TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH HẢI DƯƠNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 36/2024/DS-PT
Ngày: 04-4-2024
V/v "Tranh chấp hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH HẢI DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên tòa: Ông Vũ Thanh Tuấn

Các Thẩm phán: Bà Vũ Thị Yến

Ông Nguyễn Văn Sơn

- Thư ký phiên tòa: Bà Phùng Thị Mai- Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hải Dương: Bà Phan Thị Thu Huyền - Kiểm sát viên.

Ngày 27/3 và ngày 04 tháng 4 năm 2024, tại trụ sở, Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 110/2023/DS-ST ngày: 06/11/2023 về việc *"Tranh chấp hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất"*. Do bản án dân sự sơ thẩm số 13/2023/DS-ST ngày 27/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Hải Dương bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 14/2024/QĐ-PT ngày 11 tháng 01 năm 2024, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông **Nguyễn Thế K**, sinh năm 1940.

Trú tại: thôn N, xã T, huyện T, tỉnh Hải Dương.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Thế T, sinh năm 1965.

Trú tại: thôn N, xã T, huyện T, tỉnh Hải Dương. Có mặt

Bị đơn: Bà **Trần Thị T1**, sinh năm 1948.

Trú tại: thôn N, xã T, huyện T, tỉnh Hải Dương. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà T1, chị T2, anh T3: Anh Nguyễn Thế T4, sinh năm 1978; Trú tại: thôn N, xã T, huyện T, tỉnh Hải Dương.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Chị Nguyễn Thị T5, sinh năm 1974.

Trú tại: thôn N, xã T, huyện T, tỉnh Hải Dương. Vắng mặt.

2. Anh Nguyễn Thế T6, sinh năm 1975.

Trú tại: số A ngõ B K, phường G, quận H, thành phố Hà Nội. Có mặt tại phiên tòa ngày 04/4/2024.

3. Anh Nguyễn Thế T4, sinh năm 1978

Trú tại: thôn N, xã T, huyện T, tỉnh Hải Dương. Có mặt.

4. Anh Nguyễn Thế T7, sinh năm 1981.

Trú tại: thôn N, xã T, huyện T, tỉnh Hải Dương. Có mặt tại phiên tòa ngày 04/4/2024.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm số 13/2023/DS-ST ngày 27/09/2023 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Hải Dương, vụ án có nội dung tóm tắt như sau:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản lấy lời khai, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà, nguyên đơn ông Nguyễn Thế K và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Nguyễn Thế T trình bày: Bố mẹ đẻ ông Nguyễn Thế K là cụ Nguyễn Thế T8 và cụ Vũ Thị T9 sinh được ba người con là ông Nguyễn Thế R *(liệt sĩ, hy sinh năm 1970, có vợ là bà Nguyễn Thị Đ);* ông Nguyễn Thế H, chết năm 2011 *(có vợ là bà Nguyễn Thị B)* và ông Nguyễn Thế K. Ngoài ra, hai cụ không có người con riêng, con nuôi nào khác. Ông R và bà Đ có 4 người con chung gồm: chị Nguyễn Thị X, chị Nguyễn Thị N, chị Nguyễn Thị T10 *(chị T10 chết năm 2013, có chồng là anh Nguyễn Tiến C và các con là Nguyễn Tiến Q, Nguyễn Thị O và Nguyễn Tiến Đ1)* và chị Nguyễn Thị T11. Ông R không có con nuôi, con riêng nào khác. Ông Nguyễn Thế H và bà Nguyễn Thị B có 5 người con chung gồm: Chị Nguyễn Thị X1, chị Nguyễn Thị K1, chị Nguyễn Thị T12, anh Nguyễn Thế H1, chị Nguyễn Thị N1.

Khi còn sống, cụ T8 và cụ T9 có tài sản là thửa đất số 561, tờ bản đồ số 7, diện tích 272m^2 đất thổ cư tại thôn N, xã T, huyện T, tỉnh Hải Dương đăng ký theo hồ sơ 299, tại sổ mục kê và bản đồ năm 1982 mang tên ông Nguyễn Thế R - con trai cả của cụ Nguyễn Thế T8 và cụ Vũ Thị T9. Trên thực tế, thửa đất này là tài sản chung của cụ T8 và cụ T9 mà không phải là tài sản của ông R. Năm 1978, cụ Vũ Thị T9 chết, không để lại di chúc. Đến năm 1987, cụ Nguyễn Thế T8 cùng các con của cụ T8 và cụ T9 gồm vợ ông Nguyễn Thế R là bà Nguyễn Thị Đ, ông Nguyễn Thế H và ông Nguyễn Thế K đã cùng nhau thống nhất phân chia thửa đất số 561 trên bằng miệng và tự phân chia trên thực địa cho các con là bà Nguyễn Thị Đ được chia 72m^2 đất thổ cư. Ông Nguyễn Thế H được chia 72m^2 đất thổ cư. Diện tích còn lại là 128m^2 đất thổ cư được chia cho ông Nguyễn Thế K. Việc phân chia này, cụ T8 và các con không thực hiện tại các Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Tuy nhiên, trong gia đình ông, mọi người đều xác định và nhất trí đây là phần đất của ông K được hưởng của bố mẹ ông là cụ T8 và cụ T9. Hiện nay, những người thừa kế của cụ T8 và cụ T9 đều xác định không còn liên quan gì đến quyền lợi và

đều xác định diện tích đất này là tài sản của cụ T8 và cụ T9 để lại cho ông Nguyễn Thế K được hưởng.

Năm 1995, ông Nguyễn Thế T13 *(chồng bà Trần Thị T1- đã chết năm 1999)* gặp ông K để trao đổi về việc đổi thửa đất 561 lấy thửa đất 566 diện tích 232m^2 tờ bản đồ số 7 xã T, huyện T, tỉnh Hải Dương. Theo hồ sơ địa chính xác định thửa đất 566 là ao công của Hợp tác xã do Ủy ban nhân dân xã T quản lý. Việc đổi đất giữa ông K với ông T13 không được thực hiện tại Ủy ban nhân dân xã T.

Năm 1999, khi Tổ công tác của Ủy ban nhân dân xã T đo đạc thành lập Bản đồ để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khu dân cư nông thôn, gia đình ông K phát hiện ra thửa ao 566 là ao công mà không phải là thửa ao của vợ chồng ông T13 và bà T1. Sau đó ông K và anh T đã vào gặp bà T1 *(lúc đó ông T13 đã chết),* yêu cầu gia đình bà T1 phải trả lại thửa đất 561 cho ông K nhưng gia đình bà T1 không trả nên đã xảy ra tranh chấp.

Ông K đề nghị Tòa án buộc bà Trần Thị T1 và các con bà T1 là chị Nguyễn Thị T5, các anh Nguyễn Thế T6, Nguyễn Thế T4 và Nguyễn Thế T7 phải trả lại cho ông diện tích 128m^2 đất thổ cư *(nay là 126,6m^2 đất thổ cư theo hiện trạng là ao)* mà bà T1 và các con của bà T1 đã chiếm giữ của gia đình ông từ năm 1999 cho đến nay. Ông K tự nguyện trả bà T1 và các con bà T1 số tiền gia đình bà T1 đã xây dựng tường bao, hàng rào lưới thép B40 quanh ao *(trừ phần tường bao giáp phía vườn bà T1 về phía T có chiều dài cạnh là 11,39m)* với số tiền trị giá tường bao và hàng rào lưới thép B40 là 3.800.000 đồng mà Hội đồng định giá đã kết luận. Ông hoàn toàn nhất trí việc Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương đã đình chỉ giải quyết yêu cầu hủy Quyết định cá biệt đối với Quyết định số: 1110/QĐ-UB ngày 10/12/2003 của Ủy ban nhân dân huyện T.

Tại các bản tự khai, biên bản lấy lời khai, quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Trần Thị T1 và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Nguyễn Thị T5, anh Nguyễn Thế T6, anh Nguyễn Thế T4 và anh Nguyễn Thế T7 trình bày: Thửa đất đang tranh chấp có diện tích 272m^2 tại thửa số 561, tờ bản đồ số 7, xã T, huyện T là mảnh đất mà gia đình bà T1 đã sử dụng ổn định lâu dài không có tranh chấp từ năm 1990. Hiện trạng phần diện tích đất này là ao chưa được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hiện tại, gia đình bà đang quản lý và sử dụng tổng diện tích là 722m^2 đất. Gia đình bà gồm bà, ông Nguyễn Thế T13 *(chồng bà)* và 04 người con chung gồm chị Nguyễn Thị T5, anh Nguyễn Thế T6, anh Nguyễn Thế T4 và anh Nguyễn Thế T7. Bà T1 xác định nguồn gốc ban đầu của thửa đất số 566, diện tích 232m^2. Gia đình bà có đổi thửa đất có diện tích 171m^2 nhưng không rõ là thửa đất số bao nhiêu, hiện nay của ông Nguyễn Thế T và ông Nguyễn Thế H2 đang quản lý, sử dụng và đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà T1 xác định diện tích 171m^2 đất là của ông Nguyễn Thế Q1 *(là bố đẻ của ông T13),* gia đình bà sử dụng từ năm 1968 đến năm 1990.

Đối với thửa đất số 561, tờ bản đồ số 7 (theo hồ sơ 1984 đến năm 1999 là thửa đất số 471 tờ bản đồ số 5 diện tích 97m^2), hiện nay đo đạc thẩm định là 126,6m^2 có nguồn gốc là tài sản của cụ Nguyễn Thế T8 và cụ Vũ Thị T9. Năm 1992, hai bên đổi đất cho nhau nhưng không ra xã làm thủ tục. Gia đình bà T1 được sử dụng thửa đất ao, có tường bao và làm hàng rào dây thép vào năm 2001, nộp thuế nhà đất năm 2002 và 2003 với tổng diện tích 722m^2 đất.

Bà T1 không đồng ý việc ông K cho rằng thửa ao 566 diện tích 232m^2 là ao công của Hợp tác xã do Ủy ban nhân dân xã T quản lý. Năm 2004, gia đình bà được cấp GCNQSDĐ đứng tên Trần Thị T1 nhưng sổ sách lại ghi là Nguyễn Thị T14 với diện tích đất là 722m^2. Hiện nay, UBND xã đang quản lý GCNQSDĐ này của gia đình bà. Theo bà T14 và các con thì việc gia đình bà nộp thuế đất năm 2002 và năm 2003 đồng thời ký giáp ranh với các hộ liền kề năm 1999 là tài liệu để chứng minh phần diện tích đất và thửa đất ông K kiện đòi là của gia đình bà.

Bà T14, chị T5, anh T6, anh T4 và anh T7 đều không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thế K và cho rằng thửa đất 561 *(là thửa 471)* là tài sản của gia đình bà trong đó có 144m^2 đất mua của ông H và bà Đ, còn 88m^2 đất đổi với ông K. Phía bị đơn đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thế K; không chấp nhận việc ông K tự nguyện trả gia đình bà số tiền xây dựng tường bao, hàng rào lưới thép B40 bao quanh đất. Phía bị đơn nhất trí việc Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương đã đình chỉ giải quyết yêu cầu hủy Quyết định cá biệt đối với Quyết định số 1110/QĐ-UB ngày 10/12/2003 của Ủy ban nhân dân huyện T.

Người làm chứng ông Nguyễn Công S trình bày: Ông là cán bộ địa chính xã T thời điểm từ năm 1993 - 2013. Sau khi nghỉ hưu, ông đã bàn giao toàn bộ tất cả hồ sơ địa chính của toàn dân xã T, bản thân ông không lưu giữ một tài liệu nào nên ông không có tài liệu gì để cung cấp cho Tòa án về nguồn gốc các thửa đất. Việc ông B1 cho rằng ông quản lý tài liệu chứng minh Ủy ban nhân dân xã T lấy ao của ông Q1 bán cho ông H2 và ông K là không có cơ sở. Việc bà T6 trình bày năm 2012, bà T6 ra xã được ông cho xem Bản đồ gốc thôn N năm 1982 ghi tên cụ Q1 diện tích 171m^2 ao đề là *"chuôm cụ Q1 171m^2"* thì ông khẳng định không có việc bà T6 đến xã và không có việc ông cho bà T6 xem Bản đồ năm 1982 như bà T6 trình bày.

Người làm chứng bà Nguyễn Thị T15 trình bày: Bà không biết gì về nguồn gốc thửa đất mà bà T14 bị ông K khởi kiện, không được chứng kiến về việc đổi đất giữa gia đình ông Nguyễn Thế K với ông Nguyễn Thế T13, bà Trần Thị T1. Tuy nhiên, năm 2012, bà ra Ủy ban nhân dân xã T để giải quyết việc đất đai của nhà bà thì được nhìn thấy Bản đồ to gốc của thôn N năm 1982 ghi tên cụ Q1, diện tích 171m^2 ao đề là *"chuôm cụ Q1 171m^2"* còn thực tế đất của ai hay đổi chác cho nhau

như thế nào thì bà không nắm được. Việc bà trình bày là theo trí nhớ của bà chứ không có tài liệu chứng minh.

Người làm chứng ông Nguyễn Thế B2 trình bày: Ông chỉ được nghe nói ông K, ông T13, bà T1 đổi đất cho nhau. Ông K đã đổi một phần ao của bố mẹ để lại lấy một thửa ao của ông T13, bà T1. Nguồn gốc ao của ông T13, bà T1 có để đổi cho ông K là của ông Nguyễn Thế Q1 *(bố đẻ của ông T13).* Tài liệu chứng minh thửa ao của ông Q1 do ông S cán bộ địa chính xã cũ quản lý. Ông B2 xác định chỉ nghe bà T1 kể lại như vậy còn thực tế và cơ sở pháp lý như thế nào thì ông không nắm được. Ông không trực tiếp chứng kiến việc đổi đất giữa hai bên.

Theo Biên bản xác minh tại Ủy ban nhân dân xã T ngày 09/12/2020 đã thể hiện: Nguồn gốc diện tích 272m^2 đất là của cụ Nguyễn Thế T8 và cụ Vũ Thị T9. Tuy nhiên, ở hồ sơ 299 mang tên ông Nguyễn Thế R là con trai cả của cụ Nguyễn Thế T8 và cụ Vũ Thị T9 *(lý do khi kê khai là R do cụ T8 thường được gọi là cụ R lấy tên con trai trưởng của cụ).* Khu đất được thể hiện tại thửa đất số 561, tờ bản đồ số 7 xã T, huyện T, tỉnh Hải Dương mang tên ông Nguyễn Thế R tại tờ bản đồ số 7 và sổ mục kê kèm theo, ở sổ mục kê năm 1982 thể hiện số thứ tự 561 loại đất thổ cư diện tích 272m^2.

Theo sổ mục kê 299, thửa đất số 566, tờ bản đồ số 7 có diện tích 232m^2 tại xã T, huyện T, tỉnh Hải Dương là đất của Hợp tác xã T16, là loại đất ao và thửa đất này không phải là tài sản của gia đình bà Trần Thị T1. Theo hồ sơ 299, thửa đất số 566, tờ bản đồ số 7, diện tích 232m^2, loại đất ao, chủ sử dụng là Hợp tác xã T16. Diện tích 232m^2 này sau đó đã được giao 90m^2 cho ông Nguyễn Thế K có thu tiền *(450.000 đồng)* vào năm 2001 nên 90m^2 đã nhập vào thửa đất số 432 và thửa đất số 433 đều ở tờ bản đồ số 5 thôn N, xã T, huyện T và đã được Ủy ban nhân dân huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Thế K và ông Nguyễn Thế T với tổng diện tích là 519m^2.

Theo Hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì phần diện tích đất còn lại của thửa đất 566, tờ bản đồ số 7 *(theo hồ sơ 299*) nêu trên được tách thành 02 thửa thuộc tờ bản đồ số 5, chủ sử dụng là Ủy ban nhân dân xã T, bao gồm các thửa: Thửa đất số 434, diện tích 81m^2, loại đất ao chủ sử dụng là Ủy ban nhân dân xã T. Thửa đất số 435, diện tích 115m^2, loại đất ao, chủ sử dụng là Ủy ban nhân dân xã T. Sau đó, Ủy ban nhân dân xã T đã xử lý dôi dư, xen kẹp thửa đất số 434 có diện tích 81m^2 cho ông Nguyễn Thế T. Tuy nhiên, Ủy ban nhân dân xã T chỉ bán cho ông T 45m^2 với giá tiền là 18 triệu đồng còn lại 36m^2 đất của Ủy ban nhân dân xã T đã để lại để làm rãnh thoát nước cho khu dân cư đội 8, thôn N, xã T, huyện T, tỉnh Hải Dương. Như vậy, sau khi xem xét các hồ sơ có liên quan thì không có thửa đất nào có diện tích 171m^2 là tài sản của ông Nguyễn Thế Q1 là bố chồng bà Trần Thị T1 như bà Trần Thị T1 trình bày.

Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ thể hiện: Sau khi xem xét, thẩm định tại chỗ thể hiện phần đất đang tranh chấp giữa nhà ông Nguyễn Thế K và nhà bà Trần Thị T1 cụ thể như sau: Phía Đông Bắc giáp đường ngõ xóm có kích thước 12,38m; phía Tây Bắc giáp vườn nhà bà T1 có có kích thước 11,39m; phía Tây Nam giáp đất nhà ông Nguyễn Duy N2 có kích thước 1m + 4,52m + 2,07m + 2,24m + 2,36m + 2,07m; phía Đông Nam giáp đất nhà ông Nguyễn Duy N2 có kích thước 6,02m. Diện tích đất tranh chấp có diện tích 126,6m^2. Tài sản trên đất gồm tường bao ở phía T giáp vườn nhà bà T1 có tường xây bằng gạch babanh dài 11,39m, cao 1,2m là kè bờ ao. Tường bao ở phía Tây Nam gồm 1m tường gạch babanh cao 1,2m; 4,52m + 2,07m + 2,24m + 2,36m + 2,07m là tường gạch cao 1,5m là kè bờ ao, lưới B40 cao 1m dài 19,3m. Tường bao ở phía Đông Nam dài 6,02m, cao 1,5m là kè bờ ao. Tường bao phía Đông Bắc cao 2,7m; dài 12,38m.

Phương án định giá tài sản cùng Biên bản định giá tài sản thể hiện: Tường xây bằng gạch babanh dài 11,39m, cao 1,2m, dày 0,11m, VXM50#, giá trị tài sản còn lại sau khi trừ khấu hao: 546.000 đồng. Tường bao phía Tây Nam gồm 1m tường bao gạch babanh cao 1,2m. Tường xây gạch chỉ dài 13,26m cao 1,5m, dày 110, VXM50#, giá trị tài sản sau khi khấu hao: 924.000 đồng. Tường bao phía Đông Nam dài 6,02m, cao 1,5m, dày 0,11m, xây gạch babanh, giá trị tài sản sau khi khấu hao: 345.000 đồng. Tường bao phía Đông Bắc dài 12,38m, cao 2,7m, dày 0,11m xây gạch chỉ, giá trị tài sản sau khi khấu hao: 1.818.000 đồng. Hàng rào lưới thép B40 cao 1,0m, dài 19,3m, giá trị tài sản sau khi khấu hao: 713.000đồng. Tổng giá trị: 4.346.000 đồng. Đơn giá đất ở nông thôn bám đường là 1.000.000 đồng/1m^2.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 13/2023/DS-ST ngày 27/9/2023, Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Hải Dương: Áp dụng: khoản 2 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 74; Điều 147; Điều 184; Điều 228; khoản 2 Điều 229 của Bộ luật tố tụng dân sự; điểm a khoản 3 Điều 159 của Bộ luật tố tụng dân sự sửa đổi bổ sung năm 2011; Điều 2 Nghị quyết số: 103/2015/QH13 ngày 25/11/2015 của Quốc hội; điểm h khoản 1 Điều 192 của Bộ luật tố tụng dân sự số 24/2004/QH11; khoản 3 Điều 4 Nghị quyết số 02/2016/NQ-HĐTP ngày 30/6/2016 hướng dẫn thi hành một số quy định của Nghị quyết 103 của Quốc hội; Điểm c, d khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 106 Luật Đất đai 2003; Điều 167 Luật Đất đai năm 2013; Điều 121; Điều 122; Điều 123; Điều 160; Điều 255; Điều 256; Điều 463 Bộ luật dân sự năm 2005; 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 ông Nguyễn Thế K xác định diện tích 126,6m^2 đất ở (hiện trạng là ao) tại thửa đất số 471, tờ bản đồ số 5 tại thôn N, xã

T, huyện T, tỉnh Hải Dương là đất của ông Nguyễn Thế K; buộc bà Trần Thị T1 và các con bà T1 là chị Nguyễn Thị T5, anh Nguyễn Thế T6, anh Nguyễn Thế T4 và anh Nguyễn Thế T7 phải trả lại diện tích 126,6m^2 đất ở (hiện trạng là ao) được giới hạn bởi các điểm A26,A3,A4,A5,A6,A7,A8,A9,A15 đến A26 tại thửa đất số 471, tờ bản đồ số 5 tại thôn N, xã T, huyện T, tỉnh Hải Dương cho ông Nguyễn Thế K (có sơ đồ kèm theo).

Ông Nguyễn Thế K có quyền liên hệ với các Cơ quan quản lý Nhà nước về đất đai có thẩm quyền căn cứ vào Bản án của Tòa án để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất mang tên ông.

2. Chấp nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Thế K về việc tự nguyện trả cho bà Trần Thị T1 và các con bà T1 là chị Nguyễn Thị T5, anh Nguyễn Thế T6, anh Nguyễn Thế T4 và anh Nguyễn Thế T7 số tiền 3.800.000 đồng (Ba triệu tám trăm ngàn đồng) là tiền xây dựng tường bao và hàng rào lưới thép B40 quanh đất (hiện trạng là ao).

3. Chấp nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Thế K về việc tự nguyện chịu toàn bộ tiền chi phí đo đạc, thẩm định, định giá tài sản là 7.000.000đ (Bảy triệu đồng).

Ngoài ra, Bản án còn quyết định về khoản lãi đối với khoản tiền chậm trả, thi hành án, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 05/10/2023, bị đơn bà Trần Thị T1 và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là anh Nguyễn Thế T4 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 13/2023/DS-ST ngày 27/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Hải Dương đề nghị tòa án cấp phúc thẩm xét xử theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thế K.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Anh T4 được bà T1 uỷ quyền và là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan xác định vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo không đồng ý với bản án sơ thẩm và cho rằng tòa án cấp sơ thẩm xét xử vụ án không chính xác, không đảm bảo quyền lợi của phía bị đơn. Thực tế thửa đất tranh chấp 126,6m2 là do gia đình anh mua và thanh toán tiền cho ông K. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử xác định diện tích 126,6m2 là của gia đình anh.

Anh Nguyễn Thế T6 đồng ý với trình bày của anh T4 và xác định việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bố mẹ anh với gia đình ông K là có thật. Bản thân anh có chứng kiến việc giao dịch và chuyển tiền. Từ khi chuyển nhượng gia đình anh đã vượt lập, sử dụng ổn định và được cấp GCNQSDĐ. Hơn nữa, thửa đất ao diện tích 171m2 không phải là của UBND xã quản lý mà là của gia đình anh

quản lý sử dụng từ đời các cụ.

Anh T7 đồng ý với trình bày của anh T6 và anh T4 tại phiên toà.

Nguyên đơn đề nghị HĐXX bác toàn bộ kháng cáo của bị đơn và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện VKSND tỉnh Hải Dương phát biểu quan điểm: Từ khi thụ lý vụ án, trong quá trình chuẩn bị xét xử và tại phiên tòa, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự tham gia phiên tòa tuân thủ đúng quy định của pháp luật tố tụng; về hướng giải quyết vụ án: Qua nghiên cứu hồ sơ vụ án xác định Toà án cấp sơ thẩm xác định sai quan hệ tranh chấp, đưa thiếu người tham gia tố tụng là UBND xã và ông T. Do đó, Toà án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, giải quyết vụ án không chính xác và không đảm bảo quyền lợi của các đương sự. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 308, Điều 310, Điều 313 Bộ luật tố tụng dân sự huỷ bản án sơ thẩm để giao hồ sơ vụ án cho Toà án cấp sơ thẩm thụ lý, giải quyết lại theo quy định của pháp luật. Kháng cáo của bà T1 và anh T4 được chấp nhận nên không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về tố tụng:* Hội đồng xét xử căn cứ Điều 273 BLTTDS xác định kháng cáo của bà Trần Thị T1 và anh Nguyễn Thế T4 là hợp lệ và được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] *Xét kháng cáo của bà Trần Thị T1 và anh Nguyễn Thế T4:*

[2.1] Bố mẹ đẻ ông Nguyễn Thế K là cụ Nguyễn Thế T8 và cụ Vũ Thị T9 khi còn sống có thửa đất số 561, tờ bản đồ số 7, có diện tích 272m^2 đất thổ cư tại thôn N, xã T, huyện T, tỉnh Hải Dương. Sau đó, cụ Nguyễn Thế T8, ông Nguyễn Thế K và các con của cụ T8 và cụ T9 tự thỏa thuận và phân chia cho ông K 128m^2 đất. Cho đến nay, trong gia đình ông K, các đồng thừa kế đều xác định và nhất trí đây là phần diện tích đất mà ông K được tặng cho nên mọi người không còn liên quan gì đến quyền lợi ở phần diện tích đất này. Do đó, xác định diện tích 128m^2 đất còn lại trong số 272m^2 đất thổ cư *(nay là 126,6m^2 đất thổ cư, hiện trạng là ao)* là phần diện tích đất mà ông K được hưởng của cụ T8 và cụ T9, là tài sản của ông K. Năm 1995, ông Nguyễn Thế T13 (chồng bà Trần Thị T1) thỏa thuận với Nguyễn Thế K để đổi thửa đất 561 diện tích 128m^2 lấy thửa đất 566 diện tích 232m^{2}ao. Năm 1999, gia đình ông K phát hiện ra thửa ao 566 là ao công của Hợp tác xã do Ủy ban nhân dân xã T quản lý mà không phải là của vợ chồng ông T13 và bà T1 nên ông K yêu cầu gia đình bà T1 phải trả lại một phần diện tích của thửa

ao 561 cho ông K nhưng gia đình bà T1 không trả nên đã xảy ra tranh chấp.

[2.2] Quá trình giải quyết vụ án, bà Trần Thị T1 cho rằng diện tích 171m^2 của thửa đất số 566 có nguồn gốc là của bố chồng bà là cụ Nguyễn Thế Q1. Tuy nhiên, hồ sơ địa chính, bản đồ địa chính qua các thời kỳ không thể hiện diện tích đất trên mang tên bố chồng bà T1 mà là ao công đứng tên Hợp tác xã. Ông T13 và bà T1 không phải là chủ tài sản của thửa đất dùng để đổi cho ông K. Toà án cấp sơ thẩm xác định bà T1 và các con đã quản lý, sử dụng diện tích đất trên của ông K là không có căn cứ, vì vậy đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông K, buộc bà T1 và các con bà là chị T5, anh T6, anh T4 và anh T7 phải trả lại diện tích 126,6m^2 đất của thửa 561, tờ bản đồ số 7 cho ông K. Tuy nhiên, tại Bản án số 13/2023/DS-ST ngày 27/9/2023, Tòa án nhân dân huyện T xác định qua hệ tranh chấp là "kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất" là không chính xác, cần phải xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án xuất phát từ quan hệ chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa ông T13, bà T1 với ông K. Việc Toà án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp không chính xác dẫn đến không xem xét đầy đủ quyền, lợi ích của các bên trong giao dịch, ảnh hưởng đến quyền lợi của gia đình bà T1. Trong trường hợp Hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất vô hiệu thì Toà án phải giải quyết hậu qủa của hợp đồng vô hiệu, xác định rõ quyền, nghĩa vụ, lỗi của các bên. Toà án cấp sơ thẩm chỉ buộc bà T1 và các con phải trả lại diện tích 126,6m^2 đất ông K mà không buộc ông K phải trả lại diện tích đất đã đổi cho bà T1 là chưa giải quyết triệt để vụ án. Mặc dù, diện tích 171m^2 của thửa đất số 566 đứng tên Hợp tác xã, nhưng trước khi chuyển đổi với ông K thì hộ gia đình bà T1, ông T13 là người trực tiếp quản lý, sử dụng nhiều năm. Do đó, khi giải quyết vụ án cần phải xem xét nguồn gốc, quản lý sử dụng qua các thời kỳ đối với diện tích 171m^2 của thửa đất số 566 để xác định người quản lý sử dụng thực tế, công sức quản lý.

[3] Thực tế khi đổi đất năm 1995, đến năm 1999, khi Tổ công tác của Ủy ban nhân dân xã T đo đạc thành lập Bản đồ để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khu dân cư nông thôn, gia đình ông K phát hiện ra thửa ao 566 là ao công mà không phải là thửa ao của vợ chồng ông T13 và bà T1. Tuy nhiên, gia đình ông K vẫn tiếp tục sử dụng thửa 566. Đến năm 2001, ông K nộp 450.000đ và được UBND xã giao 90m^2 của thửa 566. Ông Nguyễn Thế T (con trai ông K) được UBND xã T đã xử lý dôi dư, xen kẹp diện tích 45m^2. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm chưa xem xét, làm rõ căn cứ giao đất ông K, anh T; thủ tục và điều kiện giao đất. Tại thời điểm giao đất có thu tiền sử dụng đất cho ông K và anh T thì giữa ông K với bà T1 đã tranh chấp chưa. Tại sao gia đình ông K biết rõ thửa đất chuyển đổi không phải của gia đình bà T1 mà vẫn tiếp tục sử dụng và nộp tiền để hợp thức hoá quyền sử dụng đất. Thực tế việc ông K, ông T được hợp thức hoá quyền sử dụng đất xuất phát từ việc đổi đất với ông T13, bà T1. Ngoài ra, quá trình giải quyết vụ

án, Tòa án cấp sơ thẩm không đưa UBND xã T, huyện T và ông Nguyễn Thế T vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là thiếu, ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của đương sự. Những sai sót của Tòa án cấp sơ thẩm, Hội đồng xét xử phúc thẩm không thể bổ sung ngay được. Do đó, cần chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị T1 và anh Nguyễn Thế T4 để hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm xác minh, thu thập làm rõ thêm các tài liệu chứng cứ quan trọng để xét xử theo thủ tục chung.

[4] Do bản án sơ thẩm bị hủy nên án phí sơ thẩm và chi phí tố tụng sẽ được Tòa án cấp sơ thẩm xem xét giải quyết lại. Về án phí phúc thẩm: Bà T1, anh T4 kháng cáo được chấp nhận nên không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 148, khoản 3 Điều 308, Điều 310, Điều 313 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

1. Chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị T1 và anh Nguyễn Thế T4.

2. Hủy Bản án số 13/2023/DS-ST ngày 27/9/2023, Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Hải Dương về vụ án "*Tranh chấp hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất*" giữa nguyên đơn Nguyễn Thế K với bị đơn bà Trần Thị T1.

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Hải Dương giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

3. Về án phí sơ thẩm, chi phí tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm sẽ xác định lại khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Về án phí phúc thẩm: Bà Trần Thị T1 và anh Nguyễn Thế T4 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. H3 lại anh Nguyễn Thế T4 300.000đ tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo Biên lai số AA/2022/0000139 ngày 11/10/2023 tại Chi Cục THA dân sự huyện T, tỉnh Hải Dương.

4. Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án 04/4/2024./.

Nơi nhận:
- *VKSND tỉnh Hải Dương;*
- *TAND huyện T;*
- *THADS huyện T;*
- *Các đương sự;*
- *Lưu hồ sơ, Tòa Dân sự.*

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

Vũ Thanh Tuấn