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

Bản án số: 03/2022/DS-ST
Ngày: 06-5-2022
V/v: Tranh chấp kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất nông nghiệp

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ KINH MÔN, TỈNH HẢI DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Đặng Đức Huấn;

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Phạm Văn Biên;

2. Bà Đinh Thị Tin.

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Thăng Long - Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Kinh Môn, tỉnh Hải Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Kinh Môn, tỉnh Hải Dương tham gia phiên toà: Bà Quách Thị Nên - Kiểm sát viên.

Ngày 06/5/2022, tại Trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Kinh Môn, tỉnh Hải Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số 23/2020/TLST-DS ngày 14/10/2020 về việc "Tranh chấp kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất nông nghiệp" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 02/2022/QĐXXST-DS ngày 10/01/2022 và các Quyết định hoãn phiên tòa số 01ª/2022/QĐST-DS ngày 08/02/2022, 02/2022/QĐST-DS ngày 08/3/2022, 05/2022/QĐST-DS ngày 06/4/2022, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Cụ Lê Thị D1, sinh năm 1929 và bà Lương Thị N1, sinh năm 1950; địa chỉ: Ấp TK, xã TL, thị xã BL, tỉnh Bình Phước. Vắng mặt tại phiên tòa.

Người đại diện theo ủy quyền của cụ D1, bà N1: Ông Lương Minh Ng2, sinh năm 1963; địa chỉ: Ấp TK, xã TL, thị xã BL, tỉnh Bình Phước. Có mặt tại phiên tòa.

Bị đơn:

- Bà Nguyễn Thị Đ1, sinh năm 1969; địa chỉ: Khu dân cư ĐH, phường AP, thị xã Kinh Môn, tỉnh Hải Dương. Vắng mặt tại phiên tòa.

- Vợ chồng ông Lương Văn M1, sinh năm 1964 và bà Phạm Thị T1, sinh năm 1965; đều có địa chỉ: Khu dân cư An Lăng, phường An Phụ, thị xã Kinh Môn, tỉnh Hải Dương. Bà T1 vắng mặt, ông M1 có mặt tại phiên tòa.

Người đại diện theo ủy quyền của Bà Đ1, bà Thành: Ông Lương Văn M1.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Anh Lương Văn Th1, sinh năm 1997 và chị Lương Thị T2, sinh năm

2003; địa chỉ: Khu dân cư ĐH, phường AP, thị xã Kinh Môn, tỉnh Hải Dương. Vắng mặt tại phiên tòa.

- Anh Lương Văn N2, sinh năm 1987 và chị Lương Thị Nh2, sinh năm 1991; đều có địa chỉ: Khu dân cư An Lăng, phường An Phụ, thị xã Kinh Môn, tỉnh Hải Dương. Vắng mặt tại phiên tòa.

- Ủy ban nhân dân (Viết tắt: UBND) phường An Phụ, thị xã Kinh Môn, tỉnh Hải Dương. Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Ngọc Đ2 - Chức vụ: Chủ tịch UBND phường. Vắng mặt tại phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện, lời khai và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Gia đình bà N1 gồm 02 nhân khẩu, gồm: Bà Lương Thị N1 và cụ Lê Thị D1. Năm 1993 gia đình bà N1 được Nhà nước giao diện tích đất nông nghiệp cho 02 suất với tổng 1.020m^2. Đến tháng 8/1997, do hoàn cảnh gia đình neo người, không có khả năng cấy trồng nên cụ D1 đã bán hoa màu và quyền canh tác trên thửa đất trồng lúa với diện tích 84m^2 tại khu vực Chân Rau cho vợ chồng ông G2, Bà Đ1 với giá 01 chỉ vàng/sào (khoảng 400.000đ/sào). Khi bán hai bên không lập văn bản, giấy tờ mua bán đất, chỉ mua bán bằng lời nói, không có ai làm chứng, không qua chính quyền địa phương và không thỏa thuận về thời hạn bán nhưng ngầm hiểu với nhau là bán hết thời hạn Nhà nước giao đất theo Luật đất đai thời điểm đó. Theo Luật đất đai thời điểm đó xác định thời hạn giao đất nông nghiệp là 20 năm. Đến năm 2013 là hết thời hạn nhà nước giao đất nông nghiệp. Do điều kiện kinh tế khó khăn lại ở xa nên cụ D1, bà N1 chưa đủ điều kiện để ra đòi lại đất nông nghiệp. Gia đình cụ D1 cũng không có phương thức gì để thông báo cho người mua về việc hết thời hạn bán đất. Khi địa phương tiến hành dồn ô, đổi thửa do điều kiện ở xa nên gia đình cụ D1 có điện thoại cho ông Sáng đội trưởng đề nghị dồn các thửa đất của gia đình vào một thửa nhưng địa phương không tiến hành. Khi hết thời hạn giao đất do ở xa, kinh tế khó khăn nên gia đình cụ D1 không đến địa phương để làm đơn xin được tiếp tục giao đất nông nghiệp nhưng địa phương vẫn tiến hành giao đất cho gia đình cụ D1. Đến năm 2019, gia đình cụ D1 có nhu cầu sử dụng lại đất nông nghiệp nên ủy quyền cho ông về gặp những người mua để lấy lại diện tích đất nông nghiệp thì được biết vào năm 1999, do ông G2, Bà Đ1 không còn nhu cầu canh tác trên phần ruộng này nên đã bán lại cho vợ chồng ông M1, bà Thành. Phần diện tích 84m^2 đất nông nghiệp này của gia đình cụ D1, bà N1 hiện vợ chồng ông M1, Bà T1 đang quản lý, sử dụng. Sau khi dồn ô, đổi thửa thì thửa đất trên nhập vào phần ruộng nào của vợ chồng ông M1, Bà T1 thì cụ D1, bà N1 không nắm được.

Nay cụ D1, bà N1 xác định khi bán thửa đất này chỉ bán hết thời hạn giao đất theo luật đất đai thời điểm đó, tức là đến năm 2013. Do có nhu cầu tiếp tục canh tác nên cụ D1, bà N1 đã ủy quyền cho ông về tìm gặp những người mua đất

trước đây để xin chuộc lại nhưng họ không đồng ý. Do đó cụ D1, bà N1 làm đơn yêu cầu Tòa án buộc phía bị đơn phải có nghĩa trả lại diện tích đất nông nghiệp nêu trên cho gia đình cụ D1.

Theo lời khai và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, bị đơn - bà Nguyễn Thị Đ1 trình bày:

Bà là vợ của ông Lương Văn G2. Chồng bà mất vào năm 2013. Bà và ông Lương Minh Ng2 có quan hệ họ hàng xa; ông Lương Văn M1 là anh chồng bà, còn bà Phạm Thị T1 là vợ ông M1.

Vào năm 1997, do hộ gia đình cụ D1 chuyển vào làm kinh tế mới ở trong miền nam, không có nhu cầu sử dụng đất nông nghiệp nên ông Ngũ đại diện bán 84m^2 của gia đình cụ D1 cho bà với giá 01 chỉ vàng/sào. Khi mua bán vợ chồng bà có yêu cầu ông Ngũ đến UBND xã để làm thủ tục chuyển nhượng nhưng ông Ngũ nói là đều là người trong nhà nên không chịu lên UBND xã làm thủ tục. Sau đó hai bên có làm thủ tục mua bán trực tiếp thông qua Thư ký đội khi đó là ông Lương Văn Liệu. Ông Lương Văn Liệu vào sổ sách theo dõi để xác định nghĩa vụ nộp thuế đối với phần diện tích đất nông nghiệp này.

Đến năm 1999, do gia đình bà chuyển chỗ ở, không còn nhu cầu canh tác trên phần ruộng này nên đã bán lại cho vợ chồng ông Lương Văn M1. Vợ chồng ông Lương Văn M1 canh tác ổn định từ đó đến nay. Việc chuyển nhượng đất nông nghiệp do không lập thành văn bản nên hai bên không ra chính quyền địa phương để làm thủ tục đăng ký. Trong thời gian sử dụng thì vợ chồng bà là người nộp thuế đất với Nhà nước và thực hiện các nghĩa vụ đối với địa phương. Sau này vợ chồng bà bán lại cho vợ chồng ông M1, Bà T1 thì ông M1, Bà T1 là người quản lý, sử dụng và nộp thuế.

Về nguồn tiền mua đất nông nghiệp là của vợ chồng bà. Các con bà là anh Lương Văn Th1, sinh năm 1997 và chị Lương Thị T2, sinh năm 2003 khi đó còn nhỏ, đi học không có đóng góp gì trong việc mua bán và cũng không tham gia canh tác gì trên diện tích đất này.

Nay bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Mặc dù việc giao dịch mua bán đất nông nghiệp giữa các bên không lập văn bản giấy tờ nhưng đó là giao dịch thực tế. Sau khi mua đất thì vợ chồng bà đã chuyển nhượng lại toàn bộ diện tích đất đã mua cho vợ chồng ông M1, bà Thành. Ông M1, Bà T1 đã quản lý, canh tác ổn định từ năm 1997 đến nay không có tranh chấp.

Theo lời khai và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, ông Lương Văn M1 và là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Thành,Anh N2 và Chị Nh2 trình bày:

Ông và ông Lương Minh Ng2 có quan hệ họ hàng cùng chi. Ông Lương Văn G2 (chết năm 2013) là em trai ông, Bà Đ1 vợ ông G2 là em dâu ông; bà Phạm Thị T1 là vợ ông.

Giữa ông và ông Ngũ không có quan hệ mua bán quyền sử dụng đất nông nghiệp. Vào năm 1997, ông Lương Minh Ng2 đại diện đứng ra bán 84m^2 đất nông nghiệp thuộc suất ruộng của gia đình cụ D1 cho vợ chồng ông G2, Bà Đ1. Đến năm 1999, do ông G2, Bà Đ1 chuyển chỗ ở, không còn nhu cầu canh tác trên phần ruộng này nên đã bán lại cho vợ chồng ông. Vợ chồng ông canh tác ổn định từ đó đến nay. Việc chuyển nhượng đất nông nghiệp giữa vợ chồng ông và vợ chồng Bà Đ1 mặc dù không lập thành văn bản nhưng sau đó các bên có nhờ trưởng xóm - Thư ký đội 6, thôn An Lăng chứng thực việc mua bán. Gia đình ông quản lý, sử dụng ổn định không có tranh chấp với ai. Suất ruộng này vợ chồng ông mua trước đây là thửa đất thuộc khu Chân Rau thuộc thôn An Lăng, xã An Phụ. Đến năm 2003, địa phương thực hiện việc dồn ô đổi thửa, suất ruộng trên được dồn chung vào ruộng của gia đình ông tại khu vực Dộc Lang, thôn An Lăng. Đến năm 2016, địa phương tiếp tục thực hiện việc dồn ô đổi thửa, suất ruộng trên được dồn chung vào ruộng của gia đình ông về khu vực Đống Gia, thuộc thôn An Lăng (nay là KDC An Lăng) và sử dụng ổn định cho đến nay. Hiện nay phần diện tích đất nông nghiệp sau khi mua thêm suất ruộng này thì gia đình ông chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi mua và canh tác suất ruộng này thì gia đình ông chỉ đóng các khoản thuế và phí theo quy định của pháp luật, ngoài ra không phải đóng các khoản chi phí nào khác. Khi tiến hành dồn ô, đổi thửa thì ông có làm đơn đề nghị địa phương và được địa phương dồn thửa đất này vào phần đất nông nghiệp của gia đình ông.

Nguồn tiền mua đất nông nghiệp này là của vợ chồng ông. Các con ông không có đóng góp gì trong việc mua bán. Việc canh tác đất chỉ có vợ chồng ông canh tác. Các con ông đều có công việc ổn định không làm nông nghiệp.

Nay ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Mặc dù việc mua bán đất nông nghiệp giữa vợ chồng ông và vợ chồng Bà Đ1 không lập văn bản giấy tờ nhưng đó là giao dịch thực tế. Bản thân vợ chồng ông đã quản lý, canh tác ổn định từ năm 1999 đến nay không có tranh chấp. Trường hợp phía nguyên đơn thực sự có nhu cầu canh tác thì ông đồng ý trả lại đất nhưng phía nguyên đơn phải có nghĩa vụ chuộc lại đất với giá thỏa thuận.

- Quá trình làm việc, xác minh tại Ủy ban nhân dân phường An Phụ, xác định:

1. Nguồn gốc, hiện trạng sử dụng đất ruộng canh tác tiêu chuẩn 03:

Theo hồ sơ địa chính tại địa phương xác định hộ gia đình bà Lương Thị N1 có 02 nhân khẩu được giao đất với tổng diện tích đất nông nghiệp là 1.020m^2, số GCNQSDĐ 1632 thể hiện bằng 03 thửa đất cụ thể: Thửa đất 58^a, tờ bản đồ số 9, diện tích 552m^2, tại xứ đồng Quán đổ, hạng đất 4; Thửa đất 69/12, tờ bản đồ số 9, diện tích 384m^2 tại xứ đồng Đền, hạng đất 2; Thửa đất 89/3, tờ bản đồ số 9, diện

tích 84m^2 tại xứ đồng Chân Rau, hạng đất 1.

Các thửa đất trên được thể hiện trên bản đồ canh tác năm 1993. Tuy nhiên, thực hiện chính sách dồn ô đổi thửa, địa phương đã 02 lần tiến hành việc dồn ô đổi thửa vào năm 2003 và năm 2016. Việc dồn ô đổi thửa được UBND phường An Phụ thành lập Ban chỉ đạo dồn điền đổi thửa và các Tiểu ban dồn điền đổi thửa. Các Tiểu ban dồn điền đổi thửa có trách nhiệm rà soát toàn bộ nhân khẩu được giao đất theo tiêu chuẩn 03 (năm 1993) vì bản chất là dồn điền đổi thửa chứ không phải là chia lại đất.

Sau khi thực hiện việc dồn ô đổi thửa thì địa phương chưa hoàn thiện được bản đồ hiện trạng đất nông nghiệp tại thời điểm hiện nay nên không trích xuất để cung cấp vị trị hiện tại đối với diện tích 84m^2 đất canh tác tại khu Chân Rau của bà N1 cho Tòa án được. UBND phường An Phụ sẽ triệu tập các trưởng khu để làm việc với Tòa án vào buổi làm việc lần sau để xác định chính xác vị trí thửa đất của bà N1.

3. Việc giao đất cho các hộ dân:

Thực hiện Nghị quyết 03 về việc giao đất nông nghiệp cho các hộ dân với thời hạn giao đất là 20 năm, hộ gia đình bà Lương Thị N1 có 02 nhân khẩu được giao đất với tổng diện tích đất nông nghiệp là 1.020m^2, số GCNQSDĐ 1632. Theo Luật đất đai năm 2013 thì khi hết thời hạn, hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp nếu có nhu cầu thì được tiếp tục sử dụng đất theo thời hạn quy định là 50 năm, trong đó có hộ bà N1. Đồng thời tiến hành thu hồi toàn bộ GCNQSDĐ nông nghiệp đã cấp cho các hộ dân để cấp lại nhưng đến nay Cơ quan nhà nước có thẩm quyền vẫn chưa tiến hành cấp lại được.

4. Việc giao dịch mua bán đất nông nghiệp:

Việc chuyển nhượng diện tích 84m^2 tại xứ đồng Chân Rau của cụ D1, bà N1 cho vợ chồng bà Nguyễn Thị Đ1, sau đó vợ chồng bà Nguyễn Thị Đ1 bán lại cho họ ông Lương Văn M1, bà Phạm Thị T1 không thông qua chính quyền địa phương nên địa phương không nắm được. Vừa qua cụ D1, bà N1 có đơn khởi kiện ông G2, Bà Đ1 và ông M1, bà Thành, địa phương đã tiến hành hòa giải nhưng các đương sự không thể thống nhất giải quyết được nên đã chuyển đơn đến TAND thị xã Kinh Môn để giải quyết theo thẩm quyền.

Tại phiên tòa:

- *Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn-ông Lương Minh Ng2 trình bày*: Ông xác định cụ D1 chỉ bán quyền sử dụng 84m^2 đất nông nghiệp cho ông G2, Bà Đ1 đến hết thời hạn giao đất theo Luật đất đai năm 2013. Sau đó vợ chồng Bà Đ1 bán cho vợ chồng ông M1, Bà T1 và thỏa thuận như thế nào đối với phần đất này bà N1, cụ D1 không nắm được. Sau khi địa phương tiến hành dồn ô, đổi thửa thì phần đất của gia đình bà N1 đã được nhập vào phần đất nông nghiệp của gia đình ông M1, bà Thành. Tuy nhiên, khi về làm việc với địa phương ông được biết sau khi hết thời hạn giao đất, nhà nước gia hạn và tiếp tục giao đất nông nghiệp cho hộ bà N1 với thời hạn là 50 năm. Ông nhất trí việc Tòa án tiến hành

xem xét, thẩm định đối với phần ruộng của ông M1, Bà T1 tại khu vực Đống Gia - thuộc khu dân cư An Lăng, phường An Phụ để giải quyết vụ án. Nay đã hết thời hạn bán đất, việc ông M1, Bà T1 chiếm giữ đất của gia đình bà N1 là không hợp pháp nên ông yêu cầu ông M1, Bà T1 phải trả lại cho gia đình bà N1 diện tích đất nêu trên tại thửa ruộng của ông M1, Bà T1 mà Tòa án đã tiến hành thẩm định. Trường hợp trên phần đất này vợ chồng ông M1 đang canh tác thì gia đình bà N1 tiếp tục cho vợ chồng ông M1 canh tác đến khi thu hoạch xong. Sau khi thu hoạch xong thì ông M1, Bà T1 không được canh tác và phải tiến hành bàn giao trả cho gia đình bà N1. Ông không chấp nhận đối việc trả tiền cho bị đơn để lấy lại đất; về chi phí thẩm định, định giá tài sản ông đại diện nộp thay bà N1, bà N1 tự nguyện chịu toàn bộ và không yêu cầu Tòa án giải quyết.

- *Bị đơn-ông Lương Văn M1 trình bày*: Ông nhận thay và đã có có trách nhiệm giao lại cho bà Thành, Bà Đ1, Anh N2, Chị Nh2, Anh Th1, Chị T2 các văn bản tố tụng và giấy triệu tập của Tòa án để đến tham gia tố tụng tại phiên tòa nhưng do công việc bận nên bà Thành, Bà Đ1, Anh N2, Chị Nh2, Anh Th1, Chị T2 không thể đến tham gia tố tụng tại phiên tòa được. Ông xác định các con ông là Anh N2, Chị Nh2 không có liên quan gì đến việc tranh chấp này.

Vào năm 1999 ông có mua lại 84m^2 đất nông nghiệp của gia đình bà N1 thông qua vợ chồng ông G2, Bà Đ1. Khi mua vì có quan hệ họ hàng và vợ chồng Bà Đ1 không có giấy tờ hợp pháp về đất nên các bên chỉ giao dịch bằng miệng sau đó thông qua Thư ký đội để thực hiện các nghĩa vụ tài chính đối với phần đất này. Nay ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ông xác định mặc dù giao dịch chuyển nhượng giữa các bên chỉ bằng miệng nhưng đó là giao dịch thực tế. Vợ chồng ông đã quản lý, canh tác ổn định phần diện tích đất này từ năm 1999 đến nay không có tranh chấp. Quá trình quản lý, sử dụng phần diện tích đất ruộng đã mua gia đình ông chỉ đóng thuế theo quy định, không tiến hành cải tạo, nâng cấp đất. Trường hợp phía nguyên đơn thực sự có nhu cầu canh tác thì ông đồng ý trả lại đất nhưng phía nguyên đơn phải có nghĩa vụ chuộc lại đất với giá 100.000.000đ/sào. Ngoài ra ông không yêu cầu, đề nghị gì về công sức và cũng không đề nghị xem xét đến giao dịch chuyển nhượng đất giữa vợ chồng ông và bà Nguyễn Thị Đ1 trong trường hợp phải trả lại đất cho nguyên đơn.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Kinh Môn phát biểu:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự của Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử là đúng theo Bộ luật Tố tụng dân sự; việc chấp hành pháp luật tố tụng dân sự của nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là đảm bảo theo đúng quy định pháp luật.

Về đường lối giải quyết vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc vợ chồng ông M1, Bà T1 phải trả lại cho nguyên đơn diện tích 84m^2 đất nông nghiệp tại khu vực Đống Gia thuộc khu dân

cư An Lăng, phường An Phụ, thị xã Kinh Môn; về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, không yêu cầu Tòa án giải quyết nên không xem xét giải quyết về chi phí này; về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1]. *Về tố tụng*:

- Về thẩm quyền giải quyết và quan hệ tranh chấp: Cụ D1, bà N1 khởi kiện tranh chấp kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất nông nghiệp, đây là tranh chấp quy định tại khoản 2 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn có địa chỉ tại: Phường An Phụ, thị xã Kinh Môn, tỉnh Hải Dương nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã Kinh Môn theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về sự vắng mặt của đương sự: Nguyên đơn vắng mặt nhưng có mặt người đại diện; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Anh Th1, Chị T2, Anh N2, Chị Nh2 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt tại phiên tòa; bị đơn: Bà Đ1, Bà T1 vắng mặt tại phiên tòa nhưng có mặt người đại diện; Người đại diện theo pháp luật của UBND phường An Phụ, thị xã Kinh vắng mặt tại phiên tòa nhưng có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 227 và Điều 228 BLTTDS, HĐXX xét xử vắng mặt họ.

[2]. *Về nội dung tranh chấp*:

Các đương sự đều xác định năm 1997, nguyên đơn đã thực hiện chuyển nhượng bằng miệng 84m^2 đất nông nghiệp của gia đình cho vợ chồng ông G2, Bà Đ1, với giá khoảng 400.000đ/1 sào. Giao dịch bán đất nông nghiệp của gia đình do cụ D1 đại diện bán (*không có văn bản ủy quyền*) nhưng bà N1 biết và đồng ý, thể hiện bằng việc gia đình cụ D1 đã bán nhà đất chuyển vào miền nam sinh sống từ năm 1997 đến nay; tại thời điểm chuyển nhượng thì phần diện tích đất nông nghiệp của hộ cụ D1 có giấy tờ hợp pháp, theo quy định tại khoản 1 Điều 130 Luật đất đai năm 1993. Như vậy, nội dung thỏa thuận mua bán đất ruộng giữa hai bên là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật, đạo đức xã hội; Mặc dù giao dịch không tuân thủ quy định của pháp luật về hình thức (*không lập thành văn bản, không làm thủ tục và đăng ký tại Uỷ ban nhân dân cấp có thẩm quyền*) đã vi phạm quy định tại Điều 707 BLDS năm 1995, nhưng trên thực tế hai bên đã chấp nhận và thực hiện nội dung giao dịch chuyển nhượng. Việc thực hiện này thể hiện việc hộ gia đình bà N1 đã giao đất; vợ chồng Bà Đ1 đã thanh toán đầy đủ tiền; phía nguyên đơn xác định chỉ chuyển nhượng đất cho đến hết thời hạn giao đất theo Luật đất đai năm 1993, còn phía bị đơn xác định việc chuyển nhượng là không có thời hạn. Do giao dịch chuyển nhượng không có văn bản nên không có căn cứ xác định lời khai của bên nào là có căn cứ. Do đó, HĐXX sẽ căn cứ quy định pháp luật về đất đai qua từng thời kỳ để đánh giá: Theo Điều 4 Nghị định số 64/NĐ- CP ngày 27/9/1993 của Chính phủ thì thời hạn giao đất nông

nghiệp trồng cây hàng năm là 20 năm; theo khoản 2 Điều 709 BLDS năm 1995 thì bên chuyển quyền sử dụng đất được chuyển quyền sử dụng trong thời hạn được giao. Theo quy định tại khoản 1 Điều 67 Luật Đất đai năm 2003 thì "*Khi hết thời hạn, người sử dụng đất được Nhà nước tiếp tục giao đất, cho thuê đất nếu có nhu cầu tiếp tục sử dụng, chấp hành đúng pháp luật về luật đất đai …*" và theo Nghị quyết 49/2013/QH13 ngày 21/6/2013 quy định "*… 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 tiếp tục được sử dụng 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 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 đất nông nghiệp đã được giao đất, công nhận quyền sử dụng đất… trước ngày 01/7/2014, khi hết thời hạn sử dụng đất nếu có nhu cầu thì tiếp tục sử dụng đất theo thời hạn quy định tại khoản 1 Điều 126, thời hạn sử dụng đất được tính từ ngày 15/10/2013 đối với trường hợp hết hạn vào ngày 15/10/2013….*" Theo khoản 1 Điều 126 Luật Đất đai thì "*Thời hạn giao đất, công nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp đối với hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp… là 50 năm…*"; quan điểm của UBND phường An Phụ xác định không nắm được việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp giữa nguyên đơn và bị đơn. Thực hiện quy định Luật đất đai năm 2013 và các văn bản pháp luật có liên quan thì địa phương vẫn tiếp tục giao đất cho các hộ dân có nhu cầu sử dụng, trong đó có hộ gia đình bà N1. Như vậy, căn cứ vào các văn bản nêu trên thì hộ gia đình bà N1 tiếp tục có quyền sử dụng diện tích đất ruộng là 84m^2 sau khi hết thời hạn chia ruộng 03, tức sau ngày 15/10/2013.

Xét giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng Bà Đ1 cho vợ chồng ông M1, bà Thành: Năm 1999, do không có nhu cầu canh tác phần diện tích đất nông nghiệp đã mua của gia đình ông Ngũ nên vợ chồng Bà Đ1 đã chuyển nhượng lại toàn bộ diện tích đất này cho vợ chồng ông M1, bà Thành. Khi chuyển nhượng hai bên chỉ giao dịch bằng miệng, Bà Đ1 không có giấy tờ hợp pháp về đất, việc chuyển nhượng không được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Căn cứ quy định tại Điều 165 BLDS 2015 thì việc chiếm hữu phần diện tích đất này của vợ chồng ông M1, Bà T1 là chiếm hữu không có căn cứ pháp luật. Do đó, cụ D1, bà N1 có quyền khởi kiện đòi lại phần diện tích đất này, theo quy định tại khoản 1 Điều 168 BLDS năm 2015.

Từ những căn cứ và phân tích nêu trên, HĐXX thấy cần chấp nhận yêu cầu kiện đòi đất ruộng của cụ D1, bà N1. Buộc ông Lương Văn M1, bà Phạm Thị T1 phải trả lại phần diện tích 84m^2 đất nông nghiệp tại khu vực Đồng Gia, thuộc khu dân cư An Lăng, phường An Phụ, thị xã Kinh Môn cho hộ bà Lương Thị N1. Do ông M1, Bà T1 còn có nghĩa vụ trả lại 343.2m^2 đất nông nghiệp cho hộ cụ ông Ngũ, để đảm bảo việc canh tác của các bên đương sự, HĐXX sẽ xem xét về vị trí

đất mà ông M1, Bà T1 phải trả cho phù hợp. Chấp nhận sự tự nguyện của nguyên đơn về việc tiếp tục cho vợ chồng ông M1 canh tác và thu hoạch xong các cây trồng (lúa) trên diện tích đất phải trả lại. Sau khi thu hoạch xong thì ông M1, Bà T1 không được canh tác và tiến hành bàn giao trả cho gia đình bà N1.

[3]. *Xét ý kiến buộc nguyên đơn phải chuộc lại đất của bị đơn*: Do yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ nên không chấp nhận yêu cầu phải trả tiền chuộc lại đất của bị đơn; quá trình quản lý, sử dụng và thực hiện dồn ô, đổi thửa ông M1 xác định chỉ phải nộp các khoản thuế theo quy định của pháp luật, ngoài ra không phải đóng các khoản chi phí nào khác, cũng không có công sức trong việc cải tạo đất; kể từ khi hết thời hạn giao đất theo Luật đất đai 1993, phía gia đình bà N1 không đòi lại đất, gia đình ông M1 tiếp tục canh tác cho đến nay. Xét trong quá trình canh tác gia đình ông M1 có công sức trong việc bảo vệ, duy trì độ màu mỡ của đất nhưng cũng đã thu hoa lợi từ đất nên không buộc gia đình bà N1 phải thanh toán phần công sức này.

[4]. *Về án phí, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ*:

Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 2 Điều 26 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.

Nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và không yêu cầu Tòa án giải quyết nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết về chi phí này.

[5]. Trong quá trình giải quyết vụ án, không có đương sự nào yêu cầu tuyên bố giao dịch chuyển nhượng 84m^2 đất nông nghiệp của gia đình bà N1 giữa vợ chồng Bà Đ1 cho vợ chồng ông M1, Bà T1 vô hiệu và giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu nên HĐXX không xem xét. Để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình đương sự có quyền khởi kiện trong vụ án dân sự khác.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ: Điều 73, Điều 75 Luật đất đai năm 1993; khoản 1 Điều 67, Điều 105 Luật đất đai năm 2003; khoản 1 Điều 126, Điều 166, Điều 170, điểm a khoản 1 Điều 179, khoản 3 Điều 210 Luật đất đai năm 2013; khoản 2 Điều 709 BLDS năm 1995; Điều 424, Điều 255, Điều 256 Bộ luật dân sự 2005; Điều 116, Điều 117, Điều 123, Điều 132, khoản 2 Điều 165, khoản 1 Điều 166, Điều 580 BLDS 2015; khoản 1 Điều 147, Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 12, 27 Nghị quyết 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.

1. *Về quan hệ tranh chấp*: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của cụ Lê Thị D1

và bà Lương Thị N1.

Buộc ông Lương Văn M1 và bà Phạm Thị T1 phải trả cho hộ bà Lương Thị N1 diện tích 84m^2 đất nông nghiệp tại thửa đất của ông M1, Bà T1 thuộc khu Đống Gia, khu dân cư An Lăng, phường An Phụ, thị xã Kinh Môn, tỉnh Hải Dương, ký hiệu là S2, được giới hạn bởi các điểm A_2, E, C, B (*trong sơ đồ kèm theo*), kích thước, hình thể như sau: Cạnh A_2E dài 15.04m, giáp phần đất hộ ông bà Văn, Kiểm; cạnh EC dài 5.62m, giáp phần diện tích đất rộng nhà ông M1, bà Thành; cạnh CB dài 15.04m giáp phần ruộng trả cho gia đình ông Lương Minh Ng2; cạnh BA2 dài 5.62m, giáp phần ruộng nhà ông bà Tho Hải.

Chấp nhận sự tự nguyện của nguyên đơn về việc cho vợ chồng ông M1, Bà T1 tiếp tục canh tác, thu hoạch xong các cây trồng (lúa) trên diện tích đất phải trả lại. Sau khi thu hoạch xong thì ông M1, Bà T1 không được tiếp tục canh tác mà phải tiến hành bàn giao trả lại đất cho hộ gia đình bà Lương Thị N1.

2. *Về án phí*: Buộc ông Lương Văn M1 và bà Phạm Thị T1 phải chịu 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

Trả lại bà Lương Thị N1 số tiền 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí đã nộp (*do ông Ngũ nộp thay*) tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Kinh Môn theo biên lai số AA/2018/0004010 ngày 12/10/2020.

3. *Về quyền kháng cáo*: Nguyên đơn, bị đơn có quyền kháng cáo bản án; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo phần bản án có liên quan đến quyền lợi, nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

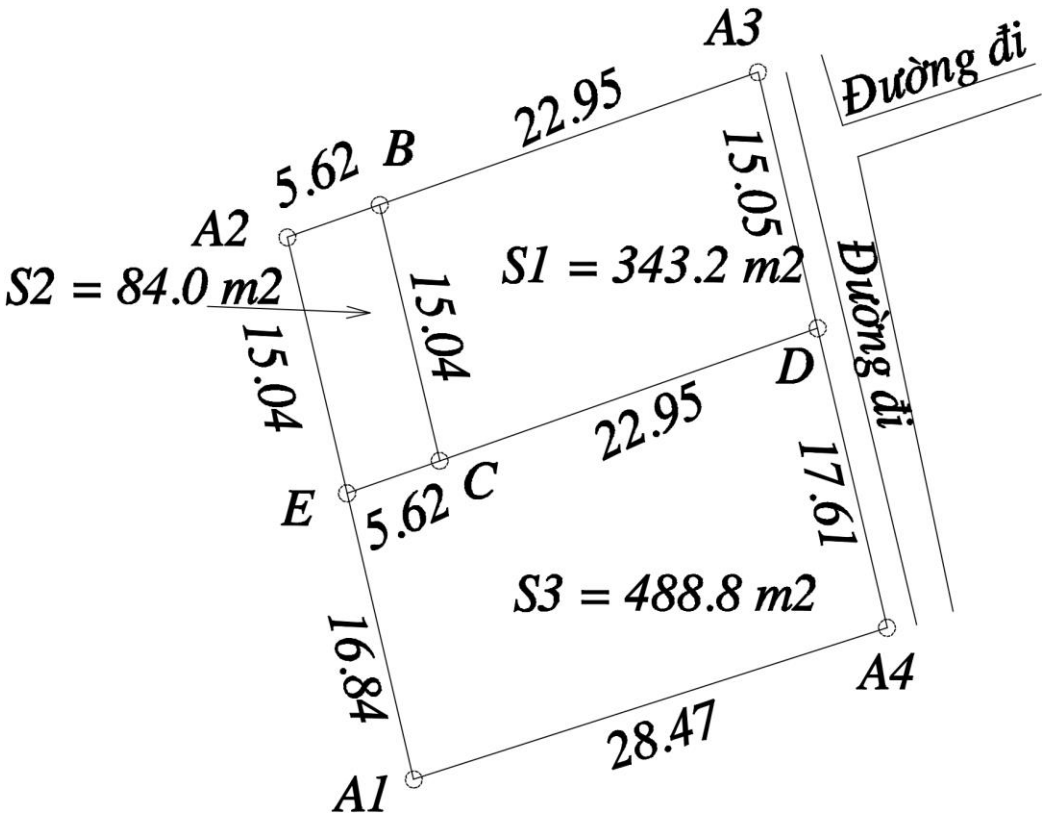
Nơi nhận:
- Đương sự;
- VKSND thị xã Kinh Môn;
- Chi cục THADS thị xã Kinh Môn;
- Hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Đặng Đức Huấn

SƠ ĐỒ PHÂN CHIA ĐẤT

(Kèm theo bản án số 03/2022/DS-ST ngày 06/5/2022
của TAND thị xã Kinh Môn)



TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ KINH MÔN
THẨM PHÁN

Đặng Đức Huấn