

Bản án số 90/2026/DS-PT

Ngày 03 – 4 – 2026

V/v “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ 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: Bà Trần Thị Thanh Mai

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Bé

Bà Mai Vương Thảo

Thư ký phiên tòa: Bà Đỗ Thị Thu Thảo - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng: Ông Lương Quốc Phòng – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 03-4-2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý 150/2025/TLPT-DS ngày 28-10-2025 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 199/2025/DS-ST ngày 13-9-2025 của Tòa án nhân dân khu vực 10 - Đà Nẵng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 425/2025/QĐ-PT ngày 22-12-2025 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông **Lê Thiện H**, sinh năm 1965, địa chỉ: Số F H, khối phố L, xã N, thành phố Đà Nẵng; có mặt.

- *Bị đơn:* Ông **Lê H1**, sinh năm 1959 và bà **Nguyễn Thị H2**, sinh năm 1963, cùng địa chỉ: Số A N, khối phố L, xã N, thành phố Đà Nẵng.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông Lê H1 và bà Nguyễn Thị H2: Ông Đoàn Hoàng L, sinh năm 1984; địa chỉ: G N, phường A, thành phố Đà Nẵng; theo Giấy uỷ quyền lập ngày 21-01-2026 tại Văn phòng C; có mặt.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của ông Lê H1: Ông Từ Văn Q; Luật sư thuộc Đoàn Luật sư thành phố Đ; địa chỉ: Công ty L1; 33 B, phường C, thành phố Đà Nẵng; có mặt.

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

1. Ông Lê Anh Q1, sinh năm 1999, địa chỉ: Số A N, khối phố L, xã N, thành phố Đà Nẵng; có mặt.

2. Công ty Cổ phần Đ, địa chỉ: Số E N, xã N, thành phố Đà Nẵng; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Lê H1, bà Nguyễn Thị H2 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Anh Q1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Bản án sơ thẩm, tóm tắt như sau:

** Nguyên đơn - ông Lê Thiện H trình bày tại đơn khởi kiện và quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án:*

Năm 2006 cha ông là Lê Thiện B tặng cho ông Lê Thiện H thửa đất số: 348, tờ bản đồ số 29, địa chỉ KP L, TT N, D, Quảng Nam. Diện tích 398,5 m² phía Đông giáp C, phía Nam giáp đường F, nay là đường H, phía Tây và phía Bắc giáp đất ông Lê T (cha ông Lê H1). Ông đã xây dựng ngôi nhà kiên cố năm 2006 và năm 2007 được UBND huyện D cấp giấy chứng nhận QSDĐ đứng tên ông, từ đó đến nay ông sử dụng thửa đất ổn định không có tranh chấp. Ranh giới phía Bắc giữa ông và ông Lê T là khoảng đất trống chỉ có tre, chuối và sinh lầy.

Đến năm 2023, ông Lê H1 nhận chuyển nhượng thửa đất số O21-06 từ bà Võ Trần Thị Thanh H3, sau đó ông chuyển nhượng cho vợ là bà Nguyễn Thị H2, bà H2 tiếp tục chuyển nhượng cho con là Lê Anh Q1. Năm 2023, khi gia đình ông Lê H1 xây dựng nhà cho con trai đã cố tình lấn chiếm sang đất (phía bắc ô đất) của ông H diện tích 12,4 m². Dù ông đã ngăn cản và UBND thị trấn lập biên bản vi phạm trật tự xây dựng, yêu cầu phá dỡ, nhưng phía ông H1 vẫn hoàn thiện công trình (nhà lắp ghép, cầu thang sắt 2 tầng) để kinh doanh. Nay ông H yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông H1 và bà H2 tháo dỡ toàn bộ tài sản trên thửa đất 348 tờ bản đồ 29 để trả lại đất 12,4m² đất lấn chiếm cho ông H, gồm: cầu thang bằng thép tiền chế 2 tầng có kết cấu trụ sắt, khung, dầm sắt, sàn đúc bê tông, mái lợp tôn, xà gồ sắt, nền lót gạch men, tường phía nam bằng khung sắt, vách tôn, tầng 1 có ốp nhựa.

** Bị đơn ông Lê H1 và bà Nguyễn Thị H2 thống nhất trình bày trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án:*

Nguồn gốc thửa đất 021-6, tờ bản đồ số QH14, diện tích 98,5m² tại khu phố chợ N, huyện D, tỉnh Quảng Nam là của cha ông là ông Lê T kê khai theo hồ sơ 299/TTg (thửa đất số 719, tờ bản đồ số 01, loại đất thổ cư, diện tích 848m²), sau đó ông H1 tiếp tục quản lý sử dụng làm hồ ngâm mây tre với diện tích 104m². Năm 2014, khi quy hoạch khu phố chợ N, Công ty cổ phần Đ không thu hồi, bồi thường cho gia đình ông mà tiến hành san lấp mặt bằng, quy hoạch, phân lô, bán đất nền, nay là thửa 021-6, tờ bản đồ số QH14, diện tích 98,5m² của bà Võ Trần Thị Thanh H3. Công ty Đ và ông Lê H1 thống nhất phương án bà Võ Trần Thị Thanh H3 chuyển nhượng lại thửa đất này cho ông Lê H1 tiếp tục sử dụng. Gia đình ông H1 quản lý sử dụng bao gồm cả phần diện tích đất tranh chấp từ trước đến nay, ông H không có ý kiến gì, cho đến gần đây mới tranh chấp. Trên phần diện tích tranh chấp hiện nay có cầu thang bằng thép tiền chế 2 tầng có kết cấu trụ sắt, khung, dầm sắt, sàn đúc bê tông, mái lợp tôn, xà gồ sắt,

nền lót gạch men, tường phía nam bằng khung sắt, vách tôn, tầng 1 có ốp nhựa là do ông Lê H1 và bà Nguyễn Thị H2 xây dựng để bán quán. Do đó, ông H1 không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lê Thiện H.

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê Anh Q1 trình bày trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án:*

Ông thống nhất lời trình bày của cha mẹ ông về nguồn gốc thửa đất. Sau khi ông Q1 được tặng cho thửa đất này thì ông đã xây nhà ở, phần xây dựng theo đúng diện tích ông được cấp giấy chứng nhận. Trong thời gian ông xây dựng nhà thì cha ông là ông Lê H1 xây dựng cầu thang bằng sắt tiền chế, đồ mè và lợp tôn trên phần mè bê tông sát nhà ông trên phạm vi đất 12,4 m² mà ông Lê Thiện H cho là của ông H. Trước đây ông chỉ nghe cha nói 12,4m² là phần đất của gia đình ông ở từ năm 2019 cho đến năm 2023. Khoảng thời gian đó ông không có ở địa phương nên không rõ tình hình. Nay ông không đồng ý với toàn bộ yêu cầu của ông H.

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Công ty cổ phần Đ trình bày trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án:*

Năm 2014, khi giải phóng mặt bằng, Công ty Đ đã không thực hiện thu hồi hay đền bù đối với thửa đất số 719 (hồ ngâm mây tre) của gia đình ông Lê Hảo . Thay vào đó, do có sự khiếu nại từ ông H1, Công ty đã dàn xếp để ông H1 nhận lại quyền sử dụng lô đất quy hoạch O21-6 (98,5m²) thông qua việc nhận chuyển nhượng lại từ bà Võ Trần Thị Thanh H3. Trong quá trình chỉnh trang đô thị, ông H và Công ty Đ đã thống nhất một phương án hoán đổi: ông H giao lại 5,8m² đất góc nhọn phía sau thửa 348 cho dự án, đổi lại Công ty bàn giao cho ông 5,8m² đất mặt tiền đường N để gộp vào thửa đất hiện có cho vuông vức. Việc thỏa thuận này có sự xác nhận của UBND thị trấn N. Do đó, công ty Đ nhận thấy, diện tích đất tranh chấp hiện nay ông Lê Thiện H tranh chấp nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp của ông Lê Thiện H. Đối với diện tích 12,4m² đất tranh chấp, đây là phần diện tích nằm giữa lô đất O21-6 của ông Lê H1 và thửa đất số 348, tờ bản đồ số 29 của ông Lê Thiện H.

** Bản án dân sự sơ thẩm số 199/2025/DS-ST ngày 13-9-2025 của Tòa án nhân dân khu vực 10 - Đà Nẵng đã quyết định:*

Căn cứ vào: Điểm a khoản 1 Điều 35; Điểm a, b khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 164 và Điều 165 Bộ Luật Dân sự năm 2015; Điều 4, Điều 25 và Điều 26 và Điều 31 Luật đất đai năm 2024; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu buộc ông Lê H1 và bà Nguyễn Thị H2 tháo dỡ nhà tiền chế bằng thép 2 tầng có kết cấu trụ sắt, khung, dầm sắt, sàn đúc bê tông, mái lợp tôn, xà gồ sắt, nền lót gạch men, tường phía nam bằng khung sắt, vách tôn, tầng 1 có ốp nhựa trên phần đất tranh chấp 12,4m²

2. Buộc ông Lê H1 và bà Nguyễn Thị H2 tháo dỡ cầu thang bằng thép tiền chế 2 tầng có kết cấu trụ sắt, khung, dầm sắt, sàn đúc bê tông, mái lợp tôn, xà gồ sắt, nền lót gạch men, tường phía nam bằng khung sắt, vách tôn, tầng 1 có ốp nhựa trên phần đất 12,4m² cụ thể có sơ đồ tọa độ như sau:

- + Phía Đông giáp hành lang đường N 1,41m
- + Phía Tây giáp đất ông Phạm T1 1,50 m
- + Phía Nam giáp đất ông Lê Thiện H 8,48m.
- + Phía Bắc giáp đất ông Lê Anh Q1 8,53m

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

** Đơn kháng cáo:*

Ngày 23-9-2025, bị đơn ông Lê H1, bà Nguyễn Thị H2 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Anh Q1 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm nói trên cùng nội dung cho rằng bản án sơ thẩm đã không xem xét đầy đủ và khách quan các tài liệu chứng cứ trong hồ sơ dẫn đến giải quyết vụ án thiếu căn cứ pháp luật, ảnh hưởng nghiêm trọng quyền lợi các ông bà, đề nghị Toà án cấp phúc thẩm xét xử theo hướng huỷ toàn bộ bản án sơ thẩm, bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

** Tại phiên xử bắt đầu phiên tòa phúc thẩm:*

Nguyên đơn ông Lê Thiện H, Người đại diện theo uỷ quyền của Bị đơn ông Lê H1, bà Nguyễn Thị H2 là ông Đoàn Hoàng L và Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Anh Q1 đã thống nhất thỏa thuận với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án và đề nghị Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật 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 nội dung vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự do nội dung thỏa thuận của họ là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, nội dung thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa và ý kiến của Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng; Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, Nguyên đơn ông Lê Thiện H, Người đại diện theo uỷ quyền của Bị đơn ông Lê H1, bà Nguyễn Thị H2 là ông Đoàn Hoàng L và Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Anh Q1 đã thống nhất thỏa thuận được các nội dung sau:

1. Ông Lê H1 và bà Nguyễn Thị H2 không phải tháo dỡ nhà tiền chế bằng thép 2 tầng có kết cấu trụ sắt, khung, dầm sắt, sàn đúc bê tông, mái lợp tôn, xà gồ sắt, nền lót gạch men, tường phía nam bằng khung sắt, vách tôn, tầng 1 có ốp nhựa trên phần đất tranh chấp 12,4 m²

2. Công nhận quyền sử dụng đất cho ông Lê Anh Q1 đối với diện tích đất 12,4 m² hiện đang thuộc thửa đất số 348, tờ bản đồ số 29, địa chỉ số F đường H, khối phố L, xã N, thành phố Đà Nẵng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 509798 ngày 16-7-2007 của Ủy ban nhân dân huyện D, tỉnh Quảng Nam (cũ) cấp cho ông Lê Thiện H; diện tích đất 12,4 m² đó có tứ cận như sau:

- Phía Đông giáp hành lang đường N;

- Phía Tây giáp đất ông Lê Hoàng Anh M (đã có thoả thuận chuyển nhượng cho ông Phạm T1)

- Phía Nam giáp đất ông Lê Thiện H.

- Phía Bắc giáp đất ông Lê Anh Q1.

(Có hồ sơ bản vẽ hệ tọa độ kèm theo bản án)

3. Ông Lê Anh Q1 có nghĩa vụ bồi trả cho ông Lê Thiện H số tiền là 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng); thời hạn thanh toán cuối cùng là ngày 03-7-2026.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

4. Sau khi thực hiện xong nghĩa vụ bồi trả cho ông Lê Thiện H thì ông Lê Anh Q1 được quyền liên hệ với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện việc đăng ký biến động/ nhập diện tích đất 12,4 m² nói trên vào thửa đất số 021-6, tờ bản đồ số QH14, địa chỉ số A đường N, khối phố L, xã N, thành phố Đà Nẵng theo quy định của pháp luật.

[2] Xét thấy những nội dung thoả thuận của các bên đương sự như trên là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội nên Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ Điều 300, Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự để sửa bản án sơ thẩm, công nhận sự thoả thuận của các đương sự.

[3] Mặc dù Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Cổ phần Đ không tham gia phiên toà nhưng có đơn đề nghị xét xử vắng mặt và kết quả sự thoả thuận của các đương sự trong vụ án là không ảnh hưởng gì đến quyền, lợi ích hợp pháp của Công ty Cổ phần Đ.

[4] Vấn đề về án phí và chi phí tố tụng:

Tại cấp sơ thẩm: Ông Lê H1 và bà Nguyễn Thị H2 phải chịu án phí dân sự và chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản. Tuy nhiên, do thuộc trường hợp người cao tuổi nên ông H1, bà H2 được miễn án phí.

Tại cấp phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên những người kháng cáo là ông Lê H1, bà Nguyễn Thị H2 và ông Lê Anh Q1 không phải chịu án phí. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ thì ông H1, bà H2 phải chịu do có Đơn yêu cầu Toà án xem xét, thẩm định tại chỗ.

[5] Các đề nghị của Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng tại phiên tòa hôm nay là phù hợp pháp luật nên Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Các Điều 148, 293, 300, 308, 313 của Bộ luật Tố tụng Dân sự;
- Điều 164 và Điều 165 Bộ Luật Dân sự năm 2015; Điều 4, Điều 25 và Điều 26 và Điều 31 Luật đất đai năm 2024;
- Nghị quyết 326/2016/UBNTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

I. Chấp nhận kháng cáo của ông Lê H1, bà Nguyễn Thị H2 và ông Lê Anh Q1;

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 199/2025/DS-ST ngày 13-9-2025 của Tòa án nhân dân khu vực 10 - Đà Nẵng :

Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm:

1. Ông Lê H1 và bà Nguyễn Thị H2 không phải tháo dỡ nhà tiền chế bằng thép 2 tầng có kết cấu trụ sắt, khung, dầm sắt, sàn đúc bê tông, mái lợp tôn, xà gồ sắt, nền lót gạch men, tường phía nam bằng khung sắt, vách tôn, tầng 1 có ốp nhựa trên phần đất tranh chấp 12,4 m²

2. Công nhận quyền sử dụng đất cho ông Lê Anh Q1 đối với diện tích đất 12,4 m² hiện đang thuộc thửa đất số 348, tờ bản đồ số 29, địa chỉ số F đường H, khối phố L, xã N, thành phố Đà Nẵng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 509798 ngày 16-7-2007 của Ủy ban nhân dân huyện D, tỉnh Quảng Nam (cũ) cấp cho ông Lê Thiện H; diện tích đất 12,4 m² đó có tứ cận như sau:

- Phía Đông giáp hành lang đường N;
- Phía Tây giáp đất ông Lê Hoàng Anh M (đã có thoả thuận chuyển nhượng cho ông Phạm T1)
- Phía Nam giáp đất ông Lê Thiện H.
- Phía Bắc giáp đất ông Lê Anh Q1.

(Có hồ sơ bản vẽ hệ tọa độ kèm theo bản án)

3. Ông Lê Anh Q1 có nghĩa vụ bồi trả cho ông Lê Thiện H số tiền là 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng); thời hạn thanh toán cuối cùng là ngày 03-7-2026.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

4. Sau khi thực hiện xong nghĩa vụ bồi trả cho ông Lê Thiện H thì ông Lê Anh Q1 được quyền liên hệ với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện việc đăng ký biến động/ nhập diện tích đất 12,4 m² nói trên vào thửa đất số 021-6, tờ bản đồ số QH14, địa chỉ số A đường N, khối phố L, xã N, thành phố Đà Nẵng theo quy định của pháp luật.

5. Án phí và chi phí tố tụng tại cấp sơ thẩm:

- Ông Lê H1 và bà Nguyễn Thị H2 được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

- H4 lại cho ông Lê Thiện H 1.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0012367 ngày 09-10-2024 của Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Duy Xuyên (nay là Thi hành án thành phố Đà Nẵng).

- Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Ông Lê H1 và bà Nguyễn Thị H2 phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông Lê Thiện H số tiền 17.800.000 đồng.

II. Án phí và chi phí tố tụng tại cấp phúc thẩm:

- Ông Lê H1, bà Nguyễn Thị H2 và ông Lê Anh Q1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

- Hoàn trả cho ông Lê Anh Quân S tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0003386 ngày 10-10-2025 của Thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng.

- Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Ông Lê H1 và bà Nguyễn Thị H2 phải chịu 2.700.000 đồng; đã nộp đủ.

III. 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:

- Các đương sự;
- VKSND Thành phố Đà Nẵng;
- THADS Thành phố Đà Nẵng;
- TAND KV10-ĐN
- ;- Phòng THADS KV10-ĐN;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

(Bản án bao gồm 09 trang)

Trần Thị Thanh Mai