

Bản án số: 23/2023/DS-PT.

Ngày: 17/02/2023

V/v: “Tranh chấp Hợp đồng đổi đất”.

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẮC GIANG**

***Thành phần hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:***

***Thẩm phán- chủ tọa phiên tòa:*** Bà Phạm Thị Minh Hiền.

***Các thẩm phán:*** Ông Đặng Văn Quyết;

Ông Nguyễn Việt Hùng.

***Thư ký phiên tòa:*** Trần Thị Ngọc Anh - Cán bộ Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang:*** Ông Nguyễn Đức Sơn – Kiểm sát viên.

Ngày 17/02/2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 173/2022/TLPT- DS ngày 11/11/2022 về việc: “Tranh chấp Hợp đồng đổi đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 59/2022/DS – ST, ngày 29/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện huyện L bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 231/2022/QĐ-PT ngày 30/12/2022 và Quyết định hoãn phiên tòa giữa:

**Nguyên đơn:** Cụ Hoàng Thị B, sinh năm 1928, (vắng mặt).

Địa chỉ: Thôn Q, xã X, huyện L, tỉnh Bắc Giang

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1969, (có mặt)

Địa chỉ: Thôn Q, xã X, huyện L, tỉnh Bắc Giang

**Bị đơn:** Ông Nguyễn Xuân Đ, sinh năm 1960, (có mặt).

Địa chỉ: Thôn Q, xã X, huyện L, tỉnh Bắc Giang

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

1. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1969, con cụ B, cụ T1, (có mặt);
2. Bà Nguyễn Thị Th, sinh năm 1953, con cụ B, cụ T1, (vắng mặt);  
Cùng địa chỉ: Thôn Q, xã X, huyện L, tỉnh Bắc Giang.
3. Bà Nguyễn Thị V, sinh năm 1956, con cụ B, cụ T1, (vắng mặt);  
Địa chỉ: Thôn N, xã X, huyện L, tỉnh Bắc Giang
4. Bà Nguyễn Thị L1, sinh năm 1959, con cụ B, cụ T1, (vắng mặt);  
Địa chỉ: Thôn Chính Th, xã L, huyện L, tỉnh Bắc Giang.
5. Bà Nguyễn Thị Thúy H1, sinh năm 1961, con cụ B, cụ T1, (vắng mặt);  
Địa chỉ: Số nhà 27, đường Trần C, thị trấn V, huyện L, tỉnh Bắc Giang
6. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1963, con cụ B, cụ T1, (vắng mặt);  
Địa chỉ: Thôn N, xã X, huyện L, tỉnh Bắc Giang
7. Bà Nguyễn Thị Tuyết Nh, sinh năm 1967, con cụ B, cụ T1, (vắng mặt);  
Địa chỉ: Số nhà 126, đường Nguyễn Trãi, thị trấn Vôi, huyện L, tỉnh Bắc Giang.
8. Bà Nguyễn Thị Ng, sinh năm 1970, con cụ B, cụ T1, (vắng mặt);  
Địa chỉ: Thôn Ch, xã T, huyện L, tỉnh Bắc Giang.
9. Bà Nguyễn Thị Mỹ H2, sinh năm 1974, con cụ B, cụ T1, (vắng mặt);  
Địa chỉ: Tổ dân phố 7, thị trấn Buôn Tráp, huyện Krông Ana, tỉnh Đắk Lắk.
10. Bà Nguyễn Thị L2, sinh năm 1976, con cụ B, cụ T1, (vắng mặt);  
Địa chỉ: Thôn Ch, xã Ph, huyện L, tỉnh Bắc Giang.
11. Chị Khứu Thị L3, sinh năm 1984, vợ thứ hai của ông T, (có mặt);  
Địa chỉ: Thôn Q, xã X, huyện L, tỉnh Bắc Giang.
12. Bà Nguyễn Thị H3, sinh năm 1962, vợ ông Đ, (có mặt);
13. Chị Nguyễn Thị H4, sinh năm 1985, con ông Đ, (vắng mặt);
14. Anh Nguyễn Xuân X, sinh năm 1988, con ông Đ, (vắng mặt);  
Cùng địa chỉ: Thôn Q, xã X, huyện L, tỉnh Bắc Giang.
15. Chi cục Thi hành án dân sự huyện L do bà Nguyễn Thị H5- Phó chi cục trưởng là người đại diện theo ủy quyền, (vắng mặt);  
Địa chỉ: Thị trấn V, huyện L, tỉnh Bắc Giang.
16. Ủy ban nhân dân xã X, huyện L, tỉnh Bắc Giang  
Do ông Nguyễn Trọng L4- Phó chủ tịch UBND xã đại diện theo ủy quyền, (vắng mặt);  
Địa chỉ: Xã X, huyện L, tỉnh Bắc Giang.

17. Chị Nguyễn Thị Thu H6, sinh năm 1991, con của ông T và bà H6 (đã ly hôn ông T), (vắng mặt);

Địa chỉ: Thôn Q, xã X, huyện L, tỉnh Bắc Giang

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Th, bà Nguyễn Thị V, bà Nguyễn Thị L1, bà Nguyễn Thị Thúy H1, bà Nguyễn Thị Ng, bà Nguyễn Thị Tuyết Nh, bà Nguyễn Thị Ng, bà Nguyễn Thị L2, chị Khứu Thị L3: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1969, (có mặt).

Địa chỉ: Thôn Q, xã X, huyện L, tỉnh Bắc Giang.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**Nguyên đơn là cụ Hoàng Thị B do ông Nguyễn Văn T là con trai của cụ B là người đại diện theo ủy quyền đã trình bày:** Gia đình ông có thửa đất số 620, tờ bản đồ số 10, có diện tích 2022m<sup>2</sup> tại thôn Q, xã X, huyện L, tỉnh Bắc Giang. Trong đó có 360m<sup>2</sup> là đất ở và 1662m<sup>2</sup> là đất vườn. Ngày 20/4/1994, UBND huyện L đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (QSDĐ) số 22/32/QSDĐ/15 mang tên hộ cụ Nguyễn Văn T1 là bố của ông (cụ T1 đã chết).

Đất có nguồn gốc là do gia đình ông nhận chuyển nhượng của gia đình ông Hinh từ khoảng năm 1963. Bố mẹ ông đã làm nhà và sinh sống trên diện tích đất này từ đó đến nay. Tiếp giáp với đất của ông có một phần đất vườn có diện tích 85m<sup>2</sup> của gia đình ông Đ. Tiếp giáp với đất của ông và đất vườn 85m<sup>2</sup> của ông Đ là con đường hình vòng cung đi vào các hộ gia đình nằm ở phía Nam của thửa đất gồm có hộ gia đình ông Nguyễn Hữu Ch và hộ gia đình bà Nguyễn Thị M. Đối xứng với đất vườn 85m<sup>2</sup> của gia đình ông Đ và đất ở của gia đình ông qua lối đi hình vòng cung là đất ở của gia đình ông Đ. Lối đi hình vòng cung này tiếp giáp có một phần đất của gia đình ông Đ và tiếp giáp với đất của gia đình ông. Trong đó thửa đất của gia đình ông Đ gồm 2 phần nằm đối xứng đối với lối đi. Vì đường đi từ phía Bắc đến thửa đất của gia đình hộ ông Ch và hộ gia đình bà M ở phía Nam là hình vòng cung khó đi nên ngày 10/11/1991, bốn gia đình gồm hộ gia đình ông, hộ gia đình ông Nguyễn Xuân Đ, hộ gia đình bà Nguyễn Thị M và hộ gia đình ông Nguyễn Quang Ch (Nguyễn Hữu Ch) thỏa thuận tự nguyện lập “Giấy trao đổi đất” có mục đích ông và ông Đ đổi một phần đất cho nhau để nắn đường đi chung cho thẳng.

Theo “Giấy trao đổi đất” gia đình ông đổi 85m<sup>2</sup> đất cho gia đình ông cho ông Đ để lấy 85m<sup>2</sup> đất vườn nằm tại thửa đất số 619 tờ bản đồ số 10 của gia đình

ông Đ. Sau khi đổi đất thì đất mỗi gia đình sẽ bỏ ra một phần đất đổi của gia đình mình để làm đường đi vào nhà ông Ch, và nhà bà M cho thẳng, không còn hình vòng cung nữa. Việc đổi đất của các bên chỉ lập thành văn bản ghi ngày 10/11/1991, văn bản được 04 đại diện của 4 hộ gia đình ký tên. Các bên không làm thủ tục công chứng, chứng thực và đăng ký tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đối với việc đổi đất. Trong “Giấy trao đổi đất” đã không ghi cụ thể diện tích đất đổi và các cạnh tiếp giáp của phần đất đổi, nhưng gia đình ông và gia đình ông Đ đã thỏa thuận miệng với nhau cụ thể là:

Gia đình ông nhận 85m<sup>2</sup> đất vườn của gia đình ông Đ có cạnh phía Đông dài khoảng 12m giáp nhà cụ Hoàng Thị B; cạnh phía Tây dài khoảng 12,5m giáp đường đi và giáp với đất của hộ gia đình ông Ch, bà M; cạnh phía Nam dài khoảng 8m giáp nhà cụ Hoàng Thị B; cạnh phía Bắc dài khoảng 6m giáp đường đi liên thôn.

Gia đình ông Đ nhận phần đất có diện tích đất vườn khoảng 85m<sup>2</sup> (đo thực tế là 70m<sup>2</sup>) của gia đình ông. Đất có cạnh phía Đông dài khoảng 16m giáp nhà cụ Hoàng Thị B; cạnh phía Tây dài khoảng 16m giáp đường đi vào nhà ông Ch và nhà bà M; cạnh phía Nam dài khoảng 9m giáp nhà ông Ch; phía Bắc dài khoảng 8m giáp phần đất đổi cho ông Đ. Sau khi đổi đất thì các gia đình chưa mở lối đi mới ngay mà vẫn để như hiện trạng. Năm 1992, UBND xã tiến hành đo đạc lập bản đồ địa chính để cấp Giấy chứng nhận QSDĐ, khi đo đạc UBND xã đã không biết việc cả 4 gia đình đã đổi đất cho nhau để nắn đường đi cho thẳng, nên UBND xã đã đo đất theo hiện trạng sử dụng của các hộ gia đình. Phần đất vườn có diện tích 85m<sup>2</sup> tại thửa đất số 619, tờ bản đồ số 10 của gia đình ông Đ mà ông Đ đã đổi cho gia đình ông, (gia đình ông đã sử dụng từ khi đổi đất là năm 1991) nhưng nay lại bị UBND huyện L đo vẽ vào Giấy chứng nhận QSDĐ của hộ gia đình cụ Giáp Thị H8, (mẹ của ông Đ) được cấp năm 1994. Còn phần diện tích đất của gia đình ông mà ông đã đổi cho gia đình ông Đ thì vẫn nằm trong Giấy chứng nhận QSDĐ mang tên hộ cụ Nguyễn Văn T1 (chồng cụ B) do UBND huyện L cấp năm 1994. Sau khi UBND xã đo đạc đất, khoảng cuối năm 1992 bốn hộ gia đình mới tiến hành nhận đất đổi và mở đường đi mới đi vào hộ gia đình ông Ch và hộ gia đình bà M như hiện nay.

Sau khi đổi đất, năm 1995, gia đình ông đã xây dựng tường bao quanh khu đất (bao cả phần đất 85m<sup>2</sup> của gia đình ông Đ đã đổi cho gia đình ông). Ông đã trồng cây trên phần diện tích đất đổi này. Gia đình ông đã quản lý, sử dụng toàn bộ thửa đất từ đó đến nay. Do ông Đ nợ tiền của ông Hoàng Văn M1, ông M1 đã khởi kiện

đến Tòa án. Tại bản án của Tòa án đã xét xử buộc ông Đ phải trả tiền cho ông M1. Sau đó Chi cục Thi hành án dân sự huyện L có Quyết định cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 01/QĐ- CCTHADS, ngày 03/10/2019 có nội dung: Kê biên phần đất vườn có diện tích 85m<sup>2</sup>, tại thửa đất số 619, tờ bản đồ số 10 ở thôn Q, xã X, huyện L, tỉnh Bắc Giang. Do phần đất này có Giấy chứng nhận QSDĐ mang tên ông Đ. Khi đó gia đình ông mới biết là phần diện tích đất đồi này vẫn nằm trong Giấy chứng nhận QSDĐ của gia đình ông Đ.

Nay, ông đề nghị Tòa án công nhận Hợp đồng đổi đất (Giấy trao đổi đất) ghingày 10/11/1991; công nhận việc sử dụng đất theo hiện trạng mà hai bên gia đình đang sử dụng đất ổn định từ năm 1991 đến nay, theo kết quả thẩm định tại chỗ mà Hội đồng thẩm định đã đo vẽ ngày 16/8/2022;

Trong 85m<sup>2</sup> ông Đ đổi cho ông thì gia đình ông sử dụng 52,1m<sup>2</sup> đất; 28,5m<sup>2</sup> ông bỏ ra làm đường đi mới; 6,4m<sup>2</sup> đất nằm giáp đường đi cũ vẫn do ông Đ quản lý, sử dụng. Trong phần đất ông trả cho gia đình ông Đ có diện tích thực tế là 70m<sup>2</sup> thì ông Đ bỏ ra 50m<sup>2</sup> để làm đường đi mới còn 20m<sup>2</sup> đất ông Đ sử dụng. Nhưng gia đình ông Đ được hưởng phần diện tích đường đi cũ là 73,9m<sup>2</sup>. Như vậy trừ phần diện tích đất mà gia đình ông Đ bỏ ra làm đường đi là 50m<sup>2</sup> thì gia đình ông Đ vẫn được thêm  $20m^2 + 73,9m^2 = 93,9m^2$  đất.

Nay, cụ B đề nghị công nhận phần diện tích đất vườn đo thực tế là 52,1m<sup>2</sup> đất (hiện đang nằm trong khuôn viên đất gia đình ông, nhưng lại nằm trong Giấy chứng nhận QSDĐ của cụ H nay là ông Đ đứng tên) thuộc quyền quản lý, sử dụng của gia đình ông, để gia đình ông được làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận đối với phần diện tích đất này. Đối với các tài sản, công trình cây cối lâm lộc có trên phần diện tích đất này do gia đình ông đã trồng và xây dựng thì ông đề nghị được tiếp tục sở hữu, quản lý và sử dụng.

Đối với phần diện tích 20m<sup>2</sup> đất vườn nằm trong Giấy chứng nhận QSDĐ của hộ cụ Nguyễn Văn T1 (bố ông) hiện nay gia đình ông Đ đang quản lý, sử dụng thì ông đề nghị Tòa án giao cho gia đình ông Đ, để gia đình ông Đ được tiếp tục quản lý, sử dụng, để gia đình ông Đ được làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận đối với phần diện tích đất này.

Ông đề nghị giữ nguyên hiện trạng đường đi vào hộ gia đình bà M và hộ gia đình ông Ch sau khi các bên đổi đất như hiện nay.

Đối với phần diện tích 26,5m<sup>2</sup> nằm trong Giấy chứng nhận QSDĐ của ông Nguyễn Xuân Đ (nhưng ông Đ đã đổi cho ông) thì gia đình ông đã bỏ ra để làm

đường đi vào nhà ông Ch, nhà bà M thì ông đề nghị tiếp tục để phần diện tích đất này làm đường đi chung.

Phần diện tích 50m<sup>2</sup> nằm trong Giấy chứng nhận QSDĐ của hộ cụ Nguyễn Văn T đã được ông đổi cho gia đình ông Đ, nhưng đã được ông Đ bỏ ra để làm đường đi vào nhà ông Ch, bà M thì ông đề nghị tiếp tục để phần diện tích đất này làm đường đi chung.

Phần diện tích đường đi cũ (có hình vòng cung đi vào hộ gia đình ông Ch, bà M) là 73,9m<sup>2</sup> thì ông đồng ý để cho gia đình ông Đ được tiếp tục quản lý, sử dụng.

Ông không đề nghị gì về phần diện tích đất bị chênh lệch giữa 2 gia đình sau khi đổi đất.

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

**Bà Nguyễn Thị Mỹ H2, bà Nguyễn Thị Thu H6, bà Nguyễn Thị Th, bà Nguyễn Thị V, bà Nguyễn Thị L1, bà Nguyễn Thị Thúy H1, bà Nguyễn Thị Ngân, bà Nguyễn Thị Tuyết Nh, bà Nguyễn Thị Ng, bà Nguyễn Thị L2, chị Khứu Thị L3** (là các chị em và là con của ông Nguyễn Văn T) đều do ông Nguyễn Văn T là người đại diện theo ủy quyền, đều đồng ý với lời trình bày của cụ B và ông T.

**Ông Nguyễn Xuân Đ trình bày:** Gia đình ông có thửa đất số 619, tờ bản đồ số 10, diện tích 85m<sup>2</sup> địa chỉ thôn Q, xã X, huyện L, được UBND huyện L cấp Giấy chứng nhận QSDĐ số H 496943 ngày 20/4/1994 mang tên cụ Giáp Thị H8 là mẹ đẻ ông. Năm 2006, cụ H8 chết. Sau khi cụ H8 chết, ông được thừa kế thửa đất này. Ngày 25/5/2011, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện L chỉnh lý trang 4 của Giấy chứng nhận QSDĐ mang tên ông. Đất có nguồn gốc của Hợp tác xã và thuộc quyền sở hữu của gia đình ông từ khoảng năm 1972. Giữa thửa đất của hộ gia đình ông và thửa đất của hộ gia đình ông T có con đường hình vòng cung đi vào gia đình ông Ch và gia đình bà M ở phía Nam. Ngày 10/11/1991, hộ gia đình ông và hộ gia đình ông T, hộ gia đình bà M và hộ gia đình ông Ch đã tự nguyện thỏa thuận lập Giấy trao đổi đất để nắn đường đi cho thẳng. Việc đổi đất chỉ lập giấy tờ viết tay, cả 4 người cùng ký vào văn bản, không làm thủ tục công chứng, chứng thực và không đăng ký tại Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Sau khi trao đổi đất, các hộ gia đình vẫn sử dụng phần diện tích đất đổi ổn định từ năm 1991 đến nay không có tranh chấp gì. Sau khi đổi đất các bên chưa mở đường đi mới ngay mà vẫn sử dụng phần đất của hộ gia đình mình. Năm 1992 khi UBND xã đặc bản đồ địa chính để cấp Giấy chứng nhận QSDĐ cho các hộ gia đình. UBND xã sử dụng đất của các hộ gia đình. Từ đó UBND huyện L đã cấp Giấy chứng nhận

QSDĐ theo hiện trạng sử dụng đất của các hộ gia đình. Khoảng cuối năm 1992, các gia đình mới thực hiện việc đổi đất và nắn đường đi mới vào hộ gia đình bà M và hộ gia đình ông Ch. Năm 1996, gia đình ông xây dựng tường bao quanh đất. Năm 1998, gia đình ông xây dựng nhà 02 tầng kiên cố như hiện nay. Toàn bộ phần diện tích đường đi cũ (hình vòng cung) có diện tích 73,9m<sup>2</sup> thì được gia đình ông đã quản lý, sử dụng. Khi xây dựng tường bao, làm nhà ở, mẹ ông là cụ H8 vẫn còn sống và không có ý kiến gì. Hiện nay gia đình có ông có 4 thành viên gồm: Ông; bà Nguyễn Thị H3 (là vợ ông), con gái ông là chị Nguyễn Thị H4, sinh năm 1985, con trai ông là anh Nguyễn Xuân X, sinh năm 1988.

Ngày 03/10/2019, Chi cục Thi hành án dân sự huyện L ra Quyết định số 01/QĐ- CCTHADS có nội dung: Cưỡng chế kê biên quyền sử dụng 85m<sup>2</sup> đất vườn tại thửa đất số 619, tờ bản đồ số 10, tại thôn Q, xã X, huyện L, tỉnh Bắc Giang của hộ gia đình ông để đảm bảo thi hành án cho ông Hoàng Văn M1, do gia đình ông nợ tiền ông M1. Từ đó xảy ra tranh chấp giữa cụ B và gia đình ông. Gia đình cụ B, ông T cho rằng phần diện tích đất này của gia đình ông, nhưng gia đình ông đã đổi cho gia đình ông T từ năm 1991 là không đúng. Gia đình ông chỉ đổi một phần đất làm đường đi chung vào hộ ông Ch và hộ bà M. Gia đình ông chưa được nhận phần đất đổi của gia đình cụ B và ông T. Phần diện tích đất đang có tranh chấp hiện nay đang bị Chi cục Thi hành án ra Quyết định cưỡng chế, kê biên vẫn nằm trong Giấy chứng nhận QSDĐ mang tên ông. Gia đình ông vẫn đang quản lý, sử dụng phần diện tích đất đang có tranh chấp này từ trước đến nay. Các cây cối trên đất là do mẹ ông trồng. Nhưng việc mẹ ông trồng cây gì thì ông không biết; tường bao là do mẹ ông xây nhưng xây dựng từ năm nào thì ông không nhớ.

Nay, cụ Bằng cầu công nhận Hợp đồng đổi đất ngày 10/11/1991 giữa hai gia đình có hiệu lực pháp luật thì ông không đồng ý. Hợp đồng đổi đất ngày 10/11/1991 thì các gia đình chỉ đổi đất tại vị trí phần đường đi cũ để lấy đất ở đường đi mới chứ không có việc 2 gia đình đổi đất cho nhau. Ông đề nghị hủy Hợp đồng đổi đất ngày 10/11/1991, yêu cầu gia đình cụ B trả lại phần đất này cho gia đình ông để Chi cục Thi hành án kê biên, phát mại.

**Bà Nguyễn Thị H3 trình bày:** Bà là vợ ông Đ, bà nhất trí với một phần lời khai của ông Nguyễn Xuân Đ đã trình bày. Bà có bổ sung thêm như sau: Từ khi bà về làm dâu, diện tích đất đang có tranh chấp với gia đình cụ B có nguồn gốc là của mẹ chồng là cụ Giáp Thị H8 được Nhà nước giao và cấp Giấy chứng nhận QSDĐ từ năm 1994. Năm 2006, cụ H8 chết, năm 2011 thửa đất của cụ H8 đã được cấp đổi sang tên ông Nguyễn Xuân Đ.

Năm 1991, giữa gia đình cụ Bông T, gia đình ông Ch, gia đình bà M và ông Đ có làm giấy trao đổi đất lập ngày 10/11/1991. Nhưng bà không được biết và bà không được ký vào biên bản này. Khi gia đình cụ B khởi kiện bà mới biết việc đổi đất giữa hai gia đình. Nay, cụ B đề nghị công nhận Hợp đồng (giấy trao đổi đất) ngày 10/11/1991 thì giấy trao đổi đất này chỉ đúng một phần. Gia đình bà chỉ đổi đường đi cũ để lấy đường đi mới như hiện nay. Phần đất đường đi mới trước kia có lũy tre của gia đình bà. Do các gia đình thống nhất đổi đường đi nên gia đình bà được hưởng phần đất là đường đi cũ. Nhưng vợ chồng bà phải bỏ một phần đất ra để làm đường đi mới cho gia đình bà M và gia đình ông Ch. Phần diện tích đất đã làm đường đi là đất lũy tre của gia đình bà không liên quan đến đất của hộ gia đình cụ B, ông T. Gia đình bà đến nay chưa được nhận phần đất đã đổi như cụ B, ông T trình bày.

Bà không đồng ý với sơ đồ đất do Tòa án huyện L tiến hành thẩm định và chồng ghép với sơ đồ cấp Giấy chứng nhận QSDĐ. Việc chồng ghép bản đồ là không đúng với hiện trạng sử dụng đất; không đúng giữa bản đồ cũ và bản đồ mới. Bà không đề nghị thẩm định đo vẽ lại, bà đề nghị Tòa án xác minh theo bản đồ địa chính cũ năm 1972 làm căn cứ để giải quyết vụ án. Bà cũng không đồng ý nộp tiền chi phí thẩm định lại. Cụ B cho rằng gia đình bà đã nhận phần diện tích đất đổi của gia đình cụ B là không đúng. Bà đề nghị giữ nguyên hiện trạng sử dụng đất. Phần đất vườn có diện tích 85m<sup>2</sup> tại thửa 619, tờ bản đồ số 10 ở thôn Q, xã X, huyện L, tỉnh Bắc Giang là đất của gia đình bà, đề nghị phải trả lại cho gia đình bà quản lý, sử dụng.

**Chị Nguyễn Thị H4, anh Nguyễn Xuân X** (là con của ông Đ), đã được Tòa án giao Thông báo thụ lý vụ án và các văn bản tố tụng khác theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, nhưng chị Nguyễn Thị H4, anh Nguyễn Xuân X không đến Tòa án làm việc, từ chối khai báo.

**Chi cục Thi hành án dân sự huyện L** do bà Nguyễn Thị H5 là người đại diện theo ủy quyền đã trình bày: Căn cứ Bản án số 12/2019/DSST, ngày 19/4/2019 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Bắc Giang, Đơn yêu cầu thi hành án của ông Hoàng Văn M1, Chi cục Thi hành án dân sự huyện L tổ chức thi hành Quyết định thi hành án chủ động số 273/QĐ-CCTHADS, ngày 06/8/2019, Quyết định thi hành án theo yêu cầu số 232/QĐ-CCTHADS, ngày 01/7/2019 cho thi hành án đối với ông Nguyễn Xuân Đ, sinh năm 1960, địa chỉ: Thôn Q, xã X, huyện L, tỉnh Bắc Giang. Các khoản phải thi hành án: Án phí 17.800.000đ; số tiền phải trả Hoàng Văn M1 là 350.000.000đ cùng lãi suất đối với số tiền chậm thi hành án.



Hết thời hạn tự nguyện thi hành án, ông Đ không tự nguyện thi hành án. Căn cứ Công văn số 1048/VPĐKĐĐ ngày 30/9/2019 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện L cung cấp thông tin về tài sản của ông Nguyễn Xuân Đ. Căn cứ Luật thi hành án dân sự, Chấp hành viên ra Quyết định số 01/QĐ-CCTHADS ngày 03/10/2019 về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, Thông báo số 1126/TB-THADS ngày 03/10/2019 về việc cưỡng chế thi hành án đối với ông Nguyễn Xuân Đ bằng biện pháp kê biên, xử lý tài sản của người phải thi hành án là thừa đất hiện nay đang có tranh chấp.

Quá trình tổ chức thi hành án, căn cứ Bản án số 08/2019/DSST ngày 22/02/2019 của Tòa án nhân dân huyện L và Quyết định đình chỉ xét xử phúc thẩm số 20/2019/QĐ-PT ngày 14/8/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang, ông Nguyễn Xuân Đ phải thi hành Quyết định thi hành án chủ động số 09/QĐ-CCTHADS ngày 01/10/2019, Quyết định thi hành án theo yêu cầu số 14/QĐ-CCTHADS, ngày 01/10/2019 của Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự huyện L, tỉnh Bắc Giang với các khoản phải thi hành án, tiền án phí là 28.300.000 đồng; tiền trả Hoàng Văn M1 600.000.000 đồng và lãi suất đối với số tiền chậm thi hành án.

Ngày 17/10/2019, Chấp hành viên tổ chức cưỡng chế theo Quyết định số 01/QĐ-CCTHADS ngày 03/10/2019 và Thông báo số 1126/TB-THADS ngày 03/10/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện L.

Tại buổi kê biên gia đình cụ Hoàng Thị B, ông Nguyễn Văn T có ý kiến: Thừa đất số 619, tờ bản đồ số 10, địa chỉ thửa đất tại thôn Q, xã X, huyện L, tỉnh Bắc Giang hiện tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là của ông Nguyễn Xuân Đ, nhưng diện tích đất này thực tế gia đình ông Đ đã đổi đất cho gia đình ông T từ cách đây 30 năm trước. Căn cứ Điều 75 Luật Thi hành án dân sự, Chấp hành viên đã giải thích các quy định có liên quan về việc thi hành án, thông báo cho ông T theo quy định của Luật thi hành án dân sự.

Đến thời điểm hiện nay, theo Quyết định thi hành án theo yêu cầu số 232/QĐ-CCTHADS, ngày 01/7/2019 của Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự huyện L, ông Nguyễn Xuân Đ đã thi hành được số tiền trả ông Hoàng Văn M1 là 168.881.600 đồng, ông Nguyễn Xuân Đ còn phải thi hành án trả ông Hoàng Văn M1 số tiền 181.118.400 đồng và lãi suất của số tiền trên; theo Quyết định thi hành án theo yêu cầu số 14/QĐ-CCTHADS, ngày 01/10/2019 của Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự huyện L, ông Nguyễn Xuân Đ chưa thi hành án.

Hết thời hạn 30 ngày, ông T không khởi kiện tại Tòa án hoặc không đề nghị cơ quan có thẩm quyền giải quyết theo quy định của pháp luật, Chấp hành viên xử lý tài sản để thi hành án. Chấp hành viên đã thẩm định giá tài sản là quyền sử dụng đất thửa đất số 619, tờ bản đồ số 10, diện tích 85m<sup>2</sup> đất vườn, địa chỉ thửa đất tại thôn Q, xã X, huyện L, tỉnh Bắc Giang và các tài sản gắn liền với đất gồm: Một đoạn tường cay bê tông 9,9m<sup>2</sup>; một đoạn tường xây gạch chỉ diện tích 19,87m<sup>2</sup>; một phần bể nước xây gạch chỉ có thể tích 15,62m<sup>3</sup>; 03 (ba) cây xà cừ đường kính gốc 15cm đến 20cm; 01 (một) cây xoài đường kính gốc khoảng 29cm-32cm; 01 (một) cây na nhỏ; 03 (ba) cây nhãn đường kính tán khoảng từ 1m đến 1,5m; 03 (ba) khóm chuối.

Chấp hành viên thực hiện thông báo cho người phải thi hành án, người được thi hành án, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Thông báo số 128/TB-THADS, ngày 16/02/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện L về kết quả thẩm định giá tài sản, Thông báo số 129/TB-THADS, ngày 16/02/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện L về việc thỏa thuận tổ chức thẩm định giá tài sản.

Đương sự không thỏa thuận được về tổ chức bán đấu giá tài sản. Chi cục Thi hành án dân sự huyện L ký Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản với Công ty Đấu giá hợp danh DHL tiến hành bán đấu giá tài sản kê biên của ông Nguyễn Xuân Đ là đất và tài sản gắn liền với đất.

Ngày 21/3/2022, Chi cục Thi hành án dân sự huyện L nhận được Thông báo số 30/2022/TB-TLVA ngày 21/3/2022 của Tòa án nhân dân huyện L về việc thụ lý vụ án. Sau khi nhận được thông báo trên, Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự huyện L ra Quyết định số 09/QĐ-CCTHADS, ngày 21/3/2022 và Quyết định số 10/QĐ-CCTHADS, ngày 21/3/2022 về việc hoãn thi hành án đối với ông Nguyễn Xuân Đ phải trả cho ông Hoàng Văn M1. Chi cục Thi hành án dân sự đã ban hành Công văn số 256/CCTHADS, ngày 21/3/2022 đề nghị Công ty Đấu giá hợp danh DHL dừng bán đấu giá tài sản kê biên của ông Nguyễn Xuân Đ. Công ty Đấu giá hợp danh DHL đã có Thông báo số 032101/TB-DHL, ngày 21/3/2022 về việc dừng đấu giá tài sản nêu trên.

Việc kê biên, xử lý tài sản là quyền sử dụng đất thửa đất số 619, tờ bản đồ số 10, diện tích 85m<sup>2</sup> đất vườn, địa chỉ thôn Q, xã X, huyện L, tỉnh Bắc Giang và các tài sản gắn liền với đất đã phát sinh, các chi phí thẩm định giá, chi phí bán đấu giá đến thời điểm hiện nay, Chi cục Thi hành án dân sự yêu cầu cá nhân nào gây thiệt hại thì phải chịu trách nhiệm thanh toán các chi phí. Nhưng trong vụ án này, Chi

cục Thi hành án dân sự huyện L không đề nghị Tòa án xem xét giải quyết các chi phí này. Chi cục thi hành án dân sự huyện L có đơn xin xét xử vắng mặt.

**Ủy ban nhân dân xã X do ông Nguyễn Trọng L4- Phó chủ tịch UBND xã đại diện theo ủy quyền trình bày:**Căn cứ hồ sơ theo dõi của UBND xã X tại sổ hộ khẩu NK3, tập số 03, tờ 18 giai đoạn theo dõi từ năm 1991-2005 có ghi cụ Giáp Thị H8, sinh năm 1928 là chủ hộ. Ngày 20/4/1994, gia đình cụ Giáp Thị H8 được UBND huyện L cấp Giấy chứng nhận QSDĐ, số Quyết định 23290/QSDĐ/05 tại tờ bản đồ số 10, số thửa 360, diện tích 298m<sup>2</sup> đất ở, tại thửa số 619, diện tích đất vườn là 85m<sup>2</sup>. Ngày 04/11/2006, cụ Giáp Thị H8 chết. Căn cứ giấy khai tử số 30, ngày 06/11/2006 của cụ H8, diện tích đất trên đã được thừa kế cho ông Nguyễn Xuân Đ, sinh năm 1960 từ ngày 25/5/2011.

Theo sổ theo dõi nhân khẩu NK3, tập số 03, tờ 32 giai đoạn theo dõi từ năm 1991-2005 có ghi chủ hộ là cụ Nguyễn Văn T1 vợ là cụ Hoàng Thị B, ông Nguyễn Văn T, (con), bà Nguyễn Thị Mỹ H2, (con), bà Nguyễn Thị L2 (con), bà Giáp Thị Huệ, (con dâu), chị Nguyễn Thị Hương, (cháu).

Tại Giấy chứng nhận QSDĐ do UBND huyện L số 22132/QSDĐ/15, ngày 20/4/1994, cụ Nguyễn Văn T1, thôn Q, xã X, huyện L, tỉnh Bắc Giang được quyền sử dụng thửa đất số tờ bản đồ số 10, thửa số 620, diện tích 360m<sup>2</sup> là đất ở và 1.662m<sup>2</sup> là đất vườn. Ngày 10/11/1991, các gia đình ông Nguyễn Văn T (con **cụ B**) với gia đình ông Nguyễn Xuân Đ, (mẹ là cụ H8) cùng gia đình bà Nguyễn Thị M và gia đình ông Nguyễn Hữu Ch lập Hợp đồng đổi đất cho nhau để nắn đường đi chung cho thẳng vào gia đình ông Ch và gia đình bà M. Diện tích đất của gia đình cụ H8 (do ông Đ là con trai cụ H8 đại diện) thống nhất đổi cho gia đình cụ B (do ông T đại diện) là 85m<sup>2</sup> đất vườn tại thửa đất số 619, tờ bản đồ số 10. Phần đất của gia đình cụ B đổi cho gia đình ông Đ nằm ở phía sau, tiếp giáp với thửa đất số 619, tờ bản đồ số 10, diện tích 85m<sup>2</sup> của gia đình cụ H8, ông Đ. Mục đích đổi đất để nắn đường đi cho thẳng vào gia đình ông Ch, gia đình bà M. Việc bốn hộ gia đình lập Hợp đồng trao đổi đất, không mời chính quyền địa phương chứng kiến, không làm thủ tục công chứng, chứng thực tại UBND xã X. Khi đổi đất xong các hộ gia đình chưa mở đường đi mới ngay mà gia đình ông Ch và gia đình bà M vẫn sử dụng đường đi hình vòng cung cũ.

Năm 1992, UBND xã X tiến hành đo đạc bản đồ địa chính để cấp Giấy chứng nhận QSDĐ cho các hộ gia đình trên địa bàn xã X, khi tiến hành đo đạc bản đồ, UBND xã X đã không biết việc đổi đất giữa các hộ gia đình trên. Căn cứ hiện trạng sử dụng của các gia đình, UBND xã X đặc bản đồ địa chính và thực hiện việc

cấp Giấy chứng nhận QSDĐ theo hiện trạng sử dụng đất. Từ đó dẫn đến phần diện tích 85m<sup>2</sup> của gia đình cụ H8, ông Đ đã thống nhất đổi cho gia đình ông T, cụ Blại nằm trong Giấy chứng nhận QSDĐ mang tên cụ Giáp Thị H8, (hiện nay là ông Nguyễn Xuân Đ đứng tên). Phần diện tích đất mà gia đình cụ B, ông T đã đổi cho gia đình ông Đ lại vẫn nằm trong Giấy chứng nhận QSDĐ mang tên hộ cụ Nguyễn Văn T1.

Theo sơ đồ đo vẽ hiện trạng sử dụng đất do Tòa án đã tiến hành thẩm định đo vẽ ngày 16/8/2022 đã được chồng ghép với bản đồ cấp Giấy chứng nhận QSDĐ tại thửa 619, tờ bản đồ số 10, diện tích 85m<sup>2</sup> (đã được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ mang tên ông Nguyễn Xuân Đ ngày 25/5/2011) có 52,1m<sup>2</sup> đất vườn nằm trong khuôn viên có xây tường bao và đã trồng một số cây lâm lộc trên phần diện tích đất này được gia đình ông T, cụ B đang sử dụng. Trong đó có là 26,5m<sup>2</sup> đất vườn làm đường đi mới hiện nay vào hộ gia đình ông Ch và hộ gia đình bà M; 6,4m<sup>2</sup> đất vườn nằm trong khuôn viên đất nhà ông Đ đang quản lý sử dụng.

Phần diện tích đất của hộ cụ B, ông T đã đổi cho gia đình ông Đ vẫn nằm trong Giấy chứng nhận QSDĐ của hộ gia đình cụ Nguyễn Văn T1, trong đó có 50m<sup>2</sup> đất vườn nằm trong đường đi mới như hiện nay vào gia đình ông Ch, gia đình bà M; 20m<sup>2</sup> đất vườn nằm trong khuôn viên đất của gia đình ông Đ đang quản lý sử dụng. Ngoài ra có phần đường đi cũ có diện tích là 73,9m<sup>2</sup> đất hiện đang nằm trong khuôn viên thực tế sử dụng của gia đình ông Đ.

Nay, gia đình cụ B đề nghị công nhận Giấy trao đổi đất ngày 10/11/1991 giữa bốn hộ gia đình là có hiệu lực pháp luật. Xác định tại thời điểm đổi đất năm 1991, hộ gia đình cụ H8 và ông Đ cùng sinh sống tại thôn Q, xã X, huyện L, tỉnh Bắc Giang ăn ở sinh hoạt cùng nhà, việc đổi đất do hộ gia đình ông Đ là con của cụ H8 và gia đình ông T là con của cụ B, cụ T1, hộ gia đình bà M và hộ gia đình ông Ch là tự nguyện. Các bên sau khi đổi đất đã mở đường đi mới theo Giấy trao đổi đất khoảng từ cuối năm 1992. Việc sử dụng đất ổn định từ đó đến nay, cả bốn hộ gia đình không có tranh chấp đất. UBND xã X đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật. UBND xã X xin vắng mặt khi Tòa án giải quyết vụ án.

Do có nội dung trên, bản án dân sự sơ thẩm số 59/2022/DS-ST, ngày 29/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện huyện L đã áp dụng khoản 9, Điều 26; Điều 34; điểm a, khoản 1, Điều 35; điểm a, c, khoản 1, Điều 39; Điều 147; Điều 157; Điều 165; Điều 227, Điều 228; Điều 271; Điều 272; Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 2, Điều 16 của Luật đất đai năm 1987; Điều 10, Điều 50 của Luật đất đai năm 2003; Điều 95; Điều 100; Điều 166, Điều 203 của Luật đất đai năm

2013; Điều 699; Điều 705 của Bộ luật dân sự năm 1995; khoản 2 Điều 170; Điều 693; Điều 694; Điều 695, Điều 696 của Bộ luật dân sự năm 2005. Án lệ số 15/2017/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao thông qua ngày 14/12/2017 và được công bố theo Quyết định số 299/QĐ-CA ngày 28/12/2017 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao. Điều 12, Điều 14, Điều 15 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016, Nghị quyết quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của cụ Hoàng Thị B.

1. Công nhận Hợp đồng (Giấy trao đổi đất) ngày 10/11/1991 giữa hộ gia đình cụ Hoàng Thị B do ông Nguyễn Văn T đại diện xác lập với hộ gia đình ông Nguyễn Xuân Đ là có hiệu lực pháp luật.

1.1 Cụ Hoàng Thị B được quyền sở hữu, quản lý và sử dụng diện tích 52,1m<sup>2</sup> đất vườn, trị giá 130.250.000 đồng có các cạnh cụ thể như sau: Cạnh AB = 11,5m; BC = 2,1m + 2,2m; CD = 2,4m + 7,8m; DA = 5,7m, (có sơ đồ kèm theo) tại thửa đất số 619, tờ bản đồ số 10, địa chỉ thửa đất tại thôn Q, xã X, huyện L, tỉnh Bắc Giang nằm trong diện tích đã được Ủy ban nhân dân huyện L cấp Giấy chứng nhận QSDĐ số H 496943 ngày 20/4/1994 mang tên cụ Giáp Thị H8. Ngày 25/5/2011 Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện L chỉnh lý tại Trang 4 của Giấy chứng nhận QSDĐ sang tên ông Nguyễn Xuân Đ, sinh năm 1960 do nhận thừa kế quyền sử dụng đất. Và được quyền sở hữu, quản lý, sử dụng toàn bộ các tài sản công trình, cây cối lâm lộc có trên phần diện tích đất này.

1.2 Ông Nguyễn Xuân Đ được quyền sở hữu, quản lý và sử dụng diện tích 20,0m<sup>2</sup> đất vườn, trị giá 50.000.000 đồng có các cạnh cụ thể như sau: Cạnh OP = 2,3m; PZ = 13,5m; ZE = 1,4m; EO = 5,0 + 10,8m (có sơ đồ kèm theo) tại thửa đất số 620, tờ bản đồ số 10, địa chỉ thôn Q, xã X, huyện L, tỉnh Bắc Giang nằm trong diện tích đã được UBND huyện L cấp GCNQSD đất số 22/32/QSDĐ/15 ngày 20/4/1994 mang tên hộ cụ Nguyễn Văn T1. Và được quyền sở hữu, quản lý, sử dụng toàn bộ các tài sản công trình, cây cối lâm lộc có trên phần diện tích đất này.

1.3 Công nhận phần diện tích 26,5m<sup>2</sup> đất vườn, trị giá là 66.250.000 đồng có ký hiệu điểm B, C, D, E, F, G gồm các cạnh cụ thể như sau: BC = 2,1m + 2,2m; CD = 2,4m + 7,8m; DE = 2,8m; EF = 7,1m; FG = 3,5m + 4,7m + 1,6m; GB = 0,9m, (có sơ đồ kèm theo) tại thửa đất số 619, tờ bản đồ số 10, địa chỉ thửa đất tại thôn Q, xã X, huyện L, tỉnh Bắc Giang nằm trong diện tích đã được Ủy ban nhân dân huyện L cấp Giấy chứng nhận QSDĐ số H 496943 ngày 20/4/1994 mang tên cụ Giáp Thị H8. Ngày 25/5/2011 Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện L chỉnh lý tại

Trang 4 giấy chứng nhận sang tên ông Nguyễn Xuân Đ, sinh năm 1960 do nhận thừa kế quyền sử dụng đất sử dụng làm lối đi chung như hiện nay vào hộ gia đình ông Nguyễn Hữu Ch và hộ gia đình bà Nguyễn Thị M.

1.4 Công nhận phần diện tích 50,0m<sup>2</sup> đất vườn trị giá là 125.000.000 đồng có ký hiệu điểm O,E,D,Q gồm các cạnh cụ thể như sau: EO =5,0m+10,8m; ED =2,8m; DQ = 3,9m+12,9m+4,1m; QO =5,1m, (có sơ đồ kèm theo) tại thửa đất số 620, tờ bản đồ số 10, địa chỉ thôn Q, xã X, huyện L, tỉnh Bắc Giang nằm trong diện tích đã được UBND huyện L cấp GCNQSD đất số 22/32/QSDĐ/15 ngày 20/4/1994 mang tên hộ cụ Nguyễn Văn T1 sử dụng làm lối đi chung như hiện nay vào hộ gia đình ông Nguyễn Hữu Ch, và hộ gia đình bà Nguyễn Thị M.

1.5 Ông Nguyễn Xuân Đ được tiếp tục sử dụng phần diện tích 73,9m<sup>2</sup> là đất đường đi cũ vào hộ gia đình ông Nguyễn Hữu Ch và hộ gia đình bà Nguyễn Thị M ký hiệu điểm F, H, K, L, N, O, P, Z có các cạnh cụ thể như sau: FZ = 3,8m+3,8m; FH =1,0m+1,7m; HK =4,7m; KL =2,2m+21,6m+2,0m; LN=2,6m; NO = 0,6m; OP = 2,3m; PZ = 13,5m, (có sơ đồ kèm theo) và có quyền đề nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xem xét điều chỉnh mục đích sử dụng đất, đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, các đương sự có nghĩa vụ đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền đăng ký biến động để được cấp có thẩm quyền xem xét điều chỉnh hoặc cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

2. Về tiền chi phí tố tụng: Buộc ông Nguyễn Xuân Đ phải hoàn trả cụ Hoàng Thị B 22.000.000 đồng tiền chi phí tố tụng.

Ngoài ra bản án còn tuyên quyền kháng cáo, lãi suất chậm trả, quyền thi hành án cho các bên đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 13/10/2022, ông Đ, bà H3 nộp đơn kháng cáo không đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm đã xử;

Tại phiên tòa, nguyên đơn là cụ B do ông T là người đại diện theo ủy quyền không rút đơn khởi kiện, ông Đ, bà H3 không rút đơn kháng cáo. Các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ông Đ, bà H3 đều trình bày: Ông bà không đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm đã xử, đề nghị hủy bản án sơ thẩm vì Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng; bản án căn cứ vào sơ đồ đo vẽ phần đất tranh chấp và hiện trạng sử dụng đất của các hộ gia đình là không đúng pháp luật; việc chồng ghép sơ đồ đo vẽ theo hiện trạng và sơ đồ được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ là không đúng. Giấy

trao đổi đất giữa các bên có ghi từ năm 1991 nhưng sau này mới được lập. Sau khi ông Đ ký vào văn bản đổi đất thì gia đình cụ B vẫn chưa trả đất cho gia đình ông bà. Phần đất vườn 85m<sup>2</sup> mà Chi cục Thi hành án dân sự kê biên vẫn mang tên ông Đ trong Giấy chứng nhận QSDĐ, được gia đình ông bà quản lý, sử dụng từ trước đến nay. Phần đất là đường đi mới trước kia là đất của gia đình ông bà được trồng tre nhưng chưa được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ. Ông bà không đồng ý với kết quả đo vẽ hiện trạng sử dụng đất ngày 16/8/2022. Kết quả đo vẽ, chồng ghép bản đồ địa chính là không đúng. Nhưng ông bà không yêu cầu tiến hành thẩm định lại; ông bà cũng không đồng ý nộp tiền chi phí thẩm định đo vẽ lại.

+ Ông Trình bày: Ông không đồng ý với ý kiến của ông Đ và bà H3 đã trình bày. Thực tế thì phần diện tích đất khoảng 85m<sup>2</sup> mà ông Đ đã đổi cho gia đình ông từ năm 1991 đã được gia đình ông quản lý, sử dụng từ cuối năm 1992 đến nay. Phần đất này đã được gia đình ông xây tường bao quanh khu đất và sử dụng để trồng cây trên đất. Để đổi đất gia đình ông trả cho gia đình ông Đ 70m<sup>2</sup>. Phần diện tích đất của hộ cụ B tracho gia đình ông Đ vẫn nằm trong Giấy chứng nhận QSDĐ của hộ gia đình cụ Nguyễn Văn T1, trong đó có 50m<sup>2</sup> đất vườn nằm trong đường đi mới như hiện nay vào gia đình ông Ch, gia đình bà M; 20m<sup>2</sup> đất vườn nằm trong khuôn viên đất của gia đình ông Đ, hiện gia đình ông Đ đang quản lý sử dụng. Ngoài ra có phần đường đi cũ có diện tích là 73,9m<sup>2</sup> đất hiện đang nằm trong khuôn viên thực tế sử dụng của gia đình ông Đ. Nay vợ chồng ông Đ cho rằng gia đình ông Đ chưa nhận đất đổi của gia đình ông là không đúng.

#### **Đại diện VKSND tỉnh Bắc Giang phát biểu quan điểm:**

- Về tố tụng: Toà án nhân dân tỉnh Bắc Giang và các đương sự đã chấp hành đầy đủ các trình tự, thủ tục của BLTTDS.

- Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm Toà án nhân dân tỉnh Bắc Giang áp dụng khoản 1, Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng kháng cáo của ông Đ, bà H3, giữ nguyên bản án sơ thẩm đã xử:

### **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 luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

Theo Nguyên đơn là cụ Hoàng Thị B trình bày: Gia đình cụ Hoàng Thị B có thửa đất số 620, tờ bản đồ số 10, có diện tích 2022m<sup>2</sup> tại thôn Q, xã X, huyện L, tỉnh Bắc Giang. Trong đó có 360m<sup>2</sup> là đất ở và 1662m<sup>2</sup> là đất vườn. Ngày

20/4/1994, UBND huyện Lũy cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (QSDĐ) số 22/32/QSDĐ/15 mang tên hộ cụ Nguyễn Văn T1 là chồng cụ B(cụ T1 đã chết). Tiếp giáp với đất của cụ B có một phần đất vườn có diện tích  $85m^2$  của gia đình ông Đ. Tiếp giáp với đất của cụ B và đất vườn  $85m^2$  của ông Đ là con đường hình vòng cung đi vào các hộ gia đình nằm ở phía Nam của thửa đất gồm có hộ gia đình ông Nguyễn Hữu Ch và hộ gia đình bà Nguyễn Thị M. Đối xứng với đất vườn  $85m^2$  của gia đình ông Đ và đất ở của gia đình cụ B qua lối đi hình vòng cung là đất ở của gia đình ông Đ. Trong đó thửa đất của gia đình ông Đ gồm 2 phần đất nằm đối xứng qua lối đi hình vòng cung. Vì đường đi từ phía Bắc đến thửa đất của gia đình hộ ông Ch và hộ gia đình bà M ở phía Nam là hình vòng cung khó đi nên ngày 10/11/1991, bốn hộ gia đình gồm: Hộ gia đình cụ B, hộ gia đình ông Nguyễn Xuân Đ, hộ gia đình bà Nguyễn Thị M và hộ gia đình ông Nguyễn Quang Chí (Nguyễn Hữu Ch) thỏa thuận tự nguyện lập “Giấy trao đổi đất” có mục đích cụ B và ông Đ đổi một phần đất cho nhau để nắn đường đi chung cho thẳng.

Theo “Giấy trao đổi đất” thì gia đình cụ B đổi  $85m^2$  đất cho gia đình ông Đ để lấy  $85m^2$  đất vườn (đo thực tế là  $70m^2$ ) nằm tại thửa đất số 619 tờ bản đồ số 10 của gia đình ông Đ. Sau khi đổi đất thì đất mỗi gia đình sẽ bỏ ra một phần đất đổi của gia đình mình để làm đường đi vào nhà ông Ch, và nhà bà M cho thẳng, không còn hình vòng cung nữa. Việc đổi đất của các bên chỉ lập thành văn bản ghi ngày 10/11/1991, văn bản được 04 đại diện của 4 hộ gia đình ký tên. Các bên không làm thủ tục công chứng, chứng thực và đăng ký tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đối với việc đổi đất. Trong “Giấy trao đổi đất” đã không ghi cụ thể diện tích đất đổi và các cạnh tiếp giáp của phần đất đổi, nhưng gia đình cụ B và gia đình ông Đ đã thỏa thuận miệng với nhau cụ thể là:

Gia đình cụ B nhận  $85m^2$  đất vườn của gia đình ông Đ có cạnh phía Đông dài khoảng 12m giáp nhà cụ Hoàng Thị B; cạnh phía Tây dài khoảng 12,5m giáp đường đi và giáp với đất của hộ gia đình ông Ch, bà M; cạnh phía Nam dài khoảng 8m giáp nhà cụ Hoàng Thị B; cạnh phía Bắc dài khoảng 6m giáp đường đi liên thôn.

Gia đình ông Đ nhận phần đất có diện tích đất vườn khoảng  $85m^2$  (đo thực tế là  $70m^2$ ) của gia đình cụ B. Đất có cạnh phía Đông dài khoảng 16m giáp nhà cụ Hoàng Thị B; cạnh phía Tây dài khoảng 16m giáp đường đi vào nhà ông Ch và nhà bà M; cạnh phía Nam dài khoảng 9m giáp nhà ông Ch; phía Bắc dài khoảng 8m giáp phần đất đổi cho ông Đ. Sau khi đổi đất thì các gia đình chưa mở lối đi mới ngay mà vẫn để như hiện trạng.



Năm 1992, UBND xã tiến hành đo đạc lập bản đồ địa chính để cấp Giấy chứng nhận QSDĐ, khi đo đạc UBND xã đã không biết việc cả 4 gia đình đã đổi đất cho nhau để nắn đường đi cho thẳng, nên UBND xã đã đo đất theo hiện trạng sử dụng của các hộ gia đình. Phần đất vườn có diện tích 85m<sup>2</sup> tại thửa đất số 619, tờ bản đồ số 10 của gia đình ông Đ mà ông Đ đã đổi cho gia đình cụ B, (gia đình cụ B đã sử dụng từ khi đổi đất là năm 1991) nhưng nay lại bị UBND huyện L đo vẽ vào Giấy chứng nhận QSDĐ của hộ gia đình cụ Giáp Thị H8, (mẹ của ông Đ) được cấp năm 1994. Còn phần diện tích đất của gia đình cụ B mà cụ B đã đổi cho gia đình ông Đ thì vẫn nằm trong Giấy chứng nhận QSDĐ mang tên hộ cụ Nguyễn Văn T1 (chồng cụ B) do UBND huyện L cấp năm 1994. Sau khi UBND xã đo đạc đất, khoảng cuối năm 1992 cả 4 hộ gia đình mới tiến hành nhận đất đổi và mở đường đi mới đi vào hộ gia đình ông Ch và hộ gia đình bà M như hiện nay. Sau khi đổi đất, năm 1995, gia đình cụ B đã xây dựng tường bao quanh khu đất (bao cả phần đất 85m<sup>2</sup> của gia đình ông Đ đã đổi cho gia đình cụ B). Cụ B đã trồng cây trên phần diện tích đất đổi này. Gia đình cụ B đã quản lý, sử dụng toàn bộ thửa đất từ đó đến nay.

Do ông Đ nợ tiền của ông Hoàng Văn M1, ông M1 đã khởi kiện đến Tòa án. Tại bản án số 12/2019/DSST, ngày 19/4/2019 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Bắc Giang đã xét xử buộc ông Đ phải trả tiền cho ông M1. Sau đó Chi cục Thi hành án dân sự huyện L có Quyết định cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 01/QĐ- CCTHADS, ngày 03/10/2019 có nội dung: Kê biên phần đất vườn có diện tích 85m<sup>2</sup>, tại thửa đất số 619, tờ bản đồ số 10 ở thôn Q, xã X, huyện L, tỉnh Bắc Giang. Do phần đất này có Giấy chứng nhận QSDĐ mang tên cụ H8. Khi đó gia đình cụ B mới biết là phần diện tích đất đổi này vẫn nằm trong Giấy chứng nhận QSDĐ của gia đình ông Đ.

Nay, cụ B đề nghị Tòa án công nhận Hợp đồng đổi đất (Giấy trao đổi đất) ghi ngày 10/11/1991; công nhận việc sử dụng đất theo hiện trạng mà hai bên gia đình đang sử dụng đất ổn định từ năm 1991 đến nay, theo kết quả thẩm định tại chỗ mà Hội đồng thẩm định đã đo vẽ ngày 16/8/2022;

Bản án sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là cụ B.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ông Đ và bà H3 đã kháng cáo không đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm đã xử.

[1] Xét kháng cáo của ông Đ và bà H3 về việc không công nhận kết quả đo vẽ của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L thì thấy:

Mặc dù ông Đ, bà H3 không đồng ý với kết quả đo vẽ của của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L. Tuy nhiên ông Đ, bà H3 không có căn cứ cho rằng sơ đồ đo vẽ này là không Chnh xác. Ông Đ, bà H3 cũng không đề nghị đo vẽ lại. Do vậy, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông Đ và bà H3 về nội dung này.

[2] Xét kháng cáo của ông Đ và bà H3 về việc ông Đ và bà H3 không công nhận Hợp đồng đổi đất, Hội đồng xét xử xét thấy:

Tại Giấy trao đổi đất lập ngày 10/11/1991 có chữ ký của ông Đ, ông T, ông Ch, bà M có nội dung: *“Hôm nay ngày 10/11/1991 chúng tôi gồm: 1. Gia đình ông Nguyễn Văn T; 2. Gia đình ông Nguyễn Xuân Đ; 3. Gia đình bà Nguyễn Thị M; 4. Gia đình ông Nguyễn Quang Chí (Nguyễn Hữu Ch) bốn gia đình thỏa thuận đổi đất để nắn đường cho thẳng vào nhà ông Ch và bà M. Gia đình ông Đ có một mảnh đất trước ngày làm nhà phân của Hợp tác xã, (nay đã thuộc sở hữu của ông Đ) đổi cho ông T vì mảnh đất nhà ông Đ là mặt tiền, ông T có đất đằng hậu, hai bên đã thỏa thuận cùng cả hai gia đình ông Ch và bà M để nắn đường cho thẳng, để thuận lợi cả bốn gia đình để xây vành lao cho kín đáo, bốn gia đình nhất trí ký tên”*.

Giấy trao đổi đất giữa các bên không ghi rõ cụ thể chiều dài rộng của phần diện tích đất đổi của các hộ gia đình. Tuy nhiên, ông T và người làm chứng là ông Ch, bà M đều khai: Các bên thỏa thuận bằng miệng về việc ông Đ đổi cho gia đình ông T 85m<sup>2</sup> đất vườn tại thửa đất số 619, tờ bản đồ số 10. Ông Đ nhận khoảng 85m<sup>2</sup> (kết quả đo thực tế là 70m<sup>2</sup>) đất vườn tại thửa đất 620, tờ bản đồ số 10 của gia đình ông T nằm ở phía sau, tiếp giáp thửa đất 619 của hộ gia đình cụ B, ông T.

Mặc dù việc đổi đất giữa các bên chỉ lập giấy tờ viết tay không làm thủ tục công chứng, chứng thực và đăng ký tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Tuy nhiên, sau khi các bên ghi văn bản thỏa thuận đổi đất (năm 1991) đến cuối năm 1992 các bên mới thực hiện việc đổi đất.

Theo kết quả đo vẽ thì hiện nay gia đình cụ B đang quản lý phần đất của gia đình ông Đ có diện tích là  $52,1 + 26,5 = 78,6\text{m}^2$ , trong đó có  $26,5\text{m}^2$  được gia đình cụ B bỏ ra làm đường đi mới. Gia đình cụ B chỉ còn sử dụng phần diện tích đất là  $52,1\text{m}^2$ . Phần đất  $78,6\text{m}^2$  vẫn mang tên ông Đ trong Giấy chứng nhận QSDĐ do UBND xã X không biết việc đổi đất của 4 hộ gia đình vẫn dựa bản đồ địa chính theo hiện trạng sử dụng từ năm 1992, (việc đo đạc sau thời điểm các bên viết “Giấy đổi đất” và trước thời điểm các bên thực hiện việc đổi đất và nắn đường).

Từ khoảng năm 1995, gia đình cụ B đã xây dựng tường vành lao bao quanh phần đất 52,1m<sup>2</sup>, trồng các cây lâm lộc trên diện tích đất này đồng thời quản lý, sử dụng phần diện tích đất đã đổi ổn định từ khi các bên đổi đất để nắn đường từ cuối năm 1992. Lúc đó cụ H8 là mẹ ông Đ vẫn còn sống, giữa các gia đình đều đã mặc nhiên thừa nhận phần đất đổi này, không ai có ý kiến tranh chấp gì, vợ chồng ông Đ, bà H3 không hề phản đối. Năm 2019, Chi cục Thi hành án dân sự huyện L kê biên phần đất này, các bên mới xảy ra tranh chấp. Hội đồng xét xử xét thấy: Việc giao kết đổi đất giữa các bên là tự nguyện, không trái pháp luật, ông Đ cũng tham gia ký kết vào văn bản từ năm 1991 đến nay. Thực tế thì phần đất của gia đình ông Đ đổi cho gia đình cụ B đã được cụ B quản lý, sử dụng từ năm 1993 đến nay là 30 năm.

Nay, Tòa án cấp sơ thẩm đã công nhận Hợp đồng đổi đất giữa các bên là hoàn toàn có căn cứ, phù hợp với pháp luật. Kháng cáo của ông Đ và bà H3 về nội dung này là không có cơ sở chấp nhận,

[2] Xét kháng cáo của ông Đ và bà H3 về việc ông Đ và bà H3 chưa nhận phần đất đổi của gia đình cụ B, Hội đồng xét xử xét thấy:

Theo kết quả đo vẽ của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L và kết quả chồng ghép bản đồ giữa phần đất thực tế và Giấy chứng nhận QSDĐ của các hộ gia đình thì hiện nay gia đình ông Đ, bà H3 đang quản lý 20m<sup>2</sup> đất mang tên của cụ T1 (chồng cụ B) trong Giấy chứng nhận QSDĐ.

Phía cụ B cho rằng thực tế thì gia đình cụ B đã trả cho gia đình ông Đ 70m<sup>2</sup> đất nhưng ông Đ bỏ ra 50m<sup>2</sup> để làm đường đi mới, chỉ còn 20m<sup>2</sup> đất của cụ B hiện nay ông Đ vẫn đang sử dụng. Thực tế hiện nay gia đình ông Đ còn đang quản lý phần diện tích đường đi cũ là 73,9m<sup>2</sup>. Như vậy trừ phần diện tích đất mà gia đình ông Đ bỏ ra làm đường đi là 50m<sup>2</sup> thì gia đình ông Đ vẫn được quản lý tổng phần diện tích đất là: 20m<sup>2</sup> + 73,9m<sup>2</sup> = 93,9m<sup>2</sup>.

Từ cuối năm 1992 đến nay, gia đình ông Đ, bà H3 đã nhận phần diện tích đất đã đổi của gia đình cụ B và nhận phần đất là đường đi cũ. Gia đình ông Đ, bà H3 đã trồng cây cối, xây dựng tường bao quanh từ năm 1996 trên phần đất đổi của gia đình cụ B; năm 1998 ông Đ, bà H3 đã xây nhà ở 02 tầng kiên cố đã lấn vào 3,3m<sup>2</sup> đất đường đi cũ (đi vào hộ ông Ch và hộ bà M).

Nay, ông Đ và bà H3 kháng cáo cho rằng ông Đ và bà H3 chưa nhận phần đất đổi của gia đình cụ B là không có căn cứ chấp nhận.

Từ sự phân tích nêu trên, kháng cáo của ông Đ và bà H3 là không có căn cứ chấp nhận, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm đã xử.

Do ông Đ và bà H3 là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

Vi các lẽ trên.

## **QUYẾT ĐỊNH**

Áp dụng khoản 1, Điều 308 BLTTDS không chấp nhận kháng cáo của ông Đ và bà H3, giữ nguyên bản án sơ thẩm 59/2022/DS – ST, ngày 29/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện huyện L.

Án phí DSPT: Các đương sự không phải chịu án phí phúc thẩm.

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

***Nơi nhận:***

- VKSND tỉnh Bắc Giang;
- Tòa án nhân dân huyện L;
- Chi cục THADS huyện L;
- Các đương sự;
- Lưu HS; VP.

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

**Đã ký**

**Phạm Thị Minh Hiền**



## **CÁC THẨM PHÁN THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Đặng Văn Quyết Nguyễn Việt Hùng Phạm Thị Minh Hiền**