TOÀ ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 26/2026/DS-PT
Ngày 22/01/2026
V/v tranh chấp về mốc giới và Hợp đồng đổi đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

- Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Nguyễn Quang Kiên.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Minh Tân;

Ông Nguyễn Xuân Trường.

- Thư ký phiên toà: Bà Bế Thị Na - Thư ký Toà án nhân dân thành phố Hải Phòng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hiền - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 01 năm 2026, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Hải Phòng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 144/2025/TLPT-DS, ngày 13 tháng 10 năm 2025, về việc: *"Tranh chấp về mốc giới và Hợp đồng đổi đất"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2025/DS-ST, ngày 11/6/2025 của Tòa án nhân dân huyện Nam Sách, tỉnh Hải Dương (nay là Toà án nhân dân khu vực 9), thành phố Hải Phòng, bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 216/2025/QĐXXPT-DS, ngày 03 tháng 12 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 224/2025/QĐ-PT, ngày 25 tháng 12 năm 2025 và Thông báo thay đổi thời gian mở phiên toà số 02/2026/TB-TA, ngày 06 tháng 01 năm 2026, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Vũ Văn Tấn, sinh năm 1938; địa chỉ: Thôn Uông Hạ, xã Thái Tân, thành phố Hải Phòng; có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Vương Văn Quý, sinh năm 1966; địa chỉ: Thôn Uông Hạ, xã Thái Tân, thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Văn Lộc, sinh năm 1999; địa chỉ: Thôn Trâm Kiều, xã Nam Sách, thành phố Hải Phòng; có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

+ Bà Nguyễn Thị Vũ, sinh năm 1934; địa chỉ: Thôn Uông Hạ, xã Thái Tân, thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

+ Bà Vương Thị Hiền, sinh năm 1973; địa chỉ: Thôn Uông Hạ, xã Thái Tân, thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Ông Vũ Văn Tấn, sinh năm 1938; địa chỉ: Thôn Uông Hạ, xã Thái Tân, thành phố Hải Phòng; là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tóm tắt nội dung vụ án, quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm và nội dung kháng cáo:

Theo đơn khởi kiện và ý kiến tại phiên toà sơ thẩm, nguyên đơn ông Vũ Văn Tấn, đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Vũ trình bày: Gia đình ông có một thửa đất ao (thùng) giáp với đường thôn, có nguồn gốc là của ông cha ông để lại, tại thôn Uông Hạ, xã Minh Tân. Thửa đất ao này nối liền với phần đất ở của gia đình ông ở phía bên kia đường. Sau này Nhà nước làm đường ở giữa thì mới chia cắt ra làm hai thửa. Thửa đất này theo bản đồ 1993 là thửa số 247, tờ bản đồ số 9, diện tích 94m^2, nằm giáp với phần đất vườn, ao nhà ông Quý 61,5m (sau đây viết tắt là thửa số 274); gia đình ông vẫn sử dụng để trồng rau. Lúc đầu giữa đất nhà ông Quý và thửa đất này không có tường, rào. Năm 1998, ông Quý cố tình xây lấn nửa mảnh thùng nhà ông, ông đã báo cáo, chính quyền đã buộc ông Quý phải tháo rỡ, xây lùi lại trả lại đất của thửa số 247 cho gia đình ông.

Năm 1984 gia đình ông có mua của ông Nguyễn Đức Bình (đã chết năm 2020) người cùng xóm mảnh đất giáp với đất ao thùng nhà ông và đất nhà ông Quý. Nguồn gốc đất này, ông Bình mua của cụ Vũ Văn Mạc (cụ Mạc chết năm 1998). Khi đo đạc bản đồ 1993, mảnh đất này thuộc 02 thửa là thửa 262 tờ bản đồ số 9, là đất ao diện tích 1016m^2; thửa 261 tờ bản đồ số 9, là đất thổ cư, diện tích 19m^2. Khi làm đường thì thửa 261 đã bị lấy làm đường hết. Quá trình sử dụng, gia đình ông vẫn đóng thuế đầy đủ theo quy định.

Năm 2010, gia đình ông Quý và gia đình ông đã thỏa thuận đổi cho nhau một số diện tích. Hai bên có làm giấy đổi đất ngày 20/4/2010, có chữ ký của ông và ông Vương Văn Quý. Theo đó, ông Quý xây lùi vào phía nhà ông Quý theo hiện trạng 2,5m x chiều dài 32m = 65,6m^2. Nhà ông trả cho nhà ông Quý một phần thửa số 247 giáp đường xã diện tích 52,1m^2. Sau khi đổi đất, gia đình ông Quý đã xây tường bao. Gia đình ông cũng lấp ao, lập vườn.

Đến năm 2018, Ủy ban nhân dân xã có kế hoạch làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là GCNQSDĐ) cho dân. Trong quá trình triển khai đối chiếu, lồng ghép bản đồ đo năm 2011 với bản đồ đo năm 1993 thì ông thấy nhà ông còn một phần diện tích đất nằm trong tường bao hiện tại và nằm ngoài GCNQSDĐ của gia đình ông Quý. Diện tích đất này khoảng 68m^2 và phần đất ông Quý cắt trả gia đình ông khi đổi là 65,6m^2 đều nằm trong thửa số 262 của gia đình ông. Ông cho rằng trước khi đổi đất năm 2010 thì gia đình ông Quý đã lấn chiếm đất nhà ông. Thời điểm đổi đất gia đình ông chưa được cấp GCNQSDĐ nên không biết mốc giới đất giữa hai gia đình nằm ở vị trí nào theo bản đồ. Theo ông, sau khi đổi đất, gia đình ông Quý xây tường bao không đúng mốc giới theo bản đồ và lấn vào diện tích đất ao thùng nhà ông trên 30m^2. Ông nhiều lần làm việc với ông Quý nhưng ông Quý không hợp tác và nhiều lần ông làm đơn gửi UBND xã để hoà giải, Phòng Tài nguyên Môi trường nhiều lần cử người về đo đất vườn nhà ông nhưng ông Quý không có mặt nên không đo được.

Quan điểm của ông Tấn là ông Quý đã lấn chiếm đất ao vườn nhà ông ở thửa 262 là 136,8m^2 và thửa 247 đất thùng là trên 30m^2, tổng là 166,8m^2. Khi đổi đất ông

Quý đã cắt trả ông 65,6m^2 và xây lui vào 2,05m nên tường cắt mỏm ao nhà ông Quý đưa sang nhà ông 8m^2 như vậy, ông Quý đã trả 73,6m^2 (65,6m^2 + 8m^2). Ông Quý còn phải trả ông 93m^2 nữa (trị giá 93 triệu).

- *Bản tự khai và ý kiến tại phiên toà sơ thẩm, bị đơn ông Vương Văn Quý đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bà Vương Thị Hiền trình bày:* Thửa đất của gia đình ông giáp với đất của gia đình ông Tấn có nguồn gốc là của ông cha ông để lại. Ông sống cùng với bố mẹ từ khi sinh ra đến khi lấy vợ vẫn sống ở trên thửa đất này. Năm 1984, bố ông là cụ Vương Văn Xê chết, đến năm 1993 nhà nước có đo đất để cấp GCNQSDĐ. Khi đó, mẹ ông và hai người em của ông đã đồng ý cho toàn bộ phần đất này cho vợ chồng ông sử dụng. Đến ngày 25/12/2002 vợ chồng ông đã được cấp GCNQSDĐ số W056716, mang tên Vương Văn Quý và Vương Thị Hiền. Thửa đất này vợ chồng ông sử dụng nhiều năm, cho đến nay vẫn đang sử dụng.

Về nguồn gốc thửa đất tranh chấp của gia đình ông Tấn, trước đây là ao của cụ Mạc. Sau đó, cụ Mạc bán cho cụ Bình (hiện tại cả cụ Mạc và cụ Bình đều đã chết). Đến khoảng năm 1983 - 1984 thì cụ Bình bán lại cho ông Tấn. Phần ao đó giáp với phía Đông Nam thửa đất thổ cư số 245 và giáp với phía Tây Nam của thửa đất ao số 246 của gia đình nhà ông. Thời điểm cụ Mạc, cụ Bình sử dụng phần đất ao này thì mốc giới giữa hai bên gia đình xác định phần mặt nước là của các cụ, còn phần đất hất vào trong là của gia đình ông. Khi đó không có xây kè ao hay cọc mốc xác định mốc giới. Đến khoảng năm 1992, khi ông Tấn nuôi cá dẫn đến phần đất thổ cư và bờ ao của gia đình ông giáp ao của gia đình ông Tấn bị sạt lở nhiều, nên ông đã thống nhất nói chuyện với ông Tấn để xây dựng kè ao và cũng là xác định mốc giới giữa hai gia đình. Tường kè ao là do vợ chồng ông xây dựng. Khi đó ông đã thuê ông Nguyễn Văn Đắc, Nguyễn Văn Nghị ở thôn Mạc Xá, xã Minh Tân, huyện Nam Sách, tỉnh Hải Dương xây. Sau khi xây dựng mốc giới hai bên gia đình sử dụng ổn định. Đến năm 2009 - 2010 ông Tấn đã san lấp ao nhà ông Tấn. Do thửa đất số 245 của gia đình ông có lối đi nhỏ, thửa đất ao 246 lại còn cách một phần đất của gia đình ông Tấn mới đến đường. Để thuận tiện cho việc sử dụng sau này, ông và ông Tấn đã thống nhất thoả thuận với nhau về việc đổi đất. Do khi đó phần đất tiếp giáp phía Đông Bắc thửa đất 246 là thửa 247 đất của ông Tấn đang sử dụng trồng khoai, nên hai bên có thống nhất là ông sẽ sử dụng phần đất đó có tứ cận là cạnh Bắc dài 4m giáp thửa đất 245, cạnh Tây giáp thửa đất 246 dài 18,5m. Cạnh phía Nam kéo thẳng từ cạnh Nam thửa đất 246 của gia đình ông ra đến ngoài đường; còn phần đất của gia đình ông để cho ông Tấn sử dụng có tứ cận như sau: Từ cạnh Đông của thửa đất 246 lấy vào 3.5m kéo thẳng sang cạnh Tây thửa đất 246 lấy vào 0.8m, kéo thẳng sang cạnh Tây thửa 245 lấy vào 2.5m. Khi thống nhất xong hai bên có viết giấy đổi đất, mỗi bên giữ một bản.

Sau khi đổi đất xong khoảng 02 tháng thì ông có xây tường giáp ranh giữa hai bên gia đình, như trong thoả thuận. Tiền xây tường là do vợ chồng ông bỏ ra, tường xây dựng cao khoảng 1.5m. Năm 2021, gia đình ông đã san lấp ao tại thửa 246 làm vườn. Sau khi đổi đất thì gia đình ông Tấn cũng lấp ao chùm kín hết cả phần ranh giới bờ cũ gia đình ông xây năm 1992 để giữ đất.

Nay ông Tấn khởi kiện cho rằng gia đình ông lấn đất của gia đình ông Tấn và yêu cầu trả đất cho gia đình ông Tấn, quan điểm của ông là gia đình ông không lấn đất của gia đình ông Tấn. Gia đình ông sử dụng đất hiện tại là theo đúng hiện trạng đất của ông

cha để lại và văn bản thỏa thuận đổi đất giữa 02 bên gia đình. Khi đổi đất hai bên cũng đã trực tiếp cùng xác định mốc trên thực tế để xây dựng tường bao. Do vậy, ông không nhất trí theo yêu cầu khởi kiện của ông Tấn và đề nghị Tòa án công nhận giấy đổi đất ngày 20/4/2010 giữa ông và ông Tấn có hiệu lực pháp luật. Đề nghị xác định ranh giới đất giữa hai bên gia đình như hiện trạng hiện nay.

- *Người làm chứng là bà Vũ Thị Thiều trình bày:* Bà là hàng xóm của gia đình ông Tấn và gia đình ông Quý. Bố bà là cụ Giáp (chú ruột ông Tấn). Đất ông Quý giáp thửa đất nhà ông Tấn mua lại của cụ Bình ở bên kia đường đối diện với đất của bố mẹ bà. Gia đình bà đã ở đây từ nhiều đời nay nên các vị trí đất của các gia đình cơ bản bà vẫn nhớ. Phần đất phía Bắc và Tây của ông Quý cơ bản hình thể vẫn giữ nguyên. Phía Đông và Nam nhà ông Quý có thay đổi một chút. Phía trước đất nhà ông Quý trước đây có một cái rãnh nước, ông Tấn thả rau muống. Sau này giữa các bên có đổi như nào thì bà không rõ, ông Quý có sử dụng một phần đất, còn lại để mở rộng đường của xã. Toà án có cho bà xem bản đồ 299 xác định phần đất phía trước nhà ông Quý (giáp đường) và phía bắc là ao của bà Cập, bà xác định bản đồ ghi như vậy là không đúng vì vị trí phía Bắc là của nhà cụ Giáp (bố bà) sử dụng nhiều đời nay không liên quan đến nhà bà Cập. Ao của nhà bà Cập nằm tiếp giáp phía Bắc phần ao của nhà bà là tách biệt không liên quan gì đến đất ông Quý. Theo bản đồ 1993 vẽ thì vị trí đất nhà ông Cập, nhà bà và nhà ông Quý mới là chính xác. Về ranh giới giữa nhà ông Quý và ông Tấn thì hai nhà có sự trao đổi cụ thể vị trí đất như thế nào bà không biết, ranh giới bà cũng không nhớ.

- *Người làm chứng bà Vũ Thị Thước trình bày:* Bà là con gái cụ Vũ Văn Cập. Theo bản đồ 299 ghi cụ Nguyễn Thị Cập là viết tên theo chồng (bố bà). Cụ Cập và cụ Giáp, ông Tấn là họ hàng với nhau. Đất của bố bà ở trước đây là của ông cha sử dụng lâu đời. Bố bà có ao theo bản đồ 1993 là thửa 199, thực tế sử dụng thì đất ao của bố bà nằm ở phía Bắc, sau đó đến đường ngõ nhà bà Định ra đầu xã, sau đó đến ao của cụ Giáp, sau đó đến đất nhà ông Quý rồi đến phần ao giáp đường của nhà ông Tấn rồi đến đất của ông Tấn mua của ông Bình. Phần đất ao của bố mẹ bà không liên quan, không giáp gì với đất nhà ông Quý. Theo bà, Bản đồ 299 vẽ không chính xác.

- *Người làm chứng ông Vương Văn Cửa trình bày:* Ông là hàng xóm và là người nhà của cả ông Tấn và ông Quý. Phần đất nhà ông giáp với đất của nhà ông Tấn và ông Quý. Phần ranh giới đất giữa nhà ông và đất nhà ông Tấn như hiện trạng. Riêng phần diện tích đất nằm giáp ranh giữa đất nhà ông, nhà ông Quý và nhà ông Tấn có diện tích 3,8m^2, có nguồn gốc đất của gia đình ông Quý trước đây. Trước khi ông Quý và ông Tấn đổi đất với nhau thì phần diện tích đất này gia đình ông Quý đã cho gia đình ông, ông Tấn cũng nhất trí với nội dung này nên sau khi hai bên đổi đất thì gia đình ông Tấn mới xây tường thẳng như hiện nay.

- *Biên bản xác minh ngày 02/01/2025 tại UBND xã Minh Tân thể hiện nội dung:*

Đất của gia đình ông Vương Văn Quý: Theo bản đồ 299 và sổ mục kê 299 đất của gia đình ông Quý gồm hai thửa: Thửa 95 tờ bản đồ số 03 có diện tích 522m^2 và thửa 73 tờ bản đồ số 02, diện tích 714m^2. Tên trên sổ mục kê là ông Nguyễn Văn Sê (bố đẻ ông Quý). Phần đất phía ngoài giáp đường là đất ao thuộc thửa 74 diện tích 627m^2 mang tên bà Nguyễn Thị Cập.

Theo bản đồ 1993 thì thửa đất gia đình ông Quý gồm hai thửa là thửa 245, diện tích 759m^2 và thửa 246 diện tích 276m^2. Phần đất của gia đình bà Nguyễn Thị Cập tại thửa 74, tờ bản đồ 299 được tách ra làm 3 phần, một phần lối đi của gia đình ông Quý nằm trong thửa 245, một phần hiện tại là thửa 248 tờ 9 (bản đồ 1993) diện tích 373m^2 đứng tên sổ mục kê là ông Vũ Văn Giáp; và một phần là thửa 247 tờ 9 (bản đồ 1993) diện tích 94m^2 đứng tên và sổ mục kê là ông Vũ Văn Tấn. Giữa gia đình bà Cập, ông Tấn, ông Quý và ông Giáp có việc mua bán, chuyển quyền sử dụng đất cho nhau hay không thì địa phương không rõ.

- Đất của gia đình ông Vũ Văn Tấn: Theo bản đồ 299 tờ bản đồ số 03 thì phần đất gia đình ông Tấn gồm hai thửa là thửa 72, diện tích 765m^2 (bản đồ ghi đất T nhưng thực chất là đất ao) và thửa 71, diện tích 143m^2 là đất ao, tên trong sổ mục kê là ông Nguyễn Văn Bình (đã chết). Trước khi có bản đồ 299 ông Bình mua của ông Vũ Văn Mạc. Bản đồ 1993 thì đất nhà ông Tấn trên bản đồ gồm hai thửa là thửa 262, tờ 09, diện tích 1016m^2 và thửa 261, diện tích 19m^2 và thửa 247, diện tích 94m^2.

- Phần đất gia đình ông Quý đã được cấp GCN tổng diện tích 1035m^2 gồm 02 thửa là thửa 245, tờ số 9 diện tích 759m^2 (300m^2 đất ở, 84m^2 đất cây lâu năm, 375m^2 đất cây lâu năm) và thửa 246, tờ số 9 diện tích 276m^2 là đất nuôi trồng thuỷ sản. Bản đồ 1993.

- Phần ranh giới với các hộ xung quanh (trừ ông Quý) thì không có tranh chấp gì.

- Phần đất nhà ông Tấn (phần tranh chấp) gồm có: Ba thửa theo bản đồ 1993 mà UBND đã cung cấp cho Toà án, hiện tại ông Tấn chưa được cấp GCNQSDĐ.

Hiện tại bản đồ 299 xã lưu giữ là bản đồ scan vẽ lại, không có dấu của các cơ quan, sổ mục kê 299 cũng không có dấu. Theo bản đồ 299, thửa đất 74, diện tích 627m^2 thể hiện là đất ao tên bà Nguyễn Thị Cập, phần đất này giáp và bao quanh đất nhà ông Sê (bố ông Quý). Thực tế bản đồ này phản ánh chưa chính xác vì từ trước đến nay đất nhà ông Sê (hiện tại ông Quý đang sử dụng) vẫn có lối đi ra đường; đất ao nhà bà Cập chưa bao giờ tiếp giáp với đất nhà ông Quý.

Bản đồ 1993, bản đồ năm 2011 và bản đồ do Toà án xem xét, thẩm định, đo đạc có một số thay đổi, khác nhau là do: Quá trình sử dụng đất giữa nhà ông Tấn, ông Quý đã có đổi đất cho nhau; đường xã có sự mở rộng ra, việc đo đạc, tính toán có sai lệch. Năm 2020, khi có chủ trương các hộ dân đều thống nhất hiến đất để mở rộng đường phục vụ công cộng. Các bên tự hiến cũng không có văn bản gì. Phần diện tích đất nhà ông Tấn và ông Quý lùi lại cụ thể bao nhiêu thì địa phương không nắm được. Ranh giới đất nhà ông Quý và ông Tấn trước khi đổi đã có nền tường ao mà Toà án đã đào lên thẩm định.

Phần diện tích tranh chấp giữa ông Tấn và ông Quý hiện tại là đất ao. Việc đổi đất giữa ông Tấn và ông Quý thực tế là tự đổi với nhau chưa qua chính quyền địa phương. Sau khi các bên tự đổi đất cho nhau thì phía gia đình ông Tấn và gia đình ông Quý đã tự san lấp hết ao, gia đình ông Quý đã xây tường bao như hiện nay không có tranh chấp gì. Cách đây vài năm khi ông Tấn đi làm GCNQSDĐ sau đó phát sinh tranh chấp.

- *Tại Biên bản thẩm định tại chỗ ngày 18/3/2025:* Tòa án cấp sơ thẩm sau khi tiến hành đào đất bên phía đất nhà ông Tấn đang sử dụng, có thể hiện toàn bộ phần bờ tường ao cũ do gia đình ông Quý xây đều nằm bên phần đất gia đình ông Tấn đang sử dụng. Ông Tấn và ông Quý đều xác định hai gia đình đổi đất từ năm 2010 sau khi đổi thì lấp

ao như hiện nay. Thời điểm đổi đất hai bên có đo đạc cẩn thận và đã được thực hiện theo giấy đổi đất.

- *Tại Biên bản định giá ngày 18/3/2025 thể hiện:* Giá đất ở tại thửa đất đang có tranh chấp là 13.000.000 đồng/m^2; Giá đất trồng cây lâu năm: 80.000 đồng/m^2; Giá đất nuôi trồng thuỷ sản: 75.000 đồng/m^2; Giá đất nông nghiệp: 75.000 đồng/m^2.

- Tại phiên tòa sơ thẩm: Các đương sự và người đại diện giữ nguyên quan điểm như nội dung nêu trên. Ông Quý, ông Tấn đều xác định phần diện tích đất nằm giáp ranh giữa đất nhà ông Cửa, nhà ông Quý và nhà ông Tấn có diện tích 3,8m^2, hiện tại ông Cửa đang sử dụng có nguồn gốc đất của gia đình ông Quý trước đây. Khi gia đình ông Quý và gia đình ông Tấn đổi đất với nhau thì phần diện tích đất này gia đình ông Quý đã cho gia đình ông Cửa. Các bên không yêu cầu xem xét, giải quyết đối với phần diện tích đất này.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2025/DS-ST, ngày 11/6/2025 của Tòa án nhân dân huyện Nam Sách, tỉnh Hải Dương (nay là Toà án nhân dân khu vực 9 - Hải Phòng) đã quyết định:

Căn cứ Điều 163, Điều 164, Điều 166, Điều 175, Điều 176, khoản 1 Điều 579, Điều 580 Bộ luật Dân sự 2015; khoản 5 và 7 Điều 166, khoản 1 Điều 203 Luật Đất đai 2013; khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 165, Điều 166, Điều 227, Điều 228, khoản 2 Điều 229, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Luật phí và lệ phí; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Vũ Văn Tấn buộc ông Vương Văn Quý trả lại phần diện tích đất 93m^2.

2. Công nhận giấy đổi đất lập ngày 20/4/2010 giữa ông Vũ Văn Tấn và ông Vương Văn Quý có hiệu lực pháp luật.

Xác định ranh giới đất của gia đình ông Vũ Văn Tấn và gia đình ông Vương Văn Quý như hiện trạng hiện nay thể hiện bởi đường nối các điểm từ A11, A12, A13, A14, A15, A16 (Theo sơ đồ kèm theo Bản án).

Gia đình ông Vũ Văn Tấn và gia đình ông Vương Văn Quý có trách nhiệm liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thực hiện các thủ tục điều chỉnh, đăng ký biến động đất đai và cấp GCNQSDĐ theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra Bản án còn tuyên về án phí sơ thẩm, nghĩa vụ chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử, ngày 16/6/2025, nguyên đơn (ông Tấn) có đơn kháng cáo toàn bộ nội dung Bản án dân sự sơ thẩm của Toà án nhân dân huyện Nam Sách (nay là Toà án nhân dân khu vực 9 - Hải Phòng).

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn (ông Tấn) trình bày ý kiến giữ nguyên nội dung kháng cáo và đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm, buộc gia đình ông Quý phải trả lại phần diện tích đất đã lấn chiếm.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng phát biểu ý kiến:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký Tòa án đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Nguyên đơn đã thực hiện đúng các quy định về quyền và nghĩa vụ theo quy định tại Điều 70 và Điều 71 Bộ luật Tố tụng dân sự. Nguyên đơn, Bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đúng các quy định về quyền và nghĩa vụ của đương sự theo quy định tại các điều 71, 72 và 73 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và giữ nguyên nội dung của Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2025/DS-ST, ngày 11/6/2025 của Tòa án nhân dân huyện Nam Sách, tỉnh Hải Dương (nay là Toà án nhân dân khu vực 9 - Hải Phòng).

- Về án phí: Ông Tấn là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ đã được xem xét tại phiên tòa, kháng cáo của nguyên đơn, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

- *Về thủ tục tố tụng:*

[1] Ngày 11/6/2025 Toà án nhân dân huyện Nam Sách (nay là Toà án nhân dân khu vực 9 - Hải Phòng) xét xử sơ thẩm vụ án và đến ngày 16/6/2025 nguyên đơn (ông Tấn) đã có Đơn kháng cáo là còn trong thời hạn kháng cáo theo quy định tại khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về quan hệ pháp luật có tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn khởi kiện tranh chấp về mốc giới sử dụng đất và Hợp đồng đổi đất. Bị đơn là cá nhân có địa chỉ nơi cư trú tại thôn Uông Hạ, xã Minh Tân, huyện Nam Sách, tỉnh Hải Dương (nay là thôn Trâm Kiều, xã Nam Sách, thành phố Hải Phòng), nên Tòa án nhân huyện Nam Sách, tỉnh Hải Dương thụ lý giải quyết và xác định đây là vụ án tranh chấp về dân sự theo quy định tại khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự là chính xác.

- *Về nội dung:*

Về nguồn gốc các thửa đất:

[3] Đối với thửa đất của gia đình ông Tấn: Trên cơ sở lời trình bày của các đương sự, biên bản xác minh tại địa phương, lời khai người làm chứng, giấy tờ mua bán viết tay, bản đồ địa chính các thời kỳ, có cơ sở xác định phần diện tích đất tranh chấp gia đình ông Tấn sử dụng gồm có hai phần, cụ thể: 01 phần là đất ao (thùng) ông Tấn và gia đình đã sử dụng từ lâu để trồng rau, theo bản đồ 1993 là thửa đất số 247, tờ số 9, diện tích 94m^2. Phần còn lại là thửa đất gia đình ông Tấn mua của ông

Nguyễn Đức Bình. Trước đó, đất này ông Bình đã mua của cụ Vũ Văn Mạc. Khi đo đạc bản đồ 1993, mảnh đất này thuộc 02 thửa là thửa 262 tờ bản đồ số 9, là đất ao diện tích 1.016m^2; thửa 261 tờ bản đồ số 9, là đất thổ cư, diện tích 19m^2. Quá trình sử dụng, một phần diện tích đất ao (thùng) và một phần diện tích đất ao ông Tấn mua của cụ Bình, gia đình đã tự nguyện hiến để làm đường. Gia đình ông Tấn đã sử dụng ổn định từ lâu (trước năm 1993), liên tục và đóng thuế đầy đủ. Do vậy, có cơ sở xác định hai phần đất trên thuộc quyền sử dụng hợp pháp của gia đình ông Tấn.

[4] Đối với thửa đất của gia đình ông Quý: Trên cơ sở lời trình bày của các đương sự, bản đồ địa chính các thời kỳ, biên bản xác minh với địa phương, lời khai người làm chứng, có cơ sở để xác định phần diện tích đất của gia đình ông Quý, bà Hiền có nguồn gốc do bố mẹ ông Quý để lại. Khi bố mẹ ông Quý chết, anh chị em trong gia đình ông Quý đã thống nhất để vợ chồng ông Quý sử dụng. Ông Quý, bà Hiền đã sử dụng ổn định, lâu dài nhiều năm nay và đã được cấp GCNQSDĐ đứng tên ông Quý, bà Hiền. Do vậy, đây là đất hợp pháp của gia đình Quý, bà Hiền.

[5] Về ranh giới đất cũ của hai gia đình ông Tấn và ông Quý: Quá trình làm việc cả phía ông Tấn và phía ông Quý đều xác định phần diện tích hai gia đình sử dụng ổn định từ trước đến nay, không có tranh chấp mốc giới và đều thừa nhận phần móng bờ ao là ranh giới giữa hai gia đình, do gia đình ông Quý xây dựng từ năm 1992.

[6] Tại buổi xem xét, thẩm định tại chỗ do Toà án cấp sơ thẩm tiến hành đã thể hiện: Khi thực hiện việc đào đất phần móng tường ao cũ vẫn còn, thể hiện trên bản đồ là đoạn nối các điểm B9, B8, B7, B6, B3, B1, A13. Do vậy, có cơ sở xác định phần ranh giới cũ của hai thửa đất là phần móng bờ ao trên, hiện đang nằm toàn bộ trong phần đất vườn mà gia đình ông Tấn đang trực tiếp quản lý và sử dụng.

[7] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn (ông Tấn): Ông Tấn cho rằng do thời điểm đổi đất ông không xem xét bản đồ, không biết gia đình ông Quý đã được cấp GCNQSDĐ nên không biết được vị trí đất của gia đình mình thế nào nên đã đồng ý đổi đất theo hiện trạng mà hai gia đình đang sử dụng. Sau này khi làm thủ tục cấp GCNQSDĐ thì ông mới đối chiếu với bản đồ 1993 và GCNQSDĐ đã cấp cho gia đình ông Quý nên mới biết việc đổi đất như vậy là thiệt hại cho gia đình ông. Ông đề nghị xem xét dựa trên bản đồ 1993 và GCNQSDĐ đã cấp cho gia đình ông Quý, bà Hiền để buộc gia đình ông Quý, bà Hiền phải trả lại đất cho gia đình ông Tấn.

[8] Xét thấy, phần diện tích đất của hai gia đình sử dụng ổn định từ lâu, quá trình sử dụng hai bên đã xây dựng bờ bao để làm ranh giới và không có tranh chấp. Thực tế đến thời điểm ký hợp đồng đổi đất (năm 2010) thì hai bên vẫn thống nhất xác định về ranh giới đất giữa hai bên. Do vậy, cần xác định phần chân móng bờ ao cũ (được xây dựng vào năm 1992) chính là mốc giới lịch sử sử dụng đất giữa hai gia đình.

[9] Tại các biên bản xác minh thể hiện bản đồ 1993 được đo vẽ sau thời điểm hai bên xác định ranh giới. Diện tích, hình thể đo tại các thời kỳ có sự sai lệch về số liệu. Khi đo đạc cũng không có đầy đủ các bên để xác định mô mốc. GCNQSDĐ cấp cho gia đình ông Quý cũng được cấp hàng loạt dựa trên bản đồ 1993, không có sự chứng kiến của các hộ giáp ranh. Trước thời điểm xây dựng bản đồ 1993, giữa hai bên cũng không có thỏa thuận về đổi đất. Do vậy, yêu cầu của ông Tấn đề nghị xác định ranh giới đất cũ giữa gia đình ông Tấn và gia đình ông Quý dựa trên bản đồ năm 1993 và GCNQSDĐ đã cấp cho

nhà ông Quý là không đủ cơ sở để chấp nhận, mà cần dựa vào ranh giới lịch sử là chân móng bờ ao giữa hai gia đình để xác định mốc giới sử dụng đất giữa hai gia đình.

[10] Các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và ý kiến trình bày của các đương sự đều xác định: Năm 2010 gia đình ông Quý và gia đình ông Tấn đã thỏa thuận đổi cho nhau một số diện tích đất và có làm giấy đổi đất lập ngày 20/4/2010. Theo đó, ông Quý xây lùi vào phía nhà ông Quý theo hiện trạng 2,5m x chiều dài 32m = 65,6m^2. Nhà ông Tấn trả cho nhà ông Quý một phần thửa đất 247 giáp đường xã diện tích 52,1m^2. Hai bên đã trực tiếp ra đo đạc, chỉ mốc. Gia đình ông Quý đã xây tường bao theo đúng thỏa thuận; gia đình ông Tấn cũng lấp ao, lập vườn. Cả hai bên đều sử dụng đất ổn định từ đó đến gần đây mới xảy ra tranh chấp. Do vậy cần xác định, mặc dù khi đổi đất hai bên chưa hoàn tất các thủ tục pháp lý tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, nhưng thực tế hai bên đã tự nguyện thoả thuận bằng văn bản, có chỉ mốc và đổi đất trên thực tế và đã xây dựng các công trình trên đất, sử dụng ổn định, phù hợp với quy hoạch đất đai. Do vậy, thỏa thuận đổi đất này là có hiệu lực và cần được công nhận. Cần ghi nhận ranh giới đất của gia đình ông Vũ Văn Tấn và gia đình ông Vương Văn Quý như hiện trạng hiện nay là bờ tường gia đình ông Quý xây mới thể hiện bởi đoạn nối các điểm từ A11, A12, A13, A14, A15, A16 (Theo sơ đồ kèm theo Bản án sơ thẩm).

[11] Phần ranh giới đất giữa hai gia đình hiện nay phù hợp với ranh giới lịch sử và thỏa thuận đổi đất giữa hai bên gia đình. Do vậy, ông Tấn khởi kiện cho rằng gia đình ông Quý đã lấn chiếm đất và yêu cầu gia đình ông Quý phải trả 93m^2 đất là không có đủ cơ sở để chấp nhận như nội dung phán quyết của Toà án cấp sơ thẩm.

[12] GCNQSDĐ của ông Quý được cấp không phù hợp với thực tế. Quá trình sử dụng đất gia đình ông Quý và ông Tấn cũng đã có sự đổi đất cho nhau; tặng cho đất và hiến đất làm đường. Do vậy, ông Tấn và ông Quý cần liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thực hiện các thủ tục điều chỉnh, đăng ký biến động đất đai và cấp GCNQSDĐ theo quy định của pháp luật phù hợp với hiện trạng ranh giới đất giữa hai gia đình như nhận định của Toà án cấp sơ thẩm là có căn cứ.

[13] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu toàn bộ các chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản. Tổng số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 9.900.000 đồng. Ông Tấn đã nộp đủ 9.900.000 đồng.

[14] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Xét nguyên đơn (ông Tấn) là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; 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 án phí, lệ phí Toà án.

Xử: Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn (ông Vũ Văn Tấn), giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2025/DS-ST, ngày 11/6/2025 của Tòa án nhân dân huyện Nam Sách, tỉnh Hải Dương (nay là Toà án nhân dân khu vực 9 - Hải Phòng).

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Vũ Văn Tấn về việc yêu cầu buộc ông Vương Văn Quý phải trả lại diện tích đất 93m^2.

2. Công nhận nội dung Giấy đổi đất lập ngày 20/4/2010 giữa ông Vũ Văn Tấn và ông Vương Văn Quý có hiệu lực pháp luật.

3. Xác định ranh giới đất của gia đình ông Vũ Văn Tấn và gia đình ông Vương Văn Quý như tình trạng như hiện nay thể hiện bởi đường nối các điểm từ A11, A12, A13, A14, A15, A16 *(Theo sơ đồ kèm theo Bản án sơ thẩm).*

4. Gia đình ông Vũ Văn Tấn và gia đình ông Vương Văn Quý có trách nhiệm liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thực hiện các thủ tục điều chỉnh, đăng ký biến động đất đai và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

5. Về án phí: Ông Vũ Văn Tấn được miễn nộp tiền án phí dân sự phúc thẩm.

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

Nơi nhận:
- VKSND TP Hải Phòng;
- Phòng THADS khu vực 9;
- TAND khu vực 9 - Hải Phòng;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, HCTP.

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

Nguyễn Quang Kiên