TÒA PHÚC THẨM **TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO** **TẠI ĐÀ NẴNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 100/2025/DS-PT

Ngày 05/9/2025.

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA PHÚC THẨM TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO TẠI ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: bà **Trần Thị Kim Liên**

Các Thẩm phán: ông **Đặng Kim Nhân**

ông **Đinh Phước Hoà**

- Thư ký phiên tòa: bà **Lữ Thị Hằng -** Thẩm tra viên chính Toà phúc thẩm Toà án nhân dân tối cao tại Đà Nẵng.

- Đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Đà Nẵng: bà **Phạm Thị Nguyệt Minh** - Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Toà phúc thẩm Toà án nhân dân tối cao tại Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 30/2025/TLPT-DS ngày 28 tháng 7 năm 2025 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 36/2025/DSST ngày 18/6/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam (nay là Toà án nhân dân thành phố Đà Nẵng) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 420/2025/QĐ-PT ngày 04 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: ông Nguyễn Đình D(chết ngày 20/7/2024);

bà Trần Thị T11 - sinh năm 1942.

- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Trần Thị T11 ông Nguyễn Kim Quốc V - sinh năm 1982 (văn bản uỷ quyền ngày 15/4/2025).

Cùng địa chỉ: số E đường N, phường C, thành phố H, tỉnh Quảng Nam (nay là số E đường N, phường H, thành phố Đà Nẵng. Ông V1 mặt.

- Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn ông Nguyễn Đình D

+ Bà Trần Thị T11 - sinh năm 1942;

+ Ông Nguyễn Đình Kim H2 - sinh năm 1967;

+ Bà Nguyễn Trần Lê T - sinh năm 1969;

+ Ông Nguyễn Đình Việt H - sinh năm 1975;

+ Ông Nguyễn Kim Quốc V - sinh năm 1982.

Cùng địa chỉ: số E đường N, phường C, thành phố H, tỉnh Quảng Nam (nay là số E đường N, phường H, thành phố Đà Nẵng.

+ Bà Nguyễn Trần Thị Mỹ T1 - sinh năm 1963.

Địa chỉ: số F đường H, phường C, thành phố H, tỉnh Quảng Nam (nay là số F đường H, phường H, thành phố Đà Nẵng.

+ Ông Nguyễn Đình Quốc H1 - sinh năm 1972.

Địa chỉ: số I đường N, tổ D, phường K, quận C, thành phố Đà Nẵng (nay là số I đường N, tổ D, phường C, thành phố Đà Nẵng

+ Bà Nguyễn Trần Nhật T2 - sinh năm 1978.

Địa chỉ: số A đường L, phường H, quận H, thành phố Đà Nẵng (nay là số A đường L, phường H, thành phố Đà Nẵng

Bà Trần Thị T11, ông Nguyễn Đình Kim H2, bà Nguyễn Trần Lê T, ông Nguyễn Đình Việt H, bà Nguyễn Trần Thị M1 T2ông Nguyễn Đình Q H2bà Nguyễn Trần N T3đều vắng mặt.

- *Người đại diện theo ủy quyền của bà* Trần Thị Tông Nguyễn Đình Kim H2 *bà* Nguyễn Trần Lê T1ông Nguyễn Đình V2 *H1 bà* Nguyễn Trần Thị M1 *T2ông* Nguyễn Đình Q *H2bà* Nguyễn Trần N *T3* ông Nguyễn Kim Quốc V - sinh năm 1982 (văn bản uỷ quyền ngày 12/8/2024); địa chỉ: số E đường N, phường C, thành phố H, tỉnh Quảng Nam (nay là số E đường N, phường H, thành phố Đà Nẵng. Ông V1 mặt.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:* bà Trần Thị Bích D1- Luật sư của Công ty L

Địa chỉ: số A đường L, phường S, thành phố H, tỉnh Quảng Nam (nay là số A đường L, phường H, thành phố Đà Nẵng. Luật sư Trần Thị Bích D1có mặt.

2. Bị đơn: bà Nguyễn Thị Xuân T3 - sinh năm 1964.

Địa chỉ: số D đường N, phường C, thành phố H, tỉnh Quảng Nam (nay là số D đường N, phường H, thành phố Đà Nẵng. Có mặt.

- *Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà* Nguyễn Thị X *T4:* ông Nguyễn Ngọc H3 - sinh năm 1967 (văn bản uỷ quyền ngày 03/5/2024); địa chỉ: số A đường

L, phường M, thành phố H, tỉnh Quảng Nam (nay là số A đường L, phường H, thành phố Đà Nẵng). Có mặt.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:* ông Nguyễn S, ông Nguyễn Văn C- Luật sư của Văn phòng L1và ông Nguyễn T6Luật S1 của Văn phòng L2thuộc Đoàn Luật sư thành phố Đ có mặt, Luật sư Nguyễn Văn C1 mặt.

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

- Bà Nguyễn Thị Quỳnh T4 - sinh năm 1988;

- Bà Nguyễn Thủy T5 - sinh năm 1991;

- Ông Nguyễn Đăng K - sinh năm 2000.

Cùng địa chỉ: 3316 146th PWA I H chủng quốc Hoa Kỳ.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Q1 *T5bà* Nguyễn T6 *T6ông Nguyễn Đăng K* bà Nguyễn Thị X T4 - sinh năm 1964; địa chỉ: số D đường N, phường C, thành phố H, tỉnh Quảng Nam (nay là số D đường N, phường H, thành phố Đà Nẵng. Có mặt.

4. Người kháng cáo: ông Nguyễn Ngọc H3 là người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn bà Nguyễn Thị X T4.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện, các lời khai có trong hồ sơ vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn Đình D(chết ngày 20/7/2024), bà* Trần Thị T7 *tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:*

Ngày 01/6/1982, vợ, chồng ông Nguyễn Đình D2 bà Trần Thị Thu N1 nhượng ngôi nhà số E đường N, thành phố H ông Nguyễn Đ bà Ngô Thị Đ2(nguyên ngôi nhà này được ông Nguyễn Đ bà Ngô Thị Đ1 từ ông Nguyễn Xuân T8 năm 1968). Từ khi nhận chuyển nhượng cho đến nay, gia đình ông Nguyễn Đình D3 lý, sử dụng ổn định, liên tục và đóng thuế đầy đủ cho Nhà nước. Tuy nhiên, trong thời gian nhiều năm, khi gia đình ông Nguyễn Đình D4 hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đều bị Ủy ban nhân dân thành phố H với lý do gia đình bà Nguyễn Thị X T4là hộ liền kề có tranh chấp về ranh giới thửa đất. Bà T4cho rằng ngôi nhà bà mua tại số D đường N, thành phố H(tiếp giáp phía Đông của ngôi nhà số E ông Trần Q2 bà Trần Thị V3 có tấm đanh bê tông (seno) nên phần diện tích đất tương ứng với tấm đanh là 6,6m² (12m x 0,55m) của nhà bà T4chiếu xuống thuộc quyền sử dụng của gia đình bà T9 khi gia đình ông Nguyễn Đình D khởi kiện vụ án hành chính yêu cầu Ủy ban nhân dân thành phố H Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở, tại Quyết định số 05/2019/QĐST-HC ngày 12/4/2019 của Tòa

án nhân dân tỉnh Quảng Nam thì Ủy ban nhân dân thành phố H nhất cấp Giấy chứng nhận nhưng trừ phần đất đang tranh chấp dưới tấm đanh nhà bà T4khoảng 6,6m². Tuy nhiên, khi gia đình ông Nguyễn Đình D5 hiện thủ tục nộp hồ sơ yêu cầu cấp Giấy chứng nhận thì bà T4lại phát sinh thêm tranh chấp mới khi cho rằng ngoài phần diện tích đất dưới tấm đanh thì phần đất nối tiếp từ tấm đanh nhà bà hướng ra đường C diện tích 3,7m² thuộc quyền sử dụng của gia đình bà T10 việc cấp Giấy chứng nhận không bị ảnh hưởng, gia đình ông Nguyễn Đình D6 nhất chừa lại và chưa yêu cầu Ủy ban nhân dân thành phố H Giấy chứng nhận đối với phần diện tích đất tranh chấp dưới tấm đanh và phần diện tích đất mới phát sinh tranh chấp, tổng cộng là 10,3m² để yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp sau.

Toàn bộ hồ sơ pháp lý của ngôi nhà số E đường N, thành phố H thể hiện ranh giới thửa đất là sát tường nhà số D dài từ trước ra sau. Cụ thể: tại trang 2 Văn tự đoạn lập ngày 07/6/1982 được Ủy ban nhân dân phường C nêu rõ ranh giới phía Đông của ngôi nhà số E"Đông giáp: sát tường ngôi nhà số D dài tận phía sau" và thửa đất được đăng ký vào Sổ khai báo đất công ngày 08/02/1983 tại Sở Quản lý nhà đất và Công trình công cộng tỉnh Quảng Nam - Đà Nẵng. Trong Biên bản về việc xác định hiện trạng ranh giới, mốc giới thửa đất lập ngày 30/12/1999 của hồ sơ địa chính theo Nghị định 60-CP của Chính phủ tại tờ bản đồ số 34, số thửa 46, cận phía Đông của nhà số E ghi rõ: "Tường nhà hộ cận + hàng rào tạm của hộ cận làm ranh giới". Chính bà T4cũng đã thừa nhận và ký xác nhận về ranh giới thửa đất của gia đình ông Nguyễn Đình D7 sát tường ngôi nhà của bà T4Mục II của Biên bản này nêu rõ: "Chủ hộ và các hộ dân lân cận xác định hiện trạng ranh giới sử dụng đất theo sơ đồ trên là đúng và không tranh chấp; chủ hộ và hộ dân lân cận chứng kiến, công nhận và có trách nhiệm bảo quản các vị trí này đúng sơ đồ trên". Việc bà T19 chấp phần diện tích đất dưới tấm đanh cộng với phần đất từ tấm đanh kéo dài ra hướng đường Công Nữ Ngọc H4với diện tích 10,3m² là không có cơ sở, diện tích này nằm ngoài phạm vi nhà bà T4và thuộc khuôn viên nhà cũng như được hộ gia đình ông Nguyễn Đình D3 lý, sử dụng từ trước đến nay.

Vì vậy, nguyên đơn yêu cầu Tòa án công nhận ranh giới phía Đông thửa đất của nguyên đơn là sát tường nhà số D đường N, phường C, thành phố H, tỉnh Quảng Namcủa bà Nguyễn Thị X T4đồng nghĩa với việc công nhận toàn bộ diện tích đất tranh chấp là 10,3m², bao gồm phần đất dưới tấm đanh nhà bà Nguyễn Thị X T4kéo dài ra hướng đường Cthuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Đình D2 bà Trần Thị T11

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông Nguyễn Kim Quốc V4 yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận toàn bộ diện tích đất tranh chấp 10,3m² thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn. Buộc bị đơn tháo dỡ 03 tấm đanh che cửa sổ nằm trên phần không gian của diện tích đất tranh chấp 3,7m² (phần đất không có đanh bê tông (seno)) và buộc bị

đơn không được mở các cánh cửa sổ sang phần không gian phía trên diện tích đất này. Riêng đối với các tài sản của bị đơn nằm trên phần không gian của diện tích đất tranh chấp 6,6m² (phần đất có đanh bê tông (seno)), nguyên đơn đồng ý cho tiếp tục tồn tại, không yêu cầu bị đơn tháo dỡ, nếu sau này có tranh chấp thì nguyên đơn sẽ khởi kiện bằng vụ án dân sự khác để buộc tháo dỡ.

** Tại đơn yêu cầu phản tố và các lời khai có trong hồ sơ vụ án, bị đơn bà* Nguyễn Thị X *T4và tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:*

Nguồn gốc ngôi nhà, đất tại số D và số E đường N, phường C, thành phố H của chung hộ gia đình ông Nguyễn Văn C2 đình ông Nguyễn Văn C3 bán nhà cho ông Trần Q3(chết) vào năm 1977. Đến năm 1994, vợ, chồng ông Trần Q4 Trần Thị V1bán lại ngôi nhà trên cho vợ, chồng bị đơn. Ngôi nhà này do chủ cũ là gia đình ông Nguyễn Văn C4 dựng năm 1968 và sửa chữa vào năm 1972, phần kết cấu ngôi nhà cơ bản không thay đổi so với hiện trạng gia đình ông C1xây dựng trước đây, khi mở đường Công Nữ N thì nhà số E rào chắn lại nên không dùng.

Nhà và đất tại số D đường N các lần mua bán chuyển nhượng về tứ cận không thay đổi, ranh giới giữa nhà và đất tại số D và số E đường Ncó tấm đanh bê tông (seno) thuộc sở hữu của nhà số D đường N chiều dài tấm đanh chạy dọc theo tường nhà số D đường N về hướng Nđã xây dựng từ năm 1968 cho đến nay. Như vậy, phần diện tích đất vợ, chồng ông Nguyễn Đình D8 kiện là của gia đình bị đơn. Đồng thời, hiện trạng phần seno bao bọc quanh phần mái trước hiên đưa ra ngoài (ngoài vị trí tranh chấp giữa hai bên) cũng phải thuộc phần diện tích đất của gia đình bị đơn. Nay, nguyên đơn yêu cầu công nhận ranh giới phía Đông của nhà ông Nguyễn Đình D(nhà số E sát tường nhà số D đường Nvà công nhận phần diện tích đất tranh chấp 10,3m² thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn thì bị đơn không đồng ý. Bị đơn có yêu cầu phản tố, yêu cầu Tòa án công nhận phần diện tích đất tranh chấp 10,3m² thuộc quyền quản lý, sử dụng của bị đơn và buộc nguyên đơn tháo dỡ các tài sản của nguyên đơn có trên đất, trả lại cho bị đơn diện tích đất 10,3m².

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 36/2025/DS-ST ngày 18/6/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam (nay là Toà án nhân dân thành phố Đà Nẵng) đã quyết định:

Căn cứ vào các Điều 26, 37, 39, 147, 157, 158, 165, 166, 227, 228 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 164, khoản 1 Điều 166, Điều 175 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 166, 170, 203 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 26, Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị T7 ông Nguyễn Đình D(chết, có người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng, gồm: bà Trần Thị Tông Nguyễn Đình Kim H4 Nguyễn Trần Lê T1ông Nguyễn Đình Việt H, ông Nguyễn Kim Quốc Vbà Nguyễn Trần Thị M1 T2ông Nguyễn Đình Quốc H và bà Nguyễn Trần N T3đối với bị đơn bà Nguyễn Thị X T4về việc tranh chấp quyền sử dụng đất.

Công nhận diện tích đất 10,3m² (trong đó: phần diện tích đất nằm dưới tấm đanh bê tông (seno) của ngôi nhà số 49 là 6,6m², phần diện tích đất không có đanh bê tông là 3,7m²) nằm giữa 02 thửa đất số 46 và 47, tờ bản đồ số 34 tại số D và số E đường N, phường C, thành phố H, tỉnh Quảng Namthuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Nguyễn Đình Dbà Trần Thị T11

Buộc bị đơn bà Nguyễn Thị X T4tháo dỡ các tài sản nằm trên phần không gian của diện tích đất 3,7m² (phần đất không có đanh bê tông (seno)), gồm: 02 tấm đanh bằng tôn, che trên 02 cửa sổ (kích thước mỗi tấm đanh: 0,25m x 0,9m) và 01 tấm đanh bằng tôn, che trên 01 cửa sổ (kích thước tấm đanh: 0,25m x 0,6m); đồng thời, buộc bị đơn bà Nguyễn Thị X T4không được mở 05 cánh cửa sổ sang phần không gian phía trên diện tích đất 3,7m² (gồm: 04 cánh có kích thước: 0,4m x 0,6m và 01 cánh có kích thước: 0,5m x 0,5m).

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu công nhận diện tích đất 10,3m² (trong đó: phần diện tích đất nằm dưới tấm đanh bê tông (seno) của ngôi nhà số 49 là 6,6m², phần diện tích đất không có đanh bê tông là 3,7m²) nằm giữa 02 thửa đất số 46 và 47, tờ bản đồ số 34 tại số D và số E đường N, phường C, thành phố H, tỉnh Quảng Namthuộc quyền sử dụng hợp pháp của bị đơn và buộc nguyên đơn tháo dỡ các tài sản có trên diện tích đất 10,3m² này.

(Có Mảnh trích đo địa chính số 02-2024 kèm theo).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí, trách nhiệm thi hành án và thông báo quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 30/6/2025, ông Nguyễn Ngọc H5 người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Nguyễn Thị X T4kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Đề nghị Toà án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Kim Quốc V5 nguyên yêu cầu khởi kiện.

- Bị đơn bà Nguyễn Thị Xuân T3 và ông Nguyễn N2 H3giữ nguyên nội dung kháng cáo.

- Luật sư Nguyễn S2 Luật sư Nguyễn T5 cho rằng tấm đanh, cửa sổ đã có từ trước năm 1982. Sơ đồ vẽ vị trí mốc giới không đúng với hoạ đồ vị trí và hoạ đồ mặt bằng gốc trong Sổ nghiệp chủ cấp năm 1992. Đây là lối đi chung. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị X T4sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

- Luật sư T20 rằng án sơ thẩm đã đánh giá đúng các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án. Văn tự đoạn mãi nhà và Hợp đồng mua bán nhà ở đều thể hiện rõ tứ cận của ngôi nhà. Các Biên bản về việc "Xác định hiện trạng ranh giới, mốc giới thửa đất" lập ngày 30/12/1999 theo hồ sơ Nghị định 60-CP của Chính phủ, có chữ ký của bà Nguyễn Thị X T4 phù hợp với xác nhận của bà Trần Thị V6 giới sử dụng ổn định, không có sự thay đổi qua các năm. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Đà Nẵng cho rằng, về phần thủ tục tố tụng ở giai đoạn xét xử phúc thẩm đảm bảo đúng quy định của pháp luật. Án sơ thẩm xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Tông Nguyễn Đình D9 chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là có cơ sở. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Ngọc H5 người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn bà Nguyễn Thị X T4, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên toà; căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên toà; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Xét kháng cáo của ông Nguyễn Ngọc H5 người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn bà Nguyễn Thị X T4, Hội đồng xét xử thấy: tại phiên toà sơ thẩm, ông Nguyễn Kim Quốc V7 người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn bà Trần Thị T12 thời là người đại diện theo uỷ quyền của người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Đình D10 cầu Tòa án giải quyết: công nhận diện tích đất 10,3m² nằm giữa hai thửa đất thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn. Buộc bị đơn tháo dỡ 03 tấm đanh che cửa sổ nằm trên phần không gian của diện tích đất tranh chấp 3,7m² (phần đất không có đanh bê tông (seno)) và buộc bị đơn không được mở 05 cánh cửa sổ sang phần không gian phía trên diện tích đất này. Riêng đối với các tài sản của bị đơn nằm trên phần không gian của diện tích đất tranh chấp 6,6m² (phần đất có đanh bê tông (seno)), nguyên đơn đồng ý cho tiếp tục tồn tại, không yêu cầu bị đơn tháo dỡ, nếu sau này có tranh chấp thì nguyên đơn sẽ khởi kiện bằng vụ án dân sự khác để buộc tháo dỡ. Toà án cấp sơ thẩm tuyên xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị T7 ông Nguyễn Đình D9 chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị X T4 là có cơ sở, đúng quy định của pháp luật. Bởi lẽ:

[1.1] Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 14/6/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án cũng như sự thừa nhận của các đương sự, thể hiện: diện tích đất tranh chấp 10,3m^2 (trong đó, phần diện tích đất nằm dưới tấm đanh bê tông (seno) của ngôi nhà số 49 là 6,6m^2, phần diện tích đất không có đanh bê tông là 3,7m^2) nằm giữa 02 thửa đất số 46 và thửa đất số 47, tờ bản đồ số 34 tại đường N, phường C, thành phố H, tỉnh Quảng Nam (nay là phường H, thành phố Đà Nẵng. Khi lập thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, cả nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất chưa cấp phần diện tích đất đang tranh chấp giữa hai bên vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà tách ra để giải quyết tranh chấp sau. Do đó, Ủy ban nhân dân thành phố H Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Nguyễn Đình D11 Trần Thị T13 với thửa đất số 46, tờ bản đồ số 34 và bà Nguyễn Thị X T4đối với thửa đất số 47, tờ bản đồ số 34, không có diện tích đất tranh chấp 10,3m^2.

[1.2] Về nguồn gốc nhà, đất: ngôi nhà số E liền với thửa đất số 46, tờ bản đồ số 34 tại đường N nhân dân thành phố Hcấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 362135 ngày 08/7/2019 cho ông Nguyễn Đình D11 Trần Thị T14 nguồn gốc do ông Nguyễn Đbà Ngô Thị Đ2 chuyển nhượng cho vợ, chồng ông Nguyễn Đình D11 Trần Thị T15 "Văn tự bán đoạn mãi nhà" lập ngày 07/6/1982 (được Ủy ban nhân dân phường C). Ngày 06/4/1992, vợ, chồng ông Nguyễn Đình D11 Trần Thị T16 cấp Trích lục sổ nghiệp chủ nhà ở. Còn ngôi nhà số 49 gắn liền với thửa đất số 47, tờ bản đồ số 34 tại đường N nhân dân thành phố Hcấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 387375 ngày 19/9/2019 cho bà Nguyễn Thị X T4có nguồn gốc do ông Trần Q4 Trần Thị V1nhận chuyển nhượng của vợ, chồng ông N3 năm 1977. Sau đó, ông Trần Q4 Trần Thị V1chuyển nhượng lại cho vợ, chồng ông Nguyễn Bbà Nguyễn Thị X T4 theo "Hợp đồng mua bán nhà ở" ngày 24/8/1994 (được Ủy ban nhân dân thị xã H).

[1.3] Xét thấy: tại "Văn tự bán đoạn mãi nhà" lập ngày 07/6/1982 giữa vợ, chồng ông Nguyễn Đ3 Ngô Thị Đ1với vợ, chồng ông Nguyễn Đình D11 Trần Thị T14 nêu rõ ranh giới phía Đông của ngôi nhà số E đường Nlà: "Đông giáp: sát tường ngôi nhà số D dài tận phía sau (theo như giấy tờ chứng minh đính theo)". Bên cạnh đó, tại Biên bản về việc "Xác định hiện trạng ranh giới, mốc giới thửa đất" lập ngày 30/12/1999 theo hồ sơ Nghị định 60-CP của Chính phủ cũng xác định ranh giới, mốc giới thửa đất số 46, tờ bản đồ số 34 của ông Nguyễn Đình D11 Trần Thị T11"Đông: tường nhà hộ cận + hàng rào tạm của hộ cận làm ranh giới". Biên bản này được bà Nguyễn Thị X T4là chủ sử dụng đất phía Đông ký xác nhận. Mặt khác, tại Biên bản về việc "Xác định hiện trạng ranh giới, mốc giới thửa đất"

lập ngày 30/12/1999 theo hồ sơ Nghị định 60-CP của Chính phủ, có chữ ký của chủ hộ là bà Nguyễn Thị X T4cũng xác định ranh giới, mốc giới thửa đất số 47, tờ bản đồ số 34 của ông Nguyễn Bbà Nguyễn Thị X T4như sau: "Tây: tường nhà chủ hộ + hàng rào tạm chủ hộ làm ranh giới". Ngoài ra, theo sơ đồ trong 02 Biên bản về việc "Xác định hiện trạng ranh giới, mốc giới thửa đất" nêu trên thể hiện: cạnh phía Bắc (giáp đường Nthửa đất số 46, tờ bản đồ số 34 của ông Nguyễn Đình D11 Trần Thị T14 kích thước là 9,81m (7,16m + 2,65m) và cạnh phía Bắc (giáp đường Nthửa đất số 47, tờ bản đồ số 34 của bà Nguyễn Thị X T4có kích thước là 4,29m. Theo sơ đồ thửa đất trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Ủy ban nhân dân thành phố H cho ông Nguyễn Đình D11 Trần Thị T7 bà Nguyễn Thị X T4thể hiện: cạnh phía Bắc (giáp đường N) thửa đất số 46 của ông Nguyễn Đình Dbà Trần Thị T11(không tính diện tích đất tranh chấp) có kích thước là 9,26m (7,16m + 2,1m), thiếu 0,55m so với sơ đồ trong Biên bản về việc "Xác định hiện trạng ranh giới, mốc giới thửa đất" ngày 30/12/1999. Đối với cạnh phía Bắc (giáp đường N) thửa đất số 47 của bà Nguyễn Thị Xuân T3(không tính diện tích đất tranh chấp) có kích thước là 4,19m, thiếu 0,1m so với sơ đồ trong Biên bản về việc "Xác định hiện trạng ranh giới, mốc giới thửa đất" ngày 30/12/1999. Trong khi đó, diện tích đất tranh chấp có kích thước cạnh phía Bắc (giáp đường Nlà 0,55m.

[1.4] Các tài liệu, chứng cứ nêu trên hoàn toàn phù hợp với xác nhận của bà Trần Thị V8- là người chuyển nhượng ngôi nhà số D đường N ông Nguyễn Bbà Nguyễn Thị X T4tại "Giấy xác nhận" ngày 19/7/2017: trong suốt thời gian bà sở hữu ngôi nhà số D đường N ranh giới giữa nhà số D và nhà số E tường nhà của bà kéo dài từ trước ra sau, nghĩa là ranh giới phía Đông của nhà số E từ sát tường nhà số D dài từ trước ra sau; phần đất tính từ sát tường nhà số D phía nhà số E quyền sở hữu của ông Nguyễn Đình D11 Trần Thị T17 đất này được sử dụng làm khoảng sân và ngõ đi vào nhà của ông Nguyễn Đình D11 Trần Thị T18 Bà Trần Thị V8 còn xác nhận rằng: tại thời điểm chuyển nhượng nhà số D ông B T4thì ranh giới phía Tây ngôi nhà số D là tường nhà của bà kéo dài từ trước ra sau. Như vậy, trong quá trình sử dụng đất, bà Trần Thị V3 tự nguyện thỏa thuận xác định ranh giới giữa thửa đất của bà V8(nhà số D đường Nvà thửa đất của ông Dbà T11(nhà số E đường Nlà tường nhà số D dài từ trước ra sau. Sau đó, vợ, chồng bà Trần Thị V8 chuyển nhượng ngôi nhà số D đường N vợ, chồng bà T4vào ngày 24/8/1994. Đến năm 1999, khi xác định hiện trạng ranh giới, mốc giới thửa đất, chính bà T4cũng đã xác định ranh giới thửa đất giữa nhà số D và nhà số E đường N tường nhà của bà T3(nhà số D hàng rào tạm của bà T4làm ranh giới. Điều này hoàn toàn phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 175 của Bộ luật Dân sự năm 2015 (khoản 1 Điều 270 của Bộ luật Dân sự năm 1995). Do đó, có đủ cơ sở khẳng định diện tích đất tranh

chấp 10,3m^2 thuộc quyền sử dụng hợp pháp của vợ, chồng nguyên đơn ông D và bà T18

[2] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử thấy Toà án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Tông Nguyễn Đình D9 chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị X T4là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật. Tại phiên toà phúc thẩm, bị đơn không xuất trình được tài liệu, chứng cứ gì mới chứng minh cho nội dung kháng cáo của mình. Vì vậy, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Ngọc H5 người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn bà Nguyễn Thị X T4cũng như lời bảo vệ của các Luật sư phía bị đơn mà chấp nhận đề nghị của đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Đà Nẵng, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí: do nội dung kháng cáo không được chấp nhận, lẽ ra bị đơn bà Nguyễn Thị X T4phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Nhưng xét, bà T4là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí nên bà T4không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội.

[4] Các quyết định khác còn lại của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên không xét.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng Dân sự,

Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Ngọc H3 là người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn bà Nguyễn Thị X T4, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 36/2025/DS-ST ngày 18/6/2025 của Toà án nhân dân tỉnh Quảng Nam (nay là Toà án nhân dân thành phố Đà Nẵng).

Áp dụng khoản 2 Điều 164, khoản 1 Điều 166, Điều 175 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 166, 170, 203 của Luật Đất đai năm 2013; điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị T7 ông Nguyễn Đình D(chết, có người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng, gồm: bà Trần Thị Tông Nguyễn Đình Kim H4 Nguyễn Trần Lê T1ông N Nguyễn Kim Quốc Vbà N T2ông Nguyễn Đình Q H2và bà Nguyễn Trần N T3đối với bị đơn bà Nguyễn Thị X T4về việc tranh chấp quyền sử dụng đất.

- Công nhận diện tích đất 10,3m² (trong đó: phần diện tích đất nằm dưới tấm đanh bê tông (seno) của ngôi nhà số 49 là 6,6m², phần diện tích đất không có đanh bê tông là 3,7m²) nằm giữa 02 thửa đất số 46 và thửa đất số 47, tờ bản đồ số 34 tại số D và số E đường N, phường C, thành phố H, tỉnh Quảng Nam (nay là phường H, thành phố Đ quyền sử dụng hợp pháp của ông Nguyễn Đình D11 Trần Thị T11

- Buộc bị đơn bà Nguyễn Thị X T4tháo dỡ các tài sản nằm trên phần không gian của diện tích đất 3,7m² (phần đất không có đanh bê tông (seno)), gồm: 02 tấm đanh bằng tôn, che trên 02 cửa sổ (kích thước mỗi tấm đanh: 0,25m x 0,9m) và 01 tấm đanh bằng tôn, che trên 01 cửa sổ (kích thước tấm đanh: 0,25m x 0,6m); đồng thời, buộc bị đơn bà Nguyễn Thị X T4không được mở 05 cánh cửa sổ sang phần không gian phía trên diện tích đất 3,7m² (gồm: 04 cánh có kích thước: 0,4m x 0,6m và 01 cánh có kích thước: 0,5m x 0,5m).

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị X T4về việc yêu cầu công nhận diện tích đất 10,3m² (trong đó: phần diện tích đất nằm dưới tấm đanh bê tông (seno) của ngôi nhà số 49 là 6,6m², phần diện tích đất không có đanh bê tông là 3,7m²) nằm giữa 02 thửa đất số 46 và thửa đất số 47, tờ bản đồ số 34 tại số D và số E đường N, phường C, thành phố H, tỉnh Quảng Nam (nay là phường H, thành phố Đ quyền sử dụng hợp pháp của bị đơn và buộc nguyên đơn tháo dỡ các tài sản có trên diện tích đất 10,3m² này.

(Có Mảnh trích đo địa chính số 02-2024 kèm theo).

3. Về án phí phúc thẩm: miễn án phí dân sự phúc thẩm cho bà Nguyễn Thị X T4.

4. Các quyết định khác còn lại của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Trường hợp Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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, 7, 7a, 7b, 9 của Luật Thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- Toà án nhân dân tối cao;
- Viện CT và KSXXPT tại Đà Nẵng;
- TAND thành phố Đà Nẵng;
- VKSND thành phố Đà Nẵng;

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

- THADS thành phố Đà Nẵng;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HSVA, P HCTP, LT.

Trần Thị Kim Liên