

Bản án số: 122/2026/DS-PT

Ngày 07 – 5 – 2026

“V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất;  
buộc tháo dỡ công trình trên 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:* Bà Bùi Thị Đoan Trang

*Các Thẩm phán:* Bà Nguyễn Thị Mỹ Hạnh  
Bà Nguyễn Thị Thu Hiền

***- Thư ký phiên tòa:*** Ông Hoàng Văn Hải - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ.

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

Ngày 07 tháng 5 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 30/2026/TLPT-DS ngày 05 tháng 02 năm 2026 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất và buộc tháo dỡ công trình trên đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 73/2025/DS-ST ngày 25 tháng 11 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 10 - Phú Thọ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 100/2026/QĐ-PT ngày 30 tháng 3 năm 2026 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ, giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Ông Đào Văn H, sinh năm 1963; cư trú tại: Thôn H, xã V, tỉnh Phú Thọ, (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông H: Ông Lê Văn C và bà Chủ Thị Mỹ H1 – Luật sư thuộc Công ty L1 – Đoàn luật sư tỉnh P; địa chỉ: Tòa nhà L, số nhà B Đại lộ H, phường N, tỉnh Phú Thọ, (có mặt).

**2. Bị đơn:** Ông Đào Văn T, sinh năm 1950; cư trú tại: Thôn H, xã V, tỉnh Phú Thọ, (vắng mặt).

**3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:** Bà Dương Thị T1, sinh năm 1952; cư trú tại: Thôn H, xã V, tỉnh Phú Thọ, (vắng mặt).

**4. Người kháng cáo:** Nguyên đơn ông Đào Văn H.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo Đơn khởi kiện đề ngày 06/12/2024 và những lời khai tiếp theo trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Đào Văn H trình bày:

Ngày 27/07/2021, ông H nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 540, tờ bản đồ số 05 (theo bản đồ VN2000 thì là thửa đất số 419, tờ bản đồ số 05), diện tích 432,9m<sup>2</sup>, có địa chỉ tại: Thôn H, xã L, huyện V, tỉnh Vĩnh Phúc từ chủ sử dụng đất lúc bấy giờ là hộ bà Nguyễn Thị N, chị Đào Thị T2, anh Đào Văn T3 bằng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp lập số: 126/HĐ-CN QSDĐ, quyền số 01 ngày 27/07/2021, được chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã L. Khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất nông nghiệp trên ông có được bà N, chị T2, anh T3 bàn giao diện tích trên giấy tờ. Sau khi mua ông phát hiện ông Đào Văn T là chủ sử dụng thửa đất giáp ranh với thửa đất nêu trên của gia đình ông đã xây tường rào lấn chiếm một phần diện tích đất khoảng 29,5m<sup>2</sup> (Giá trị thực tế hiện nay khoảng 10.000.000 đồng). Đối với diện tích đất ao ông nhận chuyển nhượng của gia đình bà N thì ông H cũng chưa đo lại nên không biết diện tích đủ hay thiếu so với diện đất theo sổ mục kê, sổ địa chính lưu tại xã cũng như so với diện tích trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp lập số: 126/HĐ-CN QSDĐ, quyền số 01 ngày 27/07/2021, được công chứng tại Ủy ban nhân dân xã L giữa ông và gia đình bà N.

Thực tế từ năm 2019, UBND xã L đã có Công văn số: 02/UBND-TLĐT để thông báo về việc giải quyết đơn và xác định ông T có lấn chiếm 29,5m<sup>2</sup> ông T đổ đất, xây tường bao gạch chỉ với chiều cao khoảng 1,5m. Phần diện tích lấn chiếm 29,5m<sup>2</sup> ông T đã xây tường bao loan từ năm 2019. Phần diện tích 30m<sup>2</sup> tiếp theo ông T lấn chiếm năm 2024 sang đất ao mà ông H mua của bà N hiện tại ông T chưa xây dựng công trình gì mà chỉ trồng rau. Việc ông T lấn chiếm thêm 30m<sup>2</sup> ông H liệt kê thêm, chưa có đơn gửi xã giải quyết đối với 30m<sup>2</sup> này. Sau khi Tòa án thụ lý vụ án ông H tiếp tục yêu cầu bổ sung đối với diện tích 30m<sup>2</sup> này, ông H cho rằng ông T đã lấn chiếm sang diện tích của gia đình H là 59,5m<sup>2</sup> sử dụng để trồng cây ăn quả như cây mít.

Để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của mình ông H đề nghị Tòa án giải quyết để buộc ông Đào Văn T tháo dỡ công trình, chặt bỏ cây cối trên phần diện tích đã lấn chiếm, trả lại toàn bộ phần diện tích đã lấn chiếm là 59,5m<sup>2</sup> đất cho gia đình ông.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa ông Đào Văn H trình bày: Đối với phần diện tích 30m<sup>2</sup> là yêu cầu khởi kiện bổ sung trình bày tại Tòa án buộc ông Đào Văn T phải trả, tuy nhiên, tại buổi xem xét thẩm định ngày 16/9/2025 ông nhận thấy phần diện tích đất này không thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Đào Văn T mà đang thuộc phần đất do UBND xã quản lý. Do vậy, ông xin rút toàn bộ yêu cầu buộc ông T phải trả phần diện tích đất 30m<sup>2</sup>. Đối với phần diện tích khởi kiện ông T phải trả ông 29,5m<sup>2</sup> tại phiên tòa ông yêu cầu phải trả 32,4m<sup>2</sup> đúng bằng diện tích ông T đã xây tường bao loan phần đất đã lấn chiếm của ông và di dời cây cối trên phần đất này trả lại nguyên trạng đất cho ông.

*Bị đơn ông Đào Văn T trình bày:*

Đối với phần diện tích ông H khởi kiện yêu cầu đòi thêm 30m<sup>2</sup> tại phiên tòa ông H xin rút, ông không có ý kiến gì. Đối với yêu cầu khởi kiện buộc ông phải trả ông

H 29,5m<sup>2</sup>, tại phiên tòa ông H yêu cầu phải trả 32,4m<sup>2</sup> ông khẳng định ông H khởi kiện không có căn cứ. Nguồn gốc thửa đất của ông được bố đẻ ông là cụ Đào Xuân H2 chia cho ông từ năm 1980. Ông vẫn sử dụng phần đất được chia suốt từ năm 1980 đến hiện nay diện tích thửa đất của gia đình ông là 719,1m<sup>2</sup> đo theo hệ tọa độ VN2000, đến năm 1990 ông đã xây bao loan toàn bộ phần diện tích thửa đất trên. Năm 1993 Ủy ban nhân dân xã mới giao phần diện tích đất ao cho bố ông là cụ Đào Xuân H2 và mẹ kế ông là bà Nguyễn Thị N, đến năm 2021 bà N mới chuyển nhượng phần diện tích đất ao trên cho ông Đào Văn H. Đối với thửa đất số 540, tờ bản đồ số 05 của bà N, chị T2, anh T3 chuyển nhượng cho ông H (theo bản đồ VN2000 thì là thửa đất số 419, tờ bản đồ số 05), diện tích 432,9m<sup>2</sup> bản đồ VN2000 chưa được công nhận là bản đồ để giải quyết tranh chấp đất đai bởi phần diện tích ông H khởi kiện đo theo bản đồ VN2000 thì cũng nằm trong diện tích đất của gia đình nhà ông. Ông đề nghị Tòa án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Đào Văn H buộc ông phải trả ông H 32,4m<sup>2</sup> tháo dỡ công trình và di dời cây cối như yêu cầu của ông H.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Dương Thị T1 trình bày:* Bà hoàn toàn đồng ý với quan điểm trình bày của ông T, bà không bổ sung ý kiến đề nghị gì.

*Người làm chứng anh Đào Đức L trình bày:*

Anh là con trai của ông T, bà T1, sinh sống cùng nhà với ông T, bà T1. Anh khẳng định toàn bộ quyền sử dụng đất của thửa đất đang có tranh chấp một phần với ông Đào Văn H là tài sản của bố mẹ anh, anh không có tài sản gì trên thửa đất của bố mẹ anh. Do vậy anh cũng không có liên quan gì đến yêu cầu khởi kiện mà hiện tại ông H đang khởi kiện ông T phải trả ông H 32,4m<sup>2</sup> đất và tháo dỡ công trình, di chuyển cây đất trên. Anh khẳng định diện tích thửa đất của bố mẹ anh từ năm 1980 đến nay không có thay đổi gì. Từ năm 1990 bố mẹ anh đã xây tường bao loan toàn bộ thửa đất nên không có tranh chấp với ai về ranh giới đất. Tại phiên tòa anh hoàn toàn đồng ý với quan điểm của ông T trình bày đề nghị Tòa án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Đào Văn H.

*Người làm chứng bà Nguyễn Thị N trình bày:*

Thửa đất số 540 tờ bản đồ 05 là đất nông nghiệp của gia đình bà được cấp đứng tên chủ hộ ông Đào Văn H3 là chồng bà diện tích thửa đất là 404m<sup>2</sup> tuy nhiên đo đạc để chuyển nhượng cho ông H là 432,9m<sup>2</sup>. Ngày 27/7/2021 bà và con trai Đào Văn T3, con gái Đào Thị T2 là người trực tiếp quản lý sử dụng đất sau khi ông H3 chết năm 2007. Ba mẹ con bà đã chuyển nhượng toàn bộ thửa đất trên cho ông Đào Văn H diện tích là 432,9m<sup>2</sup> diện tích đó là do khi lập hợp đồng UBND xã L cung cấp cho gia đình bà chứ thực tế cả bà và ông H đều không đo đạc lại. Khi bà chuyển nhượng đất cho ông H thì ông T đã xây tường sang phần đất mà hiện tại ông H đang khởi kiện ông T. Khi bán đất cho ông H thì bà đã giao phần diện tích đất trên cho ông H trên hợp đồng. Nay ông H khởi kiện ông T đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Do tuổi cao nên bà xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 73/2025/DS-ST ngày 25 tháng 11 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 10 - Phú Thọ đã quyết định:

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 147, 156,157, 158, 163, 164, 165, 166, khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 166, 175, Điều 176 Bộ luật dân sự 2015; Điều 166, 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 26 Luật đất đai 2024. ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, xử:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Đào Văn H đối với ông Đào Văn T về việc yêu cầu ông T phải trả diện tích 30m<sup>2</sup> đất nông nghiệp.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Đào Văn H đối với ông Đào Văn T về việc buộc ông T phải trả 32,4m<sup>2</sup> và di rời cây cối trên phần đất này trả lại nguyên trạng đất cho ông H được ký hiệu A2, (Có sơ đồ hiện trạng kèm theo).

3. Về chi phí tố tụng: Ông Đào Văn H phải chịu chi phí xem xét thẩm định, chi phí cho Hội đồng định giá và chi phí cho việc thuê Công ty đo đạc hết 7.800.000 đồng. (Xác nhận đã nộp đủ).

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho ông Đào Văn H.

Ngoài ra, Bản án còn quyết định về nghĩa vụ thi hành án và tuyên quyền kháng cáo cho các đương sự.

Ngày 08/12/2025, nguyên đơn ông Đào Văn H kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và nội dung kháng cáo

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

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký Tòa án đã thực hiện đúng nhiệm vụ, quyền hạn được quy định tại Bộ luật Tố tụng dân sự; các đương sự đã chấp hành đúng nghĩa vụ và được thực hiện đầy đủ quyền hạn của mình được quy định trong Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về đường lối giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 4 Điều 308; Điều 311 Bộ luật tố tụng dân sự hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 73/2025/DS-ST ngày 25 tháng 11 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 10 - Phú Thọ và đình chỉ giải quyết vụ án phúc thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, ý kiến của Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Đào Văn H làm trong hạn luật định, hợp lệ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận để xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Đối với bị đơn ông Đào Văn T và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Dương Thị T1 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai, có đơn xin xét xử vắng mặt. Vì vậy, Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt theo quy định.

[2] Về nội dung:

[2.1] Về nguồn gốc thửa đất:

Theo kết quả xác minh tại Ủy ban nhân dân xã V thì thửa đất số 540, tờ bản đồ số 05, diện tích 404m<sup>2</sup> (theo bản đồ VN2000 là thửa đất số 419, tờ bản đồ số 05, diện tích 432,9m<sup>2</sup>), địa chỉ tại: Thôn H, xã L, huyện V, tỉnh Vĩnh Phúc (cũ) là loại đất nông nghiệp, có nguồn gốc của hộ gia đình bà Nguyễn Thị N, được Nhà nước giao sử dụng. Ngày 27/07/2021, bà Nguyễn Thị N cùng các con là Đào Thị T2 và Đào Văn T3 đã chuyển nhượng diện tích đất trên cho ông H. Việc chuyển nhượng có lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp số: 126/HĐ-CN QSDĐ, quyển số 01, được chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã L (nay là xã V).

Còn diện tích đất 32,4m<sup>2</sup> các bên đang tranh chấp hiện đang do gia đình bị đơn ông Đào Xuân T4 quản lý, sử dụng. Diện tích đất này đã có sự tranh chấp từ năm 2019 giữa gia đình bà N và gia đình ông T4.

[2.2] Tại thời điểm chuyển nhượng, thửa đất nông nghiệp số 540, tờ bản đồ số 05 chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đang có tranh chấp ranh giới với gia đình ông T4. Do vậy khi chưa xem xét đến tính hợp pháp của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ gia đình bà N và ông H thì quyền sử dụng đất hợp pháp của ông H chưa được xác lập. Hiện tại ông H cũng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên. Điều đó đồng nghĩa với việc ông H không có quyền khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất đối với ông T4. Ông chỉ có quyền khởi kiện đối với bà N về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nếu ông cho rằng bà N đã không bàn giao diện tích đất theo đúng thỏa thuận.

Việc Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý, giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện của ông H về tranh chấp quyền sử dụng đất khi bản thân ông H chưa được xác lập quyền sử dụng đất hợp pháp là không đúng quy định pháp luật. Sau khi thụ lý, trường hợp phát hiện người khởi kiện không có quyền khởi kiện thì Tòa án cần đình chỉ giải quyết vụ án.

[3] Từ những phân tích nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý và giải quyết vụ án trên là không đúng. Vì vậy, Tòa án cấp phúc thẩm cần hủy bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết vụ án theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 192; điểm g khoản 1 Điều 217; khoản 4 Điều 308 và Điều

311 Bộ luật Tố tụng dân sự. Do hủy Bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết vụ án nên Hội đồng xét xử không xem xét nội dung kháng cáo của nguyên đơn.

[4] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ tại phiên tòa là có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Về chi phí tố tụng: Ông Đào Văn H phải chịu chi phí xem xét thẩm định, định giá là 7.800.000 đồng. Xác nhận ông H đã nộp đủ.

[6] Về án phí: Căn cứ khoản 3 Điều 18 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án. Các đương sự không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm. Ông H là người cao tuổi, được Tòa án cấp sơ thẩm miễn án phí dân sự sơ thẩm và tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm nên chưa phát sinh nghĩa vụ trả lại tiền án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 192, điểm g khoản 1 Điều 217; khoản 4 Điều 308 và Điều 311 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

1. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số: 73/2025/DS-ST ngày 25 tháng 11 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 10 - Phú Thọ và đình chỉ giải quyết vụ án dân sự phúc thẩm.

2. Về chi phí tố tụng: Ông Đào Văn H phải chịu 7.800.000 đồng. Xác nhận ông H đã nộp đủ.

3. Về án phí: Các đương sự không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, án phí dân sự phúc thẩm.

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

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Phú Thọ;
- TAND khu vực 10 - Phú Thọ;
- VKSND khu vực 10 - Phú Thọ;
- Phòng THADS khu vực 10 - Phú Thọ;
- Các đương sự trong vụ án;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, HCTP, TDS.

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

**(Đã ký)**

**Bùi Thị Đoan Trang**