TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH PHÚ THỌ**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 171/2025/DS-PT
Ngày 19 tháng 9 năm 2025
"V/v Tranh chấp 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 toạ phiên toà: Ông Nguyễn Duy Sơn.

Các Thẩm phán: Ông Vũ Văn Mạnh và ông Nguyễn Văn Nghĩa.

***- Thư ký phiên toà*:** Bà Trần Bích Huệ - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Phú Thọ.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ tham gia phiên tòa*:** Ông Trần Xuân Hùng - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 15 và 19 tháng 9 năm 2025 tại Trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Phú Thọ cơ sở 2 đưa ra xét xử phúc thẩm vụ án dân sự thụ lý số: 87/2025/TLPT-DS ngày 13 tháng 8 năm 2025 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 23/2025/DS-ST ngày 25 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Tam Dương nay là Tòa án nhân dân khu vực 9 – Phú Thọ bị kháng cáo theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 159/2025/QĐ-DS ngày 28 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

- ***Nguyên đơn***: Anh Phạm Văn Đ, sinh năm 1973; địa chỉ: Tổ dân phố V, thị trấn H, huyện T, tỉnh Vĩnh Phúc nay là TDP V, xã T, tỉnh Phú Thọ.

Người đại diện theo ủy quyền của anh Phạm Văn Đ: Anh Nguyễn Quốc T, sinh năm 1997; địa chỉ: Số D, đường N, phường Đ, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc nay là Số D, đường N, phường V, tỉnh Phú Thọ, (có mặt).

- ***Bị đơn***: Anh Phạm Văn T1, sinh năm 1970; địa chỉ: Tổ dân phố L, thị trấn H, huyện T, tỉnh Vĩnh Phúc nay là TDP L, xã T, tỉnh Phú Thọ.

Người đại diện theo ủy quyền của anh Phạm Văn T1: Chị Nguyễn Thị Thùy D, sinh năm 1992; địa chỉ: Thôn H, xã Đ, huyện L, tỉnh Vĩnh Phúc nay là thôn H, xã T, tỉnh Phú Thọ, (có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Chị Hoàng Thị T2, sinh năm 1972; địa chỉ: Tổ dân phố L, thị trấn H, huyện T, tỉnh Vĩnh Phúc nay là TDP L, xã T, tỉnh Phú Thọ.

Người đại diện theo ủy quyền của chị Hoàng Thị T2: Chị Nguyễn Thị Thùy

D, sinh năm 1992; địa chỉ: Thôn H, xã Đ, huyện L, tỉnh Vĩnh Phúc nay là thôn H, xã T, tỉnh Phú Thọ, (có mặt).

+ Ông Phạm Văn P, sinh năm 1946 và bà Phùng Thị T3, sinh năm 1946; địa chỉ: TDP V, thị trấn H, huyện T, tỉnh Vĩnh Phúc nay là TDP V, xã T, tỉnh Phú Thọ.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Phạm Văn P và bà Phùng Thị T3: Anh Nguyễn Quốc T, sinh năm 1997; địa chỉ: Số D, đường N, phường Đ, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc nay là Số D, đường N, phường V, tỉnh Phú Thọ, (có mặt).

+ Ông Nguyễn Ngọc T4, sinh năm 1948 và bà Phan Thị C, sinh năm 1954; địa chỉ: Thôn L, thị trấn H, huyện T, tỉnh Vĩnh Phúc nay là TDP L, xã T, tỉnh Phú Thọ, (có mặt lúc xét xử, vắng mặt khi tuyên án).

Người kháng cáo: Anh Phạm Văn Đ, ông Phạm Văn P và bà Phùng Thị T3.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn anh Phạm Văn Đ và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là anh Nguyễn Quốc T trình bày:

Năm 1989 ông Phạm Văn P và bà Phùng Thị T3 (là bố mẹ anh Đ, anh T1) có nhận chuyển nhượng thửa đất ở TDP L, thị trấn H, huyện T, tỉnh Vĩnh Phúc diện tích khoảng 03 sào bắc bộ của vợ chồng ông Nguyễn Ngọc T4, bà Phan Thị C; năm 1991 anh T1 kết hôn với chị T2, đến năm 1992, ông P, bà T3 cho anh Đ và anh Phạm Văn T1 (anh trai anh Đ) mỗi người ½ thửa đất nêu trên (lúc đó chỉ nói miệng), ông P, bà T3 cho vợ chồng anh T1, chị T2 ra ở riêng tại diện tích đất được cho. Vợ chồng anh T1, chị T2 đã xây dựng nhà ở và các công trình trên đất theo phần diện tích đất được cho; phần diện tích đất còn lại ông P, bà T3 cho anh Đ vì chưa có nhu cầu sử dụng nên vẫn để trống. Năm 2021 anh Đ đã xây tường rào bao loan phía giáp đường giao thông và phía giáp đất bà Nguyễn Thị M (Yêu), còn phía giáp đất ông Hoàng Văn Đ1 (Ty) đã có tường bao loan do vợ chồng ông bà Đông T5 xây trừ trước. Sau khi ra ở, anh T1 có xin anh Đ1 cho xây nhờ một khu chuồng chăn nuôi trên phần diện tích đất do ông P, bà T3 cho anh Đ1. Anh Đ1 đã đồng ý cho anh T1 xây dựng một khu chuồng chăn nuôi khoảng 30m^2 (diện tích đo thực tế là 41m^2).

Khoảng năm 2020, khi anh Đ1 có nhu cầu sử dụng diện tích đất được ông P, bà T3 cho nên đã đề nghị anh T1 tháo dỡ công trình, trả lại cho anh Đ1 diện tích đất để sử dụng. Tuy nhiên, anh T1 nói toàn bộ diện tích đất là của anh T1, không phải của anh Đ1 nên anh T1 không đồng ý trả dẫn đến anh em mâu thuẫn, không thể có tiếng nói chung.

Khi biết được sự việc, ông P bà T3 cũng đã nhiều lần yêu cầu anh T1 trả lại đất cho anh Đ1 nhưng vợ chồng anh T1, chị T2 không đồng ý. Ngày 27/4/2021, ông P bà T3 đã họp gia đình và thống nhất lại một lần nữa về việc ông P, bà T3 cho anh Đ1 và anh T1 mỗi người ½ thửa đất nêu trên (có biên bản họp gia đình, không có mặt và không có chữ ký của anh T1 trong biên bản họp gia đình). Tuy

nhiên, vợ chồng anh T1 chị T2 vẫn không trả đất cho anh Đ1 và cho rằng toàn bộ thửa đất đó của riêng anh T1 nên ông P, bà T3 đã làm đơn khởi kiện yêu cầu anh T1 phải trả lại ½ thửa đất đang lấn chiếm mà ông P bà T3 đã cho anh Đ1.

Khi biết được thông tin ông P, bà T3 khởi kiện anh T1, anh Đ1 đã làm đơn yêu cầu được đưa tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan do diện tích đất đã được bố mẹ tặng cho. Trong quá trình giải quyết vụ án, ông P bà T3 đã rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện nên anh Đ1 chuyển tư cách tố tụng thành nguyên đơn.

Nay anh Đ1 đề nghị Tòa án công nhận việc anh Phạm Văn Đ đã được ông Phạm Văn P và bà Phùng Thị T3 tặng cho ½ diện tích đất của thửa đất theo diện tích đo đạc thực tế hiện nay 1.131,8m^2 tại TDP L, thị trấn H, huyện T, tỉnh Vĩnh Phúc, đồng thời đề nghị Tòa án buộc vợ chồng anh Phạm Văn T1, chị Hoàng Thị T2 tháo dỡ công trình xây dựng trên đất và trả lại anh Đ diện tích đất mà anh Đ được tặng cho nêu trên. Phần diện tích đất anh Đ xác định được ông P, bà T3 cho có một chiều giáp đất nhà ông bà Minh Y, một chiều giáp nhà ông bà Ty Đ2, một chiều giáp đường giao thông và chiều còn lại giáp đất ông Phú T6 cho anh T1. Đối với một số cây cối có trên đất, anh Đ2 không yêu cầu giải quyết.

Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn đề nghị giải quyết theo quy định pháp luật

Bị đơn anh Phạm Văn T1, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Hoàng Thị T2 và người đại diện hợp pháp của anh T1, chị T2 là chị Nguyễn Thị Thùy D trình bày:

Năm 1989, anh Phạm Văn T1 có nhờ ông Phạm Văn P, bà Phùng Thị T3 (bố mẹ đẻ anh T1) đứng ra mua đất của vợ chồng ông Nguyễn Ngọc T4, bà Phan Thị C thửa đất có diện tích đất khoảng 03 sào bắc bộ ở TDP L, thị trấn H, huyện T, tỉnh Vĩnh Phúc nay là TDP L, xã T, tỉnh Phú Thọ. Đầu năm 1991, sau khi anh Phạm Văn T1 cưới chị Hoàng Thị T2 thì vợ chồng anh T1 ra ở riêng tại thửa đất đã mua của ông Nguyễn Ngọc T4, bà Phan Thị C. Từ đó đến nay, anh Phạm Văn T1 đã đóng thuế đất hàng năm đầy đủ cho toàn bộ thửa đất trên. Đến năm 1997, vợ chồng anh Phạm Văn T1 đã xây dựng nhà ở và chuồng trại trên đất, phần diện tích chưa sử dụng đến nay vợ chồng anh T1 đã xây tường rào bao quanh thửa đất. Trong hơn 30 năm anh T1, chị T2 sử dụng thửa đất trên, còn anh Phạm Văn Đ, ông Phạm Văn P, bà Phùng Thị T3 chưa bao giờ thực hiện nghĩa vụ đóng thuế, sử dụng hay trồng trọt hoặc xây dựng tài sản trên đất. Năm anh T1 xây nhà, chuồng trại thì ông P và anh Đ còn hỗ trợ xây dựng mà không hề có sự tranh chấp hay phân chia gì.

Vào năm 1990, ông Nguyễn Ngọc T4 có viết giấy ủy quyền sử dụng đất để anh T1 đi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCN) với diện tích 2 sào 9 thước, giá chuyển nhượng là 900.000đồng. Anh Phạm Văn T1 đã đi kê khai xin cấp GCN nhưng vẫn chưa được cấp GCN. Tại sổ mục kê đất tại TDP L đã ghi nhận anh Phạm Văn T1 là người sử dụng đất tại thửa đất 106 tờ bản đồ số 04, diện tích: 1.104m^2 (300m^2 đất ở, 804m^2 đất vườn).

Nay anh Phạm Văn Đ dựa trên Biên bản họp gia đình không có mặt của anh Phạm Văn T1 để yêu cầu anh Phạm Văn T1 phải trả cho anh Phạm Văn Đ một nửa

diện tích đất anh T1 đang sử dụng là không có căn cứ. Vì: anh Phạm Văn T1 đã mua đất của ông T4, bà C và sử dụng ổn định không tranh chấp với ai suốt 30 năm, phù hợp với quy định của pháp luật, được kê khai trong sổ mục kê là một trong những sổ sách lưu trữ về quản lý sử dụng đất của Nhà nước thì anh Phạm Văn T1 là người sử dụng đất hợp pháp. Do vậy, anh Phạm Văn T1 và chị Hoàng Thị T2 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của anh Đ; đối với công trình là tường bao loan của anh Đ xây dựng trên đất, anh T1 và chị T2 không có đề nghị gì, toàn bộ cây cối trên phần đất tranh chấp là của anh T1, chị T2, các công trình trên đất cũng là của anh T1, chị T2, các con của anh T1 chị T2 không có đóng góp gì.

Trong trường hợp phải chia lại đất cho anh Đ thì anh T1 và chị T2 đề nghị Tòa án buộc anh Đ phải trích công sức tôn tạo, quản lý, trông giữ, đóng thuế trong suốt quá trình sử dụng từ trước đến nay, anh T1 và chị T2 đề nghị trích công sức bằng quyền sử dụng đất từ 300m^2 đến 350m^2 đất trồng cây lâu năm.

Về chi phí tố tụng: Đối với chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, bị đơn đề nghị giải quyết theo quy định pháp luật. Đối với chi phí giám định, bị đơn tự chi phí và không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn P, bà Phùng Thị T3 và người đại diện hợp pháp của ông P, bà T3 là anh Nguyễn Quốc T trình bày:

Ông P, bà T3 là bố mẹ của anh Phạm Văn Đ và anh Phạm Văn T1; còn ông T4, bà C là người nhà trong gia đình (bố ông P là anh trai của mẹ ông T4). Về nguồn gốc thửa đất đang có tranh chấp giữa anh Đ với anh T1 là vào năm 1989 ông P, bà T3 mua của ông Tân bà C, mục đích để sau này cho các con ra ở riêng. Thửa đất có diện tích khoảng hơn 1.000m^2 có một chiều giáp nhà ông bà T, một chiều giáp nhà ông bà Thu L, một chiều giáp đất ông bà Minh Y, một chiều giáp đường giao thông, giá mua lúc đó là 900.000đồng. Khi mua bán hai bên có viết giấy chuyển nhượng viết tay với nhau gồm bên nhận chuyển nhượng là ông P, bà T3 và bên chuyển nhượng là ông T4, bà C. Khi viết giấy không có người làm chứng, không có xác nhận của thôn, xã. Nội dung của giấy chuyển nhượng đó ông bà không nhớ nội dung chi tiết, cụ thể, chỉ còn nhớ được một số nội dung về giá chuyển nhượng là 900.000đồng, diện tích đất là khoảng 3 sào; ngoài ra còn có nội dung gì khác hay không thì ông bà không nhớ do thời gian đã lâu. Đối với giấy viết tay đó hai bên chỉ lập một bản do ông bà Phú T6 giữ. Tuy nhiên do thời gian đã lâu nên giấy chuyển nhượng đó đã bị thất lạc. Vì vậy năm 2006 ông P, bà T6 có nhờ ông T4, bà C viết lại một giấy chuyển nhượng đất, mục đích để lấy căn cứ chia đất cho anh Đ, anh T1 mỗi người một nửa thửa đất.

Về quá trình sử dụng đất: Mục đích nhận chuyển nhượng để sau này chia cho các con nên sau khi nhận chuyển nhượng thì ông bà Phú T6 chưa sử dụng ngay mà chỉ thỉnh thoảng lên quét dọn, ngủ lại một vài buổi, còn hầu hết ông bà Phú T6 vẫn ở nhà tại thôn V cho đến nay. Năm 1991 anh T1 kết hôn với chị T2, đến năm 1992 thì ông bà Phú T6 cho anh T1, chị T2 lên ở riêng trên đất và khi cho anh T1, chị T2 lên ở trên đất thì ông bà Phú T6 có nói rõ với anh T1, chị T2 rằng cho anh chị một nửa thửa đất phía giáp đất nhà ông bà Thu L, một nửa còn lại giáp nhà Minh Y thì ông bà Phú T6 cho anh Đ. Khi cho đất thì ông bà Phú T6 có gọi anh Đ và anh T1

lên thửa đất để chỉ phần đất cho mỗi người. Anh T1, chị T2 lên ở trên đất và bắt đầu làm dần các công trình trên đất như hiện nay gồm nhà cấp 3, khu chuồng trại, công trình phụ…. và đến năm 2006 thì làm tường bao loan ngăn cách giữa hai phần đất mà ông bà Phú T6 cho anh Đ, anh T1.

Trong quá trình sử dụng đất, vào năm 2006 anh T1 có ý định xây tường bao loan bao quanh đất, ông bà Phú T6 biết nên đã ngăn cản và bảo thửa đất này ông bà cho anh Đ, anh T1 mỗi người một nửa nên anh T1 muốn xây tường bao quanh thì chỉ được xây bao quanh nửa phần đất mà ông bà Phú T6 cho anh T1; nửa còn lại ông bà Phú T6 cho anh Đ thì anh Đ mới được xây. Vì thế, năm 2006 ông bà Phú T6 mới nhờ ông T4, bà C viết lại giấy chuyển nhượng đất để làm căn cứ chia đất rõ ràng cho anh Đ và anh T1. Sau khi được cho đất thì anh T1 đã làm một đoạn tường bao loan ở giữa thửa đất để làm ranh giới giữa hai phần đất chia cho anh Đ và anh T1.

Năm 2021 ông P, bà T6 thấy vợ chồng anh T1, chị T2 quây lưới B40 sang phần đất chia cho anh Đ để chăn nuôi gà nên ông P, anh Đ yêu cầu anh T1 thu lưới về, trả đất cho anh Đ nhưng anh T1 không đồng ý từ đó đã làm đơn lên thôn đề nghị giải quyết tranh chấp, tại thôn hòa giải thì anh T1 đã đồng ý trả lại đất cho anh Đ. Năm 2021 anh Đ đã ra xây tường bao loan ngăn cách với đất anh Minh Y và tường bao loan phía giáp đường giao thông, còn ranh giới phía giáp nhà Ty Đ2 thì đã có tường bao loan nhà Ty Đ2 xây.

Từ khi nhận chuyển nhượng đất của ông bà Tân C1 thì ông P, bà T6 không phải nộp thuế hay nộp tiền sử dụng đất gì đối với thửa đất đó, ông bà Phú T6 cũng không đăng ký, kê khai quyền sử dụng đất.

Ông P, bà T6 xác định đối với thửa đất anh Đ2 và anh T1 đang tranh chấp hiện nay là đất của ông bà mua của ông bà Tân Cương năm 1989, ông bà Phú T6 cho anh Đ2 và anh T1 mỗi người ½ để sử dụng, không phải cho anh T1 toàn bộ thửa đất. Cả hai lần chia đất cho anh Đ2 và anh T1 thì ông bà Phú T6 chỉ nói miệng, không có văn bản, giấy tờ gì, không có sơ đồ đo vẽ về việc chia đất cho hai người, chỉ có năm 2021 thì ông bà và các con có lập biên bản họp gì đình (không có mặt anh T1) để chia đất cho anh Đ2, anh T1.

Nay anh Đ2 khởi kiện đề nghị Tòa án công nhận việc anh Phạm Văn Đ đã được ông bà Phú T6 tặng cho ½ thửa đất, đồng thời đề nghị Tòa án buộc anh Phạm Văn T1 tháo dỡ công trình xây dựng trên đất, trả lại anh Đ diện tích đất anh Đ được tặng cho. Quan điểm của ông bà Phú T6 là đồng ý với yêu cầu khởi kiện của anh Đ, đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Ngọc T4, bà Phan Thị C cùng trình bày:

Giữa ông T4, bà C với gia đình ông P, bà T6, anh Đ, anh T1 có mối quan hệ gia đình với nhau do ông T4 và ông P là hai anh em con cô, con bác (bố ông P là anh trai của mẹ ông T4).

Về nguồn gốc thửa đất đang có tranh chấp giữa anh Đ với anh T1: Năm 1977 ông Tân bà C có nhu cầu về đất ở nên đã xin Hợp tác xã N cấp cho một thửa đất để

ở (ông bà không nhớ là có làm đơn hay không). Đến năm 1978 Hợp tác xã đồng ý giao cho ông bà thửa đất khoảng 3 sào và cử ông S ra giao đất trên thực địa cho ông bà (ông S là cán bộ địa chính xã thời kỳ đó, hiện nay ông S đã chết). Sau khi được giao đất thì ông bà đến làm nhà ở trên đất, ông bà làm nhà tranh vách đất và chuồng chăn nuôi trên đất. Thửa đất có một chiều giáp nhà ông bà Ty Đ2, một chiều giáp nhà ông bà Thu L, một chiều giáp đất ông bà Minh Y, một chiều giáp đường giao thông.

Quá trình sử dụng đất, ông Tân bà C không phải nộp thuế hay nộp tiền sử dụng đất cho nhà nước do ông T4 là thương binh, được miễn toàn bộ các loại thuế sử dụng đất. Do ông bà không được ủy ban xã hay hợp tác xã thông báo gì về việc kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất nên ông bà chỉ sử dụng ổn định mà không ra ủy ban xã hay hợp tác xã để kê khai gì về việc sử dụng đất, do vậy ông bà không biết là sổ sách, bản đồ địa chính ở xã theo dõi, ghi nhận như thế nào về thửa đất đó.

Đến năm 1989, ông Tân bà C1 chuyển về thôn M (tổ dân phố M hiện nay) sinh sống, không có nhu cầu sử dụng thửa đất đó nữa. Khi đó vợ chồng ông Phạm Văn P, bà Phùng Thị T3 có nhu cầu về đất ở nên đã hỏi ông bà để nhận chuyển nhượng diện tích đất trên nên ông bà đồng ý chuyển nhượng cho ông P, bà T3 với giá 900.000đồng. Khi chuyển nhượng thửa đất hai bên có viết giấy chuyển nhượng với nhau gồm bên chuyển nhượng là ông T4, bà C1 với bên nhận chuyển nhượng là ông P, bà T3. Giấy chuyển nhượng không có người làm chứng, không có xác nhận của thôn, xã; nội dung của giấy chuyển nhượng đó ông bà chỉ nhớ được một số nội dung về địa chỉ thửa đất (ở thôn L), diện tích thửa đất (khoảng 3 sào) và giá chuyển nhượng là 900.000đồng, còn có nội dung gì khác hay không thì ông bà không nhớ. Sau khi ông bà chuyển nhượng đất cho ông P, bà T3 và chuyển về phố M sinh sống thì ông bà cũng không biết là gia đình ông P, bà T3 và các con ông P, bà T3 sử dụng đất như thế nào.

Đến năm 2006 vợ chồng ông P, bà T3 sang gặp ông bà bảo rằng giấy chuyển nhượng năm 1989 đã bị mất nên nhờ ông bà viết lại giấy chuyển nhượng, ông bà đồng ý viết lại Giấy chuyển nhượng cho ông P, bà T3 nhưng vẫn ghi ngày trong giấy viết lại là ngày 25/10/1989.

Ông Tân bà Cương xác định đối với diện tích đất do ông bà được Hợp tác xã N giao, ông bà chỉ chuyển nhượng cho ông P, bà T3 năm 1989, ngoài ra không chuyển nhượng cho bất cứ ai khác.

Đối với Giấy ủy quyền sử dụng đất ghi ngày 20-11-1990 có chữ ký, họ tên anh Phạm Văn T1 và ghi họ tên Nguyễn Ngọc T4, ông bà xác định không ký, không viết giấy ủy quyền sử dụng đất đó và ông bà xác định không chuyển nhượng đất cho anh Phạm Văn T1.

Tài liệu xác minh tại UBND thị trấn H: Phần diện tích đất đang tranh chấp giữa anh Đ2 với anh T1 là một phần của thửa đất số 106, tờ bản đồ số 04 (theo Bản đồ 299), nay là thửa đất số 192, tờ bản đồ 17 (theo Bản đồ VN2000, chưa cập nhật chỉnh lý), gồm có 300m^2 đất ở, còn lại là đất trồng cây lâu năm, địa chỉ thửa đất tại TDP L, thị trấn H, huyện T, tỉnh Vĩnh Phúc thể hiện tên chủ sử dụng đất là Hoàng Thị T2 và Phạm Văn T1 đến nay thửa đất chưa được cấp GCN; Về quá trình sử

dụng đất: Từ năm 1989 trở về trước ông Nguyễn Ngọc T4 và bà Phan Thị C là người sử dụng đất. Từ khoảng năm 1991 - 1993 vợ chồng anh T1, chị T2 đến ở trên thửa đất cho đến nay. Từ khi anh T1, chị T2 đến ở trên thửa đất thì anh T1, chị T2 là người nộp thuế sử dụng đất và thực hiện các nghĩa vụ tài chính khác đối với nhà nước. Trong quá trình sử dụng đất anh T1, chị T2 là người quản lý, trông giữ toàn bộ thửa đất. Về việc cải tạo mặt bằng của thửa đất, địa phương được biết trước đây khi ông T4, bà C còn ở trên đất thì thửa đất đã có mặt bằng tương đối bằng phẳng, ông T4, bà C đã từng làm nhà ở trên đất. Khi anh T1, chị T2 đến ở trên đất thì mới tháo dỡ ngôi nhà cũ của ông T4, bà C để xây dựng nhà ở và các công trình, chuồng trại như hiện nay do ngôi nhà cũ của ông T4, bà C đã hư hỏng, không còn giá trị sử dụng. Trong quá trình anh T1, chị T2 ở trên đất cho đến nay là hơn 30 năm, do anh chị là người ở trên đất nên việc anh chị tôn tạo, cải tạo, trông giữ, bảo vệ mốc giới xung quanh thửa đất là có, do vậy thửa đất mới không bị lấn chiếm và có hiện trạng như hiện nay. Về diện tích đất theo bản đồ 299, bản đồ VN2000 và diện tích đất theo đo đạc thực tế hiện nay có sự khác nhau là do sai số giữa các phương pháp đo đạc khác nhau. Hiện nay toàn bộ thửa đất đã có mốc giới rõ ràng với các thửa đất liền kề và đường giao thông. Thửa đất chỉ có tranh chấp giữa anh Đ2 với anh T1, không có tranh chấp với các hộ xung quanh, không có việc lấn chiếm đường giao thông.

Về Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ: Tổng diện tích thửa đất do anh T1, chị T2 đang quản lý, sử dụng là 1.131,8m^2 có một chiều giáp đất ông bà Hoàng Thị L1 (T7) và bà Hoàng Thị X, một chiều giáp đất ông Hoàng Văn Đ1 (T), một chiều giáp đất bà Nguyễn Thị M (Yêu) và một chiều giáp đường giao thông. Tại chiều giáp đất bà L1 và bà X thì anh T1 và chị T2 đã xây dựng nhà cấp 4, sân gạch, chuồng trại chăn nuôi và công trình phụ. Tại chiều giáp đất bà M và một phần giáp đường thôn thì anh T1 đã làm tường bao loan xây gạch 10 không trát; phần diện tích đất anh Đ1 đề nghị Tòa án công nhận được ông Phạm Văn P và bà Phùng Thị T3 đã tặng cho là ½ diện tích đất của thửa đất có vị trí giáp đất bà Nguyễn Thị M (Yêu), trên phần đất đó có 01 chuồng chăn nuôi xây tường gạch, lợp mái brôximăng có diện tích 41m^2.

Kết quả định giá tài sản: Quyền sử dụng đất ở 1.200.000đ/m^2; đất trồng cây lâu năm 70.000đồng/m^2; các tài sản trên diện tích đất đang tranh chấp theo kết quả định giá ngày 22/01/2022 (BL 70) bao gồm: khu chuồng trại diện tích 41 m^2 có trị giá 5.000.000đ; 01 đoạn tường 2,8m^3 + 07 trụ có trị giá là 3.952.000đ; 01 đoạn tường 2,8m^3 có trị giá 3.900.000đ. Tổng giá trị tài sản trên diện tích đất tranh chấp có trị giá là 12.852.000đ.

Với nội dung trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 23/2025/DS-ST ngày 25 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Tam Dương nay là Tòa án nhân dân khu vực 9 – Phú Thọ đã quyết định:

Áp dụng các Điều 26, 37 Luật đất Đai 2024, các Điều 166, Điều 175, Điều 176, Điều 190 Bộ luật Dân sự, Điều 147 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 mức thu……. sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện nguyên đơn anh Phạm Văn Đ.

Công nhận anh Phạm Văn Đ được ông Phạm Văn P và bà Phùng Thị T3 tặng cho 412,4m^2 đất (gồm 150m^2 đất ở, 262,4m^2 đất trồng cây lâu năm) tại thửa đất số 106, tờ bản đồ số 04 (theo Bản đồ 299) nay là thửa đất số 192, tờ bản đồ 17 (theo Bản đồ VN2000, chưa cập nhật chỉnh lý).

2. Anh Phạm Văn Đ được quyền sử dụng 412,4m^2 đất (gồm 150m^2 đất ở, 262,4m^2 đất trồng cây lâu năm) tại thửa đất số 106, tờ bản đồ số 04 (theo Bản đồ 299), nay là thửa đất số 192, tờ bản đồ 17 (theo Bản đồ VN2000, chưa cập nhật chỉnh lý), theo chỉ giới 7-8-9-10-11-a-7. *(có sơ đồ cụ thể kèm theo).*

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Phạm Văn Đ về việc buộc anh Phạm Văn T1 tháo dỡ công trình xây dựng trên đất và trả lại đất cho anh Phạm Văn Đ.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng và tuyên quyền kháng cáo, quyền yêu cầu thi hành án cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 27/6/2025, nguyên đơn Phạm Văn Đ và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phạm Văn P, Phùng Thị T3 có đơn kháng cáo nội dung đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc nay là Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ sửa Bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Tam Dương theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Phạm Văn Đ. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn Phạm Văn Đ vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Phạm Văn P và Phùng Thị T3 vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo đề nghị Hội đồng xét xử xem xét.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ tại phiên tòa: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận kháng cáo của anh Phạm Văn Đ, ông Phạm Văn P và bà Phùng Thị T3. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm do phía người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đồng ý thanh toán tiền công quản lý, cải tạo thửa đất nên đề nghị công nhận sự thỏa thuận này của nguyên đơn trả cho bị đơn theo giá trị gấp 3 lần định giá tài sản đối với đất trồng cây lâu năm tương ứng với diện tích đất Tòa án cấp sơ thẩm cắt cho bị đơn.

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 tụng tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về hình thức: Đơn kháng cáo của nguyên đơn Phạm Văn Đ và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn P và bà Phùng Thị T3 trong thời hạn luật định, đơn hợp lệ được Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét, giải quyết.

[2]. Về tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã triệu tập các đương sự đến tham dự phiên tòa và các đương sự đã nhận được văn bản của Tòa án hợp lệ. Tuy nhiên một số đương sự vắng mặt tại phiên tòa đã ủy quyền cho người khác

tham gia tố tụng, do vậy Tòa án đưa vụ án ra xét xử vắng mặt là phù hợp quy định của pháp luật.

[3]. Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết vụ án: Anh Phạm Văn Đ khởi kiện đề nghị Tòa án công nhận việc anh Phạm Văn Đ được ông Phạm Văn P, bà Phùng Thị T3 tặng cho ½ diện tích đất thuộc thửa đất số 106, tờ bản đồ số 04 (theo Bản đồ 299) nay là thửa đất số 192, tờ bản đồ 17 (theo Bản đồ VN2000) tại TDP L, thị trấn H, huyện T, tỉnh Vĩnh Phúc và buộc anh Phạm Văn T1, chị T2 tháo dỡ công trình xây dựng trên đất, trả lại anh Đ diện tích đất anh Đ được tặng cho. Hiện nay bị đơn Phạm Văn T1 cư trú và diện tích đất đang tranh chấp có địa chỉ tại thị trấn H, huyện T, tỉnh Vĩnh Phúc. Căn cứ vào khoản 2 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 38; điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; xác định đây là vụ án dân sự về tranh chấp quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền giải quyết sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Tam Dương. Sau khi xét xử sơ thẩm anh Phạm Văn Đ, ông Phạm văn P và bà Phùng Thị T3 kháng cáo nên thuộc thẩm quyền giải quyết phúc thẩm của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc nay là Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ.

[4]. Về nội dung vụ án:

Theo nguyên đơn Phạm Văn Đ thửa đất số 106, tờ bản đồ 04 (BĐ 299) nay là thửa số 192, tờ bản đồ số 17 (BĐ VN 2000 chưa cập nhật chỉnh lý) có nguồn gốc do ông Phạm Văn P và bà Phùng Thị T3 (là bố mẹ anh Đ, anh T1) có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Ngọc T4, bà Phan Thị C năm 1989; khi anh T1 (bị đơn) kết hôn với chị T2 đến năm 1992, ông P, bà T3 cho anh Đ và anh Phạm Văn T1 mỗi người ½ thửa đất nêu trên. Sau khi được cho đất vợ chồng anh T1, chị T2 đã xây dựng nhà ở và các công trình trên đất theo phần diện tích đất được cho; Năm 2021 anh Đ đã xây dựng tường rào bao loan phía giáp đường giao thông và phía giáp đất bà Nguyễn Thị M (Yêu), còn phía giáp đất ông Hoàng Văn Đ1 (Ty) đã có tường bao loan do vợ chồng ông bà Đông T5 xây trừ trước. Sau khi anh T1, chị T2 ra ở một thời gian thì anh T1 có xin và anh Đ1 đồng ý cho anh T1, chị T2 xây nhờ một khu chuồng chăn nuôi (diện tích đo thực tế là 41m^2) trên phần diện tích đất do ông P, bà T3 cho anh Đ1. Đến khi anh Đ1 do có nhu cầu sử dụng phần đất được ông P, bà T3 cho đã đề nghị anh T1 tháo dỡ công trình, trả lại cho anh Đ1 diện tích đất để sử dụng thì anh T1 không đồng ý. Do vậy anh Đ1 khởi kiện yêu cầu anh T1, chị T2 phải tháo dỡ công trình trên đất để trả lại phần đất cho anh Đ1; còn phía anh T1 là bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị T2 thừa nhận thửa đất đang tranh chấp có nguồn gốc do ông P, bà Tiếp nhận chuyển nhượng của ông T4, bà C nhưng không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của anh Đ1 vì cho rằng ông P, bà T3 đã cho vợ chồng toàn bộ thửa đất trên.

Tòa án cấp sơ thẩm đã quyết định chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Phạm Văn Đ là công nhận anh Phạm Văn Đ được ông Phạm Văn P, bà Phùng Thị T3 tặng cho 412,4m^2 đất và không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Đ về việc buộc anh T1 phải tháo dỡ các công trình trên đất và trả lại diện tích đất cho anh Đ. Do không đồng ý với quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm, anh Phạm Văn Đ,

ông Phạm Văn P và bà Phùng Thị T3 kháng cáo nội dung đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh Phạm Văn Đ.

[5]. Về yêu cầu khởi kiện và nội dung kháng cáo của anh Phạm Văn Đ, ông Phạm Văn P và bà Phùng Thị T3; Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng:

[5.1]. Về nguồn gốc, quá trình sử dụng đối với thửa đất số 106, tờ bản đồ số 04 (theo Bản đồ 299), nay là thửa đất số 192, tờ bản đồ 17 (theo Bản đồ VN2000) tại TDP L, thị trấn H, huyện T, tỉnh Vĩnh Phúc: Căn cứ vào lời khai của các đương sự và xác minh tại UBND thị trấn H có đủ cơ sở xác định toàn bộ thửa đất trên có nguồn gốc của ông Nguyễn Ngọc T4, bà Phan Thị C được Hợp tác xã N giao cho sử dụng từ trước năm 1989, sau khi được giao đất thì ông T4, bà C không đăng ký quyền sử dụng đất nhưng đã làm nhà ở, chuồng trại chăn nuôi trên thửa đất. Đến năm 1989 ông T4, bà C chuyển nhượng lại cho ông Phạm Văn P, bà Phùng Thị T3; việc chuyển nhượng thửa đất giữa ông T4, bà C với ông P, bà T3 thực hiện bằng giấy viết tay không có người làm chứng, không có xác nhận của thôn, xã, giá chuyển nhượng là 900.000đồng; theo ông P, bà T3 khai mục đích ông P, bà Tiếp nhận chuyển nhượng thửa đất để sau này cho anh Đ và anh T1 mỗi người một nửa thửa đất; Giấy viết tay chỉ được lập một bản và do ông P, bà T3 giữ vì giấy chuyển nhượng bị thất lạc nên năm 2006 hai bên có viết lại giấy chuyển nhượng đất, nhưng vẫn ghi lại là ngày 25/10/1989. Đến nay cả ông T4, bà C và ông P, bà T3 vẫn thừa nhận việc chuyển nhượng như trên. Ngoài giấy tờ chuyển nhượng giữa ông T4, bà C với ông P, bà T3 liên quan đến thửa đất như trên thì còn có một "Giấy ủy quyền sử dụng đất" có nội dung là ông Nguyễn Ngọc T4 có thửa đất 2 sào 9 thước nhượng lại cho anh Phạm Văn T1 với số tiền 900.000đồng để sử dụng làm đất ở, dưới phần nội dung có chữ ký, họ tên anh T1 và họ tên ông T4, nội dung được ghi bằng bút mực đen, ghi ngày 20-11-09 (sau đó số 09 được sửa lại thành bút mực xanh ghi 1990). Kết luận giám định thể hiện chữ viết "Nguyễn Ngọc T4" trên Giấy ủy quyền sử dụng đất là chữ do ông Nguyễn Ngọc T4 viết ra. Quá trình giải quyết vụ án ông T4 không thừa nhận có việc giữa ông với anh T1 có lập Giấy ủy quyền sử dụng đất và ông cũng không thừa nhận việc đã ghi họ tên vào Giấy ủy quyền sử dụng đất nêu trên. Lời trình bày của ông T4 mâu thuẫn với kết luận giám định. Tuy nhiên, anh T1, chị T2 và người đại diện cho anh T1, chị T2 thừa nhận Giấy ủy quyền sử dụng đất đó được lập trong quá trình anh T1, chị T2 sử dụng đất, mục đích anh T1 lập giấy ủy quyền sử dụng đất trên để làm thủ tục xin cấp GCN. Vì vậy có đủ cơ sở xác định việc chuyển nhượng thửa đất trên chỉ được thực hiện giữa ông T4, bà C với ông P, bà T3, không có việc ông T4, bà C chuyển nhượng thửa đất cho anh T1.

Sau khi ông P, bà Tiếp nhận chuyển nhượng thửa đất trên, năm 1991 ông P, bà T3 cho anh T1, chị T2 ra ở riêng trên đất. Mặc dù ông P, bà T3 chỉ cho anh T1, chị T2 ½ thửa đất nhưng thực tế anh T1, chị T2 đã quản lý, sử dụng toàn bộ thửa đất từ đó đến nay. Quá trình quản lý, sử dụng thửa đất, anh T1 và chị T2 đã đăng ký kê khai quyền sử dụng đất đối với toàn bộ diện tích của thửa đất nêu trên tại địa phương. Vì vậy trong sổ mục kê của UBND thị trấn H thể hiện tên chủ sử dụng đất là Hoàng Thị T2 và Phạm Văn T1, đồng thời anh T1, chị T2 cũng là người nộp thuế sử dụng đất và thực hiện nghĩa vụ về tài chính đối với người sử dụng đất trong

suốt quá trình sử dụng đất từ trước đến nay. Đến năm 2021 anh Đ đã xây tường bao loan để ngăn cách thửa đất trên với đất nhà ông bà Minh Y và tường bao loan phía giáp đường giao thông nhưng anh Đ chưa quản lý, sử dụng phần diện tích đất này.

[5.2]. Về giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Ngọc T4, bà Phan Thị C với ông Phạm Văn P, bà Phùng Thị T3 và giao dịch tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Văn P, bà Phùng Thị T3 với anh Phạm Văn Đ, Phạm Văn T1 thấy rằng:

Về hình thức của giao dịch chuyển nhượng đất giữa ông T4, bà C với ông P, bà T3: Cả ông T4, bà C và ông P, bà T3 đều thừa nhận có lập giấy chuyển nhượng viết tay từ năm 1989, sau đó giấy chuyển nhượng bị thất lạc nên năm 2006 các bên viết lại giấy chuyển nhượng, nhưng vẫn ghi ngày trong giấy viết lại là ngày 25/10/1989. Việc chuyển nhượng thửa đất năm 1989 giữa các bên và việc xác thực lại việc chuyển nhượng năm 2006, các bên đều thực hiện bằng văn bản và không có xác nhận của thôn, xã hay cơ quan tổ chức nào khác; còn về hình thức của giao dịch tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông P, bà T3 với anh Đ, anh T1 được thực hiện bằng lời nói từ khoảng năm 1991, năm 2021 gia đình ông P, bà T3 có lập biên bản họp gia đình để cho anh Đ ½ thửa đất. Về nội dung giao dịch: Giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T4, bà C với ông P, bà T3 và giao dịch tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông P, bà T3 với anh Đ, anh T1 được thực hiện từ năm 1989 và năm 1991 (là thời kỳ Luật đất đai năm 1987 đang có hiệu lực thi hành), tại thời điểm này pháp luật về đất đai nghiêm cấm việc mua, bán đất đai (Điều 5 Luật Đất đai năm 1987) nên việc các bên chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất là vi phạm quy định của Luật đất đai.

Tuy nhiên, pháp luật về đất đai thời kỳ sau đã công nhận việc chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất trong một số trường hợp cụ thể. Theo quy định tại điểm b tiểu mục 2.2 mục 2 phần II của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nếu bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã xây nhà ở, công trình kiến trúc, trồng cây lâu năm, đầu tư sản xuất, kinh doanh không vi phạm quy định về quy hoạch và bên chuyển nhượng cũng không phản đối khi bên nhận chuyển quyền sử dụng đất xây nhà ở, công trình kiến trúc, trồng cây lâu năm, đầu tư sản xuất, kinh doanh trên đất đó. Căn cứ vào quy định trên thì thực tế, từ khoảng năm 1991 - 1993, ông P, bà T3 cho anh T1, chị T2 đến ở, xây dựng các công trình nhà ở, chuồng trại chăn nuôi, trồng cây và sử dụng ổn định trên đất, bên chuyển nhượng là ông T4, bà C cũng như bên tặng cho là ông P, bà T3 không phản đối gì; đến nay ông T4, bà C vẫn đồng ý chuyển nhượng cho ông P, bà T3 và phía ông P, bà T3 vẫn đồng ý để anh T1, chị T2 làm nhà ở, chuồng trại chăn nuôi và công trình kiến trúc trên đất. Vì vậy việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T4, bà C với ông P, bà T3 và việc ông P, bà T3 tặng cho anh T1, chị T2 quyền sử dụng đất là phù hợp quy định của pháp luật.

[5.3]. Về phần đất ông P, bà T3 tặng cho anh Đ, anh T1 thấy rằng: Quá trình giải quyết vụ án, bên tặng cho là ông P, bà T3 đều xác định ông bà nhận chuyển nhượng đất từ ông T4, bà C để cho anh Đ và anh T1 mỗi người ½ thửa đất. Ngoài

lời trình bày của ông P, bà T3 thì vào ngày 27/4/2021 ông P, bà T3 còn lập biên bản họp gia đình, anh T1 vắng mặt nhưng có đầy đủ các thành viên trong gia đình là ông P, bà T3 và các con của ông bà gồm những anh, chị, em khác của anh Đ, anh T1, tất cả đều đồng ý về việc ông P, bà T3 cho anh Đ và anh T1 mỗi người ½ thửa đất; còn việc anh T1 cho rằng anh được ông P, bà T3 cho toàn bộ thửa đất nhưng không có tài liệu, chứng cứ gì để chứng minh. Mặt khác, quá trình sử dụng đất, vợ chồng anh T1, chị T2 đã làm nhà ở, công trình phụ, chuồng trại chăn nuôi và các công trình khác trên phần đất tương ứng với ½ thửa đất; chỉ riêng một chuồng chăn nuôi phía giáp đường giao thông được vợ chồng anh T1, chị T2 xây sau khi đã ở ổn định trên đất thời gian dài về sau vào phần đất theo ông P, bà T3 và anh Đ là phần diện tích đất cho anh Đ. Vì vậy, Hội đồng xét xử xác định anh Đ được ông P, bà T3 cho ½ thửa đất là có căn cứ và phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án.

Về diện tích đất cụ thể anh Đ, anh T1 được ông P, bà tiếp tặng cho thì mặc dù không có tài liệu, chứng cứ nào thể hiện cụ thể diện tích thửa đất ông T4, bà C chuyển nhượng cho ông P, bà T3, nhưng các bên đều xác định diện tích thửa đất là khoảng 03 sào bắc bộ (khoảng hơn 1.000m^2), theo sổ sách quản lý đất đai tại UBND thị trấn H đã ghi nhận diện tích thửa đất là 1.104m^2 (gồm 300m^2 đất ở, 804m^2 đất vườn), diện tích thửa đất theo bản đồ VN200 (chưa cập nhật chỉnh lý) là 1.119,7m^2, diện tích theo đo đạc thực tế hiện nay là 1.131,8m^2, sự khác nhau là do sai số giữa các phương pháp đo đạc khác nhau. Hiện nay toàn bộ thửa đất đã có mốc giới rõ ràng với các thửa đất liền kề và đường giao thông. Thửa đất hiện nay chỉ có tranh chấp giữa anh Đ với anh T1, không có tranh chấp với các hộ xung quanh, không có việc lấn chiếm đường giao thông. Vì vậy xác định diện tích toàn bộ thửa đất thực tế là 1.131,8m^2 (gồm 300m^2 đất ở và 831,8m^2 đất trồng cây lâu năm) thì anh Đ và anh T1 mỗi người được tặng cho ½ thửa đất tương ứng 565,9m^2 (gồm 150m^2 đất ở và 415,9m^2 đất trồng cây lâu năm). Vì vậy, anh Đ khởi kiện anh T1 yêu cầu anh T1 trả lại anh Đ phần diện tích đất được ông P, bà T3 tặng cho là có căn cứ.

Tuy nhiên, khi vợ chồng ông P, bà T3 tặng cho anh Đ và anh T1 đất thì không đo đạc cụ thể diện tích đất tặng cho mỗi người mà chỉ xác định mỗi người được ½ thửa đất, có chỉ trên thực tế thửa đất; phần diện tích đất tặng cho vợ chồng anh T1, chị T2 đã được anh T1, chị T2 xây dựng nhà ở, các công trình trên đất thì ông P, bà T3 và anh Đ không có ý kiến gì; phần diện tích đất tặng cho anh Đ vẫn để trống, sau này anh Đ cho anh T1, chị T2 làm nhờ chuồng trại trên một phần diện tích đất này. Do vậy, cần xác định diện tích đất cụ thể ông P, bà T3 tặng cho anh T1, chị T2 là phần diện tích đất anh T1, chị T2 đã xây dựng nhà ở, các công trình trên đất được phía ông P, bà T3 và anh Đ thừa nhận có giới hạn bởi các mốc giới 1-2-3-4-5-6-12-13-14-1 sơ đồ hiện trạng thì diện tích 588,6m^2 (gồm 150m^2 đất ở và 438,6m^2 đất trồng cây lâu năm), anh T1 được ông P, bà T3 tặng cho phần đất còn lại được giới hạn bởi các mốc giới 6-7-8-9-10-11-12-6 có diện tích là 543,2m^2 (gồm 150m^2 đất ở và 393,2m^2 đất trồng cây lâu năm).

[5.4]. Về xem xét công sức của anh T1, chị T2 trong thời gian trông nom, quản lý toàn bộ thửa đất, thấy rằng: Các tài liệu có trong hồ sơ vụ án thể hiện tại

thời điểm ông P, bà Tiếp nhận chuyển nhượng thửa đất của ông T4, bà C thì thửa đất tương đối bằng phẳng, trên đất đã có nhà ở của ông T4, bà C. Sau khi nhận chuyển nhượng thửa đất của ông T4, bà C thì vợ chồng ông P, bà T3 chưa sử dụng ngay mà thỉnh thoảng lên dọn dẹp, ngủ lại một vài buổi, còn hầu hết vẫn ở nhà cho đến nay. Khi vợ chồng anh T1, chị T2 được ông P, bà T3 cho đất đến ở thì mới phá bỏ nhà cũ do ông T4, bà C xây dựng và làm những công trình như hiện nay. Quá trình giải quyết vụ án vợ chồng anh T1, chị T2 không đưa ra được tài liệu, căn cứ gì chứng minh đã có công sức cải tạo, làm tăng giá trị của thửa đất nên việc yêu cầu xem xét công sức là không có căn cứ. Mặc dù vợ chồng anh T1, chị T2 đã có công trông nom, quản lý thửa đất từ thời điểm được ông P, bà T3 cho đất đến nay nhưng giữa vợ chồng anh T1, chị T2 với anh Đ không có thỏa thuận gì về việc phải trả công trông nom, quản lý thửa đất nên không có cơ sở để buộc anh Đ trả công cho anh T1, chị T2 là phù hợp. Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng vợ chồng anh T1, chị T2 đã có công sức trông nom, quản lý thửa đất để trích công sức cho anh T1, chị T2 bằng quyền sử dụng 153,5m^2 là chưa đúng vì đây không phải là vụ án chia thừa kế để trích công duy trì, cải tạo làm tăng giá trị di sản bằng hiện vậy. Trường hợp nếu anh T1, chị T2 có công sức cải tạo thửa đất thì buộc anh Đ thanh toán, hoàn trả bằng tiền mới phù hợp quy định của pháp luật.

[5.5]. Đối với các tài sản, công trình xây dựng trên diện tích đất anh Phạm Văn Đ được ông P, bà T3 tặng cho thấy rằng: Khi vợ chồng anh T1, chị T2 xây dựng các tài sản, công trình trên đất có sự đồng ý của anh Đ. Do vậy nay anh T1, chị T2 trả lại đất cho anh Đ thì buộc anh Đ thanh toán giá trị tài sản cho anh T1, chị T2 là phù hợp. Đối với tài sản, công trình xây dựng anh T1, chị T2 xây trên phần đất anh T1, chị T2 phải trả cho anh Đ thì anh T1, chị T2 phải có nghĩa vụ tháo dỡ. Trường hợp anh T1, chị T2 không tự nguyện tháo dỡ thì bị cưỡng chế theo quy định của pháp luật và mọi chi phí phát sinh từ việc cưỡng chế anh T1, chị T2 phải chịu.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của anh Đ tự nguyện thanh toán khu chuồng trại chăn nuôi cho vợ chồng anh T1, chị T2 số tiền 10.000.000đ, thanh toán công trông nom thửa đất cho vợ chồng anh T1, chị T2 bằng tiền ở mức gấp ba lần giá trị đất trồng cây lâu năm theo kết luận của Hội đồng định giá tài sản tương ứng với diện tích Tòa án cấp sơ thẩm trích cho anh T1, chị T2. Tuy nhiên, người đại diện theo ủy quyền của anh T1 không đồng ý nhận bằng tiền mà yêu cầu anh Đ trả tiền công sức bằng hiện vật như bản án sơ thẩm đã quyết định nên Hội đồng xét xử không ghi nhận sự tự nguyện này của anh Đ; còn việc thanh toán công sức cho anh T1, chị T2 bằng hiện vật là không phù hợp như đã phân tích tại mục [5.4] nêu trên. Vì vậy Hội đồng xét xử căn cứ vào kết quả định giá buộc anh Đ thanh toán giá trị các công trình trên phần đất anh T1, chị T2 phải trả anh Đ là phù hợp quy định của pháp luật.

Cụ thể: Tài sản trên diện tích đất đang tranh chấp theo kết quả định giá anh Phạm Văn Đ phải thanh toán giá trị cho anh Phạm Văn T1 là: khu chuồng trại diện tích 41 m^2 có trị giá 5.000.000đ; 01 đoạn tường 2,8m^3 + 07 trụ có trị giá là 3.952.000đ; 01 đoạn tường 2,8m^3 có trị giá 3.900.000đ. Tổng giá trị tài sản phải thanh toán cho anh T1 có trị giá là 12.852.000đ.

Từ những phân tích như trên Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng: Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thu thập khách quan, đúng pháp luật kết hợp với việc xét hỏi tranh tụng công khai tại phiên tòa để quyết định chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Phạm Văn Đ là có căn cứ, phù hợp quy định của pháp luật. Tuy nhiên, việc Tòa án cấp sơ thẩm trích công sức trông nom quản lý thửa đất cho anh Phạm Văn T1 bằng quyến sử dụng đất là không phù hợp. Do vậy, việc anh Phạm Văn Đ và ông Phạm Văn P, bà Phùng Thị T3 kháng cáo đề nghị không trích công sức bằng quyền sử dụng đất cho anh T1 là có căn cứ, được Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận.

[6]. Về phần quyết định như Bản án của Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên thì không có cơ sở để thi hành trong trường hợp anh Phạm Văn T1, chị Hoàng Thị T2 không tự nguyện thi hành án. Do vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm điều chỉnh lại cách tuyên để có cơ sở thi hành bản án và phù hợp quy định của pháp luật.

[7]. Về án phí: Yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên anh Phạm Văn Đ, ông Phạm Văn P và bà Phùng Thị T3 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Chấp nhận kháng cáo của anh Phạm Văn Đ, ông Phạm Văn P và bà Phùng Thị T3; sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2025/DS-ST ngày 25 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Tam Dương, tỉnh Vĩnh Phúc nay là Tòa án nhân dân khu vực 9 - Phú Thọ.

Áp dụng các Điều 26, Điều 37 Luật Đất đai 2024, các Điều 166, Điều 175, Điều 176, Điều 190; Điều 357; Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, 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 yêu cầu khởi kiện của anh Phạm Văn Đ đối với anh Phạm Văn T1, chị Hoàng Thị T2.

- Anh Phạm Văn Đ được quyền sử dụng 543,2m^2 đất (gồm 150m^2 đất ở và 393,2m^2 đất trồng cây lâu năm) tại thửa đất số 106, tờ bản đồ số 04 (theo Bản đồ 299), nay là thửa đất số 192, tờ bản đồ 17 (theo Bản đồ VN2000, chưa cập nhật chỉnh lý) được giới hạn bởi các mốc giới 6-7-8-9-10-11-12-6 (sơ đồ kèm theo).

- Anh Phạm Văn T1 được quyền sử dụng 588,6m^2 đất (gồm 150m^2 đất ở và 438,6m^2 đất trồng cây lâu năm) tại thửa đất số 106, tờ bản đồ số 04 (theo Bản đồ 299), nay là thửa đất số 192, tờ bản đồ 17 (theo Bản đồ VN2000, chưa cập nhật chỉnh lý) được gới hạn bới các mốc giới 1-2-3-4-5-6-12-13-14-1 (sơ đồ kèm theo).

2. Buộc anh Phạm Văn T1 và chị Hoàng Thị T2 phải trả lại cho anh Phạm Văn Đ diện tích 543,2m^2 đất (gồm 150m^2 đất ở và 393,2m^2 đất trồng cây lâu năm) tại thửa đất số 106, tờ bản đồ số 04 (theo Bản đồ 299), nay là thửa đất số 192, tờ

bản đồ 17 (theo Bản đồ VN2000, chưa cập nhật chỉnh lý) được giới hạn bởi các mốc giới 6-7-8-9-10-11-12-6 (sơ đồ kèm theo).

Buộc anh Phạm Văn T1 và chị Hoàng Thị T2 phải di dời các tài sản, cây trồng trên đất, tháo dỡ công trình xây dựng trên diện tích 543,2m^2 đất tại thửa đất số 106, tờ bản đồ số 04 (theo Bản đồ 299), nay là thửa đất số 192, tờ bản đồ 17 (theo Bản đồ VN2000, chưa cập nhật chỉnh lý) được giới hạn bởi các mốc giới 6-7-8-9-10-11-12-6 (sơ đồ kèm theo) để trả lại đất cho anh Phạm Văn Đ.

Trường hợp anh Phạm Văn T1 và chị Hoàng Thị T2 không tự nguyện di dời các tài sản, tháo dỡ công trình xây dựng trên đất để trả cho anh Phạm Văn Đ thì bị cưỡng chế theo quy định của pháp luật. Toàn bộ chi phí từ việc cưỡng chế anh Phạm Văn T1 và chị Hoàng Thị T2 phải chịu.

3. Buộc anh Phạm Văn Đ phải thanh toán cho anh Phạm Văn T1, chị Hoàng Thị T2 giá trị các công trình trên phần đất anh T1, chị T2 trả anh Đ tổng số tiền là 12.852.000đ. (gồm: khu chuồng trại diện tích 41 m^2 có trị giá 5.000.000đ; 01 đoạn tường 2,8m^3 + 07 trụ có trị giá là 3.952.000đ; 01 đoạn tường 2,8m^3 có trị giá 3.900.000đ.)

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật, nếu anh Phạm Văn T1, chị Hoàng Thị T2 có đơn đề nghị thi hành án mà anh Phạm Văn Đ chưa trả được số tiền nêu trên thì còn phải chịu khoản tiền lãi phát sinh theo mức lãi suất là 10%/năm trên số tiền chậm trả.

4. Về án phí: Anh Phạm Văn Đ không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Trả lại cho anh Phạm Văn Đ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số: 0000476 ngày 17/7/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Phú Thọ (ông Nguyễn Quốc T nộp thay).

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án Dân sự, người được thi hành án và người phải thi hành án dân sự có quyền thoa 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 Điều 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 bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo kháng nghị.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Phú Thọ;
- TAND khu vực 9 – Phú Thọ;
- VKSND khu vực 9 – Phú Thọ;
- Thi hành án dân sự tỉnh Phú Thọ;
- Phòng THADS khu vực 9 – Phú Thọ;
- Các đương sự;
- Lưu HSVA; Tòa Dân sự.

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

Nguyễn Duy Sơn