

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH PHÚ THỌ**

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

Bản án số: 77/2025/DS-PT

Ngày 25 - 7 - 2025

*“V/v tranh chấp quyền sử dụng đất,
yêu cầu tháo dỡ công trình xây dựng
trái phép trên đất lâm nghiệp”*

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH PHÚ THỌ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông Vũ Văn Mạnh

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Mỹ Hạnh;

Bà Nguyễn Thị Thu Hiền.

- Thư ký phiên toà: Ông Đường Thái Sơn - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Phú Thọ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ tham gia phiên toà: Bà Hoàng Thị Tuyết - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 7 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 42/2024/TLPT-DS ngày 10 tháng 6 năm 2024, về việc *“Tranh chấp quyền sử dụng đất yêu cầu tháo dỡ công trình xây dựng trái phép trên đất lâm nghiệp”*. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2024/DS-ST ngày 31 - 01 - 2024 của Tòa án nhân dân huyện Tam Dương bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 79/2024/QĐXX-PT ngày 5 tháng 7 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Dương Văn M, sinh năm 1974; địa chỉ: Số nhà A, ngõ F, đường M, phường L, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc (Nay là Số nhà A, ngõ F, đường M, phường V, tỉnh Phú Thọ).

Người đại diện theo ủy quyền của ông Dương Văn M (Theo văn bản ủy quyền ngày 19/7/2023): Anh Phạm Văn K, sinh năm 1996; địa chỉ: Số C, đường N, phường L, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc (Nay là Số C, đường N, phường V, tỉnh Phú Thọ (Có mặt).

- Bị đơn: Ông Phùng Quang K1, sinh năm 1983; địa chỉ: Thôn C, xã H, huyện T, tỉnh Vĩnh Phúc (Nay là thôn C, xã T, tỉnh Phú Thọ), (Có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông Phùng Quang K1 (Theo văn bản ủy quyền ngày 16/7/2020): Ông Phùng Đức K2, sinh năm 1974; địa chỉ: Tổ dân

phố G, thị trấn H, huyện T, tỉnh Vĩnh Phúc (Nay là thôn C, xã T, tỉnh Phú Thọ) (Có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Triệu Việt H, sinh năm 1974; địa chỉ: Số nhà A, ngõ F, đường M, phường L, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc (Nay là Số nhà A, ngõ F, đường M, phường V, tỉnh Phú Thọ).

Người đại diện theo ủy quyền của bà Triệu Việt H (Theo văn bản ủy quyền ngày 19/7/2023): Anh Phạm Văn K, sinh năm 1996; địa chỉ: Số C, đường N, phường L, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc (Nay là Số C, đường N, phường V, tỉnh Phú Thọ (Có mặt).

2. Ông Phùng Đức K2, sinh năm 1974; địa chỉ: Tổ dân phố G, thị trấn H, huyện T, tỉnh Vĩnh Phúc (Nay là Tổ dân phố G, xã T, tỉnh Phú Thọ (Có mặt).

Do có kháng cáo của bị đơn ông Phùng Quang K1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện đề ngày 05 tháng 5 năm 2020, đơn bổ sung đơn khởi kiện ngày 15/10/2020, những lời khai tiếp theo và tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn ông Dương Văn M, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Triệu Việt H, người đại diện theo ủy quyền của ông Dương Văn M, bà Triệu Việt H là anh Phạm Văn K và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Dương Văn M là bà Tạ Thị M1 thống nhất trình bày:

Ông Dương Văn M và bà Triệu Việt H có quyền sử dụng hợp pháp thửa đất số 251, tờ bản đồ số 18, diện tích 10.000m², địa chỉ tại: Thôn C, xã Đ, huyện T, tỉnh Vĩnh Phúc (Nay là thôn C, xã T, tỉnh Phú Thọ) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 888568; Sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH 000189/QSDĐ/5036/QĐ-UBND do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 02/11/2010 mang tên Hộ ông Dương Văn M và vợ là bà Triệu Việt H. Ngày 27/7/2018, Văn phòng Đ1 - Chi nhánh T5 đã chỉnh lý thửa đất được đo đạc lại theo bản đồ hệ tọa độ VN 2000 là thửa đất số 357, tờ bản đồ số 18, diện tích 10.496,7m².

Do không có nhu cầu sử dụng thửa đất trên, ngày 28/4/2016 gia đình ông M đã cho ông Phùng Đức K2 thuê toàn bộ diện tích 10.000m² và được lập thành Hợp đồng thuê đất với thời hạn thuê là 03 năm từ ngày 01/5/2016 đến hết ngày 01/5/2019, giá thuê đất là 30.000.000đồng/năm. Ông K2 đã nhờ em trai là ông Phùng Quang K1 đứng ra ký kết hợp đồng với vợ chồng ông M, bà H. Hợp đồng được hai bên ký kết và có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã Đ. Khi ký kết hợp đồng, bà H bận đi công tác nên không có mặt để ký hợp đồng nhưng bà H có biết việc cho thuê đất và việc ký kết hợp đồng thuê đất, bà H đồng ý và không có ý kiến gì. Ông K1 và ông K2 đã thanh toán trả cho ông M đủ số tiền thuê đất là 90.000.000đồng. Đến giữa năm 2018, gia đình ông M có nhu cầu chuyển nhượng thửa đất trên nên ngày 29/7/2018 hai bên thỏa thuận tự nguyện thống nhất lập Hợp đồng hủy Hợp đồng thuê đất ngày 28/4/2016, có xác nhận của Ủy

ban nhân dân xã Đ (nay là xã T, tỉnh Phú Thọ). Theo đó, ông K2, ông K1 đồng ý trả lại toàn bộ nguyên trạng mặt bằng thửa đất trước thời hạn mà không phạt hợp đồng để vợ chồng ông M, bà H thực hiện thủ tục chuyển nhượng thửa đất. Hai bên cũng thỏa thuận rằng sau khi vợ chồng ông M, bà H chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất trên nếu ông K2, ông K1 có nhu cầu tiếp tục thuê đất thì ông K2, ông K1 sẽ ký kết hợp đồng thuê đất với chủ sử dụng mới của thửa đất. Mặc dù hai bên đã thỏa thuận như vậy nhưng đến hết thời hạn hợp đồng thuê đất ngày 28/4/2016, ông K2, ông K1 không bàn giao mặt bằng thửa đất. Ông K1, ông K2 còn cho ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị Đ ở thị trấn H, huyện T sử dụng một phần diện tích đất thuê của ông M, bà H để máy móc, vật liệu xây dựng làm lán trên đất để sản xuất gạch mà không được sự đồng ý của ông M, bà H. Quá trình giải quyết vụ án, ông B, bà Đ đã di dời toàn bộ các tài sản trên đất, nay không còn gì. Hiện nay, tại phía Bắc của thửa đất giáp với đường tỉnh lộ 310, ông K2, ông K1 đã xây dựng 01 nhà vệ sinh tường xây gạch, nền lát gạch men; 01 nhà bếp tường xây gạch, nền lát gạch men; 01 nhà ở công nhân mái lợp tôn xộp, tường xây gạch, mặt ngoài tường ốp tôn; 01 dãy nhà tường xây gạch, mặt ngoài tường ốp tôn, mái lợp tôn, các công trình trên đều có một phần xây vào diện tích đất lâm nghiệp của ông M, bà H. Tại phía Đông của thửa đất có tường gạch xi do ông M, bà H xây dựng vào đầu năm 2023 để chống sạt lở đất.

Tại phiên tòa, ông K2 người đại diện theo ủy quyền của ông Phùng Quang K1 đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan xác định toàn bộ các tài sản xây dựng trên diện tích đất lâm nghiệp theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 14/11/2023 là do ông K1 xây dựng trên phần diện tích đất của ông K2 mua của ông Nguyễn Văn T ở thôn C, xã Đ, huyện T.

Nay ông Dương Văn M, bà Triệu Việt H yêu cầu ông Phùng Quang K1 phải tháo dỡ các phần công trình xây dựng trái phép trên diện tích đất lâm nghiệp của ông Dương Văn M, bà Triệu Việt H theo sơ đồ đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 14/11/2023 để hoàn trả đất cho ông M, bà H.

Đối với ông B, bà Đ đã di dời toàn bộ các tài sản trên diện tích đất lâm nghiệp của ông M, bà H, nay ông M, bà H không yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông B, bà Đ phải tháo dỡ, di dời các tài sản đã xây dựng trên đất để trả lại diện tích đất lâm nghiệp cho ông M, bà H và không đưa ông B, bà Đ vào tham gia tố tụng trọng vụ án này.

Bị đơn ông Phùng Quang K1 và người đại diện theo ủy quyền của ông Phùng Quang K1, đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Phùng Đức K2 thống nhất trình bày:

Ông xác nhận về thời gian ký kết hợp đồng thuê đất, thời hạn thuê đất, giá thuê đất, số tiền ông và ông K1 đã trả cho vợ chồng ông M, bà H như ông M, bà H, người đại diện theo ủy quyền của ông M, bà H và người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho ông M đã trình bày là đúng.

Sau khi hai bên ký kết hợp đồng thuê đất, ông và ông K1 đã để vật liệu xây dựng gồm có cát, sỏi, gạch không nung để trên diện tích đất thuê. Quá trình sử dụng đất thuê, ngoài để các vật liệu xây dựng, ông có dựng tạm 30m² cột sắt,

lợp tôn (Lán tạm) để ở tạm trông coi vật liệu xây dựng máy móc, xe cộ. Đến tháng 4/2019, các công trình trên đã bị cháy và không còn khả năng sử dụng. Ông xác nhận trong quá trình ông, ông K1 thuê đất của ông M, bà H, thì ông có cho vợ chồng ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị Đ mượn một phần diện tích ông K1, ông đã thuê của ông M, bà H để vợ chồng ông B, bà Đ lấy mặt bằng làm gạch xi. Tuy nhiên, cho đến nay vợ chồng ông B, bà Đ đã tháo dỡ, di dời toàn bộ các công trình nhà xưởng, máy móc trang thiết bị, nguyên vật liệu khỏi diện tích đất mượn của ông, nay không có liên quan gì đến tranh chấp giữa ông M, bà H và ông K1, ông. Vì vậy, ông K1 và ông không có yêu cầu, đề nghị gì đối với ông B, bà Đ và đề nghị Tòa án không đưa ông B, bà Đ tham gia tố tụng trong vụ án này. Do ông Dương Văn M chuyển nhượng quyền sử dụng cho ông B1, bà T1 nên ông K1, ông tiếp tục phải ký hợp đồng thuê đất đối với ông B1, bà T1. Giữa ông B1, bà T1 và ông M có ký kết hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất ông đã thuê hay không, thì ông không rõ. Tuy nhiên, khi ký kết hợp đồng thuê đất với chủ đất mới, ông M có biết việc ký kết hợp đồng thuê đất trên và không có ý kiến gì. Đối với hợp đồng thuê đất ký với ông B1, bà T1, ông, ông K1 được giữ 01 bản của hợp đồng nhưng đã bị thất lạc, nay không còn. Sau đó, ông K1, ông tiếp tục sử dụng diện tích đất thuê với mục đích là để các vật liệu xây dựng cho đến khi hết hạn hợp đồng là ngày 01/5/2019. Khi hết hạn hợp đồng thuê đất với ông B1, bà T1, ông K3, ông đã bàn giao nguyên trạng toàn bộ diện tích đất thuê cho ông B1, bà T1. Khi bàn giao lại diện tích đất thuê thì hai bên không có biên bản và thanh toán cho nhau khoản tiền gì. Đến nay, ông K1, ông không còn liên quan gì đến việc thuê diện tích, thuộc thửa đất số 251, tờ bản đồ số 18 (Thửa số 357 theo Bản đồ VN 2000), địa chỉ ở thôn C, xã Đ, huyện T, tỉnh Vĩnh Phúc (nay là thôn C, xã T, tỉnh Phú Thọ) đã được Ủy ban nhân dân huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Dương Văn M và vợ là bà Triệu Việt H.

Nay ông Dương Văn M, bà Triệu Việt H yêu cầu ông Phùng Quang K1 phải tháo dỡ các công trình xây dựng trái phép trên diện tích đất lâm nghiệp của ông M, bà H theo sơ đồ đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 14/11/2023 để trả lại đất cho ông M, bà H, quan điểm của ông, ông K1 là giữa hai bên đã ký hợp đồng hủy hợp đồng thuê đất và ông K1 đã ký hợp đồng thuê đất với chủ đất mới đối với thời hạn còn lại của hợp đồng. Sau khi hết hạn hợp đồng vào ngày 01/5/2019, ông, ông K1 đã bàn giao lại toàn bộ diện tích đất thuê cho ông B1, bà T1 là các chủ đất mới của thửa đất thuê nên không còn nghĩa vụ gì với ông M (Ông B1, bà T1 – BL 201 không liên quan – không ký hợp đồng nào với K1). Nay ông, ông K1 xác định toàn bộ các tài sản xây dựng trên đất theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 14/11/2023 là do ông Phùng Quang K1 xây dựng trên phần diện tích đất của ông K1 đã mua của ông Nguyễn Văn T, địa chỉ ở thôn C, xã Đ, huyện T, tỉnh Vĩnh Phúc (Nay là thôn C, xã T, tỉnh Phú Thọ) (BL 37 -38) giáp với diện tích đất lâm nghiệp của ông M, không phải xây dựng trên diện tích đất của ông M. Nên ông M yêu cầu ông K1 phải tháo dỡ tài sản trên đất để trả lại đất cho ông M, bà H, thì ông K1, ông không đồng ý.

Với nội dung trên, tại Bản án số: 03/2024/DS-ST ngày 31-01-2024, Tòa án nhân dân huyện Tam Dương (Nay là Tòa án nhân dân khu vực 9 – Phú Thọ) đã căn cứ vào Điều 472, khoản 1 Điều 482, Điều 500, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự; khoản 1 Điều 157 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 26 Luật Thi hành án dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Dương Văn M, buộc ông Phùng Quang K1 phải tháo dỡ, di dời các công trình, tài sản xây dựng trên diện tích đất lâm nghiệp thuộc thửa đất số 251, tờ bản đồ số 18 (Thửa số 357, tờ bản đồ số 18 theo bản đồ VN 2000) tại địa chỉ thôn C, xã Đ, huyện T, tỉnh Vĩnh Phúc; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 888568; vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH 000189/QSDĐ/5036/QĐ-UBND do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 02/11/2010 mang tên hộ ông Dương Văn M và vợ là bà Triệu Việt H. Tài sản phải tháo dỡ, di dời gồm: Một phần nhà vệ sinh tường xây gạch, nền lát gạch men diện tích 1,3m², được giới hạn bởi các điểm 3A, 3B, 3C, 3A; một phần nhà bếp tường xây gạch, nền lát gạch men diện tích 11,1m², được giới hạn bởi các điểm 3B, 2D, 2C, 3C, 3B; một phần nhà ở công nhân mái lợp tôn xộp, tường xây gạch, mặt ngoài tường ốp tôn diện tích 58,2m², được giới hạn bởi các điểm 2D, 2E, 2F, 2A, 2B, 2D; một phần dãy nhà tường xây gạch, mặt ngoài tường ốp tôn, mái lợp tôn diện tích 342,2m², được giới hạn bởi các điểm 4A, 4, 5, B, A, 7, 7A, 1, 2, 2A, 4A. *(Có sơ đồ thửa đất và tài sản gắn liền với đất kèm theo).*

2. Về chi phí tố tụng: Ông Phùng Quang K1 phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ số tiền chi phí thực tế là 14.200.000đ (Mười bốn triệu hai trăm nghìn đồng) để trả lại cho ông Dương Văn M.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong khoản tiền, hàng tháng 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, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

3. Về án phí: Ông Phùng Quang K1 phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại cho ông Dương Văn M số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền số AA/2015/0003524 ngày 13/5/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tam Dương, tỉnh Vĩnh Phúc (Do ông Nguyễn Quốc T1 nộp thay).

Sau khi xét xử sơ thẩm ngày 05 tháng 02 năm 2024, ông K1 kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm người kháng cáo đề nghị xem xét hủy án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn vì ông K1 xây dựng công trình trên đất mà ông K2 mua của ông X, ông T; diện tích đất của ông M lúc đầu là 10.000.000m², sau đó bị thu hồi 325m² để làm đường nhưng sau khi điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lại là 10.946,7m² mà không có ký giáp ranh, không niêm yết công khai, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ phát biểu quan điểm:

Về việc tuân theo pháp luật: Quá trình thụ lý giải quyết vụ án, Thẩm phán đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại phiên tòa, từ khi khai mạc đến nghị án, Hội đồng xét xử, thư ký tòa án thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự thực hiện theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về việc giải quyết vụ án: Đại diện Viện kiểm sát đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bị đơn. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm áp dụng khoản 1 Điều 308 và Bộ luật tố tụng dân sự 2015, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 03/2024/DS-ST ngày 31-01-2024, Tòa án nhân dân huyện Tam Dương (Nay là Tòa án nhân dân khu vực 9 – Phú Thọ).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đây là vụ án dân sự tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu tháo dỡ tài sản trên đất tại T nên Tòa án nhân dân huyện Tam Dương thụ lý, giải quyết sơ thẩm là đúng theo quy định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 05 tháng 02 năm 2024 ông K1 kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đơn kháng cáo làm trong thời hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và tại phiên tòa đề nghị hủy bản án sơ thẩm, Hội đồng xét xử thấy:

Ông Dương Văn M và bà Triệu Việt H có quyền sử dụng hợp pháp thửa đất số 251, tờ bản đồ số 18, diện tích 10.000m², địa chỉ tại: Thôn C, xã Đ, huyện T, tỉnh Vĩnh Phúc (nay là xã T, tỉnh Phú Thọ) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 888568; Số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH 000189/QSDĐ/5036/QĐ-UBND do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 02/11/2010 mang tên Hộ ông Dương Văn M và vợ là bà Triệu Việt H. Ngày 27/7/2018, Văn phòng Đ1 - Chi nhánh T5 đã chỉnh lý thửa đất được đo đạc lại theo bản đồ hệ tọa độ VN 2000 là thửa đất số 357, tờ bản đồ số 18, diện tích 10.496,7m².

Ngày 28/4/2016, gia đình ông M đã cho ông Phùng Đức K2 thuê toàn bộ diện tích 10.000m² đất trên, Hợp đồng thuê đất với thời hạn thuê là 03 năm từ ngày 01/5/2016 đến hết ngày 01/5/2019, giá thuê đất là 30.000.000đồng/năm. Ông K2 đã nhờ em trai là ông Phùng Quang K1 đứng ra ký kết hợp đồng; Ông K1 và ông K2 đã thanh toán trả cho ông M đủ số tiền thuê đất là 90.000.000đồng.

Ngày 29/7/2018, hai bên thống nhất hủy Hợp đồng thuê đất ngày 28/4/2016. Theo đó, ông K2, ông K1 đồng ý trả lại toàn bộ nguyên trạng mặt bằng thửa đất trước thời hạn mà không phạt hợp đồng.

Theo nguyên đơn, mặc dù hai bên đã thỏa thuận như vậy nhưng đến hết thời hạn hợp đồng thuê đất ngày 28/4/2016, ông K2, ông K1 không bàn giao mặt bằng thửa đất. Hiện nay, tại phía Bắc của thửa đất giáp với đường tỉnh lộ 310, ông K2, ông K1 đã xây dựng 01 nhà vệ sinh tường xây gạch, nền lát gạch men; 01 nhà bếp tường xây gạch, nền lát gạch men; 01 nhà ở công nhân mái lợp tôn xộp, tường xây gạch, mặt ngoài tường ốp tôn; 01 dãy nhà tường xây gạch, mặt ngoài tường ốp tôn, mái lợp tôn, các công trình trên đều có một phần xây vào diện tích đất lâm nghiệp của ông M, bà H. Tại phía Đông của thửa đất có tường gạch xi do ông M, bà H xây dựng vào đầu năm 2023 để chống sạt lở đất nên nguyên đơn yêu cầu tháo dỡ các tài sản trên đất của nguyên đơn để trả lại cho nguyên đơn.

Ông K2 người đại diện theo ủy quyền của ông Phùng Quang K1 đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan xác định toàn bộ các tài sản xây dựng trên diện tích đất lâm nghiệp theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 14/11/2023 là do ông K1 xây dựng trên phần diện tích đất của ông K1 mua của ông Nguyễn Văn T ở thôn C, xã Đ, huyện T và tài liệu thể hiện ông K1 còn mua của ông Nguyễn Văn X, sinh năm 1959, trú tại: thôn L, xã Đ, huyện T, tỉnh Vĩnh Phúc. Tại cấp phúc thẩm ông cho rằng ông xây trên đất mua của ông T, ông X chứ không liên quan đến đất mượn của ông M, bà H. Ông Dương Văn M, bà Triệu Việt H yêu cầu ông Phùng Quang K1 phải tháo dỡ các phần công trình xây dựng trái phép trên diện tích đất lâm nghiệp của ông Dương Văn M, bà Triệu Việt H theo sơ đồ đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 14/11/2023 để hoàn trả đất cho ông M, bà H ông không đồng ý.

Qua xác minh tại chính quyền địa phương, lời khai của các đương sự thấy:

Việc ông K2 trình bày sau khi chấm dứt hợp đồng thuê đất của ông M thì ông K2 thuê đất của ông B1, bà T1 là không có căn cứ; ông K2, ông K1 không đưa được văn bản, tài liệu nào; không cung cấp được cho Tòa án bản hợp đồng thuê đất giữa ông K1, ông K2 với ông B1, bà T1; ông B1, bà T1 khai không cho anh K2, K1 nào thuê đất của ông ở đồi tròn (BL 201).

Về việc ông K2 cho rằng mua đất của ông Nguyễn Anh T2 (ông Nguyễn Văn T), bà Lý Thị T3 ngày 15/5/2018; địa chỉ ở thôn C, xã Đ, huyện T, tỉnh Vĩnh Phúc (BL 37 - 38); ông Nguyễn Văn X, sinh năm 1938, địa chỉ thôn L, xã Đ, huyện T (ngày 20/5/2018) (nay đều là xã T, tỉnh Phú Thọ): Qua lời khai của các đương sự ông T, bà T3, ông X, anh T4, ông K2 thấy rằng việc mua bán là có thật, có hợp đồng, có nhận tiền. Lời khai của các ông T, bà T3 (vợ ông T), ông X và anh T4 (con ông X) thể hiện ông T, ông X có khai hoang một phần đất ở khu vực đồi tròn gần đường C; không có bất cứ giấy tờ gì về đất nhưng không rõ diện tích, chiều cạnh; khi bán cho anh K1 nhưng không đo đạc, hiện nay cũng không xác định được vị trí cụ thể (Biên bản xác minh của Tòa án nhân dân tỉnh

Vĩnh Phúc). Bản thân ông K2 trong bản tự khai và tại phiên tòa cũng khẳng định ông T, ông X không có phần đất nào được cấp, giao tại khu vực đồi tròn hay có giấy tờ về đất ở khu vực đồi tròn, tuy nhiên ông K2 cho rằng ông T, ông X trên thực tế có diện tích đất ở đồi tròn và ông T, ông X đã chuyển nhượng và ủy quyền nhận đền bù cho ông K1.

Lời khai của ông Nguyễn Anh T2 xác định quá trình sử dụng đất giáp với đất khu Đ thuộc thôn C, xã Đ, huyện T (cũ), gia đình ông chỉ bị thu hồi 250m² đất nông nghiệp thuộc thửa đất số 218, tờ bản đồ số 18, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên hộ ông Nguyễn Văn T (Thực tế tên là Nguyễn Anh T2), địa chỉ thôn C, xã Đ, huyện T (cũ), đã được Ủy ban nhân dân huyện T (cũ) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 19/10/2000, để làm ĐT310C. Ngoài ra, gia đình ông không bị thu hồi diện tích đất nào khác. Từ trước tới nay, ông không ủy quyền cho ai thay ông làm việc với các cơ quan có thẩm quyền liên quan đến công tác bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng công trình cải tạo, nâng cấp ĐT310C đoạn QL2C đến QL2B.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông K2 cho rằng Ủy ban nhân dân xã Đ (cũ) ký xác nhận vào giấy ủy quyền nêu trên là công nhận ông T2 có diện tích đất rừng trên khu vực Đ, xã Đ (cũ) (Ngoài diện tích đất đã thu hồi) và đồng thời xác nhận ông K1 được thay ông T2 nhận tiền đền bù giải phóng mặt bằng giai đoạn 2 bởi vì ông T2 đã bán diện tích đất trên khu vực Đồi Tròn cho ông K1, là không có căn cứ. Bởi vì trong Giấy ủy quyền nêu trên, Ủy ban nhân dân xã Đ (cũ) chỉ xác nhận có việc ông T2 ủy quyền cho ông K1 làm việc với các cấp có thẩm quyền liên quan đến công tác bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng công trình cải tạo, nâng cấp ĐT310C và nhận tiền bồi thường, Ủy ban nhân dân xã Đ (cũ) không có trách nhiệm, nghĩa vụ hay thẩm quyền xác nhận nội dung ủy quyền là đúng hay sai, hay xác nhận quyền sử dụng đất thuộc về ai. Việc xác nhận của Ủy ban nhân dân xã Đ (cũ) trong Giấy ủy quyền nêu trên không mâu thuẫn với nội dung Ủy ban nhân dân xã Đ (cũ) cung cấp cho Tòa án liên quan đến việc khẳng định ông T2 chỉ có 01 diện tích đất nông nghiệp ở giáp khu vực đồi tròn và diện tích đất đó đã bị thu hồi như đã nêu ở trên.

Qua xác minh tại địa phương thể hiện ông T2, ông X không có thửa đất nào ở khu vực đồi tròn được đăng ký trên sổ sách của địa phương; không có sơ đồ, bản đồ nào thể hiện vị trí đất ông T2, ông X tại phần đất, tài sản có tranh chấp; địa phương không biết ông T2, ông X chuyển nhượng đất cho ai (ở khu vực đồi tròn) - (Biên bản xác minh của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc).

Như vậy, theo quy định của pháp luật về đất đai thì xác định ông X, ông T2 không được cấp, giao đất hợp pháp, không có bất kỳ tài liệu, giấy tờ hợp pháp về đất (ở khu vực đồi tròn) nên không có quyền chuyển nhượng đất. Không ai, cơ quan nào có thể xác định được vị trí đất, hạng đất, các chiều cạnh của thửa đất mà ông T2, ông X bán cho ông K1 được.

Phùng Đức K2 giao nộp cho Tòa án 01 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 16/12/2021 (Bản phô tô) giữa bên chuyển nhượng ông Dương Văn M, vợ bà Triệu Việt H, con Dương Thị Mai H1, đều địa chỉ tại

phường L, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc (Bên A) với bên nhận chuyển nhượng ông Hoàng Trọng B2, bà Phan Thị P, đều địa chỉ tại thôn S, xã K (N là thôn S, xã T, tỉnh Phú Thọ); ông Lê Viết L, bà Trịnh Thị H2, đều địa chỉ tại tổ dân phố Đ, thị trấn H, huyện T (nay là tổ dân phố Đ, xã T) (Bên B). Nội dung Bên A chuyển nhượng cho Bên B thửa đất số 357, tờ bản đồ số 18, diện tích 10.496,7m² đất rừng sản xuất, địa chỉ thôn C, xã Đ, huyện T, tỉnh Vĩnh Phúc (nay là xã T, tỉnh Phú Thọ). Tuy nhiên ông thực tế các bên chưa hoàn thành việc chuyển nhượng, nên ông B2, bà P, ông L, bà H2 không liên quan đến tài sản tranh chấp.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, các đương sự đều thừa nhận về việc cho thuê đất, lập hợp đồng cho thuê đất, ký hợp đồng hủy hợp đồng thuê đất trước thời hạn; hợp đồng thuê đất được các bên ký kết đã chấm dứt kể từ ngày 29/7/2018.

Xem xét quá trình sử dụng đất đối với thửa đất số 251, tờ bản đồ số 18 (Thửa số 357, tờ bản đồ số 18 theo bản đồ VN 2000) tại địa chỉ thôn C, xã Đ, huyện T, tỉnh Vĩnh Phúc (nay là xã T, tỉnh Phú Thọ), giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ ông Dương Văn M và vợ là bà Triệu Thị H3 đã có những biến động sau đây:

- Ngày 03/5/2012, Ủy ban nhân dân huyện T đã thu hồi diện tích 325,6m² đất của thửa đất nêu trên để xây dựng công trình: Cải tạo, nâng cấp đường Tỉnh lộ 310 (QL2C đến QL2B), đoạn qua địa phận xã Đ. Ngày 28/5/2018, Văn phòng Đ1 – Chi nhánh T5 đã ghi chỉnh lý nội dung thu hồi đất vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên. Diện tích đất của ông M và bà H3 còn lại theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 9.674,4m².

- Ngày 27/7/2018, Văn phòng Đ1 – Chi nhánh T5 đã ghi biến động và xác nhận vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên, nội dung: Thửa đất được đo đạc lại theo bản đồ hệ tọa độ VN là thửa 357 tờ bản đồ số 18, diện tích 10.496,7m² đất rừng sản xuất theo hồ sơ số 398.

Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho hộ ông Dương Văn M và bà Triệu Việt H thì diện tích đất được cấp và sau khi thu hồi đất, chỉnh lý lại và sau khi đo đạc lại, chỉnh lý trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì không bao gồm diện tích đất được ký hiệu RSM (Rừng sản xuất) và ký hiệu BCS (Đất hoang – đất bằng chưa sử dụng).

Qua xem xét, thẩm định tại chỗ, diện tích đất hộ ông M, bà H sử dụng thực tế theo hiện trạng thửa đất là 9.624,9m² (Còn thiếu so với diện tích đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã chỉnh lý sau khi đo đạc bản đồ VN B). Khi xem xét, thẩm định tại chỗ, trong diện tích 9.624,9m² đất lâm nghiệp, ông K1 có xây dựng các tài sản, công trình vào một phần diện tích đất là 623,5m² gồm: Phần diện tích S1 nằm trong thửa đất số 357, tờ bản đồ số 18 theo bản đồ địa chính VN B của ông M, bà H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 554,6m² và phần diện tích S2 nằm ngoài thửa đất số 357, tờ bản đồ số 18 theo bản đồ địa chính VN B của ông M, bà H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 68,9m². Do đó, có đủ cơ sở để xác định ông K1 đã xây

dựng một phần các công trình, tài sản trên diện tích đất của hộ ông M, bà H nêu trên.

Căn cứ kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 14/11/2023 xác định các công trình, tài sản do ông K1 xây dựng trên diện tích đất của hộ ông M, bà H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bao gồm: Một phần nhà vệ sinh tường xây gạch, nền lát gạch men diện tích 1,3m², được giới hạn bởi các điểm 3A, 3B, 3C, 3A; một phần nhà bếp tường xây gạch, nền lát gạch men diện tích 11,1m², được giới hạn bởi các điểm 3B, 2D, 2C, 3C, 3B; một phần nhà ở công nhân mái lợp tôn xộp, tường xây gạch, mặt ngoài tường ốp tôn diện tích 58,2m², được giới hạn bởi các điểm 2D, 2E, 2F, 2A, 2B, 2D; một phần dãy nhà tường xây gạch, mặt ngoài tường ốp tôn, mái lợp tôn diện tích 342,2m², được giới hạn bởi các điểm 4A, 4, 5, B, A, 7, 7A, 1, 2, 2A, 4A.

Xét thấy, tài sản nêu trên được ông K1 xây dựng vào năm 2019, thời điểm đã kết thúc hợp đồng thuê đất giữa ông K1 và ông M. Việc ông K1 tự ý xây dựng trái phép các công trình trên diện tích đất lâm nghiệp thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông M, bà H là xâm phạm đến quyền sử dụng của ông M, bà H. Vì vậy, yêu cầu khởi kiện của ông Dương Văn M đối với ông Phùng Quang K1 là có căn cứ, được chấp nhận, để buộc ông Phùng Quang K1 phải tháo dỡ, di dời phần công trình, tài sản do ông K1 xây dựng trên đất của ông M, bà H để trả lại đất cho ông M, bà H.

Bản án sơ thẩm xét xử là có căn cứ, đúng pháp luật nên không chấp nhận kháng cáo của bị đơn. Tuy nhiên về cách tuyên phần tháo dỡ tài sản để trả lại đất có phần dài, cần rút ngắn cho dễ hiểu và dễ thực hiện nên cần sửa lại cách tuyên cho phù hợp.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa có căn cứ được chấp nhận.

[3] Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận, nên bị đơn phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản số tiền thực tế đã chi phí là 14.200.000đ để trả lại cho nguyên đơn.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận, nên nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí đã nộp cho nguyên đơn. Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Kháng cáo của bị đơn không được chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự: Không chấp nhận kháng cáo của ông Phùng Quang K1. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số

03/2024/DS - ST ngày 30-01-2024 của Tòa án nhân dân huyện Tam Dương, tỉnh Vĩnh Phúc (Nay là Tòa án nhân dân khu vực 9 - Phú Thọ).

Căn cứ vào Điều 472, khoản 1 Điều 482, Điều 500, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự; khoản 1 Điều 157 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 26 Luật Thi hành án dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 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 của ông Dương Văn M.

Buộc ông Phùng Quang K1 phải tháo dỡ, di dời các công trình, tài sản xây dựng trên diện tích đất lâm nghiệp thuộc thửa đất số 251, tờ bản đồ số 18 (Thửa đất số 357, tờ bản đồ số 18 theo bản đồ VN 2000); giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 888568; vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH 000189/QSĐĐ/5036/QĐ-UBND do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 02/11/2010 mang tên hộ ông Dương Văn M và vợ là bà Triệu Việt H, tại địa chỉ thôn C, xã Đ, huyện T, tỉnh Vĩnh Phúc (Nay là thôn C, xã T, tỉnh Phú Thọ) để trả lại cho ông Dương Văn M và bà Triệu Việt H sử dụng. Tài sản phải tháo dỡ, di dời gồm: Một phần nhà vệ sinh tường xây gạch, nền lát gạch men; một phần nhà bếp tường xây gạch, nền lát gạch men; một phần nhà ở công nhân mái lợp tôn xộp, tường xây gạch, mặt ngoài tường ốp tôn; một phần dãy nhà tường xây gạch, mặt ngoài tường ốp tôn, mái lợp tôn và toàn bộ các tài sản khác trên diện tích đất 554,6 m² được giới hạn bởi các điểm 1,2,3,4,5,B,A,7,8,9,10,11,12,13,14,1 (*Có sơ đồ thửa đất và tài sản gắn liền với đất kèm theo*) để trả cho ông M và bà H sử dụng.

2. Về chi phí tố tụng: Ông Phùng Quang K1 phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ số tiền chi phí thực tế là 14.200.000đ (Mười bốn triệu hai trăm nghìn đồng) để trả lại cho ông Dương Văn M.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (ông Dương Văn M) cho đến khi thi hành xong khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án (ông Phùng Quang K1) còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

3. Về án phí: Ông Phùng Quang K1 phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Dương Văn M không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho ông Dương Văn M số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền số AA/2015/0003524 ngày 13/5/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tam Dương, tỉnh Vĩnh Phúc (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 9 – Phú Thọ) (Do ông Nguyễn Quốc T1 nộp thay).

Ông Phùng Quang K1 phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm (xác nhận ông K1 đã nộp đủ theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0006925 ngày 23 tháng 02 năm 2024 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Tam Dương (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 9 – Phú Thọ).

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 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, 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.

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

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Phú Thọ;
- VKSND khu vực 9 - Phú Thọ;
- TAND khu vực 9 – Phú Thọ;
- Phòng THADS khu vực 9 – Phú Thọ;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, Văn phòng.

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

Vũ Văn Mạnh