TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH HÀ TĨNH	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 21/2026/DS - PT
Ngày: 26 - 03 - 2026
V/v: "Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH HÀ TĨNH

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Bùi Quang Năng

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Khắc Hoàn, Ông Nguyễn Hà Ngân.

Thư ký phiên toà: Bà Lã Thị Thu Hoài - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Hà Tĩnh.

Đại diện VKSND tỉnh Hà Tĩnh tham gia phiên tòa: Bà Dương Thị Thanh H - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 03 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hà Tĩnh xét xử phúc thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số 33/2025/TLPT – DS ngày 03 tháng 10 năm 2025 về việc "Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất". Do bản án dân sự sơ thẩm số 02/2025/DS-ST ngày 25/7/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 2 - Hà Tĩnh bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 16/2026/QĐXXPT-DS ngày 06/3/2026 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Phan Thị X, sinh năm 1983; ông Phan Văn T, sinh năm 1983, có mặt.

Cùng địa chỉ: Tổ dân phố H, thị trấn C, huyện C, tỉnh Hà Tĩnh (nay là tổ dân phố H, xã C, tỉnh Hà Tĩnh).

2. Bị đơn: Ông Lê V, sinh năm 1976 (có mặt); bà Hoàng Thị N, sinh năm 1977 (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà Hoàng Thị N: Ông Lê V, sinh năm 1976, có mặt (Theo Giấy ủy quyền ngày 25/03/2026).

Cùng địa chỉ: Tổ dân phố H, phường H, thị xã K, tỉnh Hà Tĩnh (nay là tổ dân phố H, phường S, tỉnh Hà Tĩnh).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ủy ban nhân dân huyện K (nay đã giải thể)

3.2. Ủy ban nhân dân xã K, huyện K (nay là UBND xã K), có đơn xin xét xử vắng mặt.

3.3. Bà Hoàng Thị S, sinh năm 1946; (chết ngày 24/09/2025)

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà S, gồm:

- Ông Võ Xuân T1 (là chồng bà S), (đã chết);

- Ông Võ Chí T2, sinh năm 1970. Địa chỉ: Nông trường Cà phê D, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt.

- Ông Võ Tiến N1, sinh năm 1972 (đã chết);

- Ông Võ Thành L, sinh năm 1974; Địa chỉ: Thôn T, xã K, tỉnh Hà Tĩnh; xin xét xử vắng mặt.

- Bà Nguyễn Thị L1, sinh năm 1986; Địa chỉ: Huyện Đ, tỉnh Nghệ An; vắng mặt.

3.4. Ông Nguyễn Thanh L2, sinh năm 1970; Địa chỉ: Thôn B, xã K, huyện K, tỉnh Hà Tĩnh (nay là thôn B, xã K, tỉnh Hà Tĩnh), có đơn xin xét xử vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Lê V, bà Hoàng Thị N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Phan Văn T và bà Phan Thị X trình bày:

Ngày 05/7/2015, vợ chồng ông T, bà X mua một thửa đất của vợ chồng ông Lê V, bà N tại thôn T, xã K, với giá thỏa thuận là 178.000.000 đồng (Một trăm bảy mươi tám triệu đồng).

Theo thỏa thuận, ông T, bà X đã trả trước 128.000.000 đồng, còn lại 50.000.000 đồng sẽ thanh toán khi hoàn tất việc sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ). Lúc giao dịch, vợ chồng ông V, bà N đã giao GCNQSDĐ bản gốc cho ông T, bà X giữ để thực hiện thủ tục sang tên. Theo GCNQSDĐ cũ, thửa đất có diện tích 360m^2, chiều ngang giáp đường 12m, chiều sâu 30m (GCNQSDĐ số AB222514, đất ở: 200m^2, đất vườn: 160m^2).

Tại thời điểm giao dịch, vợ chồng ông V cho biết diện tích thực tế lớn hơn trong bìa đỏ, do khi nhận chuyển nhượng từ ông bà S trước đây, họ chỉ làm bìa với diện tích nhỏ để tiết kiệm chi phí. Đồng thời, tại Phòng địa chính xã K, cán bộ Nguyễn Thanh L2 cũng đã cho các bên xem sơ đồ đất lưu trên máy tính, thể hiện diện tích thực tế là 507,8m^2, chiều ngang mặt đường 13,05m.

Vợ chồng ông V xác nhận sẽ bán toàn bộ mảnh đất theo diện tích thực tế, đề nghị ông T, bà X làm thủ tục cấp bìa đỏ mới để có thể sang tên toàn bộ. Ông T và bà X đã thực hiện đúng quy trình theo hướng dẫn của cán bộ địa chính xã. Do phần tăng diện tích là đất đã chuyển nhượng từ ông bà S cho ông V trước đó nên phải cấp đổi lại GCNQSDĐ đứng tên ông V trước khi làm thủ tục chuyển nhượng sang tên cho ông T, bà X.

Trong quá trình cấp đổi, ông V, bà N liên tục yêu cầu thanh toán số tiền còn lại là 50.000.000 đồng, ông T, bà X đã thanh toán đủ toàn bộ số tiền mua đất.

Đến ngày 20/8/2018, sau khi được cấp đổi lại GCNQSDĐ (đã ghi diện tích mới), ông T đến gặp ông V để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và ông V đã đồng ý ký. Tuy nhiên, khi vợ chồng ông T đến nhà bà N để xin chữ ký còn lại thì bà N từ chối với lý do "diện tích trong GCNQSDĐ mới không đúng với giấy tờ mua bán ban đầu", và ông V cũng gọi dặn bà N không ký.

Từ thời điểm đó đến nay, ông T, bà X đã nhiều lần liên hệ, trao đổi và đề nghị hai ông V, bà N thực hiện đúng thỏa thuận, nhưng không nhận được thiện chí hợp tác.

Do đó, ông Phan Văn T và bà Phan Thị X khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết: Công nhận thỏa thuận mua bán đất viết tay giữa vợ chồng ông với vợ

chồng ông Lê V, bà Hoàng Thị N lập ngày 05/7/2015. Buộc vợ chồng ông V, bà N phải thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng mua bán đất đã ký, giao cho nguyên đơn thửa đất có diện tích 356,7m^2, trong đó mặt tiền dài 11,94m, cụ thể là thửa đất số 24, địa chỉ thửa đất tại thôn T, xã K, huyện K, tỉnh Hà Tĩnh (nay là thôn T, xã K, tỉnh Hà Tĩnh). Đối với phần diện tích đất 3,3m^2 còn thiếu so với hợp đồng ban đầu, nguyên đơn không yêu cầu ông V, bà N phải bồi thường hay tiếp tục giao phần đất còn thiếu.

Theo bản tự khai, biên bản ghi lời khai bị đơn bà Hoàng Thị N trình bày:

Bà và ông Lê V là vợ chồng, kết hôn vào đầu năm 2000, đến năm 2014 thì ly hôn theo Bản án số 10/2014/HNGĐ-ST ngày 29/10/2014 của Tòa án nhân dân huyện Kỳ Anh, tỉnh Hà Tĩnh. Ông Lê V và bà N thỏa thuận giao tài sản chung vợ chồng là thửa đất có diện tích 360m^2 địa chỉ thửa đất tại xóm F, T, xã K, huyện K (nay là thôn T, xã K, tỉnh Hà Tĩnh) có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 222514 cho bà Hoàng Thị N quản lý, sử dụng và quyết định.

Ngày 05/7/2015, bà N và ông V cùng vợ chồng ông Phan Văn T, bà Phan Thị X có lập biên bản thỏa thuận mua bán thửa đất trên. Vợ chồng ông T, bà X đã tự đi làm lại hồ sơ chuyển đổi sang bìa với thửa đất số 24, tờ bản đồ số 44 với diện tích 507,8m^2 cho mình. Mãi đến tháng 8/2018, ông T làm ba bộ hồ sơ để bà N chuyển đổi thửa đất nhưng bà N không ký vì ông T, bà X đã chuyển đổi toàn bộ diện tích 507,8m^2 đất thành đất của mình. Bà N chỉ đồng ý giao cho vợ đồng ông Phan Văn T và bà Phan Thị X diện tích đất là 360m^2 với chiều mặt tiền là 8m còn chiều sâu thì tính hết thửa đất giáp với đất của bà M.

Theo Bản tự khai, văn bản trình bày ý kiến và tại phiên tòa, bị đơn ông Lê V trình bày:

Ông V, bà N có một thửa đất tại xóm F, xã K, huyện K, tỉnh Hà Tĩnh có diện tích khoảng hơn 500m^2, thửa đất đã được xây dựng móng đá, 4 mặt giáp ranh, phân định rõ ràng. Ông bà dự kiến bán một phần đất cho vợ chồng ông T, bà X với giá 178.000.000 đồng tại nhà ở tổ dân phố H, phường H. Bà N đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên Lê V, số AB222514 có tổng diện tích trên giấy chứng nhận là 360m^2, trong đó đất ở là 200m^2; đất vườn là 160m^2 cho vợ chồng ông T, bà X và giấy viết tay ngày 05/7/2015.

Ông V khẳng định vào năm 2015, ông V không bán toàn bộ thửa đất có diện tích hơn 500m^2, trong đó có 200m^2 đất ở, với mức giá rẻ 178.000.000 đồng bởi ông V biết rõ giá thị trường tại khu vực gần thửa đất của ông V khi đó đã dao động từ 350 triệu đến 400 triệu đồng cho 200m^2 đất ở.

Ông V đề nghị Tòa án xem xét hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 385819, sổ cấp CH00603 do UBND huyện K cấp ngày 31/12/2016 cho ông Lê V và bà Hoàng Thị N vì:

- Chữ ký mang tên "Lê V" trong hồ sơ không phải là chữ ký của ông V.
- Diện tích đất được cấp trong giấy chứng nhận không đủ so với diện tích thực tế mà ông V và bà N đang sử dụng;
- Ông V đề nghị Tòa án giám định chữ ký "Lê Việt" trong hồ sơ cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 385819, số vào sổ cấp CH00603.

Ông Lê V đề nghị Tòa án tạm đình chỉ giải quyết vụ án và yêu cầu bà X, ông T trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE385819 số vào số

CH00603 đã cấp cho ông Lê V và bà Hoàng Thị N để ông V, bà N tiến hành làm hồ sơ đề nghị cơ quan có thẩm quyền đo đạc lại diện tích thực tế. Ông V đề nghị được làm thủ tục cấp đổi, chỉnh lý Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE385819 cho đúng với diện tích thực tế đang sử dụng. Khi đó, vụ án sẽ được xét xử dựa trên thông tin chính xác và đầy đủ.

Ông V đề nghị ông T, bà X lấy đủ 360m^2 đất như đã bán với chiều mặt tiền là 8m còn chiều sâu thì tính hết thửa đất. Nếu ông T và bà X không đồng ý thì đề nghị Tòa án xem xét, tuyên bố giao dịch bằng giấy viết tay giữa bà X, ông T và bà N là vô hiệu, vì giao dịch này trái quy định pháp luật, vi phạm đạo đức xã hội và không có khả năng thực hiện.

Tại bản tự khai và đơn xin trình bày, biên bản lấy lời khai của bà Hoàng Thị S trình bày:

Về nguồn gốc thửa đất bà S chuyển nhượng cho ông V là giáo viên Trường THPT N3, huyện K, tỉnh Hà Tĩnh. Năm 2004 thửa đất có tổng diện tích khoảng 630m^2. Ông V đã thuê anh Hồ Sỹ Đ xây móng đá làm ranh giới rõ ràng của 3 gia đình giáp ranh. Phía sau giáp đất bà M, phía Đông giáp đất ông Trần Hậu A (nay là đất của anh T3), phía Bắc giáp phần đất còn lại của bà S, phía Nam giáp đường liên thôn.

Đến năm 2005, thửa đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số AB222514, tên người sử dụng: Lê Việt . Trong sổ phần đất ghi chỉ có 360m^2, tuy nhiên trên thực tế phần đất ông V nhận chuyển nhượng từ bà S có chiều dài và chiều rộng lớn hơn.

Bà S cùng cán bộ địa chính ông Võ Tiến S1 và các hộ giáp ranh như ông A, ông H1 đã giao ước phần đất xây móng đá làm ranh giới toàn bộ khuôn viên thửa đất là của ông Lê V từ năm 2004, không có tranh chấp gì với phần đất của ông V. Bà S thừa nhận đã bán cho ông V phần đất có chiều dài hết đất của bà S đến giáp đất bà M. Tuy nhiên, qua tìm hiểu, bà S biết năm 2004 địa chính đo đạc thủ công, phần do bờ bụi tre và hệ thống chuồng bò nên có sai lệch. Ngày nay, phương tiện đo đạc hiện đại nên chiều rộng tăng hơn 1m. Phần đất tăng thêm là của ông V, gia đình bà S không đòi lại nữa.

Hơn nữa, khi đã hiểu rõ vấn đề, ngày 12/10/2022, ông V làm đơn xin xác nhận ranh giới quyền sử dụng đất theo hiện trạng thực tế. Bà S cùng bà Lê Thị M và ông Trần Hậu T3 (các hộ giáp ranh với đất ông V) đã khẳng định đất ông V mà bà S chuyển nhượng năm 2004, tính từ móng đá thuê anh Hồ Sỹ Đ xây, là của ông V, có ranh giới rõ ràng. Ông V sử dụng từ đó đến nay, bà S không tranh chấp với phần đất của ông V.

Phần còn lại của bà S, năm 2016 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Hoàng Thị S, sinh năm 1946, tại thửa số 23, tờ bản đồ số 4, diện tích 726m^2, hình thức sử dụng riêng: 200m^2 đất ở nông thôn và 526m^2 đất trồng cây lâu năm. Năm 2021, bà S đã tặng toàn bộ diện tích đất trên cho vợ chồng con trai bà S là Võ Thành L và Trần Thị X1, có ranh giới rõ ràng, không chồng lấn đất của ông V.

Phần đất ông Trần Hậu A (nay do anh Trần Hậu T3 - con ông A quản lý sử dụng) có 02 thửa: Thửa số 35 diện tích 1.271,6m^2 và thửa số 417 diện tích 100m^2 giáp đất ông V. Hai thửa đất này đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất năm 2015. Có ranh giới rõ ràng, không tranh chấp với phần đất của ông V.

Tại Văn bản 742/UBND-TNMT ngày 15/4/2024 và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện K (cũ) trình bày:

Về nguồn gốc, quá trình cấp Giấy chứng nhận: Thửa đất mà ông Lê V yêu cầu Tòa án xem xét, được Ủy ban nhân dân huyện K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Hoàng S, số vào sổ 602/QSDĐ ngày 28/02/1995 với diện tích 800m^2 (trong đó 200m^2 đất ở và 600m^2 đất vườn).

Ngày 15/10/2004, ông Hoàng S làm hợp đồng chuyển nhượng cho ông Lê V (có vợ là bà Hoàng Thị N) một phần thửa đất với diện tích 360m^2 (gồm 200m^2 đất ở và 160m^2 đất vườn) và được UBND xã K xác nhận. Trên cơ sở đó, UBND huyện K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AB 222514, số vào sổ H-0004 ngày 28/6/2005 mang tên ông Lê V với diện tích 360m^2. Đến ngày 19/10/2016, UBND xã K có Tờ trình số 63/TTr-UBND đề nghị cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho 8 hộ gia đình ở xã K, trong đó có hộ ông Lê V và bà Hoàng Thị N với diện tích 507,8m^2 (gồm 200m^2 đất ở và 307,8m^2 đất vườn, tăng 147,8m^2 so với diện tích ban đầu ông Lê V và bà Hoàng Thị N nhận chuyển nhượng từ ông Hoàng S). Ông Hoàng S xác nhận, cam kết chuyển diện tích thực tế của thửa đất là 507,8m^2 và được UBND xã K xác nhận) và kèm theo hồ sơ cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Lê V và bà Hoàng Thị N, trên cơ sở đó, UBND huyện K cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CE 385819, số vào sổ CH 00603 cấp ngày 31/12/2016 với diện tích là 507,8m^2 (trong đó 200m^2 đất ở và 307,8m^2 đất vườn) mang tên ông Lê V và bà Hoàng Thị N.

Về quan điểm, ý kiến đối với vụ án: Trình tự, thủ tục cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 385819, số vào sổ CH 00603 cấp ngày 31/12/2016 cho ông Lê V và bà Hoàng Thị N: Về nội dung này, theo hồ sơ lưu trữ thì thủ tục cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 385819, số vào sổ CH 00603 của UBND huyện K cấp ngày 31/12/2016 đã được UBND xã K xây dựng theo đúng với Quyết định ban hành Bộ thủ tục hành chính của UBND tỉnh H Quyết định số 1963/QĐ-UBND ngày 14/7/2016. UBND huyện K đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 385819, số vào sổ CH 00603 cấp ngày 31/12/2016 cho ông Lê V, bà Hoàng Thị N được thực hiện đúng theo quy định của pháp luật về đất đai và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Đất đai.

Trường hợp nếu Tòa án có căn cứ xác định chữ ký của ông Lê V trong quá trình xây dựng hồ sơ cấp đổi cho ông Lê V và bà Hoàng Thị N là chữ ký giả thì đề nghị Tòa án giải quyết theo đúng quy định của pháp luật. Sau khi có bản án hoặc quyết định của Tòa án được thi hành, UBND huyện sẽ thực hiện việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại Khoản 6 Điều 87 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

**** Theo kết quả xem xét thẩm định và định giá tài sản thể hiện:***

- Về kết quả xem xét thẩm định lần thứ 1, ngày 23/3/2021:

Thửa đất số 24, tờ bản đồ số 44 có giấy chứng nhận QSD đất mang tên Lê V và Hoàng Thị N, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 00603, do UBND huyện

K, cấp ngày 31/12/2016 thuộc thôn T, xã K, huyện K, tỉnh Hà Tĩnh có diện tích là 507,8m2.

Khuôn viên thửa đất được xác định ranh giới bởi hàng rào bằng tre trồng trên bờ mương dẫn nước ở phía nam, hàng rào xây ở phía Bắc, hàng rào bằng tre và cây cối khác ở phía Đông, móng đá xây ở phía Tây.

Kích thước và tứ cận như sau:

Phía Nam giáp bờ mương dẫn nước dài 13,05m; ranh giới được xác định bằng hàng rào tre có từ trước khi ông V nhận chuyển nhượng từ bà Hoàng Thị S vào năm 2005.

Phía Bắc giáp đất bà Lê Thị M dài 11,63m, được xác định bởi hàng rào do gia đình bà M xây.

Phía Đông giáp đất bà Trần Thị Hoa L3 dài 42,37m, ranh giới xác định bởi hàng rào tre và cây cối;

Phía Tây giáp đất bà S dài 40,49m được xác định bởi móng đã xây.

Diện tích, kích thước và ranh giới hiện trạng của thửa đất hoàn toàn trùng khớp với diện tích, kích thước, ranh giới theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CE 385819, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 00603 do UBND huyện K cấp ngày 31/12/2016 mang tên Lê V và Hoàng Thị N.

Trên khuôn viên thửa đất ngoài móng đá và hàng rào xây làm ranh giới ra không có công trình, vật kiến trúc nào khác; không có cây cối lâu năm.

Khuôn viên đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận đất H-0004 do UBND huyện K cấp ngày 28/6/2005 cho ông Lê V hầu như nằm lọt trong khuôn viên thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 385819, số vào sổ CH 00603 ngày cấp 31/12/2016 do UBND huyện K cấp cho ông Lê V và bà Hoàng Thị N. Nội dung mô tả ranh giới, hình thể của khuôn viên đất này nằm trong giấy chứng nhận số vào sổ cấp giấy chứng nhận đất H-0004 do UBND huyện K cấp ngày 28/6/2005 cấp cho ông Lê V và trong hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có những phần không phù hợp với hiện trạng trên thực địa cũng như chưa được cắm mốc cho nên khó xác định khuôn viên thửa đất.

-Về kết quả xem xét thẩm định lần thứ 2, ngày 22/12/2022 thể hiện:

Việc đo đạc được đo theo mốc do ông Lê V là người chỉ mốc, theo mốc giới mà ông V chỉ được đánh dấu A, B, C, D, E, G, H (có sơ đồ kèm theo) được xác định: Phía Nam giáp đường giao thông (đoạn ED trên sơ đồ) dài 12,94m. Phía Bắc (đoạn AC) giáp đất bà Lê Thị M dài 11,63m, giáp đất bà S dài 2,11m. Phía Đông (đoạn DC) giáp đất bà L3 dài 42,37m. Phía Tây (đoạn EGHA) giáp đất bà S dài 39,32m (đoạn GHA), giáp đường và mương nước dài 3,12m (đoạn EG)

Hiện trạng trên thửa đất: trên đất ông Lê V đã trồng một số cây keo tràm loại khoảng 2 tuổi.

Sau khi đo đạc, đối chiếu với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp cho ông Lê V và bà Hoàng Thị N với các hộ liền kề nhận thấy:

Ranh giới phía Đông giáp đất bà L3 trùng khớp với sơ đồ thể hiện tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 385819, số vào sổ CH 00603 ngày cấp 31/12/2016 do UBND huyện K cấp cho ông Lê V và bà Hoàng Thị N.

Ranh giới, kích thước phía Tây, N2, Bắc của thửa đất do ông V dẫn đạc không trùng khớp với sơ đồ thể hiện tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 385819, số vào sổ CH 00603 ngày cấp 31/12/2016 do UBND huyện K cấp cho ông Lê V và bà Hoàng Thị N, cụ thể:

Phía Nam lấn sang mương nước và đường bê tông với diện tích là 20,3m2 (thể hiện trên sơ đồ là phần DEG);

Phía Bắc: Đất bà M lấn sang phần đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 385819, số vào sổ CH 00603 ngày cấp 31/12/2016 do UBND huyện K cấp cho ông Lê V và bà Hoàng Thị N với diện tích là 12m2 (thể hiện trên sơ đồ là phần BKLC)

Phía Tây: Phần đất ông V dẫn đạc lấn sang đất bà S diện tích là 80,8m2 (thể hiện trên sơ đồ là phần GAB).

-Về kết quả xem xét thẩm định lần thứ 3, ngày 06/7/2023 thể hiện:

Về hình thể: Thửa đất có hình tứ giác, Diện tích: 507,7 m²

Ranh giới thửa đất:

Phía Tây: Là mép ngoài phía Tây của móng đá do ông Lê V1A) và gia đình bà Hoàng Thị S hợp xây dựng để làm ranh giới mua bán đất giữa hai bên vào năm 2004, có chiều dài 38,89m, giáp đất gia đình bà Hoàng Thị Snh Võ Thành L bà S).

Phía Nam: Là tâm hàng rào bằng cây cối được trồng từ trước khi ông Lê V1 chuyển nhượng đất của bà Hoàng Thị Snăm 2004, chiều dài 11,94m, giáp mương dẫn nước của cộng đồng.

Phía Đông: Là tâm hàng rào bằng cây cối có từ trước khi ông Lê V1 chuyển nhượng đất của bà Hoàng Thị Snăm 2004, chiều dài 41,07m, giáp đất gia đình bà Trần Thị Hoa L3 đất gia đình ông Trần Hậu Anh.

Phía Bắc: Là tâm hàng rào bằng cây cối có từ trước khi ông LêLê V1 chuyển nhượng đất của bà Hoàng Thị Snăm 2004 và tâm một đoạn tường rào do bà LêLê Thị M sau khi ông LêLê V1 chuyển nhượng đất của bà Hoàng Thị S chiều dài 13,59m, giáp đất gia đình bà Lê Thị Mân.

Đối chiếu ranh giới, kích thước, diện tích ghi trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với thực tế hiện trạng thửa đất (theo thực địa)

Đối chiếu với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CE 385819, số vào sổ cấp GCN: CH00603 do UBNDUBND huyện Kh Hà Tĩnh cấp ngày 31/12/2016 cho ông LêLê V1oàng Thị Nga:

Sau khi chuyển mốc tọa độ ghi trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 385819, sổ CH00603 ra thực địa, thì xác định được diện tích, kích thước và ranh giới ghi trong Giấy chứng nhận này không trùng khớp với hiện trạng thực tế về diện tích, kích thước, ranh giới thửa đất. (Có sơ đồ minh họa kèm theo).

Đối chiếu với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: H-0004 ngày 28/6/2005 do UBNDUBND huyện K ông Lê Việt:

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H-0004 ngày 28/6/2005 ghi nhận diện tích 360m², kích thước 12m x 30m, nhỏ hơn nhiều so với diện tích và kích thước khuôn viên trên thực địa. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này hiện

nay đã bị hủy khi cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới. Sau khi đo đạc hiện trạng thửa đất, thể hiện vị trí, kích thước và diện tích như sau:

Phía Nam là toàn bộ mặt tiền của thửa đất, dài 11,94m, giáp mương nước;

Phía Đông là tâm hàng rào bằng cây cối, dài 30m, giáp đất gia đình bà Trần Trần Thị Hoa L3t gia đình ông Trần Hậu Anh;

Phía Bắc dài 12m, giáp phần còn lại của thửa đất;

Phía Tây dài 30m, giáp phần còn lại của thửa đất.

Diện tích của hình tứ giác được tính toán bằng phần mềm chuyên dụng Microstation là 356,7m². (Có sơ đồ minh họa kèm theo).

**** Theo kết quả định giá tài sản:*** Quyền sử dụng thửa đất số 24, tờ bản đồ số 44, có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên LêLê VgHoàng Thị N sổ cấp CH 00603, do UBNDUBND huyện KTĩnh cấp ngày 31/12/2016, thuộc thôn Tuần Tượng, xã Kỳ Phong, huyện Kỳ Anh, tỉnh Hà Tĩnh.

Đặc điểm và tình trạng: Diện tích đo đạc: 507,7m², trong đó: 200m² đất ở, 307,7m² đất trồng cây lâu năm. Giá trị quyền sử dụng đất: 155.538.850 đồng, tính theo đơn giá từng loại đất: Giá đất ở: theo bảng giá là 700.000 đồng/m², Giá đất trồng cây lâu năm: 50.500 đồng/m².

Tại bản kết luận giám định số 556/KL-KTHS ngày 04/4/2024 của Phòng Kỷ thuật hình sự CôngCt luận như sau:

Chữ viết, chữ ký đề tên LêLê V"Người sử dụng đất" trên mẫu cần giám định ký hiệu A1, và dưới mục "Người viết đơn" trên mẫu cần giám định ký hiệu A2, so với chữ viết, chữ ký đề tên LêLê V"Giáo viên bộ môn ký xác nhận ĐTB hoặc xếp loại môn học và sửa chữa (nếu có)", hàng "Địa lý" tại trang số 6 trên các mẫu so sánh ký hiệu M1, M2, không phải do cùng một người viết, ký ra.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 02/2025/DS - ST ngày 25/7/2025, Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án số 02/2025/QĐ-SCBSBA ngày 13/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2 - Hà Tĩnh đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu của ông PhanPhan Văn Than Thị Xgiao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn với diện tích 356,7m^2 đất thuộc thửa đất số 24, tờ bản đồ số 44, địa chỉ thửa đất tại thônthôn T, xã K, huyện K, tỉnh Hà Tĩnh (nay là thôn T, xã K, tỉnh Hà Tĩnh bản thỏa thuận mua bán đất lập ngày 05/7/2015 giữa ông PhanPhan Văn Than Thị XêLê VgHoàng Thị Nu lực pháp luật.

2. Ông PhanPhan Văn Than Thị X sở hữu, sử dụng hợp pháp 356,7m^2 đất thuộc thửa đất số 24, tờ bản đồ số 44, địa chỉ thửa đất tại thônthôn T, xã K, huyện K, tỉnh Hà Tĩnh (nay là thôn T, xã K, tỉnh Hà Tĩnh cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số phát hành Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 22514, số vào sổ cấp giấy chứng nhận H-0004 do UBNDUBND huyện KTĩnh cấp ngày 28/6/2005 mang tên ông Lê Việt.

Vị trí cụ thể: Phía Nam 11,94m giáp với mương nước; Phía Tây dài 30m giáp với đất bà HoàngHoàng Thị S dài 30m giáp với đất bà Trần Trần Thị Hoa L3c dài 12m giáp với phần diện tích 147,8m^2 (có sơ đồ ngày 06/7/2023 kèm theo).

3. Ông PhanPhan Văn Than Thị X liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo bản án của Tòa án và theo

quy định của pháp luật.

4. Kiến nghị Ủy banỦy ban nhân dân xã Kĩnh thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở gắn liền với đất số phát CE 385819, số vào sổ CH 00603, do UBNDUBND huyện Ky 31/12/2016 mang tên ông LêLê Vg Thị Nga.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về trách nhiệm thi hành án, án phí và quyền kháng cáo theo quy định.

Sau khi xét xử sơ thẩm:

Ngày 06/8/2025, bị đơn ông LêLê VgHoàng Thị N đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm nêu trên, để xác minh lại ranh giới, quyền sử dụng đất và quyền định đoạt của bà NgaNi điểm giao dịch với bà Xuyên,X;TTòa án cấp phúc thẩm không giao đất cho nguyên đơn, tuyên nguyên đơn nhận lại tiền và nếu có tranh chấp bồi thường thì nguyên đơn khởi kiện bằng vụ án khác.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn ông Lê Việt giữ nguyên kháng cáo và trình bày: Ông không biết cụ thể nội dung giao dịch chuyển nhượng ngày 05/7/2015 giữa bà HoàngHoàng Thị NPhan Thị Phan Thị Xhắng. Phần đất đang tranh chấp có diện tích thực tế lớn hơn trong sổ, ông Việt, bà Nga đã thốngV NgaNc hưởng một nửa với diện tích 360m^2, phần còn lại là của ông Việt. Nếu bà XuyêVng lấy 12m mặtTphần diện tích đất phía sau không sử dụng được. Do đó, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy Biên bản thỏa thuận chuyển nhượng ngày 05/7/2015; xét xử cho bà Xuyên, ông ThXTặt tiền, chiều dài cắt xuống hết phần đất.

Nguyên đơn bà PhanPhan Thị Xhan Văn TKhông đồng ý với nội dung kháng cáo của bị đơn. Đề nghị Tòa án xét xử theo quy định của pháp luật.

Đại diện VKSND tỉnh Hà Tĩnh phát biểu về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và các đương sự. Sau khi phân tích đánh giá các chứng cứ của vụ án, quyết định của bản án sơ thẩm đề nghị HĐXX áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, kết quả tranh luận, HĐXX thấy rằng:

[1]. Về thủ tục tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm xác định đây là vụ án "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" thụ lý giải quyết là đúng quy định về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết quy định tại khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự. Đơn kháng cáo của ông LêLê VgHoàng Thị Nng hạn luật định được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2]. Về nội dung: Xét kháng cáo của bị đơn ông LêLê Vg Thị Nga:

[2.1]. Ông Việt,V yêu cầu xem xét thẩm định lại: Xét thấy, trong 02 lần thẩm định vào ngày 23/3/2021 và ngày 22/12/2022, ông ViệtVcác mốc ranh giới để hội đồng thẩm định tiến hành xác định mốc ranh giới và diện tích thửa đất, có kết quả không trùng khớp với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thực tế thửa đất. Ông ViệtV ý với kết quả và không ký vào biên bản xem xét thẩm định. Tại lần xem xét thẩm định lần thứ 3 ngày 06/7/2023 có kết quả đúng với thực

địa nên Tòa án cấp sơ thẩm lấy kết quả xem xét tại chỗ ngày 06/7/2023 (có sơ đồ kèm theo) làm căn cứ giải quyết vụ án là có căn cứ, nên kháng cáo của ông Việt,Vc chấp nhận.

[2.2]. Xét Biên bản thỏa thuận chuyển nhượng ngày 05/7/2015:

[2.2.1]. Tại Biên bản thỏa thuận chuyển nhượng ngày 05/7/2015, ông LêLê VgHoàng Thị Nyển nhượng cho vợ chồng ông PhanPhan Văn Than Thị Xđất, có nội dung cụ thể như sau:

Tên bìa đỏ: LêLê V1976 (số AB 222514 – Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất); Địa chỉ: Xóm 6Xóm F - K - Kn tích: 360m^2; Hình thức sử dụng: DT sử dụng riêng 360m^2; Mục đích sử dụng đất: Đất ở 200m^2, đất vườn 160m^2; Thời gian sử dụng: lâu dài; (cụ thể có bìa đỏ kèm theo). Giá trị chuyển nhượng là 178.000.000 đồng.

[2.2.2]. Giao dịch chuyển nhượng nêu trên không tuân thủ về mặt hình thức theo quy định tại khoản 1 Điều 502 Bộ luật dân sự 2015, tuy nhiên tại thời điểm các bên thỏa thuận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì phía bị đơn (bên bán) đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có đủ điều kiện chuyển nhượng, phía bị đơn cũng đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn. Đồng thời, phía nguyên đơn (bên mua) cũng đã hoàn thành xong nghĩa vụ thanh toán số tiền 178.000.000 đồng.

Căn cứ Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015 và Án lệÁ/2022 của Toà án nhân dân tối cao, Tòa án cấp sơ thẩm công nhận Biên bản thỏa thuận chuyển nhượng ngày 05/7/2015 có hiệu lực pháp luật, là có cơ sở.

Ông Việt,Vkháng Nng giao dịch không đủ điều kiện pháp lý về chủ thể do bà NgaNtoàn quyền định đoạt toàn bộ thửa đất. Xét thấy, Bản án hôn nhân gia đình số 10/2014/HNGĐ-ST ngày 29/10/2014 của Tòa án nhân dân huyện Kỳ Anh đã quyết định về phần tài sản chung của ông Việt, bà Nga như sau: *"Ghi nNựVthỏa thuận của chị Nga,Nt, cụ thể: Chị HoàVga được sở hữu sốHoàng Thị Nện tích đất có chiều rộng 12m, dài 30m có tổng diện tích là 360m^2 theo giấy chứng nhận số AB 222514 ngày 28/6/2005...."*. Như vậy, có đủ cơ sở xác nhận phần diện tích 360m^2 được Ủy banỦy ban nhân dân huyện Ky 28/6/2005 số bìa AB 222514 mang tên ông Lê Việt tLê Vng của bà Hoàng Thị Nga. Ngoài ra, biên bản thỏa thuận chuyển nhượng ngày 05/7/2015 cóHoàng Thị Nt của ông Việt, bà Nga và các bên thừa nhận chữ ký trong biên bản là chữ ký cV Do đó, kháng cáo không được chấp nhận.

[2.2.3]. Hai bên thống nhất chuyển nhượng thửa đất kèm giấy chứng nhận QSDĐ như đã nêu tại mục [2.2.1]. Theo sơ đồ thửa đất trong giấy chứng nhận QSDĐ thể hiện chiều dài thửa đất là 30 mét, chiều rộng là 12 mét.

Như vậy, có cơ sở khẳng định ông Việt,Vđã bán cho ông Thắng, bà Xuyên diện tích 360m^2, có chiều dài 30m, chiều rộng 12m. Ông Việt, bà Nga trình bày chỉ bán 08 mét mặt tiền trong tổng diện tích đất, chiều sâu tính hết chiều dài thửa đất nhưng không có căn cứ chứng minh.

Theo biên bản xem xét thẩm định ngày 06/7/2023 và kết quả đo đạc, phần đất chuyển nhượng trên có diện tích thực tế là **356,7m^2 (ít hơn so với diện tích ghi trong giấy CNQSDĐ là 3,3m^2)**, cụ thể: Phía Nam là toàn bộ mặt tiền của thửa đất, dài 11,94m, giáp mương nước; Phía Đông là tâm hàng rào bằng cây

cối, dài 30m, giáp đất gia đình bà Trần Trần Thị Hoa L3t gia đình ông TrầnTrần Hậu A dài 12m, giáp phần diện 147,8m^2; Phía Tây dài 30m, giáp với đất bà HoàngHoàng Thị S tích 3,3m^2 bị thiếu so với diện tích thể hiện trong thỏa thuận chuyển nhượng, nguyên đơn không yêu cầu bị đơn phải đền bù, nên Hội đồng xét xử không xem xét. Đối với phần diện tích 356,7m^2 thuộc thửa đất số 24, tờ bản đồ số 44, tại thônthôn T, xã K, huyện K, tỉnh Hà Tĩnh (nay là thôn T, xã K, tỉnh Hà Tĩnhấp sơ thẩm công nhận cho nguyên đơn được sử dụng, là đúng pháp luật.

Ông Việt, bà Nga kháng cáo cho rằng Giấy viết tay không ghi rõ tứ cận, không có bản vẽ sơ đồ và thực tế diện tích lớn hơn so với nội dung ghi. Tuy nhiên, các bên đồng ý thỏa thuận chuyển nhượng theo diện tích được ghi trên sổ, nên ông Việt, bà Nga đề nghị Tòa án cấp sơ thẩm hủy Biên bản thỏa thuận chuyển nhượng ngày 05/7/2015 là không có căn cứ.

[2.3]. Phần diện tích đất tranh chấp có nguồn gốc của ông HoàngHoàng SanỦy ban nhân dân huyện Ky chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 602/QSDĐ ngày 28/02/1995. Sau khi ông Sinh chết, thửa đất này giao lại cho con gái là bà Hoàng Thị SiHoàng Thị S15/10/2024, bà Sinh chuyển nhượng phần diện tích 360m^2 (gồm 200m^2 đất ở và 160m^2 đất vườn) cho ông Lê Việt và bà Hoàng Thị Nga. Trên cơ sở đó, ngày 28/6/2005, Ủy banỦy ban nhân dân huyện Ky chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 222514 đối với diện tích 360m^2 cho ông Lê Việt.

Ngày 19/10/2016, UBNDUBND xã K số 63/TTr-UBND đề nghị cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho 8 hộ gia đình ở xã Kỳ Phong.

Ngày 31/12/2016, UBNDUBND huyện K đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CE 385819, số vào sổ CH 00603 mang tên LêLê VgHoàng Thị Nn tích 507,8m^2 (trong đó 200m^2 đất ở và 307,8m^2 đất vườn), **tăng thêm 147,8m^2** so với diện tích ban đầu ông Việt,Vyển nhượng của bà Sinh.S, tại Bản kết luận giám định số 556/KL-KTHS ngày 04/4/2024 của PhòngPhòng Kg an tỉnh H chữ ký trong hồ sơ cấp đổi Giấy chứng nhận nêu trên không phải của ông Việt,V

Do đó, có căn cứ xác định việc cấp đổi Giấy chứng nhận nêu trên cho ông LêLê Vlà không đúng quy định; Tòa án cấp sơ thẩm kiến nghị UBND xã Kỳ XuâUBND xã Ki Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CE 385819, số vào sổ CH 00603 mang tên Lê Việt và Hoàng Thị Nga Lê V Hoàng Thị Ntheo quy định tại Điều 152 Luật đất đai.

[2.4]. Đối với phần diện tích 147,8m^2 đất tăng thêm, xét thấy:

Như đã phân tích ở mục [2.3], Giấy chứng nhận cấp đổi cho ông LêLê V12/2016 với diện tích 507,8m^2 , là không đúng quy định. Do đó, chưa có đủ căn cứ để xác định phần đất có diện tích 147,8m^2 tăng thêm thuộc quyền sở hữu của ông LêLê VgHoàng Thị Ncấp sơ thẩm giành quyền khởi kiện cho các đương sự bằng một vụ án khác, là có căn cứ.

[2.5]. Từ những phân tích trên, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, kháng cáo của bị đơn không có cơ sở chấp nhận.

[3]. Đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hà Tĩnh tại phiên toà là phù hợp nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận, nên ông LêLê VgHoàng Thị Nu án phí theo quy định của pháp luật.

[5]. Các quyết định khác của bản án dân sự sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị theo thủ tục phúc thẩm, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 148; Điều 270; Điều 293; khoản 1 Điều 308; Điều 313 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội Khóa XIV quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông LêLê Vg Thị Nga.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2025/DS-ST ngày 25/7/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2 - Hà Tĩnh về việc "Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" giữa nguyên đơn bà PhanPhan Thị Xhan văn Tn ông LêLê Vg Thị Nga.

2.1. Chấp nhận yêu cầu của ông PhanPhan Văn Than Thị Xgiao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn với diện tích 356,7m^2 đất thuộc thửa đất số 24, tờ bản đồ số 44, địa chỉ thửa đất tại thônthôn T, xã K, huyện K, tỉnh Hà Tĩnh (nay là thôn T, xã K, tỉnh Hà Tĩnh bản thoả thuận mua bán đất lập ngày 05/07/2015 giữa ông PhanPhan Văn Than Thị XêLê VgHoàng Thị Nu lực pháp luật.

2.2. Ông PhanPhan Văn Than Thị X sử dụng hợp pháp 356,7m^2 đất thuộc thửa đất số 24, tờ bản đồ số 44, địa chỉ thửa đất tại thônthôn T, xã K, huyện K, tỉnh Hà Tĩnh (nay là thôn T, xã K, tỉnh Hà Tĩnh cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số phát hành Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 22514, số vào sổ cấp giấy chứng nhận H-0004 do UBNDUBND huyện KTĩnh cấp ngày 28/6/2005 mang tên ông Lê Việt.

Vị trí cụ thể: Phía Nam 11,94m giáp với mương nước; Phía Tây dài 30m giáp với đất bà HoàngHoàng Thị S dài 30m giáp với đất bà Trần Trần Thị Hoa L3c dài 12m giáp với phần diện tích đất 147,8m^2 *(có sơ đồ ngày 06/7/2023 kèm theo)*.

2.3. Ông PhanPhan Văn Than Thị X liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo bản án của Toà án và theo quy định của pháp luật.

2.4. Kiến nghị Uỷ banỦy ban nhân dân xã Kĩnh thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở gắn liền với đất số phát CE 385819, số vào sổ CH 00603, do UBNDUBND huyện Ky 31/12/2016 mang tên ông LêLê Vg Thị Nga.

3. Về án phí phúc thẩm: Buộc ông Lê Việt, bà Hoàng Thị Nga phải nộp 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng). Được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã

nộp theo biên lai thu số 0000056 ngày 07/8/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Hà Tĩnh (ông Việt,Vđã nộp đủ).

4. Các quyết định khác của bản án dân sự sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị theo thủ tục phúc thẩm, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:
- Tòa phúc thẩm TANDTC tại Hà Nội;
- VKSND tỉnh Hà Tĩnh;
- TAND khu vực 2 – Hà Tĩnh;
- Phòng THADS khu vực 2 - Hà Tĩnh;
- Các đương sự;
- Lưu HSVA.

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

Bùi Quang Năng