

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TỨ KỲ, TỈNH HẢI DƯƠNG

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

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Bà Đoàn Thị Hương Nhu.

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Nguyễn Thị Hồng và bà Nguyễn Thị Ngọc Hoa.

- Thư ký phiên tòa: Ông Mai Văn Việt - thư ký Toà án nhân dân huyện Tứ Kỳ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tứ Kỳ tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Khánh - kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 5 năm 2019, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Tứ Kỳ, tỉnh Hải Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 01/2019/TLST-DS ngày 04 tháng 01 năm 2019 về việc kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 01/2019/QĐXXST-DS ngày 26 tháng 4 năm 2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số 12/2019/QĐST-HNGĐ ngày 16 tháng 5 năm 2019 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Phạm Khắc T, sinh năm 1942;

Địa chỉ: Số 7A1, phố A, phường Đ, quận N, thành phố Hải Phòng (có mặt).

Bị đơn: Ông Nguyễn Lương B, sinh năm 1972 và bà Phạm Thị T, sinh năm 1976;

Đều có địa chỉ: Thôn N, xã P, huyện T, tỉnh Hải Dương (có mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Phạm Thị T1, sinh năm 1947; địa chỉ: Thôn Đ, xã V, huyện T, tỉnh Hải Dương (có mặt).

- Bà Phạm Thị H, sinh năm 1950; địa chỉ: Số 25/199/56, phường M, quận H, thành phố Hà Nội (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà H: Ông Phạm Khắc T, sinh năm 1942; địa chỉ: Số 7A1, phố A, phường Đ, quận N, thành phố Hải Phòng (có mặt).

Người làm chứng:

- Bà Nguyễn Thị T; địa chỉ: Thôn N, xã P, huyện T, tỉnh Hải Dương (vắng mặt).

- Ông Phạm Xuân D; địa chỉ: Thôn N, xã P, huyện T, tỉnh Hải Dương (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản lấy lời khai, nguyên đơn là ông Phạm Khắc T trình bày:

Bố mẹ ông là cụ Phạm Khắc C và cụ Nguyễn Thị U sinh được ba người con là ông, bà Phạm Thị T1 và bà Phạm Thị H, ngoài ra hai cụ không có người con riêng hay con nuôi nào khác, cụ Phạm Khắc C là liệt sỹ chống Pháp hy sinh năm 1951. Năm 1993, cụ Nguyễn Thị U được Nhà nước giao đất nông nghiệp với tổng diện tích là 576m², gồm hai thửa: một thửa ở khu Cửa Miếu có diện tích 336m² và một thửa ở khu Đồng Trong (khu nghĩa địa) có diện tích 240m², mục đích sử dụng để trồng cây hàng năm với thời hạn sử dụng là 20 năm, cụ chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng đã có tên trong sổ mục kê ruộng đất của xã Phụng Kỳ.

Do mẹ ông tuổi cao, không có khả năng sản xuất nông nghiệp nên đã cho hai người cháu là Nguyễn Thị Toan và Phạm Thị T ở cùng thôn cấy rẽ (T1ê ruộng, mỗi người cấy một ruộng), hàng năm bà Toan, bà T trả giá trị T1ê ruộng B thóc cho cụ nhưng ông cũng không biết là trả bao nhiêu thóc. Sau đó, bà Toan không có nhu cầu T1ê ruộng nữa nên đã trả lại ruộng cho mẹ ông nên mẹ ông cho bà T T1ê cả hai thửa ruộng. Đến năm 2002, bà T đã đề nghị với mẹ ông cho vợ chồng bà T1ê hai thửa ruộng trên lâu dài nhưng mẹ ông chỉ đồng ý cho T1ê đến năm 2013 (đến hết thời hạn Nhà nước giao ruộng), trả tiền một lần với số tiền là 2.200.000 đồng (tương đương 11 năm với giá T1ê 200.000 đồng/năm), bà T đồng ý T1ê ruộng nhưng đề nghị trả 2.000.000 đồng, mẹ ông cũng nhất trí, vợ chồng bà T đã trả tiền cho mẹ ông và sử dụng ruộng từ đó đến nay.

Mẹ ông chết năm 2004, nay ông có nhu cầu sử dụng ruộng nên đã yêu cầu vợ chồng ông B, bà T trả lại ruộng nhưng vợ chồng ông B, bà T không trả lại mà cho rằng đã mua của mẹ ông rồi. Ông xác định không có việc mua bán ruộng giữa mẹ ông và vợ chồng ông B, bà T vì ông B, bà T xuất trình biên bản chuyển nhượng ruộng vào ngày 10/7/2003 là thời điểm mẹ ông đang bị ốm và ở Hải Phòng với ông, không có mặt tại địa phương, hơn nữa, mẹ ông không viết hay ký tên vào giấy chuyển nhượng đó, cũng không có xác nhận của chính quyền địa phương. Do đó, ông đề nghị Tòa án buộc vợ chồng ông B, bà T phải trả lại cho anh em ông diện tích ruộng của mẹ ông để lại là 576m². Đối với thửa ruộng ở khu Cửa Miếu diện tích 336m² đã được dồn điền đổi thửa, không còn vị trí, kích thước cũ nên ông yêu cầu vợ chồng ông B, bà T phải trả anh em ông giá trị ruộng B tiền, còn đối với thửa ở khu Đồng Trong (khu nghĩa địa) diện tích 240m² vẫn còn hiện trạng cũ nên ông yêu

cầu vợ chồng ông B phải trả lại cho anh em ông thửa ruộng này với đúng vị trí, kích thước, diện tích ban đầu của cụ U.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tham gia tố tụng với bên nguyên đơn là bà Phạm Thị T1 trình bày như lời trình bày của nguyên đơn và đề nghị Tòa án buộc vợ chồng ông B, bà T phải trả lại cho anh em bà diện tích ruộng là 576m² theo vị trí, kích thước như ban đầu của mẹ bà, nếu không còn vị trí ban đầu thì có thể trả giá trị ruộng B tiền.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Phạm Thị H nhất trí với yêu cầu khởi kiện của ông T, đề nghị vợ chồng ông B, bà T trả lại ruộng cho anh em bà và bà ủy quyền cho ông T được toàn quyền giải quyết vụ án tại Tòa án.

Tại bản tự khai, biên bản lấy lời khai, bị đơn là ông Nguyễn Lương B và bà Phạm Thị T trình bày: Ngày 10/7/2003, cụ Nguyễn Thị U đã đồng ý bán cho vợ chồng ông bà hai thửa ruộng có tổng diện tích là 576m², gồm: một thửa ở khu Cửa Miếu có diện tích 336m² và một thửa ở khu Đồng Trong (khu nghĩa địa) có diện tích 240m² với số tiền 1.700.000 đồng và 01 tạ thóc (tương đương 300.000 đồng), tổng cộng là 2.000.000 đồng. Để có căn cứ pháp lý, vợ chồng ông bà đã đến nhà ông Phạm Xuân D (là trưởng thôn N, xã P) nhờ ông Diệu viết cho biên bản chuyển nhượng ruộng 03 như đã thỏa T1ận với cụ U, biên bản này viết tại nhà ông Diệu và không có mặt cụ U. Sau khi viết xong, ông bà đã mang biên bản này về nhà cụ U để cho cụ U ký tên nhưng do cụ U không biết chữ, lại ốm yếu, phải nằm một chỗ nên cụ U đã nhờ bà Oanh (là hàng xóm của cụ) đang ngồi chơi ở đó ký tên người bán "U" và viết tên "Nguyễn Thị U" vào biên bản chuyển nhượng. Ngoài vợ chồng ông bà, cụ U, bà Oanh (bà Oanh đã chết vài năm trước đây) và ông Diệu thì không còn ai chứng kiến việc chuyển nhượng ruộng giữa cụ U và vợ chồng ông bà, hai bên cũng không làm thủ tục mua bán tại UBND xã Phụng Kỳ. Ông bà xác định mua ruộng của cụ U là mãi mãi và ông bà đã trả tiền đầy đủ cho cụ U. Lúc mua ruộng, ông bà biết thời hạn sử dụng ruộng là 20 năm nên nếu đến năm 2013, Nhà nước lấy lại ruộng thì ông bà phải chịu, còn Nhà nước không lấy lại ruộng thì ông bà được tiếp tục sử dụng.

Hiện nay, hiện trạng thửa ruộng 336m² ở khu Cửa Miếu đã dồn điền, đổi thửa nên không còn có vị trí, mốc giới như khi mua của cụ U nữa và vợ chồng ông bà đã trồng chuối và ổi trên ruộng, còn thửa ruộng 240m² ở khu Đồng Trong vẫn còn ở vị trí cũ nhưng ông bà đã sáp nhập với ruộng của cụ Nguyễn Lương Trắc (là bố của ông bà) và mua thêm của một số hộ dân khác. Ruộng đó không cấy được lúa nên ông bà đã sử dụng để trồng chuối, ngoài ra hiện nay trên một phần ruộng có nguồn gốc của cụ U có phần mộ của bố ông bà là cụ Nguyễn Lương Trắc.

Ông bà xác định hai thửa ruộng trên là của cụ U, ông bà đã mua bán hợp pháp với cụ U nên ông T không có quyền đòi lại ruộng, ông bà không đồng ý trả lại ruộng cũng như trả tiền cho anh em ông T.

Tòa án tiến hành xác minh tại UBND xã Phụng Kỳ, đại diện UBND xã Phụng Kỳ cung cấp: Năm 1993, cụ Nguyễn Thị U được chia 18 thước ruộng tiêu chuẩn, đồng thời cụ là vợ liệt sỹ nên được chia thêm 3 thước ruộng hương khói và 72m² đất kinh tế phụ, tổng diện tích ruộng cụ U được chia là 576m², gồm hai thửa: một thửa ở khu Đồng Trong diện tích 240m² và một thửa ở khu Cửa Miếu diện tích 336m², thời hạn sử dụng đất là 20 năm (kể từ thời điểm chia ruộng năm 1993). Theo sổ mục kê và bản đồ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ruộng giai đoạn 1998-2000, tại trang 75 sổ mục kê thể hiện: số thửa 211, tờ bản đồ số 4, chủ sử dụng là Nguyễn Thị U, diện tích 466 m², loại đất 2LM (thửa ruộng ở khu Đồng Trong) và tại trang 72 thể hiện: số thửa 74, tờ bản đồ số 4, chủ sử dụng là Phạm Thị C (là cụ Nguyễn Thị U vì C là tên chồng cụ U), diện tích 373m², loại đất 2L (thửa ruộng khu Cửa Miếu). Lý do có sự thay đổi về diện tích là do người sử dụng đã lấn sang đất công của khu vực nghĩa địa và vạc bờ ruộng. Đến giai đoạn 2003-2005, xã Phụng Kỳ thực hiện việc dồn điền đổi thửa, tại bảng thống kê diện tích loại đất, chủ sử dụng theo hiện trạng xã Phụng Kỳ thì 02 thửa ruộng có nguồn gốc của cụ U đã chuyển tên sử dụng thành Nguyễn Lương Trắc. Sở dĩ có sự chuyển tên từ cụ U sang cụ Trắc là do ông B, bà T xuất trình biên bản chuyển nhượng ruộng giữa cụ U và vợ chồng ông bà và đề nghị ghi tên cụ Trắc là chủ sử dụng nên tổ dồn điền đổi thửa của thôn đã ghi chủ sử dụng là cụ Nguyễn Lương Trắc chứ UBND xã chưa khi nào làm thủ tục chuyển nhượng ruộng từ cụ U cho cụ Trắc hoặc cho vợ chồng ông B, bà T. Hiện tại trên phần ruộng có nguồn gốc của cụ U ở khu nghĩa địa, có mộ của cụ Nguyễn Lương Trắc (là bố ông B) và ông B, bà T trồng chuối chứ không cấy lúa.

Người làm chứng là ông Phạm Xuân Diệu xác định vào thời điểm năm 2003, do ông là trưởng thôn Như Lâm, xã Phụng Kỳ nên vợ chồng ông B, bà T nói với ông là cụ U đồng ý bán hai thửa ruộng cho ông B, bà T nên ông B, bà T đã nhờ ông lập biên bản chuyển nhượng 03 (ngày tháng nào ông không nhớ). Khi ông lập biên bản chỉ có ông và vợ chồng ông B, bà T chứ không có cụ U, sau khi viết xong biên bản, ông đã ký tên xuống dưới và đưa lại cho vợ chồng ông B, bà T, ông chưa bao giờ thấy cụ U đề nghị thôn hoặc xã làm thủ tục chuyển nhượng ruộng cho vợ chồng ông B, bà T. Một thời gian sau ông gặp cụ U ở ngoài đường và hỏi có đúng là cụ bán ruộng cho vợ chồng B - T không thì cụ bảo đúng, ông không hỏi thêm gì nữa.

Người làm chứng là bà Nguyễn Thị Toan trình bày vào năm 1994, cụ U có cho bà cấy nhờ thửa ruộng có diện tích 336m², mỗi vụ bà trả cụ U 80kg thóc. Đến năm 1999, bà không cấy nữa và trả lại ruộng cho cụ U. Sau đó bà được biết cụ U cho

bà Phạm Thị T (là cháu họ) cấy, bà cũng không biết là cấy nhờ hay mua ruộng, bà chỉ thấy bà T nói với bà là đã mua ruộng của cụ U rồi chứ thực tế việc mua bán như thế nào bà cũng không biết, bà không nghe thấy cụ U nói bán ruộng bao giờ.

Cũng theo yêu cầu của ông Phạm Khắc T, Tòa án đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ và thành lập Hội đồng định giá để tiến hành định giá tài sản tranh chấp là diện tích ruộng mà vợ chồng ông B, bà T đang quản lý, sử dụng trong đó có một phần diện tích có nguồn gốc của cụ U. Tại biên bản định giá tài sản ngày 17/4/2019, Hội đồng định giá kết luận: Giá đất nông nghiệp mà vợ chồng ông B, bà T đang quản lý, sử dụng là 70.000 đồng/1m², trong đó thửa ở Đồng Trong (khu nghĩa địa) diện tích 597,4m² trị giá 41.818.000 đồng, thửa ở khu Cửa Miếu diện tích 1574,5 m² trị giá 110.215.000 đồng; giá trị hoa màu trên đất gồm: trên thửa ruộng khu Đồng Trong có 84 cây chuối x 30.000 đồng/cây = 2.520.000 đồng; trên thửa ruộng khu Cửa Miếu có 204 cây chuối x 30.000 đồng/cây = 6.120.000 đồng và 06 cây ổi x 180.000 đồng/cây = 1.080.000 đồng. Tổng giá trị tài sản định giá là: 161.753.000 đồng.

Tại phiên hòa giải ngày 24/4/2019, ông T giữ nguyên quan điểm yêu cầu vợ chồng ông B, bà T phải trả lại cho anh em ông diện tích ruộng 240m² ở khu Đồng Trong (khu nghĩa địa) với kích thước cụ thể như sau: cạnh phía Bắc giáp ruộng ông Chính và ông Giảng dài 12,34m, cạnh phía Nam giáp lối đi vào nghĩa địa dài 12,34m, cạnh phía Đông giáp nghĩa địa dài 19,48m, cạnh phía Tây giáp ruộng ông Nguyễn Lương Trắc dài 19,48m. Còn đối với diện tích 336m² ở khu Cửa Miếu đã dồn điền đổi thửa, không còn vị trí cũ nên ông đề nghị buộc vợ chồng ông B, bà T trả anh em ông giá trị B tiền. Bà T1 nhất trí quan điểm của ông T. Ông B, bà T khẳng định đã mua ruộng của cụ U nên không đồng ý trả ruộng cũng như trả tiền theo yêu cầu của ông T.

Tại phiên tòa, ông T giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bà T1 cũng nhất trí với quan điểm của ông T; ông B, bà T không đồng ý trả lại ruộng cũng như tiền cho ông T.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tứ Kỳ có quan điểm xác định việc Tòa án thụ lý, giải quyết yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Khắc T là hoàn toàn đúng quy định của pháp luật. Quá trình xây dựng hồ sơ, T1 thập chứng cứ, Thẩm phán đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Trong thời hạn giải quyết vụ án, các bên đương sự không tự thỏa thuận được các vấn đề cần giải quyết trong vụ án nên Tòa án nhân dân huyện Tứ Kỳ đưa vụ án ra xét xử, các đương sự đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình. Việc xét xử tại phiên tòa thực hiện đúng trình tự luật định. Về hướng giải quyết vụ án: Đề nghị HĐXX áp dụng khoản 2 Điều 3 Luật đất đai năm 1993, khoản 1 Điều 106, khoản 5 Điều 113 Luật đất đai năm 2003,

khoản 1 Điều 126, khoản 3 Điều 210 Luật đất đai; Điều 4 Nghị định 64/CP ngày 27/9/1993 của Chính phủ; khoản 2 Điều 709, khoản 2 Điều 715 Bộ luật dân sự năm 1995; các điều 164, 166, 356, 580 Bộ luật dân sự; khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức T1, miễn, giảm, T1, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Khắc T, buộc vợ chồng ông B, bà T phải trả cho ông T, bà T1, bà H giá trị diện tích ruộng 576m² B tiền là 40.320.000 đồng; giao diện tích ruộng 576m² cho vợ chồng ông B, bà T quản lý, sử dụng; ông B bà T phải chịu tiền chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản cùng án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra công khai tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ, ý kiến của Kiểm sát viên, của đương sự, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Phạm Thị H ủy quyền cho ông Phạm Khắc T tham gia tố tụng, ông T có mặt tại phiên tòa nên căn cứ khoản 2 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, HĐXX vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về hàng thừa kế thứ nhất của cụ Nguyễn Thị U: Căn cứ vào lý lịch cá nhân của cụ Nguyễn Thị U (đã được chính quyền địa phương xác nhận) và lời khai của ông Phạm Khắc T, bà Phạm Thị T1 và bà Phạm Thị H, HĐXX xác định được cụ Nguyễn Thị U có chồng là cụ Phạm Khắc C là liệt sỹ chống Pháp, hy sinh năm 1951, cụ U và cụ C có 03 người con là ông T, bà T1 và bà H, ngoài ra hai cụ không có người con nuôi, cụ U cũng không có người con riêng nào, bố mẹ cụ U đều đã chết. Do đó, hàng thừa kế thứ nhất của cụ U chỉ có ông Phạm Khắc T, bà Phạm Thị T1 và bà Phạm Thị H.

[3] Đối với yêu cầu đòi lại đất nông nghiệp của ông Phạm Khắc T, HĐXX thấy: Về nguồn gốc đất nông nghiệp đang có tranh chấp, căn cứ vào lời khai của nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, biên bản xác minh tại UBND xã Phụng Kỳ và các tài liệu khác có trong hồ sơ, có đủ cơ sở kết luận: Vào năm 1993, cụ Nguyễn Thị U được Nhà nước giao 576m² đất nông nghiệp gồm hai thửa, một thửa ở khu Cửa Miếu diện tích 336m² và một thửa ở khu Đồng Trong (khu nghĩa địa) diện tích 240m², thời gian sử dụng là 20 năm, cụ chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi được giao đất, cụ không trực tiếp sản xuất nông nghiệp mà cho người khác cấy rẽ (T1ê ruộng cấy). Tại sổ mục kê và bản đồ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ruộng giai đoạn 1998 - 2000 cũng thể hiện

tên sử dụng đối với hai thửa ruộng trên là cụ Nguyễn Thị U. Do đó, nguồn gốc diện tích đất đang tranh chấp giữa ông T và vợ chồng ông B, bà T là của cụ Nguyễn Thị U. Đến giai đoạn 2003-2005, tại sổ ghi "Bảng thống kê diện tích loại đất, chủ sử dụng theo hiện trạng xã Phụng Kỳ, huyện Tứ Kỳ", diện tích đất trên có ghi tên chủ sử dụng là Nguyễn Lương Trắc và người trực tiếp canh tác trên đất là ông Nguyễn Lương B và bà Phạm Thị T (là con trai và con dâu cụ Trắc).

[4] Ông Phạm Khắc T, bà Phạm Thị T1 và bà Phạm Thị H cho rằng mẹ của các ông bà là cụ Nguyễn Thị U đã cho vợ chồng ông B, bà T T1ê toàn bộ ruộng từ năm 2002 đến năm 2013 (khi hết thời hạn Nhà nước giao ruộng là 11 năm) với giá 2.000.000 đồng, việc cho T1ê hai bên chỉ thỏa T1ận miệng (bà T đã trực tiếp đề nghị với cụ U về việc T1ê ruộng). Ông B, bà T khẳng định ông bà không T1ê ruộng mà mua ruộng của cụ U với giá 1.700.000 đồng và 01 tạ thóc (trị giá 300.000 đồng). Việc mua bán được thể hiện tại biên bản chuyển nhượng ruộng 03 ngày 10/7/2003, ông B, bà T được sử dụng ruộng mãi mãi. Ông B, bà T đều xác định chữ ký, chữ viết trong biên bản chuyển nhượng ruộng không phải là của cụ U nhưng thực tế cụ U đã đồng ý bán ruộng cho vợ chồng ông bà nên ông bà mới nhờ ông Phạm Xuân Diệu (trưởng thôn) viết biên bản. Các hộ dân khác tại xã Phụng Kỳ cũng thực hiện việc chuyển nhượng ruộng theo hình thức này. Mặc dù hai bên đương sự không thống nhất về loại giao dịch nhưng cả hai bên đều khẳng định vợ chồng ông B, bà T đã trả cụ U tiền và sử dụng ruộng ổn định từ đó đến nay.

[5] Hội đồng xét xử thấy đối tượng trong giao dịch chuyển nhượng mà các bên thiết lập là quyền sử dụng đất nông nghiệp trồng cây hàng năm (đất 03). Theo quy định tại Điều 4 Nghị định 64/CP ngày 27/9/1993 của Chính phủ ban hành quy định về việc giao đất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng ổn định lâu dài vào mục đích sử dụng đất nông nghiệp thì thời hạn giao đất nông nghiệp trồng cây hàng năm là 20 năm. Mặc dù cụ U chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ruộng nhưng bản thân ông B, bà T thừa nhận cũng biết thời hạn sử dụng đất ruộng này là 20 năm. Như vậy, cụ U (cũng như các hộ làm nông nghiệp khác ở địa phương) chỉ được giao đất nông nghiệp trồng cây hàng năm (đất 03) là 20 năm kể từ năm 1993 đến năm 2013. Theo quy định tại khoản 2 Điều 3 Luật đất đai năm 1993 thì: "Hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất có quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho T1ê, thừa kế, thế chấp quyền sử dụng đất. Các quyền nói trên chỉ được thực hiện trong thời hạn giao đất". Đồng thời, tại khoản 2 Điều 709 của Bộ luật dân sự năm 1995 quy định nghĩa vụ của bên chuyển quyền sử dụng đất phải "chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong thời hạn được giao"; cũng tại khoản 2 Điều 715 của Bộ luật dân sự năm 1995 quy định về điều kiện cho T1ê quyền sử dụng đất: "Thời hạn cho T1ê quyền sử dụng đất do các bên thỏa T1ận nhưng không được quá ba

năm; trong trường hợp đặc biệt khó khăn, thì thời hạn cho T1ê có thể kéo dài theo quy định của Chính phủ”. Do đó, trong thực tế dù cụ U có chuyển nhượng (mua bán) ruộng vào ngày 10/7/2003 hay cho T1ê quyền sử dụng đất ruộng vào năm 2002 thì theo quy định của Bộ luật dân sự năm 1995, giao dịch chuyển nhượng hoặc cho T1ê đất ruộng đó chỉ có hiệu lực trong thời hạn được giao đất (là 20 năm) và được chấm dứt vào năm 2013. Hơn nữa, ông B, bà T cho rằng đã mua ruộng nhưng ngoài biên bản chuyển nhượng ruộng 03 ngày 10/7/2003, ông B, bà T không có chứng cứ nào khác chứng minh việc đã mua ruộng của cụ U, nhưng biên bản này lại được lập tại nhà ông Phạm Xuân Diệu, không có mặt cụ U, cũng không có chữ ký, chữ viết của cụ, biên bản cũng không có xác nhận của chính quyền địa phương, do đó không đủ căn cứ xác định cụ U đã chuyển nhượng ruộng cho vợ chồng ông B, bà T.

[6] Mặt khác, tại khoản 3 Điều 210 Luật đất đai năm 2013 quy định: “Hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp đã được giao đất, công nhận quyền sử dụng đất, nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp trước ngày Luật này 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 của Luật này. Thời hạn sử dụng đất được tính từ ngày 15 tháng 10 năm 2013 đối với trường hợp hết hạn vào ngày 15 tháng 10 năm 2013 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 tháng 10 năm 2013”. Thời hạn sử dụng đất nông nghiệp quy định tại khoản 1 Điều 126 là “50 năm”, khi hết thời hạn mà hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu thì tiếp tục được sử dụng đất theo thời hạn quy định. Như vậy, đối với diện tích đất 576m² đang tranh chấp là đất nông nghiệp, Nhà nước giao cho cụ U có thời hạn đến tháng 10/2013, sau đó Nhà nước thay đổi chính sách đất đai, kéo dài thời hạn giao đất nông nghiệp nên nếu cụ U còn sống, cụ vẫn được quyền sử dụng đất.

[7] Vì cụ U chết năm 2004, nên theo quy định tại khoản 1 Điều 106, khoản 5 Điều 113 Luật đất đai năm 2003, cụ U có quyền để lại tài sản thừa kế là toàn bộ diện tích ruộng của mình. Cụ U chết không để lại di chúc, do đó xác định những người T1ộc hàng thừa kế thứ nhất của cụ U gồm ông Phạm Khắc T, bà Phạm Thị T1 và bà Phạm Thị H. Những người này được thừa kế và có quyền tiếp tục sử dụng phần diện tích ruộng là 576m² do cụ U để lại. Vì vậy, ông T, bà T1 và bà H có yêu cầu vợ chồng ông B, bà T phải trả lại cho các ông bà phần ruộng mà cụ U để lại 576m² là có căn cứ.

[8] Xét yêu cầu của ông Phạm Khắc T về việc đòi 576m² đất nông nghiệp theo đúng hình thể, kích thước, vị trí tại thời điểm cho T1ê, nếu không trả đúng thì phải trả B tiền đối với thửa ruộng 336m² ở khu Cửa Miếu, còn thửa ruộng 240m² ở khu Đồng Trọng phải trả lại nguyên vị trí, kích thước ruộng như cũ, HĐXX thấy:

Thực hiện chính sách ruộng đất của Nhà nước nên từ năm 2003 đến nay, xã Phụng Kỳ đã hai lần tiến hành dồn điền, đổi thửa, chỉnh trang đồng ruộng (lần 1 vào năm 2003, lần 2 vào năm 2015) đối với toàn bộ diện tích ruộng trong toàn xã, trong đó có một phần diện tích ruộng của cụ U, do đó diện tích ruộng của cụ U (thửa ở khu Cửa Miếu) không còn đúng hình thể, kích thước, vị trí như khi được giao đất năm 1993. Đối với thửa ruộng ở khu Đồng Trong (khu nghĩa địa), ông B, bà T cũng đã tự dồn với ruộng của gia đình và mua thêm ruộng của những hộ khác. Vì vậy, nếu buộc ông B, bà T phải trả ông T phần ruộng theo đúng hiện trạng ban đầu là không phù hợp với tình hình thực tế và chính sách thay đổi của Nhà nước. Mặt khác, thực tế, vợ chồng ông B, bà T đã trực tiếp canh tác trên đất từ năm 2002, hiện tại, diện tích 576m² đất của cụ U đã nhập vào tổng diện tích của vợ chồng ông B, bà T, vợ chồng ông B, bà T đã trồng cây (chuối, ổi) và trên phần đất đó còn có mộ của bố ông B, bà T (trên thửa ruộng 240m²). Hơn nữa, ông T, bà T1 và bà Hồng đều sinh sống ở địa phương khác, không trực tiếp sản xuất nông nghiệp. Do đó, để đảm bảo việc khai thác, sử dụng đất hiệu quả và đảm bảo quyền lợi của các bên đương sự, cần buộc vợ chồng ông B, bà T phải trả cho anh em ông T 576m² đất nông nghiệp nhưng trả B tiền tương ứng với giá trị đất theo giá mà hội đồng định giá tài sản đã định là 70.000 đồng/m² x 576m² = 40.320.000 đồng, đồng thời giao đất cho vợ chồng ông B, bà T tiếp tục quản lý, sử dụng là phù hợp với các quy định tại Điều 356, Điều 580 Bộ luật dân sự.

[9] Về lệ phí xem xét thẩm định và định giá tài sản: Tổng chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản là 3.700.000 đồng, ông Phạm Khắc T đã nộp khoản tiền này. Tuy nhiên, yêu cầu của ông T được Tòa án chấp nhận và ông T đề nghị ông B, bà T phải thanh toán trả ông khoản tiền này nên ông B, bà T phải thanh toán trả lại ông T số tiền chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản là 3.700.000 đồng theo quy định tại khoản 1 Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự.

[10] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của ông T được chấp nhận nên vợ chồng ông B, bà T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Xác định quan hệ tranh chấp là kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất nên đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm như đối với trường hợp vụ án dân sự không có giá ngạch theo quy định tại khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức T1, miễn, giảm, T1, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng: Khoản 2 Điều 3 Luật đất đai năm 1993, khoản 1 Điều 106, khoản 5 Điều 113 Luật đất đai năm 2003, khoản 1 Điều 126, khoản 3 Điều 210 Luật đất đai;

Điều 4 Nghị định 64/CP ngày 27/9/1993 của Chính phủ; khoản 2 Điều 709, khoản 2 Điều 715 Bộ luật dân sự năm 1995; các điều 164, 166, 356, 580 Bộ luật dân sự; khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức T1, miễn, giảm, T1, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

1. Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Khắc T, buộc ông Nguyễn Lương B và bà Phạm Thị T phải trả cho ông Phạm Khắc T, bà Phạm Thị T1 và bà Phạm Thị H giá trị 576m² đất nông nghiệp B tiền là 40.320.000 (bốn mươi triệu, ba trăm hai mươi nghìn) đồng.

Giao cho ông Nguyễn Lương B và bà Phạm Thị T được quyền sử dụng 576m² đất ruộng T1ộc tiêu chuẩn của cụ Nguyễn Thị U hiện nằm trong tổng số ruộng mà vợ chồng ông Nguyễn Lương B và bà Phạm Thị T đang sử dụng (tại khu Cửa Miếu và khu Đồng Trong) T1ộc xã Phụng Kỳ, huyện Tứ Kỳ, tỉnh Hải Dương.

2. Án phí: Ông Nguyễn Lương B và bà Phạm Thị T phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Về lệ phí xem xét thẩm định và định giá tài sản: Ông Nguyễn Lương B và bà Phạm Thị T phải chịu 3.700.000 (ba triệu bảy trăm nghìn) đồng chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản. Xác nhận ông Phạm Khắc T đã nộp khoản tiền này, Ông Nguyễn Lương B và bà Phạm Thị T phải có trách nhiệm thanh toán trả cho ông Phạm Khắc T số tiền 3.700.000đồng.

Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án mà người phải thi hành án chậm trả tiền thì phải chịu trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo quy định tại khoản 2 Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật dân sự.

3. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm;

Bản án được thi hành theo quy định tại điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa T1ận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhân:

- Các đương sự;
- VKSND huyện Tứ Kỳ;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tứ Kỳ;

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

- UBND xã Phương Kỳ, huyện Tứ Kỳ;
- Lưu hồ sơ.

Đoàn Thị Hương Nhu