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

Bản án số: 09/2025/DS-PT

Ngày: 21-01-2025

"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 tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Chất

Các Thẩm phán: Bà Phạm Thị Mai Hoa và ông Nguyễn Xuân Trường

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Phương Thảo - Thư ký Tòa án

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hải Dương tham gia phiên toà: Ông Nguyễn Văn Tưởng - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 01 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 116/2024/TLPT-DS ngày 18 tháng 11 năm 2024 về việc "*tranh chấp hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất*". Do Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2024/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2024 của Toà án nhân dân huyện Tứ Kỳ, tỉnh Hải Dương bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 133/2024/QĐXXPT-DS ngày 18 tháng 12 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 03/2025/QĐPT-DS ngày 09 tháng 01 năm 2025 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn*: Ông Nguyễn Thế K, sinh năm 1940; Địa chỉ: Thôn N, xã T, huyện T, tỉnh Hải Dương. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông K: Ông Nguyễn Thế T, sinh năm 1965; Địa chỉ: Thôn N, xã T, huyện T, tỉnh Hải Dương. Có mặt.

2. *Bị đơn*: Bà Trần Thị T1, sinh năm 1948; Địa chỉ: Thôn N, xã T, huyện T, tỉnh Hải Dương. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà T1: Anh Nguyễn Thế T2, sinh năm 1978; Địa chỉ: Thôn N, xã T, huyện T, tỉnh Hải Dương. Có mặt.

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

3.1. Chị Nguyễn Thị T3, sinh năm 1974; Địa chỉ: Thôn N, xã T, huyện T, tỉnh Hải Dương. Vắng mặt.

3.2. Anh Nguyễn Thế T4, sinh năm 1975; Địa chỉ: Số A, ngách I, ngõ B K, phường G, quận H, thành phố Hà Nội. Vắng mặt.

3.3. Anh Nguyễn Thế T2, sinh năm 1978; Có mặt.

3.4. Anh Nguyễn Thế T5, sinh năm 1981; Vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Thôn N, xã T, huyện T, tỉnh Hải Dương.

Người đại diện theo ủy quyền của chị T3, anh T5: Anh Nguyễn Thế T2, sinh năm 1978; Địa chỉ: Thôn N, xã T, huyện T, tỉnh Hải Dương. Có mặt.

3.5. Ông Nguyễn Thế T, sinh năm 1965; Địa chỉ: Thôn N, xã T, huyện T, tỉnh Hải Dương. Có mặt.

3.6. Ủy ban nhân dân (viết tắt là UBND) xã T, huyện T, tỉnh Hải Dương; Địa chỉ: Thôn N, xã T, huyện T, tỉnh Hải Dương.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Việt T6 – Chủ tịch UBND xã T. Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Trọng U – Phó Chủ tịch UBND xã T. (Ông U vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt).

4. *Người làm chứng*:

4.1. Ông Nguyễn Hữu Đ, sinh năm 1945; Vắng mặt.

4.2. Bà Nguyễn Thị T7, sinh năm 1962; Vắng mặt.

4.3. Ông Nguyễn Thế B, sinh năm 1941; Vắng mặt.

Đều có địa chỉ: Thôn N, xã T, huyện T, tỉnh Hải Dương.

4.4. Ông Nguyễn Công S, sinh năm 1957; Địa chỉ: Thôn N, xã T, huyện T, tỉnh Hải Dương. Vắng mặt.

5. *Người kháng cáo*:

5.1. Ông Nguyễn Thế K (là nguyên đơn). Vắng mặt.

5.2. Bà Trần Thị T1 (là bị đơn). Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và Bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Tứ Kỳ, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Tại đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản lấy lời khai và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn Thế K và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đồng thời là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thế T trình bày:

Ông Nguyễn Thế K được sử dụng diện tích đất 128m^2 tại thửa số 561, tờ bản đồ số 7, xã T, huyện T, tỉnh Hải Dương do được thừa kế của bố mẹ là cụ Nguyễn Thế T8 và cụ Vũ Thị Thẩm .

Năm 1995, ông Nguyễn Thế T9 (là chồng bà T1, chết năm 1999) đã gặp ông K và thỏa thuận đổi thửa đất số 566, diện tích 232m^2, tờ bản đồ số 7 xã T lấy phần diện tích đất 128m^2 của ông K thuộc thửa đất số 561. Hai bên thỏa thuận bằng

miệng, không làm thủ tục tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Theo hồ sơ địa chính xác định thửa đất số 566 là đất ao của Hợp tác xã do UBND xã T quản lý. Năm 1999, UBND xã T tiến hành đo đạc lập bản đồ địa chính để phục vụ cho việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, gia đình ông K phát hiện thửa đất số 566 là ao công chứ không phải đất của vợ chồng ông T9, bà T1. Ông K và ông T (là con ông K) có vào gặp bà T1 (vì lúc đó ông T9 đã chết), yêu cầu bà T1 phải trả lại cho ông K phần diện tích đất 128m^2 nằm trong thửa số 561 nhưng bà T1 và các con không trả nên xảy ra tranh chấp. Đối với thửa đất số 566, ngày 23/8/2001 UBND xã T đã cho phép xử lý đất dư thừa với diện tích 90m^2 cho ông Nguyễn Thế K, số tiền ông K phải nộp là 450.000 đồng; phần giáp đất ông T địa phương xử lý đất dôi dư 45m^2, ông T phải nộp số tiền 18.000.000 đồng ngày 04/12/2012; xử lý cho ông Nguyễn Thế B1 68m^2, ông B1 phải nộp số tiền 36.000.000 đồng, diện tích còn lại địa phương làm rãnh thoát nước, hành lang đường cho thôn. Ông K khởi kiện đề nghị Tòa án tuyên giao dịch đổi đất giữa ông Nguyễn Thế K và ông Nguyễn Thế T9 vô hiệu, sau đó có đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện đề nghị Tòa án tuyên hủy bỏ giao dịch đổi đất nêu trên, buộc bà T1 và các con phải trả lại phần diện tích 128m^2 (diện tích thực tế khi đo đạc 126,6m^2 đất thổ cư, hiện trạng là ao) của thửa 561 cho ông K và yêu cầu bồi thường thiệt hại; ông K nhất trí trả giá trị các tài sản, công trình gắn liền với đất do mẹ con bà T1 đã làm theo giá của Hội đồng định giá tài sản định giá lại. Trường hợp bà T1 và các con không muốn trả đất thì có thể trả bằng tiền theo giá của Hội đồng định giá đã định giá lại. Tại phiên tòa sơ thẩm ông lại thay đổi phải trả bằng đất. Đối với thửa đất số 566, đã được UBND xã T xử lý đất dôi dư, xen kẹp hiện không còn nên ông K, ông T không phải trả cho bà T1 và các con, cũng không phải trả cho UBND xã T. Về số tiền đã tạm ứng cho việc xem xét thẩm định và các lần định giá tài sản, nguyên đơn tự nguyện chịu, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Theo các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Trần Thị T1 và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan gồm chị Nguyễn Thị T3, anh Nguyễn Thế T2, anh Nguyễn Thế T5 (do anh Nguyễn Thế T2) là người đại diện theo ủy quyền và anh Nguyễn Thế T4 trình bày: Vợ chồng ông Nguyễn Thế T9, bà Trần Thị Thịnh S1 được 04 người con gồm chị Nguyễn Thị T3, anh Nguyễn Thế T4, Nguyễn Thế T2 và anh Nguyễn Thế T5, ngoài ra ông T9 không có con nuôi, con riêng nào khác. Diện tích 126,6m^2 đất thổ cư (hiện trạng là ao) nằm trong thửa số 561, tờ bản đồ số 7, thôn N, xã T được gia đình bà T1 sử dụng từ năm 1990 nằm trong khuôn viên đất của gia đình bà, có nguồn gốc là của cụ Nguyễn Thế T8 và cụ Vũ Thị T10 (bố mẹ ông K). Thửa đất số 566, diện tích 171m^2 là ao của cụ Q (bố chồng bà T1) đã có từ lâu, được gia đình sử dụng, quản lý, thả bèo từ năm 1968 đến năm 1990. Trong suốt quá trình giải quyết vụ án lần đầu tại Tòa án cấp sơ thẩm, bà

T1 xác định năm 1995, ông bà có đổi thửa đất số 566 của vợ chồng bà lấy phần thửa đất số 561, diện tích 126,6m^2 của ông K. Sau đó, bà T1 và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan thay đổi lời khai, đều xác định diện tích 126,6m^2 đất thổ cư nằm trong thửa đất số 561 là do cụ T8 (bố ông K) chuyển nhượng cho ông T9 năm 1990 với giá 35.000 đồng, hai bên chỉ mua bán miệng với nhau, không có giấy tờ, không làm thủ tục tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, lúc giao tiền có anh Nguyễn Thế T4 (con ông T9) chứng kiến. Trước đây, tại Tòa án nhân dân huyện Tứ Kỳ, do bà T1 không hiểu biết, nhiều lần bị triệu tập mời gọi làm việc nên bà T1 trình bày ông bà có đổi thửa đất số 566, diện tích 171m^2 cho ông K để lấy thửa số 561, diện tích 126,6m^2 là không chính xác. Đối với thửa đất số 566, theo hồ sơ 299 thì đến năm 2002 UBND xã T đã bán cho bố con ông K là 90m^2 (gọi là xử lý đất dôi dư), còn 81m^2 UBND xã gọi bà T1 ra nộp tiền để hợp thức hóa đối với diện tích đất trên, nhưng bà T1 có quan điểm là nếu nộp thì phải nộp đối với diện tích 171m^2 nhưng UBND xã T không đồng ý, sau đó UBND xã T bán nốt diện tích 81m^2 còn lại cho bố con ông K. Thời điểm năm 1990, khi cụ T8 chuyển nhượng thửa đất số 561 thì toàn bộ diện tích là ao. Cũng trong năm 1990, ông T9, bà T1 đã xây tường bao giáp đường cao 1,5m, còn cạnh giáp đất nhà ông N xây tường 110 gạch chỉ, từ dưới đáy ao cao lên và cao hơn mặt đất khoảng 20 đến 30cm, trên có giăng lưới B40, cạnh còn lại cũng xây từ dưới đáy lên bằng gạch ba banh giáp vườn của vợ chồng bà T1. Từ khi Tòa án nhân dân huyện Tứ Kỳ thẩm định lần đầu đến nay hiện trạng đất không có gì thay đổi, dưới ao không thả cá, mà chỉ có ít cá tự nhiên. Nay, nguyên đơn ông Nguyễn Thế K khởi kiện đề nghị Tòa án tuyên bố giao dịch đổi đất giữa ông K với vợ chồng ông T9, bà T1 năm 1995 vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu hoặc tuyên hủy bỏ hợp đồng, buộc bà Trần Thị T1 và các con phải trả lại 126,6m^2 đất ở thì bà T1 và các con không nhất trí, vì: Thứ nhất, năm 1990 cụ T8 đã bán thửa đất trên cho ông Nguyễn Thế T9, ông T9 đã trả đủ cho cụ T8 số tiền 35.000 đồng, có anh Nguyễn Thế T4 đi cùng chứng kiến, ngoài ra không có giấy tờ gì chứng minh. Thứ hai, năm 1999 UBND xã và cán bộ địa chính xã đi đo đạc, 4 gia đình xung quanh đều ký giáp ranh, các bên không có tranh chấp gì. Thứ ba, năm 2002-2003 UBND xã đã thu thuế nhà đất của bà T1 trong đó có liên quan đến diện tích đất trên, từ năm 2004, ông T9 được công nhận là liệt sĩ thì gia đình không phải nộp thuế. Từ khi quản lý thửa đất trên bà T1 có nộp thuế quy đổi bằng thóc hàng năm, cụ thể bao nhiêu thì do thời gian đã lâu đến nay cũng không còn giấy tờ gì để xuất trình cho Tòa án. Thứ tư, thửa đất đã được UBND xã T xác nhận gia đình bà T1 sử dụng liên tục từ năm 1990 đến nay (Đơn có xác nhận của UBND xã T ngày 11/11/2021). Trong mọi trường hợp bà T1 và các con đều xác định ông K khởi kiện là không có căn cứ, vì không có việc đổi đất nên không có ý kiến gì về giao dịch đổi đất vô hiệu, xác định lỗi, giải quyết hậu quả

của giao dịch vô hiệu. Ông Nguyễn Thế T9 chết ngày 27/5/1999, không để lại di chúc gì liên quan đến phần diện tích đất này. Trường hợp có căn cứ xác định cụ T8 chuyển nhượng đất cho ông T9, đề nghị Tòa án nhân dân huyện Tứ Kỳ công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ Nguyễn Thế T8 và ông Nguyễn Thế T9 năm 1990 có giá trị pháp lý và giao diện tích 126,6m^2 đất ở trong thửa số 561 thôn N, xã T cho bà Trần Thị T1 và các con sử dụng.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là đại diện UBND xã T trình bày:* Nguồn gốc thửa đất số 561, diện tích 272m^2 loại đất (T) thổ cư tại thôn N, xã T là của cụ Nguyễn Thế T8 và cụ Vũ Thị T10, được đăng ký trong hồ sơ địa chính 299 mang tên ông Nguyễn Thế R (con trai cả hai cụ), lý do khi kê khai, người dân hay lấy tên con trai cả gọi thay cho bố. Thửa đất số 566, tờ bản đồ số 7, diện tích 232m^2, được đăng ký trong hồ sơ 299 là đất của Hợp tác xã T13, loại đất ao và thửa đất này là đất công do UBND xã T quản lý, không phải là của cụ Q (bố chồng bà T1) hay gia đình bà T1. Việc ông T9, bà T1 quản lý thửa đất ao trên từ năm nào UBND xã không nắm rõ, chỉ biết là trước năm 1995, vì cũng giống như các ao công của Hợp tác xã, các hộ tự nhận, thả bèo nên không có công sức đóng góp gì trước khi đổi cho ông K. Do thửa đất số 566 là ao của Hợp tác xã T13 tiếp giáp với 03 thửa đất gồm ông B1 (vợ là bà S2) thửa số 563, giáp với một phần thửa đất 565 của ông T11 và giáp với thửa số 567 của ông K, vì vậy năm 2001 UBND xã đã xử lý đất dôi dư cho ông Nguyễn Thế K 90m^2, có thu tiền 450.000 đồng, năm 2012 xử lý đất dôi dư cho ông Nguyễn Thế T 45m^2, ông T phải nộp số tiền 18.000.000 đồng, cấp cho ông Nguyễn Thế T11 làm lối đi, diện tích khoảng 27m^2, diện tích còn lại 115m^2 thì năm 2013 UBND xã đề nghị và được UBND huyện xử lý đất dôi dư cho ông Nguyễn Thế B1 68m^2 (ông B1 đã được cấp giấy chứng nhận cùng với đất thổ cư của gia đình), diện tích còn lại 47m^2 hiện nay UBND xã sử dụng làm mương tiêu nước và đường giao thông, đất này do UBND xã T quản lý. Ông T9, bà T1 không có quyền đổi đất, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

- *Người làm chứng ông Nguyễn Công S trình bày:* Từ năm 1993 đến năm 2013 ông làm cán bộ địa chính xã T, sau đó được nghỉ chế độ, trước khi nghỉ ông đã bàn giao toàn bộ hồ sơ, sổ sách địa chính cho cán bộ địa chính mới tiếp nhận, vì vậy ông không có hồ sơ địa chính liên quan các thửa đất đang tranh chấp cung cấp cho Tòa án. Việc ông B, bà T4 trình bày ông quản lý tài liệu chứng minh UBND xã T lấy đất ao của cụ Q bán cho ông H, ông K và bà T4 đã được ông cho xem bản đồ gốc thôn N năm 1982 thửa đất 566 ghi tên Q, diện tích 171m^2 ao, ghi "chuôm cụ Q 171m^2" là không đúng sự thật.

- *Người làm chứng bà Nguyễn Thị T7 trình bày:* Bà không biết gì về nguồn gốc thửa đất mà ông K đang khởi kiện, không biết việc vợ chồng ông T9, bà T1 đổi

đất cho ông K. Tuy nhiên năm 2012, khi ra UBND xã T để giải quyết việc đất đai bà được nhìn thấy bản đồ gốc của thôn N năm 1982 có ghi tên cụ Q, diện tích 171m^2 ao đề là "chuôm cụ Q 171m^2", còn thực tế là đất của ai, đổi đất như thế nào thì bà không nắm được và việc bà trình bày là theo trí nhớ chứ không có tài liệu chứng minh.

- *Người làm chứng ông Nguyễn Thế B trình bày:* Ông không trực tiếp chứng kiến việc đổi đất giữa ông T9, bà T1 và ông K mà chỉ được nghe nói lại hai bên đổi đất cho nhau. Nguồn gốc thửa đất ông T9, bà T1 đổi cho ông K là của cụ Nguyễn Thế Q (bố đẻ ông T9). Tài liệu chứng minh thửa ao của cụ Q là do ông S nguyên cán bộ địa chính xã quản lý. Ông cũng chỉ được nghe bà T1 kể lại như vậy, còn cơ sở pháp lý như thế nào thì ông không nắm được.

- *Người làm chứng ông Nguyễn Hữu Đ trình bày:* Ông chỉ được nghe nói nguồn gốc thửa đất ao diện tích 171m^2 mà ông T9, bà T1 đổi cho ông K là của cụ Nguyễn Thế Q (bố ông T9).

Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ; Biên bản kiểm tra lại hiện trạng và Biên bản định giá tài sản thể hiện: Thửa đất mà bà T1 và các con đang quản lý là ao, diện tích hiện trạng là 126,6m^2, giá đất ở nông thôn là 11.800.000đồng/1m^2 và các tài sản gắn liền với đất gồm: Tường bao phía Tây Nam (có 01m tường xây gạch ba banh và 13,26m tường bao xây gạch, giá trị còn lại 813.000 đồng; Tường bao phía Đông Nam dài 6,02m, giá trị còn lại 303.000 đồng; Tường bao phía Đông Bắc dài 12,38m, giá trị còn lại 1.600.000 đồng; Hàng rào lưới B40, dài 19,3m, giá trị còn lại 627.000 đồng; tổng giá trị tài sản gắn liền với đất là 3.343.000 đồng. Đoạn tường bao bằng gạch ba banh dài 11,39m, giá trị còn lại 480.000 đồng, ông K và bà T1 đều xác định là tài sản nằm trên diện tích đất thổ cư hợp pháp của gia đình bà T1; không nằm trên diện tích đất 126,6m^2.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2024/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2024 của Toà án nhân dân huyện Tứ Kỳ đã quyết định: Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 147, Điều 227, khoản 1, 2 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 3, 74 Luật Đất đai năm 1993; Điều 167, Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; Các Điều 131, 136, 404 Bộ luật Dân sự năm 1995; các Điều 116, 117, 118, 119, 122, 123, 131, 609, 614, 615, 649, 650, 651, Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội. Xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Thế K. Không chấp nhận yêu cầu của bị đơn bà Trần Thị T1 về việc yêu cầu công nhận giao dịch chuyển nhượng đất giữa cụ Nguyễn Thế T8 và ông Nguyễn Thế T9 năm 1990 đối với diện tích 126,6m^2 đất ở trong thửa đất số 561, tờ bản đồ số 7, thôn N, xã T, huyện T, tỉnh Hải Dương có hiệu lực pháp luật. Tuyên bố giao dịch đổi đất

giữa ông Nguyễn Thế K và vợ chồng ông Nguyễn Thế T9, bà Trần Thị T1 năm 1995 là vô hiệu.

2. Buộc bà Trần Thị T1 và các con gồm chị Nguyễn Thị T3, anh Nguyễn Thế T4, anh Nguyễn Thế T2, anh Nguyễn Thế T5 phải liên đới trả cho ông Nguyễn Thế K số tiền 821.634.000 đồng (T12 trăm hai mươi mốt triệu, sáu trăm ba mươi tư nghìn đồng chẵn).

3. Giao cho bà Trần Thị T1 và các con gồm chị Nguyễn Thị T3, anh Nguyễn Thế T4, anh Nguyễn Thế T2, anh Nguyễn Thế T5 được quyền sử dụng diện tích 126,6m^2 đất ở (hiện trạng là ao) trong thửa đất số 561, tờ bản đồ số 7 (nay là thửa số 471, tờ bản đồ số 5), thôn N, xã T, huyện T, tỉnh Hải Dương, trị giá 1.493.880.000 đồng (Một tỷ bốn trăm chín mươi ba triệu, tám trăm tám mười nghìn đồng), có các cạnh như sơ đồ hình vẽ, được giới hạn bởi các điểm từ A26, A3, A4, A5, A6, A7, A8, A9, A15 đến A26 và các tài sản gắn liền với đất.

Bà Trần Thị T1 và chị Nguyễn Thị T3, anh Nguyễn Thế T4, anh Nguyễn Thế T2, anh Nguyễn Thế T5 có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để được hướng dẫn và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định (*Có sơ đồ bản vẽ kèm theo*).

Ngoài ra bản án còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo theo quy định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 26/9/2024, bị đơn bà Trần Thị T1 kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; đề nghị công nhận giao dịch chuyển nhượng đất giữa cụ Nguyễn Thế T8 và ông Nguyễn Thế T9 vào năm 1990 là hợp pháp. Nếu Tòa án xác định hợp đồng đổi đất giữa ông T9 và ông K vô hiệu thì bà T1 và các con không yêu cầu giải quyết về hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Ngày 30/9/2024 nguyên đơn ông Nguyễn Thế K kháng cáo các nội dung sau: Tòa án cấp sơ thẩm xác định lỗi của bà T1 là 55%, lỗi của ông K là 45%, buộc bà T1 phải trả giá trị thửa đất cho ông K tương ứng với mức độ lỗi của bà T1 là 821.634.000 đồng thì ông không đồng ý. Vì theo quy định tại khoản 2 Điều 137 của Bộ luật Dân sự năm 2005 thì khi giao dịch dân sự vô hiệu, các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, nếu không trả được bằng hiện vật thì phải trả bằng tiền. Như vậy, bà T1 phải trả lại cho ông K toàn bộ thửa đất diện tích 126,6m^2. Ông đề nghị nhận bằng đất, không đề nghị nhận tiền. Ngoài ra, tại đơn kháng cáo ông K còn yêu cầu bà T1 phải bồi thường thiệt hại, tuy nhiên trong thời gian chuẩn bị xét xử phúc thẩm ông K tự nguyện xin rút yêu cầu này.

Tại phiên tòa:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Nguyên đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo là đề nghị HĐXX tuyên hợp đồng đổi đất vô hiệu, buộc

gia đình bà T1 phải trả lại toàn bộ diện tích đất 126,6m^2 cho ông K; rút nội dung kháng cáo là yêu cầu gia đình bà T1 phải bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu. Ông K tự nguyện hoàn trả toàn bộ giá trị tài sản gắn liền với diện tích đất 126,6m^2 cho gia đình bà T1.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày: Bị đơn giữ nguyên toàn bộ nội dung kháng cáo, đề nghị HĐXX công nhận giao dịch chuyển nhượng đất giữa cụ Nguyễn Thế T8 và ông Nguyễn Thế T9 vào năm 1990 là hợp pháp; không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông K.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hải Dương tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến: Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa, của những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý vụ án phúc thẩm cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án chấp hành đúng quy định của bộ luật tố tụng dân sự.

Về đường lối giải quyết vụ án: Căn cứ Điều 289, khoản 2 Điều 308 và Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự:

1. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Thế K đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm buộc bị đơn bà Trần Thị T1 và các con phải bồi thường thiệt hại cho ông do hợp đồng đổi đất vô hiệu.

2. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị T1 về việc đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ Nguyễn Thế T8 và ông Nguyễn Thế T9 năm 1990 là hợp pháp.

3. Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Thế K. Sửa bản án sơ thẩm số 22/2024/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2024 của Toà án nhân dân huyện Tứ Kỳ, tỉnh Hải Dương.

- Tuyên bố giao dịch đổi đất giữa ông Nguyễn Thế K và vợ chồng ông Nguyễn Thế T9, bà Trần Thị T1 năm 1995 vô hiệu.

- Buộc bà Trần Thị T1 và các con phải trả lại cho ông K diện tích đất 126,6m^2 nằm trong thửa đất số 561m tờ bản đồ số 7 (nay là thửa số 471, tờ bản đồ số 5) tại thôn N, xã T, huyện T, tỉnh Hải Dương. Ông K phải trả lại giá trị tài sản gắn liền với đất cho bà T1 và các con.

4. Về án phí: Ông Nguyễn Thế K không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho bà Trần Thị T1.

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 luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Kháng cáo của ông Nguyễn Thế K và bà Trần Thị T1 trong thời hạn quy định tại Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự, là kháng cáo hợp lệ nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[1.2] Tại phiên tòa, người kháng cáo là ông K, bà T1 vắng mặt nhưng có mặt người đại diện theo ủy quyền; những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai và có đơn xin vắng mặt nên căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định tiếp tục xét xử vụ án theo quy định.

[1.3] Về xác định quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết của Tòa án: Ngày 16/10/2020, nguyên đơn ông Nguyễn Thế K có đơn khởi kiện đề nghị Tòa án buộc bị đơn bà Trần Thị T1 phải trả lại ông diện tích đất thổ cư 126,6m^2 thuộc thửa số 561, tờ bản đồ 7 tại thôn N, xã T, huyện T, tỉnh Hải Dương. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2023/DS-ST ngày 27/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Tứ Kỳ xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là "*kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất*" và chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn bà Trần Thị T1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Thế T2 kháng cáo toàn bộ bản án. Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 36/2024/DS-PT ngày 04/4/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương đã quyết định tuyên hủy bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Tứ Kỳ do bản án sơ thẩm xác định không đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, dẫn đến không xem xét hợp đồng đổi đất giữa ông K và ông T9, giải quyết hậu quả của hợp đồng, đưa thiếu người tham gia tố tụng.

Sau khi Tòa án nhân dân huyện Tứ Kỳ thụ lý lại vụ án, ngày 31/5/2024 và ngày 02/7/2024, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có đơn xin thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện, cụ thể từ khởi kiện kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất thành đề nghị Tòa án tuyên giao dịch chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Thế K và ông Nguyễn Thế T9, bà Trần Thị T1 năm 1995 vô hiệu; buộc bà T1 và các con phải trả lại diện tích đất 126,6m^2 tại thửa số 561, tờ bản đồ số 7, thôn N, xã T, huyện T, tỉnh Hải Dương và bồi thường thiệt hại cho ông. Ngày 07/8/2024, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn tiếp tục có đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện là đề nghị Tòa án tuyên hủy bỏ giao dịch chuyển đổi quyền sử dụng đất nêu trên, giữ nguyên yêu cầu buộc bà T1 và các con phải trả lại diện tích đất 126,6m^2 và yêu cầu bồi thường thiệt hại. Ngày 21/8/2024 bị đơn bà Trần Thị T1 có đơn yêu cầu phản tố đề nghị Tòa án công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ Nguyễn Thế T8 và ông Nguyễn Thế T9 năm 1990 là hợp pháp. Căn cứ theo quy định tại khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân huyện Tứ Kỳ đã thụ lý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu phản tố của bị đơn là đúng. Tuy nhiên qua phần tranh tụng

tại phiên tòa sơ thẩm xác định các bên có xác lập, thực hiện hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất, không có việc các bên xác lập, thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ T8 và ông T9 nên quan hệ tranh chấp cần giải quyết trong vụ án chỉ là 01 quan hệ là "*tranh chấp hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất*" chứ không có quan hệ "tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" như Tòa án cấp sơ thẩm xác định.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị T1 đề nghị công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ Nguyễn Thế T8 và ông Nguyễn Thế T9 năm 1990 là hợp pháp:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thì thấy, tại giai đoạn xét xử sơ thẩm lại vụ án (xét xử sơ thẩm lần 2) bà T1 mới khai ông T9 (là chồng bà) có nhận chuyển nhượng diện tích đất 128m^2 tại thửa 561 của cụ T8 (bố ông K) từ năm 1990 với giá 35.000 đồng. Việc chuyển nhượng bằng miệng, có sự chứng kiến của anh T4 (là con trai của ông T9, bà T1). Thời điểm đó, anh T4 mới 15, 16 tuổi, ngoài lời khai của bà T1 thì không có chứng cứ nào khác. Ông K xác định không có việc bố ông là cụ T8 chuyển nhượng diện tích đất 128m^2 cho ông T9. Quá trình hòa giải tại UBND xã T cũng như tại Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lần 1, bà T1 đều khai năm 1995 ông Tân đổi diện tích đất ao tại thửa 566, tờ bản đồ số 7 để lấy diện tích đất 128m^2 tại thửa số 561 của ông K và các bên bắt đầu giao nhận đất cho nhau từ năm 1995. Bà T1 cho rằng bà sử dụng diện tích đất 128m^2 từ năm 1990 là không có căn cứ. Như vậy, không có cơ sở xác định có việc chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất 128m^2 thuộc thửa số 561 giữa cụ T8 và ông T9 nên không chấp nhận kháng cáo của bà T1 đề nghị công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hợp pháp. Tòa án cấp sơ thẩm quyết định không chấp nhận yêu cầu của bà T1 là có căn cứ.

[3] Xét kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Thế K về các nội dung đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm buộc bà T1 và các con phải trả lại toàn bộ diện tích đất 126,6m^2 cho ông K; yêu cầu bồi thường thiệt hại; việc xác định bà T1 có lỗi 55%, ông K có lỗi 45% để từ đó buộc bà T1 và các con phải trả giá trị đất tương ứng với mức độ lỗi là không đúng:

[3.1] Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và qua phần tranh tụng tại phiên tòa xác định năm 1995 ông K và ông T9 (chồng bà T1) có đổi đất cho nhau, theo đó ông K sử dụng diện tích đất ao tại thửa 566, tờ bản đồ số 7, ông T9 sử dụng diện tích đất ao (loại đất ở) là 128m^2 (đo đạc thực tế là 126,6m^2) tại thửa số 561, tờ bản đồ số 7, tại thôn N, xã T, huyện T, tỉnh Hải Dương. Các bên không phải trả chênh lệch về đất cho nhau và đã giao đất sử dụng từ năm 1995 đến năm 1999 thì phát sinh tranh chấp; khi đổi đất các bên không lập văn bản, không có chứng thực của UBND xã T. Xét hợp đồng đổi đất giữa ông K và ông T9 vi phạm

về hình thức quy định tại khoản 1 Điều 31 của Luật Đất đai năm 1993, Điều 701 của Bộ luật Dân sự năm 1995 và vi phạm về nội dung đó là diện tích đất ao 171m^2 tại thửa số 566 không thuộc quyền sử dụng hợp pháp của gia đình ông T9 mà thuộc quyền quản lý, sử dụng của UBND xã T, thể hiện tại hồ sơ địa chính qua các thời kỳ và năm 2001, 2012, 2013 UBND huyện T và UBND xã T đã hợp pháp hóa giao cho các hộ dân liền kề sử dụng có thu tiền sử dụng đất, phần còn lại để làm đường và rãnh thoát nước. Bà T1 cho rằng diện tích đất ao 171m^2 là của cụ Q (bố ông T9) là không có căn cứ. Diện tích đất ao 171m^2 không thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông T9 mà thực hiện việc đổi đất cho ông K là vi phạm điều cấm của pháp luật quy định tại các Điều 6, 30 của Luật Đất đai năm 1993 và các Điều 131, 133, 136, 137 của Bộ luật Dân sự năm 1995. Hợp đồng đổi đất giữa ông K và ông T9 vi phạm về nội dung là căn cứ cho làm hợp đồng vô hiệu. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố hợp đồng đổi đất giữa ông K và ông T9 vô hiệu là đúng quy định của pháp luật.

[3.2] Theo quy định tại Điều 146 của Bộ luật Dân sự năm 1995, khi hợp đồng vô hiệu thì phải giải quyết hậu quả đó là "*các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận; nếu không hoàn trả được bằng hiện vật, thì phải hoàn trả bằng tiền. Bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường*".

[3.2.1] Như đã nhận định ở trên, diện tích đất 171m^2 không thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông T9 nhưng lại thực hiện việc đổi đất cho ông K, trong khi đó ông K không biết thửa đất không thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông T9; sau khi đổi đất xong đến năm 1999 ông mới biết, do vậy hợp đồng vô hiệu lỗi hoàn toàn do ông T9. Tòa án cấp sơ thẩm xác định ông T9, bà T1 có lỗi 55%, ông K có lỗi 45% là không đúng. Việc xác định lỗi là để nếu hợp đồng vô hiệu, có thiệt hại xảy ra thì phải bồi thường trên cơ sở lỗi của các bên. Tuy nhiên bản án sơ thẩm xác định lỗi của nguyên đơn và bị đơn làm cho hợp đồng vô hiệu để trừ vào giá trị tài sản bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn mà không buộc bị đơn phải hoàn trả lại toàn bộ tài sản cho nguyên đơn là không đúng quy định tại Điều 146 của Bộ luật Dân sự năm 1995. Như vậy, nội dung ông K kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm buộc bà T1 và các con phải trả lại toàn bộ diện tích đất 126,6m^2 cho ông K là có căn cứ. Quá trình giải quyết vụ án, ông K có quan điểm đề nghị trả bằng đất, trường hợp bà T1 có yêu cầu nhận đất thì ông K sẽ nhận tiền; tuy nhiên bà T1 không có quan điểm đề nghị nhận đất nhưng bản án sơ thẩm lại không giao đất cho nguyên đơn mà buộc bị đơn phải trả tiền cho nguyên đơn là không đảm bảo quyền lợi cho nguyên đơn. Do vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của ông K, sửa bản án sơ thẩm, buộc bà T1 và các con phải trả lại diện tích đất 126,6m^2 thuộc thửa số 561, tờ bản đồ số 7 tại xã T, huyện T, tỉnh Hải Dương cho ông K. Đối với các tài sản gắn liền với diện tích đất 126,6m^2 thuộc thửa đất số 561 do vợ chồng ông T9, bà T1 xây dựng gồm 01 tường bao phía Đông Bắc, dài 12,38m; tường bao phía Đông Nam dài

6,02m; tường bao phía Tây Nam gồm 1m xây gạch babanh, 1 đoạn xây gạch chỉ dài 13,26m, kè bờ ao và mắc hàng rào lưới B40, tổng giá trị tài sản là 3.343.000 đồng. Ông K nhất trí nhận những tài sản này và trả lại giá trị bằng tiền cho bà T1.

[3.2.2] Về yêu cầu bồi thường thiệt hại: Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải bồi thường thiệt hại do bị đơn cố tình chiếm giữ trái phép và sử dụng thửa đất của ông K từ năm 2000 đến nay. Tòa án cấp sơ thẩm có sai sót là không làm rõ thiệt hại cụ thể của các bên do hợp đồng vô hiệu, có hay không có thiệt hại xảy ra để xem xét việc bồi thường mà chỉ nhận định không chấp nhận yêu cầu bồi thường thiệt hại của đại diện nguyên đơn là không đúng. Hội đồng xét xử xét thấy, hợp đồng vô hiệu nhưng thực tế không có thiệt hại xảy ra; mặt khác tại giai đoạn chuẩn bị xét xử phúc thẩm, nguyên đơn tự nguyện xin rút yêu cầu này; bà T1 và các con nhất trí, không yêu cầu giải quyết về bồi thường thiệt hại nên Hội đồng xét xử đình chỉ giải quyết yêu cầu này của ông K.

[3.2.3] Đối với thửa đất số 566, tờ bản đồ số 7 không phải là tài sản của vợ chồng bà T1 mà là đất của UBND xã T quản lý. Năm 2001, 2012, 2013, UBND xã T đã lấy lại để giao cho các hộ dân liền kề sử dụng và dùng vào việc làm đường rãnh thoát nước nên ông K cũng như gia đình bà T1 không phải trả diện tích đất này cho UBND xã T.

[3.2.4] Tòa án cấp sơ thẩm quyết định chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nhưng không tuyên rõ phần nào được chấp nhận, phần nào không được chấp nhận là không đúng quy định tại khoản 2 Điều 266 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Quá trình giải quyết vụ án, ban đầu ông K đề nghị tuyên hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất vô hiệu, sau đó lại thay đổi yêu cầu hủy hợp đồng, về bản chất hai yêu cầu này là một, chỉ khác về câu chữ, còn mục đích yêu cầu khởi kiện của ông K là đề nghị Tòa án xác định hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa ông và ông T9, bà T1 vi phạm pháp luật để hủy hoặc tuyên vô hiệu và trả lại diện tích đất đã đổi cho ông. Tuy nhiên cấp sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất vô hiệu không phải là hủy hợp đồng như yêu cầu khởi kiện của ông K để từ đó quyết định chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện là không đúng. Trong trường hợp này phải xác định chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa ông K và ông T9, bà T1, buộc bà T1 và các con phải trả lại diện tích đất đã đổi cho ông K, cấp phúc thẩm sửa về nội dung này của bản án sơ thẩm.

[4] Về án phí: Nguyên đơn kháng cáo được chấp nhận nên không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Bị đơn kháng cáo không được chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Tuy nhiên do bị đơn là người cao tuổi và là thân nhân liệt sĩ nên được miễn án phí theo quy định tại Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày

30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

[5] 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ điểm c khoản 1 Điều 289, khoản 2 Điều 308 và Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị T1 về việc đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ Nguyễn Thế T8 và ông Nguyễn Thế T9 năm 1990 là hợp pháp.

2. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Thế K đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm buộc bị đơn bà Trần Thị T1 và các con phải bồi thường thiệt hại cho ông do hợp đồng đổi đất vô hiệu.

3. Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Thế K. Sửa Bản án sơ thẩm số 22/2024/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2024 của Toà án nhân dân huyện Tứ Kỳ, tỉnh Hải Dương.

3.1. Căn cứ vào các Điều 6, 30, 31 Luật Đất đai năm 1993; các điều 131, 133, 136, 137, 146, 701 của Bộ luật Dân sự năm 1995; các Điều 357, 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 26 Luật Thi hành án dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

3.2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Thế K về các nội dung sau:

- Tuyên bố hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Thế K và vợ chồng ông Nguyễn Thế T9, bà Trần Thị T1 năm 1995 vô hiệu.

- Buộc bà Trần Thị T1 và các con gồm chị Nguyễn Thị T3, anh Nguyễn Thế T4, anh Nguyễn Thế T2, anh Nguyễn Thế T5 phải trả lại cho ông Nguyễn Thế K diện tích đất 126,6m^2 nằm trong thửa đất số 561 tờ bản đồ số 7 (nay là thửa số 471, tờ bản đồ số 5) tại thôn N, xã T, huyện T, tỉnh Hải Dương. Thửa đất được giới hạn bởi các điểm từ A26,A3,A4,A5,A6,A7,A8,A9,A15 đến A26 (Hình thể, kích thước các cạnh thửa đất có sơ đồ kèm theo).

- Ông Nguyễn Thế K được quyền sở hữu các tài sản gắn liền với diện tích đất 126,6m^2 nêu trên gồm 01 tường bao phía Đông Bắc, dài 12,38m; tường bao phía

Đông Nam dài 6,02m; tường bao phía Tây Nam gồm 1m xây gạch babanh, 1 đoạn xây gạch chỉ dài 13,26m, kè bờ ao và mắc hàng rào lưới B40.

- Ông Nguyễn Thế K có nghĩa vụ trả lại giá trị tài sản gắn liền với đất cho bà T1, chị T3, anh T4, anh T2, anh T5 là 3.343.000 đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong đối với số tiền trên, người phải thi hành án phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

4. Về án phí: Ông Nguyễn Thế K không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho bà Trần Thị T1.

5. Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án phúc thẩm 21/01/2025.

Trường hợp Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

***Nơi nhận*:**
- VKSND tỉnh Hải Dương;
- TAND huyện Tứ Kỳ;
- Chi cục THADS huyện Tứ Kỳ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà

Nguyễn Văn Chất