

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 7 ĐÀ NẴNG**

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

Bản án số: **78/2025/DS-ST**

Ngày: 12-9-2025

V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất;
yêu cầu tháo dỡ tài sản trên đất;
yêu cầu hủy quyết định cá biệt.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 7-ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Trung Thành

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Trương Thanh Liêm

Ông Võ Thanh Anh

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mỹ - Thư ký.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 7-Đà Nẵng tham gia phiên tòa:
Bà Nguyễn Thị Hường - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 7, thành phố Đà Nẵng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 29/2019/TLST-DS ngày 30/5/2019; thụ lý lại số 27/TLST-DS ngày 23 tháng 5 năm 2025 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất; yêu cầu tháo dỡ tài sản trên đất; yêu cầu hủy quyết định cá biệt” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 12/2025/QĐXXST-DS ngày 19 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn H, sinh năm: 1948; địa chỉ: Ấp Bình Sơn, xã Long Thành, tỉnh Đồng Nai (thôn 01, xã Bình Sơn, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai cũ), có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Ông Phạm Xuân Linh - Luật sư thực hiện trợ giúp pháp lý của Trung tâm trợ giúp pháp lý thành phố Đà Nẵng, có mặt.

- Bị đơn: Ông Phan Ngọc D, sinh năm 1958; địa chỉ: Thôn Xuân Định, xã Chiên Đàn, thành phố Đà Nẵng, có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ủy ban nhân dân xã Chiên Đàn, thành phố Đà Nẵng do ông Lê Văn N, chức vụ: Chủ tịch đại diện theo pháp luật.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Tiến D- Trưởng phòng Kinh tế xã Chiên Đàn, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1963; địa chỉ: Thôn A, xã T, thành phố Đà Nẵng, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1967; địa chỉ: Thôn X, xã C, thành phố Đà Nẵng, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. .

Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1967; địa chỉ: Thôn T, xã C, thành phố Đà Nẵng, có mặt.

Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1969; địa chỉ: Thôn T, xã C, thành phố Đà Nẵng, có mặt.

Bà Trương Thị V, sinh năm 1959; địa chỉ: Thôn X, xã C, thành phố Đà Nẵng, có mặt.

Ông Phan Duy T, sinh năm 1989, địa chỉ: Thôn X, xã C, thành phố Đà Nẵng, vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Trương Thị V và ông Phan Duy T: Ông Phan Ngọc D, sinh năm 1958; địa chỉ: Thôn X, xã C, thành phố Đà Nẵng (Theo văn bản ủy quyền ngày 19/9/2019).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản ghi lời khai và các lời khai tiếp theo nguyên đơn ông Nguyễn Văn H trình bày:

Cha mẹ ông được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 09/4/1996 cho hộ ông Nguyễn Đ, trong đó có thửa đất số 1274, tờ bản đồ số 20, diện tích 755 m². Trên thửa đất có lối đi ra đường chính gia đình ông sử dụng từ trước tới nay, liền kề với đất của ông Phan Ngọc D. Năm 2003, cha ông chết thì ông D lấn chiếm sang đất của cha ông, xây dựng công trình vệ sinh trên lối đi làm cản trở lối đi của gia đình ông.

Năm 2015, anh chị em trong gia đình ông làm thủ tục phân chia di sản thừa kế của cha mẹ. Các em gái của ông là bà C, bà H, bà N, bà N đã có văn bản từ chối nhận di sản thừa kế của ba mẹ và thống nhất giao cho ông sử dụng. Năm 2019, cán bộ địa chính đo đạc lại diện tích đất của cha mẹ ông thì ông mới phát hiện ra ông D lấn chiếm đất của gia đình ông. Vì tình làng nghĩa xóm, ông có thỏa thuận với ông D di dời công trình vệ sinh trên lối đi trả lại lối đi vào nhà cha mẹ ông như trước đây, chi phí xây lại các công trình này ông sẽ chịu, lúc đầu ông D đồng ý nhưng sau khi ông làm đường bê tông đi vào nhà thì ông D đổi ý. Vì vậy, ông khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Phan Ngọc D trả lại diện tích đất thổ cư, ước tính khoảng 200 m²; tháo dỡ công trình vệ sinh xây dựng trên đất.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án xem xét thẩm định, cơ quan đo đạc xác định diện tích đất tranh chấp là 242,9 m², trong đó có 198,4 m² đất ông D đang sử dụng và 44,5 m² đất là lối đi. Do đó, ông yêu cầu ông Phan Ngọc D tháo dỡ tài sản trên đất là cây cối và tháo dỡ hầm vệ sinh nằm trên lối đi, trả lại cho ông diện tích đất 242,9 m² tại thửa đất số 1274, tờ bản đồ số 20, thuộc thôn Xuân Định, xã Chiên Đàn, thành phố Đà Nẵng.

Luận cứ của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Ông Phạm Xuân L trình bày:

Đối với diện tích tranh chấp 44,5m² đất (vị trí 2) theo trích đo bản đồ địa chính ngày 24/8/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai Quảng Nam. Bị đơn ông D thừa nhận nguyên trước đây là con đường đi của các hộ dân trong đó có hộ ông Nguyễn Văn H, nhưng sau này các hộ dân không sử dụng làm đường đi nữa nên bị đơn làm hầm vệ sinh trên lối đi. Căn cứ Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự thì đây là tình tiết, sự kiện không cần phải chứng minh nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn phải tháo dỡ hầm vệ sinh trả lại đất (đường đi) cho nguyên đơn là có cơ sở và đúng quy định của pháp luật.

Đối với diện tích đất tranh chấp 198,4m² (vị trí 1) theo trích đo bản đồ địa chính ngày 24/8/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai Quảng Nam. Diện tích đất này nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của cha mẹ nguyên đơn, có các tài sản của cả nguyên đơn và bị đơn. Bị đơn không đăng ký, kê khai đối với diện tích đất này nên mặc dù bị đơn có một số tài sản trên đất nhưng không phải là người quản lý sử dụng đất hợp pháp theo quy định của pháp luật nên nguyên đơn khởi kiện là có căn cứ cần được Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận.

Theo bản tự khai, biên bản ghi lời khai, các lời khai tiếp theo và tại phiên tòa, bị đơn ông Phan Ngọc D, vừa là người đại diện theo ủy quyền của ông Phan Duy T trình bày:

Diện tích đất ông H khởi kiện yêu cầu ông trả lại có nguồn gốc của bà nội ông là bà Nguyễn Thị Q sử dụng làm Bộng ép dầu. Sau đó cha ông là ông Phan K sử dụng, khi cha ông chết thì ông sử dụng, diện tích đất này ông quản lý sử dụng từ trước tới nay không có tranh chấp với ai. Ông không biết cơ quan nhà nước đo đạc như thế nào mà cấp luôn diện tích đất của ông sử dụng vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Đ. Ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông H về việc đòi lại đất ông đang sử dụng.

Đối với lối đi, ông thừa nhận có lối đi vào nhà ông H từ trước tới nay, chiều ngang chỉ 01 mét, từ khi gia đình ông H không ở trên đất thì không sử dụng lối đi này nữa. Ông có làm hầm vệ sinh trên đất của ông giáp với lối đi chứ không làm trên đất của ông H, ông làm từ năm 1990 lúc đó gia đình ông H còn ở đó nhưng không có ý kiến gì. Vì vậy, ông không tháo dỡ hầm vệ sinh, nếu ông H yêu cầu tháo dỡ thì phải hỗ trợ cho ông. Ông vẫn giữ nguyên yêu cầu đề nghị Tòa án xem xét hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND thị xã Tam Kỳ cấp cho hộ ông Nguyễn Đ năm 1996, đối với thửa đất số 1274, tờ bản đồ số 20.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Bà Nguyễn Thị C, bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị N, bà Nguyễn Thị N trình bày: Thống nhất với yêu cầu khởi kiện và ý kiến trình bày của nguyên đơn ông Nguyễn Văn H.

Bà Trương Thị V trình bày: Thống nhất với ý kiến trình bày của bị đơn ông Phan Ngọc D.

Ông Nguyễn Tiến D người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân xã Chiên Đàn trình bày: Trên cơ sở các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết theo quy định của pháp luật.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

Về việc tuân theo pháp luật: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng các trình tự thủ tục tố tụng, đảm bảo quyền và nghĩa vụ của các đương sự khi tham gia tố tụng. Nguyên đơn, bị đơn thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử: Căn cứ các Điều 26, 34, 35, 39, 147 và 157 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 (sửa đổi bổ sung năm 2025); Các Điều 105, 106, 115, 158, 161, 163, 164, 165, 166, 207, 208, 209, 211, 614, 688 Bộ luật Dân sự 2015; các Điều 3, 21, 31, 33, 36, 52, 73, 76 Luật Đất đai năm 1993 (sửa đổi, bổ sung năm 1998, 2001); các Điều 5, 100, 101, 166, 167, 168, 169, 171, 203 Luật Đất đai năm 2013, chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn H.

Buộc ông Phan Ngọc D tháo dỡ hầm vệ sinh có kích thước 1,2 m x 2,4 m nằm trên lối đi, trả lại lối đi có diện tích 44,5 m² cho ông Nguyễn Văn H.

Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn H về việc buộc ông Phan Ngọc D trả lại cho ông H 198,4 m² đất, tại thửa đất số 1274, tờ bản đồ số 20, diện tích 755 m², thuộc thôn Xuân Định, xã Chiên Đàn, thành phố Đà Nẵng.

Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 693468 của Ủy ban nhân dân thị xã Tam Kỳ cấp cho hộ ông Nguyễn Đ ngày 08/4/1996, đối với diện tích đất 198,4 m² là một phần thửa đất số 1274, tờ bản đồ số 20, diện tích 755 m², thuộc thôn Xuân Định, xã Chiên Đàn, thành phố Đà Nẵng.

Căn cứ vào các chứng cứ và tài liệu đã được thẩm tra tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ và toàn diện các chứng cứ và ý kiến của các đương sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Về quan hệ tranh chấp: Nguyên đơn ông Nguyễn Văn H khởi kiện yêu cầu ông Phan Ngọc D tháo dỡ tài sản, công trình xây dựng trên đất, trả lại cho ông diện tích đất đã chiếm dụng, trong đó có lối đi ông đã sử dụng trước đây. Bị đơn ông Phan Ngọc D có yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho hộ ông Nguyễn Đ. Vì vậy, Tòa án xác định quan hệ pháp luật là “Tranh chấp quyền sử dụng đất; yêu cầu tháo dỡ tài sản trên đất; yêu cầu hủy quyết định cá biệt” là đúng quy định tại các Điều 26, 34, 35 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2025); Điều 203 Luật Đất đai năm 2013.

Về thẩm quyền giải quyết: Bị đơn ông Phan Ngọc D có địa chỉ cư trú tại thôn Xuân Định, xã Chiên Đàn, thành phố Đà Nẵng nên vụ án thuộc thẩm quyền giải

quyết của Tòa án nhân dân Khu vực 7-Đà Nẵng là đúng quy định tại Điều 35, 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2025). Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Vì vậy, Tòa án xét xử vắng mặt người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là đúng quy định tại các Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2025).

[2] Về nội dung:

[2.1] Hộ ông Nguyễn Đ được Ủy ban nhân dân thị xã Tam Kỳ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 269134 ngày 08/4/1996, trong đó có thửa đất số 1274, tờ bản đồ số 20, diện tích 755 m². Theo bản đồ địa chính thì thửa đất này có một phần diện tích đất được cấp làm lối đi dẫn ra đường chính, gia đình ông Diệt trước đây và ông H sau này sử dụng lối đi này để đi lại.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa ông H và ông D đều thừa nhận có lối đi từ đường chính vào nhà ông H từ trước tới nay. Sau khi cha mẹ ông H qua đời thì ông H làm nhà thờ trên đất và đi vào bằng lối đi phía sau nên không sử dụng lối đi này nữa. Năm 2019, ông H sửa lại lối đi, làm bê tông lối đi này để đi vào nhà thờ thì gặp trở ngại, vì ông D có làm hầm vệ sinh trên lối đi, hai bên thỏa thuận giải quyết nhưng không thành nên ông H khởi kiện. Ông H cũng thừa nhận diện tích đất tranh chấp là của ông bà, cha mẹ của ông D để lại cho ông D sử dụng từ trước tới nay có ranh giới rõ ràng với đất của gia đình ông sử dụng. Tuy nhiên, ông cho rằng nhà nước đã thu hồi cấp diện tích đất này cho gia đình ông từ năm 1996 nên ông khởi kiện yêu cầu ông D trả lại diện tích đất này.

[2.2] Về tranh quyền sử dụng đất: Diện tích đất tranh chấp 198,4 m², có nguồn gốc do ông bà của ông D để lại, có ranh giới rõ ràng với đất của ông Nguyễn Diệt và hai bên đều thừa nhận nguồn gốc đất và ranh giới đất này. Ông H cũng thừa nhận mặc dù gia đình ông được cấp trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất tranh chấp nhưng không sử dụng đất mà ông D là người sử dụng, canh tác trên đất từ trước tới nay. Như vậy, diện tích đất này ông D là người chiếm hữu, sử dụng ổn định, liên tục từ trước tới nay nên thuộc quyền sử dụng hợp pháp của hộ ông D. Vì vậy, ông H yêu cầu ông D trả lại cho ông diện tích đất tranh chấp là 198,4 m² là không có căn cứ, không đúng quy định của pháp luật về đất đai.

[2.3] Về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Nguyễn Đ và tính hợp pháp của quyết định cá biệt này:

Theo kết quả xem xét, thẩm định; thẩm định bổ sung và trích đo bản đồ địa chính ngày 27/8/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đà Nẵng thì diện tích đất ông D đang sử dụng là 198,4 m². Năm 1996, khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Nguyễn Đ thì ông D là người sử dụng trồng cây trên diện tích đất này. Tuy nhiên, cơ quan nhà nước cấp luôn phần diện tích đất này cho hộ ông Nguyễn Đ là không đảm bảo quy định tại Điều 21 Luật Đất đai năm 1993.

Xét thấy, Ủy ban nhân dân thị xã Tam Kỳ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Nguyễn Diệt đối với toàn bộ thửa đất thửa đất số 1274, tờ bản đồ số 20, diện tích 755 m², khi một phần thửa đất đang có tài sản của hộ ông D ở

trên đất là không đảm bảo quy định tại Điều 21 Luật Đất đai năm 1993 (*giao đất đang có người sử dụng đất*) nên chấp nhận quan điểm của bị đơn, hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân thị xã Tam Kỳ cấp cho hộ ông Nguyễn Diệt, liên quan đến diện tích đất 198,4 m², thuộc thửa đất số 1274, tờ bản đồ số 20, địa chỉ: thôn Xuân Định, xã Chiên Đàn, thành phố Đà Nẵng.

[2.4] Về yêu cầu buộc tháo dỡ tài sản trên đất:

Đối với phần diện tích đất 44,5 m² sử dụng làm lối đi ra đường chính, gia đình ông Đ và ông H sử dụng để đi vào nhà. Ông D cũng thừa nhận lối đi này gia đình ông H sử dụng từ trước tới nay. Tuy nhiên, khi gia đình ông H không ở trên thửa đất này (nhà ở sử dụng làm nhà thờ) thì cũng không sử dụng lối đi này nữa và sử dụng lối đi vào từ phía sau để đi vào nhà thờ. Vì vậy, ông D có làm hầm vệ sinh trên lối đi này, ông D cho rằng hầm vệ sinh nằm trên đất của ông, nhưng theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ thì hầm vệ sinh nằm ngay trên lối đi vào thửa đất của ông H. Xét thấy, mặc dù gia đình ông H không sử dụng lối đi nữa nhưng lối đi này là lối đi gắn liền với thửa đất và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Đ. Việc ông D làm hầm vệ sinh trên lối đi này là không đúng quy định của pháp luật, ảnh hưởng đến quyền lợi của ông H.

Theo kết quả xem xét, thẩm định; thẩm định bổ sung và mẫu trích đo chỉnh lý bản đồ địa chính ngày 27/8/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đà Nẵng thì diện tích đất lối đi là 44,5 m² (vị trí 2), ông D làm hầm vệ sinh và trồng 04 cây chuối trên lối đi này. Vì vậy, buộc ông D tháo dỡ hầm vệ sinh và 04 cây chuối, trả lại lối đi cho ông H là có cơ sở, đúng pháp luật.

Xét luận cứ của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn:

Đối với diện tích 44,5 m² đất sử dụng làm lối đi. Xét thấy, diện tích đất sử dụng làm lối đi này gắn liền với thửa đất đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Đ. Việc ông D làm hầm vệ sinh trên lối đi này là không đúng quy định của pháp luật, ảnh hưởng đến quyền lợi của ông H. Vì vậy, buộc ông D tháo dỡ hầm vệ sinh, trả lại lối đi cho ông H là có cơ sở, đúng pháp luật nên chấp nhận luận cứ của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn.

Đối với diện tích đất tranh chấp là 198,4 m², có nguồn gốc do ông bà của ông D để lại, có ranh giới rõ ràng với đất của ông Nguyễn Đ và hai bên đều thừa nhận nguồn gốc đất và ranh giới đất. Ông H cũng thừa nhận mặc dù gia đình ông được cấp trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất tranh chấp nhưng không sử dụng mà ông D là người sử dụng, canh tác trên đất từ trước tới nay. Như vậy, diện tích đất này ông D là người chiếm hữu, sử dụng ổn định, liên tục từ trước tới nay nên thuộc quyền sử dụng hợp pháp của hộ ông D. Vì vậy, không có cơ sở chấp nhận luận cứ của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn.

[2.5] Từ phân tích nhận định nêu trên: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn H.

Buộc ông Phan Ngọc D tháo dỡ hầm vệ sinh có kích thước (1,2 m x 2,4 m) và 04 cây chuối, trả lại lối đi có diện tích 44,5 m² cho ông Nguyễn Văn H, tại thửa đất

số 1274, tờ bản đồ số 20, địa chỉ: thôn Xuân Định, xã Chiên Đàn, thành phố Đà Nẵng.

Bác yêu cầu của ông Nguyễn Văn H về việc yêu cầu ông Phan Ngọc D trả lại cho ông diện tích đất 198,4 m².

Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 693468 của Ủy ban nhân dân thị xã Tam Kỳ cấp cho hộ ông Nguyễn Đ ngày 08/4/1996, đối với 198,4 m² đất là một phần thửa đất số 1274, tờ bản đồ số 20, diện tích 755 m², tại thôn Xuân Định, xã Chiên Đàn, thành phố Đà Nẵng.

[3] Về án phí và chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Văn H, ông Phan Ngọc D là người cao tuổi nên được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật. Chi phí tố tụng sử dụng để thẩm định, định giá tài sản liên quan đến đất đai nhưng yêu cầu tranh chấp đất đai không được chấp nhận nên ông H tự chịu số tiền thẩm định, định giá.

Vì các lẽ trên!

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 26, 34, 35, 39, 147 và 157 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 (sửa đổi bổ sung năm 2025);

Các Điều 105, 106, 115, 158, 161, 163, 164, 165, 166, 207, 208, 209, 211, 614, 688 Bộ luật Dân sự 2015; các Điều 3, 21, 31, 33, 36, 52, 73, 76 Luật Đất đai năm 1993 (sửa đổi, bổ sung năm 1998, 2001); các Điều 5, 100, 101, 166, 167, 168, 169, 171, 203 Luật Đất đai năm 2013.

Căn cứ Nghị quyết 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 Nguyễn Văn H.

Buộc ông Phan Ngọc D tháo dỡ hầm vệ sinh có kích thước (1,2 m x 2 m) và 04 cây chuối trên lối đi, trả lại lối đi có diện tích 44,5 m² cho ông Nguyễn Văn H tại thửa đất số 1274, tờ bản đồ số 20, địa chỉ: thôn Xuân Định, xã Chiên Đàn, thành phố Đà Nẵng.

Bác yêu cầu của ông Nguyễn Văn H về việc yêu cầu ông Phan Ngọc D trả lại cho ông diện tích đất 198,4 m², thửa đất số 1274, tờ bản đồ số 20, diện tích 755 m², tại thôn Xuân Định, xã Chiên Đàn, thành phố Đà Nẵng.

Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 693468 của Ủy ban nhân dân thị xã Tam Kỳ cấp cho hộ ông Nguyễn Đ ngày 08/4/1996, đối với 198,4 m² đất là một phần thửa đất số 1274, tờ bản đồ số 20, diện tích 755 m², tại thôn Xuân Định, xã Chiên Đàn, thành phố Đà Nẵng.

Các đương sự có trách nhiệm liên hệ cơ quan có thẩm quyền để lập thủ tục đăng ký biến động, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

(Kèm theo trích đo bản đồ địa chính số 01-2025 ngày 27/8/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đà Nẵng).

Về án phí: Ông Phan Ngọc D, ông Nguyễn Văn H được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm. Ông Nguyễn Văn H được hoàn trả số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0003608 ngày 30/5/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Ninh, tỉnh Quảng Nam (Nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 7-Đà Nẵng).

Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Văn H tự chịu chi phí thẩm định, định giá tài sản với số tiền là 14.300.000 (Mười bốn triệu ba trăm nghìn) đồng (Ông H đã nộp đủ).

Đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án sơ thẩm (12/9/2025); đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết để yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng xét xử lại theo trình tự phúc thẩm.

Trường hợp bản án 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 dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND Thành phố Đà Nẵng
- VKSND Khu vực 7-Đà Nẵng;
- Phòng THADS Khu vực 7-Đà Nẵng;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, án văn.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ**

(Đã ký)

Lê Trung Thành

