

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH VĨNH PHÚC**

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

Bản án số: 16/2025/DS - PT

Ngày 28-02-2025

*“V/v kiện đòi tài sản là quyền sử dụng
đất”*

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

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH VĨNH PHÚC

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Hiền

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Vĩnh Thành
Ông Nguyễn Duy Sơn.

-Thư ký phiên tòa: Bà Vũ Thị Phương Thao - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc.

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

Ngày 28 tháng 02 năm 2025; tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 118/2024/TLPT-DS ngày 06 tháng 11 năm 2024 về việc *“Kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất”*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 23/2024/DS-ST ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Toà án nhân dân huyện Vĩnh Tường bị kháng cáo:

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 08/2024/QĐXXPT – DS ngày 06 tháng 01 năm 2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Năng D; sinh năm 1991; địa chỉ: Thôn Đ, xã P, huyện V, tỉnh Vĩnh Phúc (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của anh Nguyễn Năng D: Bà Trần Thị N, sinh năm 1996; địa chỉ: Thôn P, xã T, huyện V, tỉnh Vĩnh Phúc; Ông Phạm Tiến T, sinh năm 1991; địa chỉ: Phường H, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc. (Theo văn bản ủy quyền ngày 23/10/2023) (đều có mặt).

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Năng D1, sinh năm 1964; địa chỉ: Thôn Đ, xã P, huyện V, tỉnh Vĩnh Phúc (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của anh Nguyễn Năng D1: Bà Đào Thị Khánh H, sinh năm 1993; Bà Nguyễn Thị T1; sinh năm 1995; Cùng địa chỉ: Số H đường T, phường L, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc (có mặt bà H, vắng mặt bà T1)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Nguyễn Năng D1: Ông Lâm Quang N1 – Luật sư Công ty L1 – Đoàn Luật sư tỉnh V; địa chỉ: địa chỉ: Số H đường T, phường L, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc (có mặt).

3. *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:* Bà Trần Thị S, sinh năm 1968 và anh Nguyễn Năng G, sinh năm 2004; cùng địa chỉ: Thôn Đ, xã P, huyện V, tỉnh Vĩnh Phúc (vắng mặt).

4. *Người kháng cáo:* Ông Nguyễn Năng D1 là bị đơn.

5. *Viện kiểm sát kháng nghị:* Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 07 tháng 8 năm 2023, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền cho nguyên đơn đều trình bày:

Bố mẹ đẻ anh D là ông Nguyễn Năng D2 và bà Nguyễn Thị N2. Năm 1989 bố mẹ anh D được nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, năm 1991 gia đình anh D đã nộp đủ tiền mua đất theo quy định cho nhà nước (có bản sao giấy nộp tiền kèm theo). Ngày 18/02/2003 gia đình anh D được UBND huyện V, tỉnh Vĩnh Phúc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt: GCNQSDĐ) số W 226790 cho thửa đất, cụ thể: thửa đất số 18, tờ bản đồ số 09, diện tích 240m² (trong đó có 200m² đất ở và 40m² đất vườn hạn dùng đến tháng 10/2043) đứng tên hộ ông Nguyễn Năng D2. Từ khi được giao đất đến khi được cấp GCNQSDĐ gia đình anh không bị xử phạt, khiếu nại, không tranh chấp với ai.

Do bố anh D là con trưởng nên có trách nhiệm nuôi dưỡng ông bà nội anh nên năm 1995 bố mẹ anh đã cho gia đình ông D1 (là em trai của bố anh D) mượn đất để ở và cho gia đình ông D1 dựng tạm nhà để ở, bố mẹ anh cũng hỗ trợ gia đình ông D1 dựng nhà ở (là ngôi nhà hiện nay gia đình ông D1 đang sử dụng).

Năm 2005 gia đình ông D1 chuyển vào đất ông cha để ở và trả lại diện tích đất trên cho gia đình anh D, bố mẹ anh D đã mua lại toàn bộ nhà và công trình tài sản trên đất của vợ chồng ông D1 với giá 20.000.000 đồng. Có ông Hoàng Văn N3 làm chứng (ông N3 là người đã cho bố anh D vay tiền) và xác nhận giao dịch mua bán giữa bố mẹ anh và vợ chồng ông D1.

Năm 2010 gia đình anh D vào miền N làm ăn kinh tế, thỉnh thoảng về ở trên nhà đất này. Năm 2016 bố mẹ anh D về cúng giỗ ông bà thì vợ chồng ông D1 trao đổi muốn ở phần đất này của bố mẹ anh D, bố mẹ anh D chưa đồng ý thì

vợ chồng ông D1 đã tự ý cạy cửa chuyển đồ đạc vào ở. Do ông D1 là em trai ruột của bố anh D nên gia đình anh D đã nhờ U và khuyên bảo gia đình ông D1 trả lại tài sản.

Vì nể tình anh em nên bố mẹ anh D đã đồng ý bán lại cho vợ chồng ông D1 nhà và đất với giá 500.000.000 đồng. Nội dung thoả thuận này đã được ghi nhận tại biên bản làm việc ngày 05/8/2016 tại UBND xã P có chữ ký của ông Nguyễn Năng D1 (có bản sao biên bản kèm theo). Cụ thể hai bên thoả thuận: gia đình ông D1 có thể trả tiền một lần vào ngày 02/8/2021 hoặc trả nhiều lần trong vòng 05 năm nhưng hạn cuối phải trả đủ vào ngày 02/8/2021. Sau khi ông D1 trả đủ tiền cho ông D2 thì ông D2 có trách nhiệm làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho ông D1. Mọi chi phí chuyển quyền sử dụng đất do ông D2 hoàn toàn chịu trách nhiệm. Sau ngày 02/8/2021 nếu gia đình ông D1 không trả số tiền 500.000.000 đồng cho ông D2 thì ông D2 có quyền lấy lại toàn bộ số diện tích đất và tài sản trên đất. Ông D2 có quyền yêu cầu ông D1 bồi thường số tiền tương ứng với thời gian ông D1 sử dụng trong 05 năm (từ năm 2016 đến năm 2021).

Sau đó gia đình ông D1 đã không thực hiện đúng cam kết đã thoả thuận trong biên bản ngày 05/8/2016 và cũng không có ý kiến gì về việc gia hạn thời gian trả tiền, sau đó mẹ anh D có đến hỏi xem vợ chồng ông D1 xem có tiếp tục thực hiện thoả thuận không thì bị vợ ông D1 đánh đuổi.

Ông D1 trình bày nguyên nhân không thanh toán được tiền là do dịch covid – 19 là không đúng bởi lẽ thời gian thoả thuận thanh toán từ ngày 03/11/2021 đến ngày 15/11/2021 là thời gian thực hiện chỉ thị số 08/CT-CTUBND ngày 21/5/2021 của Chủ tịch UBND tỉnh V về việc tiếp tục quyết liệt chỉ đạo công tác phòng chống dịch covid – 19 trong trạng thái điều kiện mới và ngay sau đó là Chỉ thị số 18/CT-CTUBND, ngày 21/11/2021 của Chủ tịch UBND tỉnh V về về việc tăng cường phòng chống dịch covid - 19 để “thích ứng an toàn, linh hoạt, kiểm soát hiệu quả dịch covid – 19” trên địa bàn tỉnh Vĩnh Phúc”, không phải là thời gian bị dừng hoạt động hội họp, sự kiện ... do đó không thể coi là không thực hiện được nghĩa vụ thanh toán do nguyên nhân khách quan là do covid – 19.

Sau đó được U vợ chồng ông D1 đề nghị tiếp tục thực hiện thoả thuận nhưng bố mẹ anh D không đồng ý và đề nghị gia đình ông D1 chuyển ra nơi khác trả lại nhà đất cho gia đình anh sử dụng nhưng gia đình ông D1 không trả.

Năm 2023 bố mẹ anh D cùng các anh chị em trong gia đình đã tặng riêng cho anh D toàn bộ thửa đất trên và các tài sản trên đất. Ngày 17/3/2023 anh D đã được Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh V cấp GCNQSDĐ số DL 354365 đứng tên ông Nguyễn Năng D, cụ thể: thửa đất số 02, tờ bản đồ 13, diện tích 240m² (trong đó có 200m² đất ở và 40m² đất trồng cây lâu năm). Nguồn gốc sử dụng:

được tặng cho đất được công nhận quyền sử dụng đất như giao đất có thu tiền sử dụng đất 200m²; được tặng cho đất được công nhận quyền sử dụng đất như giao đất không thu tiền sử dụng đất 40m².

Ông D1 cho rằng việc tặng cho đất giữa gia đình ông D2 với anh D là trái quy định của pháp luật bởi thời điểm tặng cho giữa gia đình ông D2 và gia đình ông D1 đang tranh chấp đất chưa giải quyết xong do vậy thừa đất không đủ điều kiện để chuyển quyền sử dụng đất là không đúng vì: việc hai bên thoả thuận chuyển nhượng đất là giao dịch dân sự giữa hai bên gia đình ông D1 và gia đình ông D2, kết thúc thời hạn thoả thuận trong giao dịch mà các bên không thực hiện nghĩa vụ đã cam kết thì giao dịch bị huỷ bỏ. Do vậy gia đình ông D2 có toàn quyền định đoạt tài sản của mình.

Sau khi được gia đình tặng cho thừa đất nêu trên anh D đã nhiều lần yêu cầu gia đình ông Nguyễn Năng D1 trả lại đất và tài sản trên đất nhưng gia đình ông D1 không trả.

Hành vi chiếm hữu trái phép quyền sử dụng đất và tài sản trên đất của gia đình ông D1 đã gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của anh D.

Nay anh D đề nghị:

- Gia đình ông Nguyễn Năng D1 di dời tài sản và các công trình tự ý xây dựng thêm trên đất và di chuyển toàn bộ đồ dùng, tài sản cá nhân trả lại tài sản là quyền sử dụng đất là thửa đất số 02, tờ bản đồ 13, diện tích 240m² (trong đó có 200m² đất ở và 40m² đất trồng cây lâu năm). Nguồn gốc sử dụng: được tặng cho đất được công nhận quyền sử dụng đất như giao đất có thu tiền sử dụng đất 200m²; được tặng cho đất được công nhận quyền sử dụng đất như giao đất không thu tiền sử dụng đất 40m² và nhà ở trên đất cho anh D để anh D sử dụng.

- Anh D rút yêu cầu buộc gia đình ông D1 thanh toán số tiền tương ứng với thời gian gia đình ông D1 tự ý sử dụng tài sản của gia đình anh trong thời gian là 07 năm tương ứng với 84 tháng (từ tháng 8/2016 đến tháng 8/2023) với mức là 500.000 đồng/ tháng và tổng là 42.000.000 đồng.

Người đại diện theo uỷ quyền cho bị đơn bà Nguyễn Thị T1 trình bày: Bố mẹ đẻ ông D1 là cụ Nguyễn Năng T2, sinh năm 1926 (chết năm 2013) và cụ Nguyễn Thị G1 (không rõ năm sinh). Bố mẹ ông sinh được 07 người con gồm: bà Nguyễn Thị M, nơi cư trú thôn N, xã P, huyện V; ông Nguyễn Năng D2, sinh năm 1962; ông Nguyễn Năng D1; ông Nguyễn Năng H1 (đã chết năm 2014); ông Nguyễn Năng M1 (đã chết năm 1988); ông Nguyễn Năng H2 (đã chết năm 1990) và bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1972, nơi cư trú: thôn Y, xã P, huyện V.

Về thửa đất số 02, tờ bản đồ số 13, địa chỉ ở thôn Đ, xã P, huyện V có nguồn gốc: Khoảng năm 1986 bố mẹ ông được nhà nước cấp cho 01 thửa đất giãn dân có diện tích là 360m² tại thôn Y, xã P. Do gia đình đông con trật trội mà

ông D2 đã lập gia đình riêng nên bố mẹ ông nói là cho ông D2 ra ở thửa đất này. Tuy nhiên thửa đất này thường xuyên ngập lụt nên ông D2 không muốn ở. Vì vậy bố mẹ ông đã bán cho ông M2 thửa đất này giá 800.000 đồng. Năm 1989 xã P có thông báo bán đất thì bố mẹ ông cho ông D2 tiền để mua thửa đất ở khu vực Đ (nay là thửa số 02, tờ bản đồ số 13, hiện nay đang tranh chấp). Năm 1992 gia đình ông họp bàn lại thì ông D2 là trưởng nam có trách nhiệm chăm lo cho các cụ nên ông D2 nhận ở cùng các cụ, giao trả cho bố mẹ ông thửa đất ở Đ. Do vậy bố mẹ ông cho ông thửa đất ở Đ, ông D2 cũng đồng ý việc này. Sau đó, năm 1993 vợ chồng ông xây dựng 01 ngôi nhà cấp bốn 4 gian trên đất và chuyển ra sinh sống ở đây.

Năm 2006 bố ông và ông D2 có xích mích, va chạm nên ông D2 đề xuất vợ chồng ông đòi cho ông D2 về ở với các cụ, gia đình ông D2 chuyển ra ở nhà đất ở Đ (ông D2 có viết giấy xác nhận ngày 14/02/2006 về việc chuyển đổi này). Gia đình ông D2 ở tại Đ đến năm 2008 thì vợ chồng ông D2 vào miền nam làm ăn kinh tế chỉ còn anh D và mẹ ông ở trên đất.

Năm 2013 bố ông chết, thì anh D và mẹ ông chuyển về ở thửa đất các cụ để lại, thửa đất ở Đ bỏ không. Năm 2016 ông yêu cầu ông D2 trả cho ông thửa đất ở Đ, hai bên đã lập biên bản hoà giải tại UBND xã về việc ông sử dụng thửa đất ở Đ và trả cho ông D2 số tiền 500.000.000 đồng, ông D2 có trách nhiệm làm thủ tục sang tên GCNQSDĐ cho ông. Thời hạn trả tiền là ngày 06/8/2021.

Đến thời hạn thanh toán tiền ông D2 tiếp tục làm đơn đề nghị UBND xã P giải quyết, tại buổi làm việc ông đề nghị được về chuẩn bị tiền, gia đình ông D2 cho ông thời gian chuẩn bị tiền. Sau 03 ngày ông chuẩn bị đủ tiền trả cho ông D2 thì UBND xã tiếp tục tổ chức buổi giao nhận tiền giữa hai bên. Tuy nhiên do dịch covid 19 nên tháng 12/2021 mới tổ chức làm việc được. Tại buổi làm việc ông chuẩn bị đầy đủ 500.000.000 đồng giao cho ông D2 nhưng gia đình ông D2 không nhận tiền nữa. Do vậy gia đình ông D2 đã tự ý thay đổi thoả thuận giữa hai bên.

Việc ông D2 được cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất số 02, tờ bản đồ số 13 gia đình ông không biết. Đến năm 2016 hai bên tranh chấp giải quyết tại UBND xã thì ông mới được biết UBND huyện V cấp cho ông D2 từ năm 2003. Ông cho rằng việc cấp GCNQSDĐ cho ông D2 là trái quy định của pháp luật do lúc đó bố mẹ ông đã cho ông thửa đất ở Đ và gia đình ông đang sinh sống ổn định trên đất chứ không phải ông Nguyễn Năng D2.

Tháng 4/2023 anh D đến gia đình ông D1 yêu cầu gia đình ông D1 trong thời hạn 10 ngày phải chuyển đi do ông D2 đã sang tên cho anh thửa đất này. Sau đó ông đến hỏi địa chính xã thì được biết anh D đã được cấp GCNQSDĐ. Ông yêu cầu UBND xã làm rõ tại sao thửa đất đang tranh chấp lại sang tên cho anh D.

Hiện nay trên đất có 01 nhà cấp bốn 4 gian, 01 nhà bếp, 01 nhà vệ sinh và 02 gian chuồng trại chăn nuôi do gia đình ông xây dựng công khai thuộc quyền sử dụng hợp pháp của gia đình ông. Khi xây dựng gia đình ông D2 biết và đồng ý cho ông xây dựng. Trên đất hiện nay có ông, vợ ông là bà Trần Thị S1 và con trai ông là anh Nguyễn Năng G đang sinh sống.

Đối với yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Năng D ông D1 không đồng ý vì năm 2016 gia đình ông D2 đã thoả thuận chuyển toàn bộ thửa đất số 03, tờ bản đồ số 13 tại thôn Đ, xã P, huyện V cho ông với giá 500.000.000 đồng. Việc ông chậm thanh toán là do nguyên nhân khách quan là do Covid 19. Gia đình ông D2 tự ý thay đổi, không giao kết hợp đồng là trái quy định của pháp luật. Đến nay ông D1 mong muốn được sử dụng thửa đất trên và đồng ý trả cho ông D2 số tiền 500.000.000 đồng.

Ngày 17/3/2023 anh Nguyễn Năng D được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V cấp GCNQSDĐ số DL354365 đối với thửa đất số 02, tờ bản đồ số 13, diện tích 240m² (trong đó có 200m² đất ở và 40m² đất trồng cây lâu năm) tại thôn Đ, xã P. Ông D1 cho rằng việc tặng cho đất giữa gia đình ông D2 với anh D là trái quy định của pháp luật bởi thời điểm tặng cho giữa gia đình ông D2 và gia đình ông D1 đang tranh chấp đất chưa giải quyết xong do vậy thửa đất không đủ điều kiện để chuyển quyền sử dụng đất.

Trong quá trình giải quyết vụ án ông D1 có 02 yêu cầu phản tố: Tuyên bố hợp đồng tặng cho QSDĐ giữa hộ ông Nguyễn Năng D2 và anh Nguyễn Năng D đối với thửa đất số 02, tờ bản đồ số 13, diện tích 240m² (trong đó có 200m² đất ở và 40m² đất trồng cây lâu năm) tại thôn Đ, xã P là vô hiệu và kiến nghị Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh V thu hồi GCNQSDĐ số DL354365, vào sổ cấp giấy chứng nhận số CS00991 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V cấp cho ông Nguyễn Năng D. Tại phiên toà đại diện theo uỷ quyền của bị đơn xác nhận đây chỉ là ý kiến trình bày chứ không phải là yêu cầu phản tố.

Trong quá trình giải quyết vụ án ngày 23/02/2024 ông Nguyễn Năng D1 có đơn yêu cầu độc lập đối với ông Nguyễn Năng D2, bà Nguyễn Thị N2, chị Nguyễn Thị L, chị Nguyễn Thị P với nội dung: Năm 2016 ông D1 yêu cầu ông D2 trả lại cho ông D1 thửa đất số 02, tờ bản đồ số 13, diện tích 240m² ở khu vực Đ, thôn Đ, xã P. Ngày 05/8/2026 hai bên đã lập biên bản làm việc tại UBND xã P về việc ông D1 sử dụng thửa đất ở khu vực Đ và trả cho ông D2 số tiền 500.000.000 đồng. Ông D2 có trách nhiệm làm thủ tục sang tên GCNQSDĐ cho ông D1. Thời hạn đưa tiền là ngày 06/8/2021. Đến thời hạn thanh toán ông D2 có làm đơn đề nghị UBND xã P giải quyết, tại buổi làm việc ông D1 đề nghị về chuẩn bị tiền, ông D2 đồng ý. Sau 03 ngày ông D1 chuẩn bị đủ tiền trả cho ông D2 nên đã đề nghị UBND xã P tiếp tục tổ chức buổi làm việc giao tiền giữa hai bên. Do dịch covid 19 nên đến tháng 12/2021 UBND xã P mới tổ chức làm việc được, tại buổi làm việc ông D1 đã chuẩn bị đủ tiền nhưng ông D2 không đồng ý

nhận tiền nữa. Việc ông chậm thanh toán tiền cho ông D2 là do khách quan do dịch covid. Nay có nguyện vọng muốn được tiến tục sử dụng và thanh toán tiền cho ông D2 như biên bản hoà giải ngày 05/8/20216. Tại phiên toà người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn xác nhận đây chỉ là ý kiến trình bày của bị đơn chứ không phải yêu cầu độc lập.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn có quan điểm hoàn toàn thống nhất với quan điểm của bà Nguyễn Thị T1.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị S1 trình bày: Bà là vợ của ông Nguyễn Năng D1, bà đồng ý quan điểm của ông D1, không bổ sung thêm nội dung gì.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Năng G trình bày: Anh là con trai của ông D1, bà S1. Hiện nay anh đang sinh sống cùng ông D1, bà S1 trên thửa đất tại khu vực Đ. Về nguồn gốc, quá trình sử dụng đất do lúc đó anh còn bé nên không biết chính xác. Quan điểm của anh là thống nhất với quan điểm của ông D1, bà S1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Năng D.

Với nội dung trên, tại bản án dân sự sơ thẩm số: 23/2024/DS-ST ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Toà án nhân dân huyện Vĩnh Tường đã quyết định:

Căn cứ khoản 2 Điều 26; Điều 35; Điều 39; Điều 147, Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 105, 107, 158, 160, Điều 166; 168 Bộ luật dân sự; Điều 166 Luật đất đai; Điều 26 Luật thi hành án dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án; Xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Năng D: Buộc ông Nguyễn Năng D1, bà Trần Thị S1, anh Nguyễn Năng G tháo dỡ, di dời toàn bộ công trình, cây cối, lâm lộc trên đất gồm: 01 công trình Phụ + 01 sân giếng + tường bao trị giá 3.000.000 đồng; 01 mái tôn sườn thép lợp sân giếng trị giá 1.330.000 đồng; 01 cách công bít tôn 1.700.000 đồng; 01 cây hồng xiêm phi 20 trị giá 550.000 đồng; 02 cây na phi 10 trị giá 700.000 đồng; 01 cây bưởi phi 10 trị giá 350.000 đồng; 06 cây bưởi phi 7 trị giá 1.200.000 đồng; 01 cây đào phi 10 trị giá 350.000 đồng; 01 cây mít phi 10 trị giá 450.000 đồng và di chuyển toàn bộ đồ dùng, tài sản cá nhân trả lại cho anh Nguyễn Năng D thửa đất số 02, tờ bản đồ 13, diện tích 240m² (trong đó có 200m² đất ở và 40m² đất trồng cây lâu năm) được Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh V cấp GCNQSDĐ số DL 354365 đứng tên ông Nguyễn Năng D ngày 17/3/2023, trên đất có 01 nhà cấp 4 bốn gian, 01 gian bếp. Thửa đất được giới hạn bởi các điểm 1,2,3,4,5,6,1 trong sơ đồ.

(Cụ thể có sơ đồ chi tiết kèm theo).

Đình chỉ đối với yêu cầu buộc gia đình ông D1 thanh toán số tiền tương ứng với thời gian gia đình ông D1 tự ý sử dụng tài sản của gia đình anh trong

thời gian là 07 năm tương ứng với 84 tháng (từ tháng 8/2016 đến tháng 8/2023) với mức là 500.000 đồng/ tháng và tổng là 42.000.000 đồng.

Ngoài ra quyết định còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 08/7/2024 bị đơn ông Nguyễn Năng D1 kháng cáo và ngày 26/7/2024 Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc kháng nghị Bản án sơ thẩm với nội dung: Ông D1 đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc đề nghị hủy bản án sơ thẩm. Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn thay đổi kháng cáo đề nghị hủy bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc phát biểu và có quan điểm: Đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm căn cứ khoản 3 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, chấp nhận kháng nghị của VKSND tỉnh và kháng cáo của ông Nguyễn Năng D1: Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 23/2024/DS-ST ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Tường, tỉnh Vĩnh Phúc.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra, tranh tụng công khai tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận thấy như sau:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của ông D1, kháng nghị của VKSND tỉnh Vĩnh Phúc trong hạn luật định, ông D1 đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm nên đơn kháng cáo, Quyết định kháng nghị được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét kháng nghị của VKSND tỉnh Vĩnh Phúc và kháng cáo của ông Nguyễn Năng D1, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Thứ nhất, cấp sơ thẩm vi phạm về đưa thiếu người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tham gia tố tụng; không thụ lý yêu cầu phản tố của bị đơn:

Đây là vụ án kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất giữa anh Nguyễn Năng D và ông Nguyễn Năng D1. Lý do anh D khởi kiện là do ông D1 đang chiếm giữ, sử dụng trái phép tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại thửa đất số 02, tờ bản đồ 13, diện tích 240 m² mà anh đã được bố anh là ông Nguyễn Năng D2 tặng cho và anh D đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên anh D ngày 17/3/2024.

Trước khi tặng cho anh D thửa đất này thì ngày 5/8/2016 tại Ủy ban nhân dân xã P, giữa ông D2 và ông D1 đã có thoả thuận ông D2 để cho ông D1 được sử dụng thửa đất và phải thanh toán cho ông D2 số tiền 500.000.000 đồng, thời hạn thanh toán cuối cùng là 05/8/2021, thoả thuận này có sự chứng kiến của một số thành viên trong gia đình và Ủy ban nhân dân xã P.

Xét thấy, nguồn gốc thửa đất hiện đang tranh chấp là của hộ ông Nguyễn Năng D2, mặc dù gia đình ông Nguyễn Năng D2 đã tặng cho anh Nguyễn Năng D và anh Nguyễn Năng D đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tuy nhiên việc tặng cho mới chỉ thực hiện trên giấy tờ, anh D chưa được nhận đất, thực tế ông D1 vẫn là người đang trực tiếp quản lý, sử dụng thửa đất. Trước đó, giữa ông D2 và ông D1 đã xảy ra tranh chấp đối với thửa đất này, các bên đã giải quyết bằng biên bản thoả thuận ngày 05/8/2016, theo đó ông D2 đã đồng ý chuyển nhượng cho ông D1 thửa đất đang tranh chấp này, hai bên chưa thực hiện xong các quyền và nghĩa vụ của giao dịch chuyển nhượng theo biên bản thoả thuận nhưng ông D2 đã tặng cho anh D thửa đất; nên việc đưa ông D2 và các thành viên trong gia đình ông D2 tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án là cần thiết. Toà án sơ thẩm không đưa ông Nguyễn Năng D2, bà Nguyễn Thị N2, chị Nguyễn Thị L và chị Nguyễn Thị P tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là đã vi phạm quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Ngày 16/11/2023, bị đơn ông D1 có đơn phản tố đề nghị: Tuyên hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Năng D2 với anh Nguyễn Năng D đối với thửa đất số 02, tờ bản đồ số 13, diện tích 240m² (trong đó 200m² đất ở, 40m² đất trồng cây lâu năm), tại xã P, huyện V là vô hiệu; Kiến nghị sở T thu hồi GCNQSDĐ, do Sở T đã cấp cho anh Nguyễn Năng D.

Ngày 24/11/2023, Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Tường ra thông báo số 55/TB-TA về việc không thụ lý đơn yêu cầu phản tố với lý do những yêu cầu phản tố trong đơn phản tố của ông D1 không phải là yêu cầu phản tố theo quy định tại khoản 2 Điều 200 Bộ luật tố tụng dân sự, ý kiến của ông được xem xét khi giải quyết vụ án. Tại biên bản hòa giải ngày 23/02/2024, ông D1 và người đại diện theo ủy quyền của ông D1 vẫn yêu cầu phản tố 2 nội dung nêu trên.

Xét thấy, ông D2 và ông D1 chưa thực hiện xong các quyền và nghĩa vụ của giao dịch chuyển nhượng theo biên bản thoả thuận nhưng ông D2 đã tặng cho anh D thửa đất, do vậy để xem xét khách quan, toàn diện vụ án thì Tòa án phải xem xét tính hợp pháp của hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông D2 và anh D và phải xem xét giải quyết biên bản thoả thuận ngày 05/8/2016 giữa ông D2 và ông D1; việc giải quyết yêu cầu này trong cùng vụ án đảm bảo cho vụ án được sáng tỏ; do vậy, để giải quyết triệt để vụ án cần thiết thụ lý yêu cầu phản tố của bị đơn. Việc Toà án cấp sơ thẩm không thụ lý và giải quyết yêu cầu phản tố của ông D1 là vi phạm quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều 200 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2.2] Thứ hai, cấp sơ thẩm vi phạm về xem xét, đánh giá tài liệu chứng cứ:

Theo nội dung vụ án, năm 2016, ông D2 và ông D1 đã có thoả thuận về việc ông D2 để cho ông D1 được sử dụng thửa đất số 02, diện tích 240 m² và

ông D1 phải trả cho ông D2 500.000.000 đồng, nhưng đến nay ông D1 vẫn chưa thực hiện nghĩa vụ trả tiền theo thoả thuận nhưng trên thực tế ông D1 vẫn đang quản lý, sử dụng nhà đất nêu trên. Việc thoả thuận chuyển nhượng đất giữa ông D2 và ông D1 là tự nguyện, phản ánh đúng ý chí của các bên, thoả thuận được lập thành Biên bản ngày 05/8/2016 và có sự chứng kiến của Ủy ban nhân dân xã P nên hợp pháp và phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa các bên.

Theo thoả thuận thì đến ngày 05/8/2021 là hạn cuối cùng ông D1 phải thực hiện việc bàn giao xong số tiền 500.000.000 đồng cho gia đình ông D2. Theo phía nguyên đơn thì hết thời hạn trên gia đình anh D đã nhiều lần đôn đốc ông D1 phải trả tiền nhưng ông D1 không thực hiện. Phía bị đơn ông D1 trình bày lý do không thực hiện được việc trả tiền đúng thời hạn là do dịch C và gia đình ông đã chuẩn bị đủ số tiền 500.000.000 đồng để trả cho gia đình ông D2 nhưng ông D2 đã không nhận.

Như vậy, trước khi tặng cho anh D đất vào năm 2023 thì trước đó, ông D2 đã có giao dịch chuyển nhượng đất cho ông D1, giao dịch này vẫn đang tồn tại, chưa được giải quyết vì các bên còn đang tranh chấp với nhau về việc thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì ông D2 đã làm hợp đồng tặng cho quyền sử dụng thửa đất trên cho con trai là anh Nguyễn Năng D. Anh D được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất này nên đã khởi kiện để đòi quyền sử dụng thửa đất từ ông Nguyễn Năng D1. Trên thực tế, giữa ông D1 và anh D không phát sinh quan hệ dân sự nào liên quan đến thửa đất này, ông D1 hiện đang quản lý, sử dụng thửa đất này là căn cứ vào Biên bản thoả thuận ngày 05/8/2016 giữa ông D2 và ông D1, nội dung văn bản thể hiện: “Kể từ ngày 06/8/2016, ông Nguyễn Năng D1 tạm quyền sử dụng toàn bộ diện tích đất của ông D2 tại khu vực Đ là 240 m² cùng 4 gian nhà cấp 4, 2 gian bếp và một số các công trình khác mà đã được 2 ông thống nhất”.

Việc tranh chấp thực tế là tranh chấp giữa ông D2 với ông D1 chứ không phải tranh chấp giữa anh D và ông D1. Do đó, quá trình giải quyết vụ án Tòa án phải xem xét, đánh giá, giải quyết về giao dịch thoả thuận về quyền sử dụng đất giữa ông D2 và ông D1 theo Biên bản làm việc ngày 05/8/2016 tại Ủy ban nhân dân xã P từ đó mới có cơ sở để xem xét yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Năng D là có căn cứ hay không. Tòa án cấp sơ thẩm không đánh giá, xem xét đối với giao dịch chuyển nhượng giữa ông D2 và ông D1 là thiếu sót.

[2.3] Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông Nguyễn Năng D1, bà Trần Thị S1, anh Nguyễn Năng G tháo dỡ, di dời toàn bộ công trình, cây cối lâm lộc trên đất gồm: “01 công trình phụ + 01 sân giếng+ tường bao loan; 01 mái tôn sường thép lợp sân giếng; 01 cánh cổng bít tôn; 01 cây hồng xiêm phi 20 ; 02 cây na phi 10; 01 cây bưởi phi 10, 06 cây bưởi phi 7; 01 cây đào phi 10; 01 cây mít phi 10” (tổng trị giá tài sản phải tháo dỡ, di dời là 9.430.000 đồng) là không đúng, làm ảnh hưởng đến quyền lợi của bị đơn; vì việc gia đình ông D1 quản lý,

sử dụng thửa đất đang tranh chấp này là được sự đồng ý của ông D2 theo Biên bản ngày 05/8/2016; do vậy, nếu Tòa án buộc ông D1 phải trả lại đất thì phải xem xét buộc bên nhận lại tài sản phải thanh toán giá trị tài sản cho bên nhận lại tài sản trong khi tại phiên tòa nguyên đơn cũng tự nguyện thanh toán giá trị tài sản cho ông D1 theo biên bản định giá. Vì vậy, tòa án cấp sơ thẩm buộc ông Nguyễn Năng D1, bà Trần Thị S1, anh Nguyễn Năng G phải tháo dỡ, di dời toàn bộ công trình, cây cối lâm lộc trên đất là không phù hợp, không đảm bảo quyền lợi của các đương sự.

Việc bản án sơ thẩm đưa thiếu người tham gia tố tụng, không xem xét yêu cầu của bị đơn, vi phạm về thu thập, đánh giá chứng cứ là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, cần hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại theo đúng quy định.

[3] Kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc và kháng cáo của ông Nguyễn Năng D1 là có căn cứ, được chấp nhận.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là có căn cứ, được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do bản án bị hủy nên ông D1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án, xử:

Chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Năng D1, chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc: Hủy bản án dân sự số 23/2024/DS-ST ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Tường.

Chuyển hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Tường giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Năng D1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, trả lại cho ông D1 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp (do chị Đào Thị Khánh H nộp thay) theo biên lai số 0005018 ngày 25/7/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Tường.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Vĩnh Phúc;
- TAND huyện Vĩnh Tường;
- VKSND huyện Vĩnh Tường;
- Chi cục THADS huyện Vĩnh Tường;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Thu H3