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: 39/2025/DS-PT
Ngày: 08-8-2025
V/v: "Tranh chấp quyền sử dụng đất và buộc tháo dỡ tài sản để trả 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 toà: ông **Phạm Tồn**

Các Thẩm phán: ông **Trần Quốc Cường** và bà **Võ Thị Ngọc Dung**

Thư ký phiên tòa: ông **Phạm Thị Thu Ba**, thẩm tra viên Toà phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Đà Nẵng.

Đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Đà Nẵng tham gia phiên toà: ông **Quách Đức Dũng -** Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 8 năm 2025, tại trụ sở Tòa phúc thẩm Toà án nhân dân tối cao tại Đà Nẵng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 229/2025/TLPT-DS ngày 23 tháng 6 năm 2025 về việc *"Tranh chấp quyền sử dụng đất và buộc tháo dỡ tài sản để trả đất"*. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2025/DS-ST ngày 21 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 291/2025/QĐ-PT ngày 21 tháng 7 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Võ Văn L, sinh năm 1965; địa chỉ: Số C đường H, thị trấn Đ, huyện Q, tỉnh Quảng Nam. Nay là số 31 đường H, Xã Q, Thành phố Đà Nẵng. có mặt

2. Bị đơn: Ông Lê Tấn L1, sinh năm 1965; địa chỉ: Số B đường H, thị trấn Đ, huyện Q, tỉnh Quảng Nam. Nay là số 29 đường H, Xã Q, Thành phố Đà Nẵng. có mặt

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

- Ủy ban nhân dân huyện Q, tỉnh Quảng Nam (người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là Ủy ban nhân dân xã Q, Thành phố Đà Nẵng). Vắng mặt.

- Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1966; địa chỉ: Số C đường H, thị trấn Đ, huyện Q, tỉnh Quảng Nam. Nay là số 31 đường H, Xã Q, Thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- Bà Đồng Thị B, sinh năm 1967; địa chỉ: số C H, trị trấn Đ, huyện Q, tỉnh Quảng Nam. Nay là số 29 đường H, Xã Q, Thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện, các lời khai có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Võ Văn L trình bày:*

Vào ngày 28/9/1990 tôi có mua nhà và khu đất của Hợp tác xã Mua bán thị trấn Đ, huyện Q do hội đồng thanh lý của UBND thị trấn Đ. Khu đất có diện tích đất 266,2m^2 *(Chiều ngang 11m; Chiều dài 24,2m)*; thuộc thửa đất số 28, tờ bản đồ số 06 địa chỉ: tổ D, tổ dân phố C, thị trấn Đ, huyện Q, tỉnh Quảng Nam được UBND thị trấn Đ giao nhà và giao đất để tôi ở. Đến năm 1993, ông Đồng Phước N cũng mua nhà và đất liền kề với tôi *(Nhà và đất cùng một chủ sở hữu cũng là của Hợp tác xã mua bán do chính quyền thị trấn Đ quản lý).* Sau này ông N chuyển nhượng lại khu đất liền kề nhà của tôi cho ông Lê Tấn L1 và bà Đồng Thị B. Năm 2017, ông L1 bà B tiến hành làm thủ tục cấp Giấy CNQSD đất thì tôi cùng ông L1 bà B thống nhất đường ranh giới giữa tôi và ông L1 cách da tường hiện trạng nhà tôi là 0,35m (có biên bản). Khi tôi làm thủ tục cấp Giấy CNQSD đất thì ông L1 không thống nhất ranh giới. Vào ngày 22/12/2023 trong phiên hòa giải, qua các giấy tờ và tài liệu của 02 bên cung cấp tôi phát hiện vợ chồng ông L1 lấn qua đất nhà tôi là 1,764m^2. Bức tường của ông L1 đã xây nằm trên hố ga Tolet của gia đình tôi là không đúng với hiện trạng thực tế năm 2017 mà 02 bên thống nhất ký giáp ranh, 02 bên hoà giải không thành. Nay tôi yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam giải quyết như sau: Buộc gia đình ông Lê Tấn L1 và bà Đồng Thị B tháo dỡ bức tường và trả lại phần diện tích đất lấn chiếm của tôi là 1,4m^2 và hủy Giấy CNQSD đất do UBND Huyện Q cấp thửa đất số 45, tờ bản đồ số 06, diện tích 106m² ngày 20/11/2017 cho ông L1 bà B.

** Bị đơn ông Lê Tấn L1 trình bày:*

Phần diện tích đất mà vợ chồng tôi đang quản lý sử dụng, là được ông Đồng Phước N để lại cho tôi đã có biên bản xác định ranh giới, có xác nhận đầy đủ của chính quyền và Hợp tác xã thị trấn Đ ngày 01/9/1992. Tôi khẳng định Giấy CNQSD đất của tôi do UBND huyện Q cấp ngày 20/11/2017 là chính xác hoàn toàn ranh giới giữa nhà tôi và ông L. Khoảng cách rộng 0,7m đã thống nhất có chính quyền xác nhận chia đôi mỗi bên là 0,35m. Hiện trạng thực tế diện tích trên bản vẽ chia đôi là một đường thẳng thì không thể gọi là lấn đất được. Kể từ năm 1992 đến nay gia đình tôi không xây dựng, không cơi nới, không làm thêm gì cả hiện trạng vẫn còn nguyên vẹn. Việc ông L khai đất gia đình ông L trên 266m² là không có cơ sở. Thực tế diện tích đất ông L được cấp chỉ có 150m², hiện quyết định đó còn đang lưu giữ tại cơ quan địa chính thị trấn. Nay tôi không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông L.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

- Bà Nguyễn Thị H thống nhất với ý kiến của nguyên đơn.

- Bà Đồng Thị B thống nhất với ý kiến của bị đơn.

- Tại Văn bản số 820/UBND-KT ngày 21/5/2025 UBND huyện Q trình bày: Ông Lê Tấn L1 được UBND huyện cấp Giấy CNQSD đất ngày 20/11/2017 tại thửa đất số 45, tờ bản đồ số 06, diện tích 106m², mục đích sử dụng: đất ở đô thị: 100,8m² + đất trồng cây lâu năm 5,2m²; Địa chỉ thửa đất: Tổ dân phố C, thị trấn Đ, huyện Q. Việc cấp Giấy CNQSD đất cho ông Lê Tấn L1 được thực hiện trên cơ sở đo đạc hiện trạng thửa đất tại Trích đo địa chính thửa đất số 69/CNVPĐK do Chi nhánh Văn phòng Đ duyệt ngày 03/11/2017. Trên cơ sở họp Hội đồng tư vấn đất đai ngày 11/12/2016 của UBND thị trấn Đ. Việc hiện trạng sử dụng đất được thực hiện đo đạc theo dẫn đạc và thống nhất ranh giới giữa các chủ sử dụng đất liền kề đơn vị đo đạc đã thực hiện trích xuất số liệu đo đạc. Qua kết quả đo đạc hiện trạng sử dụng, Hội đồng tư vấn đất đai thị trấn Đ đã tổ chức họp về nguồn gốc sử dụng đất của ông Lê Tấn L1: sử dụng từ năm 1991, nguồn gốc: nhận tặng cho của ông Đồng Phước N có nguồn gốc từ mua thanh lý. Căn cứ theo các quy định Luật Đất đai 2013, UBND huyện nhận thấy việc cấp Giấy CNQSD đất cho ông Lê Tấn L1 tại thửa đất số 45, tờ bản đồ số 06 là đảm bảo quy định, UBND huyện không thống nhất việc đề nghị huỷ Giấy CNQSD đất đã cấp cho ông Lê Tấn L1.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2025/DS-ST ngày 21/5/2025 của Toà án nhân dân tỉnh Quảng Nam đã quyết định:

Căn cứ Điều 26, 35, 38, 39, 147, 148, 157, 158 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 158, 159, 164, 190, 221 và Điều 250 Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Võ Văn L về việc *"Tranh chấp quyền sử dụng đất"* đối với bị đơn ông Lê Tấn L1.

Buộc ông Lê Tấn L1 và bà Đồng Thị B trả lại phần diện tích 1,1m^2 đất tại tổ dân phố C, thị trấn Đ, huyện Q, tỉnh Quảng Nam *(có Mảnh Trích đo chỉnh lý bản đồ địa chính số 01-2025 do Văn phòng Đ1 đo vẽ ngày 27/02/2025)* cho vợ chồng ông Võ Văn L.

Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Võ Văn L về việc buộc ông Lê Tấn L1 và bà Đồng Thị B tháo dỡ bức tường và trả lại phần diện tích 0,3m^2 đất tại tổ dân phố C, thị trấn Đ, huyện Q, tỉnh Quảng Nam *(có Mảnh Trích đo chỉnh lý bản đồ địa chính số 01-2025 do Văn phòng Đ1 đo vẽ ngày 27/02/2025)* cho vợ chồng ông Võ Văn L.

Không chấp nhận yêu cầu hủy Giấy CNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất do UBND huyện Q cấp cho ông Lê Tấn L1 và bà Đồng Thị B ngày 20/11/2017 của nguyên đơn ông Võ Văn L.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo và thi hành án theo quy định pháp luật.

- Ngày 03/6/2025 nguyên đơn ông Võ Văn L kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm nêu trên của Toà án nhân dân tỉnh Quảng Nam.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người kháng cáo ông Võ Văn L giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Đà Nẵng đề nghị HĐXX không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Võ Văn L, giữ nguyên bản án sơ thẩm của Toà án nhân dân tỉnh Quảng Nam (nay là Toà án nhân dân thành phố Đà Nẵng).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, thẩm tra các chứng cứ tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa và ý kiến của đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1]. Tại Mảnh Trích đo chỉnh lý bản đồ địa chính số 01-2025 do Văn phòng Đ1 đo vẽ ngày 27/02/2025 và được các đương sự có mặt tại phiên toà thừa nhận:

Phần diện tích nguyên đơn ông Võ Văn L tranh chấp với bị đơn ông Lê Tấn L1 và bà Đồng Thị B là 1,4m² đất tại tổ dân phố C, thị trấn Đ, huyện Q, tỉnh Quảng Nam gồm 02 phần: Phần diện tích 1,1m² đất không ai có tài sản trên đất và phần diện tích 0,3m² đất có tài sản là tường nhà của vợ chồng ông Lê Tấn L1 trên đất.

[2]. Xét kháng cáo của ông Võ Văn L thấy:

[2.1]. Đối với phần diện tích đất tranh chấp 1,1m^2: ông Võ Văn L và ông Lê Tấn L1 cùng mua nhà liền kề nhau có nguồn gốc của Hợp tác xã Mua bán thị trấn Đ bán hoá giá. Tại Biên bản thanh lý tài sản Quầy Bách hoá thôn G, Hợp tác xã Mua bán thị trấn Đ ngày 28/9/1990 (BL 05) có nội dung: Hợp tác xã Mua bán thị trấn Đ có bán cho ông Võ Văn L khu đất làm nhà là 266,2m^2 *(chiều rộng 11m và chiều dài 24,2m)*. Tại Biên bản xác định ranh giới, mốc khu đất do UBND thị trấn Đ lập ngày 17/11/2016 (BL 04) để xác định ranh giới, mốc khu đất của vợ chồng ông Lê Tấn L1 khi làm hồ sơ cấp Giấy CNQSD đất, ông Võ Văn L và ông Lê Tấn L1 đã xác định: Từ da tường hiện tại về hướng Đông 0,35m thuộc quyền sử dụng của ông Lê Tấn L1. Vị trí diện tích 1,1m^2 đất tranh chấp, nằm giữa 02 ngôi nhà và nằm trong phần đất ông Lê Tấn L1 đã thoả thuận cho ông L. Hiện nay diện tích 1,1m^2 đất tranh chấp vợ chồng ông Lê Tấn L1 không có tài sản, vật kiến trúc gì. Ông Lê Tấn L1 cũng đã thừa nhận phần diện tích 1,1m^2 đất tranh chấp không nằm trong Giấy CNQSD đất của vợ chồng ông L1 đã được UBND huyện Q cấp ngày 20/11/2017 nên Hội đồng xét xử xét thấy có căn cứ buộc ông

Lê Tấn L1 và bà Đồng Thị B trả lại phần diện tích 1,1m^2 cho vợ chồng ông Võ Văn L.

[2.2]. Đối với yêu cầu buộc ông Lê Tấn L1 và bà Đồng Thị B tháo dỡ bức tường và trả lại phần diện tích 0,3m^2 đất cho vợ chồng ông Võ Văn L thấy:

Quá trình giải quyết vụ án, ông Võ Văn L thừa nhận chiều dài khu đất Hợp tác xã Mua bán thị trấn Đ bán cho vợ chồng ông Võ Văn L dài 24,2m. Tuy nhiên, theo Mảnh T đo chỉnh lý bản đồ địa chính số 01-2025 do Văn phòng Đ1 đo vẽ ngày 27/02/2025 thì: Đến điểm có tường nhà *(ông L1 mua lại từ ông N năm 1992)* chiều dài khu đất ông L đã vượt 24,2m (cụ thể là 25,43m). Trong khi đó, từ khi mua lại nhà và đất của ông N từ năm 1992 đến nay, ông L1 không xây dựng, không cơi nới, hiện trạng vẫn còn nguyên vẹn.

Ông Võ Văn L cho rằng phần diện tích đất tranh chấp thuộc quyền quản lý, sử dụng của vợ chồng ông L nhưng ông L không có chứng cứ, chứng minh; ông L không kê khai, đăng ký cũng như không sử dụng phần diện tích 0,3m² đất nêu trên. Hiện nay ông L đã xây dựng nhà kiên cố không liên quan đến diện tích 0,3m² đất tranh chấp. Trong khi đó, phần diện tích 0,3m^2 đất tranh chấp có tài sản là tường nhà của vợ chồng ông Lê Tấn L1. Do đó, HĐXX không có căn cứ chấp nhận yêu cầu của ông Võ Văn L về việc buộc ông Lê Tấn L1 và bà Đồng Thị B tháo dỡ bức tường và trả lại phần diện tích 0,3m^2 đất tranh chấp nêu trên cho vợ chồng ông Võ Văn L.

[3]. Đối với yêu cầu hủy Giấy CNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất do UBND huyện Q cấp cho ông Lê Tấn L1 và bà Đồng Thị B ngày 20/11/2017, thấy: Phần diện tích nguyên đơn ông Võ Văn L tranh chấp với bị đơn ông Lê Tấn L1 và bà Đồng Thị B là 1,4m² đất tại tổ dân phố C, thị trấn Đ, huyện Q, tỉnh Quảng Nam không nằm trong Giấy CNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất do UBND huyện Q cấp cho ông Lê Tấn L1 và bà Đồng Thị B ngày 20/11/2017. Hồ sơ cấp Giấy CNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất do UBND huyện Q cấp cho ông Lê Tấn L1 và bà Đồng Thị B ngày 20/11/2017 ông L có ký tứ cận. Như phân tích ở trên, việc UBND huyện Q cấp Giấy CNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất cho ông Lê Tấn L1 và bà Đồng Thị B ngày 20/11/2017, không ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông Võ Văn L, nên ông Võ Văn L yêu cầu huỷ Giấy CNQSD đất là không có cơ sở.

[4]. Từ những phân tích, HĐXX xét thấy không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của ông Võ Văn L; 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 của Toà án nhân dân tỉnh Quảng Nam (nay là Toà án nhân dân thành phố Đà Nẵng).

[5]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Võ Văn L phải chịu án phí dân sự phúc thẩm nhưng do ông L là người cao tuổi và có đơn xin miễn nên được miễn nộp tiền án phí dân sự phúc thẩm.

[6]. Những nội dung khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị 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 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

1. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Võ Văn L. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2025/DS-ST ngày 21/5/2025 của Toà án nhân dân tỉnh Quảng Nam (nay là Toà án nhân dân thành phố Đà Nẵng).

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án;

Ông Võ Văn L được miễn nộp tiền án phí dân sự phúc thẩm.

3. Những nội dung khác của Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2025/DS-ST ngày 21/5/2025 của Toà án nhân dân tỉnh Quảng Nam (nay là Toà án nhân dân thành phố Đà Nẵng) không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:
- TAND tối cao;
- Viện công tố và KSXXPT tại Đà Nẵng;
- TAND TP Đà Nẵng;
- THADS TP Đà Nẵng;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HSVA, P.HCTP, LT.

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

Phạm Tồn