

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 4 - ĐÀ NẴNG**

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

Bản án số: 63/2026/DS-ST

Ngày: 25/05/2026

*V/v “Tranh chấp yêu cầu tháo dỡ công
trình xây dựng trái phép trên đất”*

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 4 – TP. ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trương Thanh Phúc

Các Hội thẩm nhân dân: - Ông Cao Văn Truyện

- Bà Nguyễn Thị Thủy

Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Lê Mai Ly – Cán bộ Tòa án nhân dân khu vực 4 - Đà Nẵng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 4 - Đà Nẵng tham gia phiên tòa: Bà Dương Thị Phương Dung - Kiểm sát viên.

Ngày 25/05/2026 tại Trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 4 - Đà Nẵng xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 392/2025/TLST-DS ngày 10 tháng 11 năm 2025 về việc “*Tranh chấp yêu cầu tháo dỡ công trình xây dựng trái phép trên đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 71/2026/QĐXXST-DS ngày 07 tháng 04 năm 2026; Quyết định hoãn phiên tòa số: 72/2026/QĐST – DS ngày 24/04/2026; Quyết định hoãn phiên tòa số: 1013/2026/QĐST – DS ngày 12/05/2026 giữa các đương sự:

* **Nguyên đơn:** Ông Lê Chí H, sinh năm 1965 và bà Trần Thị Bồn E. Địa chỉ: A V, phường H, thành phố Đà Nẵng.

Người đại diện theo ủy quyền là bà Lê Thị N. Địa chỉ: K424 H L, phường T, thành phố Đà Nẵng (theo giấy ủy quyền ngày 14/11/2025). Có mặt

* **Bị đơn:** Ông Bùi M và bà Phan Thị T. Địa chỉ: Thôn Đ, xã B, thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt.

* **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:** Bà Phạm Thị L, sinh năm 1990. Địa chỉ: Thôn N, xã H, thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt

NHẬN THẤY:

*** Theo đơn khởi kiện đề ngày 20/10/2026 nguyên đơn ông Lê Chí H và bà Trần Thị Bồn E trình bày:**

Vào năm 2004 ông Lê Chí H và bà Trần Thị Bồn E có mua lại của ông Nguyễn Viết N1 thửa đất số 311, tờ bản đồ số 19 có diện tích 2000m² tọa lạc tại thôn Đ, xã H, huyện H Thành phố Đà Nẵng (nay là Thôn Đ, xã B, thành phố Đà Nẵng) sau đó ông Lê Chí H và bà Trần Thị Bồn E có chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn S 1000m², Chuyển

nhượng cho bà Trần Thị N2 500m² và chuyển nhượng cho bà Hà Thị Thu T1 300m² còn lại 200m² của ông Lê Chí H và bà Trần Thị Bồn E rào lại và trồng cây trên đất. Trong thời gian từ năm 2001 đến năm 2024 thì ông Lê Chí H bị bệnh nặng không thể đi lại được nên không lên thăm nom đất được và cho đến năm 2023 thì ông Lê Chí H được Ủy ban xã H cũ có thông báo cho ông Lê Chí H là đất của ông Lê Chí H đang có sự mua bán viết tay giữa ông Bùi M và bà Phan Thị T bán cho ông Võ Quang M1 và ông Bùi Minh B Phan Thị T là người cuối cùng viết giấy mua bán cho bà Phan Thị L1.

Khi biết được sự việc như vậy thì ông Lê Chí H tìm sổ gốc thì không thấy do bão lụt và chuyển nhà nên giấy chứng nhận của ông bị thất lạc nên ông Lê Chí H làm đơn xin cấp lại sổ nhưng do trên đất của ông có xây một ngôi nhà tạm do ông Bùi Minh X để bán nước cho nhà máy gạch ở gần đó. Hiện tại nhà tạm đang bỏ không, chính vì có ngôi nhà tạm nên văn phòng đăng ký đất đai xã B đề nghị ông Lê Chí H phá bỏ ngôi nhà mới cấp lại sổ mới vì đất là đất trồng cây lâu năm nên không thể được phép xây nhà. Ông Lê Chí H không phải là người trực tiếp xây ngôi nhà tạm trên đất mà là ông Bùi Minh X nên ông Lê Chí H đề nghị Tòa án khu vực 4 giải quyết cho ông Lê Chí H và bà Trần Thị Bồn E và buộc ông Bùi M và bà Phan Thị T phải tháo dỡ ngôi nhà tạm xây trái phép trên đất của ông Lê Chí H và bà Trần Thị Bồn E nếu ông bà Bùi M, Phan Thị T không chịu tháo dỡ thì đề nghị Tòa án cho ông Lê Chí H và bà Trần Thị Bồn E được tự tháo dỡ ngôi nhà xây trái phép như tôi đã trình bày để có cơ sở để đề nghị cho Văn phòng đăng ký đất đai khu vực 4 cấp lại sổ mới cho ông H.

** Quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Bùi M trình bày:*

Tôi mua đất của ông Nguyễn Việt N1 vào năm 2001, mua bán viết tay không qua công chứng, khi mua xong tôi xây một ngôi nhà cấp 4 để làm quán bán nước, tôi xây dựng không có xin phép. Đến năm 2019 thì tôi bán nhà và đất cho ông Đặng Ngọc H1, mua bán viết tay. Còn ông H1 bán đất và nhà cho ai thì tôi không biết, tôi nghe được thông tin là ông H1 bán cho ông H2 và ông H2 bán cho bà L1. Hiện nay, ai đang sử dụng và quản lý nhà dùng để bán nước thì tôi không biết. Đối với yêu cầu tháo dỡ nhà của nguyên đơn thì tôi không có ý kiến, không liên quan đến tôi, nhà đất tôi đã bán từ lâu rồi. Tôi không có yêu cầu gì đối với việc giải quyết vụ án

* Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 4 – Đà Nẵng phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, nguyên đơn đã chấp hành đúng những quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án, đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 4 – Đà Nẵng đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, phát biểu quan điểm của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 4 - Đà Nẵng theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa lần thứ hai hôm nay, bị đơn ông Bùi M, bà Phan Thị T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị L vắng mặt không có lý do. Do đó, HĐXX căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt ông Bùi M, bà Phan Thị T, bà Phạm Thị L.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì thấy:

Ông Lê Chí H và bà Trần Thị Bồn E được Ủy ban nhân dân huyện H, thành phố Đà Nẵng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BD 140688, số vào sổ cấp GCN: 613...QSDD/2792/QĐUB ngày 24/03/2004 đối với thửa đất số 311, tờ bản đồ số 19, diện tích 2000m², mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm, địa chỉ thửa đất: Xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng (nay là xã B, thành phố Đà Nẵng). Sau khi được cấp giấy chứng nhận thì:

Ngày 20/08/2024 ông H, bà E chuyển nhượng cho bà Hoàng Thị Thu T2 300m². Ngày 15/11/2024 bà Hoàng Thị Thu T2 được Ủy ban nhân dân huyện H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W483651, thửa đất số 351, tờ bản đồ 19, diện tích: 300m², mục đích sử dụng cây lâu năm.

Ngày 20/08/2004 ông H, bà E chuyển nhượng cho bà Trần Thị T3 phần diện tích 500m². Ngày 15/11/2004 bà Trần Thị T3 được Ủy ban nhân dân huyện H, thành phố Đà Nẵng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 483652, thửa đất số 350, tờ bản đồ số 19, diện tích 500m², mục đích sử dụng cây lâu năm.

Ngày 20/08/2004 ông H, bà em chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn S 1000m². Ngày 15/11/2004 ông Nguyễn Văn S được Ủy ban nhân dân huyện H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W483653, thửa đất số 349, tờ bản đồ 19, diện tích: 1000m², mục đích sử dụng cây lâu năm.

[3] Hiện nay ông Lê Chí H và bà Trần Thị Bồn E làm thủ tục xin cấp đổi lại giấy chứng nhận đối với phần diện tích còn lại 200m² của thửa đất số 311, tờ bản đồ số 19 loại đất trồng cây lâu năm, địa chỉ tại thôn Đ, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng (nay là xã B, thành phố Đà Nẵng) thì thấy hiện nay trên phần diện tích trên có một ngôi nhà xây dựng kiên cố bỏ hoang không có người trong coi dẫn đến ông H, bà E không thể xin cấp đổi giấy chứng nhận được. Theo vợ chồng ông H, bà E thì ngôi nhà trên không phải do vợ chồng ông xây dựng nên, vì bị bệnh nên từ năm 2021 vợ chồng ông không lên tại thửa đất trên.

Tại công văn số: 3057/CNHV – KTĐC ngày 17/07/2024 của Văn phòng Đ chi nhánh huyện H có đoạn “ Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện H tiếp nhận hồ sơ cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do mất của ông Lê Chí H, bà Trần Thị Bồn E đối với thửa đất số 311, tờ bản đồ số 19, diện tích 200m² đối với thửa đất số 311, tờ bản đồ số 19 loại đất trồng cây lâu năm, địa chỉ tại thôn Đ, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng. Qua kiểm tra, chi nhánh H có ý kiến như sau: Hiện trạng thực tế trên đất có xây dựng 1 ngôi nhà có kết cấu kiên cố, xây dựng nhà trên đất trồng cây lâu năm nên ông Lê Chí H,

bà Trần Thị Bồn E sử dụng đất không đúng mục đích sử dụng”.

[4] Về nguồn gốc của ngôi nhà được xây dựng trên đất của ông Lê Chí H, bà Trần Thị Bồn E thì thấy: Tại công văn số: 624/UBND – KT ngày 18/09/2025 của Ủy ban nhân dân xã B thì ngôi nhà trên được xây dựng từ năm 2001, năm 2001 ông Nguyễn Viết N1 có chuyển nhượng cho ông Bùi M 01 lô đất khoảng 100m², sau đó ông Bùi M xây dựng quán bán tạp hóa buôn bán trước nhà máy gạch.

Quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Bùi M trình bày ông M mua đất của ông Nguyễn Viết N1 vào năm 2001, mua bán viết tay không qua công chứng, khi mua xong thì ông M xây một ngôi nhà cấp 4 để làm quán bán nước, xây dựng không có xin phép. Đến năm 2019 thì ông M bán nhà và đất cho ông Đặng Ngọc H1, mua bán viết tay. Hiện nay ai đang quản lý, sử dụng ngôi nhà trên thì ông không biết và ông yêu cầu gì liên quan đến ngôi nhà trên.

[4] Hồ sơ pháp lý thể hiện diện tích đất 200m² tại thửa đất số 311, tờ bản đồ số 19 loại đất trồng cây lâu năm, địa chỉ tại thôn Đ, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng thuộc quyền sử dụng hợp pháp của vợ chồng ông H, bà E theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BĐ 140688, sổ vào sổ cấp GCN: 613...QSDĐ/2792/QĐUB ngày 24/03/2004.

Việc ông Bùi M và bà Phan Thị T mua bán viết giấy tay với ông Nguyễn Viết N1 sau đó tự ý xây dựng rồi hiện nay trình bày đã viết giấy tay bán cho người khác trong khi ông H, bà E là người được quyền sử dụng đất và không biết việc mua bán trên. Do đó, có căn cứ để tuyên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn tuyên buộc tháo dỡ ngôi nhà cấp 4 nói trên do xây dựng trái phép trên đất của ông H, bà E.

Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ và kết quả thẩm định giá tài sản thì thấy: Ngôi nhà trên có kết cấu nhà cấp 4, diện tích xây dựng 42,75m², móng đá học, tường xây gạch, trát vữa lãn vôi, mái lợp tôn, xà gồ sắt, cửa bằng sắt hai cánh + kính, cửa sổ cửa thoát hiểm bằng sắt, tường rào bằng lưới B40, trụ cổng bằng gạch, cánh cổng bằng sắt lưới B40, khóa trái bên ngoài, không có người ở. Theo chứng thư thẩm định giá số: 133/2026/0282/C ngày 02/03/2026 của Chi nhánh công ty cổ phần T4 – tại Đà Nẵng thì giá trị công trình xây dựng trên đất có giá là: 64.125.000 đồng.

[5] Về chi phí tố tụng:

- Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ số tiền 4.000.000 đồng theo phiếu thu số 79 ngày 02/12/2025; chi phí định giá số tiền: 7.000.000 đồng theo phiếu thu ngày 26/12/2025 của Chi nhánh công ty cổ phần T4 – tại Đà Nẵng. Tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày tự nguyện chịu (đã chi)

[8] Về án phí:

Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên án phí dân sự sơ thẩm: 300.000 đồng ông Bùi M và bà Phan Thị T phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, 147 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Áp dụng Điều 164, 169, 170, 267, 273 Bộ luật dân sự.

- Nghị quyết 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 yêu cầu khởi kiện về việc "*Tranh chấp yêu cầu tháo dỡ công trình xây dựng trái phép trên đất*" của nguyên đơn ông Lê Chí H và bà Trần Thị Bồn E đối với bị đơn ông Bùi M và bà Phan Thị Thanh

Xử:

Buộc ông Bùi M và bà Phan Thị T phải tháo dỡ công trình xây dựng trái phép trên phần diện tích 200m² đất của chủ sử dụng đất ông Lê Chí H và bà Trần Thị Bồn E tại thửa đất số 311, tờ bản đồ số 19, loại đất trồng cây lâu năm, địa chỉ tại thôn Đ, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng (nay là thôn Đ, xã B, thành phố Đà Nẵng) gồm: 01 ngôi nhà có kết cấu nhà cấp 4, diện tích xây dựng 42,75m², móng đá học, tường xây gạch, trát vữa lẫn vôi, mái lợp tôn, xà gồ sắt, cửa bằng sắt hai cánh + kính, cửa sổ cửa thoát hiểm bằng sắt, tường rào bằng lưới B40, trụ cổng bằng gạch, cánh cổng bằng sắt lưới B40, khóa trái bên ngoài.

2. Về chi phí tố tụng:

- Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ số tiền 4.000.000 đồng theo phiếu thu số 79 ngày 02/12/2025; chi phí định giá số tiền: 7.000.000 đồng theo phiếu thu ngày 26/12/2025 của Chi nhánh công ty cổ phần T4 – tại Đà Nẵng thì nguyên đơn ông Lê Chí H và bà Trần Thị Bồn E tự nguyện chịu.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Bùi M và bà Phan Thị T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 300.000 đồng. Hoàn trả lại cho ông Lê Chí H và bà Trần Thị Bồn E số tiền tạm ứng án phí dân sự 300.000 đồng đã nộp tại Thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng theo biên lai thu số: 0005094 ngày 07.11.2025.

4. Án xử công khai sơ thẩm, các đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, các đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

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:

- *Đương sự;*
- *Viện kiểm sát nhân dân khu vực 4 – Đà Nẵng;*
- *Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng;*
- *Thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng;*
- *Lưu hồ sơ vụ án.*

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

TRƯƠNG THANH PHÚC

