

Bản án số: 140/2025/DS-PT

Ngày 16/7/2025

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 tọa phiên tòa: Ông Vũ Việt Dũng

Các Thẩm phán: Bà Mai Vương Thảo

Bà Trần Thị Bé

Thư ký phiên tòa: Bà Lại Thị Thanh Huyền - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng: Ông Lê Anh Pha - Chức vụ: Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 7 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 15/2025/TLPT-DS ngày 03 tháng 3 năm 2025 về việc: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 03/2025/DS-ST ngày 10/01/2025 của Tòa án nhân dân quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 140/2025/QĐ-PT ngày 24 tháng 4 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 258/2025/QĐ-PT ngày 19 tháng 5 năm 2025 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa phúc thẩm số: 291/2025/QĐPT-DS ngày 16 tháng 6 năm 2025 giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn*: Ông Võ Văn L - Sinh năm: 1946 - Địa chỉ: 675/12 đường T, phường H, quận C (nay là phường A), thành phố Đà Nẵng.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Võ Văn L: Ông Võ Trường S - Sinh năm: 1980 - Địa chỉ: 675/12 đường T, phường H, quận C (nay là phường A), thành phố Đà Nẵng. (*Theo Giấy ủy quyền ngày 28/02/2023 tại Văn phòng Công chứng Phạm Bá Tuyên*). (Có mặt)

* *Bị đơn*: Ông Trần Văn T - Sinh năm: 1981 và bà Hoàng Thị Vân N - sinh năm: 1983 - Địa chỉ: 675/6 đường T, phường H, quận C (nay là phường A), thành phố Đà Nẵng. (Có mặt).

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

1. Ông Võ Trường S - Sinh năm: 1980 - Địa chỉ: 675/12 đường T, phường H, quận C (nay là phường A), thành phố Đà Nẵng. (Có mặt).

2. Bà Trần Thị M - Sinh năm: 1949 - Địa chỉ: 675/12 đường T, phường Hòa Phát, quận C (nay là phường A), thành phố Đà Nẵng.

3. Bà Võ Thị Tường V - Sinh năm: 1994 - Địa chỉ: 675/12 đường T, phường H, quận C (nay là phường A), thành phố Đà Nẵng.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị M và bà Võ Thị Tường V: Ông Võ Trường S - Sinh năm: 1980 - Địa chỉ: 675/12 đường T, phường H, quận C (nay là phường A), thành phố Đà Nẵng. *(Theo Giấy ủy quyền ngày 28/02/2023 tại Văn phòng Công chứng Phạm Bá Tuyên)*. (Có mặt).

** Người giám định (người đo đạc):* Trung tâm kỹ thuật Tài Nguyên và Môi Trường Đà Nẵng - Địa chỉ: Tầng 5, Tòa nhà số 48 đường V, phường H, quận Cẩm Lệ (nay là phường H), thành phố Đà Nẵng. (Vắng mặt)

- Người kháng cáo: Ông Trần Văn T và bà Hoàng Thị Vân N, là Bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm thì nội dung vụ án như sau:

** Tại đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung; biên bản hòa giải và tại phiên tòa đại diện nguyên đơn ông Võ Văn L và cũng là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, đại diện cho người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị M, bà Võ Thị Tường V là ông Võ Trường S trình bày:*

Gia đình tôi có 01 lô đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 1996 với diện tích 976m². Năm 1999 gia đình tôi có chuyển cho ông Võ C diện tích 324m². Và phần diện tích đất này được ông Võ C bán cho 04 gia đình khác nhau. Cho đến cuối năm 2020 thì 03 lô đất kia đã xây dựng kiên cố và gia đình ông T, bà N đến xây dựng phần đất giáp ranh với gia đình tôi. Trong quá trình xây dựng, gia đình bà N ông T đã đào bới phần móng tường rào, phần móng nhà bếp, phần móng phòng ngủ và phần móng nhà vệ sinh của gia đình tôi nhưng không cho bê tông hay đá vào lại vị trí móng đó. Nguyên nhân là do ông T bà N cho rằng phần tường gia đình nhà tôi đã xây dựng từ năm 2000 thuộc phần đất nằm trong sổ đỏ gia đình họ. Tuy trước đó ông T có ký cam kết hoàn trả lại những phần làm hư hỏng trong quá trình thi công và có ông L1 hàng xóm ký làm chứng.

Sự việc được gia đình tôi kiến nghị lên UBND phường H cho tạm đình chỉ thi công nhưng sau đó bà N đã tự ý thi công tiếp tục đến khi hoàn thiện công trình. UBND

phường H đã hòa giải 02 lần nhưng bà N không chịu bồi thường phần tường làm hư hại mà luôn khẳng định phần tường gia đình tôi thuộc diện tích trong sổ đỏ của gia đình bà.

Việc ngộ nhận toàn bộ phần tường rào giáp ranh, tường phòng vệ sinh, tường phòng ngủ nhà tôi thuộc phần đất của gia đình bà N, ông T thể hiện rõ trong những biên bản họp hòa giải tại UBND phường H và đơn kiến nghị bà N gửi cho UBND quận C.

Trong quá trình thi công gia đình bà N có làm rơi cây xà gồ 5 mét lên phần tole gia đình tôi và nhiều vật dụng khác làm hỏng hơn 50m² tole của gia đình tôi, UBND phường có yêu cầu bà N bồi thường 10.000.000đ vào tháng 11/2020 và trong cuộc họp này ông Mai Xuân T1 chủ tịch phường có hỏi ông Võ Linh Q - cán bộ địa chính phường H “việc hư hỏng tường nhà ông S có phải do xây dựng bên nhà bà N không? thì ông Q báo cáo có sau khi thẩm định thực địa”. Tuy nhiên, bà N không đồng ý bồi thường mà cho rằng diện tích đất và bờ tường giáp ranh đang là diện tích thể hiện trong sổ đỏ của gia đình bà.

Từ đó đến nay, phần tường phòng ngủ, nhà bếp, nhà vệ sinh và tường rào phần giáp ranh nhà tôi tiếp tục xuống cấp và kéo theo những kết cấu khác của gia đình tôi cũng bị hỏng theo. Cho đến bây giờ có nguy cơ sụp đổ nên gia đình tôi muốn xây dựng lại nhà để đảm bảo an toàn. Tuy nhiên, do Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình tôi là giấy chứng nhận cấp cho hộ gia đình đã cũ nên không làm thủ tục xin cấp giấy phép xây dựng được. Gia đình tôi làm thủ tục xin phép xây dựng và ký giáp ranh thì gia đình bà N không ký và gửi đơn kiến nghị đến UBND quận C và cho rằng phần tường rào nhà tôi là thuộc gia đình bà mặc dù nhà bà N hiện nay đã xây dựng xong 2 tầng kiên cố và giữa 2 nhà phía sau vẫn còn một khe hẹp 10cm do năm 2017 đo đạc lại đất nhân viên địa chính không lấy phần trụ tường mà lấy phần bờ tường làm mốc nên gia đình bà N không thể xây dựng vào phần đất này.

Gia đình tôi có xin đo lại đất và hiện nay đang thiếu 98,8m² do 01 phần mở đường vào nhà, đất gia đình tôi không thừa như đơn kiến nghị của bà N.

Do đó, theo đơn khởi kiện thì gia đình tôi khởi kiện đối với ông Trần Văn T và bà Hoàng Thị Vân N. Gia đình yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận phần diện tích bờ tường giáp ranh giới giữa nhà ông Võ Văn L với nhà ông Trần Văn T, bà Hoàng Thị Vân N có diện tích: dài 15,5m x rộng 10cm ; tổng cộng diện tích là 1,55m² thuộc thửa đất 141, tờ bản đồ số 19 tọa lạc tại xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng (nay là số 675/12 đường T, phường H, quận C, thành phố Đà Nẵng) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 922022 do UBND huyện H, thành phố Đà Nẵng cấp ngày 17/12/1996 cho hộ ông Võ Văn L mà hiện nay bà Hoàng Thị Vân N và ông Trần Văn T đang tranh chấp với hộ gia đình tôi là thuộc quyền sở hữu, sử dụng của gia đình hộ ông Võ Văn L. Về kết quả đo đạc và thẩm định giá do Tòa án tiến hành thì tôi thống nhất.

Trong quá trình Tòa án tiến hành giải quyết vụ án; đã tiến hành thủ tục đo đạc và định giá tài sản theo quy định. Sau khi có kết quả đo đạc và định giá của Tòa án tiến hành đã xác định phần diện tích đất mà gia đình chúng tôi tranh chấp với gia đình ông T bà N là 2,3m² nên ngày 18/11/2024 cha tôi ông Võ Văn L đã bổ sung thêm yêu cầu khởi kiện là đòi trả lại phần diện tích đất theo kết quả đo đạc thực tế đã xác định được hiện nay là 2,3m² (theo đơn khởi kiện ban đầu là 1,55m² và qua đo đạc thực tế khi Tòa án giải quyết tranh chấp đã xác định phần diện tích đất này là 2,3m²); đại diện cho cha tôi là ông L tôi thống nhất đề nghị Tòa án xác định phần diện tích đất tranh chấp của bức tường là bằng phần diện tích đất có bức tường cũ đã được đo đạc theo kết quả đo đạc có diện tích 2,3m²; giá trị tranh chấp là theo kết quả định giá tài sản; và phần diện tích bức tường mà gia đình tôi tranh chấp là phần diện tích của bức tường giữa nhà tôi giáp với nhà ông T, bà N; phần bức tường nằm giữa nhà anh Đinh Tân L1 với nhà ông T, bà N qua đo đạc diện tích 2,1m² gia đình tôi không tranh chấp; phần bức tường sau phía giáp nhà thờ tộc Võ gia đình tôi cũng không tranh chấp. Đề nghị Tòa án xem xét công nhận phần diện tích đất tranh chấp của bức tường theo kết quả đo đạc có diện tích 2,3m² là thuộc quyền sử dụng của gia đình tôi và buộc ông T bà N phải trả lại cho gia đình tôi.

Tại đơn kiến nghị ngày 10/01/2022 của bà Hoàng Thị Vân N gửi cho UBND quận C thì bà N khẳng định diện tích đất bờ tường giáp ranh nhà ông L đang là diện tích thể hiện trong diện tích sổ đỏ của gia đình bà N.

Về lý do khởi kiện: Đến thời điểm hiện tại diện tích đất và bờ tường giáp ranh đó chưa được giải quyết nên UBND quận C có văn bản trả lời yêu cầu gia đình tôi phải khởi kiện để lấy kết quả giải quyết Tòa án thì UBND quận C mới tiếp tục làm thủ tục cấp đổi lại bìa đỏ cho gia đình tôi. Do vậy, gia đình tôi mới khởi kiện vụ án ra Tòa án.

Tại phiên tòa hôm nay, tôi đề nghị Tòa án xem xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện của cha tôi là ông Võ Văn L. Đối với bức tường cũ nằm trên đoạn có phần đất tranh chấp (đoạn giữa từ hướng kiết 657 đường T kéo về phía sau) theo như ý kiến bị đơn ông T, bà N trình bày cho rằng ông Võ C là chủ cũ của thửa đất hiện nay ông T bà N đang sử dụng là người đã xây dựng nên bức tường; do vậy ông T, bà N cho rằng phần diện tích đất có bức tường cũ là thuộc quyền sử dụng được ghi nhận trong bìa đỏ của ông T bà N là không đúng. Phần bức tường cũ nằm đoạn giữa (đoạn giữa nhà tôi với nhà ông T, bà N) là do gia đình tôi xây dựng nên chứ không phải do ông Võ C xây dựng; vì lý do như vậy nên sau này gia đình tôi có xây thêm lên từ bức tường cũ thành tường nhà bếp, phòng ngủ và phòng vệ sinh của nhà chúng tôi. Riêng đoạn bức tường cũ phía trước (hướng kiết 675 T và đoạn phía sau (hướng nhà thờ Tộc Võ) thì tôi xác nhận ông Võ C là người đã xây dựng nên bức tường. Chính vì vậy mà giữa phần tường nhà tôi và phần tường nhà thờ tộc Võ mới có hai trụ tường sát nhau. Ngoài ra, theo kết quả đo đạc thì hiện nay nhà

ông T, bà N sử dụng diện tích đất lớn hơn so với diện tích ghi trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; nếu xác định phần đất tranh chấp là của bà N ông T thì phần diện tích này sẽ lớn hơn nhiều so với diện tích Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T, bà N.

** Tại các văn bản trình bày, biên bản hòa giải; đơn xin bổ sung hồ sơ chứng cứ và tại phiên tòa bị đơn chị Hoàng Thị Vân N và ông Trần Văn T cùng thống nhất trình bày:*

Tại phiên tòa hôm nay chúng tôi vẫn giữ nguyên những ý kiến đã trình bày có trong Đơn trình bày ngày 18/01/2023 và Đơn trình bày ngày 19/6/2023

Nhà và đất của vợ chồng tôi thuộc thửa đất số thửa đất số 76, tờ bản đồ số 75 tọa lạc tại 675/6 đường T, Tổ 1 phường H, quận C, thành phố Đà Nẵng (theo Giấy chứng nhận QSDĐ; QSHN ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 854500 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 10/01/2019 cho ông Trần Văn T và bà Hoàng Thị Vân N).

Nay ông Võ Văn L khởi kiện tranh chấp với vợ chồng tôi diện tích đất nêu trên chúng tôi không đồng ý.

Bờ tường rào của gia đình tôi không dài và rộng với diện tích như nội dung khởi kiện của ông L được nêu trong thông báo thụ lý vụ án. Bức tường gồm có phần tường và trụ tường không thể tách rời nhau được và có chiều rộng là 20cm; có chiều dài là 25,4m; bức tường này kéo dài và giáp nhà ông L1; ông L và nhà thờ Tộc Võ tính từ đường kiệt 675 T (mặt tiền nhà tôi) ra phía sau. Dưới bức tường có móng đá của bức tường; móng đá bức tường này là do chủ cũ lô đất là ông Võ C xây (ông Võ C là người đã bán lô đất mà hiện nay vợ chồng tôi đang sử dụng); móng đá bức tường rộng khoảng 20cm đến 30cm; như vậy tính cả phần móng bức tường và phần bức tường thì bề rộng diện tích bức tường tranh chấp phải là 35cm đến 45cm. Việc nhà ông L cắt khúc chia nhỏ phần bức tường ra để kiện gia đình tôi là không hợp lý.

Theo Giấy chứng nhận QSDĐ; QSHN ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 854500 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 10/01/2019 cho ông Trần Văn T và bà Hoàng Thị Vân N thì cạnh phía sau của thửa đất gia đình tôi sử dụng có chiều rộng là 5,63m; do đó cả diện tích bờ tường cũng như trụ móng của bức tường tranh chấp hiện đang nằm trong diện tích sổ đỏ được ghi nhận cho gia đình tôi.

Tôi khẳng định bức tường mà gia đình ông L tranh chấp không phải thuộc phần diện tích đất của gia đình ông L; cũng không phải của gia đình ông L xây dựng vì bức tường này có 03 đoạn và tiếp giáp với nhà ông L1; nhà thờ tộc Võ và nhà ông L nên không thể thuộc quyền sử dụng của nhà ông L được.

Về kết quả đo đạc do Trung tâm kỹ thuật tài nguyên môi trường tiến hành đo đạc chúng tôi thấy có nhiều điểm chưa hợp lý, chưa rõ ràng vì: chưa cung cấp vị trí tọa độ điểm đo trên sơ đồ vị trí thửa đất mà trung tâm đã cung cấp cho Tòa án; cạnh phía sau theo kết quả đo đạc không đúng với diện tích thực tế vợ chồng tôi xây dựng (vợ chồng tôi xây dựng có chiều rộng cạnh sau là 5,43m trong khi đó kết quả đo có chiều rộng là 5,54m); chiều dài cạnh bên trái theo đo đạc là 24,79m nhưng thực tế theo sổ đỏ của tôi là 24,7m như vậy là đo không chính xác; theo sổ đỏ cấp cho gia đình tôi lô đất có diện tích là 130,7m² (chiều ngang phía trước 4,85m; chiều ngang phía sau 5,63m; chiều dài bên trái là 24,7m; chiều dài bên phải là 25,4m; tổng diện tích là 130,7m²) nhưng kết quả đo đạc thì xác định diện tích lô đất chúng tôi sử dụng thực tế là 130,9m² (chiều ngang sau 5,54m; chiều ngang trước là 4,84m; chiều dài bên trái là 24,79m; chiều dài bên phải có 04 đoạn: đoạn 1 dài 0,90m; đoạn 2 dài 3,49m; đoạn 3 dài 11,65m; đoạn 4 dài 8,88m). Theo kết quả đo đạc chiều dài các cạnh đều nhỏ hơn so với diện tích ghi trong sổ đỏ nhưng tổng diện tích đo đạc lại lớn hơn so với diện tích ghi trong sổ đỏ; chúng tôi đề nghị Trung tâm đo đạc xác định lại cho rõ về tổng diện tích đo.

Chúng tôi chỉ đề nghị Trung tâm kỹ thuật Tài Nguyên và Môi Trường Đà Nẵng cung cấp cho chúng tôi rõ về nội dung như ý kiến chúng tôi đã trình bày trên nhưng hiện nay chúng tôi chưa yêu cầu Tòa án trưng cầu đo đạc lại.

Thực tế hiện nay vợ chồng tôi đang xây dựng trên phần diện tích đất nhỏ hơn so với diện tích đất được ghi nhận theo sổ đỏ cấp cho đình tôi; do vậy chúng tôi không tranh chấp với gia đình ông L. Chúng tôi không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông L.

Tại đơn kiến nghị ngày 10/01/2022 của tôi Hoàng Thị Vân N gửi cho UBND quận C thì tôi có yêu cầu khi gia đình ông Võ Văn L chuyển nhượng đất hoặc làm thủ tục cấp lại sổ đỏ mới phải có chữ ký giáp ranh của gia đình tôi; khi đo đạc xác định lại ranh giới thửa đất của gia đình ông L phải có chữ ký và sự chứng kiến của vợ chồng tôi chứ tôi không khởi kiện hay tranh chấp gì với nhà ông L.

Và tại đơn xin bổ sung hồ sơ chứng cứ ngày 16/10/2024 bà Hoàng Thị Vân N trình bày thêm: Qua nội dung đơn kiện của ông Võ Văn L gia đình tôi không nhất trí và bác bỏ những nội dung trong kiện của ông L bởi các lý do sau:

Nội dung đơn kiện không có căn cứ, không đúng với các nội dung ghi trong biên bản hòa giải ở phường, có nội dung còn vu khống hai vợ chồng tôi.

- Trong đơn kiện ông L nói vợ chồng tôi làm nhà đào móng đã đào hỏng phần tường móng nhà bếp, phần móng phòng ngủ, phần móng nhà vệ sinh của gia đình ông là không có căn cứ, là vu khống. Vì giữa nhà tôi và nhà ông L có bờ tường rào ngăn làm ranh giới. Bờ tường rào có phần trụ tường rào và phần móng đá tường rào được xây lồi sâu sang đất nhà tôi nên khi làm nhà gia đình đã đào bỏ phần móng đá bờ tường rào của

gia đình tôi để xây móng nhà là hoàn toàn hợp lý chứ không liên quan đến móng nhà ông L. Những hình ảnh mà ông L cung cấp cho Tòa án để cáo buộc gia đình chúng tôi xây nhà đào sâu và móc hàm ếch vào sâu móng phòng ngủ, phòng bếp, phòng vệ sinh làm lún, nứt tường nhà ông L là hoàn toàn sai sự thật. Đó là hình ảnh bờ tường rào nhà tôi, bờ tường rào đó chạy dài thẳng từ trước ra phía sau thành một khối thống nhất, không chỉ giáp với nhà ông L còn giáp với nhà ông L1 ở phía trước và giáp với nhà tộc thờ họ Võ. Hiện nay bờ tường vẫn còn nguyên trạng.

- Trong đơn kiện ông L nói gia đình tôi không hỗ trợ, không bồi thường cho gia đình ông L là sai sự thật. Theo biên bản hòa giải của phường H ngày 21/10/2020 gia đình tôi đã hỗ trợ cho ông L 10.000.000đ để khắc phục một số hư hỏng trong quá trình gia đình tôi thi công xây dựng nhà đã gây ra. Đồng thời gia đình ông L tạo điều kiện cho gia đình tôi tô tường và đóng tole chống thấm. Ông S con ông L đã nhận đã số tiền 10.000.000đ vào ngày 07/12/2020 (có ký giấy nhận tiền).

- Phần diện tích bờ tường rào giáp ranh mà ông L kiện đòi gia đình tôi trả lại có chiều dài 15,5m và rộng 10cm tổng diện tích 1,55m² là không đúng với nguồn gốc bờ tường và hiện trạng bờ tường rào thực tế. Tôi xin giải thích như sau:

Năm 2019 khi gia đình tôi mua lô đất có tường rào công ngõ bao quanh lô đất của gia đình tôi. Phần tường rào bên phải tiếp giáp nhà ông L được xây kéo dài từ trước ra sau là 25,40cm và tiếp giáp với 03 nhà, đó là nhà ông L1, ông L và nhà thờ tộc Võ. Bờ tường rào là một khối thống nhất gồm tường rào, trụ tường và móng đá của tường. Phần tường rào và trụ tường là 20cm, phía dưới tường và trụ là móng đá của bờ tường, trụ và móng đá phải 30-40cm. (Chúng tôi có hình ảnh chứng minh). Điều đặc biệt quan trọng hơn nữa là hiện trạng bờ tường rào hiện nay của gia đình tôi có chiều dài chia làm 03 đoạn khớp với biên bản thẩm định tại chỗ ngày 04/7/2023 của Tòa án nhân dân quận C.

Tại các biên bản họp hòa giải ở phường H: biên bản cuộc họp ngày 21/10/2020 và biên bản cuộc họp ngày 02/3/2022 (có đính kèm văn bản này) ông Võ Văn D tổ trưởng tổ dân phố số 1 đã khẳng định bờ tường rào là do ông Võ C xây dựng (ông Võ C là chủ đất cũ của gia đình tôi). Các bên tham gia trong buổi hòa giải đã ký đồng ý vào biên bản và không có ý kiến gì thêm.

Tại biên bản thẩm định tại chỗ ngày 04/7/2023 của Tòa án nhân dân quận C đã xác định bờ tường rào được chia làm 03 đoạn: Đoạn 1 giáp nhà tôi với nhà ông L1; Đoạn 2 giáp nhà tôi với nhà ông L; Đoạn 3 giáp nhà tôi với nhà thờ tộc Võ. Tuy nhiên, gia đình ông L xác định tranh chấp đoạn 1 và đoạn 2. Trong đơn ông L đòi vợ chồng tôi trả lại phần bờ tường có diện tích chiều dài 15,5m và rộng 10cm là không khớp với chiều dài đoạn 1 và đoạn 2 (chiều dài đoạn 1: 9,16m; đoạn 2 dài 11,62m; tổng cộng 2 đoạn là 20,78m chiều dài và 20cm chiều rộng tổng diện tích là 4,156m². Trong đơn ông L khẳng

định bờ tường do gia đình ông L xây vào năm 2000 nhưng điều vô lý là ông L xây dựng mà không biết chiều dài thực tế của bức tường là bao nhiêu.

Đối với kết quả đo đạc của Trung tâm kỹ thuật Tài Nguyên và Môi Trường Đà Nẵng:

Trên cùng một thửa đất năm 2019 Sở Tài Nguyên và Môi Trường cấp sổ đỏ cho gia đình tôi có chiều dài cạnh trái là 24,70m; chiều dài cạnh phải là 25,40m; chiều rộng phía trước là 4,85m; chiều rộng cạnh sau là 5,63m. Tổng diện tích thửa đất là 130,7m². Kết quả đo đạc của Trung tâm kỹ thuật Tài Nguyên và Môi Trường Đà Nẵng cung cấp có chiều dài cạnh trái là 24,79m; chiều dài cạnh phải là 25,20m (chia làm 03 đoạn: đoạn 1 là 9,16m; đoạn 2 là 11,65m; đoạn 3 là 4,39m); chiều rộng cạnh phía trước là 4,84m; chiều rộng cạnh sau là 5,54m; tổng diện tích thửa đất là 130,9m².

Điều đặc biệt ở đây là cạnh chiều rộng phía sau Trung tâm kỹ thuật Tài Nguyên và Môi Trường Đà Nẵng đo đạc là 5,54m (ít hơn so với Sở Tài Nguyên và Môi Trường cấp 0,09m x 25,40m chiều dài = 2,286m²). Như vậy, chúng tôi không xây dựng và mất 2,286m² mà tổng diện tích lại bằng 130,9m².

Trong buổi hòa giải tại Tòa án nhân dân quận C ngày 09/4/2024 gia đình tôi đã yêu cầu Trung tâm kỹ thuật Tài Nguyên và Môi Trường Đà Nẵng cung cấp cho gia đình tôi tọa độ điểm cụ thể và giải thích vì sao kết quả đo đạc có nhiều điểm vô lý. Tuy nhiên, đến hiện nay Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường Đà Nẵng chưa cung cấp bản tọa độ điểm cho gia đình tôi, chưa giải thích những điểm vô lý mà chúng tôi đã nêu ở buổi hòa giải. Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường Đà Nẵng chỉ trả lời chung chung căn cứ vào số liệu đo đạc hiện trạng thực tế là 130,9m² (Tại văn bản số 661/TTKTTNMT-ĐĐBĐ ngày 17/6/2024).

** Người giám định Trung tâm kỹ thuật Tài Nguyên và Môi Trường Đà Nẵng có văn bản số 661/TTKTTNMT-ĐĐBĐ ngày 17/6/2024; văn bản số 1664/TTKTTNMT-ĐĐBĐ ngày 20/11/2024 với nội dung:*

Trung tâm kỹ thuật Tài Nguyên và Môi Trường Đà Nẵng có nhận được Công văn số 507/CV-TA ngày 22/10/2024 của Tòa án nhân dân quận C về việc yêu cầu giải thích số liệu. Theo nội dung công văn đề nghị Trung tâm kỹ thuật Tài Nguyên và Môi Trường Đà Nẵng giải thích về việc tính diện tích tổng từ các số liệu các cạnh thửa đất được đo đạc thực tế mà ông T bà N đang sử dụng dựa trên cơ sở nào (tức vị trí tọa độ điểm và cách tính để cho ra số liệu diện tích thực tế bà N, ông T đang sử dụng hiện nay là 130,9m²)? Việc tính toán diện tích như vậy đã đảm bảo về số liệu chưa và có tỷ lệ xác xuất về sai số hay không? Vấn đề này, Trung tâm kỹ thuật Tài Nguyên và Môi Trường Đà Nẵng có ý kiến như sau:

Thực hiện theo Hợp đồng số 1767/HĐ-2023 giữa Trung tâm và Tòa án nhân dân quận C về việc trích đo: Trích đo địa chính, phục vụ xác định diện tích thửa đất số thửa đất số 141, tờ bản đồ số 19; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 922022 cấp ngày 17/12/1996 tọa lạc tại 675/12 đường T, phường H, quận C, thành phố Đà Nẵng. Trung tâm tiến hành đo đạc hiện trạng thửa đất, ranh giới, mốc giới được ông Trần Văn T, ông Võ Văn L xác định tại địa chỉ số 675/6 đường T (nhà bà N, ông T) và số 675/12 đường T (nhà ông L) phường H, quận C, thành phố Đà Nẵng và Biên bản thẩm định tại chỗ được ký xác nhận ngày 04/7/2023.

Căn cứ số liệu đo đạc hiện trạng thực tế, Trung tâm cung cấp Sơ đồ vị trí thửa đất thể hiện diện tích của ông Trần Văn T là 130,9m²; diện tích của ông Võ Văn L là 373,4m² được ký xác nhận ngày 12/10/2023. Số liệu đo đạc của Trung tâm là đúng theo hiện trạng thực tế, việc tính toán diện tích và sai số đo đạc được quy định tại Thông tư số 25/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài Nguyên và Môi Trường.

Vậy Trung tâm kỹ thuật Tài Nguyên và Môi Trường thông tin để Tòa án nhân dân quận C được biết.

** Với nội dung vụ án như trên, tại bản án dân sự sơ thẩm số 03/2025/DS-ST ngày 10/01/2025 của Tòa án nhân dân quận C (nay là Tòa án nhân dân khu vực 3), thành phố Đà Nẵng đã quyết định:*

Căn cứ: - Điều 158; 159; 163; 164; 166 Bộ luật Dân sự 2015;

- Khoản 5 Điều 166; Điều 170; Điều 202; 203 Luật đất đai năm 2013.

- Điều 147, 157, 161, 165, 266 và 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 về án phí, lệ phí

Tòa án.

Tuyên xử:

I/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Võ Văn L đối với ông Trần Văn T và bà Hoàng Thị Vân N.

1/ Công nhận phần diện tích đất tranh chấp có diện tích 2,3m² có giá trị 42.110.366 đồng (Bốn mươi hai triệu, một trăm mười ngàn, ba trăm sáu mươi sáu đồng) là thuộc quyền sử dụng của hộ ông Võ Văn L. Phần diện tích đất tranh chấp 2,3m² có tứ cận như sau:

Cạnh Bắc dài 11,65m giáp nhà đất ông T, bà N;

Cạnh Nam dài 11,62m giáp nhà đất ông Võ Văn L;

Cạnh Đông dài 0,19m giáp phần diện tích đất có bức tường nằm giữa nhà ông Thế bà N với nhà ông Đinh Tân L1;

Cạnh Tây dài 0,20m giáp phần diện tích đất có bức tường nằm giữa nhà ông Thế bà N với nhà thờ Tộc Võ.

2/ Buộc vợ chồng ông Trần Văn T và bà Hoàng Thị Vân N trả lại phần diện tích đất tranh chấp 2,3m² trên đó có bức tường cũ có chiều cao khoảng 1,5m và chiều dài khoảng 11,62m (bức tường cũ nên không còn giá trị sử dụng) và có tứ cận nêu trên thuộc thửa đất số 141, tờ bản đồ số 19 tọa lạc tại xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng (nay là số 675/12 đường T, phường H, quận C, thành phố Đà Nẵng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 922022 do UBND huyện H, TP Đà Nẵng cấp cho hộ ông Võ Văn L ngày 17/12/1996) cho hộ ông Võ Văn L.

(Phần diện tích 2,3m² có tứ cận được mô tả thể hiện theo sơ đồ kèm theo bản án).

Các bên đương sự được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục liên quan đến nhà đất theo quy định.

II/ Án phí dân sự sơ thẩm:

- Buộc ông Trần Văn T và bà Hoàng Thị Vân N cùng phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền là 2.105.518 đồng (Hai triệu, một trăm lẻ năm ngàn, năm trăm mười tám đồng).

III/ Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ; chi phí đo đạc và chi phí thẩm định giá tài sản:

Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 4.000.000 đồng; chi phí đo đạc 7.082.212 đồng; chi phí thẩm định giá tài sản 7.000.000 đồng. Tổng cộng số tiền là 18.082.212 đồng (đã nộp, đã chi) ông Trần Văn T và bà Hoàng Thị Vân N cùng phải chịu. Do ông Võ Văn L đã nộp tạm ứng số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ; chi phí đo đạc và chi phí thẩm định giá tài sản nên ông T bà N có trách nhiệm hoàn trả lại cho ông L số tiền 18.082.212 đồng (Mười tám triệu, không trăm tám mươi hai ngàn, hai trăm mười hai đồng).

IV/ Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm thực hiện nghĩa vụ đối với các khoản tiền phải trả, thì hàng tháng còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền.

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

* Sau khi xét xử sơ thẩm Bị đơn là ông Trần Văn T và bà Hoàng Thị Vân N có đơn kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm số 03/2025/DS-ST ngày 10/01/2025 của Tòa án nhân dân quận C (nay là Tòa án nhân dân khu vực 3), thành phố Đà Nẵng. Ông Trần Văn T và bà Hoàng Thị Vân N đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm trung cầu đo đạc lại vì có sự mâu thuẫn về số liệu và sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn.

* Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Trần Văn T và bà Hoàng Thị Vân N giữ nguyên nội dung kháng cáo.

* Cũng tại phiên tòa phúc thẩm, Đại diện Viện kiểm sát thành phố Đà Nẵng phát biểu về việc 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: Đề nghị HĐXX căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự: Không chấp nhận kháng cáo của ông Trần Văn T và bà Hoàng Thị Vân N và Giữ nguyên nội dung bản án dân sự sơ thẩm số 03/2025/DS-ST ngày 10/01/2025 của Tòa án nhân dân quận C (nay là Tòa án nhân dân khu vực 3), 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 và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, sau khi Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến, Hội đồng xét xử nhận định:

*** Về thủ tục tố tụng:**

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, Người đại diện theo ủy quyền của ông Võ Văn L trình bày: Tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Võ Văn L thì có ông L và bà M cùng 07 người con sinh sống trên thửa đất nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chưa xác minh làm rõ những người trong hộ gia đình tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà xác định những người hiện sinh sống trên thửa đất tại thời điểm khởi kiện để đưa vào tham gia tố tụng là chưa có cơ sở vững chắc. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm đã đưa ông L và bà M (là đại diện chủ hộ gia đình) tham gia tố tụng cũng đảm bảo quy định của pháp luật và không ảnh hưởng quyền và lợi ích hợp pháp của người khác.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Trần Văn T và bà Hoàng Thị Vân N đề nghị Tòa án trung cầu đo đạc lại vì có sự mâu thuẫn về số liệu. Xét yêu cầu của ông T và bà N thì thấy: Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 854500 thì thửa đất ông T và N đang sử dụng có chiều ngang phía trước là 4,85m và chiều ngang phía sau là 5,63m (rộng về phía sau). Tại bên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 10/7/2025 thể hiện: “Chiều ngang ngôi nhà trên đất cách bức tường phía sau khoảng 01m bao gồm cả 02 bức tường là 5,45m”. Do vậy, chiều ngang phía sau của thửa đất là 5,54m như kết quả đo đạc của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và Môi trường Đà Nẵng là phù hợp nên không chấp nhận yêu cầu đo đạc lại của ông T và bà N.

*** Về nội dung:**

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Trần Văn T và bà Hoàng Thị Vân N giữ nguyên nội dung kháng cáo đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn. Xét kháng cáo của ông Trần Văn T và bà Hoàng Thị Vân N thì thấy:

[3] Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 922022 do UBND huyện H , thành phố Đà Nẵng (cũ) cấp ngày 17/12/1996 thì hộ ông Võ Văn L sử dụng thửa đất số 141, tờ bản đồ số 19 tọa lạc tại xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng (nay là số 675/12 đường T, phường A, thành phố Đà Nẵng) có diện tích 976m²; Ngày 10/11/ 1999 hộ ông L đã chuyển nhượng cho ông Võ C và bà Lê Thị Xuân H diện tích đất là 324m²; Ngày 08/10/2001 hộ ông L tiếp tục chuyển nhượng cho bà Võ Thị N, bà Võ Thị Trường G, bà Võ Thị Hồng Tr, bà Võ Thị H1 tổng cộng diện tích 200m² (chuyển cho mỗi bà diện tích đất là 50m²) và hiến đất mở rộng đường diện tích đất là 50m², như vậy phần diện tích đất còn lại mà hộ ông Võ Văn L đang sử dụng là 402 m² ($976\text{m}^2 - 574\text{m}^2 = 402\text{m}^2$).

Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 854500 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 10/01/2019 thì ông Trần Văn T và bà Hoàng Thị Vân N sử dụng thửa đất số 76, tờ bản đồ số 75 tọa lạc tại 675/6 đường T, Tổ 1 phường H, quận C, thành phố Đà Nẵng có diện tích là 130,7m² có phía Đông giáp đường bê tông có chiều ngang là 4,85m và phía Tây có chiều ngang là 5,63m.

[4] Tại kết quả đo đạc của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường Đà Nẵng ngày 12/10/2023 được thực hiện với sự chứng kiến của các bên đương sự thì diện tích đất tranh chấp giữa hộ ông L và ông T, bà N là 2,3m² có chiều ngang phía Đông là 0,19m và chiều ngang phía Nam là 0,20m.

Đối với thửa đất số 141, tờ bản đồ số 19 của hộ ông Võ Văn L có diện tích 373,4m² (không kể diện tích đất tranh chấp) có chiều dài phía Bắc đoạn giáp đất của ông T và bà N là 11,62m.

Đối với thửa đất số 76, tờ bản đồ số 75 của ông T và bà N có diện tích 130,9m² (không kể diện tích đất tranh chấp) có chiều dài phía Nam đoạn giáp đất hộ ông L là 11,65m.

[5] Đối chiếu với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 854500 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 10/01/2019 thì kết quả đo đạc thực tế của thửa đất số 76, tờ bản đồ số 75 thể hiện chiều ngang phía Đông thiếu 0,01m (01cm) và chiều ngang phía Nam thiếu 0,09m (09cm) nhưng diện tích đất biến động tăng là 0,2m². HĐXX xét thấy:

Chiều ngang phía Nam thửa đất của ông T và bà N thiếu 0,09m, tuy nhiên thửa đất của ông T và bà N rộng dần về phía sau nên tại điểm bắt đầu tranh chấp phía sau

cách cạnh phía Nam 4,39m thì thửa đất của ông T và bà N thiếu theo chiều ngang là nhỏ hơn 0,09m trong khi chiều ngang của diện tích đất tranh chấp là 0,2m. Như vậy, nếu kéo một đường thẳng từ phía trước là 4,85m và phía sau là 5,63m thì diện tích đất của ông T và bà N nằm trong diện tích đất các bên đang tranh chấp là rất nhỏ nằm trong phạm vi sai số cho phép theo quy định tại Thông tư số 25/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài Nguyên và Môi Trường như trình bày của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường Đà Nẵng tại Công văn số 661/TTKTTNMT-ĐĐBĐ ngày 17/6/2025 là có căn cứ. Hơn nữa, qua xem xét thẩm định tại chỗ thì thấy bức tường nằm trên diện tích đất tranh chấp thẳng với tường nhà vệ sinh mà ông L đã xây dựng từ năm 1998, nội dung này phù hợp với kết quả đo đạc của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường Đà Nẵng thể hiện trên phần diện tích đất tranh chấp có phần diện tích xây dựng của hộ ông L là 0,9m²; sau khi xây dựng hộ ông L đã sử dụng nhà vệ sinh từ thời gian đó đến nay mà chủ sử dụng đất cũ là ông Võ C và sau khi nhận chuyển nhượng lại thì ông T và bà N cũng không có tranh chấp.

Ngoài ra, ông T và bà N trình bày khi xây nhà ông bà dự định xây tường nhà sát với bức tường nhưng do ông L không đồng ý nên ông bà đã xây tường nhà cách tường cũ khoảng 0,1m. Như vậy, tại thời điểm phát sinh tranh chấp ông T và bà N không yêu cầu Cơ quan có thẩm quyền giải quyết tranh chấp để xác định ranh giới quyền sử dụng đất mà tự nguyện xây nhà kiên cố như hiện trạng và sinh sống ổn định, chỉ khi hộ ông L làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì mới tranh chấp.

Hơn nữa, ông T và bà N cho rằng trên phần diện tích đất tranh chấp có bức tường do chủ đất cũ là ông Võ C xây dựng nên khẳng định phần diện tích 2,3m² là thuộc quyền sử dụng của ông bà là không có cơ sở, bởi lẽ lời trình bày của ông T và bà N không được Người đại diện theo ủy quyền của ông L thừa nhận, mặt khác căn cứ mà ông T và bà N đưa ra chưa đủ để xác định phần tường rào là do ông Võ C xây dựng, hơn nữa nếu đúng tường rào là ông Võ C xây cũng không thể khẳng định ông Võ C xây dựng đúng vị trí đất thuộc quyền sử dụng được ghi nhận theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của mình hay đã xây trên phần đất được ghi nhận cho hộ ông L.

Do vậy, ông T và bà N cho rằng bức tường trên diện tích đất tranh chấp có diện tích 2,3m² là của ông T và bà N là không có cơ sở.

Từ những phân tích trên, HĐXX thấy Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông L và buộc ông T và bà N trả lại phần diện tích đất tranh chấp 2,3m² trên đó có bức tường là có căn cứ. Do vậy HĐXX không chấp nhận kháng cáo của ông Trần Văn T và bà Hoàng Thị Vân N và Giữ nguyên nội dung Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2025/DS-ST ngày 10/01/2025 của Tòa án nhân dân quận C (Nay là Tòa án nhân dân

Khu vực 3), thành phố Đà Nẵng như lời đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa.

[6] Về án phí:

[6.1] Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Võ Văn L nên ông Trần Văn T và bà Hoàng Thị Vân N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là $(42.110.366 \text{ đồng} \times 5\%) = 2.105.518 \text{ đồng}$.

[6.2] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do không chấp nhận kháng cáo nên ông Trần Văn T và bà Hoàng Thị Vân N phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0009524 ngày 22/01/2025 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận C, thành phố Đà Nẵng (cũ).

[7] Về chi phí tố tụng:

- Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 4.000.000 đồng; chi phí đo đạc 7.082.212 đồng và chi phí thẩm định giá tài sản 7.000.000 đồng. Tổng cộng là 18.082.212 đồng ông Trần Văn T và bà Hoàng Thị Vân N phải chịu. Do ông Võ Văn L đã nộp tạm ứng số tiền trên (*đã nộp, đã chi*) nên ông Trần Văn T và bà Hoàng Thị V Ngọc có trách nhiệm hoàn trả lại cho ông Võ Văn L số tiền 18.082.212 đồng.

- Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ tại cấp phúc thẩm ông Trần Văn T và bà Hoàng Thị Vân N phải chịu là 2.000.000 đồng (*Đã nộp và chi xong*).

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự;
- Căn cứ các Điều 166; 170; 202 và 203 của Luật Đất đai năm 2014;
- Căn cứ các Điều 158; 159; 163; 164 và 166 của Bộ luật Dân sự 2015.
- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Trần Văn T và bà Hoàng Thị Vân N. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2025/DS-ST ngày 10/01/2025 của Tòa án nhân dân quận C (Nay là Tòa án nhân dân Khu vực 3), thành phố Đà Nẵng.

Xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Võ Văn L đối với ông Trần Văn T và bà Hoàng Thị Vân N.

1. Công nhận phần diện tích đất tranh chấp có diện tích 2,3m² có giá trị 42.110.366 đồng (*Bốn mươi hai triệu, một trăm mười ngàn, ba trăm sáu mươi sáu đồng*) thuộc quyền sử dụng của hộ ông Võ Văn L. Phần diện tích đất tranh chấp 2,3m² có tứ cận như sau:

- Cạnh Bắc dài 11,65m giáp nhà đất ông T, bà N;
- Cạnh Nam dài 11,62m giáp nhà đất ông Võ Văn L;
- Cạnh Đông dài 0,19m giáp phần diện tích đất có bức tường nằm giữa nhà ông T bà N với nhà ông Đinh Tân L1;
- Cạnh Tây dài 0,20m giáp phần diện tích đất có bức tường nằm giữa nhà ông T bà N với nhà thờ Tộc Võ.

2. Buộc vợ chồng ông Trần Văn T và bà Hoàng Thị Vân N trả lại phần diện tích đất tranh chấp 2,3m² trên đó có bức tường cũ có chiều cao khoảng 1,5m và chiều dài khoảng 11,62m (bức tường cũ nên không còn giá trị sử dụng) và có tứ cận nêu trên thuộc thửa đất số 141, tờ bản đồ số 19 tọa lạc tại xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng (nay là số 675/12 đường T, phường A, thành phố Đà Nẵng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 922022 do UBND huyện H, thành phố Đà Nẵng cấp cho hộ ông Võ Văn L ngày 17/12/1996) cho hộ ông Võ Văn L.

(Có sơ đồ bản vẽ kèm theo)

Các bên đương sự được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục liên quan đến nhà đất theo quy định.

3. Về án phí:

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Án phí dân sự sơ thẩm ông Trần Văn T và bà Hoàng Thị Vân N phải chịu là 2.105.518 đồng.

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Án phí dân sự phúc thẩm ông Trần Văn T và bà Hoàng Thị Vân N phải chịu là 300.000 đồng, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0009524 ngày 22/01/2025 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận C, thành phố Đà Nẵng.

4. Về chi phí tố tụng:

- Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 4.000.000 đồng; chi phí đo đạc 7.082.212 đồng và chi phí thẩm định giá tài sản 7.000.000 đồng. Tổng cộng là 18.082.212 đồng ông Trần Văn T và bà Hoàng Thị Vân N phải chịu. Do ông Võ Văn L đã nộp tạm ứng số tiền trên (*đã nộp, đã chi*) nên ông Trần Văn T và bà Hoàng Thị Vân N có trách nhiệm hoàn trả lại cho ông Võ Văn L số tiền 18.082.212 đồng.

- Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ tại cấp phúc thẩm ông Trần Văn T và bà Hoàng Thị Vân N phải chịu là 2.000.000 đồng (*Đã nộp và chi xong*).

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

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, người phải thi hành án có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại 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:

- Các đương sự;
- TAND Khu vực 3, Đà Nẵng;
- Phòng THADS Khu vực 3;
- VKSND TP. Đà Nẵng;
- Lưu: Hồ sơ vụ án (1b), Tổ nghiệp vụ
- Văn phòng (1b).

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

(Đã ký và đóng dấu)

Vũ Việt Dũng