

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH PHÚ THỌ

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

Bản án số: 164/2025/DS-PT

Ngày 18 tháng 9 năm 2025

“V/v: Tranh chấp hợp đồng tặng cho
quyền sử dụng đất có điều kiện”

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: Bà Điều Thị Bích Lược.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Khắc Chiên;
Bà Lê Thị Thu Huyền.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Phùng Thị Thu Hằng - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ.

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

Ngày 18 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 49/2025/TLPT-DS ngày 07 tháng 7 năm 2024 về việc: “Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất có điều kiện”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 09/2025/DS-ST ngày 27/5/2025 của Tòa án nhân dân huyện Cẩm Khê, tỉnh Phú Thọ (nay là Tòa án nhân dân khu vực 6 – Phú Thọ) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 119/2025/QĐ-PT ngày 07/8/2025 và quyết định hoãn phiên tòa giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Hà Kim Đ, sinh năm 1953.

Địa chỉ: Khu Q, thị trấn C, huyện C (nay là xã C), tỉnh Phú Thọ.

Bị đơn:

1. Anh Hà Ngọc H, sinh năm 1980

Địa chỉ: Khu I, xã T, thành phố V (nay là phường V), tỉnh Phú Thọ.

2. Anh Hà Ngọc S, sinh năm 1978

Địa chỉ: Khu B, thị trấn P, huyện P (nay là xã P), tỉnh Phú Thọ.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Bà Trần Thị L, sinh năm 1954

Địa chỉ: Khu I, xã T, thành phố V (nay là phường V), tỉnh Phú Thọ.

(Ông Đ có mặt, những người tham gia tố tụng khác vắng mặt)

Người kháng cáo: Ông Hà Kim Đ - Là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn ông Hà Kim Đ trình bày: Ông Hà Kim Đ và bà Trần Thị L có quyền sử dụng diện tích 235,8m² đất ở, thuộc thửa đất số 163, tờ bản đồ số 19, địa chỉ tại khu H, thị trấn S (nay là khu Q, thị trấn C), huyện C, tỉnh Phú Thọ. Được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 23/3/2004 đứng tên hộ ông Hà Kim Đ. Ngày 24/12/2019, ông Đ và bà L làm hợp đồng tặng cho hai người con là anh

Hà Ngọc S và anh Hà Ngọc H diện tích đất 235,8m². Cụ thể, tặng cho anh Hà Ngọc S diện tích là 120,4m² và anh Hà Ngọc H diện tích đất 115,4m² (diện tích đất tặng cho anh S và anh H được tách ra từ diện tích đất 235,8m²). Ông Đ và bà L tặng cho anh S, anh H diện tích đất trên với điều kiện là anh S, anh H phải để cho ông Đ và bà L ở đến hết đời, đồng thời anh S và anh H phải chăm sóc và nuôi dưỡng ông Đ và bà L. Trên đất ở có nhà cấp 4 và công trình phụ trợ. Sau khi được tặng cho quyền sử dụng đất thì ngày 31/12/2019 anh S được UBND huyện C, tỉnh Phú Thọ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, diện tích đất được cấp là 120,4m², đất ở tại đô thị, thuộc thửa đất số 163-1, tờ bản đồ số 19, đứng tên anh Hà Ngọc S. Ngày 31/12/2019 anh H được UBND huyện C, tỉnh Phú Thọ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, diện tích đất được cấp là 115,4m², đất ở tại đô thị, thuộc thửa đất số 163, tờ bản đồ số 19, đứng tên anh Hà Ngọc H.

Tuy nhiên, sau khi được tặng cho đất thì anh S đã bán diện tích đất 120,4m² cùng tài sản gắn liền trên đất cho người khác còn diện tích đất 115,4m² ông và bà L cho anh H thì hiện nay ông vẫn ở, sử dụng nhà và thửa đất ông đã cho anh H.

Đối với diện tích đất ông Đ đã cho anh S, anh S đã bán ông Đ không yêu cầu đề nghị giải quyết vì ông không yêu cầu anh S trả lại quyền sử dụng đất này. Ông Đ yêu cầu anh S phải sửa chữa ngôi nhà cấp 4 trên diện tích đất 115,4m² mà hiện nay ông đang ở và mua sắm lại đồ dùng sinh hoạt gia đình cho ông.

Đối với diện tích đất ông Đ và bà L cho anh H, anh H không thực hiện đúng những điều kiện như trong hợp đồng, không thực hiện đúng cam kết, gây khó khăn cho cuộc sống của ông Đ ở hiện tại và lâu dài về sau, cư xử không đúng mực, không phụng dưỡng ông nên ông đề nghị anh H phải trả lại cho ông diện tích đất 115,4m² thuộc thửa đất 163, tờ bản đồ 19 địa chỉ ở khu H thị trấn S (nay là thị trấn C) huyện C, tỉnh Phú Thọ, diện tích đất này anh H phải trả lại cho một mình ông, ông không đồng ý chia cho bà L vì ông và bà L đã ly hôn, khi ly hôn ông và bà L không yêu cầu Tòa án giải quyết về tài sản chung nhưng ông bà tự thỏa thuận mỗi người được một nửa diện tích đất trong tổng diện tích đất 235,8m². Phần của bà L thì bà L cho anh S, phần của ông thì ông cho anh H. Thỏa thuận này bằng miệng nên ông không có văn bản nộp cho Tòa án. Ông đề nghị Tòa án thu hồi GCN do UBND huyện C cấp cho anh H để điều chỉnh lại đứng tên ông Đ.

Tại đơn đề nghị ghi ngày 04/4/2024, tại bản tự khai ngày 26/2/2025 và tại phiên tòa ông Đ xin rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện đối với anh Hà Ngọc S, không yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết yêu cầu khởi kiện đối với anh S nữa. Ông đề nghị Tòa án giải quyết yêu cầu khởi kiện đối với anh Hà Ngọc H, buộc anh H phải trả lại toàn bộ diện tích đất 115,4m² cho ông Đ. Ngoài ra ông không yêu cầu đề nghị giải quyết vấn đề gì khác.

Quá trình giải quyết vụ án ông Đ có cung cấp cho Tòa án 01 Giấy cam kết ghi ngày 01/12/2019 với nội dung: “Bố đẻ chúng tôi là ông Hà Kim Đ có ½ ô đất với diện tích 115,4m², tại thửa đất số 163, tờ bản đồ số 19, tổng diện tích thửa đất là 235,8m², mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị, thời hạn sử dụng: Lâu dài, địa chỉ thửa đất tại khu H, TT S, huyện C, tỉnh Phú Thọ. Nay bố đẻ chúng tôi đồng ý tặng cho 02 anh em chúng tôi ½ ô đất với diện tích 115,4m² như nói ở

trên, đồng thời 02 anh em đồng ý cho bố tôi ở phần đất nói trên đến khi qua đời và anh em chúng tôi đồng ý sẽ trả cho bố tôi số tiền là 400.000.000đ (Bốn trăm triệu đồng), tuy nhiên do điều kiện kinh tế 02 anh em chúng tôi chưa có tiền trả nên 02 anh em chúng tôi viết giấy cam kết này sẽ trả tiền cho bố tôi vào hết năm 2021, trong thời gian 02 anh em chúng tôi chưa có tiền trả cho bố chúng tôi, thì hàng tháng 02 anh em chúng tôi có trách nhiệm chuyển vào tài khoản của bố tôi số tiền là: 2.000.000đ (hai triệu đồng).”. Giấy cam kết ông Đ nộp cho Tòa án là bản phô tô. Tuy nhiên ông Đ không đề nghị giám định chữ ký và không đề nghị Tòa án xem xét giải quyết đối với Giấy cam kết này.

Bị đơn anh Hà Ngọc H trình bày: Gia đình anh H có 01 thửa đất được cấp cho hộ gia đình mang tên bố anh là hộ ông Hà Kim Đ với diện tích là 235,8 m². Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị; Thời hạn sử dụng: Lâu dài, tại thửa đất số 163, tờ bản đồ số 19; Địa chỉ thửa đất tại Thị trấn S. Tại thời điểm cấp đất, hộ gia đình anh gồm 04 người là ông Hà Kim Đ, bà Trần Thị L, anh Hà Ngọc S, anh Hà Ngọc H. Vào năm 2018, do bố mẹ anh (là ông Đ và bà L) mâu thuẫn nên đã ly hôn. Lúc đó gia đình anh đã thống nhất để bố mẹ anh cho tặng toàn bộ diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với hai anh em. Cụ thể: Cho anh trai anh là anh Hà Ngọc S 120,4m² diện tích đất; cho anh 115,4 m² diện tích đất và đã được chứng thực hợp đồng tặng cho tại Ủy ban nhân dân thị trấn S và đã được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 31/12/2019. Theo hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 24/12/2019 tại mục 2.4 - Điều 5 của hợp đồng tặng cho có thể hiện “*Bên B cam kết cho bên A ở đến hết đời*”. Bên B là anh H, bên A là ông Hà Kim Đ và bà Trần Thị L. Thực tế, từ khi có hợp đồng tặng cho đến khi anh H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 163, tờ bản đồ số 19, diện tích 115,4 m² và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên anh H đến nay thì anh H không vi phạm gì theo hợp đồng tại mục 2.4 - Điều 5 của hợp đồng và anh H chưa bao giờ có hành vi đuổi ông Đ ra khỏi nhà.

Nay ông Đ khởi kiện anh H để đòi lại diện tích đất trên thì anh H không nhất trí. Việc ông Đ cung cấp cho Tòa án 01 giấy cam kết ngày 01/12/2019 anh H đã được tiếp cận, anh H không biết gì về giấy cam kết này, chữ ký trong bản cam kết không phải chữ ký của anh H, giữa anh H và anh S cùng ông Đ và bà L cũng không có bất kỳ cam kết gì ngoài nội dung trong bản hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 24/12/2019. Toàn bộ hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giữa ông Đ, bà L và anh S cũng không có bất kỳ bản cam kết nào nộp kèm theo hồ sơ tặng cho quyền sử dụng đất nên anh H không nhất trí với giấy cam kết và thực tế không có giấy cam kết này. Anh H đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Đối với bị đơn anh Hà Ngọc S: Quá trình giải quyết vụ án, đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng của Tòa án nhưng anh S đều vắng mặt không có lý do nên không có quan điểm của anh S trong hồ sơ vụ án.

Người có quyền, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị L trình bày: Bà L và ông Hà Kim Đ trước đây là vợ chồng nhưng đã ly hôn năm 2018 theo Quyết định Công nhận thuận tình ly hôn và sự thỏa thuận của các đương sự số 19/2018/QĐST-HNGĐ ngày 14/12/2018 của Tòa án nhân dân huyện Cẩm Khê, tỉnh Phú Thọ. Khi ly hôn, giữa bà L và ông Đ không yêu cầu giải quyết về tài

sản nhưng thực tế bà L và ông Đ có tài sản chung là thửa đất 163, tờ bản đồ số 19, diện tích đất là 235,8 m² đất ở được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 23/3/2004, đứng tên hộ ông Hà Kim Đ. Thời điểm năm 2004, hộ gia đình bà L gồm có 04 thành viên là bà L, ông Đ và 2 người con là anh Hà Ngọc S và anh Hà Ngọc H nên diện tích đất trên thuộc tài sản chung của 04 vợ chồng con cái của bà L.

Sau khi ly hôn, bà L và ông Đ, anh H và anh S tự phân chia thửa đất trên cụ thể như sau: Bà L và ông Đ làm hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất ngày 24/12/2019 cho anh Hà Ngọc S với diện tích đất được cho là 120,4 m² thuộc thửa đất số 163-1 tờ bản đồ số 19 tại khu H, thị trấn S (nay là khu Q, thị trấn C, huyện C, tỉnh Phú Thọ). Đến ngày 31/12/2019, anh S được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên; Bà L và ông Đ làm hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất ngày 24/12/2019 cho anh Hà Ngọc H với diện tích đất được cho là 115,4 m² thuộc thửa đất số 163 tờ bản đồ số 19 tại khu H, thị trấn S (nay là khu Q, thị trấn C, huyện C, tỉnh Phú Thọ). Đến ngày 31/12/2019, anh H được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên đứng tên anh H.

Trong hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với anh H tại mục 2.4 - Điều 5 có thể hiện: “*Bên B cam kết cho bên A ở đến hết đời*”. Thực tế, từ khi tặng cho anh H đất đến nay thì ông Đ vẫn ở trên thửa đất số 163 và từ đó cho đến nay, anh H không có vi phạm bất kỳ điều gì của hợp đồng.

Giấy cam kết ngày 01/12/2019 mà ông Đ nộp cho Tòa án thực tế bà L xác nhận không có giấy cam kết này vì giữa bà L và anh S, anh H không có cam kết nào. Vì vậy, bà L không nhất trí đối với giấy cam kết này.

Nay ông Đ khởi kiện tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất, giữa bà L và ông Đ đã làm hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho anh S và anh H, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên anh S và anh H, không còn liên quan gì tới bà L nữa nên bà L không nhất trí với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Đ.

Tại biên bản xác minh đề ngày 18/3/2025 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C; biên bản xác minh ngày 01/4/2025 tại Phòng nông nghiệp và môi trường huyện C và biên bản xác minh tại UBND thị trấn C thống nhất thể hiện nội dung như sau:

Ông Hà Kim Đ và bà Trần Thị L là vợ chồng nhưng đã ly hôn vào năm 2018 theo Quyết định Công nhận thuận tình ly hôn và sự thỏa thuận của các đương sự số 19/2018/QĐST-HNGĐ ngày 14/12/2018 của Tòa án nhân dân huyện Cẩm Khê, tỉnh Phú Thọ. Theo Quyết định thuận tình ly hôn này thì ông Đ và bà L không đề nghị Tòa án giải quyết về tài sản chung của vợ và chồng.

Thực tế, ông Đ và bà L có tài sản chung là thửa đất số 163, tờ bản đồ số 19, diện tích 235,8 m² tại khu H, thị trấn S (nay là khu Q, thị trấn C, huyện C, tỉnh Phú Thọ), đã được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 23/3/2004 cho hộ ông Hà Kim Đ.

Ngày 24/12/2019, ông Đ và bà L có làm hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất cho anh Hà Ngọc H với diện tích 115,4 m² đất được tách ra từ thửa đất trên là thửa 163, tờ bản đồ số 19 và anh H đã được

cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên anh H vào ngày 31/12/2019. Tiếp đó, ông Đ và bà L cũng tách một phần thửa đất trên với diện tích là 120,4 m² để tặng cho anh S là thửa đất 163-1, tờ bản đồ 19 và cũng vào ngày 31/12/2019, anh S đã được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên anh S.

Đối với thửa đất 163 mà ông Đ và bà L tặng cho anh H từ năm 2019 đến nay ông Đ vẫn là người trực tiếp ở và thửa đất này, các cơ quan trên không thấy anh H có đơn từ gì về việc không cho ông Đ ở nhà và đất này, cũng không thấy ông Đ, anh H hay bà L có mâu thuẫn gì đề nghị giải quyết.

Hồ sơ trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh S, anh H được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật.

Đối với giấy cam kết ngày 01/12/2019 mà ông Đ nộp cho Tòa án, trong suốt quá trình làm hồ sơ tặng cho quyền sử dụng đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh S và anh H, các cơ quan trên không nhận được giấy cam kết này. Vì vậy, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Diện tích đất anh H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 115,4 m², đo đạc thực tế là 119,5 m². Diện tích tăng là do hộ gia đình sử dụng lấn một phần vào diện tích đường giao thông.

Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản ngày 04/4/2024 đã xác định:

Thửa đất số 163, tờ bản đồ số 19, có diện tích là 119,50m² và có các cạnh cụ thể như sau:

- Phía Đông: Tiếp giáp đất thuộc quyền sử dụng của bà Nguyễn Thị V, gồm các điểm: 13-14 = 4,76m.

- Phía Tây: Tiếp giáp đường giao thông xóm, gồm các điểm: 1-2-3-4-5 (1-2 = 0,89m; 2-3 = 1,29m; 3-4 = 1,11m; 4-5 = 0,93m).

- Phía Nam: Tiếp giáp đất thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Ngọc A, gồm các điểm: 1-15-14 (1-15 = 12,26m; 15-14 = 9,4m).

- Phía Bắc: Tiếp giáp đất thuộc đường giao thông xóm và lối cổng đi vào nhà bà Trần Thị T, gồm các điểm: 5-6-7-8-9-10-11-12-13 (5-6 = 0,77m; 6-7 = 0,96m; 7-8 = 0,9m; 8-9 = 1,74m).

Diện tích đất trên được định giá là 12.000.000đ/m².

Trên thửa đất số 163 tờ bản đồ số 19 có những tài sản sau:

- 01 ngôi nhà cấp 4 xây gạch chỉ trát vữa xi măng, nhà gồm có 3 phòng như sau:

- + Phòng dùng làm phòng ngủ tạm (trước phòng khách) do ông Hà Kim Đ xây dựng vào khoảng năm 2021 – 2022 xây gạch chỉ trát vữa xi măng, mái lợp tôn sườn sắt, nền lát gạch đỏ, cửa nhôm kính kích thước: chiều dài x chiều rộng = 28,9m². Trị giá 2.200.000đ/m² = 63.580.000đ.

- + Phòng khách (kiêm phòng thờ) do ông Hà Kim Đ xây dựng vào năm 1993 tường xây gạch chỉ, mái lợp bờ lô xi măng, sườn gỗ, tường xây gạch chỉ trát vữa xi măng, trần tôn, nền lát gạch men, cửa chính bằng gỗ, cửa sổ nhôm kính, kích thước 31,4 m². Trị giá 1.400.000đ/m² = 43.960.000đ.

- + 01 phòng bếp cùng khu vệ sinh do ông Hà Kim Đ xây dựng vào khoảng năm 2021 – 2022 tường xây gạch chỉ, trần tôn, nền lát gạch men chống trơn, cửa sổ nhôm kính, diện tích 14,6 m². Trị giá 1.500.000đ/m² = 21.900.000đ.

- 02 đoạn tường rào trước nhà xây gạch chỉ trát vữa xi măng, có kích thước: chiều dài 6,85 m x chiều cao 1,7 m (đoạn 1); chiều dài 5,86 m x chiều cao 1,7 m (đoạn 2). Trị giá $100.000\text{đ}/\text{m}^2 = \text{Đoạn 1: } 685.000\text{đ}; \text{Đoạn 2: } 586.000\text{đ}.$

- 02 trụ cổng xây gạch chỉ trát vữa xi măng quét vôi ve, trụ cổng cao 2 m, mỗi cạnh trụ cổng dài 0,35 m và 02 cánh cổng sắt. Trị giá 1.000.000đ.

- 01 sân lát gạch đỏ có diện tích $10,4 \text{ m}^2$ trị giá 1.040.000đ.

- 01 chuồng gà có trụ bê tông, quây lưới sắt B40, mái bờ lô xi măng, sườn tre gỗ, nền gồm 2 đoạn: Đoạn 1 xây gạch chỉ lát vữa xi măng, kích thước dài 3 m x rộng 1,2 m; Đoạn 2 xây gạch chỉ dài 4,3 m x rộng 0,8 m. Trị giá 500.000đ.

- 01 cây mít đường kính thân 0,5 m – 0,7 m. Trị giá 1.800.000đ.

Ngoài ra, trên đất không có công trình xây dựng, cây cối nào khác và ngoài các tài sản trên, ông Đ không đề nghị xem xét thẩm định tài sản nào khác.

Tại biên bản xác minh ngày 02/4/2025 Công an thị trấn C cho biết: Từ thời điểm năm 2019 đến nay Công an thị trấn C không nhận được bất kỳ đơn từ gì của ông Hà Kim Đ, bà Trần Thị L, ông Hà Ngọc H, ông Hà Ngọc S về việc đề nghị Công an thị trấn C giải quyết nội dung gì liên quan đến mâu thuẫn gia đình của gia đình ông Đ bà L và không nhận được đơn gì liên quan đến việc anh H không cho ông Đ ở tại thửa đất và nhà tại khu Q, thị trấn C, huyện C, tỉnh Phú Thọ.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 09/2025/DS-ST ngày 27/5/2025, Tòa án nhân dân (TAND) huyện C đã quyết định:

Áp dụng khoản 9 Điều 26 và điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 157, Điều 165, Điều 217, 218, điểm b khoản 2, Điều 227; khoản 1, 3 điều 228; Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 457; Điều 459; Khoản 3 Điều 462 Bộ luật Dân sự năm 2015; điểm c khoản 1 Điều 99 Luật đất đai năm 2013, khoản 1 Điều 17 Luật đất đai năm 2024; Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 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]. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hà Kim Đ về việc đòi lại quyền sử dụng thửa đất diện tích $115,4 \text{ m}^2$ tại thửa đất số 163, tờ bản đồ số 19 tại khu H, thị trấn S (nay là khu Q, thị trấn C, huyện C, tỉnh Phú Thọ) đất đã được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 31/12/2019 đứng tên anh Hà Ngọc H.

[2]. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Đ về việc yêu cầu anh Hà Ngọc S sửa chữa ngôi nhà cấp 4 trên diện tích đất $115,4 \text{ m}^2$ mà hiện nay ông đang ở và mua sắm lại đồ dùng sinh hoạt gia đình do ông Đ tự nguyện rút yêu cầu. Ông Đ có quyền khởi kiện lại yêu cầu Tòa án giải quyết đối với nội dung yêu cầu này theo quy định pháp luật

Ngoài ra bản án còn tuyên các quyền, nghĩa vụ khác của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 05/6/2025, ông Hà Kim Đ kháng cáo không đồng ý với bản án sơ thẩm đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đ.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông Hà Kim Đ giữ nguyên kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm: Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự. Không chấp nhận kháng cáo của ông Hà Kim Đ, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 09/2025/DS-ST ngày 27/5/2025 của Tòa án nhân dân huyện Cẩm Khê (nay là TAND khu vực 6 - Phú Thọ).

(Chi tiết tại bài phát biểu của Kiểm sát viên lưu hồ sơ vụ án)

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên; Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng: Kháng cáo của ông Hà Kim Đ là nguyên đơn trong hạn luật định, hợp lệ nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm. Vì vậy, Hội đồng xét xử xem xét nội dung kháng cáo theo quy định tại Điều 293 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung kháng cáo: Ông Hà Kim Đ kháng cáo không đồng ý với bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đ, buộc anh H phải trả lại cho ông diện tích đất 115,4m² thuộc thửa đất 163, tờ bản đồ 19 địa chỉ ở khu H thị trấn S, huyện C (nay là xã C), tỉnh Phú Thọ.

Hội đồng xét xử nhận thấy: Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 24/12/2019 giữa ông Hà Kim Đ, bà Trần Thị L với anh Hà Ngọc H được thiết lập trên cơ sở sự tự nguyện thỏa thuận của các bên, hợp đồng đã được công chứng và hoàn tất thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất, anh H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định pháp luật. Do vậy hợp đồng tặng cho trên là hợp pháp và có hiệu lực thi hành với các bên. Trong tiêu mục 2.4 Mục 2 Điều 5 hợp đồng thể hiện: “*Bên B cam kết cho bên A ở đến hết đời*”. Bên B (bên nhận tặng cho - anh H) cam đoan cho bên A (bên tặng cho - ông Đ, bà L) ở đến hết đời. Đây là điều kiện không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội, được các bên thừa nhận. Ngoài nội dung trên hợp đồng không thể hiện có điều kiện gì khác.

Quá trình giải quyết vụ án ông Đ cho rằng anh H không thực hiện đúng những điều kiện như trong hợp đồng, không thực hiện đúng cam kết, gây khó khăn cho cuộc sống của ông Đ ở hiện tại và lâu dài về sau, cư xử không đúng mực, không phụng dưỡng ông. Tuy nhiên, ông Đ không cung cấp được chứng cứ chứng minh việc anh H vi phạm điều kiện tặng cho. Trên thực tế, ông Đ vẫn đang cư trú ổn định tại phần đất mà ông đã tặng cho anh H, từ khi anh H được tặng cho thì ông Đ vẫn ở trên đất. Ông Đ không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào thể hiện anh H đã xâm phạm quyền cư trú trên diện tích đất này của ông Đ, do đó không có căn cứ cho rằng anh H vi phạm nghĩa vụ là nội dung điều kiện của hợp đồng tặng cho.

Mặt khác, thửa đất mà anh H được tặng cho là của ông Đ và bà L không phải thuộc quyền sử dụng của một mình ông Đ, phía bà L không yêu cầu anh H trả lại quyền sử dụng đất và khẳng định anh H hoàn toàn không vi phạm nghĩa vụ, điều kiện tặng cho. Bản án sơ thẩm xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi

kiện của ông Đ về việc đòi lại quyền sử dụng đất mà ông đã tặng cho anh Hà Ngọc H là phù hợp với pháp luật.

Do vậy, không có căn cứ chấp nhận nội dung kháng cáo của ông Đ.
[3] Về án phí phúc thẩm: Ông Đ kháng cáo không được chấp nhận nên phải chịu án phí phúc thẩm, tuy nhiên ông Đ thuộc trường hợp được miễn án phí.

Quan điểm của Viện kiểm sát đề nghị HĐXX không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị T1 là phù hợp với pháp luật, nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1]. Không chấp nhận kháng cáo của ông Hà Kim Đ. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 09/2025/DS-ST ngày 27/5/2025 của Tòa án nhân dân huyện Cẩm Khê, tỉnh Phú Thọ (nay là TAND khu vực 6 - Phú Thọ).

[2]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Hà Kim Đ thuộc trường hợp được miễn án phí phúc thẩm.

[3]. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có 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;
- THADS tỉnh Phú Thọ;
- TAND khu vực 6 – Phú Thọ;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, AV.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Điêu Thị Bích Lợt