

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH THÁI NGUYÊN**

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

Bản án số: 206/2025/DS-PT

Ngày 27/11/2025

V/v Tranh chấp về việc tháo dỡ,
di dời công trình trên đất

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH THÁI NGUYÊN

- Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Bà Lý Thị Thúy

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thế Doanh

Ông Hà Quang Huy

- Thư ký phiên toà: Bà Diệp Thu Trang

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên tham gia phiên toà:

Bà Dương Thị Hương Liên – Kiểm sát viên

Ngày 27 tháng 11 năm 2025, tại Hội trường xét xử, Toà án nhân dân tỉnh Thái Nguyên mở phiên toà xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 111/2025/DS-PT ngày 06/10/2025 về việc “*Tranh chấp về việc tháo dỡ, di dời công trình trên đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2025/DS-ST ngày 25/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Thái Nguyên bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 184/2025/QĐ-PT ngày 14 tháng 11 năm 2025 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Trần Thị L, sinh năm 1960, có mặt.

Nơi thường trú: Cụm 7, thôn TC, xã NT, huyện KĐ, tỉnh Hưng Yên (*nay là xã Hiệp Cường, tỉnh Hưng Yên*).

Nơi ở: Tổ 01, phường QT, tỉnh Thái Nguyên.

Bị đơn: Bà Lê Thị L1, sinh năm 1947, có mặt.

Địa chỉ: Tổ I, phường Đ, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên (*nay là tổ D, phường P, tỉnh Thái Nguyên*).

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Chị Nguyễn Thị T, sinh năm 1974, có mặt.

Địa chỉ: Tổ 9, phường Đồng Quang, TP Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên (nay là tổ 49, phường P, tỉnh Thái Nguyên).

Nơi ở: Tổ 10, phường Thịnh Đán, TP Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên (nay là phường QT, tỉnh Thái Nguyên).

2. Bà Võ Thị H, sinh năm 1945, vắng mặt.

Địa chỉ: Tổ I, phường Đ, TP ., tỉnh Thái Nguyên (nay là tổ D, phường P, tỉnh Thái Nguyên).

NỘI DUNG VỤ ÁN

**** Trong đơn khởi kiện, bản tự khai, các biên bản lấy lời khai và tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn trình bày:***

Nguồn gốc thửa đất số 18, tờ bản đồ số 10, tại tổ I, phường Đ, thành phố T bà nhận chuyển nhượng của bà Lê Thị Liên T1 tháng 10/2010. Vào khoảng cuối năm 2013 bà L1 đã tự ý xây nhà tạm trên thửa đất số 18, tờ bản đồ số 10, tại tổ I, phường Đ, thành phố T để ở và làm nhà kho. Bà đã được quản lý sử dụng và được xác lập quyền sử dụng đất theo Bản án số 07/2022/DSST ngày 29/3/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên. Tại phần quyết định của bản án trên về phân tài sản trên đất không xem xét giải quyết. Nay bản án trên đã có hiệu lực pháp luật, nhưng bà L1 vẫn chưa tháo dỡ công trình và bàn giao lại đất cho bà, gây khó khăn cho bà trong việc làm hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hơn nữa, bản án không giải quyết về phân tài sản trên đất do vậy không thể tiến hành tháo dỡ nhà của bà L1 để bà làm hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được.

Nay bà đề nghị Tòa án nhân dân Khu vực 1 – Thái Nguyên giải quyết buộc bà Lê Thị L1 phải tháo dỡ công trình xây dựng nhà cấp 4 bà L1 sử dụng làm nhà ở là 22,8m² và tháo dỡ phần nhà cấp 4 bà L1 sử dụng làm kho là 52,4m² tại thửa số 18, tờ bản đồ số 10, địa chỉ: Tổ I, phường Đ, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên để trả cho bà quản lý sử dụng thửa đất số 18 tờ bản đồ số 10, địa chỉ: Tổ I, phường Đ, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên.

**** Tại bản tự khai, các biên bản lấy lời khai và tại phiên tòa sơ thẩm bị đơn trình bày:***

Bà và bà Trần Thị L hiện nay đang tranh chấp thửa đất số 18, tờ bản đồ số 10, tại tổ I, phường Đ, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên có nguồn gốc do Hợp tác xã Nông nghiệp phường Đ giao cho bà quản lý sử dụng từ năm 1973. Năm 2010, bà được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đất trồng lúa. Sau đó, do ngập lụt

nên bà đắp vào để làm ao trồng rau muống. Năm 2008 bà có chuyển nhượng cho bà L 2 thửa đất là thửa 256 diện tích 73,1m² và thửa 179 diện tích 188,5m² tờ bản đồ số 10 đất nông nghiệp. Đối với thửa đất số 18, tờ bản đồ số 10, diện tích 183,8m² bà không chuyển nhượng cho bà L.

Năm 2020, bà L khởi kiện đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Thái Nguyên công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà L ký ngày 8/10/2010 (*gồm hợp đồng viết tay và Hợp đồng theo mẫu với diện tích 183,8m² tại thửa đất số 18 tờ bản đồ số 10 đất trồng lúa*) do UBND thành phố T cấp ngày 28/9/2010 cho bà và Hợp đồng có hiệu lực bà không nhất trí. Sau khi bản án có hiệu lực do không hiểu biết nên bà không làm đơn kháng cáo, sau đó bà cũng đến Tòa án nhân dân tỉnh Thái Nguyên đề nghị giải quyết lại và được hướng dẫn làm đơn đến Tòa án nhân dân cấp cao để làm thủ tục giám đốc thẩm. Bà cũng làm đơn gửi qua đường bưu điện, nhưng không rõ Tòa án cấp cao có nhận được đơn của bà không.

Nay bà L yêu cầu bà phải di dời, tháo dỡ 2 ngôi nhà xây tạm trên thửa đất số 18, tờ bản đồ số 10, địa chỉ: Tổ I, phường Đ, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên để trả đất cho bà L bà không nhất trí. Bà đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Do tuổi cao sức yếu, không đi lại được bà đề nghị Tòa án không triệu tập bà tham gia các phiên họp, hòa giải, xét xử của Tòa án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

1. *Chị Nguyễn Thị T trình bày:* Theo biên bản lấy lời khai ngày 18/12/2024 chị T có ý kiến trình bày như bà L1. Chị xác định bà L1 không chuyển nhượng thửa đất số 18, tờ bản đồ số 10, địa chỉ tại tổ I, phường Đ, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên cho bà L. Đề nghị Tòa án xem xét giải quyết đúng theo quy định của pháp luật.

2. Bà Võ Thị H trình bày tại biên bản làm việc ngày 18/12/2024 như sau:

Bà có quan hệ với bà L là hàng xóm, với bà L1 là họ hàng xa và cùng chung sống tại tổ dân phố. Việc bà L khởi kiện bà L1 bà chỉ nghe nói nhưng không rõ cụ thể nội dung thế nào. Đối với thửa đất hiện nay bà L và bà L1 đang tranh chấp, năm 2021 bà có đổi đất với bà L1 và đã xây một tường rào bằng gạch xi chiều dài 15,5m, cao 1,2m, dày 0,1m để ngăn không cho gà, chó vào đào bới. Nay bà L và bà L1 xảy ra tranh chấp, đối với tường rào bà đã xây bà không có ý kiến gì, nếu ai được quyền sử dụng đất và đề nghị tháo dỡ để trả lại đất bà sẽ tự nguyện tháo dỡ và không yêu cầu Tòa án giải quyết. Đồng thời, bà đề nghị Tòa án không triệu tập bà đến Tòa án và từ chối tham gia tố tụng.

Tại Bản án sơ thẩm số 25/2025/DS-ST ngày 25/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1-Thái Nguyên đã tuyên xử: Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 157, 158,

165, 166, 271 và 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 166, 169 của Bộ luật dân sự năm 2015; các điều 12, 166, 170 Luật Đất đai năm 2015; các Điều 11, 17, 26, 31, 236 Luật Đất đai năm 2024; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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 bà Trần Thị L về việc yêu cầu bà Lê Thị L1 phải tháo dỡ, di dời công trình, tài sản trên thửa đất số 18, tờ bản đồ số 10 tại phường Đ, thành phố T (nay là phường P), tỉnh Thái Nguyên).

2. Buộc bà Lê Thị L1 có trách nhiệm tháo dỡ, di dời các công trình, tài sản trên đất, trả lại hiện trạng thửa đất số 18 tờ bản đồ số 10 có tổng diện tích 183,8m² cho bà Trần Thị L quản lý, sử dụng. Cụ thể như sau:

+ 01 ngôi nhà xây tường, mái lợp tôn theo vị trí "8, 9, 10, 28, 29, 7-8" có tổng diện tích **35,0m²**: *nằm trong thửa đất số 18* theo vị trí "9, 10, 28, 29-9" có diện tích **32,1m²**; *nằm ngoài thửa đất 18* theo vị trí "B, 7, 8, 9-B" có diện tích **2,9m²**; 01 trần nhựa diện tích 32,1m²; Nền lát gạch 40x40 diện tích 32,1m²;

+ 01 nhà vách tôn, mái lợp tôn theo vị trí "10, 11, 12, 23, 24, 26, 27, 28-10" có tổng diện tích **63,4m²**: *nằm trong thửa đất 18* theo vị trí "10, 11, 12, 23, 24, 27, 28-10" có diện tích **61,0m²**; *nằm ngoài thửa đất 18* theo vị trí "24, 26, 27-24" có diện tích **2,4m²**; phần mái lợp tôn 61,0m²; phần nền láng bê tông 6m³; phần tường quay tôn 50m²;

+ 01 sân lợp mái tôn theo vị trí "6, 25, 26, 27, 28, 29, B-6" có tổng diện tích **13,9 m²**: *nằm trong thửa đất 18* theo vị trí "B, 27, 28, 29-B" diện tích **3,7m²**; *nằm ngoài thửa đất 18* theo vị trí "6, 25, 26, 27, B-6" có diện tích **10,2m²**.

Ngoài ra Bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Không đồng ý với bản án sơ thẩm, bị đơn kháng cáo đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2025/DS-ST ngày 25/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1-Thái Nguyên .

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn có ý kiến: Giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo. Yêu cầu HĐXX sửa phần quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2025/DS-ST ngày 25/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1-Thái Nguyên theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị L với lý do nội dung bản án sơ thẩm không đúng nội dung, tính chất vụ việc.

Nguyên đơn: Không có ý kiến gì khác đã trình bày tại giai đoạn xét xử sơ thẩm. Nhất trí với bản án sơ thẩm, không nhất trí với nội dung kháng cáo của bị đơn.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là chị Nguyễn Thị T: Giữ nguyên ý kiến đã trình bày tại giai đoạn xét xử sơ thẩm, đề nghị HĐXX chấp nhận theo ý kiến của bà L1.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Việc chấp hành pháp luật của người tiến hành tố tụng là đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: các đương sự thực hiện đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị HĐXX căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự. Không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bị đơn; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2025/DS-ST ngày 25/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1-Thái Nguyên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[I] Về thủ tục tố tụng:

[1]. Xét kháng cáo của bị đơn: làm trong thời hạn luật định là hợp lệ nên được xem xét theo trình tự, thủ tục phúc thẩm.

[2]. Về việc vắng mặt người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Võ Thị H, đã được Tòa án triệu tập hợp lệ tuy nhiên từ giai đoạn sơ thẩm bà H xác định không liên quan và từ chối tham gia tố tụng. HĐXX căn cứ vào Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

[III]. Về nội dung:

[2.1]. Xét nội dung kháng cáo của bị đơn về việc không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải tháo dỡ, di dời các công trình trên đất nằm trong tổng diện tích 183,8m² thuộc thửa đất số 18 tờ bản đồ số 10 địa chỉ tại phường Đ, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên (nay là phường P, tỉnh Thái Nguyên) của nguyên đơn là bà Trần Thị L đối với bị đơn là bà Lê Thị L1, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Tại Bản án số 07/2022/DSST ngày 29/03/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Thái Nguyên về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn bà Trần Thị L với bị đơn bà Lê Thị L1 đã quyết định: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị L: “Công nhận phần Hợp đồng thật trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do bà Trần Thị L và bà Lê Thị L1 ký kết ngày 08/10/2010 (gồm hợp đồng viết tay và hợp đồng theo mẫu) đối với 183,8m² đất tại

thửa đất số 18 tờ bản đồ số 10; loại đất trồng lúa, thời hạn sử dụng đến năm 2030 tọa lạc tại tổ I phường Đ, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên (nay là phường P, tỉnh Thái Nguyên) – có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 800190, mang tên người sử dụng là Lê Thị L1 do UBND thành phố T cấp ngày 28/9/2010 là hợp đồng có hiệu lực”. Về tài sản trên đất do bà L1 xây dựng gồm: 01 ngôi nhà xây tường, mái lợp tôn có diện tích 35,0 m²: nằm vào thửa đất số 18: là 32,1 m²; 01 nhà vách tôn, mái lợp tôn có diện tích 63,4m²: nằm vào thửa 18: 61,0 m²; 01 Sân lợp mái tôn có diện tích 13,9 m²: nằm vào thửa 18 3,7 m². Quá trình giải quyết vụ án bà L không yêu cầu giải quyết, tự thỏa thuận và hỗ trợ bà L1 thực hiện việc tháo dỡ, di dời các công trình trên đất nên Tòa án đã không xem xét giải quyết.

Sau khi xét xử sơ thẩm, các đương sự không kháng cáo đối với Bản án số 07/2022/DSST ngày 29/03/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Thái Nguyên và bản án có hiệu lực pháp luật.

Nay, bà L và bà L1 không tự thỏa thuận được việc tháo dỡ tài sản trên thửa đất số 18, tờ bản đồ số 10 và bà L1 vẫn đang quản lý sử dụng thửa đất và tài sản trên đất.

Quá trình giải quyết vụ án bà L1 xác định, tại biên bản xác minh thẩm định tại chỗ và định giá tài sản các công trình xây dựng trên đất bà xây dựng năm 2015, như vậy sau khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà L thì bà L1 đã tự ý xây nhà trên thửa đất đã chuyển nhượng cho bà L từ năm 2010.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà L1 cho rằng thửa đất số 18 bà không mua bán chuyển nhượng cho bà L nên bà không nhất trí trả đất và di dời các công trình do bà xây dựng trên đất theo đề nghị của của bà L. Xét thấy 02 ngôi nhà và một phần mái tôn xây dựng trên thửa đất bà L nhận chuyển nhượng của bà L1 và đã được Tòa án nhân dân thành phố Thái Nguyên công nhận giao dịch dân sự là hợp pháp. Việc bà L1 tự ý lấn chiếm và xây nhà trên thửa đất đã chuyển nhượng cho bà L đất là trái quy định pháp luật, xâm phạm đến quyền, lợi ích hợp pháp của chủ sở hữu. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ.

Tại Công văn số 335/UBND-ĐC về việc cung cấp thông tin tài liệu ngày 22/4/2025 của UBND phường Đ, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên xác định: Đối với công trình xây dựng trên đất của bà L1 gồm nhà xây tường, mái lợp tôn, nhà vách tôn và mái tôn có một phần nằm vào đất giao thông đề nghị bà L1 tháo dỡ công trình đã dựng lấn chiếm vào các thửa đất trên để trả lại hiện trạng thửa đất như trước khi lắp dựng. Xét thấy các tài sản, công trình này không thể tháo dỡ, tách rời vì vậy, cần buộc bà L1 tháo dỡ cả phần công trình đã dựng lấn chiếm vào đất giao thông như Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên là phù hợp.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử thấy Tòa án cấp sơ thẩm đã thu thập, đánh giá đầy đủ chứng cứ và chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị L là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật. Tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn bà Lê Thị L1 không cung cấp thêm được tài liệu, chứng cứ mới do đó kháng cáo của bị đơn là không có căn cứ để chấp nhận, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2025/DS-ST ngày 25/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1- Thái Nguyên.

[III]. Về án phí:

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, bị đơn là người cao tuổi nên Hội đồng xét xử miễn án phí dân sự phúc thẩm cho bị đơn.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Điều 26, Điều 38, Điều 148 và Điều 227, Điều 228, khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12 của 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.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bị đơn bà Lê Thị L1, giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 25/2025/DS-ST ngày 25/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1- Thái Nguyên.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bị đơn được miễn toàn bộ án phí dân sự phúc thẩm.

Các quyết định 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.

“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 thoả 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 7, 7a, 7b 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”

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

Nơi nhận:

- TAND khu vực 1;

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

- VKSND tỉnh Thái Nguyên;
- THADS khu vực 1;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ.

Lý Thị Thúy