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

Bản án số: 47/2025/DS- PT

Ngày 14/4/2025

"V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH HẢI DƯƠNG

- THnh phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Phạm Anh Tuyết
Các Thẩm phán: Bà Phạm Thúy Hằng
Ông Nguyễn Xuân Trường

- Thư ký phiên toà: Ông Hoàng Hữu Thắng - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hải Dương tham gia phiên tòa*:** Bà Phạm Thị Quyên- Kiểm sát viên trung cấp.

Ngày 14 tháng 4 năm 2025, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Hải Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 137/2024/TLPT- DS ngày 10/12/2024 về việc Tranh chấp quyền sử dụng đất (Hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất 03), do bản án Dân sự sơ thẩm số 14/2024/DS- ST ngày 05/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện Tứ Kỳ bị kháng cáo; Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 19/2025/QĐXX-PT ngày 10/02/2025 và quyết định hoãn phiên tòa, giữa:

- *Nguyên đơn:* Ông **Vũ Xuân S** *(tên gọi khác Vũ Văn S)*, sinh năm: 1958 và bà **Vũ Thị P**, sinh năm: 1962. *Người đại diện theo ủy quyền của bà P:* Ông Vũ Xuân S; Đều ở địa chỉ: Xóm 3, thôn Nhũ Tỉnh, xã Quang Khải, huyện Tứ Kỳ, tỉnh Hải Dương. *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông S:* Ông Đồng Duyên T và bà Lê Thị Bích H- Luật sư, Công ty luật TNHHMTV Duyên Hải; địa chỉ: LK- 07 -13 Dự án Hoàng Huy Riveside, phường Thượng Lý, quận Hồng Bàng, TP. Hải Phòng.

- *Bị đơn:* Ông **Vũ Văn B**, sinh năm: 1945 và bà **Vũ Thị L**, sinh năm: 1958; Đều ở địa chỉ: xóm 3, thôn Nhũ Tỉnh, xã Quang Khải, huyện Tứ Kỳ, tỉnh Hải Dương. *Người đại diện theo ủy quyền:* Chị Vũ Hồng H.

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

1. Chị **Vũ Thị Thùy D**, sinh năm: 1986; Địa chỉ: Khu La Tỉnh Nam, thị trấn Tứ Kỳ, huyện Tứ Kỳ, tỉnh Hải Dương.

2. Chị **Vũ Thị Bích N**, sinh năm: 1987; Địa chỉ: Thôn Nhân Lý, xã Chí Minh, huyện Tứ Kỳ, tỉnh Hải Dương.

3. Anh **Vũ Cảnh H**, sinh năm: 1990; Địa chỉ: Khu tập thể THnh Công, quận Đống Đa, tHnh phố H Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của các chị D, N và anh H: Ông Vũ Xuân S.

4. Anh Vũ Hồng P, sinh năm: 1987; Địa chỉ: Xóm 3, thôn Nhũ Tỉnh, xã Quang Khải, huyện Tứ Kỳ, tỉnh Hải Dương. *Người đại diện:* Chị Vũ Hồng H.

5. Chị Vũ Hồng H, sinh năm: 1986; Địa chỉ: số nH 32 phố Hai Bà Trưng, phường Quang Trung, tHnh phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương.

6. Bà Vũ Thị K, sinh năm: 1968; Địa chỉ: thôn Nhũ Tỉnh, xã Quang Khải, huyện Tứ Kỳ, tỉnh Hải Dương.

7. Bà Vũ Thị P, sinh năm: 1970; Địa chỉ: xóm 3, thôn Nhũ Tỉnh, xã Quang Khải, huyện Tứ Kỳ, tỉnh Hải Dương.

(Ông B, chị H, ông Thọ và bà Hiền có mặt, những người còn lại đều vắng mặt).

**** Người kháng cáo:*** Ông Vũ Xuân S, bà Vũ Thị P; các chị Vũ Thị Thùy D, Vũ Thị Bích N và anh Vũ Cảnh H.

NỘI D VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai của nguyên đơn trình bày: Năm 1993, hộ gia đình ông S được NH nước chia theo tiêu chuẩn đất 03 cho 5 khẩu, tổng diện tích 3.420m^2. Ngày 12/5/1998, hộ gia đình ông được UBND huyện Tứ Kỳ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất trên, trong đó có thửa đất 1/1 tờ bản đồ số 5 diện tích 324m^2 đất tại xứ đồng Tư Văn Trong. Tháng 9 năm 2005, do gia đình ông S mải thực hiện dự án thêu ren xuất khẩu nên gia đình ông B tự thuê người cải tạo và sử dụng thửa đất 1/1 của gia đình ông, trong khi giữa hai bên không có việc chuyển nhượng hay đổi ruộng cho nhau. Để thực hiện dự án thêu ren xuất khẩu, gia đình ông sử dụng đất của hộ các ông Vũ Văn Khước, Vũ Văn Dụng và Vũ Văn Minh, ở xóm 4 thôn Nhũ Tỉnh. Cũng trong thời tháng 9 năm 2005, em gái ông là bà Vũ Thị Phương đến gặp ông xin ruộng về cấy nên ông đã bảo bà Phương đến nH ông B xem còn ruộng thì cấy tạm. Trước đó, ông đã lấy suất ruộng của cụ Vũ Văn Kỳ *(bố ông)* và suất ruộng của bà Phương *(em gái ông)* đổi cho vợ chồng ông Khước, bà Liên để gia đình ông có đất làm dự án thêu ren. Khi đó, gia đình ông B đã sử dụng thửa ruộng 1/1 của gia đình ông nên

ông bảo bà Phương lấy ruộng của gia đình ông B để sử dụng. Bà Phương đã cấy một vài vụ trên thửa ruộng này của gia đình ông B nH do ruộng xấu, ở xa, cấy không được thóc nên bà Phương cho bà Vũ Thị Khương *(là em gái ông)* cấy ruộng. Ngày 22/10/2021, ông B đề nghị ông cho xem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thắc mắc việc gia đình ông B không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông trao đổi với ông B phải trả lại thửa ruộng trên cho gia đình ông hoặc mua lại nH ông B nói hai bên đã đổi ruộng cho nhau xong và không đồng ý trả lại thửa ruộng 1/1. Nay gia đình ông S yêu cầu gia đình ông B phải di dời cây cối, tài sản trên đất, trả lại cho gia đình ông S thửa ruộng 1/1, trường hợp gia đình ông B không trả lại đất thì phải trả cho gia đình ông với số tiền là 180.000.000 đồng.

Bị đơn trình bày: Gia đình ông B được chia theo tiêu chuẩn đất 03, trong đó có thửa đất số 311 tờ bản đồ số 5 diện tích 564m^{2}đất ở xứ Đồng Mạc nằm trong tổng diện tích 2.436m^2 đất được UBND huyện Tứ Kỳ cấp GCNQSD đất ngày 12/5/1998. Năm 2003, gia đình ông B đã đổi thửa đất số 311 cho gia đình các cụ Đông, Hòa và bà Vinh lấy ba thửa đất *(hai thửa của các cụ Đông, Hòa gồm một thửa có diện tích 132m^2 ở khu Bến Đống, thửa số 2/10 tờ bản đồ số 5 diện tích 96m^2 ở sứ đồng Tư Văn Ngoài và thửa số 21/10 tờ bản đồ số 5 diện tích 288m^2 ở xứ đồng Tư Văn Ngoài của bà Vinh).* Việc đổi đất giữa 03 gia đình không thiết lập văn bản, được ông Vũ Văn Kỷ là trưởng xóm 3, thôn Nhũ Tỉnh ghi vào Sổ điền của xóm 3 để theo dõi, quản lý, không làm thủ tục sang tên các thửa đất cho nhau, nH đều quản lý, sử dụng các thửa đất của nhau sau khi đổi. Tháng 9 năm 2005, để thuận tiện cho việc sử dụng đất nên gia đình ông B đã thỏa thuận đổi thửa đất số 2/10, tờ bản đồ số 5, diện tích 96m^2 đất ở xứ đồng Tư Văn Ngoài và thửa đất số 21/10, tờ bản đồ số 5, diện tích 288m^2 đất ở xứ đồng Tư Văn Ngoài, đổi lấy thửa số 1/1, tờ bản đồ số 5, diện tích 324m^2 đất ở xứ đồng Tư Văn Trong của gia đình ông S. Việc đổi đất hai gia đình không phải các thêm tiền cho nhau, hai bên không làm văn bản và được ông Vũ Văn Kỷ ghi vào Sổ điền của xóm 3, thôn Nhũ Tỉnh để theo dõi, quản lý mà không làm thủ tục đổi đất tại các Cơ quan NH nước có thẩm quyền. Sau khi đổi đất hai bên đã quản lý, sử dụng các thửa đất của nhau. Ông B, bà L đề nghị Tòa án xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và công nhận giao dịch chuyển đổi quyền sử dụng đất 03 giữa hai bên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bà Vũ Thị Phương: Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nH không đến Tòa án làm việc.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bà Vũ Thị Khương trình bày: Bà không biết về thửa ruộng có diện tích 1 sào 1 thước là 384m^2 ở xứ đồng lô 1 Tư Văn Ngoài là của bà Vũ Thị Phương. Bà Phương cấy lúa thời gian năm 2011 -

2012. Sau đó, bà Phương cho bà quản lý, sử dụng cấy lúa từ năm 2012 đến năm 2015. Thửa ruộng diện tích 1 sào *(là 360m^2)* đất ở xứ đồng lô 4 Tư Văn Ngoài là của ông Nguyễn Văn Hưởng. Để thuận lợi canh tác, bà và ông Hưởng đổi thửa ruộng có diện tích 1 sào đất ruộng ở xứ đồng lô 4 Tư Văn Ngoài cho nhau và dồn cùng với một thửa ruộng khác của bà có diện tích 14,5 thước *(bằng 348m^2)* tHnh một thửa ruộng có diện tích 1 sào 14,5 thước (*bằng 708m^2).* Thực tế diện tích đất chỉ được 1 sào 13 thước, ông Nghị giao cho bà không đủ 1 sào 14,5 thước nH bà nhất trí với diện tích này. Từ năm 2016, bà không cấy diện tích đất này nữa. Bà đã dồn đổi cho ông Hưởng thửa ruộng có diện tích 384m^2 đất ruộng ở xứ đồng lô 1 Tư Văn Ngoài và ông Hưởng đã trực tiếp quản lý, sử dụng thửa ruộng này từ năm 2016 đến nay.

Người làm chứng:

- *Cụ Nguyễn Thị Hòa và bà Vũ Thị Vinh trình bày:* Để thuận tiện cho việc canh tác đất 03. Thời gian năm 2003, các cụ Đông, Hòa đổi thửa đất 2/10 tờ bản đồ số 5 diện tích 96m^2 đất ở sứ đồng Tư Văn Ngoài và 01 thửa đất diện tích 132m^2 ở xứ đồng Bến Đống thuộc thôn Nhũ Tỉnh và bà Vũ Thị Vinh đã đổi thửa đất số 21/10, tờ bản đồ số 5 diện tích 288m^2 ở xứ đồng Tư Văn Ngoài để đổi lấy thửa đất số 311 tờ bản đồ số 5 diện tích 564m^2 đất ở xứ đồng Đồng Mạc của hộ ông B. Sau khi đổi đất với hộ ông B, bà L, bà Vinh và các cụ Đông, Hòa sử dụng thửa đất đổi và hiện không có tranh chấp gì về quyền sử dụng đất. Khi đổi đất 03, các bên chỉ đổi miệng, không làm thủ tục đổi đất tại Cơ quan NH nước có thẩm quyền và đều được ông Vũ Văn Kỷ là trưởng xóm 3, thôn Nhũ Tỉnh xác nhận ghi trong Sổ điền của xóm 3.

- *Ông Nguyễn Văn Hưởng trình bày:* Nguồn gốc thửa ruộng diện tích 1 sào 1 thước *(384m^2)* ở xứ đồng lô 1 Tư Văn Ngoài là của bà Vũ Thị Khương *(em gái ông S).* Nguồn gốc thửa ruộng diện tích 1 sào *(360m^2 ở xứ đồng lô 4 Tư Văn Ngoài)* là của ông được chia. Năm 2015, do chính sách dồn ô đổi thửa nên ông và bà Khương cùng bốc găm *(bốc thăm)* ruộng. Ông bốc thăm được thửa ruộng diện tích 1 sào 1 thước *(384m^2)* ở xứ đồng lô 1 Tư Văn Ngoài của bà Khương còn bà Khương bốc thăm được thửa ruộng có diện tích 1 sào *(360m^2)* ở xứ đồng lô 4 Tư Văn Ngoài của ông. Sau khi bốc thăm, năm 2016 ông dồn với 0 sào 11 thước *(264m^2)* của vợ ông tHnh một thửa ruộng có diện tích 1 sào 12 thước *(648m^2)* ở xứ đồng lô 1 Tư Văn Ngoài. Nội D thể hiện hai bên đồng thuận bốc thăm đổi ruộng cho nhau là đúng, hiện không có tranh chấp gì về việc đổi ruộng.

Đại diện UBND xã Quang Khải và thôn Nhũ Tỉnh cung cấp:

Việc đổi đất giữa gia đình ông S và gia đình ông B được ghi trong sổ sách địa chính (sổ điền) của ông Vũ Văn Kỷ *(đã chết).* Ông Kỷ là người trực tiếp lập

sổ sách quản lý về diện tích sứ Đồng của xóm 3 thôn Nhũ Tỉnh từ năm 2003. Ông Kỷ vào sổ sách lưu trữ, theo dõi, quản lý về việc đổi ruộng của gia đình ông S và gia đình ông B từ năm 2005 cho nhau và các gia đình liên quan đến hai thửa ruộng này. Các gia đình đã sử dụng ruộng của nhau ổn định từ năm 2005.

Thửa đất số 311, tờ bản đồ số 5 diện tích 564m^2 đất ở xứ Đồng Mạc thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông B, bà L và hai người con là chị Vũ Hồng H và anh Vũ Hồng P. Hiện nay, thửa đất này do cụ Nguyễn Thị Hòa và bà Vũ Thị Vinh đang quản lý, sử dụng. Thửa đất số 2/10, tờ bản đồ số 5 diện tích 96m^2 đất trồng cây Hng năm ở xứ Đồng Tư Văn Ngoài thuộc quyền sử dụng của vợ chồng các cụ Đông, Hòa, hiện thửa đất này do vợ chồng ông Vũ Văn Hưởng đang quản lý, sử dụng. Thửa đất số 21/10, tờ bản đồ số 5 diện tích 288m^2 đất ở xứ Đồng Tư Văn Ngoài thuộc quyền sử dụng của gia đình bà Vũ Thị Vinh, thửa đất này do vợ chồng ông Vũ Văn Hưởng và bà Vũ Thị Thăng đang quản lý, sử dụng.

Thửa đất diện tích 1 sào 1 thước = 384m^2 đất ruộng ở sứ đồng lô 1 Tư Văn Ngoài được dồn cùng với 1 thửa ruộng khác có diện tích 1 sào 12 thước = 648m^2 đất thuộc xứ đồng lô 1 Tư Văn Ngoài do gia đình ông Nguyễn Văn Hưởng đang quản lý, sử dụng.

Về nguồn gốc thửa ruộng số 1/1, tờ bản đồ số 5, diện tích 324m^2 đất tại xứ Đồng Tư Văn Trong là của gia đình ông S được chia theo tiêu chuẩn năm 1993. Hiện thửa ruộng này do gia đình ông B đang quản lý, sử dụng.

Sau khi đổi ruộng với vợ chồng các cụ Đông, Hòa và bà Vinh vào năm 2003. Đến năm 2005, ông B và bà L đã lấy thửa ruộng 2/10, tờ bản đồ số 5 diện tích 96m^2 đất ở xứ Đồng Tư Văn Ngoài và thửa ruộng số 21/10 tờ bản đồ số 5 diện tích 288m^2 ở xứ Đồng Tư Văn Ngoài đổi lấy thửa ruộng 1/1 tờ bản đồ số 5 diện tích 324m^2 đất ở xứ Đồng Tư Văn Trong của gia đình ông S. Sau khi đổi ruộng với ông B và bà L, ông S đã quản lý, sử dụng hai thửa ruộng này, sau đó em gái ông S là bà Vũ Thị Khương quản lý, sử dụng. Từ năm 2015, theo chính sách dồn ô đổi thửa, bà Khương mang hai thửa ruộng này đổi cho ông Nguyễn Văn Hưởng sử dụng, còn bà Khương sử dụng ruộng của ông Hưởng.

Tại sổ lưu năm 2003 do ông Vũ Văn Kỷ lập và quản lý thể hiện: Tại trang ghi tên của ông B, tại cột "sứ đồng", dòng thứ hai ghi "TV Ngoài (tức là Tư Văn Ngoài)"; tại cột "diện tích", dòng thứ hai ghi 1.1 (tức là 1 sào 1 bằng 384m^2 đất); tại cột thứ ba ghi "ô S" (tức ông S); tại cột thứ 4 ghi "+ DT cVinh Thủy (A S) và gạch của Vinh Thủy đi". Qua cách ghi chép này của ông Kỷ trong sổ thể hiện phần diện tích đất mà hộ ông B quản lý, sử dụng từ năm 2003 có nguồn gốc 1,1 sào đất ruộng bằng 384m^2 đất ruộng có nguồn gốc từ nH Vinh Thủy đổi cho nH ông B và từ nH ông B đã đổi cho nH ông S diện tích 384m^2 đất ruộng. Tại cột

"sứ đồng" ghi "TV Trong" (tức xứ đồng Tư Văn Trong); tại cột "diện tích" ghi "0,12"; tại cột thứ 4 ghi "A S" nghĩa là thể hiện diện tích 12 thước đất ruộng (bằng 288m^2 đất ruộng) ở sứ đồng Tư Văn Trong của ông S đổi cho ông B. Tại trang ghi tên của ông S, tại cột "sứ đồng", dòng thứ hai ghi "TV Trong 2 (tức là Tư Văn Trong lô thứ 2)"; tại cột "diện tích", dòng thứ hai ghi 0.12 gạch đi (tức 12 thước bằng 288m^2 đất ruộng của nH ông S trừ sang nH ông B); tại cột thứ tư ghi "ô B mùa 2005" (tức là đổi cho ông B vào vụ mùa năm 2005). Tại cột "sứ đồng" ghi "TV Ngoài" (tức xứ đồng Tư Văn Ngoài); tại cột "diện tích" ghi "1.1"; tại cột thứ 4 ghi "DT Ô B mùa 2005" nghĩa là thể hiện diện tích 1,1 sào bằng 384m^2 đất ruộng của ông B đổi cho ông S vào mùa 2005. Qua cách ghi chép của ông Kỷ trong sổ trên thể hiện ông S có 12 thước ruộng bằng 288m^2 đất ruộng tại xứ đồng Tư Văn Trong đổi cho ông B 1,1 sào ruộng bằng 384m^2 đất ruộng tại xứ đồng Tư Văn Ngoài của ông B vào vụ mùa năm 2005. Nguồn gốc 1,1 sào ruộng của ông B là do ông B đổi diện tích đất của ông B cho nH bà Vinh.

Tại sổ lưu năm 2015 do ông Vũ Đức Nghị lập thể hiện: Trước khi dồn ô đổi thửa, bà Khương là chủ của thửa ruộng có diện tích 1,1 sào bằng 384m^2đất ruộng ở xứ đồng lô 1 Tư Văn Ngoài còn ông Hưởng là chủ của thửa ruộng có diện tích 1 sào bằng 360m^2 đất ruộng ở xứ đồng lô 4 Tư Văn Ngoài. Năm 2015 dồn ô đổi thửa, bà Khương và ông Hưởng đã có việc đổi đất cho nhau và thực hiện việc dồn thửa. Bà Khương được dồn cùng với một thửa ruộng khác của bà Khương thuộc xứ đồng lô 4 Tư Văn Ngoài có diện tích 14,5 thước (bằng 348m^2) tHnh một thửa ruộng có diện tích 1 sào 14,5 thước (bằng 708m^2) của bà Khương, còn ông Hưởng dồn thửa cùng với một thửa ruộng khác của ông Hưởng thuộc xứ đồng lô 1 Tư Văn Ngoài là 0 sào 11 thước bằng 264m^2 tHnh một thửa ruộng có diện tích 1 sào 12 thước bằng 648m^2 của ông Hưởng. Ông Hưởng là người trực tiếp quản lý, sử dụng thửa ruộng có diện tích 1,1 sào bằng 384m^2 đất ruộng ở xứ đồng lô 1 Tư Văn Ngoài từ năm 2016 đến nay.

Ngoài hai quyển sổ trên thể hiện việc các hộ dân trong xóm 3 thôn Nhũ Tỉnh cũng như của các hộ dân trong xã Quang Khải về việc các hộ đổi đất cho nhau và việc các hộ được quản lý, sử dụng đất sau khi dồn ô đổi thửa thì chỉ được lưu duy nhất trong hai sổ này mà không được lưu trữ tại UBND xã Quang Khải hay bất cứ cơ quan NH nước nào khác. Do vậy, hai sổ này là căn cứ duy nhất để chứng minh các hộ gia đình ở xóm 3 đã đổi đất cho nhau từ năm 2003 và thể hiện việc các hộ ở xóm 3 sử dụng ruộng sau khi dồn ô đổi thửa năm 2015.

Năm 2005, gia đình ông S và bà P thực hiện dự án thêu ren xuất khẩu tại thôn Nhũ Tỉnh, xã Quang Khải, huyện Tứ Kỳ tại sứ đồng Tư Văn Trong trên các thửa đất của gia đình ông Vũ Văn Khước và bà Nguyễn Thị Liên; gia đình ông Vũ Văn Dụng và bà Nguyễn Thị Vụ; gia đình ông Vũ Văn Minh và bà Lê Thị

Liên, cụ Vũ Thị A. Gia đình ông S đã sử dụng ruộng của 03 gia đình này để có đất làm xưởng thêu ren xuất khẩu. Gia đình ông S đã dùng đất của em gái ông S là bà Vũ Thị Phương để đổi đất cho gia đình ông Vũ Văn Dụng là đất ở khu vực Lỗ Ao. Ông S đã dùng thửa đất đổi cho gia đình ông B *(có nguồn gốc của nH ông Đông và bà Hòa, bà Vinh)* để đổi cho bà Phương sử dụng. Bà Phương sử dụng được một thời gian thì cho bà Vũ Thị Khương sử dụng.

Kết quả thẩm định thể hiện: Đối với thửa đất số 1/1 tờ bản đồ số 5, diện tích 324m^2 ở xứ đồng Tư Văn Trong thôn Nhũ Tỉnh, diện tích theo hiện trạng là 303m^2. Trên đất có 01 đoạn đường bê tông diện tích 13,4m^2; 01 đoạn tường xây bằng tường babanh bo vỉa bờ ao có chiều dài là 1,49 + 25,51 + 0,65 = 27,65m, cao 40cm, phía dưới có 29 tấm kè ao bằng bê tông; 29 chậu cảnh dùng làm bờ kè ao, mỗi chậu cảnh có kích thước chiều dài 1,2m và chiều rộng 0,8m; 01 tường ranh giới giáp phía ruộng nH bà Vũ Thị Phượng được rào bằng tấm bờrôximăng có chiều dài là 28,48m; cao 1,5m; 01 đoạn tường rào được làm bằng tấm bờ proximăng giáp đường nội đồng có chiều dài 9,5m; cao 1,5m; 20 cột bê tông dài 2,7m là cột đỡ tường rào; 06 cây bưởi; 04 cây hồng *(01 cây đã chết);* 04 cây mít; 03 cây na; 01 cây trứng gà. Phần công sức mà ông B và bà L sau khi sử dụng ruộng đã tôn tạo, vượt lập đổ cát có độ dày 50cm.

Thửa ruộng có diện tích 1 sào 1 thước = 384m^2 đất ruộng ở sứ đồng lô 1 Tư Văn Ngoài được dồn cùng một thửa ruộng khác có diện tích 0 sào 11 thước = 264m^2 tHnh một thửa ruộng có diện tích 1 sào 12 thước = 648m^2 thuộc xứ đồng lô 1 Tư Văn Ngoài.

Thửa ruộng có diện tích 1 sào = 360m^2 đất ruộng ở xứ đồng lô 4 Tư Văn Ngoài được dồn cùng thửa ruộng khác thuộc xứ đồng lô 4 Tư Văn Ngoài có diện tích 14,5 thước = 348m^2 tHnh một thửa ruộng có diện tích 1 sào 14,5 thước = 708m^2 thuộc xứ đồng lô 4 Tư Văn Ngoài.

Kết quả định giá tài sản thể hiện: Giá trị tài sản, vật kiến trúc xây dựng trên đất tại thửa đất số 1/1 tờ bản đồ số 5 ở xứ đồng Tư Văn Trong: 01 đoạn đường bê tông diện tích 13,4m^2 trị giá: 1.152.000 đồng; 01 đoạn tường xây bằng tường babanh bo vỉa bờ ao có chiều dài là 1,49 + 25,51 + 0,65 = 27,65m, cao 40cm, phía dưới có 29 tấm kè ao bằng bê tông trị giá 1.166.000 đồng; 29 chậu cảnh dùng làm bờ kè ao, mỗi chậu cảnh có kích thước chiều dài 1,2m và chiều rộng 0,8m trị giá 2.394.000 đồng; 01 tường ranh giới giáp phía ruộng nH bà Vũ Thị Phượng được rào bằng tấm bờrôximăng có chiều dài là 28,48m; cao 1,5m trị giá 573.000 đồng; 01 đoạn tường rào được làm bằng tấm bờrôximăng giáp đường nội đồng có chiều dài 9,5m; cao 1,5m trị giá 191.000 đồng; 20 cột bê tông dài 2,7m là cột đỡ tường rào trị giá 655.000 đồng. Giá trị một m^2 đất trồng cây Hng năm là 80.000 đồng/m^2. Giá trị một m^2 ao là 75.000 đồng/m^2. Công san lấp vượt lập 150.000đ/m^3 x 286,8m^{2}đất = 43.020.000 đồng; 06 cây bưởi trị giá 4.500.000 đồng; 03 cây hồng *(01 cây đã chết)* trị giá 390.000 đồng; 04 cây mít trị giá

2.200.000 đồng; 03 cây na trị giá 630.000 đồng; 01 cây trứng gà trị giá 290.000 đồng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2024/DS- ST ngày 05/8/2024, Tòa án nhân dân huyện Tứ Kỳ, đã xử:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu hộ ông B phải di dời cây cối, tài sản trên đất để trả lại thửa đất số 1/1 tờ bản đồ số 5 tại xứ đồng Tư Văn Trong, thôn Nhũ Tỉnh, xã Quang Khải hoặc phải trả trị giá thửa đất với số tiền là 180.000.000 đồng cho hộ ông S.

- Công nhận giao dịch đổi đất giữa nguyên đơn và bị đơn về việc chuyển đổi thửa đất số 1/1 tờ bản đồ số 5, tại xứ đồng Tư Văn Trong, thôn Nhũ Tỉnh, xã Quang Khải với diện tích 384m^2 đất ở sứ đồng lô 1 Tư Văn Ngoài, thôn Nhũ Tỉnh, xã Quang Khải cho nhau vào tháng 9 năm 2005.

- Giao cho hộ ông B, bà L được quyền sử dụng thửa đất số 1/1 tờ bản đồ số 5, tại xứ đồng Tư Văn Trong, thôn Nhũ Tỉnh, xã Quang Khải *(có sơ đồ kèm theo).*

- Xác định diện tích 349,3m^2 đất ở xứ đồng lô 4 Tư Văn Ngoài, thôn Nhũ Tỉnh, xã Quang Khải là của hộ ông S, bà P *(Diện tích đất này do bà Khương đang quản lý, sử dụng, có sơ đồ kèm theo).*

Ngoài ra án còn tuyên về tiền án phí, chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm: Ông S, bà P; các chị D, N và anh H có đơn kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đứng về phía bị đơn phải trả lại cho gia đình nguyên đơn thửa đất số 1/1 tờ bản đồ số 5, ở sứ đồng Tư Văn Trong, thôn Nhũ Tỉnh, xã Quang Khải và phải di dời cây cối, tài sản trên đất.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông S trình bày quan điểm giữ nguyên kháng cáo, không nhất trí bản án sơ thẩm.

Ông S và người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho ông S trình bày quan điểm và đưa ra những lý lẽ căn cứ đề nghị HĐXX sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc hộ gia đình ông S trả lại thửa đất số 1/1 tờ bản đồ số 5, ở xứ đồng Tư Văn Trong, thôn Nhũ Tỉnh, xã Quang Khải và phải di dời cây cối, tài sản trên đất. Tuyên bố hợp đồng chuyển đổi đất 03 giữa hai bên vào tháng 9/2005 vô hiệu.

Chị H nhất trí với bản án sơ thẩm, đề nghị HĐXX tiến Hnh xét xử vụ án theo quy định của pháp luật.

Đại diện VKSND tỉnh Hải Dương phát biểu quan điểm: Về việc tuân theo pháp luật từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử vụ án, Thẩm phán, Thư ký phiên tòa chấp Hnh đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về việc nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chấp Hnh theo giấy triệu tập của Tòa án. Về đường lối giải quyết vụ án: Đối với nội D kháng cáo của bên nguyên đơn là không có căn cứ chấp nhận, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm; Về án phí: Đương sự phải chịu án dân sự phúc thẩm theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng:

[1.1] Kháng cáo của ông S, bà P; các chị D, N và anh H được làm trong thời hạn, đã nộp tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm (ông S, bà P thuộc diện được miễn nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm) nên kháng cáo hợp lệ, được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Việc người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt nH đã được triệu tập hợp lệ lần thứ 2 và tại phiên tòa các đương sự có mặt không có ý kiến gì về việc vắng mặt này của những người này nên HĐXX tiến Hnh xét xử vụ án theo thủ tục chung.

[2] Về nội D kháng cáo của nguyên đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bên nguyên đơn, đề nghị cấp phúc thẩm xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông S, bà P buộc gia đình bị đơn phải trả lại bên nguyên đơn thửa đất số 1/1 tờ bản đồ số 5, ở xứ đồng Tư Văn Trong, thôn Nhũ Tỉnh, xã Quang Khải, huyện Tứ Kỳ và phải di dời cây cối, tài sản trên đất, với những lý lẽ căn cứ trình bày tại đơn kháng cáo và việc ông S trình bày tại phiên tòa phúc thẩm, HĐXX thấy rằng:

[2.1] Căn cứ báo cáo và xác thực của đại diện UBND xã Quang Khải, đại diện thôn Nhũ Tỉnh, hồ sơ và sổ sách địa chính hiện địa phương và thôn Nhũ Tỉnh đang quản lý, các GCNQSD đất 03 do Ủy ban nhân dân huyện Tứ Kỳ cấp cho các đương sự năm 1998 và các ý kiến trình bày của các đương sự, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, người làm chứng trong vụ án, HĐXX thấy có đủ căn cứ xác định: Thửa đất 1/1 tờ bản đồ số 5 diện tích 324m^2 ở xứ đồng Tư Văn Trong thuộc quyền sử dụng hợp pháp của hộ gia đình nguyên đơn (ông S, bà P) được NH nước chia theo tiêu chuẩn năm 1993, diện tích đất này từ tháng 9 năm 2005 đến nay hộ gia đình ông B đang quản lý, sử dụng. Thửa đất 311, tờ

bản đồ số 5 diện tích 564 m^2 ở xứ Đồng Mạc thuộc quyền sử dụng hợp pháp của hộ gia đình bị đơn (ông B, bà L) được NH nước chia theo tiêu chuẩn năm 1993, diện tích đất này từ năm 2003 đến nay hộ gia đình cụ Hòa, bà Vinh đang quản lý, sử dụng. Thửa đất số 21/10, tờ bản đồ số 5 diện tích 288m^2 ở xứ đồng Tư Văn Ngoài thuộc quyền sử dụng hợp pháp của hộ gia đình bà Vũ Thị Vinh và thửa đất 2/10 tờ bản đồ số 5 diện tích 96m^2 ở xứ đồng Tư Văn Ngoài thuộc quyền sử dụng hợp pháp của các cụ Hòa, Đông *(tổng diện tích 02 thửa đất là 384m^2 ở xứ đồng lô 1 Tư Văn Ngoài),* hai thửa đất này hiện do gia đình ông Hưởng đang quản lý, sử dụng. Diện tích 349,3m^2 đất ở xứ đồng lô 4 Tư Văn Ngoài thuộc quyền sử dụng hợp pháp của hộ gia đình ông Hưởng, diện tích đất này hiện do bà Vũ Thị Khương đang quản lý, sử dụng.

[2.2] Căn cứ vào lời khai của ông B, bà L, anh P, chị H, ông S, bà P, bà Khương, ông Hưởng, bà Vinh, cụ Hòa cũng như lời khai của những người liên quan, người làm chứng liên quan đến việc đổi đất 03, báo cáo xác thực của đại diện UBND xã Quang Khải, sổ điền ghi chép theo dõi và quản lý đất 03 của thôn Nhũ Tỉnh do ông Vũ Văn Kỷ (nguyên là trưởng xóm 3, thôn Nhũ Tỉnh) cùng các tài liệu được thu thập trong hồ sơ vụ án, HĐXX thấy:

[2.2.1] Năm 2003, gia đình ông B, bà L có việc đổi thửa đất số 311 tờ bản đồ số 5 diện tích 564m^2 đất ở xứ đồng Đồng Mạc lấy hai thửa đất của gia đình các cụ Hòa, Đông *(gồm một thửa ở xứ đồng Bến Đống và thửa 2/10 tờ bản đồ số 5 diện tích 96m^2 ở xứ đồng Tư Văn Ngoài)* và thửa số 21/10 tờ bản đồ số 5 diện tích 288m^2 của hộ gia đình bà Vinh ở xứ đồng Tư Văn Ngoài. Việc đổi đất này của các hộ gia đình ông B, cụ Hòa và bà Vinh đều đã xác thực, hiện các bên không có tranh chấp gì với nhau về quyền sử dụng đất 03 đã đổi cho nhau năm 2003.

[2.2.2] Theo ông B, bà L trình bày sau khi đổi đất cho gia đình cụ Hòa, bà Vinh vào năm 2003, đến tháng 9 năm 2005 gia đình ông B và gia đình ông S đã đổi thửa đất 2/10 và thửa đất 21/10, tổng diện tích 384m^2 ở xứ đồng Tư Văn Ngoài lấy thửa đất 1/1 tờ bản đồ số 5 diện tích 324m^2 *(sau khi thẩm định là 303m^2)* ở xứ đồng Tư Văn Trong của gia đình ông S để hai bên quản lý sử dụng đất. Còn ông S, bà P hiện không thừa nhận có việc đổi đất 03 cho nhau như ông B, bà L trình bày. Tuy nhiên tại đơn trình bày của ông S gửi TAND huyện Tứ Kỳ đề ngày 15/3/2022 và lời khai của ông S ngày 28/12/2023 *(BL: 39 đến 40; 287 đến 290)* thể hiện việc khi ông S thấy gia đình ông B, bà L sử dụng thửa đất 1/1 tờ bản đồ số 5 diện tích 324m^2 ở xứ đồng Tư Văn Trong vào tháng 9/2005, ông S tạm thông cảm và tha thứ cho việc sử dụng ruộng trái phép của gia đình ông B, khi đó em gái của ông S (bà Vũ Thị Phương) đến gặp ông xin ruộng về cấy thêm, chính ông S bảo bà Phương ra nH ông B xem còn ruộng thì bà

Phương lấy cấy tạm vì cũng thời gian đó gia đình ông S đã sử dụng diện tích đất 03 của bà Phương để đổi đất cho gia đình hộ ông Khước, bà Liên để ông S lấy đất sử dụng làm xưởng thêu ren xuất khẩu. Bà Phương sau đó đã lấy đất ruộng của gia đình ông B cấy lúa được một vài vụ thì không cấy lúa nữa vì ruộng của gia đình ông B ở xa và hao nước khi canh tác cấy lúa. Đồng thời theo lời khai ngày 14/12/2023 *(BL: 270 đến 272)* của bà Vũ Thị Khương (em gái của ông B) xác định có việc bà cấy lúa đối với diện tích đất 384 m^2 (là 02 *thửa đất tổng diện tích là 384m^2 ở xứ đồng lô 1 Tư Văn Ngoài có nguồn gốc từ việc đổi đất giữa hộ gia đình ông B, bà L với gia đình cụ Hòa, bà Vinh),* diện tích đất này bà được em gái là bà Vũ Thị Phương cho để bà Khương cấy lúa từ năm 2011. Đến năm 2015, khi thực hiện chủ trương dồi ô đổi thửa của địa phương bà Khương và ông Hưởng đã thống nhất đổi đất 03 cho nhau, diện tích đất này do vợ chồng ông Hưởng đang quản lý sử dụng, còn bà Khương từ năm 2015 đến nay sử dụng quản lý diện tích 349,3m^2 đất ở xứ đồng lô 4 Tư Văn Ngoài thuộc quyền sử dụng hợp pháp của hộ gia đình ông Hưởng, hai bên từ khi đổi đất đến nay vẫn đang quản lý sử dụng đất đổi và không có tranh chấp gì với nhau về quyền lợi sử dụng đất. Theo sổ điền theo dõi, quản lý đất 03 của thôn Nhũ Tỉnh do ông Vũ Văn Kỷ (nguyên là trưởng xóm 3, thôn Nhũ Tỉnh) lập đang được địa phương lưu giữ thể hiện có việc hộ gia đình ông S và hộ gia đình ông B đổi đất 03 cho nhau vào năm 2005. Quan điểm của đại diện UBND xã Quang Khải và đại diện thôn Nhũ Tỉnh (ông Vũ Đức Nghị), tại các *BL: 213 đến 217, 218 đến 225, 463)* đều xác định có việc hộ gia đình ông B và hộ gia đình ông S có việc đổi đất 03 đổi vào vụ mùa năm 2005 đối với các thửa đất như các bên trình bày ở trên.

[2.2.3] Hiện gia đình cụ Hòa, bà Vinh với gia đình ông B, bà L không có tranh chấp gì với nhau về việc đổi đất 03 vào năm 2003 và gia đình bà Khương với gia đình ông Hưởng không có tranh chấp gì với nhau về việc đổi đất 03 năm 2015 như đã nêu tại mục [2.2.1].

[2.3] Việc đổi đất giữa gia đình ông S với gia đình ông B như đã nêu và phân tích tại mục [2.2]. HĐXX thấy, mặc dù việc đổi đất giữa hai bên năm 2005 không được lập tHnh văn bản, các bên không đến Cơ quan NH nước có thẩm quyền để làm thủ tục chuyển đổi đất cho nhau nH được ông Kỷ ghi vào sổ lưu trữ (sổ điền) của Thôn Nhũ Tỉnh. Các hộ gia đình trong thực tế đã sử dụng đất của nhau ổn định từ tháng 9 năm 2005 đến năm 2021 mới xảy ra tranh chấp. Tại phiên tòa, chính ông S xác thực năm 2021 do có người đặt vấn đề muốn mua thửa đất 1/1 nên ông mới có ý định đòi ông B trả lại đất để ông S bán đất. Việc đổi đất thể hiện đúng ý chí và tự nguyện của các bên, trong thực tế hai bên đã giao đất cho nhau và sử dụng đất đổi ổn định, đã cải tạo đất, trồng trọt cây cối, xây dựng công trình trên đất của nhau từ những năm 2005 đến năm 2021, không ai có ý kiến tranh chấp khiếu nại gì về việc đã đổi đất và quan điểm của đại diện

địa phương việc đổi đất 03 của các đương sự trong vụ án này phù hợp với thực tiễn việc các hộ dân đổi đất 03 cho nhau thời kỳ 2003 đến 2005, việc đổi đất được ghi chép vào sổ điền của thôn Nhũ Tỉnh là phù hợp với tình hình thực tế quản lý đất cấy lúa của địa phương khi đó. HĐXX thấy rằng việc đổi đất 03 giữa gia đình ông B và gia đình ông S năm 2005 như nêu ở trên là phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương và có căn cứ theo quy định của pháp luật. Do vậy, việc đổi đất 03 giữa hộ gia đình ông S và hộ gia đình ông B vào thời gian tháng 9/2005 như đã nêu ở trên là hợp pháp, được công nhận là có căn cứ theo quy định của pháp luật nên không có căn cứ chấp nhận đề nghị của ông S về việc tuyên bố hợp đồng đổi đất 03 giữa hai bên vào tháng 9/2005 vô hiệu.

[2.4] Đối với việc ông S trình bày, trường hợp đủ căn cứ xác định có việc đổi đất giữa gia đình ông với hộ gia đình ông B và thửa đất ông đã đổi hiện do bà Khương đang quản lý, sử dụng thì ông không yêu cầu Tòa án buộc bà Khương phải trả lại diện tích 349,3m^2 đất này. HĐXX thấy đây là quyền tự định đoạt của hộ gia đình ông S nên không đặt ra việc xem xét, giải quyết trong vụ án này. Sau này, nếu hai bên không tự thỏa thuận giải quyết được với nhau và có tranh chấp về việc sử dụng đất thì có quyền khởi kiện bằng vụ án dân sự khác theo quy định của pháp luật.

[2.5] Nguyên đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bên nguyên đơn kháng cáo không nhất trí với bản án sơ thẩm nH tại cấp phúc thẩm không xuất trình thêm được tài liệu, chứng cứ nào mới để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo là có căn cứ theo quy định của pháp luật.

[2.6] Từ phân tích, nhận định trên, HĐXX thấy không có căn cứ để chấp nhận nội D kháng cáo của nguyên đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bên nguyên đơn, cần giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

[3] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, cấp phúc thẩm không xem xét và đã có hiệu lực kể từ khi hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[4] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên người kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định, nH do ông S, bà P được xác định là người cao tuổi nên được miễn tiền án phí phúc thẩm dân sự theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc

hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của ông S, bà P; các chị D, N và anh H.

2. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 14/2024/DS- ST ngày 05/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện Tứ Kỳ, tỉnh Hải Dương.

3. Về án phí: Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho ông Vũ Xuân S và bà Vũ Thị P. Các chị Vũ Thùy D, Vũ Thị Bích N và anh Vũ Cảnh H mỗi người phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), nH được đối trừ số tiền mỗi người đều đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tại Chi cục Thi Hnh án dân sự huyện Tứ Kỳ *(qua các biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0005634, 0005635, 0005636 cùng ngày 15/8/2024 của Chi cục Thi Hnh án dân sự huyện Tứ Kỳ)*; Các chị Vũ Thùy D, Vũ Thị Bích N và anh Vũ Cảnh H đã nộp xong tiền án phí dân sự phúc thẩm.

4. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, cấp phúc thẩm không xem xét và đã có hiệu lực kể từ khi hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

5. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án phúc thẩm (Ngày 14/4/2025).

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

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà

Phạm Anh Tuyết