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

Bản án số 21/2023/ DS- ST
Ngày: 19/8/2023
"V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN KIM THÀNH, TỈNH HẢI DƯƠNG

- Thành phần hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà Chu Thị Thu Hương

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Sao Hôm
2. Bà Hứa Thị Hương

- Thư ký phiên toà: Bà Hoàng Thị Hằng Nga - Thư ký Toà án nhân dân huyện Kim Thành, tỉnh Hải Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Kim Thành, tỉnh Hải Dương tham gia phiên toà: Ông Vũ Văn Tiến - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 8 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Kim Thành, tỉnh Hải Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 39/TLST - DS ngày 07 tháng 7 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1950
- Bị đơn: Ông Vũ Xuân T, sinh năm 1956 và bà Trần Thị T, sinh năm 1953;

Đều có địa chỉ: Thôn P, xã T, huyện K, tỉnh H.

- Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

+ Anh Vũ Văn T, sinh năm 1990 và anh Vũ Văn L, sinh năm 1985.

+ Hộ gia đình ông Nguyễn Văn Ư, sinh năm 1963

+ Chị Nguyễn Thị H, sinh năm 1980 và anh Nguyễn Văn T, sinh năm 1981

Đều có địa chỉ: Thôn P, xã T, huyện K, tỉnh H.

+ Chị Nguyễn Thị N, sinh năm 1987

Địa chỉ: Thôn B, xã T, huyện K, tỉnh H.

Nguyên đơn có mặt; bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đều vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện và các bản tự khai, biên bản ghi lời khai, biên bản hòa giải nguyên đơn trình bày:

Hộ gia đình ông gồm có 5 người, cụ thể gồm ông là Nguyễn Văn H, vợ là bà Trần Thị T(hiện bà T đã mất vào năm 2018), con giá Nguyễn Thị H, sinh

năm 1980, địa chỉ: Thôn P, xã T, huyện K, tỉnh H, con trai Nguyễn Văn T, sinh năm 1981, địa chỉ: Thôn P, xã T, huyện K, tỉnh H; con gái Nguyễn Thị N, sinh năm 1987, địa chỉ: Thôn B, xã T, huyện K, tỉnh H.

Vào năm 1998, ông và ông T có thỏa thuận về việc mua bán đất ruộng. Ông mua đất ruộng của ông T bà T với diện tích 382m^2 ở xứ đồng T. Ông đã trả cho ông T số tiền 1.000.000đồng. Hai bên có thiết lập văn bản giấy tờ bán ruộng. Ông T là người trực tiếp viết giấy mua bán ruộng, trực tiếp đi xin xác nhận của thôn và UBND xã rồi đưa lại cho ông giấy tờ này. Ông cũng đã trả tiền mua ruộng cho ông T. Nguồn gốc số tiền này là của vợ chồng ông bà. Gia đình ông T, bà T bán toàn bộ nhà cửa, ruộng vườn để đi miền Nam sinh sống. Lúc đó, ông T bán ruộng cho nhiều người, không phải mỗi gia đình ông. Tuy vậy, ông không đến chính quyền địa phương để làm thủ tục đăng ký kê khai. Sau khi nhận chuyển nhượng diện tích đất này, gia đình ông đã trực tiếp canh tác từ năm 1998 trồng lúa, đóng thuế nông nghiệp hàng năm. Năm 2013, ông T có xuất trình giấy đính chính về thời hạn mua bán đất ruộng 03 nhưng không có chữ ký bên mua là ông. Hiện bản chính giấy này do ông T giữ và không cung cấp cho Tòa án. Đến tháng 5 năm 2015, theo chủ trương của Nhà nước dồn ô đổi thửa. Lúc này, ông T đã về địa phương từ năm 2009, ông T trong ban dồn ô đổi thửa của thôn P, xã T nên ông T tự ý kê khai diện tích 382m^2 đã bán cho ông để chuyển sang cho ông T quản lý, dồn vào đất ruộng của nhà ông T. Vì lúc này, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất này vẫn mang tên ông T nên UBND xã Tuấn Việt tiến hành dồn ô đổi thửa và lấy lại diện tích đất này chia cho hộ gia đình nhà ông T, mặc dù ông đã có đơn đề nghị vào năm 2015. Hiện thửa đất này không còn nguyên trạng như ban đầu mà đã được chia vào ruộng của hộ gia đình nhà ông Ư. Còn hộ gia đình nhà ông T được dồn ô đổi thửa đối với diện tích đất này ở vị trí khác. Nay ông khởi kiện yêu cầu được lấy lại diện tích đất canh tác này, vì ông xác định đã mua bán chuyển nhượng đất xong với ông T. Ngoài ra, ông yêu cầu ông T chiếm hữu, sử dụng diện tích đất này của ông phải bồi thường cho gia đình ông là 2.000.000đồng/1 năm/1 sào, tổng số tiền là 16.000.000đồng.

Tại biên bản ghi lời khai người kế thừa quyền và nghĩa vụ, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là chị Nguyễn Thị H và anh Nguyễn Văn T, chị Nguyễn Thị N xác nhận: Anh chị là con của ông Nguyễn Văn H và bà Trần Thị T(hiện bà T đã chết). Anh chị đồng ý với mọi quan điểm của ông H và ủy quyền toàn bộ cho ông H tham gia tố tụng tại Tòa án nhân dân huyện Kim Thành, tỉnh Hải Dương.

Tại biên bản ghi lời khai, bị đơn là ông Vũ Xuân T trình bày: Vào thời điểm tháng 9 năm 1998, ông và ông H có ý định mua bán diện tích đất 03 thuộc xứ đồng T, có diện tích 382m^2. Trong quá trình mua bán, ông có viết giấy chuyển nhượng đất trên cho ông H. Tuy nhiên, ông H sau khi về hỏi ý kiến vợ xem có đồng ý hay không nên không ký vào giấy chuyển nhượng trên. Sau đó, ông H giữ giấy chuyển nhượng và giữa ông với ông H chưa thực hiện việc chuyển nhượng thửa đất trên. Ông chưa nhận được tiền của ông H. Sau đó, ông vào Nam làm ăn, ông H ra thửa đất của ông cấy ruộng kể từ năm 1998 đến năm 2015 thì ông lấy lại ruộng. Hiện diện tích đất này đã bị dồn ô đổi thửa vào đất

nhà ông Ư. Gia đình ông được chia diện tích ruộng tại khu nhà máy nước khoảng 600m^2 là diện tích được dồn ô đổi thửa xong. Nay ông xác định vụ việc này đã được UBND Tuấn Việt giải quyết xong vào năm 2014-2015 nên không còn liên quan đến nhà ông nữa, ông không đồng ý với việc khởi kiện của ông H và xác định không có liên quan, không cung cấp tài liệu chứng cứ gì.

Tại biên bản ghi lời khai bà Trần Thị T: Bà là vợ của ông Vũ Xuân T. Việc mua bán giữa ông Tuyền với gia đình ông H, bà H, ông H bà không biết. Nay ông H, bà H, ông H khởi kiện đòi lại diện tích đất của gia đình bà, bà ủy quyền toàn bộ cho ông T trình bày và giải quyết, bà hoàn toàn đồng ý với ông T.

Tại biên bản ghi lời khai ông Nguyễn Văn Ư thể hiện: Gia đình nhà ông có 7 nhân khẩu, vào năm 1993 theo chủ trương Nghị quyết 03 của Nhà nước gia đình ông được chia 978m^2. Sau hai lần Nhà nước đồn ô đổi thửa vào năm 2013 và năm 2015 thì gia đình ông còn khoảng 900m^2. Trong đó diện tích 382m^2 ở xứ đồng Thanh Niên của ông T bà T được dồn ô đổi thửa vào nhà ông V vào năm 2003, đến năm 2015 thì đất nhà ông V được dồn ô đổi thửa sang nhà ông. Tuy vậy, diện tích trên không được chuyển toàn bộ sang nhà ông mà chuyển bao nhiêu ông cũng không nắm rõ được nên ông không thể cung cấp cho Tòa án. Việc khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng đất 03 giữa ông H và ông T, bà T không liên quan gì đến ông nên đề nghị Tòa án không triệu tập ông tham gia tố tụng trong vụ án này.

Trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án, Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần với anh Vũ Văn T, Vũ Văn L nhưng anh T và anh L không đến Tòa án để trình bày quan điểm ý kiến.

Tại biên bản xác minh với trưởng thôn P, xã T thể hiện: Hiện nay tại cơ sở thôn chỉ còn lưu giữ sổ thuế nông nghiệp gia đình và sổ viết tay theo dõi diện tích đất nông nghiệp tại thôn P cũ. Tại sổ thuế nông nghiệp gia đình, gia đình ông T được giao quản lý sử dụng diện tích nông nghiệp là 2.524 m^2 với số thuế phải đóng trên diện tích canh tác là 101,4 kg thóc tại các xứ đồng sau:

- Thửa đất diện tích 194m^2 tại xứ đồng khu m (Hay gọi là khu n).
- Thửa đất diện tích 153m^2 tại xứ đồng N;
- Thửa đất diện tích 382 m^2 thuộc xứ đồng T;
- Thửa đất diện tích 673 m^2 thuộc xứ đồng c;
- Thửa đất diện tích 586 m^2 thuộc xứ đồng Ông H;
- Thửa đất diện tích 168 m^2 thuộc xứ đồng n;
- Thửa đất diện tích 368 m^2 thuộc xứ đồng m (Hay còn gọi là xứ đồng n)

Tại sổ viết tay theo dõi diện tích đất nông nghiệp thôn P không thể hiện được rõ các diện tích đất nông nghiệp của gia đình ông T được chia là bao nhiêu. Đây là quyển sổ viết tay theo dõi đất nông nghiệp của hộ gia đình không có giá trị pháp lý. Sổ viết tay chỉ dùng để theo dõi đất nông nghiệp của hộ gia đình, đối với hộ ông T thì vẫn ghi thiếu diện tích đất. Đối với đất nông nghiệp của hộ ông Vũ Văn T và bà Phạm Thị T số thửa và các xứ đồng cụ thể như nào thì đề nghị Toà án căn cứ vào Bảng liệt kê đất nông nghiệp do UBND xã Việt Hưng nay là xã Tuấn Việt cung cấp để xem xét. Ngày 18/9/1998, Ông T bán cho ông Nguyễn Văn H diện tích đất 382m^2 tại xứ đồng T với giá 1.000.000đồng, thời hạn bán theo nghị quyết 03 kể từ ngày 18/9/1998. Khi bán hai bên gia đình thiết lập giấy chuyển nhượng thì

ông không chứng kiến nhưng ông T và ông H cùng cầm giấy chuyển nhượng vào nhà ông là trưởng thôn để xin xác nhận vào giấy chuyển nhượng. Ông là đại diện cho thôn có xác nhận và ký vào giấy chuyển nhượng trên của hai hộ gia đình. Sau khi hai bên thực hiện xong bàn giao đất thì ông H đã canh tác trên diện tích đất 382 m^2 tại xứ đồng T. Đến năm 2003 theo chủ trương của UBND tỉnh dồn ô thửa nhỏ thành ô thửa ruộng lớn thì hiện trạng các thửa đất 03 của ông Tu, bà T đã thay đổi hiện trạng và được dồn ô thành thửa ruộng khác. Vào năm 1998, bản thân ông H cũng không ra xã để làm thủ tục thay đổi quyền sở hữu đối với thửa ruộng 382m^2 tại xứ đồng T nên diện tích đất này tại sổ theo dõi đất nông nghiệp của các hộ gia đình vẫn mang tên ông T. Đến năm 2013 thì xã T thực hiện dồn điền đổi thửa theo Kế hoạch số 1704/KH-UBND ngày 13/9/2013 của UBND tỉnh Hải Dương về việc dồn điền đổi thửa gắn với chỉnh trang đồng ruộng trên địa bàn tỉnh Hải Dương. Khi xã tiến hành dồn ô đổi thửa và tiến hành kê khai diện tích đất của hộ gia đình thì ông T vẫn có tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, diện tích 382 m^2 tại xứ đồng T. Sau khi kê khai xong, ông T đã được giao một thửa đất khác, thửa đất 382m^2 trên của ông T hiện do ông Nguyễn Văn Ư đang trực tiếp sử dụng và diện tích đất này được sát nhập vào thửa ruộng to và không xác định được vị trí đất. Việc ông T có trình bày ông H chưa trả ông T số tiền 1.000.000 đồng nhận chuyển nhượng đất 03 trên mà vẫn sử dụng diện đất nông nghiệp này của ông T từ năm 1998 đến năm 2015, đến nay ông T yêu cầu bồi thường đối với số tiền trên thì ông không nắm được vì hai bên chỉ nhờ thôn ký xác nhận vào giấy chuyển nhượng, ông không chứng kiến việc thoả thuận chuyển nhượng đất giữ hai hộ gia đình và việc thoả thuận giao tiền. Ông xác định cả ông H và ông T đều vào xin xác nhận của cơ sở thôn đối với giấy chuyển nhượng đất nông nghiệp.

Tại biên bản xác minh với UBND xã Tuấn Việt thể hiện:

Tại thời điểm giao đất năm 1993 thì gia đình ông T, bà T gồm 04 khẩu được nhà nước giao đất 03 diện tích 2.524 m^2 tại các xứ đồng sau:

- Thửa đất số 85/11 thuộc tờ bản đồ số 8 diện tích 194m^2 tại xứ đồng N.
- Thửa đất 171/8 thuộc tờ bản đồ số 8, diện tích 153m^2 tại xứ đồng N;
- Thửa đất số 5/6 tờ bản đồ số 8 diện tích 382 m^2 thuộc xứ đồng T;
- Thửa đất số 125/28 tờ bản đồ số 6 diện tích 673 m^2 thuộc xứ đồng c;
- Thửa đất số 156/20 tờ bản đồ số 6 diện tích 586 m^2 thuộc xứ đồng Ông H;
- Thửa đất số 39/381 tờ bản đồ số 8 diện tích 168 m^2 thuộc xứ đồng Đ;
- Thửa đất số 40 tờ bản đồ số 8 diện tích 368 m^2 thuộc xứ đồng Đ;

Các thửa đất của ông T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M808118 cấp ngày 15/10/1993.

Ngày 18/9/1998, Ông T bán cho ông Nguyễn Văn H diện tích đất 382m^2 thuộc thửa đất số 5/6 tờ bản đồ số 8 tại xứ đồng T. Khi bán, hai bên gia đình có thiết lập giấy chuyển nhượng, có xác nhận của UBND xã Việt Hưng (Nay là xã Tuấn Việt) do ông Phạm Văn T - Phó chủ tịch xác nhận và có sự chứng kiến của ông Trịnh Công L trưởng thôn. Đến năm 2003 theo chủ trương của UBND tỉnh dồn ô thửa nhỏ thành ô thửa ruộng lớn thì hiện trạng các thửa đất 03 của ông T bà T đã thay đổi, được dồn ô thành thửa ruộng khác. Hiện tại chuyển thành thửa ruộng nào thì UBND xã Tuấn Việt không có tài liệu để cung cấp cho Toà án.

Đến năm 2013, thực hiện dồn điền đổi thửa theo Kế hoạch số 1704/KH-UBND ngày 13/9/2013 của UBND tỉnh Hải Dương về việc dồn điền đổi thửa gắn với chỉnh trang đồng ruộng trên địa bàn tỉnh Hải Dương, diện tích đất 382 m^2 thuộc thửa đất số 5/6 tờ bản đồ số 8 tại xứ đồng T của ông T được dồn về ô của ai thì UBND xã không nắm được. Ông T không còn sử dụng thửa đất trên nữa mà thửa đất đã được đổi cho người khác sử dụng. Sau khi thực hiện dồn ô đổi thửa, ông T hiện đang sử dụng diện tích 2.128 m^2 thuộc các thửa đất số 2 tờ bản đồ số 2 diện tích 696 m^2 tại xứ đồng C; thửa đất số 87 tờ bản đồ số 1, diện tích 918 m^2 thuộc xứ đồng V 3; thửa đất số 97 từ bản đồ số 01 diện tích 514m^2 thuộc xứ đồng ruộng c. Diện tích được cấp thiếu so với năm 1993 là 396m^2. Việc mua bán đất giữ ông T và ông H đối với diện tích đất 382m^2 có lập thành văn bản và có xác nhận của UBND xã Việt Hưng (nay là xã Tuấn Việt) thì theo UBND xã là không hợp pháp. Vì đất là được cấp cho hộ gia đình, trong khi đó vợ ông T và các con được chia ruộng không có giấy uỷ quyền mà do ông T tự chuyển nhượng với các hộ gia đình khác là không phù hợp với quy định của pháp luật.

Tại biên bản thẩm định thể hiện: Thửa đất số 5/6 tờ bản đồ số 8 diện tích 382m^2 tại xứ đồng T thuộc xã Tuấn Việt, huyện Kim Thành, tỉnh Hải Dương(theo sơ đồ đất năm 1993) mang tên ông T, bà T hiện không xác định thuộc thửa đất nào. Hiện diện tích đất nằm trong diện tích đất của hộ gia đình ông Nguyễn Văn Ư với tổng diện tích 937m^2. Ông H xác định thửa đất đang tranh chấp nằm trong thửa đất trên nhưng không xác định được vị trí, kích thước các cạnh do diện tích của ông mua của ông T đã bị ồn ô đổi thửa.

Theo biên bản định giá tài sản xác định căn cứ theo vị trí đất và giá thị trường, hội đồng định giá xác định giá trị đất là 190.000đồng/m^2.

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn giữ nguyên quan điểm như đã trình bày, rút yêu cầu ông T bà T phải bồi thường số tiền 16.000.000đồng. Bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đều vắng mặt.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Kim Thành phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án. Về nội dụng: Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 147, Điều 148, Điều 157 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 3, Điều 20, Điều 30 Luật đất đai năm 1993; Điều 503, Điều 515, Điều 705 Bộ luật dân sự 1995; khoản 1 Điều 126, khoản 1 Điều 128, khoản 3 Điều 210 Luật đất đai năm 2013; Điều 74 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; 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:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 03 giữa ông Nguyễn Văn H với ông Vũ Xuân T đối với diện tích đất 382m^2 thuộc thửa đất số 5/6 tờ bản đồ số 8 tại xứ đồng T. Buộc ông Vũ Xuân T, bà Trần Thị T phải trả lại hộ gia đình ông Nguyễn Văn H số tiền 72.580.000đồng.

Đình chỉ yêu cầu của ông Nguyễn Văn H buộc ông Vũ Văn T và bà Trần

Thị T bồi thường số tiền 16.000.000đồng.

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Ông Vũ Xuân T và bà Trần Thị T phải chịu 5.000.000 đồng và hoàn trả ông Nguyễn Văn H số tiền này.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Vũ Văn T và bà Trần Thị T được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH 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:

[1]. Về tố tụng:

[1.1]Về thẩm quyền giải quyết và quan hệ pháp luật tranh chấp: Nguyên đơn khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39 BLTTDS, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Kim Thành, tỉnh Hải Dương; xác định quan hệ tranh chấp là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[1.2]Tại phiên tòa vắng mặt một số đương sự, tuy nhiên, những người này hoặc đã có văn bản ủy quyền hoặc đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không lý do. Nên, căn cứ khoản 2 Điều 227; Điều 228 của BLTTDS, HĐXX tiến hành xét xử vụ án theo thủ tục chung.

[2] Về nội dung, HĐXX thấy rằng:

[2.1] Năm 1993, gia đình gia đình ông T, bà T gồm 04 khẩu được nhà nước giao đất 03 diện tích 2.524 m^2 tại các xứ đồng sau: Thửa đất số 85/11 thuộc tờ bản đồ số 8 diện tích 194m^2 tại xứ đồng n. Thửa đất 171/8 thuộc tờ bản đồ số 8, diện tích 153m^2 tại xứ đồng N; Thửa đất số 5/6 tờ bản đồ số 8 diện tích 382 m^2 thuộc xứ đồng T; Thửa đất số 125/28 tờ bản đồ số 6 diện tích 673 m^2 thuộc xứ đồng c; Thửa đất số 156/20 tờ bản đồ số 6 diện tích 586 m^2 thuộc xứ đồng Ông H; Thửa đất số 39/381 tờ bản đồ số 8 diện tích 168 m^2 thuộc xứ đồng n; Thửa đất số 40 tờ bản đồ số 8 diện tích 368 m^2 thuộc xứ đồng n. Các thửa đất của ông T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M808118 cấp ngày 15/10/1993.

Năm 1998, ông Tuyền và ông H có thỏa thuận về việc mua bán đất diện tích 382m^2 ở xứ đồng T. Việc mua bán do ông T trực tiếp đứng ra giao dịch. Hai bên thỏa thuận mua bán và có giấy tờ viết tay, có xác nhận của trưởng thôn P khi đó và UBND xã Việt Hưng(nay là UBND xã Tuấn Việt) đề ngày 18/9/1998, có chữ ký của ông T- là bên bán. Tại giấy chuyển nhượng đất canh tác 03 nêu trên có nội dung: Ông T là chủ hộ bán cho ông Nguyễn Văn H người cùng thôn thửa ruộng cấy thuộc khu T có diện tích 382m^2 với giá 1.000.000đồng, thời hạn bán theo NQ 03, kể từ ngày 18/9/1998. Ông H được toàn quyền sở hữu lô ruộng có diện tích trên, ông H phải chịu mọi khoản đóng góp của lô ruộng đó theo quy định của địa phương. Ông T xác định ông H chưa trả tiền ông nhưng ông T không đưa ra được chứng cứ tài liệu. Trong khi đó, ông H nộp bản chính giấy chuyển nhượng đất 03 có chữ ký của ông T.

Như vậy, việc ông T, bà T xác định ông H tự ý ra canh tác trên thửa đất của ông bà là không có căn cứ mà xác định đây là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp giữa các bên. Theo đó, ông T trực tiếp thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp giữa các bên. Ông T đã nhận đủ tiền, ông H

đã nhận đất và canh tác từ năm 1998 đến năm 2015 là phù hợp với quy định là phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 3, Điều 30 Luật đất đai năm 1993; Điều 503, Điều 515, Điều 705 Bộ luật dân sự năm 1995. Việc ông T cho rằng không nhận số tiền là không có căn cứ bởi thực tế ông H trực tiếp quản lý, sử dụng đất trong thời gian dài, nội dung ghi trong văn bản phù hợp với thỏa thuận chuyển nhượng đất năm 1998 như nhận định ở trên mà ông T bà T biết và không có ý kiến gì.

[2.2] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H và ông T, HĐXX thấy rằng: Tuy bên bán chỉ có ông T đứng ra làm đại diện giao dịch (không có ủy quyền của các thành viên trong hộ gia đình). Việc mua bán vào năm 1998, các bên có lập thành văn bản nhưng các bên không đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục chuyển nhượng. Khi đó, anh T và anh L còn nhỏ. Gia đình ông T, bà T đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất nông nghiệp được giao để vào Nam sinh sống. Gia đình T đã nhận đủ tiền bán đất, gia đình ông H đã nhận đất sử dụng.

Quá trình sử dụng đất, địa phương đã 02 lần dồn ô, đổi thửa, chỉnh trang đồng ruộng vào năm 2003 và năm 2015. Do diện tích đất 382m^2 ở xứ đông T vẫn nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T nên diện tích đất này đã đã được dồn vào đất tiêu chuẩn của gia đình ông Ư, hiện không còn xác định được vị trí, ranh giới đất tranh chấp. Gia đình ông T được dồn diện tích đất ở thửa khác tương đương diện tích 382m^2. Như vậy, căn cứ tinh thần án lệ số 15/2017/AL được công bố theo Quyết định số 299/QĐ-CA ngày 28/12/2017 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao; Án lệ số 55/2022/AL được công bố theo Quyết định số 323/QĐ-CA ngày 14/10/2022 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao và tiểu mục 2.3, phần II của Nghị quyết số 02/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, cần công nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hùng và ông T, bà T là thực tế và có hiệu lực pháp luật.

[2.3] Tại Nghị quyết số 49/2013/QH13 ngày 21/6/2013 của Quốc hội quy định: *"Khi hết thời hạn sử dụng, Nhà nước không điều chỉnh lại đất trồng cây hàng năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối đã giao cho hộ gia đình theo Luật đất đai số 13/2003/QH11; hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất đất nông nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối được tiếp tục sử dụng đất cho đến khi Luật đất đai (sửa đổi) được ban hành và có hiệu lực thi hành, khi đó thời hạn sử dụng đất trồng cây hàng năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối của hộ gia đình, cá nhân áp dụng theo quy định của Luật đất đai (sửa đổi)"*. Theo quy định tại khoản 3 Điều 210 Luật đất đai năm 2013 thì hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trước ngày Luật đất đai năm 2013 có hiệu lực thi hành, khi hết thời hạn sử dụng đất, nếu có nhu cầu thì được tiếp tục sử dụng đất theo thời hạn quy định tại khoản 1 Điều 126 Luật đất đai năm 2013. Thời hạn sử dụng đất tính từ ngày 15/10/2013 đối với trường hợp hết hạn vào ngày 15/10/1993 theo quy định của Luật đất đai năm 2003; tính từ ngày hết thời hạn giao đất đối với trường hợp hết hạn sau ngày 15/10/2013. Như vậy, khi hết thời hạn sử dụng đất theo Luật đất đai năm 2013, Nhà nước không điều chỉnh (chia) lại đất nông nghiệp mà tiếp tục công nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp cho hộ gia đình, các nhân đang trực tiếp sử dụng đất nông nghiệp hợp pháp.

[2.4] Từ nhận định trên, thấy rằng yêu cầu khởi kiện của ông H về việc đòi lại diện tích đất nông nghiệp đã chuyển nhượng nêu trên là có căn cứ nên cần được chấp nhận. Tuy nhiên, do hiện nay diện tích đất đã bị ồn ô đổi thửa, không xác định được vị trí, ranh giới đất nên HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H và buộc hộ gia đình ông T bà T phải trả bằng tiền tương đương giá trị 382m^2 đất nông nghiệp tại xứ đồng T.

[3] Đối với yêu cầu của ông H buộc ông T bà T bồi thường số tiền sử dụng đất từ năm 2015 đến nay là hơn 16.000.000đồng. Tại phiên tòa, ông Hùng rút yêu cầu này, việc rút yêu cầu là hoàn toàn tự nguyện nên HĐXX chấp nhận yêu cầu của ông H.

[4] Về chi phí tố tụng: Yêu cầu khởi kiện của ông H được chấp nhận toàn bộ nên ông T bà T phải chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 5.000.000 đồng.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chấp nhận nên căn cứ Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 của Ủy Ban Thường Vụ Quốc Hội ngày 30/12/2016, bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Tuy vậy, bị đơn là người cao tuổi, thuộc trường hợp được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm nên không phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 147, Điều 148, Điều 157 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 3, Điều 20, Điều 30 Luật đất đai năm 1993; Điều 503, Điều 515, Điều 705 Bộ luật dân sự 1995; khoản 1 Điều 126, khoản 1 Điều 128, khoản 3 Điều 210 Luật đất đai năm 2013; Điều 74 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; 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:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 03 giữa ông Nguyễn Văn H và ông Vũ Xuân T đối với diện tích đất 382m^2 thuộc thửa đất số 5/6 tờ bản đồ số 8 tại xứ đồng T. Buộc ông Vũ Xuân T, bà Trần Thị T phải trả lại hộ gia đình ông Nguyễn Văn H số tiền 72.580.000đồng.

Đình chỉ yêu cầu của ông Nguyễn Văn H buộc ông Vũ Văn T và bà Trần Thị T bồi thường số tiền 16.000.000đồng.

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Ông Vũ Xuân T và bà Trần Thị T phải chịu 5.000.000 đồng và hoàn trả ông Nguyễn Văn H số tiền này.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Vũ Văn T và bà Trần Thị T được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm.

Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản sao bản án hoặc ngày bản án được niêm yết.

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

Nơi nhận:
- VKSND huyện Kim Thành;
- Thi hành án dân sự huyện Kim Thành;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Chu Thị Thu Hương