| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN**<br>**THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |
| Bản án số: 54/2025/DS -PT<br>Ngày 12 tháng 3 năm 2025<br>"V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất" | |

**NHÂN DANH**
**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG**

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà Nguyễn Hữu Thị Hảo Hảo

Các Thẩm phán: Ông Vũ Việt Dũng

Bà Trần Thị Bé

***- Thư ký phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thị Mỹ Ngân - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng*** tham gia phiên tòa: Ông Huỳnh Mạnh – Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 3 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 81/2024/TLPT-DS ngày 08 tháng 10 năm 2024 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất".

Do Bản án sơ thẩm số: 55/2024/DS-ST ngày 23 tháng 08 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Hoà Vang, thành phố Đà Nẵng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 181/2024/QĐ-PT ngày 12 tháng 11 năm 2024 và Quyết định tạm ngừng phiên toà số: 67/2025/QĐ-PT ngày 21 tháng 02 năm 2025 giữa các đương sự:

1. ***Nguyên đơn***: Ông *Đặng Công L*, sinh năm 1960 và bà *Lê Thị C*, sinh năm 1960; cùng địa chỉ: Tổ D, thôn P, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng. (ông L có mặt, bà C vắng mặt).

Người đại diện nguyên đơn tham gia tố tụng tại Toà án: Ông Đặng Công K, sinh năm 1993, địa chỉ: Tổ D, thôn P, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng tham gia tố tụng theo Giấy ủy quyền của ông Đặng Công L và bà Lê Thị C được Công chứng ngày 24/11/2023. (ông K có mặt).

2. ***Bị đơn***: Ông *Lê T*, sinh năm 1974, địa chỉ: Tổ D, thôn P, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng (ông T có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Trần Thị Phương T1, sinh năm 1971, địa chỉ: Số A đường N, phường H, quận H, thành phố Đà Nẵng, thẻ luật sư số:11221/LS thuộc Đoàn Luật sư thành phố Đ, thuộc Văn phòng L4. (LS T1 có mặt).

3. ***Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan***:

3.1. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tham gia tố tụng với bên nguyên đơn (là các con của nguyên đơn) gồm:

+ Anh *Đặng Công L1*, sinh năm 1992 (vắng mặt);

+ Anh *Đặng Công K*, sinh năm 1993 (có mặt);

+ Anh *Đặng Công D*, sinh năm 2005 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Tổ D, thôn P, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng.

3.2. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tham gia tố tụng với bên bị đơn (là anh chị em của bị đơn) gồm:

+ Bà *Lê Thị Đ*, sinh năm 1955; địa chỉ: Tổ D, thôn P, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng (vắng mặt).

+ Bà *Lê Thị L2*, sinh năm 1956; địa chỉ: Tổ B, thôn A, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng (vắng mặt).

+ Ông *Lê M*, sinh năm 1961; địa chỉ: Tổ D, thôn P, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng (có mặt).

+ Ông *Lê T2*, sinh năm 1963; địa chỉ: Tổ E, phường H, quận H, thành phố Đà Nẵng (có mặt).

+ Bà *Lê Thị T3*, sinh năm 1967; địa chỉ: Thôn P, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng (vắng mặt).

+ Ông *Lê T4*, sinh năm 1970; địa chỉ: Tổ B, thôn P, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng (vắng mặt).

+ Bà *Lê Thị Mộng T4*, sinh năm 1972; địa chỉ: Tổ D, thôn P, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng (vắng mặt).

+ Ông *Lê Đ1*, sinh năm 1981; địa chỉ thường trú: Thôn P, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng; nơi cư trú: Tổ G phường H, quận H, thành phố Đà Nẵng (vắng mặt).

4. ***Người làm chứng***:

+ Ông *Trần Công L3*, sinh năm: 1963, địa chỉ: Tổ D, thôn P, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng (vắng mặt).

5. ***Người kháng cáo***: Bị đơn- ông Lê Tường .

## NỘI DUNG VỤ ÁN:
## Theo Bản án sơ thẩm nội dung vụ án như sau:

* *Nguyên đơn ông Đặng Công L, bà Lê Thị C và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày trong đơn khởi kiện và quá trình tố tụng như sau*:

Hộ gia đình ông Đặng Công L gồm: Ông Đặng Công L, vợ bà Lê Thị C, và 03 con trai là: Đặng Công L1, Đặng Công K và Đặng Công D. Hộ ông L sử dụng thửa đất số 1262, tờ bản đồ số 14, diện tích đất 263m$^2$, loại đất 01 lúa tại thôn P, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng từ năm 1996, đã có đăng ký kê khai hồ sơ theo Nghị

định số 64/CP ngày 27/9/1993 của Chính Phủ, đóng thuế hằng năm theo quy định của pháp luật nhưng chưa làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Gia đình ông Lê Đ là người sử dụng đất liền kề với thửa đất số 1262, phần giáp ranh giữa hai bên chỉ có bờ ruộng và rào bằng dây thép. Vào khoảng năm 2013, ông Lê T (con ông Lê Đ) đổ đất tràn xuống bờ nên bà C có nói dẫn đến xô xát. Khoảng đầu năm 2018, ông Lê T đã tự ý tháo dỡ hàng rào giữa hai thửa đất và xây hàng rào bằng tường gạch xi măng, lấn qua sang phần diện tích đất của hộ ông L dẫn đến tranh chấp đất giữa hai bên.

UBND xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng đã tổ chức hòa giải tranh chấp đất đai 02 lần, cụ thể vào ngày 11/10/2021 và ngày 18/11/2021, nhưng kết quả hòa giải không thành.

Nay ông L và bà C khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc ông Lê T trả lại cho hộ gia đình ông Đặng Công L và bà Lê Thị C phần diện tích đất đã lấn chiếm là: 55,8m$^2$. Sau đó, thay đổi diện tích theo kết quả đo đạc của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ là 42,4m$^2$.

- Buộc ông Lê T tháo dỡ hàng rào tường gạch xi măng và tháo dỡ hệ thống máy nước sạch đang đặt trên phần đất của thửa đất số 1262.

** Bị đơn ông Lê Tường trình B tại bản tự khai ngày 10 tháng 4 năm 2023, và trong quá trình tố tụng như sau:*

Vợ chồng cụ Lê Đ và cụ Mai Thị Đ2 (Mãi) có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 210927 do UBND huyện H, thành phố Đà Nẵng cấp ngày 13/4/1996, trong đó có thửa đất số 1174 diện tích 232m$^2$ và thửa số 1175 diện tích 484m$^2$ cùng tờ bản đồ số 14, loại đất 01 lúa, tại Tổ D, thôn P, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng.

Cụ Mai Thị Đ2 chết ngày 10/01/2009, cụ Lê Đ chết ngày 30/4/2009, nên 02 thửa đất nêu trên là tài sản thừa kế của 09 người con gồm: Bà Lê Thị Đ, bà Lê Thị L2, ông Lê M, ông Lê T2, bà Lê Thị T3, ông Lê T4, bà Lê Thị Mộng T4, ông Lê T và ông Lê Đ1. Ông Lê T là người được giao trực tiếp quản lý và chăm sóc.

Hộ cụ Lê Đ đã đắp bờ, trồng cây trên các thửa đất này từ năm 1995 đến nay. Đến năm 2005, chuyển mục đích sử dụng từ đất nông nghiệp sang đất trồng cây và đào ao nuôi cá, trồng trụ tre, trồng cây xung quanh bờ ao.

Năm 2013, ông T đóng trụ bê tông (thay trụ tre), có cán bộ địa chính xã tham gia. Năm 2015, ông T xây dựng tường rào bằng gạch, hộ gia đình ông L, bà C có biết nhưng không có ý kiến phản đối gì.

Nay ông Lê T không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đặng Công L và bà Lê Thị C.

* N*gười có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê M trình bày*:

Thửa đất số 1174 và 1175 do nhà nước cấp cho hộ ông Lê Đ sử dụng từ năm 1978 đến nay, ổn định không có tranh chấp và được UBND huyện H, thành phố Đà Nẵng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 210927 ngày 13/4/1996.

Hộ ông Lê Đ đã trồng cây cau, cây sao và cây vừng từ những năm 2000, đến

năm 2005 mới xin được Giấy xác nhận chuyển đổi mục đích sử dụng đất. Bờ rào cũng hình thành từ đó để bảo vệ hoa màu và cây cối. Sau khi ông Lê Đ mất vào năm 2009, con cháu ông Lê Đ nâng cấp bờ rào trên phần móng của bờ rào cũ. Bờ rào cách hàng cau tầm 30cm đến 40cm.

Đối với việc chỉ ranh giới đo đạc, lần thứ nhất phía nguyên đơn chỉ địa điểm ranh giới tranh chấp thì bà Lê Thị C chỉ vào ranh giới đo 1,2m. Lần thứ hai đo thì chỉ vào ranh giới gần 02m. Còn về phần diện tích yêu cầu khởi kiện, lần đầu thì gia đình ông L yêu cầu phải trả lại là 55,8m$^2$, lần thứ hai thì yêu cầu trả lại 42,4m$^2$. Như vậy, gia đình ông L chỉ ranh giới tranh chấp và diện tích tranh chấp trước sau bất nhất, không có căn cứ. Mặt khác, gia đình của nguyên đơn chọn mép đường bê tông của thửa số 1262 để làm căn cứ ranh giới đo đạc là không chính xác.

Theo sơ đồ 64/CP, tổng diện tích của thửa đất số 1174 và 1175 là 716m$^2$, Theo kết quả đo đạc lần 1 có tổng diện tích là 693,5m$^2$, lần 2 đo đạc có tổng diện tích là 741,2m$^2$. Phần diện tích này tăng là do đo đạc lần 2 đo cả mương dẫn nước, mương làng, 02 bờ của thửa đất số 1174 và 1175 và có lấn xuống thửa 1176. Diện tích đất thừa nằm trong mương làng thuộc quyền quản lý của nhà nước. Vậy diện tích của thửa 1174 và 1175 là đất thừa của mương làng và mương tưới tiêu.

Về phần ống nước: Con cháu của hộ ông Lê Đ lắp đặt ống nước sạch từ năm 2014 (khi còn bờ mương) để sử dụng cho nhu cầu đời sống và chăm sóc vườn. Đường ống nước đi trên con mương nước tưới ruộng là của nhà nước quản lý. Việc nguyên đơn yêu cầu Toà án buộc ông Lê T tháo dỡ hệ thống ống nước sạch là không đúng.

Gia đình ông Lê M cam kết và khẳng định rằng thửa đất số 1174 và 1175 do hộ ông Lê Đ sử dụng từ trước đến nay tuyệt đối không lấn chiếm bất kỳ đất của các cá nhân nào cả và sử dụng từ trước đến nay ổn định không có tranh chấp.

* *Ông Đặng Công L1, ông Đặng Công K* là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tham gia tố tụng với bên nguyên đơn*:* Thống nhất với lời trình bày của ông Đặng Công L và bà Lê Thị C.

* *Bà Lê Thị L2, ông Lê T4, bà Lê Thị T3 và bà Lê Thị Mộng T4* là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tham gia tố tụng với bên bị đơn: Thống nhất với lời trình bày của ông Lê T và ông Lê M.

* *Người làm chứng ông Trần Công L3 trình bày*: Tôi làm phụ hồ và ở gần nhà với ông Lê T và ông Đặng Công L. Vào khoảng năm 2019, ông T có thuê tôi xây dựng tường rào, khi tôi làm đã có móng, trụ tường xây dựng sẵn rồi, còn nội dung tranh chấp giữa hai bên thì tôi không rõ.

Toà án nhân dân huyện Hoà Vang đã tiến hành trưng cầu thẩm định giá tài sản tranh chấp, theo Chứng thư thẩm định giá số 5240136/CT-BTCVALUATION ngày 09/4/2024 của Công ty cổ phần T5 xác định: 42,4m$^2$ quyền sử dụng đất có trị giá là 27.472.103 đồng.

*Với nội dung vụ án như trên*, tại Bản án số 55/2024/DS-ST ngày 23 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Hoà Vang, thành phố Đà Nẵng đã tuyên xử:

Căn cứ vào: Khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, các Điều 157, 158, 161, 162, 164, 165, 227, 228 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 26, 31, 235 và 236 của Luật Đất đai năm 2024; Điều 175 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số: 326/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Công L và bà Lê Thị C đối với ông Lê T về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất".

Buộc ông Lê T trả lại cho hộ ông Đặng Công L phần đất lấn chiếm có hình tứ giác ABCD (có sơ đồ kèm theo) với diện tích 42,4m$^2$ thuộc thửa đất số 1262, tờ bản đồ số 14 tại thôn P, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng; tháo dỡ tường rào, tài sản gắn liền với diện tích đất đã lấn chiếm và đường ống dẫn nước sạch trên thửa đất số 1262.

2. Về án phí: Buộc ông Lê T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 1.373.600đ (một triệu ba trăm bảy mươi ba nghìn sáu trăm đồng).

Hoàn trả cho ông Đặng Công L và bà Lê Thị C số tiền tạm ứng án phí đã nộp 2.500.000đ (hai triệu năm trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Toà án số: 0004698 ngày 11 tháng 11 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hoà Vang, thành phố Đà Nẵng.

3. Về các chi phí tố tụng khác: Buộc ông Lê T phải hoàn trả cho ông Đặng Công L và bà Lê Thị C tổng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, giám định đo đạc và thẩm định giá tài sản là 16.521.114đ (mười sáu triệu năm trăm hai mươi mốt nghìn một trăm mười bốn đồng).

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

*Sau khi xét xử sơ thẩm*, ngày 30/8/2024, Toà án nhận được đơn kháng cáo đề ngày 26/8/2023 của bị đơn ông Lê T đối với Bản án sơ thẩm. Tiếp theo ngày 05/9/2024, ông T tiếp tục gửi đơn kháng cáo bổ sung với nội dung cho rằng: Bản án sơ thẩm xét xử không đúng quy định của pháp luật khi buộc ông trả lại cho nguyên đơn diện tích 42,4m$^2$ và tháo dỡ đường ống dẫn nước vào nhà. Do đó, bị đơn đề nghị cấp phúc thẩm huỷ bản án sơ thẩm để Trung tâm đo đạc thứ 3 đo lại diện tích đất của các bên làm căn cứ giải quyết, hoặc là không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*Tại phiên toà phúc thẩm*, không có đương sự nào cung cấp bổ sung tài liệu chứng cứ mới, các bên không thoả thuận được việc giải quyết vụ án.

* Đại diện Viện kiểm sát thành phố Đà Nẵng phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật và nội dung giải quyết vụ án như sau:

+ Về thủ tục tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải

quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm là đảm bảo các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

+ Về quan điểm giải quyết vụ án: Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 55/2024/DS-ST ngày 23/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện Hoà Vang, thành phố Đà Nẵng.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; sau khi đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Nguyên đơn khởi kiện bị đơn về việc lấn chiếm đất, thửa đất tranh chấp có vị trí toạ lạc tại huyện H nên Toà án nhân dân huyện Hoà Vang thụ lý giải quyết và xác định quan hệ tranh chấp là tranh chấp quyền sử dụng đất là đúng thẩm quyền, phù hợp với khoản 9 Điều 26, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về thời hạn kháng cáo: Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn ông Lê T kháng cáo trong thời hạn luật định phù hợp với khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[3] Xét kháng cáo của bị đơn thì thấy:

[3.1] Về yêu cầu đo đạc lần 03 của bị đơn, Hội đồng xét xử xét thấy: Toà án đánh giá chứng cứ toàn diện, ngoài kết quả đo đạc đã có, còn đánh giá qua các chứng cứ khác có liên quan nên việc đo đạc lại là không cần thiết. Mặt khác, không có căn cứ để chứng minh việc đo đạc trước có vi phạm pháp luật nên không đủ căn cứ để Toà án chấp nhận việc đo đạc lại theo yêu cầu của bị đơn là phù hợp với quy định tại khoản 5 Điều 102 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[3.2] Xét cơ sở pháp lý của các thửa đất tranh chấp:

Thửa đất của nguyên đơn ông Đặng Công L và bà Lê Thị C chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, theo xác nhận của UBND xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng ông Đặng Công L có kê khai theo hồ sơ 64/CP, thửa đất 1262, tờ bản đồ 14, diện tích 263m$^2$, loại đất 01 lúa.

Thửa đất của bị đơn đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 210927 do UBND huyện H cấp ngày 13/4/1996, trong đó có thửa 1174 diện tích 232m$^2$ và thửa 1175 diện tích 484m$^2$, tổng diện tích hai thửa là 232m$^2$ + 484m$^2$ = 716m$^2$ cùng tờ bản đồ số 14, loại đất 01 lúa. Sau đó, bị đơn xin chuyển đổi mục đích trồng cây lâu năm và được Hội Nông dân xã H xác nhận vào ngày 26/01/2005.

Theo bản đồ 64/CP thể hiện: Nguyên đơn là thửa 1262 (nay là thửa 50) có phía Bắc giáp với thửa 1174 và 1175 của ông Lê Đ (đã chết, là cha bị đơn ông Lê T); phía Nam và phía Đông giáp lối đi; phía Tây giáp một phần của thửa 827. Bị đơn là thửa

1174 và 1175 (nay là thửa 31) có phía Bắc giáp mương thoát nước; phía Nam giáp với thửa 1262 của nguyên đơn; phía Đông giáp với hộ cận; phía Tây một phần giáp với bờ mương, một phần giáp với thửa 827.

Phân biệt ranh giới của thửa đất nguyên đơn và bị đơn là bờ tường gạch xây của nhà bị đơn kéo dài khoảng 27-28m, sát mép bên trong của bờ tường là hàng cây kéo dài dọc bờ tường và cũng là lối đi vào nhà ông Lê T (thửa 1174,1175). Liền kề với bờ tường phía ngoài là phần đất của nguyên đơn ông L bà C (thửa 1262) chưa có công trình xây dựng, được bao bọc bởi lưới B40 với các cọc trụ bê tông. Phía nguyên đơn cho rằng phần đất của nguyên đơn nằm bên trong của bờ tường xây nên nguyên đơn khởi kiện buộc bị đơn trả lại phần đất lấn chiếm và yêu cầu bị đơn tháo dỡ bờ tường, ống nước trả lại nguyên trạng cho phía nguyên đơn.

[3.3] Trong quá trình tố tụng tại giai đoạn sơ thẩm, nguyên đơn đã 02 lần yêu cầu đo đạc thửa đất, cụ thể:

Lần đầu tiên, nguyên đơn yêu cầu Trung tâm K1 thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đ đo đạc, theo kết quả đo đạc ngày 06/6/2023 thể hiện, diện tích đất của nguyên đơn ông L bà C là 211m$^2$, diện tích đất của bị đơn ông Lê T là 580,1m$^2$, diện tích tăng thêm ở các cạnh hướng Bắc và hướng Tây của thửa đất bị đơn là 112,2 + 1,2 =113,4m$^2$, diện tích đất tranh chấp là 27,6m$^2$. Theo kết quả đo đạc này, cho dù cộng diện tích đất tăng thêm và diện tích đất tranh chấp thì diện tích đất của nguyên đơn là 239,8m$^2$ và diện tích đất của bị đơn là 693,5m$^2$. Như vậy, các bên đều thiếu đất so với Giấy chứng nhận.

Không đồng ý với kết quả đo đạc của Trung tâm K1, nguyên đơn tiếp tục đề nghị Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Đ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đ đo đạc. Lần 2, theo kết quả đo đạc của Văn phòng Đăng ký đất đai ngày 05/02/2024 thể hiện, diện tích đất của nguyên đơn là 214,1m$^2$, diện tích đất của bị đơn là 741,2m$^2$, phần diện tích sai khác giữa ranh giới tranh chấp và bản đồ 64/CP là 42,4m$^2$.

Toà án cấp sơ thẩm dựa vào kết quả đo đạc lần 2, đã tuyên xử buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn diện tích đất là 42,4m$^2$. Như vậy, theo phán quyết của Bản án sơ thẩm số 55/2024/DS-ST ngày 23/8/2024 của Toà án nhân dân huyện Hoà Vang, thành phố Đà Nẵng thì diện tích đất của bị đơn sau khi trả cho nguyên đơn sẽ còn: 741,2m$^2$ - 42,4m$^2$ = 698,8m$^2$ là bị thiếu so với Giấy chứng nhận đã được cấp nên không phù hợp.

[3.4] Toà án cấp phúc thẩm đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ nhận thấy:

Nguyên thuỷ các thửa đất là đất lúa (ruộng lúa) lối đi giữa các thửa là đường đất, nhỏ, hẹp; nay các bờ ruộng đã đổ đất lên cao, lấp các mương nước, lối đi đã được đổ bê tông mở rộng nên diện tích của các thửa đất bị biến động.

Phần đất của nguyên đơn được xác định bằng các cọc bê tông, đặt ngay sát cạnh bờ tường của bị đơn; Phần đất của bị đơn được bao bọc bởi bờ tường xây. Điều đó cho thấy, ranh giới giữa các thửa đất đã được nguyên đơn, bị đơn xác định.

Thửa đất 1262 của nguyên đơn bị biến động giảm là do mở rộng đường bê tông ở phía Đông và phía Nam ngay sát thửa đất 1262 nên các cạnh thửa của vị trí xung quanh có sự thay đổi, do đó diện tích đất của thửa 1262 có biến động giảm; diện tích đất của bị đơn tăng lên là do nhập hai thửa đất lại với nhau và lấp đất lấn sang bờ mương ở phía Bắc và phía Tây. Tuy nhiên, ranh giới của thửa đất giữa nguyên đơn và bị đơn là không bị chồng lấn, điều này cũng phù hợp với ý kiến của Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Đ tại Công văn số 2708/VPĐKĐĐ-KTĐC ngày 24/11/2023.

[3.5] Mặt khác, đối chiếu 02 Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất của Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Đ ngày 05/02/2024 thì thấy, điểm tiếp giáp ranh giới thửa đất của nguyên đơn cạnh phía Bắc là các điểm 1,2,3,4,5,6 tương ứng với điểm tiếp giáp phía Nam thửa đất của bị đơn là 13,12,11,10,9,8. Theo đó, điểm đầu tiên là điểm 1 thửa đất số 50 của nguyên đơn có toạ độ (X,Y) là (1764949.80, 541341.46) trùng khớp với toạ độ X,Y của điểm 13 thửa đất 31 của bị đơn và lần lượt các điểm tương ứng cũng vậy, điểm cuối cùng của cạnh thửa đất của nguyên đơn là điểm 6 có toạ độ (X,Y) là (1764956.77, 541367.94) trùng khớp với toạ độ X,Y của điểm 8 thửa đất 31 của bị đơn. Như vậy, ranh giới thửa đất của nguyên đơn và bị đơn là không chồng lấn. Do đó, có cơ sở chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

[3.6] Đối với đường ống dẫn nước của bị đơn được đặt trên phần đất về hướng Tây của thửa 1262 thì thấy: Theo sơ đồ 64/CP, hướng Tây của thửa 1262 giáp với thửa liền kề là thửa 827, không có mương nước như bị đơn trình bày. Do trước đây, các thửa đất là ruộng, đất lúa nên đường ống dẫn nước đi ngang qua các thửa phục vụ cho sinh hoạt không ảnh hưởng đến nhau. Tuy nhiên, nay các hộ đã đổ đất lên cao, không còn sử dụng trồng lúa, nên việc bị đơn đặt ống dẫn nước trên thửa đất 1262 của nguyên đơn cần phải được tháo dỡ.

[4] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn và áp dụng khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng Dân sự, sửa Bản án số: 55/2024/DS-ST ngày 23/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn ông Đặng Công L và bà Lê Thị C đối với tranh chấp quyền sử dụng đất với ông Lê T và sửa lại phần án phí dân sự sơ thẩm.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn ông Đặng Công L và bà Lê Thị C phải chịu án phí về tranh chấp quyền sử dụng đất không được chấp nhận. Tuy nhiên, ông L và bà C đều sinh năm 1960, đến nay trên 60 tuổi nên thuộc trường hợp người cao tuổi được miễn án phí nên được hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Bị đơn ông Lê T phải chịu án phí không có giá ngạch là 300.000 đồng do chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[6] Chi phí tố tụng khác: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ; chi phí đo đạc; chi phí thẩm định giá tổng cộng là 16.521.114đ nguyên đơn ông Đặng Công L, bà Lê Thị C yêu cầu nhưng không được chấp nhận nên phải chịu theo quy định tại Điều 157, 161, 165 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của bị đơn được chấp nhận nên bị đơn không phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định tại Điều 148 của Bộ luật Tố tụng Dân sự, hoàn trả cho bị đơn ông Lê T số tiền án phí phúc thẩm đã nộp.

[8] Phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không chấp nhận.

*Vì các lẽ trên;*

## QUYẾT ĐỊNH:

**Áp dụng**:

- Khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng Dân sự;
- Khoản 1, 5, 7 Điều 166, Điều 170 và Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013; khoản 1 Điều 163, Điều 164, Điều175 và Điều 176 của Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Nghị quyết 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.

I. Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Lê Tường .

II. Sửa Bản án sơ thẩm 55/2024/DS-ST ngày 23 tháng 08 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Hoà Vang, thành phố Đà Nẵng.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đặng Công L và bà Lê Thị C đối với tranh chấp quyền sử dụng đất với ông Lê Tường .

1. Không chấp nhận yêu cầu của ông Đặng Công L và bà Lê Thị C về việc buộc ông Lê T tháo dỡ tường rào, trả lại cho ông L, bà C phần đất lấn chiếm là 42,4m$^2$.

2. Chấp nhận yêu cầu của ông Đặng Công L và bà Lê Thị C: Buộc ông Lê T tháo dỡ đường ống dẫn nước sạch được đặt ở hướng Tây, cuối thửa đất 1262.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Đặng Công L và bà Lê Thị C là người cao tuổi nên được miễn án phí, hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí cho ông Đặng Công L và bà Lê Thị C đã nộp là 2.500.000đ (Hai triệu năm trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Toà án số 0004698 ngày 11 tháng 11 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hoà Vang, thành phố Đà Nẵng.
- Ông Lê T phải chịu án phí sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng.

4. Về các chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ; đo đạc và thẩm định giá tài sản tổng cộng là 16.521.114đ (Mười sáu triệu năm trăm hai mươi mốt nghìn một trăm mười bốn đồng) ông Đặng Công L và bà Lê Thị C phải chịu (Đã nộp và đã chi xong).

III. Án phí dân sự phúc thẩm là 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) ông Lê T không phải chịu, hoàn trả lại số tiền 300.000 đồng cho Lê T đã nộp tại biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Toà án số 0002311 ngày 05/9/2024 của Chi cục Thi hành án huyện Hoà Vang thành phố Đà Nẵng.

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

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

***Nơi nhận:***
*- Đương sự;*
*- VKSND TPĐà Nẵng;*
*- TAND huyện Hoà Vang ĐN;*
*- Chi cục THADS huyện Hoà Vang ĐN;*
*- Lưu hồ sơ vụ án, VP.*

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

**Nguyễn Hữu Thị Hảo Hảo**