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

Bản án số: 07/2018/DS-ST
Ngày: 28-6-2018
V/v tranh chấp kiện đòi quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN NAM SÁCH, TỈNH HẢI DƯƠNG

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

Thẩm phán- Chủ toạ phiên toà: Ông Vũ Thanh Tuấn;

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Đắc Quýnh và ông Đặng Hữu Luật.

***- Thư ký phiên toà*:** Ông Nguyễn Kim Giang - Thư ký Toà án nhân dân huyện Nam Sách, tỉnh Hải Dương.

- Đại diện viện kiểm sát nhân dân huyện Nam Sách tham gia phiên toà: Bà Nguyễn Thị La - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 6 năm 2018, tại trụ sở, Tòa án nhân dân huyện Nam Sách, tỉnh Hải Dương xét xử sơ thẩm, công khai vụ án dân sự thụ lý số: 16/2017/TLST-DS ngày 28/11/2017 về tranh chấp kiện đòi quyền sử dụng đất, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 07/2018/QĐXXST-DS ngày 28/5/2018, Quyết định hoãn phiên tòa số 05/2018/QĐST-DS ngày 21/6/2018 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Hoàng Thị S, sinh năm 1956;

Địa chỉ: Thôn T, xã N, huyện N, tỉnh Hải Dương; có mặt.

- Bị đơn: Ông Nguyễn Duy H1, sinh năm 1950;

Địa chỉ: Thôn T, xã N, huyện N, tỉnh Hải Dương; vắng mặt.

- Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án:

1. Bà Ngô Thị S, sinh năm 1952;

2. Anh Nguyễn Duy H2, sinh năm 1974;

3. Chị Nguyễn Thị Thanh H3, sinh năm 1975;

4. Anh Nguyễn Duy H4, sinh năm 1988;

Địa chỉ: Thôn T, xã N, huyện N, tỉnh Hải Dương.

5. Ông Nguyễn Duy V, sinh năm 1956;

Địa chỉ: Thôn T, xã N, huyện N, tỉnh Hải Dương.

6. Chị Nguyễn Thị N, sinh năm 1984;

Địa chỉ: Thôn M, xã N, huyện N, tỉnh Hải Dương.

7. Chị Nguyễn Thị N1, sinh năm 1985;

Địa chỉ: Khu N, thị trấn N, huyện N, tỉnh Hải Dương.

8. Chị Nguyễn Thị P, sinh năm 1988;

Địa chỉ: Thôn Đ, xã N, huyện N, tỉnh Hải Dương.

Đều vắng mặt.

- Người đại diện theo ủy quyền của ông V, chị P, chị N, chị N1: Bà Hoàng Thị S, sinh năm 1956;

Địa chỉ: Thôn T, xã N, huyện N, tỉnh Hải Dương; có mặt.

(Theo Văn bản ủy quyền ngày 28/11/2017)

- Người đại diện theo ủy quyền của bà S, anh H2, chị H3, anh H4: Ông Nguyễn Duy H1, sinh năm 1950;

Địa chỉ: Thôn T, xã N, huyện N, tỉnh Hải Dương; vắng mặt.

(Theo Văn bản ủy quyền ngày 20/12/2017)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 28/11/2017, bản tự khai và các biên ghi lời khai của nguyên đơn là bà Hoàng Thị S và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Nguyễn Duy V, chị Nguyễn Thị N, chị Nguyễn Thị N1, chị Nguyễn Thị P (do bà S là đại diện) trình bày:

Năm 1993, hộ gia đình bà Hoàng Thị S có 05 khẩu được cấp đất theo nghị quyết 03 là: Bà S, ông V, chị N, chị N1 và chị P. Tổng diện tích đất nông nghiệp được cấp là 2.494m^2, gồm 05 thửa ở 04 xứ đồng: ĐB, đồng ĐM, VT, bãi ĐM. Năm 1999, hộ gia đình bà S đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa trên. Năm 2003, UBND xã N đã tiến hành chia lại ruộng để dồn ô đổi thửa. Sau khi tiến hành dồn ô đổi thửa và tiến hành đo lại thực trạng thì gia đình bà S còn lại 04 thửa ở 03 xứ đồng: VT, đồng ĐM, bãi ĐM. Trong đó, thửa 182/20 diện tích 312m^2 (xứ đồng ĐM) thuộc tờ bản đồ số 1 (bản đồ năm 1993) gia đình bà S vẫn được tiếp tục giao sử dụng. Thửa ruộng này của gia đình bà S gần với khu ruộng của nhà ông H1. Khoảng năm 2005 - 2006, gia đình ông H1 nhiều lần sang bảo gia đình bà S bán thửa ruộng này để gia đình ông H1 mua, cấy cỏ phục vụ chăn nuôi nhưng gia đình bà S không đồng ý bán vì thửa ruộng này gia đình bà dùng để trồng mầu. Gia đình ông H1 thời điểm đó chăn thả vịt nhiều, vịt thường xuyên sang thửa ruộng của gia đình bà S phá ruộng. Gia đình bà S có sang bắt đền

gia đình ông H1 thì ông H1 bảo gia đình bà S bán lại thửa ruộng đó cho gia đình ông H1 với thời hạn 06 năm, từ vụ chiêm năm 2007 đến hết năm 2012 để nhà ông H1 trồng cỏ phục vụ chăn nuôi, giá tiền là 1.400.000đ. Gia đình bà S đã về thảo luận và đồng ý bán cho nhà ông H1 thửa ruộng đó. Tháng 10/2006 (ngày bà S không nhớ), chồng bà S (ông Nguyễn Duy V) có sang nhà ông H1 và hai bên đã thống nhất nội dung mua bán ruộng. Ông V đã ký vào giấy bán ruộng và nhận tiền và cầm 01 bản gốc giấy bán ruộng về nhà.

Sau khi gia đình bà S bán ruộng cho nhà ông H1, gia đình ông H1 đã sử dụng thửa ruộng để trồng cỏ cho cá ăn. Nhưng khi sắp hết thời hạn bán ruộng (năm 2012) thì gia đình ông H1 quây tường xung quanh trang trại, quây chung cả ruộng của gia đình bà S với các thửa ruộng khác của gia đình ông H1. Đến năm 2013, sau khi hết hạn bán ruộng, gia đình bà S sang đòi ruộng thì ông H1 không trả, cũng không đồng ý trả tiền mua ruộng tiếp. Ủy ban nhân dân xã N đã hòa giải nhưng không thành. Nay gia đình bà S giữ nguyên yêu cầu phía gia đình ông H1 phải trả lại 312m^2 ruộng tại đồng ĐM theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình bà S. Bà S cũng yêu cầu gia đình ông H1 phải trả ruộng cho gia đình bà S theo nguyên trạng ban đầu, nếu không được thì phải trả bằng tiền, theo giá của Nhà nước quy định.

- Bị đơn ông Nguyễn Duy H1 và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Ngô Thị S, anh Nguyễn Duy H2, chị Nguyễn Thị Thanh H3, anh Nguyễn Duy H4 (đại diện là ông Nguyễn Duy H1) trình bày:

Khoảng năm 2000 huyện và tỉnh có chính sách chuyển đổi cơ cấu cây trồng đối với một số đất ruộng ở khu bãi trũng ĐM và khu đồng ĐM thôn T, xã N do đất ngập úng, trồng lúa không phù hợp. Khoảng năm 2001 gia đình ông H1 đã thực hiện hiện chuyển đổi đất ruộng nhà ông H1 sang đất nuôi trồng thủy sản (đào ao, lập vườn). Xung quanh thửa ruộng nhà ông H1 có một số ruộng nằm trong vùng được phép chuyển đổi cơ cấu cây trồng của huyện N. Gia đình ông H1 cũng có nhu cầu mở rộng diện tích đất để đào ao, lập vườn. Vì vậy, có mua thêm diện tích đất ruộng của một số gia đình xung quanh (ở bãi trũng ĐM và đồng ĐM). Mỗi năm mua một ít để mở rộng dần ra. Khoảng tháng 10/2006, gia đình ông H1 có mua của gia đình bà Hoàng Thị S và ông Nguyễn Duy V 312m^2 đất ruộng ở khu đồng ĐM tại thửa 182/20 tờ bản đồ số 1 tại xã N. Thửa ruộng này thuộc khu đồng ĐM nhưng là ruộng lẻ, thấp hơn trên đồng, cao hơn dưới bãi ĐM. Do ruộng này rất thấp so với đồng, canh tác khó khăn, không cày bừa bằng máy được, mà phải dùng trâu bò. Gia đình bà S lúc đó sang gạ nhà ông H1 mua thửa ruộng này. Do thửa ruộng gần

kề khu chuyển đổi nhà ông H1 nên gia đình ông H1 đã đồng ý mua. Việc mua bán này, gia đình ông H1 và gia đình bà S thỏa thuận mua với mục đích lâu dài, vĩnh viễn, để đào ao, lập vườn. Không thỏa thuận mua theo thời hạn. Bên gia đình bà S cũng đồng ý và nhất trí bán như vậy. Khi hai bên mua bán đất thì không có lập văn bản, hợp đồng. Khi mua bán chỉ có 02 bên gia đình giao dịch với nhau, không có ai chứng kiến, hai bên thống nhất nội dung mua bán và giao tiền cho nhau là xong. Sau khi mua đất xong gia đình ông H1 đã nhập vào diện tích đất của gia đình và đào ao, lập vườn, chuyển đổi thành đất 50 năm và sử dụng ổn định, lâu dài.

Sau khi xem các giấy tờ Tòa án thu thập tại phòng Nông nghiệp và phát triển nông thôn huyện N, trong đó có giấy bán ruộng không ghi ngày, tháng, năm (bên bán Nguyễn Duy V, bên mua Nguyễn Duy H1), ông H1 xác định giấy tờ mua bán này là do ông nộp cho phòng Nông nghiệp và phát triển nông thôn huyện Nam Sách để làm thủ tục chuyển đổi mục đích sử dụng đất. Ông H1 cũng xác định do thời điểm đó ruộng của nhà bà S chỉ được Nhà nước giao có thời hạn 20 năm, đến hết Nghị quyết 03 (tức là 15/10/2013), nên các giấy tờ mua bán giữa gia đình ông với gia đình bà S (ông V) cũng chỉ ghi mua đến hết Nghị quyết 03. Theo ông H1 như vậy là gia đình ông đã mua hết quyền sử dụng đất mà Nhà nước giao cho gia đình bà S (ông V).

Nay gia đình bà S cho rằng gia đình bà S chỉ bán diện tích đất trên cho gia đình ông H1 đến năm 2012, quan điểm của ông H1 là không đồng ý vì gia đình bà S có bán đất vĩnh viễn thì gia đình ông H1 mới đào ao, lập vườn. Việc mua bán này là mua đứt, bán đoạn. Gia đình ông H1 đồng ý việc trả lại đất cũng như việc trả tiền thêm cho gia đình bà S.

- Tại biên bản xác minh với Ủy ban nhân dân xã N, UBND xã N xác định:

Năm 1993, hộ gia đình bà Hoàng Thị S (chồng là Nguyễn Duy V) có 05 khẩu được cấp đất theo nghị quyết 03 là: bà S, ông V, chị N, chị N1 và chị P. Tổng diện tích đất nông nghiệp hộ gia đình bà S được cấp là 2494m^2 gồm 05 thửa ở 04 xứ đông: ĐB, đồng ĐM, VT, bãi ĐM. Thời hạn giao đất theo Nghị quyết 03 là 20 năm từ ngày 15/10/1993 đến ngày 15/10/2013. Năm 1999, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tên hộ gia đình ông Nguyễn Duy V và bà Nguyễn Thị S. Việc ghi họ của bà S trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là họ N là do ghi nhầm. Họ đúng của bà S là họ H, không phải họ N.

Năm 2003, thực hiện việc dồn ô đổi thửa nên UBND xã N đã tiến hành chia lại ruộng và thực hiện việc đo đạc lập tờ bản đồ canh tác mới. Sau khi tiến hành dồn ô đổi thửa thì các hộ dân không được cấp lại GCNQSDĐ mà vẫn giữ nguyên GCNQSDĐ đã cấp năm 1999 theo diện tích đất đã được giao từ năm 1993.

Năm 2005, UBND huyện N đã ra Quyết định số 3498/QĐ-UBND ngày 29/12/2005. Theo đó, UBND xã N được chuyển đổi 174.110m^2 đất trồng lúa bấp bênh, đất ao mương để chuyển đổi cơ cấu cây trồng, đào ao, nuôi trồng thủy sản và lập vườn trồng cây, vị trí khu đất tại bản đồ canh tác số 01, 02, 05, 06, 08, 10. Việc giao dịch mua bán đất giữa hộ nhà bà S với nhà ông H1 như thế nào thì UBND xã không nắm được vì khi mua bán các bên không đến UBND xã để chứng thực văn bản mua bán.

Khoảng năm 2005 – 2006, hộ gia đình ông H1 sau khi giao dịch chuyển nhượng đất đã tiến hành đào ao, lập vườn, làm hồ sơ chuyển đổi mục đích sử dụng đất. Năm 2010, đã được Ủy ban nhân dân huyện cấp Quyết định chuyển đổi số 2296/QĐ-UBND ngày 20/12/2010, tổng diện tích chuyển đổi là 11.211m^2.

Thửa đất tranh chấp giữa hộ gia đình bà Hoàng Thị S và hộ ông Nguyễn Duy H1 là thửa 182/20 tờ bản đồ số 01 (bản đồ canh tác năm 1993) ở xứ đồng bãi ĐM, thuộc thôn T, xã N, huyện N. Theo bản đồ số 10 (bản đồ canh tác năm 2006 xã N) là thửa 74. Tại Bảng thống kê diện tích, loại đất chủ sử dụng theo hiện trạng xã N, huyện N, tỉnh Hải Dương, sổ mục kê đất (kèm theo bản đồ canh tác năm 2006) thể hiện: tờ bản đồ số 10; thửa số 74; diện tích 319m^2; loại đất LUC; họ tên chủ sử dụng đất Nguyễn Duy V. Diện tích đất Đồng ĐM thực tế của hộ bà S, ông V có tăng lên 7m^2 so với giấy chứng nhận trước quyền sử dụng đất là do sai sót trong công tác đo đạc trước đây.

Hiện tại thửa đất tranh chấp đang nằm trong diện tích đất trang trại nhà ông H1 ở khu ĐM, còn cụ thể tại vị trí nào, kích thước thửa đất UBND xã không nắm được vì sau khi các hộ giao dịch mua bán xong, hộ ông Nguyễn Duy H1 đã đào ao, làm trang trại nên hiện trạng thửa đất không còn như trước, không còn ranh giới giữa các thửa đất của các hộ dân như khi cấp đất theo Nghị quyết 03. Diện tích thực tế đất nông nghiệp mà hộ gia đình ông H1 đang sử dụng hiện tại là bao nhiêu địa phương không nắm được vì chưa tiến hành đo lại.

- *Phòng Nông nghiệp và phát triển nông thôn huyện Nam Sách cung cấp:* Năm 2010, phòng Nông nghiệp được Ủy ban nhân dân huyện Nam sách giao làm cơ quan chủ trì xem xét hồ sơ chuyển đổi mục đích sử dụng đất từ chuyển đổi cơ cấu cây trồng sang đầu tư dự án trang trại kinh tế nông nghiệp của một số hộ dân ở huyện N, trong đó có hộ ông Nguyễn Duy H1. Hồ sơ chuyển đổi do Ủy ban nhân dân xã N hướng dẫn các hộ dân thực hiện và chuyển đến phòng Nông nghiệp xem xét. Sau khi xem xét hồ sơ đầy đủ thủ tục theo quy định, phòng Nông nghiệp phối hợp cùng các cơ quan chức năng thống nhất trình UBND huyện N ra quyết định. Tại quyết định số 2296/QĐ-UBND ngày 20/12/2010 Ủy ban nhân dân huyện N đã

quyết định về việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất từ chuyển đổi cơ cấu cây trồng sang đầu tư dự án trang trại kinh tế nông nghiệp của hộ ông H1 ở thôn T, N, tổng diện tích đất làm trang trại là 11.211m^2. Việc chuyển đổi cơ cấu cây trồng và chuyển đổi mục đích sử dụng đất sang đầu tư kinh tế trang trại của hộ ông H1 tại thôn T là phù hợp với quy hoạch sử dụng đất và chủ trương của huyện N. Còn việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông H1 với các hộ dân như thế nào phòng Nông nghiệp không nắm được.

Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 06/3/2018: Các đương sự không xác định được vị trí, kích thước thửa đất tranh chấp vì hiện tại gia đình ông H1 đã nhập vào chung với các thửa đất khác và đào ao, lập vườn.

Tại biên bản định giá tài sản ngày 13/4/2018: Hội đồng định giá xác định giá đất nông nghiệp tại khu đất tranh chấp có giá trị là 70.000đ/m^2. Các công trình, cây cối trên đất các đương sự không yêu cầu định giá.

Tại phiên toà:

Nguyên đơn bà Hoàng Thị S vẫn giữ nguyên quan điểm yêu cầu phía gia đình ông H1 phải trả lại 312m^2 ruộng tại đồng ĐM như trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho gia đình bà. Nếu không trả lại được thì phải trả lại bằng tiền, theo quy định của Nhà nước. Bà S cũng không yêu cầu Tòa án xác định rõ phần được hưởng của từng thành viên trong hộ gia đình mà việc đó để tự gia đình bà tự giải quyết với nhau.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử kể từ thời điểm thụ lý vụ án đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã tuân theo đúng quy định của pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án. Nguyên đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chấp hành đúng các quy định của pháp luật khi tham gia tố tụng; bị đơn ông H1 không chấp hành việc tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải; không đến tham gia phiên tòa theo giấy triệu tập của Tòa án, vi phạm nghĩa vụ của đương sự quy định tại Điều 70, Điều 72, 73 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Việc đưa vụ án ra xét xử của Tòa án là đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Về đường lối giải quyết: Áp dụng: Điều 166, Điều 170, điểm a khoản 1, điểm a khoản 2 Điều 179, khoản 3 Điều 210, khoản 1 Điều 126 Luật Đất đai; Điều 164, 166, khoản 1 Điều 275, Điều 357, điểm c khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 303, 600 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 227, Điều 228, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158, khoản 1 Điều 165, khoản 1 Điều 166 Bộ luật tố tụng dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 6 Điều 15 Nghị quyết số

326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016. Đề nghị HĐXX: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hoàng Thị S.

Buộc ông Nguyễn Duy H1 và bà Ngô Thị S, anh Nguyễn Duy H2, chị Nguyễn Thị Thanh H3, anh Nguyễn Duy H4 phải trả cho bà Hoàng Thị S, ông Nguyễn Duy V, chị Nguyễn Thị N, chị Nguyễn Thị N1, chị Nguyễn Thị P (do bà S là đại diện) giá trị 312m^2 đất nông nghiệp là 21.840.000đ *(Hai mươi mốt triệu tám trăm bốn mươi nghìn đồng chẵn)*.

Giao cho ông Nguyễn Duy H1, bà Ngô Thị S, anh Nguyễn Duy H2, chị Nguyễn Thị Thanh H3, anh Nguyễn Duy H4 sử dụng 312m^2 đất nông nghiệp tại thửa số 74 tờ bản đồ số 10 bản đồ canh tác năm 2006 xã N. (hiện đang nằm trong khu trang trại nông nghiệp mà gia đình ông H1 đang sử dụng).

Bà Hoàng Thị S và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Nguyễn Duy V, chị Nguyễn Thị N, chị Nguyễn Thị N1, chị Nguyễn Thị P (do bà S là đại diện) không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và chi phí thẩm định tại chỗ, chi phí định giá tài sản.

Ông Nguyễn Duy H1 được miễn án phí dân sự sơ thẩm nhưng phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản 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 tại phiên tòa, nghe ý kiến của đương sự và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đến vụ án - ông Nguyễn Duy V, chị Nguyễn Thị N, chị Nguyễn Thị N1, chị Nguyễn Thị P vắng mặt đã ủy quyền cho bà S là đại diện; bà Ngô Thị S, anh Nguyễn Duy H2, chị Nguyễn Thị Thanh H3, anh Nguyễn Duy H4 vắng mặt đã ủy quyền cho ông Nguyễn Duy H1 đại diện; ông Nguyễn Duy H1 đã được Toà án đã triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt. Hội đồng xét xử căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đến vụ án.

[2] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hoàng Thị S yêu cầu gia đình ông Nguyễn Duy H1 phải trả 312m^2 đất nông nghiệp trồng cây hàng năm tại đồng ĐM của gia đình bà S, HĐXX thấy: Về nguồn gốc và hiện trạng sử dụng: 312m^2 đất tại thửa 182/20 thuộc tờ bản đồ số 1 (bản đồ canh tác năm 1993) ở xứ đồng ĐM, hiện tại là thửa số 74 tờ bản đồ số 10 (bản đồ canh tác năm 2006) đã được Nhà nước giao đất theo Nghị quyết 03 từ năm 1993 và được cấp giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất đứng tên hộ ông V và bà S năm 1999. Tại Bảng thống kê diện tích, loại đất chủ sử dụng theo hiện trạng xã N, huyện N, tỉnh Hải Dương, sổ mục kê đất (kèm theo bản đồ canh tác năm 2006) vẫn thể hiện: tờ bản đồ số 10; thửa số 74; diện tích 319m^2; loại đất LUC; họ tên chủ sử dụng đất là Nguyễn Duy V. Do đó, thửa đất này có nguồn gốc là của hộ gia đình bà S (ông V). Năm 2006, gia đình bà S đã bán 312m^2 đất tại khu đồng ĐM cho gia đình ông Nguyễn Duy H1, việc mua bán có viết giấy viết tay nhưng không qua cơ quan nhà nước có thẩm quyền, không làm thủ tục trước bạ sang tên, mua bán có thời hạn 06 năm từ vụ chiêm năm 2006 đến hết năm 2012. Hiện tại gia đình ông H1 đang quản lý, sử dụng.

[3] Theo Bảng thống kê diện tích, loại đất chủ sử dụng theo hiện trạng xã N, huyện N, tỉnh Hải Dương, sổ mục kê đất (kèm theo bản đồ canh tác năm 2006) thì thửa đất 74 tờ bản đồ số 10 hiện nay diện tích tăng thêm 07m^2 so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ủy ban nhân dân xã N xác định diện tích tăng thêm này là do sai sót trong công tác đo đạc trước đây. Phía bà S cũng không có ý kiến và yêu cầu gì thêm đối với phần diện tích tăng thêm này, chỉ yêu cầu phía ông H1 trả theo đúng diện tích 312m^2 đất như trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp. Do vậy, không đặt ra xem xét, giải quyết đối với phần diện tích tăng thêm này. Hộ gia đình ông H1 liên hệ cơ quan có thẩm quyền để hợp thức hóa sử dụng đối với diện tích 07m^2 đất tăng thêm.

[4] Về giao dịch mua bán đất: Tháng 10/2006, gia đình bà S đã chuyển nhượng cho ông H1 diện tích 312m^2 đất nêu trên bằng giấy viết tay, không làm thủ tục hợp pháp theo quy định của pháp luật. Các bên đã thực hiện việc giao đất, nhận tiền. Thời hạn nhận chuyển nhượng 06 năm (12 vụ), từ vụ chiêm 2007 đến hết năm 2012 giá 1.400.000đ; Khi chia lại ruộng thì người mua phải chịu trừ tiêu chuẩn ruộng ngoài đồng; người bán vẫn được ruộng tiêu chuẩn theo khẩu như các hộ không bán ruộng. Như vậy, có cơ sở xác định việc mua bán đất ruộng giữa hộ gia đình bà S với gia đình ông H1 chỉ trong thời hạn nhất định, không phải gia đình bà S đã bán ruộng vĩnh viễn cho ông H1. Thực tế, đến nay ông H1 vẫn chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, mà hộ gia đình bà S vẫn là chủ sử dụng hợp pháp đối với diện tích chuyển nhượng.

[5] Ông H1 xác định sau khi nhận chuyển nhượng, gia đình ông đã làm đề án chuyển đổi cơ cấu cây trồng và được Ủy ban nhân dân huyện Nam Sách chấp thuận dự án theo quyết định số 2296/QĐ-UBND ngày 20/12/2010 với thời hạn sử dụng là 50 năm, do đó không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà S. Xét thấy việc mua bán quyền sử dụng đất là có thật, nhưng việc mua bán có thời hạn. Hơn nữa, quyết định số 2296/QĐ-UBND ngày 20/12/2010 Ủy ban nhân dân huyện Nam

Sách chỉ là quyết định quy hoạch về việc chuyển đổi cơ cấu cây trồng, không phải là một trong những giấy tờ quy định tại Điều 100 Luật đất đai, nên không phải là căn cứ pháp lý xác định quyền sử dụng đất của gia đình ông H1.

[6] 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 Nghị quyết 49/2013/QH13 ngày 21/6/2013 đã 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…*". Diện tích đất tranh chấp là đất nông nhiệp, Nhà nước giao cho hộ gia đình bà S, ngày 15/10/2013 là ngày hết thời hạn sử dụng đất theo Nghị quyết 03 và cũng hết thời hạn chuyển nhượng đất giữa hai bên theo thỏa thuận. Nay gia đình bà S vẫn có nhu cầu sử dụng và đòi lại ruộng, nên gia đình ông H1 phải trả lại gia đình bà S 312m^2 đất nông nghiệp tại bãi ĐM, thôn T, xã N là có cơ sở phù hợp với quy định tại Điều 105, Điều 106, khoản 1 Điều 67 Luật đất đai năm 2003; khoản 3 Điều 210, khoản 1 Điều 126 Luật Đất đai năm 2013; Điều 164, 166 Bộ luật dân sự năm 2015.

[7] Xét thấy, ông H1 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của gia đình bà S và nhiều hộ gia đình khác, sau đó gia đình ông H1 đã chuyển đổi mục đích sử dụng đất đào ao, trồng cây, xây dựng chuồng, trại nên thửa đất của gia đình bà S không còn nguyên hiện trạng như ban đầu, không xác định được vị trí, hình thể của thửa đất. Do vậy, để bảo đảm sự giá trị công trình, tài sản và ổn định cho người sử dụng đất hiện tại cần buộc ông H1, bà S, anh H2, chị H3, anh H4 phải thanh toán trị giá diện tích 312m^2 đất nông nghiệp cho hộ gia đình bà Hoàng Thị S là phù hợp. Vì vậy HĐXX chấp nhận yêu cầu của bà S buộc ông Nguyễn Duy H1, bà Ngô Thị S, anh Nguyễn Duy H2, chị Nguyễn Thị Thanh H3, anh Nguyễn Duy H4 phải trả cho hộ gia đình bà S giá trị 312m^2 đất bằng 21.840.000đ; giao cho ông Nguyễn Duy

H1, bà Ngô Thị S, anh Nguyễn Duy H2, chị Nguyễn Thị Thanh H3, anh Nguyễn Duy H4 được sử dụng 312m^2 đất của hộ gia đình bà S nằm trong thửa 74 tờ bản đồ số 10 bản đồ canh tác năm 2006 ở thôn T, xã N, N, Hải Dương; gia đình ông H1 tiếp tục sở hữu, sử dụng các tài sản trên đất.

[8] Phía bà S không yêu cầu xác định phần giá trị đất cụ thể của mỗi thành viên hộ gia đình được hưởng nên không đặt ra xem xét, giải quyết.

[9] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của bà S được chấp nhận nên bà S không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; hoàn trả tạm ứng án phí mà bà S đã nộp. Ông H1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Tuy nhiên, ông H1 sinh năm 1950 là người cao tuổi, nên căn cứ vào điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 6 Điều 15 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Uỷ 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, Hội đồng xét xử miễn nộp tiền án phí cho ông H1.

[10] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản: Yêu cầu khởi kiện của bà S được chấp nhận nên ông H1 phải chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 100.000đ và chi phí định giá tài sản là 325.000đ. Do bà Hoàng Thị S đã nộp toàn bộ tiền tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và tạm ứng chi phí định giá tài sản nên ông H1 phải hoàn trả số tiền này cho bà S theo quy định tại Điều 157, Điều 158, khoản 1 Điều 165, khoản 1 Điều 166 Bộ luật tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng: Điều 166, Điều 170, điểm a khoản 1, điểm a khoản 2 Điều 179, khoản 3 Điều 210, khoản 1 Điều 126 Luật Đất đai; Điều 164, 166, khoản 1 Điều 275, Điều 357, điểm c khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 303, 600 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 227, Điều 228, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158, khoản 1 Điều 165, khoản 1 Điều 166 Bộ luật tố tụng dân sự;điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 6 Điều 15 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hoàng Thị S.

Buộc ông Nguyễn Duy H1 và bà Ngô Thị S, anh Nguyễn Duy H2, chị Nguyễn Thị Thanh H3, anh Nguyễn Duy H4 phải liên đới trả cho bà Hoàng Thị S, ông Nguyễn Duy V, chị Nguyễn Thị N, chị Nguyễn Thị N1, chị Nguyễn Thị P (do bà S là đại diện) giá trị 312m^2 đất nông nghiệp là 21.840.000đ *(Hai mươi mốt triệu tám trăm bốn mươi nghìn đồng chẵn)*.

Giao cho ông Nguyễn Duy H1, bà Ngô Thị S, anh Nguyễn Duy H2, chị Nguyễn Thị Thanh H3, anh Nguyễn Duy H4 sử dụng 312m^2 đất nông nghiệp tại thửa số 74 tờ bản đồ số 10 bản đồ canh tác năm 2006 xã N mang tên hộ gia đình ông Nguyễn Duy V và bà Hoàng Thị S. (hiện đang nằm trong khu trang trại nông nghiệp mà hộ gia đình ông H1 đang sử dụng).

Hộ gia đình ông H1 liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đối với phần diện tích đất tăng thêm là 07m^2 hiện nằm trong khu trang trại của gia đình ông H1. Hộ gia đình ông H1 liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để hợp pháp hóa sử dụng.

2. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ; phí định giá tài sản: Ông Nguyễn Duy H1 phải chịu 100.000đ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và 325.000đ chi phí định giá tài sản. Bà Hoàng Thị S đã nộp 100.000đ tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và 325.000đ tạm ứng chi phí định giá tài sản, do vậy, ông Nguyễn Duy H1 phải có trách nhiệm thanh toán trả cho Hoàng Thị S tổng số tiền 425.000đ *(Bốn trăm hai mươi lăm nghìn đồng chẵn*).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Án phí:

Ông Nguyễn Duy H1 được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả bà Hoàng Thị S 300.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số: AA/2016/0002110, ngày 28/11/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Nam Sách, tỉnh Hải Dương.

Về quyền kháng cáo: Bà Hoàng Thị S, ông Nguyễn Duy V, chị Nguyễn Thị N, chị Nguyễn Thị N1, chị Nguyễn Thị P (do bà S là đại diện) có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; ông Nguyễn Duy H1, bà Ngô Thị S, anh Nguyễn Duy H2, chị Nguyễn Thị Thanh H3 và anh Nguyễn Duy H4 (do ông Nguyễn Duy H1 làm đại diện) vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết.

Trường hợp quyết định 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 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, 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 Nam Sách;
- Đương sự;
- Cơ quan THA;
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà
(Đã ký)

Vũ Thanh Tuấn