

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH PHÚ THỌ**

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

Bản án số: 262/2025/DS-PT

Ngày 31/12/2025

*“V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất,
yêu cầu tháo dỡ tài sản trên đất, quyền
về lối đi, chi phí tháo dỡ tài sản và
thanh toán giá trị quyền sử dụng đất”*

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

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH PHÚ THỌ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Anh Tuấn.

Các thẩm phán: Ông Phạm Văn Toàn và ông Trần Đình Chi.

- *Thư ký phiên tòa:* Ông Đỗ Trọng Tú - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ.

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

Ngày 31/12/2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 195/2025/TLPT-DS ngày 03 tháng 11 năm 2025 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu tháo dỡ tài sản trên đất, quyền về lối đi, chi phí tháo dỡ tài sản và thanh toán giá trị quyền sử dụng đất”, theo đơn kháng cáo của bị đơn là ông Trần Văn T và người đại diện theo ủy quyền của ông T là ông Hồ Văn P, đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2025/DS-ST ngày 18/9/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 1 – Phú Thọ, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 231/2025/QĐ-PT ngày 28/11/2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 166/205 ngày 19/12/2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Lê Xuân H, sinh năm 1956 (chết ngày 09/8/2024) và bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1959. Địa chỉ: Khu F, xã Đ, tỉnh Phú Thọ.

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông H:

+ Chị Lê Thị H1, sinh năm 1978.

Địa chỉ: Tổ F, khu F, phường N, tỉnh Phú Thọ.

+ Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1959.

+ Anh Lê Mạnh H2, sinh năm 1983.

+ Anh Lê Nguyên H3, sinh năm 1985.

+ Anh Lê Nguyên C, sinh năm 1989.

Đều địa chỉ: Khu F, xã Đ, tỉnh Phú Thọ.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T1 và đại diện theo ủy quyền của người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông H: Bà Nguyễn Thị Lan A, sinh năm 1948. Địa chỉ: Tổ F, khu F, phường N, tỉnh Phú Thọ (Có mặt)

- Bị đơn: Ông Trần Văn T, sinh năm 1956 và bà Đỗ Thị L, sinh năm 1957 (Vắng mặt). Cùng địa chỉ: Số nhà I, tổ F, khu F, phường N, tỉnh Phú Thọ.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Trần Văn T: Anh Hồ Văn P, sinh năm 1978. Địa chỉ: Số A, ngõ A, phố M, phường T, tỉnh Phú Thọ (Có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Bà Nguyễn Thị H4, sinh năm 1964. Địa chỉ: Tổ B, khu D, phường V, tỉnh Phú Thọ (có đơn xin xét xử vắng mặt).

+ Anh Nguyễn Hồng Q, sinh năm 1989. Địa chỉ: Tổ F, khu F, phường N, tỉnh Phú Thọ (có đơn xin xét xử vắng mặt).

+ Anh Nguyễn Hồng M, sinh năm 1993. Địa chỉ: Tổ F, khu F, phường N, tỉnh Phú Thọ (có đơn xin xét xử vắng mặt).

+ Văn phòng C2. Địa chỉ: Số B, đường H, phường N, tỉnh Phú Thọ.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phùng Văn M1 - Chức vụ: Trưởng văn phòng C2 (có đơn xin xét xử vắng mặt).

+ Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường N, tỉnh Phú Thọ.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Vũ Xuân T2 - Chức vụ: Chuyên viên phòng kinh tế, hạ tầng và đô thị phường N, tỉnh Phú Thọ (có đơn xin xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

[1] *Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, nguyên đơn ông Lê Xuân H, bà Nguyễn Thị T1 trình bày:*

Năm 2008, gia đình ông bà có nhận chuyển nhượng 96,8m² thửa đất số 403, tờ bản đồ số 07, địa chỉ: tổ F, khu F, phường N, thành phố V của gia đình bà Nguyễn Thị H4, đất nhận chuyển nhượng đã được Ủy ban nhân dân (UBND) thành phố V cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSD đất) ngày 31/7/2008. Do gia đình ông bà chưa có điều kiện làm nhà và ở xa nên đất mua vẫn để trống. Lợi dụng việc này, hai hộ liền kề là hộ ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị M2 xây dựng lấn chiếm diện tích đất trên. Gia đình ông bà đã nhiều lần yêu cầu hai gia đình tháo dỡ công trình xây dựng trên đất để trả lại đất cho gia đình ông bà xây nhà nhưng không có kết quả. Đầu năm 2021, gia đình ông bà có nhờ Công ty Đ đo đất của gia đình thì được biết: Đất nhà ông bà chỉ còn 32,4m², diện tích bị lấn chiếm là 64,4m² trong đó hộ ông T lấn chiếm khoảng trên 40m², còn lại là do hộ bà M2 lấn chiếm được thể hiện tại bản trích đo của Công ty Đ. Quá trình hòa giải tại phường N, hộ bà M2 đã tháo dỡ công trình lấn chiếm và trả lại đất cho ông bà nhưng hộ ông T không tháo dỡ. Trong quá trình

giải quyết tại UBND phường N, ông bà mới biết việc Văn phòng C2 đã chứng thực vào bản cam kết ngày 28/8/2019 giữa bà Nguyễn Thị H4 và ông Trần Văn T với nội dung giao cho ông T 8m2 nằm trong đất của ông bà, giao dịch này là trái pháp luật. Nay ông bà đề nghị Tòa án giải quyết buộc hộ ông Trần Văn T, bà Đỗ Thị L phải tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng trên phần đất đã lấn chiếm của ông bà để trả lại đất cho ông bà.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T1, đồng thời là người đại diện hợp pháp của người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn ông Lê Xuân H, bà Nguyễn Thị Lan A trình bày:

Bà giữ nguyên nội dung, quan điểm của nguyên đơn ông Lê Xuân H, bà Nguyễn Thị T1 tại bản tự khai đã trình bày và đơn khởi kiện gửi Tòa án. Năm 2018, hộ liên kê bà Nguyễn Thị H4 xây nhà và bán lại cho ông T năm 2019 nhưng diện tích xây dựng đã lấn chiếm sang đất của ông H, bà T1 là 40,7m2. Gia đình ông H đã nhiều lần yêu cầu ông T tháo dỡ công trình xây dựng lấn chiếm đất của ông H nhưng không hiệu quả nên ông H đã làm đơn đề nghị UBND phường N giải quyết tranh chấp đất đai, UBND phường đã tiến hành hoà giải nhưng không thành nên ông H, bà T1 đã khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết. Bản án số 40/2024/DS-ST ngày 26/8/2024 của Toà án nhân dân thành phố Việt Trì đã tuyên buộc ông T phải tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng trên diện tích đất 40,7m2 và tháo dỡ 01 trụ cổng và 02 cánh cổng sắt để trả lại lối đi ra đường giao thông cho gia đình ông H. Sau đó bản án trên bị Toà án nhân dân tỉnh Phú Thọ huỷ. Sau khi thụ lý lại, Toà án nhân dân thành phố Việt Trì (nay là Toà án nhân dân khu vực 1 - Phú Thọ) đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Bà được biết theo kết quả đo đạc hiện nay các công trình xây dựng mà gia đình ông T đã sử dụng lấn sang đất của gia đình ông H là 39,3m2. Nay bà đại diện cho nguyên đơn và người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông H yêu cầu Toà án giải quyết buộc ông T, bà L phải tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng trên diện tích đất đã lấn chiếm 39,3m2 để trả lại diện tích đất 39,3m2 thuộc thửa đất 403, tờ bản đồ số 07 tại tổ F. Khu F, phường N, tỉnh Phú Thọ cho ông H, bà T1 và yêu cầu ông T, bà L phải tháo dỡ 1 trụ cổng xây bằng gạch và 2 cánh cổng sắt hộp để trả lại lối đi ra đường giao thông của thửa đất trên của ông H, bà T1. Trong quá trình hòa giải tại UBND phường N, ông Trần Văn T cho rằng bà Nguyễn Thị H4 người bán nhà đất cho ông T phải chịu trách nhiệm, quan điểm của bà cho rằng: Hiện tại ông Trần Văn T đang sử dụng gần 200m2, trong khi đó GCNQSD đất của gia đình ông T do UBND thành phố V cấp ngày 25/9/2019 chỉ có 150m2; trên diện tích lấn chiếm có các công trình xây dựng thuộc quyền sở hữu của ông T. Nay ông H bà T1 khởi kiện yêu cầu ông T, bà L trả lại toàn bộ diện tích lấn chiếm và phải tháo dỡ công trình trên diện tích lấn chiếm là có căn cứ, là yêu cầu chính đáng. Đề nghị Tòa án giải quyết đảm bảo quyền lợi ích hợp pháp cho ông H, bà T1. Còn giữa gia đình ông T và bà H4 có vướng mắc về chuyện mua bán nhà, đất trước đây không liên quan đến yêu cầu khởi kiện của ông H, bà T1 nên đề nghị Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật. Tại phiên tòa, người đại diện theo hợp pháp của nguyên đơn bà T1 và người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn ông H, bà Nguyễn Thị

Lan A trình bày: Bà vẫn giữ nguyên quan điểm như đã trình bày trước đây tại Toà án. Buộc ông T, bà L phải tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng trên diện tích đất đã lấn chiếm 39,3m² từ tường nhà xây tầng âm về phía thửa đất của ông H, bà T1 để trả lại diện tích đất 39,3m² thuộc thửa đất 403, tờ bản đồ số 07 tại tổ F. Khu F, phường N, tỉnh Phú Thọ cho ông H, bà T1 và yêu cầu ông T, bà L phải tháo dỡ 1 trụ cổng xây bằng gạch và 2 cánh cổng sắt hộp để trả lại lối đi ra đường giao thông của thửa đất trên của ông H, bà T1. Việc người đại diện hợp pháp của T đề nghị để lại cho ông T sử dụng diện tích đất là mái hiên nhà gắn với nhà xây hai tầng và thanh toán giá trị diện tích đất đó theo giá của Hội đồng định giá quan điểm của nguyên đơn không đồng ý để lại cho bị đơn diện tích đất đó. Nguyên đơn chỉ có nghĩa vụ chứng minh bị đơn xây dựng các công trình lấn chiếm đất của nguyên đơn. Còn việc tháo dỡ các công trình xây dựng trên đất có ảnh hưởng đến kết cấu công trình còn lại của bị đơn hay không thì nghĩa vụ chứng minh phải thuộc về bị đơn nên nguyên đơn không đề nghị trưng cầu giám định công trình xây dựng. Đề nghị Toà án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật. Nguyên đơn xin được miễn án phí. Về chi phí tố tụng nguyên đơn đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

[2] *Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Trần Văn T là ông Hồ Văn P trình bày:*

Người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Trần Văn T, anh Hồ Văn P trình bày: Khoảng tháng 8 năm 2019, ông T và bà L có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản trên đất của bà Nguyễn Thị H4. Từ khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản đất đến nay gia đình ông T chỉ đến ở và giữ nguyên hiện trạng chứ không sửa chữa coi nói gì thêm. Diện tích ông T nhận chuyển nhượng của bà H4 là 158m² nhưng diện tích theo GCNQSD đất chỉ có 150m² còn 8m² là thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Hồng Q con trai bà H4 nên ông T, bà H4 và anh Q cùng nhau lập Văn bản cam kết ngày 28/8/2019 tại Văn phòng C2 để cùng nhau thỏa thuận đối với diện tích 8m² nằm trong diện tích đất của anh Q. Còn diện tích mái lè là gia đình bà H4 đã làm từ trước và chuyển nhượng cho ông T chứ ông T không làm. Tại buổi hòa giải của UBND phường N ngày 08/4/2022, bà H4 cho rằng phần xây dựng lấn chiếm sang đất của ông H, bà T1 do ông T xây dựng là không đúng vì nếu ông T làm thì khu dân cư và phường sẽ có ý kiến không cho làm để lấn sang phần đất của người khác được. Vì vậy, là người được ủy quyền toàn bộ để giải quyết vụ án, anh P đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Việt Trì (nay là Tòa án nhân dân khu vực 1 - Phú Thọ) xem xét giải quyết vụ án theo đúng quy định của pháp luật. Ngoài ra ông T có yêu cầu độc lập buộc người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H4, anh Nguyễn Hồng Q và Văn phòng C2 phải thanh toán cho ông T chi phí tố tụng, chi phí tháo dỡ tài sản và yêu cầu thanh toán giá trị 8m² đất theo giá của Hội đồng định giá. Ngoài các tài liệu, chứng cứ đã thu thập được trong quá trình giải quyết vụ án, ông T không cung cấp được thêm tài liệu, chứng cứ gì để chứng minh cho yêu cầu độc lập của ông. Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Trần Văn T, anh Hồ Văn P trình bày: Anh vẫn giữ nguyên quan điểm và yêu cầu độc lập của bị đơn đối với người có quyền lợi,

nghĩa vụ liên quan. Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn tháo dỡ các công trình xây dựng trả lại đất lấn chiếm cho nguyên đơn, quan điểm của bị đơn đề nghị nguyên đơn để lại diện tích đất gắn với hiện nhà xây bê tông cốt thép gắn với nhà xây hai tầng vì nếu tháo dỡ sẽ ảnh hưởng đến kết cấu công trình còn lại, thanh toán cho nguyên đơn giá trị diện tích đất này theo giá của Hội đồng định giá còn các công trình xây dựng khác thì bị đơn đồng ý tháo dỡ. Bị đơn không cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng minh việc tháo dỡ các công trình trên ảnh hưởng đến kết cấu công trình còn lại và cũng không đề nghị trưng cầu giám định kết cấu công trình xây dựng. Ngoài ra bị đơn có yêu cầu độc lập buộc bà H4, anh Q và Văn phòng C2 phải thanh toán cho bị đơn chi phí tố tụng, chi phí tháo dỡ công trình và thanh toán giá trị 8m² đất theo giá Hội đồng định giá nhưng không cung cấp được tài liệu chứng cứ gì thêm.

[3] *Quan điểm của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:*

3.1. Bà Nguyễn Thị H4 trình bày:

Khoảng năm 2005, bà được cấp GCNQSD đất đối với diện tích đất hơn 300m² tại khu F, phường N, thành phố V, tỉnh Phú Thọ. Năm 2007, bà làm thủ tục tách một phần đất cho con trai là ông Nguyễn Hồng Q. Ngày 19/01/2007, UBND thành phố V cấp GCNQSD đất đứng tên ông Nguyễn Hồng Q đối với thửa đất số 403, tờ bản đồ 07, diện tích 96,8m² đất ở, cấp GCNQSD đất cho bà đối với thửa đất số 203, tờ bản đồ số 07, diện tích 219,2m² trong đó có 95,2m² đất ở và 124m² đất vườn.

Năm 2008, bà có thay mặt ông Q đứng ra chuyển nhượng thửa đất số 403, tờ bản đồ 07, diện tích 96,8m² đất ở cho ông Lê Xuân H và bà Nguyễn Thị T1. Sau đó ông H, bà T1 đã được cấp GCNQSD đất. Năm 2019, bà đã chuyển nhượng 150m² (95,2m² đất ở và 54,8m² đất vườn) cùng tài sản trên đất là một ngôi nhà do bà H4 xây dựng năm 2017 cho ông Trần Văn T và bà Đỗ Thị L. Đến năm 2020, bà chuyển nhượng 69,2m² diện tích đất còn lại của thửa đất số 203 cho bà Nguyễn Thị M2. Việc mua bán chuyển nhượng giữa bà và các bên không có ai tranh chấp gì.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Lê Xuân H và bà Nguyễn Thị T1 đối với ông Trần Văn T, bà Đỗ Thị L, bà có quan điểm như sau: Tại thời điểm năm 2017, bà có làm nhà và xin cấp phép xây dựng, tuy nhiên do sức khỏe yếu phải thường xuyên đi viện nên việc xây nhà bà khoán cho thợ vì thế không nắm được có một phần mái lè ở tầng hai có sang phần đất bà đã chuyển nhượng cho ông H vì ông H để đất trống không xây dựng gì từ khi mua nên lúc bà xây nhà có lấn chiếm sang một phần đất của ông H mà bà không biết. Đến năm 2019, do cần tiền để chữa bệnh nên bà đã nhờ môi giới bán giúp ngôi nhà xây năm 2017, diện tích 150m² cho ông T, bà L. Toàn bộ hồ sơ, giấy tờ chuyển nhượng bà thông qua môi giới, bà đã đưa toàn bộ hồ sơ cấp phép xây dựng, bản vẽ thiết kế nhà cho ông T. Việc ông T lấn chiếm khoảng trên 40m² của nhà ông H bà không nắm được do diện tích bà bán cho ông H, ông T bà đã bán đủ và các bên cũng đã được cấp GCNQSD đất. Bà đề nghị vắng mặt tại tất cả các buổi làm việc của Tòa án và tại phiên tòa xét xử vụ án.

Đối với yêu cầu độc lập của ông T, bà có quan điểm như sau: Như bà đã trình bày trong bản tự khai trước, bà có làm hiên nhà khoảng 8m² sang phần đất của ông H và có đặt một trụ cổng, hai cánh cổng chiếm lối đi vào thửa đất của ông H; còn các công trình khác sau khi nhận tiền đặt cọc, ông T đã bảo bà ra khỏi nhà thì sau đó ông T xây dựng làm thêm. Ngay khi ông H làm đơn ra phường N, bà đã bảo ông T tháo dỡ trả lại mặt bằng đất cho ông H thì bà sẽ hỗ trợ 1/2 chi phí tháo dỡ hiên nhà 8m² nhưng ông T cố tình không tháo dỡ nên ông H đã khởi kiện ra tòa thì lỗi để cho ông H khởi kiện ra tòa là do ông T nên toàn bộ chi phí tố tụng như vậy ông T trình bày là ông T phải chịu. Còn ông T yêu cầu bà, Văn phòng công chứng và anh Q phải thanh toán chi phí tháo dỡ nếu phải tháo dỡ thì sau khi tháo dỡ bà sẽ chịu thanh toán 1/2 chi phí tháo dỡ hiên nhà 8m² và một phần cổng. Yêu cầu bà, anh Q và Văn phòng C2 phải thanh toán cho ông T giá trị diện tích 8m² nếu ông T phải thanh toán cho ông H giá trị, quan điểm của bà là bà không bán đất không nhận tiền chuyển nhượng 8m² đất cho ông T mà bà và anh Q có làm Văn bản cam kết ngày 28 tháng 8 năm 2019 tại Văn phòng C2 chỉ cho ông T được sử dụng 8m² đất mà không được cấp bìa đỏ vì nếu chuyển nhượng thì ông T phải làm chuyển nhượng và được cấp bìa đỏ.

3.2. Anh Nguyễn Hồng Q trình bày:

Năm 2005, mẹ anh là bà Nguyễn Thị H4 được UBND thành phố V cấp GCNQSD đất với diện tích khoảng 300m² tại địa chỉ: Khu F, phường N, thành phố V, tỉnh Phú Thọ. Đến năm 2007, mẹ anh tách cho anh 96,8m² đất ở, anh đã được cấp GCNQSD đất, diện tích đất còn lại của mẹ anh là 219,2m² trong đó có 95,2m² đất ở và 124m² đất vườn. Năm 2008, mẹ anh có thay anh đứng ra chuyển nhượng cho ông Lê Xuân H và bà Nguyễn Thị T1 thửa đất 403, tờ bản đồ số 07, diện tích 98,6m² đất ở đứng tên anh. Năm 2017, mẹ anh có xin cấp phép xây dựng và làm nhà trên thửa đất đứng tên mẹ anh là thửa 203, tờ bản đồ số 07. Toàn bộ thiết kế và xây dựng mẹ anh khoán hết cho thợ nên không biết có một phần mái le khoảng 8m² đã lấn sang phần đất chuyển nhượng cho ông H. Năm 2019, do cần tiền chữa bệnh nên mẹ anh đã thông qua môi giới bán toàn bộ diện tích 150m² kèm ngôi nhà xây năm 2017 trên diện tích đất cho ông Trần Văn T và bà Đỗ Thị L. Toàn bộ hợp đồng chuyển nhượng và mua bán đều thông qua môi giới. Theo hợp đồng chuyển nhượng mẹ anh chỉ bán cho ông T 150m² và ông T đã được cấp GCNQSD đất 150m².

Đối với phần diện tích 8m² là lấn sang phần đất của ông H, tại văn bản cam kết ngày 28/8/2019 tại Văn phòng C2, ông Trần Văn T có cam kết không đòi hỏi khiếu nại gì với diện tích 8m² nằm trong GCNQSD đất của ông H, nay ông H yêu cầu khởi kiện ông T lấn chiếm diện tích đất của ông H thì đối với 8m² này ông T phải có trách nhiệm trả lại. Đối với phần mái le 8m², gia đình anh đồng ý hỗ trợ cùng ông T tháo dỡ để trả lại đất cho ông H. Đối với phần diện tích ông T lấn chiếm ngoài phần mái le 8m² là do ông T tự xây lấn chiếm sau khi đã mua nhà đất của gia đình anh, không liên quan đến gia đình anh nên ông T phải có trách nhiệm tự tháo dỡ để trả lại cho ông H. Anh đề nghị vắng mặt tại tất cả các buổi làm việc của Tòa án và tại phiên tòa xét xử vụ án.

3.3. Văn phòng C2 do ông Phùng Văn M1 là người đại diện trình bày:

Ngày 28/8/2019, bà Nguyễn Thị H4 cùng hai con bà H4 cùng vợ chồng ông Trần Văn T, bà Đỗ Thị L đến Văn phòng C2 để yêu cầu lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất. Ông yêu cầu hai bên xuất trình giấy tờ để làm hợp đồng chuyển nhượng thì hai bên đều xuất trình đủ giấy tờ để lập hợp đồng chuyển nhượng thì hai bên đều xuất trình đầy đủ giấy tờ. Theo quy định ông đã kiểm tra giấy tờ đăng ký tài sản là quyền sử dụng đất để lập hợp đồng chuyển nhượng thì thấy đầy đủ bản chính GCNQSD đất số AH 785835 mang tên bà Nguyễn Thị H4 và 01 GCNQSD đất số AH 785834 mang tên ông Nguyễn Hồng Q đều do U cấp ngày 19/01/2007, 01 bản trích đo địa chính cấp GCNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Công ty cổ phần Đ lập ngày 12/08/2019. (một bản diện tích 150m², một bản diện tích 69,2m² mang tên chủ sử dụng đất bà Nguyễn Thị H4. Sau khi dự thảo xong hợp đồng ông đã đưa cho hai bên đọc và thống nhất nội dung. Sau khi hai bên đọc kỹ nội dung và không có thắc mắc gì, ông đã cho tất cả những người phải tham gia ký hợp đồng chuyển nhượng gồm bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng ký tên vào từng trang của hợp đồng chuyển nhượng, riêng trang 3 của hợp đồng chuyển nhượng các bên phải ký, ghi rõ họ tên và điểm chỉ ngón trỏ trái vào hợp đồng, sau đó ông ký tên công chứng viên xác nhận nội dung văn bản hợp đồng này rồi đóng dấu của Văn phòng công chứng theo quy định rồi trả cho các bên tham gia giao dịch. Hai bên nhận đủ văn bản hợp đồng đã công chứng và không có thắc mắc gì. Sau đó hai bên còn có một Bản cam kết về diện tích ngoài diện tích đã ghi trong GCNQSD đất của bà H4. Riêng ông T lập cam kết với bà H4, ông Q là chỉ xin cấp GCNQSD đất 150m², còn 8m², nói là của ông Q thì hai bên ông T, ông Q tự giải quyết, không đòi hỏi, không khiếu kiện, không khiếu nại gì. Nội dung các bên cam kết đều thể hiện ý chí tự nguyện của các bên, sau đó ông đã công chứng vào văn bản. Văn phòng C2 cũng giao cho mỗi bên hai bản để họ tự giữ. Sau đó một thời gian ông được ông Hà Công C1 là hòa giải viên của Tòa án nhân dân thành phố Việt Trì báo đến Tòa án làm việc liên quan đến văn bản công chứng ông đã chứng nhận giữa bà H4 với ông T, bà L. Khi đến Tòa án ông được xem bản vẽ xác minh phần diện tích đất ông T, bà L đang chiếm giữ ông mới biết ông T, bà L đang lấn chiếm trái phép phần diện tích đất của người khác ở liền kề với phần diện tích ông T bà L đã mua của bà H4. Theo bản đồ hiện trạng thì phần diện tích ông T, bà L đang sử dụng nhiều hơn phần diện tích ông T mua của bà H4 và cam kết chỉ làm GCNQSD đất 150m² và cũng không sử dụng đúng như văn bản mà bà H4, các con bà H4 và ông T đã cam kết.

Quan điểm của ông là buộc ông T, bà L thực hiện đúng, nghiêm túc nội dung hợp đồng chuyển nhượng do Văn phòng C3 số: 2421 ngày 28/8/2019 có diện tích 150m² có trong GCNQSD đất của bà H4 và bản vẽ trích đo địa chính do Công ty cổ phần Đ và đo đạc Anh Thư đo vẽ ngày 12/08/2019 mà ông T bà H4 đã xuất trình tại Văn phòng C2 khi làm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Bản cam kết lập cùng ngày 28/8/2019 lập tại Văn phòng C2. Buộc ông T phải trả lại diện tích đất đã lấn chiếm trái phép của người có đất liền kề

với đất ông T đã mua của bà H4.

Đối với yêu cầu độc lập của ông T, ông có quan điểm như sau: Khi lập văn bản hợp đồng mua bán quyền sử dụng đất trên ông đã yêu cầu mọi người thuộc bên chuyển nhượng đất và bên nhận chuyển nhượng đất đã cung cấp đủ tài liệu theo quy định của pháp luật để lập một hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bà H4, ông Q đã cung cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đủ để ông làm căn cứ lập hợp đồng. Nay ông T, ông Q đòi ông phải chịu trách nhiệm bồi thường, ông không nhất trí và bản thân phản đối quan điểm trên vì những lý do sau: Ý nguyện của hai bên nhận chuyển nhượng và chuyển nhượng đất do mọi người thống nhất cung cấp, ông chỉ là người ghi lại sự việc này và không có quan điểm hoặc tham gia một ý kiến nhỏ nào cả. Khi lập xong bản thảo của hợp đồng ông đã đưa cho hai bên bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng đọc kỹ không có thắc mắc gì thì ông mới cho nhân viên văn phòng in ra để hai bên cùng ký vào văn bản đó rồi ông mới xác nhận ký đóng dấu của Văn phòng công chứng nên ông không có liên quan gì trong việc mua bán này. Còn diện tích đất 8m2 mà ông Q với ông T thỏa thuận với nhau lúc đó ông có giải thích cho ông Q và ông T hiểu rõ là như thế nào nhưng ông T nói là ông thỏa thuận với ông Q là để sử dụng chung chứ ông T không làm vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông T. Sau một lúc hai bên ông T và ông Q bàn bạc và thống nhất là nói với ông làm một văn bản cam kết như nội dung đã bàn bạc là để sử dụng ngoài diện tích 150m2 nhận chuyển nhượng và sẽ không khiếu kiện gì về 8m2 đất kia nên ông nghĩ cũng được vì nội dung trong văn bản cam kết số công chứng 2424 lập ngày 28/8/2019 tại Văn phòng C2 thể hiện rõ ý nguyện thỏa thuận trong môi trường lành mạnh hòa bình; vấn đề 8m2 đất, ông cũng không phản đối và không có ý kiến của ông giúp có lợi cho bên nào cả và cũng không nhận thù lao gì của hai bên. Ông nghĩ hai bên ông Q và ông T gặp nhau trao đổi trên tinh thần giúp đỡ để cùng tháo gỡ vướng mắc có lợi cho hai bên chắc, ông T có ý gì hoặc được tư vấn gì đó nên mới yêu cầu độc lập những vấn đề theo yêu cầu được ghi trong thông báo thụ lý mà không thực hiện đúng những nội dung đã thống nhất với ông Q trong văn bản cam kết trên, ông không chấp nhận các yêu cầu trong việc ông T yêu cầu độc lập. Theo ông văn bản cam kết trên lúc ông T nói là chỉ là 150m2 đất chuyển nhượng thôi còn 8m2 đất ngoài là để sử dụng với ông Q chứ không có chiếm đoạt gì cả nên ông mới lập văn bản cam kết đó. Tóm lại là ông từ chối các yêu cầu độc lập trên của ông T và chỉ yêu cầu bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng chịu trách nhiệm với nhau thôi việc ông lập bản cam kết đó là do trên tinh thần thỏa thuận thống nhất giữa ông T và ông Q có nhờ ông lập văn bản đó với nội dung như trong văn bản cam kết.

3.4. Ủy ban nhân dân phường N, tỉnh Phú Thọ do ông Vũ Xuân T2 là người đại diện hợp pháp trình bày:

1. Về hồ sơ pháp lý:

- Ông Lê Xuân H và bà Nguyễn Thị T1 được UBND thành phố V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số seri AN 088430 ngày 31/7/2008 tại thửa đất

số 403, tờ bản đồ số 07, diện tích 96,8 m²; mục đích sử dụng: đất ở. Nguồn gốc: Nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Hồng Q từ năm 2008. Thửa đất này ông Q được bà Nguyễn Thị H4 tặng cho một phần thửa đất số 203, tờ bản đồ số 07 của gia đình bà Nguyễn Thị H4 tại tổ F, khu F, phường N, tỉnh Phú Thọ.

- Ông Trần Văn T và bà Đỗ Thị L được UBND Thành phố cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số seri CQ 773586 ngày 25/9/2019 tại thửa đất số 495, tờ bản đồ số 07, diện tích 150,0 m² (đất ở: 95,2 m²; đất vườn: 54,8 m²); Nguồn gốc: Nhận chuyển nhượng đất được công nhận của bà Nguyễn Thị H4 đối với một phần thửa đất số 203, tờ bản đồ số 07 của gia đình bà Nguyễn Thị H4 tại tổ F, khu F, phường N, tỉnh Phú Thọ.

2. Phần diện tích 15 m² ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông T, bà L phía trước thửa đất số 495, tờ bản đồ số 07 của ông Trần Văn T, hiện nay ông T đã xây tường rào ngăn cách với đường giao thông và 02 trụ cổng, cổng sắt theo bản đồ địa chính là đất đường giao thông được sử dụng cho mục đích công cộng do UBND phường N quản lý, ông T bà L không có quyền sử dụng vào mục đích riêng.

3. Quan điểm của UBND phường N đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc ông T, bà L phải tháo dỡ toàn bộ vật kiến trúc công trình xây dựng trên phần diện tích 39,3 m² để trả lại quyền sử dụng đất cho nguyên đơn và yêu cầu ông T, bà L phải tháo dỡ toàn bộ 01 trụ cổng và hai cánh cổng sắt bằng sắt hộp trên phần diện tích 15m² để trả lại lối đi ra đường giao thông của thửa đất số 403 cấp cho ông Lê Xuân H và bà Nguyễn Thị T1.

Theo Khoản 21 Điều 3 Luật Đất đai năm 2024 quy định: “21. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất là chứng thư pháp lý để Nhà nước xác nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hợp pháp của người có quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất. Tài sản gắn liền với đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất là nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất theo quy định của pháp luật. Giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của các luật có liên quan được thực hiện theo quy định của Luật này có giá trị pháp lý tương đương như Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất tại Luật này”.

Theo Khoản 4 Điều 5 Luật Đất đai năm 2024 về nguyên tắc sử dụng đất: “4. Thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất trong thời hạn sử dụng đất theo quy định của Luật này và quy định khác của pháp luật có liên quan; không xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất liền kề và xung quanh”.

Theo Khoản 1, Khoản 10 Điều 11 Luật Đất đai 2024 về Hành vi bị nghiêm cấm trong lĩnh vực đất đai:

“1. Lấn đất, chiếm đất, hủy hoại đất...”

10. Cản trở, gây khó khăn đối với việc sử dụng đất, việc thực hiện quyền

của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật.”

Theo khoản 1, 2 Điều 3 Nghị định 91/2019/NĐ-CP được sửa đổi bởi khoản 1 Điều 1 Nghị định 04/2022/NĐ-CP giải thích về lấn, chiếm đất như sau:

“Giải thích từ ngữ

2. Chiếm đất là việc sử dụng đất thuộc một trong các trường hợp sau đây:

...

b) Tự ý sử dụng đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của tổ chức, cá nhân khác mà không được tổ chức, cá nhân đó cho phép;...”

Theo các quy định trên, hành vi tự ý xây dựng trên quyền sử dụng đất của người khác đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có thể hiểu là việc một người không có quyền sở hữu đất nhưng tự ý xây dựng công trình xây dựng trên đất thuộc sở hữu của người khác mà không có sự đồng ý của người đó. Việc tự ý xây dựng trên đất của người khác là hành vi vi phạm pháp luật, xâm hại đến quyền sở hữu tài sản của người khác. Do đó, việc ông H, bà T1 buộc ông T, bà L phải tháo dỡ toàn bộ vật kiến trúc công trình xây dựng trên phần diện tích 39,3 m² để trả lại quyền sử dụng đất là đúng theo quy định của pháp luật.

Việc ông T, bà L đã xây tường rào ngăn cách với đường giao thông và 01 trụ công, cổng sắt trên phần diện tích 15m² thuộc đất đường giao thông là hành vi vi phạm quy định về sử dụng, khai thác trong phạm vi đất dành cho đường bộ được quy định tại Điểm a Khoản 5 Điều 12 Nghị định số 100/2019/NĐ-CP ngày 30 tháng 12 năm 2019 của Chính phủ quy định xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực giao thông đường bộ và đường sắt: Dựng rạp, lều quán, cổng ra vào, tường rào các loại, công trình khác trái phép trong phạm vi đất dành cho đường bộ”

Người thực hiện hành vi quy định tại Điểm a Khoản 5 Điều 12 buộc phải phá dỡ công trình công trình xây dựng trái phép và khôi phục lại tình trạng ban đầu đã bị thay đổi do vi phạm gây ra.

4. Theo quan điểm của UBND phường thì việc buộc ông T, bà L tháo dỡ toàn bộ vật kiến trúc công trình xây dựng trên phần diện tích 39,3 m² của ông H, bà T1 để trả lại quyền sử dụng đất trên cho ông H, bà T1 có ảnh hưởng đến kết cấu công trình xây dựng nhà của ông T, bà L hay không thì ông T, bà L cũng phải tháo dỡ vì đã xây dựng trên phần diện tích đất của ông H, bà T1 khi không được sự đồng ý của ông H, bà T1.

5. Ngày 12/4/2017, Ủy ban nhân dân thành phố V cấp Giấy phép xây dựng số 379/2017/GPXD-UBND cho bà Nguyễn Thị H4 được xây nhà ở riêng lẻ cấp III tại thửa đất số thửa đất số 203, tờ bản đồ số 07 của gia đình bà Nguyễn Thị H4 tại tổ F, khu F, phường N, tỉnh Phú Thọ (có hồ sơ thiết kế kèm theo).

Theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 16/6/2025 của Tòa án thì: Thứ nhất, một phần mái hiên nhà và vật kiến trúc công trình xây dựng trên phần diện tích 39,3 m² thuộc thửa đất số 403, tờ bản đồ số 07 của ông H, bà T1; Thứ

hai, phần móng nhà xây của gia đình ông Trần Văn T, bà Đỗ Thị L trên thửa đất số 495, tờ bản đồ số 07, diện tích 150,0 m² tại tổ F, khu F, phường N, tỉnh Phú Thọ có xây tường bằng gạch chỉ rộng 10 cm sang thửa đất số 403, tờ bản đồ số 07 của ông H, bà T1. Thứ ba, ngoài ra dưới lòng đất thuộc thửa đất số 403, tờ bản đồ số 07 của ông H, bà T1 còn có hai đường ống nước thải sinh hoạt của gia đình ông T, bà L đang sử dụng, ống nước thải bằng ống nhựa phi 110mm.

Như vậy, việc xây dựng ngôi nhà như hiện trạng hiện nay là không phù hợp, không đúng với Giấy phép xây dựng đã được cấp năm 2017 cho bà Nguyễn Thị H4.

Với phần móng và 2 đường ống nước thải sinh hoạt như hiện trạng đang sử dụng đề nghị Tòa án hoà giải hai bên để thống nhất phương án giải quyết. Nếu không hoà giải được thì ông T, bà L phải khắc phục tháo dỡ trả lại đất cho ông H, bà T1 theo quy định.

Do công việc bận ông không thể tham gia vào quá trình giải quyết, xét xử vụ án trên của Tòa án các cấp đề nghị Tòa án các cấp giải quyết, xét xử vắng mặt ông theo quy định của pháp luật.

Bị đơn bà Đỗ Thị L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án ông Nguyễn Hồng M đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vẫn vắng mặt.

[4] Về thu thập tài liệu, chứng cứ:

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tranh chấp. Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ như sau: Theo bản trích đo hiện trạng sử dụng đất ngày 16/6/2025, hiện trạng thửa đất số 403, tờ bản đồ số 07 hiện nay ông H, bà T1 sử dụng có diện tích là 57,5m². Hiện trạng thửa đất số 495, tờ bản đồ số 07 ông Trần Văn T và bà Đỗ Thị L thực tế sử dụng 204,3m²; trên đất có 01 ngôi nhà 2 tầng nổi, 01 tầng âm kết cấu bê tông, cốt thép, ngoài ra còn có sân, cổng, tường rào, mái tôn. Toàn bộ phần diện tích 39,3m² còn thiếu của thửa đất số 403, tờ bản đồ số 07 hiện nay ông T bà L đang sử dụng. Trên phần diện tích đất 39,3m² này là hàng rào, sân và hành lang của tầng âm, bên trên tầng âm là phần mái le bê tông có diện tích 9,1m² gắn với tầng nổi của ngôi nhà, thẳng lên trên hiên nhà tầng 1 bê tông 9,1m² là mái tôn của tầng hai ngôi nhà ông T bà L đang sử dụng, toàn bộ phần diện tích đất phần diện tích đất này nằm ngoài GCNQSD đất cấp cho ông T, bà L. Hội đồng định giá đã tiến hành định giá: Đất ở 4.500.000 đồng/m²; đất vườn 2.250.000 đồng/m² ; tổng giá trị tài sản xây dựng ngoài thửa đất 495 là 61.941.000 đồng.

[5] Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2025/DS-ST ngày 18/9/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 1 – Phú Thọ quyết định:

Căn cứ khoản 3, khoản 9 và khoản 14 điều 26; khoản 1 điều 35; điểm c khoản 1 điều 39; điều 147; điều 157; điều 165; điều 228; điều 271 và điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ điều 116, điều 117, điều 122, điều 123, điều 131, điều 163, điều 164, điều 174, điều 175, điều 351, điều 357, điều 360, điều 363, điều 364, điều 444 Bộ Luật dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 4 điều 5; khoản 1 điều 11; khoản 5. khoản 8 điều 26, khoản 1, khoản 5 điều 31; điều 236 Luật đất đai năm 2024;

Căn cứ Điều 38, Điều 41, Điều 46 Luật công chứng năm 2014.

Căn cứ điều 2 Luật người cao tuổi; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 9 điều 26, điểm a khoản 7 Điều 27 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.

Xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lê Xuân H và bà Nguyễn Thị T1.

Buộc ông Trần Văn T và bà Đỗ Thị L phải tháo dỡ: phần nền nhà tầng 1 kết cấu bê tông cốt thép chịu lực diện tích 9,1m², lan can tay vịn bằng inox kính, nền lát gạch men kích thước 50x50cm; phần tầng âm nền lát gạch men kích thước 40x40cm, tường xây bao bằng gạch chỉ kích thước 220mm kết hợp khung sắt bằng thép hộp; bậc cầu thang lên xuống tầng âm; 1 phần sân nền lát gạch đỏ kích thước 40x40cm cùng toàn bộ công trình xây dựng, vật kiến trúc, cây cối khác và di dời 02 đường ống nước thải sinh hoạt gắn liền phần diện tích S3 = 39,3 m² theo chỉ giới 2', 3A, 4, 5, 6, 7, 8, 2A, 2' để trả lại phần đất đã lấn chiếm 39,3m² thuộc thửa đất số 403, tờ bản đồ số 07, tại tổ F, khu F, phường N, thành phố V, tỉnh Phú Thọ (nay là tổ F, khu F, phường N, tỉnh Phú Thọ) cho bà Nguyễn Thị T1, anh Lê Mạnh H2, anh Lê Nguyên H3, anh Lê Nguyên C, chị Lê Thị H1.

Buộc ông Trần Văn T và bà Đỗ Thị L phải tháo dỡ 01 trụ cổng xây bằng gạch chỉ được đánh dấu vị trí số 3 trên sơ đồ hiện trạng kèm theo và 02 cánh cổng bằng sắt hộp cùng các công trình xây dựng khác trên phần diện tích đất S1 = 15m² theo chỉ giới 1, 2, 3, 3A, 2', 1', 1 để trả lại lối đi ra đường giao thông của thửa đất số 403, tờ bản đồ số 07 tại tổ F, khu F, phường N, thành phố V, tỉnh Phú Thọ (nay là tổ F, khu F, phường N, tỉnh Phú Thọ) đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Lê Xuân H và bà Nguyễn Thị T1.

(Theo sơ đồ hiện trạng do Công ty cổ phần X đo vẽ kèm theo bản án).

2. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông Trần Văn T: Buộc bà Nguyễn Thị H4, anh Nguyễn Hồng Q và Văn phòng C2 cùng phải chịu chi phí tố tụng phát sinh trong vụ án.

Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Trần Văn T về việc bà Nguyễn Thị H4, anh Nguyễn Hồng Q và Văn phòng C2 phải thanh toán chi phí tháo dỡ tài sản và giá trị quyền sử dụng 8m² đất.

3. Về chi phí tố tụng:

Buộc ông Trần Văn T và bà Đỗ Thị L phải trả cho bà Nguyễn Thị T1, anh Lê Mạnh H2, anh Lê Nguyên H3, anh Lê Nguyên C, chị Lê Thị H1 4.600.000đ (Bốn triệu sáu trăm nghìn đồng) chi phí tố tụng.

Buộc bà Nguyễn Thị H4, anh Nguyễn Hồng Q và Văn phòng C2 mỗi người phải trả cho bà Nguyễn Thị T1, anh Lê Mạnh H2, anh Lê Nguyên H3, anh Lê Nguyên C, chị Lê Thị H1 4.600.000đ (Bốn triệu sáu trăm nghìn đồng) chi phí tố tụng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc 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 năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3. Về án phí:

Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Trần Văn T, bà Đỗ Thị L và bà Nguyễn Thị H4.

Anh Nguyễn Hồng Q và Văn phòng C2 mỗi người phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Trường hợp bản án được thi hành theo qui 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 qui định tại các điều 6, 7, 7a và 9 luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Bản án còn tuyên quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

[5] Nội dung kháng cáo:

Bị đơn là ông Trần Văn T và người đại diện theo ủy quyền của ông T là ông Hồ Văn P kháng cáo đề nghị xem xét lại toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm.

[6] *Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ tại phiên tòa:*

Về thủ tục tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Hội đồng xét xử phúc thẩm, thư ký phiên tòa. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa thực hiện đúng quy định của pháp luật về tố tụng dân sự đối với phiên tòa phúc thẩm.

Về nội dung vụ án:

Căn cứ khoản 3 Điều 308; Điều 310 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Không xem xét kháng cáo của bị đơn là ông Trần Văn T và người đại diện theo ủy quyền của ông T là ông Hồ Văn P.

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2025/DS-ST ngày 18/9/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 1 – Phú Thọ.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn là ông Trần Văn T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

(Chi tiết bài phát biểu được lưu trong hồ sơ vụ án).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, trên cơ sở ý kiến trình bày của các bên đương sự và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng:

Đơn kháng cáo của bị đơn ông Trần Văn T và người đại diện theo ủy quyền của ông T là anh Hồ Văn P được nộp trong thời hạn luật định, nội dung kháng cáo hợp lệ nên được xem xét, giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung vụ án:

2.1. Xét kháng cáo của bị đơn ông Trần Văn T và người đại diện theo ủy quyền anh Hồ Văn P đề nghị xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm:

Bản án sơ thẩm số 14/2025/DS-ST ngày 18/9/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 1 - Phú Thọ đã chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn ông Trần Văn T và bà Đỗ Thị L phải tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng trên diện tích đất lấn chiếm 39,3m² thuộc thửa đất số 403, tờ bản đồ số 07 tại tổ F, khu F, phường N, tỉnh Phú Thọ, và tháo dỡ trụ công cùng cánh cổng để trả lại lối đi ra đường giao thông. Đồng thời, bản án sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của bị đơn về việc chia đều chi phí tố tụng giữa các bên có lỗi, nhưng bác yêu cầu về chi phí tháo dỡ và giá trị 8m² đất.

Hội đồng xét xử xét thấy: Quan hệ tranh chấp là “Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu tháo dỡ tài sản trên đất, quyền về lối đi, chi phí tháo dỡ tài sản và thanh toán giá trị quyền sử dụng đất” theo quy định tại khoản 3, khoản 9 và khoản 14 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự. Bản án sơ thẩm đã xác định đúng nguồn gốc đất đai, diện tích lấn chiếm dựa trên kết quả đo đạc, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, đồng thời phân tích có căn cứ về hành vi lấn chiếm của bị đơn và lỗi của các bên liên quan trong Văn bản cam kết ngày 28/8/2019 tại Văn phòng C2.

Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn thông qua người đại diện anh Hồ Văn P đã trình bày quan điểm rằng việc tháo dỡ phần hiên nhà tầng 1 (kết cấu bê tông cốt thép chịu lực diện tích 9,1m²) gắn với nhà hai tầng sẽ ảnh hưởng đến kết cấu công trình còn lại, và đề nghị để lại diện tích này, thanh toán giá trị đất cho nguyên đơn. Mặc dù bị đơn không cung cấp chứng cứ chứng minh và không đề nghị trưng cầu giám định, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm đã không xem xét việc trưng cầu giám định kết cấu công trình xây dựng để xác định tính khả thi của việc tháo dỡ, mà vẫn tuyên buộc tháo dỡ toàn

bộ.

Theo Điều 102 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án có quyền trưng cầu giám định khi xét thấy cần thiết để làm rõ các vấn đề chuyên môn, đảm bảo tính chính xác và khả thi của bản án. Trong trường hợp này, việc tháo dỡ công trình lấn chiếm có thể dẫn đến hậu quả bất khả thi khi thi hành án (như ảnh hưởng nghiêm trọng đến kết cấu nhà ở của bị đơn, gây thiệt hại lớn hoặc không an toàn), sẽ ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của các đương sự và hiệu lực thi hành án theo Luật Thi hành án dân sự. Đây là trường hợp cần thiết phải trưng cầu giám định để đánh giá hậu quả tháo dỡ, nhằm tránh tình trạng bản án không thể thi hành triệt để, dẫn đến tranh chấp kéo dài hoặc phải khởi kiện bổ sung.

Tòa án cấp sơ thẩm đã không chủ động ra Quyết định trưng cầu giám định, mà chỉ dựa vào việc bị đơn không chứng minh để bác quan điểm của bị đơn và chấp nhận yêu cầu tháo dỡ của nguyên đơn. Điều này vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, ảnh hưởng đến quyền lợi của bị đơn và tính khả thi của bản án. Theo khoản 2 Điều 160 Bộ luật Tố tụng dân sự, trong trường hợp Tòa án quyết định trưng cầu giám định vì xét thấy cần thiết (không phụ thuộc vào yêu cầu của đương sự), nguyên đơn phải nộp tạm ứng chi phí giám định. Nếu nguyên đơn không nộp tạm ứng sau khi được Tòa án giải thích, Tòa án có quyền đình chỉ giải quyết vụ án theo điểm đ khoản 1 Điều 217 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Việc không thực hiện giám định dẫn đến bản án sơ thẩm không đảm bảo giải quyết vụ án triệt để, có thể gây thiệt hại cho nguyên đơn nếu sau này không thi hành được án và là lỗ hổng trong việc bảo vệ quyền lợi hợp pháp của đương sự. Do đó hủy toàn bộ bản án sơ thẩm để cấp sơ thẩm giải quyết lại và thực hiện việc trưng cầu giám định kết cấu công trình xây dựng. Do hủy bản án sơ thẩm nên không xem xét kháng cáo của bị đơn ông Trần Văn T và người đại diện theo ủy quyền anh Hồ Văn P.

[3] *Về án phí dân sự phúc thẩm:*

Do hủy bản án sơ thẩm và ông Trần Văn T là người cao tuổi nên không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[4] Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ tại phiên tòa phúc thẩm là đúng quy định của pháp luật nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH:

[1] Căn cứ khoản 3 Điều 308; Điều 310 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Không xem xét kháng cáo của bị đơn là ông Trần Văn T và người đại diện theo ủy quyền của ông T là ông Hồ Văn P.

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2025/DS-ST ngày 18/9/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 1 – Phú Thọ.

[2] Về án phí dân sự phúc thẩm: Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 3 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14.

Ông Trần Văn T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[3] Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Khu vực 1 – Phú Thọ giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

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

Nơi nhận:

- Đương sự;
- VKSND tỉnh Phú Thọ;
- VKSND KV1 - Phú Thọ;
- Phòng THADS KV1 – Phú Thọ;
- Tòa án nhân dân KV1 – Phú Thọ;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu văn phòng.

**T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**



Nguyễn Anh Tuấn