

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH PHÚ THỌ**

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

Bản án số: 18/2022/DS - PT.

Ngày 25 tháng 4 năm 2022

“V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

**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 tòa: Ông Nguyễn Hà Giang;

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Việt Tiến;

Bà Lê Thị Thu Huyền.

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Anh Quang - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Quỳnh Nam - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 4 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 08/2022/TLPT - DS ngày 09 tháng 02 năm 2022 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”. Do bản án dân sự sơ thẩm số: 16/2021/DS-ST ngày 14 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Phú Thọ bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 17/2021/QĐPT - DS ngày 08 tháng 3 năm 2022 và quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 01/2022/QĐHPT ngày 25/3/2022 giữa các đương sự:

* **Nguyên đơn:** Chị Trần Thị Thu H - sinh năm 1978;

Địa chỉ: Khu 3, xã H, huyện T, tỉnh Phú Thọ.

* **Bị đơn:** Ông Nguyễn Đình Đ - sinh năm 1952;

Địa chỉ: Khu 3, xã H, huyện T, tỉnh Phú Thọ.

* **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

1, Anh Nguyễn Quang T - sinh năm 1978;

Địa chỉ: Khu 3, xã H, huyện T, tỉnh Phú Thọ.

Đại diện theo ủy quyền của anh T là chị Trần Thị Thu H.

2, Bà Nguyễn Hồng L - sinh năm 1957;

Địa chỉ: Khu 3, xã H, huyện T, tỉnh Phú Thọ.

3, Chị Nguyễn Thị Thu C - sinh năm 1982;

Địa chỉ HKTT: 17 N, phường T, quận 2, thành phố Hồ Chí Minh.

4, Chị Nguyễn Phương L, sinh năm 1974;

Địa chỉ: Khu 5, xã H, huyện T, tỉnh Phú Thọ.

Người được ông Đ, bà L, chị C ủy quyền: Anh Nguyễn Duy Đ1 - sinh năm 1986. Địa chỉ: Khu 3, xã H, huyện Tam Nông, tỉnh Phú Thọ.

Người kháng cáo: Anh Nguyễn Duy Đ1 - Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Đình Đ và bà Nguyễn Hồng L.

(Chị Trần Thị Thu H, anh Nguyễn Quang T và anh Nguyễn Duy Đ1 đều có mặt; Ông Nguyễn Đình Đ, bà Nguyễn Hồng L, chị Nguyễn Thị Thu C, Nguyễn Phương L đều vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện và các lời khai tiếp theo chị Trần Thị Thu H trình bày: Chị và anh Nguyễn Quang T là vợ chồng. Tháng 8 năm 2019 chị có nhận chuyển nhượng thửa đất số 401, tờ bản đồ số 6, diện tích 156,5m² ở khu 3, xã H, huyện T, tỉnh Phú Thọ của chị Nguyễn Phương L. Nguồn gốc diện tích đất trên là của ông Nguyễn Đình Đ và bà Nguyễn Hồng L tặng cho con gái là chị Nguyễn Thị Thu C. Chị C chuyển nhượng lại cho chị L, do không có nhu cầu sử dụng nên chị L chuyển nhượng lại cho vợ chồng chị. Sau khi thống nhất việc mua bán chuyển nhượng thì ngày 19/8/2019 chị L đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất trên cho vợ chồng chị. Việc chuyển nhượng được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật, có chứng thực của Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã H. Ngày 27/9/2019 vợ chồng chị được Ủy ban nhân dân huyện T cấp GCNQSDĐ số CP804974. Quá trình chị L chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng chị thì trên đất có một phần đóc ngôi nhà cấp bốn của ông Đ, bà L xây từ trước, chị và chị L đã yêu cầu ông Đ, bà L tháo dỡ phần đóc ngôi nhà trên để trả lại đất cho chị nhưng ông Đ, bà L xin được sử dụng ra tết thì sẽ tháo dỡ nhưng từ đó đến nay ông Đ, bà L luôn gây khó khăn không tháo dỡ. Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 20/01/2021 của Tòa án nhân dân huyện T và Bản trích đo địa chính hiện trạng sử dụng đất ngày 20/01/2021 xác định phần diện tích đóc ngôi nhà ông Đ, bà L xây trên đất của gia đình chị theo các cạnh 8,9,10,11,8 là 4,4m². Ngoài ra trên đất còn có các tài sản khác của ông Đ, bà L như 01 phần sân gạch, 01 nhà lán lợp tôn, 01 cây nhãn, 01 cây quất, 04 cây xoài, 01 cây hồng. Nay chị yêu cầu ông Đ, bà L phải thu hồi, tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản trên để trả lại diện tích đất cho anh chị. Vợ chồng chị tự nguyện hỗ trợ cho ông Đ, bà L tiền công tháo dỡ và xây lại phần đầu đóc ngôi nhà là 10.000.000đ (Mười triệu đồng).

Bị đơn ông Nguyễn Đình Đ trình bày: Gia đình ông có diện tích hơn 700m² tại khu 3, xã H, huyện T, tỉnh Phú Thọ. Ngày 02/02/2014 ông có họp các con ông lại và làm Giấy cho tặng đất và cam kết với nội dung chia diện tích đất trên làm ba phần cho các con gồm Nguyễn Thị Thu C, Nguyễn Thị Trang Nhung, Nguyễn Duy Đ1. Đối với phần đất cho chị C thì chị C đã được Ủy ban nhân dân huyện T cấp GCNQSDĐ. Chị C đã bán chuyển nhượng cho chị Nguyễn Phương L, sau đó chị L có bán chuyển nhượng lại cho anh T chị H, ông có biết việc này. Diện tích đất ông cho chị C có một phần đầu đóc ngôi nhà cấp bốn của ông và một phần sân gạch. Nay chị H, anh T yêu cầu ông phải tháo dỡ tài sản trên ông không nhất trí. Ông đề nghị chị H, anh T cho ông mua lại diện tích đất trên theo giá thị trường.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Anh Nguyễn Quang T nhất trí với quan điểm đề nghị của chị Trần Thị Thu H và anh đã ủy quyền cho chị H giải quyết việc tranh chấp quyền sử dụng đất trên.

- Bà Nguyễn Hồng L trình bày: Bà là vợ của ông Nguyễn Đình Đ. Bà và ông Đ có tài sản chung là diện tích 741m² ở khu 4, xã H (nay là khu 3, xã H), huyện T, tỉnh Phú Thọ. Năm 2014 vợ chồng bà có thống nhất chia diện tích đất trên cho ba người con chung là Nguyễn Thị Thu C, Nguyễn Thị Trang Nhung, Nguyễn Duy Đ1 theo như nội dung Giấy cho tặng đất và cam kết ngày 02/02/2014 mà ông Đ đã nộp cho Tòa án. Đối với phần đất cho chị C thì chị C đã được Ủy ban nhân dân huyện T cấp GCNQSDĐ. Chị C đã bán chuyển nhượng cho chị Nguyễn Phương L, sau đó chị L có bán chuyển nhượng lại cho anh T chị H, bà có biết việc này. Diện tích đất cho chị C có một phần đóc ngôi nhà cấp bốn của vợ chồng bà. Nay chị H, anh T yêu cầu gia đình bà phải tháo dỡ tài sản trên bà không nhất trí. Bà đề nghị chị H, anh T cho gia đình bà mua lại diện tích đất trên theo giá thị trường.

- Chị Nguyễn Thị Thu C trình bày: Chị là con gái của ông Đ, bà L. Ngày 12/02/2014 chị được ông Đ, bà L tặng cho thửa đất tại khu 3, xã H, huyện T, tỉnh Phú Thọ. Ngày 03/3/2014 chị được Ủy ban nhân dân huyện T cấp GCNQSDĐ với diện tích 156,5m² thuộc thửa đất số 413, tờ bản đồ số 06. Trên diện tích đất được cho có một phần đầu đóc ngôi nhà cấp bốn của ông Đ, bà L. Khi ông Đ, bà L cho chị thửa đất trên thì có nói chỉ cho để ở chứ không được bán, nếu muốn bán thì phải ưu tiên bán cho người trong gia đình trước, nếu người trong gia đình không mua được thì mới bán cho người ngoài và người mua phải thực hiện cam kết giữa chị và bố mẹ chị. Giấy cho tặng đất và cam kết ngày 02/02/2014 chỉ lập trong gia đình không qua xác nhận của UBND xã và Văn phòng công chứng nào. Ngày 13/02/2017 chị có lập 01 Hợp đồng ủy quyền cho bà Nguyễn Hồng L được thay chị chuyển nhượng thửa đất trên cho chị Nguyễn Phương L. Ngày 20/02/2017 bà L đã làm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên cho chị Nguyễn Phương L. Ngày 16/5/2017 chị L đã được Ủy ban nhân dân huyện T cấp GCNQSDĐ đứng tên chị L với diện tích 156,5m² thuộc thửa đất số 401, tờ bản đồ số 06. Sau đó chị L chuyển nhượng lại cho Hiền, anh T. Ngày 27/9/2019 chị H anh T được Ủy ban nhân dân huyện T cấp GCNQSDĐ. Nay chị H, anh T yêu cầu ông Đ, bà L phải thu hồi, tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản trên thửa đất trên quan điểm của chị như sau: Việc ông Đ, bà L tặng cho chị đất sau đó chị chuyển nhượng cho chị L và chị L chuyển nhượng lại cho chị H anh T chị không có ý kiến gì nhưng chị đề nghị nếu chị H anh T sử dụng diện tích đất trên thì phải xây dựng lại ngôi nhà cấp bốn mà có một phần đóc ngôi nhà nằm trên diện tích đất của anh T chị H cho ông Đ, bà L như chị đã cam kết với ông Đ bà L. Nếu chị H anh T không xây được lại nhà thì đề nghị chị H anh T bán lại diện tích đất trên cho ông Đ, bà L với giá 500.000.000đ (Năm trăm triệu đồng). Ngoài ra chị không có yêu cầu đề nghị gì khác.

- Chị Nguyễn Phương L trình bày: Chị có nhận chuyển nhượng của chị Nguyễn Thị Thu C diện tích đất 156,5m² thuộc thửa đất số 413, tờ bản đồ số 06 ở khu 3, xã H, huyện T, tỉnh Phú Thọ. Khi chuyển nhượng chị C có ký Hợp đồng ủy quyền ngày 13/02/2017 cho bà Nguyễn Hồng L chuyển nhượng thửa đất trên cho chị. Ngày

20/02/2017 bà L đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên cho chị. Ngày 16/5/2017 chị được Ủy ban nhân dân huyện T cấp GCNQSDĐ diện tích đất trên là thửa đất số 401, tờ bản đồ số 6, diện tích 156,5m². Do không có nhu cầu sử dụng nên ngày 19/8/2017 chị đã chuyển nhượng thửa đất trên cho chị H anh T. Ngày 27/9/2019 chị H anh T được Ủy ban nhân dân huyện T cấp GCNQSDĐ. Khi chị nhận chuyển nhượng của chị C thì trên diện tích đất này có một phần đóc ngôi nhà cấp bốn của ông Đ bà L. Khi mua chị có nói với bà L thì bà L có thống nhất với chị là khi nào chị có nhu cầu sử dụng đến diện tích đất trên thì gia đình bà sẽ tháo dỡ nên chị mới mua. Khi chị chuyển nhượng cho chị H anh T thì chị và chị H anh T có yêu cầu ông Đ bà L tháo dỡ thì ông Đ bà L đồng ý và khất ăn tết xong sẽ tháo dỡ nhưng đến nay ông Đ bà L vẫn không tháo dỡ phần đầu đóc ngôi nhà trên để trả đất cho chị H anh T.

- **Người được ông Đ, bà L, chị C ủy quyền:** Anh Nguyễn Duy Đ1 trình bày: Anh Đ là con trai ông Đ, bà L và là em trai chị C. Thửa đất số 401, tờ bản đồ số 06, diện tích 156,5m² ở khu 3, xã H, huyện T, tỉnh Phú Thọ được Ủy ban nhân dân huyện T cấp GCNQSDĐ cho chị Trần Thị Thu H và anh Nguyễn Quang T ngày 27/9/2019 có nguồn gốc là của ông Nguyễn Đình Đ và bà Nguyễn Hồng L. Năm 2014 ông Đ bà L tặng cho chị C thửa đất trên theo Giấy cho tặng đất và cam kết ngày 02/02/2014 với nội dung chỉ cho để ở chứ không được bán, nếu muốn bán thì phải ưu tiên bán cho người trong gia đình trước, nếu người trong gia đình không mua được thì mới bán cho người ngoài và người mua phải thực hiện cam kết giữa chị C và bố mẹ anh. Năm 2017 do không có nhu cầu sử dụng chị C đã chuyển nhượng thửa đất trên cho chị Nguyễn Phương L, sau đó chị L chuyển nhượng lại cho chị H anh T. Trên đất có một phần đóc ngôi nhà cấp bốn của ông Đ bà L. Nay chị H yêu cầu gia đình anh phải tháo dỡ phần đóc nhà trên để trả đất cho chị H anh T gia đình anh không nhất trí. Anh đề nghị chị H anh T cho gia đình anh được mua lại diện tích đất trên theo giá thị trường là 500.000.000đ (Năm trăm triệu đồng). Nếu chị H anh T không bán lại thì anh đề nghị chị H anh T phải xây lại ngôi nhà cấp bốn cho bố mẹ anh và phải bồi thường toàn bộ tài sản có trên thửa đất trên.

Tại biên bản xác minh ngày 19/10/2021 Ủy ban nhân dân xã H cung cấp như sau: Đối với việc ông Đ cung cấp cho Tòa án Giấy cho tặng đất và cam kết ngày 02/02/2014, trong suốt quá trình ông Đ bà L cho tặng quyền sử dụng đất cho chị Nguyễn Thị Thu C, sau đó chị C chuyển nhượng cho chị Nguyễn Phương L, chị L chuyển nhượng cho chị H anh T thửa đất số 401, tờ bản đồ số 06, diện tích 156,5m² ở khu 3, xã H, huyện T, tỉnh Phú Thọ thì ông Đ, bà L, chị C đều không ai cung cấp cho Ủy ban nhân dân xã Giấy cho tặng đất và cam kết trên nên UBND xã đã làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất trình Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người nhận chuyển nhượng theo đúng quy định pháp luật. Khi ông Đ bà L tặng cho đất cho chị C, sau đó chị C chuyển nhượng cho chị L, chị L chuyển nhượng cho chị H anh T thì trên đất đã có một phần đầu đóc ngôi nhà cấp bốn của ông Đ bà L nhưng các bên đều tự thống nhất

thỏa thuận với nhau để cho ông Đ bà L ở đến khi nào bên nhận chuyển nhượng sử dụng thì ông Đ bà L sẽ tự tháo dỡ.

Tại biên bản xác minh ngày 09/11/2021 Văn phòng đăng ký quyền sử dụng huyện T xác định: Thửa đất số 401, tờ bản đồ số 06, diện tích 156,5m² ở khu 3, xã H, huyện T, tỉnh Phú Thọ được UBND huyện T cấp GCNQSDĐ cho chị Trần Thị Thu H và anh Nguyễn Quang T ngày 27/9/2019 có nguồn gốc như sau: Thửa đất trên được UBND huyện T cấp GCNQSDĐ cho ông Nguyễn Đình Đ và bà Nguyễn Hồng L ngày 21/8/2013, lúc đó diện tích đất trên thuộc thửa đất số 65, tờ bản đồ số 06, diện tích 612,3m². Ông Đ bà L tách một phần thửa đất trên cho chị Nguyễn Thị Thu C. Ngày 03/3/2014 chị C được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 156,5m² thuộc thửa đất số 401, tờ bản đồ số 06. Sau khi được cấp GCNQSDĐ chị C đã chuyển nhượng cho chị Nguyễn Phương L, ngày 16/5/2017 UBND huyện T cấp GCNQSDĐ cho chị L. Ngày 19/8/2017 chị L chuyển nhượng thửa đất trên cho chị H anh T. Ngày 27/9/2019 chị H anh T được Ủy ban nhân dân huyện T cấp GCNQSDĐ. Trong suốt quá trình cấp GCNQSDĐ cho ông Đ bà L và từ ông Đ bà L sang chị C cũng như khi chị C chuyển nhượng cho chị L, chị L chuyển nhượng cho chị H anh T không thấy bất kỳ ai cung cấp giấy cam kết gì. Nay gia đình ông Đ cung cấp cho Tòa án Giấy cho tặng đất và cam kết ngày 02/02/2014 giữa ông Đ và các con của ông Đ, đối với giấy này trong suốt quá trình cấp GCNQSDĐ cho các bên không ai xuất trình. Khi ông Đ bà L tặng cho đất cho chị C, sau đó chị C chuyển nhượng cho chị L, chị L chuyển nhượng cho chị H anh T thì trên đất đã có một phần mốc nhà cấp bốn của ông Đ bà L nhưng các bên đều tự thống nhất thỏa thuận với nhau để cho ông Đ bà L ở đến khi nào bên nhận chuyển nhượng sử dụng thì ông Đ bà L sẽ tự tháo dỡ nên UBND xã đã lập hồ sơ chuyển nhượng. Khi UBND huyện về đo đạc thẩm định lại các bên vẫn giữ quan điểm như trên nên Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất đã trình hồ sơ đề nghị UBND huyện cấp GCNQSDĐ cho các bên theo quy định. Quá trình cấp GCNQSDĐ không có ai khiếu nại gì.

Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 20/01/2021 của Tòa án nhân dân huyện T và Bản trích đo địa chính hiện trạng sử dụng đất ngày 20/01/2021 xác định thửa đất số 401, tờ bản đồ số 06, diện tích 156,5m² ở khu 3, xã H, huyện T, tỉnh Phú Thọ được UBND huyện T cấp GCNQSDĐ cho chị Trần Thị Thu H và anh Nguyễn Quang T ngày 27/9/2019 có một phần diện tích đầu mốc ngôi nhà ông Đ, bà L xây trên đất của gia đình chị H anh T theo các cạnh 8,9,10,11,8 là 4,4m². Ngoài ra trên đất còn có các tài sản khác của ông Đ, bà L như 01 phần sân gạch, 01 nhà lán lợp tôn, 01 cây nhãn, 01 cây quất, 04 cây xoài, 01 cây hồng.

* Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 16/2021/DS-ST ngày 14 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Phú Thọ đã quyết định:

Căn cứ khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 147; khoản 1 Điều 227; khoản 1 Điều 228; Điều 266; Điều 271; Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 Bộ luật dân sự;

Căn cứ điểm a,d khoản 3 điều 167, khoản 1 Điều 203 luật đất đai năm 2013;

Căn cứ khoản 2 Điều 26; điểm a khoản 2 điều 27; điểm đ Điều 12 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH-14 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 yêu cầu khởi kiện của chị Trần Thị Thu H về việc yêu cầu ông Nguyễn Đình Đ, bà Nguyễn Hồng L phải thu hồi, tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản trên thửa đất số 401, tờ bản đồ số 06, diện tích 156,5m² ở khu 3, xã H, huyện T, tỉnh Phú Thọ mà vợ chồng chị H đã được UBND huyện T cấp GCNQSDĐ ngày 27/9/2019 để trả lại đất cho chị Trần Thị Thu H và anh Nguyễn Quang T.

Buộc ông Nguyễn Đình Đ, bà Nguyễn Hồng L phải thu hồi, tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản trên thửa đất số 401, tờ bản đồ số 06, diện tích 156,5m² gồm phần đầu đốc ngôi nhà của ông Đ, bà L xây trên đất của gia đình chị H anh T theo Bản trích đo địa chính hiện trạng sử dụng đất ngày 20/01/2021 theo các cạnh 8,9,10,11,8 là 4,4m² và các tài sản khác như 01 phần sân gạch, 01 nhà lán lợp tôn, 01 cây nhãn, 01 cây quất, 04 cây xoài, 01 cây hồng để trả lại diện tích đất trên cho chị Trần Thị Thu H và anh Nguyễn Quang T.

2, Ghi nhận sự tự nguyện của chị Trần Thị Thu H và anh Nguyễn Quang T về việc tự nguyện hỗ trợ cho ông Nguyễn Đình Đ, bà Nguyễn Hồng L tiền công tháo dỡ và xây lại phần đầu đốc ngôi nhà là 10.000.000đ (Mười triệu đồng).

3, Bác yêu cầu của ông Nguyễn Đình Đ, bà Nguyễn Hồng L, chị Nguyễn Thị Thu C, người được ủy quyền cho anh Nguyễn Duy Đ1 về việc đề nghị chị H anh T cho gia đình ông Đ được mua lại thửa đất số 401, tờ bản đồ số 06, diện tích 156,5m² theo giá thị trường là 500.000.000đ (Năm trăm triệu đồng) và bác yêu cầu về việc đề nghị chị H anh T phải xây lại ngôi nhà cấp bốn cho ông Đ bà L và yêu cầu bồi thường toàn bộ tài sản có trên thửa đất.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, quyền thỏa thuận thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Kháng cáo: Ngày 13 tháng 01 năm 2022, anh Nguyễn Duy Đ1 làm đơn kháng cáo do không đồng ý với bản án sơ thẩm và đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết những vấn đề sau:

- Gia đình anh không đồng ý với việc “Buộc thu hồi, tháo dỡ, di dời” ngôi nhà mà gia đình anh đang sinh sống khi hai bên chưa thống nhất việc đền bù ngôi nhà theo như yêu cầu;

- Gia đình anh không đồng ý với việc anh chị Thành Hiền hỗ trợ 10.000.000đ để gia đình anh tháo dỡ ngôi nhà. Đây là trách nhiệm của anh chị Thành Hiền vì trước khi bố mẹ anh chia đất cho các con gia đình anh đã có cam kết với nhau, dù các con hoặc bán ra ngoài nếu làm ảnh hưởng đến ngôi nhà thì đều phải xây dựng lại cho bố mẹ anh một ngôi nhà khác.

- Việc mua lại ngôi nhà theo giá thị trường là phương án cuối cùng nếu anh chị Thành Hiền không chịu xây lại ngôi nhà cho bố mẹ anh chứ không phải gia đình anh mong muốn theo như quyết định của Tòa án.

* Tại phiên tòa phúc thẩm: các đương sự không thống nhất được với nhau về việc giải quyết vụ án. Anh Đ vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo, phía nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ tham gia phiên tòa phát biểu về việc tuân theo pháp luật của thẩm phán và Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa khi giải quyết vụ án ở cấp phúc thẩm, thẩm phán đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, đơn kháng cáo của đương sự đúng hạn luật định. Hội đồng xét xử đã xét xử đúng nguyên tắc, các bên đương sự đều thực hiện quyền và nghĩa vụ đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung kháng cáo, đại diện VKS đề nghị HĐXX: Căn cứ Điều 308, 148 BLTTDS, Nghị quyết 326 của QH về án phí.

- Không chấp nhận toàn bộ nội dung kháng cáo.
- Giữ nguyên án sơ thẩm số 16/2021/ST-DS ngày 14/12/2021 của TAND huyện T.
- Về án phí phúc thẩm: Miễn án phí cho ông Đ và bà L vì thuộc trường hợp người cao tuổi./.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; Căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện Kiểm Sát tỉnh Phú Thọ; Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1]. Về tố tụng: Kháng cáo của anh Nguyễn Duy Đ1 là người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Đình Đ và bà Nguyễn Hồng L nộp trong thời hạn luật định, hợp lệ nên được xem xét, giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Về nội dung: Xét kháng cáo của anh Nguyễn Duy Đ1 là người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Đình Đ và bà Nguyễn Hồng L, Hội đồng xét xử nhận định:

[2.1]. Thửa đất số 401, tờ bản đồ số 06, diện tích 156,5m² ở khu 3, xã H, huyện T, tỉnh Phú Thọ được UBND huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 804974 ngày 27/9/2019 cho chị Trần Thị Thu H và anh Nguyễn Quang T có nguồn gốc là của ông Nguyễn Đình Đ và bà Nguyễn Hồng L, lúc đầu diện tích đất trên thuộc thửa đất số 65, tờ bản đồ số 06, diện tích 612,3m². Sau đó, ông Đ và bà L đã tách một phần thửa đất trên cho chị Nguyễn Thị Thu C. Ngày 03/3/2014 chị C được UBND huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ908247 với diện tích 156,5m² thuộc thửa đất số 314, tờ bản đồ số 06. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chị C đã chuyển nhượng cho chị Nguyễn Phương L, ngày 16/5/2017 UBND huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 452809 cho chị L lúc này đổi thành thửa 401, tờ bản đồ và diện tích đất không thay đổi. Ngày 02/8/2019 chị L chuyển nhượng thửa đất trên cho chị H anh T. Ngày 27/9/2019 chị H anh T được Ủy

ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Như vậy, xác định nguồn gốc đất là của ông Đ và bà L, nhưng ông Đ và bà L đã tặng cho chị C, chị C tự nguyện ủy quyền cho bà L làm thủ tục chuyển nhượng cho chị L và chị L chuyển nhượng lại cho chị H và anh T. Các bên đều xác nhận có việc chuyển nhượng trên và không có ý kiến gì về việc chuyển nhượng nên cần xác định diện tích đất trên thuộc quyền sử dụng hợp pháp của chị H và anh T là có căn cứ. Do vậy, Tòa án nhân dân huyện T đã xét xử Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Trần Thị Thu H và buộc vợ chồng ông Nguyễn Đình Đ, bà Nguyễn Hồng L phải thu hồi, tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản trên thửa đất số 401, tờ bản đồ số 06, diện tích 156,5m² gồm phần đầu đốc ngôi nhà của ông Đ, bà L xây trên đất của gia đình chị H anh T theo Bản trích đo địa chính hiện trạng sử dụng đất ngày 20/01/2021 theo các cạnh 8,9,10,11,8 là 4,4m² và các tài sản khác như 01 phần sân gạch, 01 nhà lán lợp tôn, 01 cây nhãn, 01 cây quất, 04 cây xoài, 01 cây hồng để trả lại diện tích đất trên cho chị Trần Thị Thu H và anh Nguyễn Quang T là có căn cứ đúng quy định của pháp luật.

Đối với yêu cầu của ông Nguyễn Đình Đ, bà Nguyễn Hồng L, chị Nguyễn Thị Thu C và người được ủy quyền là anh Nguyễn Duy Đ1 cho rằng khi ông Đ, bà L tặng cho chị C diện tích đất mà hiện nay chị H, anh T đang tranh chấp là việc tặng cho có điều kiện: *chỉ cho để ở chứ không được bán, nếu muốn bán thì phải ưu tiên bán cho người trong gia đình trước, nếu người trong gia đình không mua được thì mới bán cho người ngoài và người mua phải thực hiện cam kết giữa chị C và bố mẹ anh*, là không có căn cứ; Vì khi ông Đ và bà L tặng cho đất chị C, cũng như khi chị C chuyển nhượng cho chị L, chị L chuyển nhượng cho chị H và anh T phía gia đình anh Đ không ai cung cấp Giấy cho tặng đất và cam kết này cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp GCNQSDĐ để làm căn cứ khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Khi chị C chuyển nhượng cho chị L, bà L là người được chị C ủy quyền ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị L cũng không có ý kiến gì, không xuất trình giấy tờ gì. Suốt quá trình chuyển nhượng qua nhiều người từ năm 2014 đến nay các bên đều không có ý kiến khiếu nại gì. Hơn nữa tại phiên tòa phúc thẩm anh Đ cũng thừa nhận khi ông Đ, bà L tách đất cho chị C và chị Nhung thì đất cho chị C có phần đầu đốc nhà cấp 4 của ông Đ, bà L nằm trên đất của chị C và hơn một gian nằm trên đất cho chị Nhung. Khi chị C muốn chuyển nhượng đất cho người khác chính bà L là người được chị C ủy quyền làm thủ tục chuyển nhượng cho chị L và việc chuyển nhượng này mọi người đều biết không ai có ý kiến gì đến Giấy cho tặng đất và cam kết này. Như vậy cam kết nêu trên chỉ áp dụng cho các chị C, chị Nhung mà không ràng buộc trách nhiệm đối với chị L, chị H và anh T là người nhận chuyển nhượng của chị C và cũng tại phiên Tòa anh Đ cũng không nhất trí nhận chuyển nhượng lại phần đất có đầu đốc nhà để giữ lại đầu đốc nhà không phải tháo dỡ theo bản án sơ thẩm đã tuyên mà anh Đ đề nghị chị H và anh T bán lại cho gia đình anh thừa đất trên với giá 500.000.000đồng (Năm trăm triệu đồng), trong khi đó theo anh T và chị H giá trị của thửa đất trên thời điểm hiện tại là 1,2 tỷ đồng, nhưng anh T và chị H chỉ bán với giá 900 triệu đồng xong anh Đ cũng không

nhất trí mua với giá trên. Do vậy, kháng cáo của anh Đ đại diện theo ủy quyền của ông Đ và bà L không có căn cứ để chấp nhận.

[2.2]. Xét kháng cáo của anh Đ về việc gia đình anh không đồng ý với việc anh T và chị H hỗ trợ 10.000.000đ (Mười triệu đồng) để gia đình anh tháo dỡ đầu đốc ngôi nhà, đây là trách nhiệm của anh T và chị H vì trước khi bố, mẹ anh chia đất cho các con gia đình anh đã có cam kết với nhau, dù các con hoặc bán ra ngoài nếu làm ảnh hưởng đến ngôi nhà thì đều phải xây dựng lại cho bố, mẹ anh một ngôi nhà khác. Như đã phân tích ở trên, giấy cho tặng đất và cam kết là thỏa thuận giữa ông Đ, bà L và các con trong gia đình chứ bản thân anh T, chị H không phải chịu ràng buộc đối với cam kết này, việc anh Đ cho rằng anh T, chị H phải xây dựng lại cho bố mẹ anh một ngôi nhà khác là không được chấp nhận. Việc anh T và chị H tự nguyện hỗ trợ cho ông Đ và bà L tiền công tháo dỡ và xây lại phần đầu đốc ngôi nhà 10.000.000đ là tự nguyện, phù hợp pháp luật nên Tòa án cấp sơ thẩm đã ghi nhận sự tự nguyện này là phù hợp.

[2.3]. Về chi phí thẩm định tài sản và đo đạc: Nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ chi phí tố tụng là 7.000.000đ (Bảy triệu đồng) và không có yêu cầu gì khác nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét là phù hợp.

[2.4]. Về chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm: Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng pháp luật nên cần giữ nguyên.

[2.5]. Về án phí dân sự phúc thẩm. Do kháng cáo không được chấp nhận nên người kháng cáo phải chịu án phí theo quy định của pháp luật. Nhưng ông Đ và bà L là người cao tuổi nên được miễn toàn bộ án phí.

[3] Đề nghị của kiểm sát viên tại phiên tòa là có căn cứ nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ Luật tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của anh Nguyễn Duy Đ1 là người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Đình Đ và bà Nguyễn Hồng L.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 16/2021/DS - ST ngày 14 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Phú Thọ.

Căn cứ khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 147; khoản 1 Điều 227; khoản 1 Điều 228; Điều 266; Điều 271; Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 Bộ luật dân sự;

Căn cứ điểm a,d khoản 3 điều 167, khoản 1 Điều 203 luật đất đai năm 2013;

Căn cứ khoản 2 Điều 26; điểm a khoản 2 điều 27; điểm đ Điều 12, khoản 1 điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH-14 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 yêu cầu khởi kiện của chị Trần Thị Thu H về việc yêu cầu ông Nguyễn Đình Đ, bà Nguyễn Hồng L phải thu hồi, tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản

trên thửa đất số 401, tờ bản đồ số 06, diện tích 156,5m² ở khu 3, xã H, huyện T, tỉnh Phú Thọ mà vợ chồng chị H, anh T đã được UBND huyện T cấp GCNQSDĐ số CP 804974 ngày 27/9/2019 để trả lại đất cho chị Trần Thị Thu H và anh Nguyễn Quang T.

Buộc ông Nguyễn Đình Đ, bà Nguyễn Hồng L phải thu hồi, tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản trên thửa đất số 401, tờ bản đồ số 06, diện tích 156,5m² gồm phần đầu đốc ngôi nhà của ông Đ, bà L xây trên đất của gia đình chị H, anh T theo Bản trích đo địa chính hiện trạng sử dụng đất ngày 20/01/2021 theo các cạnh 8,9,10,11,8 là 4,4m² và các tài sản khác như 01 phần sân gạch, 01 nhà lán lợp tôn, 01 cây nhãn, 01 cây quất, 04 cây xoài, 01 cây hồng để trả lại diện tích đất trên cho chị Trần Thị Thu H và anh Nguyễn Quang T (Có sơ đồ trích đo địa chính hiện trạng sử dụng đất của ông T, bà H kèm theo).

2, Ghi nhận sự tự nguyện của chị Trần Thị Thu H và anh Nguyễn Quang T về việc tự nguyện hỗ trợ cho ông Nguyễn Đình Đ, bà Nguyễn Hồng L tiền công tháo dỡ và xây lại phần đầu đốc ngôi nhà là 10.000.000đ (Mười triệu đồng).

3, Bác yêu cầu của ông Nguyễn Đình Đ, bà Nguyễn Hồng L, chị Nguyễn Thị Thu C, người được ủy quyền anh Nguyễn Duy Đ1 về việc đề nghị chị H, anh T cho gia đình ông Đ được mua lại thửa đất số 401, tờ bản đồ số 06, diện tích 156,5m² theo giá thị trường là 500.000.000đ (Năm trăm triệu đồng) và bác yêu cầu về việc đề nghị chị H, anh T phải xây lại ngôi nhà cấp bốn cho ông Đ, bà L và yêu cầu bồi thường toàn bộ tài sản có trên thửa đất.

4, Về chi phí thẩm định tài sản và đo đạc: Ghi nhận việc nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ chi phí tố tụng là 7.000.000đ (Bảy triệu đồng) và không có yêu cầu gì khác.

5, Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Đình Đ là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại điểm đ, khoản 1, Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 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, lệ phí Tòa án.

Hoàn trả cho chị Trần Thị Thu H số tiền 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) Theo biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2019/0002709 ngày 02/11/2020 tại chi cục thi hành án dân sự huyện Tam Nông, tỉnh Phú Thọ.

6, Về án phí phúc thẩm: Miễn toàn bộ án phí cho ông Nguyễn Đình Đ và bà Nguyễn Hồng L. Hoàn trả cho anh Nguyễn Duy Đ1 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005612 ngày 24/01/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện T, tỉnh 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 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Phú Thọ;
- Chi cục THADS huyện T;
- TAND huyện T;
- Các đương sự;
- Lưu: HS, VP.

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Hà Giang

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Việt Tiến Lê Thị Thu Huyền

Nguyễn Hà Giang