

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH THÁI NGUYÊN**

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

Bản án số: 44/2026/DS-PT
Ngày 26/3/2026
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất
và tài sản gắn liền với đất.

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

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH THÁI NGUYÊN

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hoàng Văn Giang

Các Thẩm phán: Ông Hoàng Anh Tuấn và bà Lý Thị Thúy.

Thư ký phiên tòa: Bà Lý Bích Ngọc - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Thái Nguyên.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên tham gia phiên tòa:
Bà Đỗ Thị Thu Thủy - Chức vụ: Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 3 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Thái Nguyên mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số **205/2025/TLPT-DS** ngày 01 tháng 12 năm 2025 về việc " Tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 88/2025/DS-ST ngày 29/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1- Thái Nguyên.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 15/2026/QĐXX-DS ngày 06 tháng 01 năm 2026 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Bà Dương Thị L, sinh năm 1950.

Địa chỉ: Tổ C, phường T, TP ., tỉnh Thái Nguyên (nay là tổ dân phố E, phường P, tỉnh Thái Nguyên).

(vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của bà L: Ông Nguyễn Xuân Đ sinh năm 1976.

Địa chỉ: Tổ I, thị trấn Đ, huyện C, tỉnh Bắc Kạn (nay là xã C, tỉnh Thái Nguyên).

(Có mặt)

- **Bị đơn:** Bà Trương Thị T, sinh năm 1949.

Địa chỉ: Xóm C, xã S, TP ., tỉnh Thái Nguyên (nay là tổ dân phố C, phường Q, tỉnh Thái Nguyên).

(Có mặt)

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Đỗ Quỳnh H, sinh năm 1998.

Địa chỉ: Tổ A, phường T, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên. (Nay là tổ C, phường P, tỉnh Thái Nguyên).

(Có mặt)

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Luật sư Phạm Ngọc A, Văn phòng L1 – Đoàn Luật sư tỉnh T.

(Có mặt)

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Đinh Thị G, sinh năm 1972.

Địa chỉ: Xóm B, xã P, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên (nay là xóm B, phường Q, tỉnh Thái Nguyên).

(Vắng mặt)

2. Bà Đinh Thị H1, sinh năm 1980.

Địa chỉ: Xóm S, xã S, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên (nay là xóm S, phường Q, tỉnh Thái Nguyên).

(Vắng mặt)

3. Ông Đinh Tiến H2, sinh năm 1974.

Địa chỉ: Tổ C, phường T, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên (nay là tổ dân phố E, phường P, tỉnh Thái Nguyên).

(Vắng mặt)

4. Bà Đinh Thị H3, sinh năm 1976.

Địa chỉ: Tổ I, thị trấn Đ, huyện C, tỉnh Bắc Kạn (nay là tổ I, xã C, tỉnh Thái Nguyên).

(Có mặt)

Người đại diện theo uỷ quyền của bà G, bà H1, ông H2, bà H3: Ông Nguyễn Xuân Đ, sinh năm 1976.

Địa chỉ: Tổ I, thị trấn Đ, huyện C, tỉnh Bắc Kạn (nay là tổ I, xã C, tỉnh Thái Nguyên).

(Có mặt)

5. Bà Bàn Thị Kim D, sinh năm 1990.

Địa chỉ: Xóm C, xã S, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên (nay là tổ dân phố C, phường Q, tỉnh Thái Nguyên).

(Vắng mặt)

Người đại diện theo uỷ quyền: Bà Đỗ Quỳnh H, sinh năm 1998.

Địa chỉ: Tổ A, phường T, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên. (Nay là tổ C, phường P, tỉnh Thái Nguyên).

(Có mặt)

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho bà D: Luật sư Phạm Ngọc A, Văn phòng L1 – Đoàn Luật sư tỉnh T.

(Có mặt)

6. Ông Bàn Quý H4, sinh năm 1946.

Địa chỉ: Xóm C, xã S, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên (nay là tổ dân phố C, phường Q, tỉnh Thái Nguyên).

(Vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền cho ông H4: Bà Đỗ Quỳnh H, sinh năm 1998.

Địa chỉ: Tổ A, phường T, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên. (Nay là tổ C, phường P, tỉnh Thái Nguyên).

(Có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo bản án sơ thẩm nguyên đơn trình bày:

Bà Dương Thị L được cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số: DQ281547 ngày 24/9/2024, diện tích 100m² thuộc tờ bản đồ số: 52, thửa đất số: 783; Loại đất: Đất ở tại nông thôn (ONT). Thời hạn sử dụng lâu dài; Hình thức sử dụng: sử dụng riêng tại xã S, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên. Nguồn gốc do nhận chuyển nhượng của chồng là ông Đinh Quang T1. Thửa đất này được gia đình bà L sử dụng ổn định lâu dài, không có tranh chấp. Đã được cấp giấy chứng nhận lần đầu năm 2004 với diện tích 100m² và được cấp đổi năm 2024 như đã nêu ở trên. Nay bà Dương Thị L muốn xây dựng và làm nhà trên thửa đất này, nhưng qua kiểm tra thực tế hiện trạng đất thì diện tích đất của thửa đất này không đủ như trong Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất do hộ liên kề là Trương Thị T đã xây dựng nhà kiên cố trên phần đất của bà Dương Thị L mà không có sự đồng ý của bà Dương Thị L. Sau khi xây dựng bà Trương Thị T cho con gái là bà Bàn Thị Kim D ở trên căn nhà đó. Hiện tại phần đất của bà Dương Thị L chiều rộng chỉ còn khoảng 05 mét thiếu so với thực tế khoảng 04 mét, bà D và bà T đã lấn chiếm đất của bà L diện tích 51,3m². Đề nghị Toà án nhân dân khu vực 1 - Thái Nguyên giải quyết buộc gia đình bà Trương Thị T, ông Bàn Quý H4 và chị Bàn Thị Kim D tháo dỡ công trình xây dựng và trả lại cho bà Dương Thị L diện tích đất lấn chiếm là 51,3m² tại thửa đất 783 tờ bản đồ số 52 xã S, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên (nay là phường Q, tỉnh Thái Nguyên) theo trích đo hiện trạng sử dụng đất ngày 17/6/2025.

Bị đơn bà Trương Thị T trình bày: Thửa đất số 192 tờ bản đồ số 54, diện tích 268m² đất thổ cư hiện nay bà Dương Thị L đang tranh chấp với bà nguồn gốc là của bà, ngày 25/9/2001 được UBND huyện P, tỉnh Thái Nguyên cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00682 mang tên bà Trương Thị Thu. Ngày 09/8/2004 bà có chuyển nhượng cho ông Đinh Quang T1 (chồng bà Dương Thị L) theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 96/CN diện tích chuyển nhượng 100m² (bao gồm cả đất ao và đất thổ cư, không rõ cụ thể từng loại đất chuyển nhượng là bao nhiêu m²), thửa đất 544 được tách ra từ thửa đất số 192, giáp với Văn phòng mỏ than K với giá chuyển nhượng 45.000.000 đồng. Từ khi chuyển nhượng hai bên không tranh chấp gì, gia đình ông T1 vẫn để nguyên hiện trạng chưa xây dựng

công trình gì, gia đình bà cũng không sử dụng diện tích đã chuyển nhượng cho ông T1. Năm 2008 bà xây ngôi nhà 3 tầng trên phần diện tích đất còn lại tại thửa 192 của bà, năm 2009 bà cho con gái là Bàn Thị Kim D ngôi nhà, diện tích đất ở 59,0m² và đất nuôi trồng thủy sản 163,0m². Hiện nay bà D đã được UBND huyện P, tỉnh Thái Nguyên cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sử dụng ổn định không tranh chấp với ai.

Tháng 9/2024 bà L được cán bộ xã cho biết chị D làm nhà chồng lên rồi. Bà và bà L cũng nói chuyện, bà có đề xuất lấy lại thửa đất đã bán cho bà L với giá 700.000.000 đồng với lý do đã làm nhà lên rồi và trách việc sút mẻ tình cảm chị em nhưng bà L không nhất trí và làm đơn khởi kiện. Tháng 9 năm 2024, bà L mang giấy chứng nhận quyền sử dụng của ông T1 đi làm lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không có cán bộ địa chính đến kiểm tra hiện trạng đất. Việc làm của bà L gây bức xúc cho bà và không mang tính khách quan.

Nay bà L khởi kiện buộc bà T trả lại 51,3m² và tháo dỡ nhà xây trên đất của bà L, bà T không nhất trí với lý do khi chuyển nhượng 100m² cho ông T1 đất có chiều dài 25m, chiều rộng 4m đủ diện tích đã chuyển nhượng. Bà T không nhất trí theo đề nghị của bà L, nhưng đề nghị được mua lại thửa đất đã bán cho ông T1 với giá 700.000.000 đồng để tránh việc mâu thuẫn chị em.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Người được ủy quyền của bà Đinh Thị G, bà Đinh Thị H1, ông Đinh Tiến H2, bà Đinh Thị H3 trình bày: Như lời khai của nguyên đơn.

2. Bà Bàn Thị Kim D trình bày: Bà là con gái của bà T và ông H4, diện tích đất hiện nay đang tranh chấp với bà L có nguồn gốc là của mẹ đẻ bà là Trương Thị T, năm 2008 bà T xây dựng 01 ngôi nhà 3 tầng, năm 2009 bà T cho bà ngôi nhà trên, năm 2015 bà được mẹ đẻ là bà Trương Thị Thu T2 đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà. Từ khi được cho ngôi nhà bà quản lý sử dụng ổn định từ năm 2009 đến nay không tranh chấp với ai. Nay bà L khởi kiện yêu cầu gia đình bà tháo dỡ nhà để trả lại đất cho bà L bà không nhất trí với yêu cầu của bà Dương Thị L với lý do bố mẹ chị chỉ bán đất cho bà Dương Thị L đất có chiều rộng 4m, chiều dài 25m, tổng diện tích 100m², trong đó có một phần là đất ao, một phần là đất thổ cư, diện tích cụ thể của từng loại đất chị không nắm được.

3. Ông Bàn Quý H4 trình bày: Bà Dương Thị L là chị họ, bà Trương Thị T là vợ của ông. Ông có cùng quan điểm như bà D và bà T đã trình bày. Ông không nhất trí phá dỡ công trình xây dựng và trả lại diện tích đất tranh chấp 51,3m² cho bà Dương Thị L.

4. Tại phiên tòa, bà Đỗ Quỳnh H là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Trương Thị T và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Bàn Quý H4, bà Bàn Thị Kim D đề nghị: Bà L chuyển nhượng lại toàn bộ thửa đất số 783 tờ bản đồ số 52 xã S cho bà T với giá 700.000.000 đồng, nếu bà L không nhất trí đề

ngợi Hội đồng xét xử giữ nguyên hiện trạng diện tích nhà và sân đã xây lấn chiếm 51,3m² cho gia đình bà T, ông H4 và bà D quản lý sử dụng và đề nghị được thanh toán bằng tiền giá trị toàn bộ diện tích đất lấn chiếm theo giá thị trường do Trung tâm T4 định giá là 8.400.000 đồng/1m².

Với nội dung nêu trên, tại bản án dân sự sơ thẩm số 88/2025/DS-ST ngày 29/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1- Thái Nguyên đã quyết định:

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Dương Thị L về tranh chấp quyền sử dụng đất đối với bà Trương Thị Thu .

2. Buộc bà Trương Thị T và bà Bàn Thị Kim D có trách nhiệm di chuyển đồ đạc, tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng trả cho Dương Thị L 51,3m² đất lấn chiếm có trị giá 430.920.000 (bốn trăm ba mươi triệu chín trăm hai mươi nghìn) đồng tại thửa đất số 783 tờ bản đồ số 52 xã S, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên (nay là phường Q, tỉnh Thái Nguyên), theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DQ 281547 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T cấp ngày 24/9/2024 mang tên bà Dương Thị L. Vị trí cụ thể như sau:

- Vị trí 1 là phần công trình xây dựng (nhà) có diện tích: 15,4m² theo sơ đồ c, d, e, k-c;

- Vị trí 2 là phần sân có diện tích: 35,9m² theo sơ đồ 1, 2, c, k, e, 9-1

(Có trích đo hiện trạng sử dụng đất kèm theo).

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 13/10/2025 bà Trương Thị T và chị Bàn Thị Kim D kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 88/2025/DS-ST ngày 29/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1- Thái Nguyên. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án dân sự sơ thẩm đã xét xử ngày 29/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1- Thái Nguyên. Không đồng ý di dời, tháo dỡ công trình xây dựng đã lấn chiếm.

Lý do kháng cáo:

Bà Trương Thị T cho rằng năm 2004 chuyển nhượng 100m² đất thuộc thửa số 554, tờ bản đồ số 54 các bên không đo đạc cắm mốc. Năm 2009 bà T xây nhà 03 tầng trên thửa 319, sau đó đã cho con gái là Bàn Thị Kim D sử dụng. Trong quá trình xây dựng đã lấn sang 51,3m² thuộc thửa số 554, tờ bản đồ số 54 của gia đình ông Đinh Quang T1, khi xây nhà vợ chồng bà L thường xuyên qua lại nhưng không có ý kiến gì. Ngôi nhà 03 tầng hiện nay do con gái bà đang quản lý, sinh sống là tài sản có giá trị lớn, con gái bà không có chỗ ở nào khác. Phần diện tích đất còn lại của bà Dương Thị L là 48,7m², thửa số 783, tờ bản đồ số 52 đủ điều kiện tách thửa.

Chị Bàn Thị Kim D cho rằng: Ngôi nhà 03 tầng do mẹ chị là bà T xây dựng trên phần đất còn lại tại thửa 192, tờ số 54 hiện nay. Bà T đã giao lại cho chị toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho chị quản lý. Đây là căn nhà

duy nhất của gia đình chị, ngoài căn nhà trên chị không còn nơi ở nào khác. Trong quá trình xây dựng, sử dụng từ năm 2008 đến nay, gia đình ông T1 và bà L biết nhưng không phản đối, đồng nghĩa với việc đã mặc nhiên thừa nhận hiện trạng. Diện tích đất còn lại của bà Dương Thị L là 48,7m², thửa số 783, tờ bản đồ số 52 đủ điều kiện tách thửa.

Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án số 02/2026/QĐ-SCBSBA ngày 08/01/2016. Tại dòng thứ 18 từ trên xuống, trang 11 của bản án đã ghi: “....2. Buộc bà Trương Thị T và bà Bàn Thị Kim D có trách nhiệm....”

Nay sửa chữa, bổ sung như sau: “....2. Buộc bà Trương Thị T, ông Bàn Quý H4 và bà Bàn Thị Kim D có trách nhiệm....”

Ngoài ra Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án còn sửa chữa bổ sung vào cuối mục 3. Về lãi suất phát sinh chậm trả chi phí tố tụng.

Tại phiên toà phúc thẩm người được ủy quyền của bị đơn bà Trương Thị T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Bàn Thị Kim D giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Ý kiến của người được ủy quyền của nguyên đơn bà Dương Thị L: Không đồng ý với kháng cáo của bà Trương Thị T và chị Bàn Thị Kim D. Đề nghị giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

Ý kiến của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn bà Trương Thị T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Bàn Thị Kim D: Đối với diện tích 15,4m² bà T đã xây nhà lấn vào đất của bà L, đề nghị được trả bằng tiền. Bà T có nghĩa vụ trả lại diện tích 35,9m² đã làm sân cho bà L.

Quan điểm của Kiểm sát viên tại phiên toà: Trong quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý vụ án cho đến trước khi nghị án Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đầy đủ các quy định của pháp luật tố tụng dân sự; Các đương sự chấp hành đúng các quy định của pháp luật.

Về nội dung: Căn cứ khoản 1 Điều 308, Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự, Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30 tháng 12 năm 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. Đề nghị Hội đồng xét xử: Không chấp nhận kháng cáo của bà Trương Thị T và chị Bàn Thị Kim D. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 88/2025/DS-ST ngày 29/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1- Thái Nguyên.

Về án phí phúc thẩm: Đề nghị miễn án phí dân sự phúc thẩm cho bà Trương Thị Thu. Buộc chị Bàn Thị Kim D phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên toà, kết quả tranh tụng tại phiên toà. Hội đồng xét xử nhận định.

[1] Đơn kháng cáo của bị đơn bà Trương Thị T và của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Bàn Thị Kim D làm trong thời hạn luật định. Bà Trương Thị T được miễn nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm, chị Bàn Thị Kim T3 nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo quy định. Đủ điều kiện để được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

[2.1] Về nguồn gốc đất: Vợ chồng bà Trương Thị T và ông Bàn Quý H4 có diện tích 268m² ONT thửa đất số 192, tờ bản đồ số 54. Ngày 09/8/2004 chuyển nhượng 100m² đất thổ cư cho ông Đinh Quang T1 (chồng của bà L). Ông T1 đã được UBND huyện P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 372277 ngày 06/9/2004 đối với diện tích 100m² đất thổ cư, thửa số 544, tờ bản đồ số 54. Diện tích đất này là tài sản chung của ông T1 và bà L. Ngày 28/2/2024 Ông Đinh Quang T1 chết, không để lại di chúc. Ngày 07/8/2024 các đồng thừa kế của ông Đinh Quang T1 gồm có: chị Đinh Thị G; anh Đinh Tiến H2; chị Đinh Thị H3; chị Đinh Thị H1 là con của ông T1 đã từ chối nhận di sản thừa kế là quyền sử dụng đất của ông T1. Bà Dương Thị L là vợ ông T1 đã khai nhận thừa kế và đã được chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Thành phố T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DQ 281547 ngày 24/9/2024 đối với thửa đất 783, tờ bản đồ số 52, diện tích 100m² loại đất ở nông thôn (ONT). (Theo biên bản chỉnh lý thửa đất số 544, tờ bản đồ số 54 sang thửa đất số 783, tờ bản đồ số 52 của chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T ngày 10/9/2004).

[2.2] Quá trình sử dụng: Sau khi nhận chuyển nhượng ông T1 và bà L chưa có nhu cầu sử dụng, vẫn để đất trống. Năm 2024 gia đình bà Dương Thị L đến phát dọn để chuẩn bị xây dựng nhà ở, kiểm tra hiện trạng thửa đất phát hiện thửa đất đã bị hộ liền kề là bà Trương Thị T (Là người bán đất cho ông T1 năm 2004) đã xây nhà và làm sân, lấn chiếm một phần vào diện tích đất của gia đình bà. Do quyền và lợi ích của mình bị xâm phạm, bà L khởi kiện vụ án để yêu cầu được bảo vệ quyền và lợi ích của mình là đúng pháp luật.

[2.3] Kết quả thẩm định theo Trích đo hiện trạng sử dụng đất đo vẽ tháng 6/2025 của Văn phòng tư vấn các thủ tục đất đai –HCG chi nhánh công ty TNHH T5 thể hiện. Nhà 03 tầng được xây dựng trên 03 thửa đất. Trong đó tại thửa đất số 783, tờ bản đồ số 52, diện tích 100m² đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Dương thị L có: Phần lấn chiếm vị trí 1 là công trình xây (Nhà) là 15,4m²; Vị trí 2 là phần sân có diện tích 35,9m².

[3] Với những tài liệu có trong hồ sơ vụ án còn cho thấy: Bà Trương Thị T có 268m² đất thổ cư, thửa số 192, tờ bản đồ số 54 và 163m² đất nuôi trồng thủy sản, thửa số 188, tờ bản đồ số 54 đã được cấp GCNQSDĐ.

[3.1] Năm 2004 bà Trương Thị T chuyển nhượng cho ông Đinh Quang T1 100m² đất thổ cư tại thửa số 192, tờ bản đồ số 54, ông T1 đã được cấp Giấy chứng

nhận quyền sử dụng đối với diện tích đã nhận chuyển nhượng thành thửa 544, tờ bản đồ số 54.

[3.2] Năm 2010 bà Trương Thị T đã xin tách thửa số 192, tờ bản đồ số 54 để chuyển nhượng quyền sử dụng đất, được cơ quan quản lý nhà nước chấp nhận tách diện tích 168m², loại đất ONT tại thửa số 192, tờ bản đồ số 54 thành 02 thửa số 631, diện tích 59m² loại đất ONT và 632, diện tích 109m² loại đất ONT.

[3.3] Ngày 19/5/2010 bà Trương Thị T và ông Bàn Quý H4 đã chuyển nhượng 59m², loại đất ONT, thửa số 631, tờ bản đồ số 54 cho bà Nguyễn Thị N. Ngày 12/8/2010 bà Nguyễn Thị N đã được UBND huyện P cấp GCNQSDĐ số BB 343692 đối với diện tích 59m², loại đất ONT, thửa số 631, tờ bản đồ số 54.

[3.4] Ngày 25/8/2015 bà Trương Thị T và ông Bàn Quý H4 cho tặng chị Bàn Thị Kim D 163m² đất nuôi trồng thủy sản tại thửa số 188, tờ bản đồ số 54.

[3.5] Ngày 23/11/2016 bà Nguyễn Thị N đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 59m², loại đất ONT, thửa số 631, tờ bản đồ số 54 và tài sản trên đất là nhà 03 tầng, diện tích sàn 177m² cho bà Bàn Thị Kim D (con gái bà T).

[4.] Bà Trương Thị T và người được uỷ quyền khai nhận: Ngày 09/8/2004 bà T chuyển nhượng cho ông T1 01 ô đất có chiều dài 25m, chiều rộng 4m, diện tích 100m² là không đúng, không phù hợp với Hợp đồng chuyển nhượng ngày 09/8/2004 và trích lục bản đồ, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp cho ông T1 (Nay là bà L).

Năm 2008, gia đình bà Trương Thị Thu X ngôi nhà 3 tầng và làm sân được xây phần lớn trên diện tích đất nuôi trồng thủy sản tại thửa số 188 (nay là thửa 315) đã cho tặng chị Bàn Thị Kim D năm 2015 và một phần vào diện tích đất thổ cư tại thửa đất số 544 (Nay là thửa 783) của bà Dương Thị L.

[5] Với những chứng cứ đã nêu có thể thấy: Bà T và ông H4 xây ngôi nhà 3 tầng và làm sân để sử dụng đã xây trên đất của người khác (lấn chiếm) và xây dựng trên đất nuôi trồng thủy sản (đất nông nghiệp) khi chưa chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở là không đúng pháp luật.

Bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Dương Thị L. Buộc bị đơn bà Trương Thị T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bàn Quý H4, chị Bàn Thị Kim D phải tháo dỡ, di dời toàn bộ công trình trên đất tại thửa số 544 (Nay là thửa 783) và trả lại quyền sử dụng đất đã lấn chiếm để xây nhà vào diện tích đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Đinh Quang T1 nay là bà Dương Thị L cho bà Dương Thị L để quản lý và sử dụng là phù hợp và đúng pháp luật.

[6] Xét kháng cáo:

Bà Trương Thị T và chị Bàn Thị Kim D kháng cáo cho rằng việc xây nhà từ năm 2008 đến nay đã nhiều năm, năm 2009 bà T đã cho chị D nhà và đất. Đồng thời cho rằng, ngôi nhà đã xây có giá trị lớn và là ngôi nhà duy nhất của chị D dùng để ở. Phần diện tích đất còn lại của bà Dương Thị L là 48,7m², thửa số 783,

tờ bản đồ số 52 đủ điều kiện tách thửa.

Với các tài liệu có trong hồ sơ vụ án cho thấy. Chị D còn có nhà và đất tại thửa số 631, tờ bản đồ số 54, diện tích 59m² đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB343692 ngày 12/8/2010, nguồn gốc do nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị N ngày 23/11/2016. Nguyên đơn không đồng ý với đề nghị được tách thửa của bị đơn và người liên quan, việc tách thửa không đáp ứng được mục đích, nhu cầu sử dụng đất của người sử dụng đất (nguyên đơn). Ngôi nhà 3 tầng và diện tích đã làm sân để sử dụng được xây trên 02 thửa đất khác nhau, mục đích sử dụng đất cũng khác nhau. Một phần là đất thổ cư của thửa số 544 (Nay là thửa 783) đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Dương Thị L và phần lớn là đất nuôi trồng thủy sản (đất nông nghiệp) của thửa số thửa số 188 (nay là thửa 315) đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của chị Bàn Thị Kim D. Do vậy, việc tách thửa đất và hợp thửa đất không đúng quy định tại Điều 220 Luật đất đai 2024.

Việc lấn chiếm đất và sử dụng để xây nhà, làm sân vào phần đất của bà L đã làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền sử dụng đất hợp pháp của người sử dụng đất là bà L được pháp luật bảo vệ.

Theo quy định tại khoản 5 Điều 166 Luật đất đai 2013.

“ Quyền chung của người sử dụng đất

.....

5. Được Nhà nước bảo hộ khi người khác xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp về đất đai của mình.... ”

Tại cấp phúc thẩm, người kháng cáo là bà Trương Thị T và chị Bàn Thị Kim D không xuất trình thêm bất cứ tài liệu gì để chứng minh cho kháng cáo của mình là có căn cứ và hợp pháp.

[7] Từ những nhận định trên, không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của bà Trương Thị T và chị Bàn Thị Kim D. Cần giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm số 88/2025/DS-ST ngày 29/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1- Thái Nguyên là phù hợp và đúng pháp luật.

[8] Về án phí: Kháng cáo của bà Trương Thị T và chị Bàn Thị Kim D không được Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận. Bà Trương Thị T là người cao tuổi được miễn án phí theo quy định. Do vậy, cần miễn án phí phúc thẩm đối với bà Trương Thị Thu . Buộc chị Bàn Thị Kim D phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

[9] Quan điểm của luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn bà Trương Thị T và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Bàn Thị Kim D không phù hợp với thực tế.

[10] Quan điểm của kiểm sát viên tại phiên toà là có căn cứ, phù hợp với thực tế và đúng pháp luật cần được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308; Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30 tháng 12 năm 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. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Trương Thị T và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Bàn Thị Kim D.

2. Giữ nguyên bản án số 88/2025/DS-ST ngày 29/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1- Thái Nguyên.

3. Về án phí:

3.1 Miễn án phí dân sự phúc thẩm đối với bà Trương Thị T (Là người cao tuổi).

3.2 Chị Bàn Thị Kim D phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm. Được trừ vào số tiền 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0001781 ngày 24/10/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Thái Nguyên.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Hoàng Anh Tuấn- Lý Thị Thúy

Hoàng Văn Giang