanh Đạt, bà Nguyễn Thị Vinh hiện nay là một phần của thửa đất số 84, tờ bản đồ số 7, diện tích 132,2m^2, bản đồ 371, trên bản đồ không thể hiện tên người sử dụng. Thửa đất có nguồn gốc được tách ra từ thửa đất số 140, tờ bản đồ số 1, có diện tích 963m^2, tại sổ đăng ký ruộng đất và sổ mục kê của bản đồ 299 mang tên ông Trần Hữu Tứ. Thửa đất được chính quyền địa phương xác nhận sử dụng ổn định, không có tranh chấp khi chuyển nhượng. Ông Tứ đã chuyển nhượng cho ông Phan Thanh Đạt, bà Nguyễn Thị Vinh. Năm 2002 ông Đạt, bà Vinh chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Văn Dũng.

Xét thửa đất của bà Trần Thị Rớt (tên thường gọi là Trần Thị Em) có nguồn gốc được sử dụng trước năm 1980; Tại sổ đăng ký ruộng đất và bản đồ 299 (đo,

vẽ năm 1985) đăng ký tên bà Trần Hữu Rớt (tên đúng là Trần Thị Rớt) thuộc thửa đất số 139, tờ bản đồ số 1, diện tích 710m^2, loại đất thổ cư. Bà Rớt có 3 người con gồm: Ông Trần Hữu Huân (đã chết, có vợ là bà Nguyễn Thị Tâm), bà Trần Thị Xuân và bà Trần Thị Hường. Quá trình sử dụng, bà Rớt và các con của bà Rớt đã thỏa thuận phân chia thửa đất. Trong đó: có cắt một phần diện tích đất của vườn bà Rớt cho bà Nguyễn Thị Tâm (vợ ông Huân). Ngày 3/4/2006, bà Nguyễn Thị Tâm được UBND thị xã Hà Tĩnh cấp Giấy CNQSDĐ số AĐ 504514, có diện tích 516,9m² tại thửa số 68, tờ bản đồ số 07 (bản đồ 371). Tuy nhiên, trong phần diện tích đất được cấp cho bà Tâm có một phần đất được bà Rớt tặng cho bà Tâm. Phần diện tích đất bà Rớt cho bà Tâm, năm 2008 bà Tâm đã tặng cho ông Trần Hữu Tình và bà Lê Thị Loan (vợ ông Tình), có diện tích là 270,4m² đất, tại thửa số 68, tờ bản đồ số 07 (bản đồ 371) được UBND thành phố Hà Tĩnh cấp Giấy CNQSDĐ số AM 359690 mang tên Trần Hữu Tình và bà Lê Thị Loan.

Bà Rớt cho bà Trần Thị Hường diện tích 357,8m² đất, ngày 3/4/2006, bà Hường được UBND thị xã Hà Tĩnh cấp Giấy CNQSD đất số AĐ 504692 thuộc thửa số 67, tờ bản đồ số 07 (bản đồ 371). Năm 2010, bà Trần Thị Hường chuyển nhượng cho ông Phạm Ngọc Thanh và bà Trần Thị Thanh Minh một phần diện tích là 187,2m² đất ở thuộc thửa số 147, tờ bản đồ 07 (bản đồ 371), thửa này được tách ra từ thửa số 67 tờ bản đồ 07 (bản đồ 371) phường Bắc Hà được UBND thành phố Hà Tĩnh cấp Giấy CNQSD đất số BB 451270 ngày 12/3/2010. Sau khi chuyển nhượng 187,2m² đất ở và trừ phần diện tích 24,5m² đất làm lối vào diện tích đất của bà Hường còn lại trên Giấy chứng nhận đã cấp là 146,1m² đất ở. Năm 2016 thực hiện dự án đo vẽ bản đồ địa chính, bà Hường được cấp đổi Giấy chứng nhận số CD 920688 ngày 30/5/2016 với diện tích 174,9m² đất ở tại thửa số 61, tờ bản đồ số 9 (bản đồ kỹ thuật số); tăng 28,8m² đất là do thống nhất ranh giới với hộ gia đình bà Trần Thị Xuân. Năm 2020, bà Hường đăng ký biến động chuyển nhượng cho ông Nguyễn Công Giáp và bà Lê Ngọc Mỹ trên giấy CNQSD đất số CD 920688 đã cấp. Ông Giáp và bà Mỹ được Sở tài nguyên và môi trường cấp giấy CNQSD đất số CU 507847 ngày 13/2/2020 do cấp đổi từ giấy chứng nhận số phát hành CD 920688.

Bà Rớt cho bà Trần Thị Xuân một phần diện tích 215,37m² thể hiện tại đơn cho con đất lập ngày 14/10/1994; Biên bản giao đất làm nhà ở ngày 31/10/1994, Phiếu thu lệ phí địa chính ngày 03/11/1994. Tại các văn bản trên thể hiện thửa đất có tứ cận: phía Đông giáp vườn nhà bà Rớt, phía Nam giáp nhà anh Tứ, phía Bắc giáp vườn nhà anh Tân, phía Tây không thể hiện. Theo sơ đồ, vị trí thửa đất trong biên bản giao đất, diện tích đất bà Rớt cho bà Xuân không tiếp giáp với trục đường chính (nay là ngõ 5, đường Hải Thượng Lãn Ông) mà chỉ giáp với đường cũ 2m ở phía Đông Bắc thửa đất.

Người làm chứng ông Nguyễn Quang Tân và bà Nguyễn Thị Kim Liên xác nhận năm 1995, gia đình bà Xuân, ông Nga có thỏa thuận bằng miệng mua lại của gia đình ông Tân, bà Liên một phần diện tích đất để làm lối đi có chiều

rộng khoảng 2,2m, chiều dài nối từ trục đường chính tới thửa đất của gia đình bà Xuân, ông Nga, phần đất này đã được đo đạc, thể hiện tại bản đồ 371; người làm chứng bà Hoàng Thị Liên (vợ ông Trần Hữu Tứ) cũng xác nhận, thửa đất bà Xuân, ông Nga đang sử dụng là được bà Rớt tặng cho và không có phần đất tiếp giáp với trục đường chính (nay là ngõ 5, đường Hải Thượng Lãn Ông) mà phải đi vòng phía sau vườn bà Rớt. Sau đó bà Xuân, ông Nga có mua của ông Tân, bà Liên khoảng 2m để mở ngõ đi vào thửa đất.

Như vậy, có căn cứ xác định: thửa đất của bà Trần Thị Rớt quá trình sử dụng đã được các con của bà Rớt thỏa thuận phân chia, sử dụng ổn định, không có tranh chấp giữa các con; Thực tế các thửa đất được cấp và hiện trạng sử dụng của các thửa đất tăng lên đáng kể so với diện tích đăng ký tại thửa đất số 139, tờ bản đồ 01, bản đồ 299, mang tên bà Trần Thị Rớt. Về thửa đất của bà Trần Thị Xuân khi được phân chia không có phần đất tiếp giáp với trục đường chính (nay là ngõ 5, đường Hải Thượng Lãn Ông).

2.1.2: Xét tính pháp lý của hồ sơ thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

- Về diện tích thửa đất chuyển nhượng: Tại văn bản thỏa thuận chuyển nhượng QSD đất lập ngày 9/7/1994, thể hiện bên chuyển nhượng là ông Trần Hữu Tứ, bà Hoàng Thị Liên; địa chỉ tại: khu phố Đồng Hải, phường Bắc Hà, thị xã Hà Tĩnh, chuyển nhượng QSD đất ở cho ông Phan Thanh Đạt, địa chỉ: Thuận Lộc, Can Lộc, Hà Tĩnh, thửa đất có diện tích 285m^2 tại tổ 3, phường Bắc Hà, thị xã Hà Tĩnh (nay là tổ dân phố 7, phường Bắc Hà, thành phố Hà Tĩnh) được chứng thực của UBND phường Bắc Hà, thị xã Hà Tĩnh (nay là thành phố Hà Tĩnh); Biên bản giao đất làm nhà ở được các bên ký tá đầy đủ và có xác nhận của UBND phường Bắc Hà, thị xã Hà Tĩnh ngày 09/7/1994 (có sơ đồ, vị trí thửa đất kèm theo thể hiện thửa đất có diện tích là 99m^2 đất); tại phiếu thu nộp lệ phí địa chính ngày 13/7/1994, thể hiện thu lệ phí địa chính của diện tích 99m^2 đất. Quá trình xác minh tại bên chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng đều khẳng định việc mua bán thửa đất có diện tích là 99m^2. Do đó, có căn cứ khẳng định thửa đất chuyển nhượng có diện tích là 99m^2.

- Về tính pháp lý của hồ sơ chuyển nhượng: Sau khi nhận chuyển nhượng từ ông Trần Hữu Tứ, bà Hoàng Thị Liên thì ông Phan Thanh Đạt, bà Nguyễn Thị Vinh chưa làm thủ tục đăng ký để được cấp giấy CNQSD đất. Do không có nhu cầu sử dụng, ngày 15/7/2002 ông Đạt, bà Vinh chuyển nhượng thửa đất nói trên cho ông Nguyễn Văn Dũng với giá 7.000.000 đồng, số tiền trên ông Đạt, bà Vinh đã nhận đầy đủ. Khi chuyển nhượng chỉ lập giấy chuyển nhượng đất ở, bên chuyển nhượng là ông Đạt, bà Vinh có ký tá đầy đủ, bên nhận chuyển nhượng không ký. Giấy chuyển nhượng không công chứng, chứng thực. Năm 2006, ông Đạt chết, bà Nguyễn Thị Vinh và các con của bà Vinh (những người thừa kế của ông Đạt), đều xác nhận thửa đất trên đã được chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Dũng, việc chuyển nhượng là tự nguyện, không ai ép buộc, những người này không có

tranh chấp gì đối với việc chuyển nhượng nói trên và xác nhận bên mua đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán khoản tiền 7.000.000 đồng tiền chuyển nhượng thửa đất. Theo quy định tại Điều 129, khoản 1 Điều 502, điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015; điểm a khoản 3 Điều 167, khoản 1 Điều 188 Luật đất đai năm 2013, thì đối với những hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập trước ngày 01/01/2017 chưa được công chứng, chứng thực nhưng bên chuyển nhượng đã thực hiện 2/3 nghĩa vụ của mình thì Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng nói trên có hiệu lực pháp luật. Như vậy, có căn cứ khẳng định thửa đất có diện tích 99m^2 đất, tại tổ dân phố 7, phường Bắc Hà, thành phố Hà Tĩnh đã được ông Nguyễn Văn Dũng mua bán chuyển nhượng hợp pháp nên ông Nguyễn Văn Dũng có quyền quản lý, sử dụng và đối với thửa đất.

2.1.3. Xét yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn bà Trần Thị Xuân và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn Nga phải trả lại tài sản là thửa đất số 84, tờ bản đồ số 07, diện tích 132,2m^2, tại tổ dân phố 7, phường Bắc Hà, thành phố Hà Tĩnh, tỉnh Hà Tĩnh, chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất và buộc tháo dỡ, di dời công trình xây dựng trái phép trên phần đất của ông Nguyễn Văn Dũng:

Ông Dũng cho rằng thửa đất mà ông nhận chuyển nhượng của ông Phan Thanh Đạt có diện tích 99m^2 hiện nay là thửa đất số 84, tờ bản đồ số 07, diện tích 132,2m^2, tại tổ dân phố 7, phường Bắc Hà, thành phố Hà Tĩnh, tỉnh Hà Tĩnh. Phần diện tích tăng thêm 33,2m^2 đất là do sai số trong quá trình tính toán, đo đạc, còn hình thể của thửa đất không thay đổi. Xét thấy: bản đồ 371 không phải là loại giấy tờ được quy định tại Điều 100 của Luật đất đai, để làm căn cứ giao đất cho ông Nguyễn Văn Dũng. Việc xác định diện tích đất chuyển nhượng thì cần phải căn cứ vào hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên. Tại hồ sơ mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất thể hiện diện tích mua bán là 99m^2 đất. Vì vậy, chỉ chấp nhận 99m^2 đất, tại thửa đất số 84, tờ bản đồ số 07, tổ dân phố 7, phường Bắc Hà, thành phố Hà Tĩnh, tỉnh Hà Tĩnh thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông Nguyễn Văn Dũng (có sơ đồ kèm theo).

Do diện tích 99m^2 đất tại thửa đất số 84, tờ bản đồ số 07, thuộc tổ dân phố 7, phường Bắc Hà, thành phố Hà Tĩnh, tỉnh Hà Tĩnh thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông Nguyễn Văn Dũng, hiện nay bà Trần Thị Xuân, ông Lê Văn Nga đang quản lý, sử dụng mà không được sự cho phép của ông Dũng là chiếm hữu, sử dụng trái quy định pháp luật. Việc ông Dũng khởi kiện yêu cầu bà Trần Thị Xuân và ông Lê Văn Nga trả lại tài sản là diện tích 99m^2 đất, tại thửa đất số 84, tờ bản đồ số 07, tại tổ dân phố 7, phường Bắc Hà, thành phố Hà Tĩnh, tỉnh Hà Tĩnh và chấm dứt hành vi gây cản trở quyền sử dụng đất là có căn cứ, đúng quy định tại khoản 1 Điều 166, Điều 169 của Bộ luật dân sự nên được chấp nhận. Bà Xuân, ông Nga tự ý xây dựng mái che, tường rào và xây dựng các công trình khác trên phần đất của ông Nguyễn Văn Dũng khi chưa có sự đồng ý của chủ sử dụng đất là vi phạm quy định tại các Điều 174, Điều 175, Điều 176 Bộ luật Dân sự. Vì vậy,

có căn cứ để chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Dũng buộc bà Trần Thị Xuân, ông Lê Văn Nga phải tự tháo dỡ, di dời tài sản và công trình xây dựng trái phép trên phần đất của ông Dũng.

2.1.4. Bị đơn bà Trần Thị Xuân, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn Nga cho rằng thửa đất mà hiện nay gia đình ông, bà đang quản lý, sử dụng là đất do bà Trần Thị Rớt tặng cho vợ chồng, không có phần diện tích 99m^2 đất của ông Nguyễn Văn Dũng nên yêu cầu Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của ông Dũng là không có căn cứ, không được chấp nhận.

2.1.5. Các đương sự không có yêu cầu về bồi thường thiệt hại nên Tòa án không xem xét.

Tòa án cấp sơ thẩm xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Dũng xác định 99m^2 đất, tại thửa đất số 84, tờ bản đồ số 07 (bản đồ 371) thuộc tổ dân phố 7, phường Bắc Hà, thành phố Hà Tĩnh, tỉnh Hà Tĩnh thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông Nguyễn Văn Dũng, đồng thời buộc bà Trần Thị Xuân, ông Lê Văn Nga phải tự tháo dỡ, di dời tài sản và công trình xây dựng trái phép trên phần đất của ông Nguyễn Văn Dũng là có căn cứ. Do đó, bị đơn bà Trần Thị Xuân kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm là không có cơ sở để chấp nhận.

[3] Về án phí: Bị đơn bà Trần Thị Xuân được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên

QUYẾT ĐỊNH:

[1]. Áp dụng Khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015, không chấp nhận nội dung kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị Xuân, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 15/2024/DS-ST ngày 30/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Tĩnh, tỉnh Hà Tĩnh.

Căn cứ Điều 26, điểm a Khoản 1 Điều 35, điểm c Khoản 1 Điều 39, Điều 68; Điều 147; Điều 157, Điều 165, Khoản 2 Điều 228, Khoản 2 Điều 229, Điều 271; Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Căn cứ Điều 2 Luật người cao tuổi; Căn cứ các Điều 129, Điều 166, Điều 169, Điều 174, Điều 175, Điều 176, điểm b khoản 1 Điều 688, Điều 255, khoản 1 Điều 502 của Bộ luật dân sự năm 2015; Căn cứ điểm a khoản 3 Điều 167, khoản 1 Điều 188 của Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, tuyên xử:

1. Xét xử vắng mặt đối với bị đơn bà Trần Thị Xuân; những người làm chứng bà Trần Thị Hường, ông Trần Hữu Tình, ông Nguyễn Quang Tân, bà Nguyễn Thị Kim Liên, bà Hoàng Thị Liên, bà Nguyễn Thị Vinh, ông Phan Thanh Hải, ông

Phan Thanh Hân, bà Phan Thị Thúy Huyền, bà Phan Thị Thanh Hà, bà Phan Thị Bích Hường.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Dũng.

3. Chấp nhận 99m^2 đất, tại thửa đất số 84, tờ bản đồ số 07 (bản đồ 371) thuộc tổ dân phố 7, phường Bắc Hà, thành phố Hà Tĩnh, tỉnh Hà Tĩnh thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông Nguyễn Văn Dũng (có sơ đồ kèm theo).

4. Không chấp nhận 33,2m^2 đất, tại thửa đất số 84, tờ bản đồ số 07 (bản đồ 371) thuộc tổ dân phố 7, phường Bắc Hà, thành phố Hà Tĩnh, tỉnh Hà Tĩnh thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông Nguyễn Văn Dũng (có sơ đồ kèm theo).

5. Buộc bị đơn bà Trần Thị Xuân, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn Nga trả lại cho ông Nguyễn Văn Dũng thửa đất có diện tích 99m^2 đất, tại tổ dân phố 7, phường Bắc Hà, thành phố Hà Tĩnh, tỉnh Hà Tĩnh (có sơ đồ kèm theo).

6. Buộc bà Trần Thị Xuân, ông Lê Văn Nga phải tháo dỡ, di dời tài sản và công trình xây dựng trái phép trên phần đất thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông Nguyễn Văn Dũng.

Bà Trần Thị Xuân, ông Lê Văn Nga phải tự thực hiện việc tháo dỡ, di dời nêu trên ngay khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật. Trường hợp bà Trần Thị Xuân, ông Lê Văn Nga không thực hiện việc tháo dỡ, di dời nêu trên thì sẽ bị cưỡng chế theo quy định của pháp luật về Thi hành án dân sự và ông Nguyễn Văn Dũng có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền giải quyết theo quy định pháp luật.

7. Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Dũng về việc tự nguyện chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và chi phí đo vẽ đất do chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Hà Tĩnh – Cẩm Xuyên thực hiện, tổng số tiền 5.445.000 đồng. Ông Nguyễn Văn Dũng đã thực hiện xong việc nộp số tiền 5.445.000 đồng.

8. Về án phí:

Án phí sơ thẩm: Nguyên đơn ông Nguyễn Văn Dũng, bị đơn bà Trần Thị Xuân, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn Nga được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm.

Án phí phúc thẩm: Bị đơn bà Trần Thị Xuân được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

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

Nơi nhận:
- TAND cấp cao;
- VKSND tỉnh Hà Tĩnh;

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

- TAND, VKSND Thành phố;
- Chi cục THA.DS Thành phố;
- Các đương sự;
- Lưu HSVA.

Trương Thị Lệ Thu