

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN NAM SÁCH
TỈNH HẢI DƯƠNG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc Lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 02/2019/DS-ST

Ngày: 29/5/2019

V/v Tranh chấp kiện đòi quyền sử
dụng đất nông nghiệp

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN NAM SÁCH - HẢI DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Bà Đoàn Thị Thu Thúy;

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Trần Thị Liên; ông Nguyễn Đắc Quýnh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Nam Sách tham gia phiên toà:

Bà Phạm Thị Huệ - Kiểm sát viên.

- Thư ký ghi biên bản phiên toà: Bà Nguyễn Thị Thanh Hà - Thư ký Tòa án.

Ngày 29 tháng 5 năm 2019, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Nam Sách mở phiên toà xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 26/2018/TLST-DS ngày 11 tháng 12 năm 2018 về việc “Tranh chấp kiện đòi quyền sử dụng đất nông nghiệp” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 03/2019/QĐXXST-DS ngày 13 tháng 5 năm 2019 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Đoàn Thị N - sinh năm 1962;

Địa chỉ: T, H, N, tỉnh Hải Dương;

Có mặt

- *Bị đơn:* Anh Nguyễn Duy K - sinh năm 1970;

Địa chỉ: T, H, N, tỉnh Hải Dương;

Vắng mặt

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

Chị Nguyễn Thị H – sinh năm 1971 (vợ anh K): Địa chỉ: T, H, N, tỉnh Hải Dương; Vắng mặt.

Anh Nguyễn Sỹ H1, sinh năm 1985; Địa chỉ: T, Th, P, tỉnh Bình Thuận; Vắng mặt.

Chị Nguyễn Thị H2, sinh năm 1986; Địa chỉ: T, H, N, tỉnh Hải Dương; Vắng mặt.

(Anh Nguyễn Sỹ H1, chị Nguyễn Thị H2 ủy quyền cho bà Đoàn Thị N – Có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nguyên đơn bà Đoàn Thị N trình bày:

Năm 1993, hộ gia đình bà gồm 3 người là bà và 2 con là Nguyễn Sỹ H1, Nguyễn Thị H2 được nhà nước cấp đất nông nghiệp tại xã H, huyện N, tỉnh Hải Dương, tổng diện tích hộ gia đình được cấp là 1512m², trong đó có thửa 252/4 diện tích 271m² tại xứ đồng B, đến năm 1999 bà được cấp GCNQSDĐ. Năm 2003 thực hiện dồn ô đổi thửa hộ gia đình bà được giao thêm ruộng tại B nên có 02 thửa, một thửa diện tích 271m², một thửa diện tích 216m², tổng bằng 487m² đều thuộc thửa 252/4 tờ bản đồ 01. Tháng 6/2006, ông Đỗ Huy S, ông Nguyễn Xuân L là đại biểu Hội đồng nhân dân xã H vận động các hộ dân bán đất nông nghiệp ở khu B để chuyển đổi cơ cấu cây trồng. Thay mặt hộ gia đình bà đã bán hai thửa ruộng tại B cho ông T, ông K trong đó ông K là 216m² thuộc thửa 252/4 tờ bản đồ số 01 thông qua ông S, khi giao dịch mua bán hai bên thỏa thuận: bán từ tháng 6/2006 đến hết ngày 15/10/2013, hết thời hạn người mua phải trả ruộng cho gia đình bà, giá bán 200.000đ/1 sào/1 năm x 7 năm. Việc mua bán chỉ lập giấy mua bán viết tay, không làm thủ tục chuyển nhượng sang tên, không công chứng, chứng thực hợp đồng, giấy mua bán do S giữ. Tại thời điểm bán đất bà chỉ giao dịch với ông S, còn ông Nguyễn Xuân L là người cung cấp số liệu về thửa đất, nhưng sau đó anh Nguyễn Duy K là người trực tiếp sử dụng đất, giữa anh K, ông S thỏa thuận với nhau như thế nào bà không biết. Quá trình sử dụng đất của gia đình bà và đất của hộ dân khác anh K đã xây dựng trang trại, đào ao, hiện trạng thửa đất của gia đình bà với các hộ khác không còn như trước, không có sự phân cách các thửa đất mà nhập chung thành 1 thửa lớn. Khi hết thời hạn bán đất anh K không trả lại đất nên bà và các hộ dân khác đã đến gặp ông S, ông L để đòi lại ruộng nhưng ông S, ông L bảo anh K là người mua đất và sử dụng đất chứ các ông không mua, không sử dụng nên không có trách nhiệm gì. Do đó, bà làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc anh K phải trả lại cho gia đình bà 216m² nông nghiệp tại B, thôn T, xã H, huyện N, Hải Dương. Nếu anh K không thể trả lại đất thì phải trả bằng tiền theo giá trị đất hiện nay. Anh K cung cấp cho Tòa án văn bản là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/10/2007 cho rằng việc mua bán đất ruộng là vĩnh viễn bà không thừa nhận văn bản đó vì tại trang 1, trang 2 của hợp đồng đó không có chữ ký của bà và không đóng dấu giáp lại nên không có giá trị pháp lý. Các con của bà là Nguyễn Sỹ H1, Nguyễn Thị H2 đều có văn bản ủy quyền cho bà và nhất trí mọi quan điểm trình bày của bà tại Tòa án.

Bị đơn anh Nguyễn Duy K trình bày:

Anh không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà N vì xác định vợ chồng anh đã mua 216m² đất nông nghiệp tại B của gia đình bà N từ năm 2006, việc mua bán có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, có xác nhận của UBND xã H, mua bán vĩnh viễn chứ không phải mua bán có thời hạn 7 năm như bà N trình bày. Sau đó anh đã được UBND huyện N ra Quyết định chuyển đổi mục đích sử dụng, thời hạn 50 năm. Nay bà N khởi kiện đòi anh phải trả lại đất anh không đồng ý. Năm 2006 do có nhu cầu làm trang trại, biết được chủ trương của UBND huyện về việc chuyển đổi cơ cấu cây trồng tại khu B nên anh và một số người khác trong thôn đã đến nhờ ông Đỗ Huy S - là Bí thư Chi bộ xóm 4, T, H vận động các hộ dân có ruộng tại B bán ruộng và nhờ ông Nguyễn Xuân L - là thư ký Đội sản xuất cung cấp số liệu về các thửa đất tại B. Khi các hộ dân xóm 3, T đồng ý bán ruộng, anh đến từng nhà để giao dịch có ông S đi cùng chứng kiến. Đối với gia đình nhà bà N anh thỏa thuận mua 216m² đất ruộng tại B, giá mua bán 600.000đ, mua bán vĩnh viễn. Lúc đầu chỉ thỏa thuận miệng, sau đó khoảng 1 năm khi anh làm hồ sơ chuyển đổi cơ cấu cây trồng, anh đã nhờ cán bộ địa chính xã soạn thảo giúp bản hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo nội dung các bên đã thỏa thuận từ năm 2006. Sau đó anh đến nhà bà N, đưa cho bà N ký rồi đem đến UBND xã H ký, đóng dấu chứng thực. Đến nay anh xác định việc mua bán đã xong nên không yêu cầu xem xét việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cũng như tính hợp pháp của hợp đồng chuyển nhượng chuyển sử dụng đất và việc chứng thực của UBND xã H. Đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Sỹ H1, chị Nguyễn Thị H2 nhất trí quan điểm của bà N.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị H (vợ anh K) nhất trí quan điểm của anh K.

Ông Đỗ Huy S trình bày: Ông là Bí thư Chi bộ Xóm 4, thôn T và là đại biểu HĐND xã H. Thời điểm năm 2004, Đảng ủy - UBND xã H có phổ biến chủ trương về việc chuyển đổi cơ cấu cây trồng đối với đất nông nghiệp là đất bãi canh tác (đất cấy lúa bắp bênh). Năm 2006, một số người dân trong thôn có nhu cầu làm trang trại như ông Nguyễn Duy K, Nguyễn Duy T, Nguyễn Duy H, Nguyễn Duy L ... nên đã nhờ ông và ông L đứng ra vận động các hộ dân Xóm 3 có đất nông nghiệp ở B thuộc thôn T, H, N, Hải Dương, trong đó có gia đình bà N bán đất. Nội dung vận động bán đất là giá mua bán là 200.000đ/1 sào/1 năm, thời hạn mua từ vụ chiêm năm 2006 đến ngày 15/10/2013 (theo Nghị quyết 03), sau đó nếu Nhà nước chia lại ruộng thì người bán vẫn được nhận tiêu chuẩn ruộng, còn người mua nếu tiếp tục sử dụng đất đó thì sẽ bị trừ vào tiêu chuẩn ruộng của mình. Tại thời điểm

đó có 63 hộ dân đều đồng ý bán ruộng như vậy. Việc mua bán có lập giấy viết tay, không chứng thực tại UBND xã hay công chứng, giấy mua bán sau đó ông trả lại hết cho người mua ông không giữ và không ký vào phần người mua. Anh K trình bày anh trực tiếp đến giao dịch với bà N và những người bán đất là không đúng. Ông xác định ông chỉ là người đứng ra vận động mua đất giúp anh K chứ không được hưởng lợi gì từ việc này, cũng không phải là người sử dụng đất nên không có liên quan gì.

Ông Nguyễn Xuân L trình bày: Ông giữ chức vụ thư ký giúp việc cho HTX nông nghiệp nên có tham gia vào ban chia ruộng năm 1993 và giai đoạn dồn ô đổi thửa năm 2003, nên ông nắm được số liệu về diện tích, vị trí thửa đất của các hộ dân tại Xóm 3, thôn T, H. Đối với hộ gia đình bà N năm 1993 được giao 01 thửa ruộng có diện tích 271m² tại B. Năm 2003 thực hiện dồn ô đổi thửa gia đình bà N được giao thêm 1 thửa ruộng ở B thành 2 thửa 01 thửa diện tích 271m², 01 thửa diện tích 216m², tổng bằng 487m² đều thuộc thửa 252/4 tờ bản đồ 01. Khoảng năm 2006 một số hộ dân trong thôn giao dịch mua bán đất nông nghiệp để thực hiện chuyển đổi cơ cấu, cây trồng. Anh Nguyễn Duy K nhờ ông S đứng ra mua hộ ruộng và ông S đã đến gặp ông để hỏi về diện tích của các hộ dân ở B, trong đó đất của gia đình bà N, nên ông đã cung cấp số liệu diện tích cho ông S và chứng kiến sự việc chứ không tham gia bất kỳ giao dịch mua bán nào.

Theo biên bản xác minh tại UBND xã H: Năm 1993, hộ gia đình bà N gồm 3 nhân khẩu được cấp 1512m² đất nông nghiệp, trong đó có 271m² thuộc xứ đồng B (thửa số thửa 252/4 tờ bản đồ số 01 bản đồ canh tác xã H năm 1993). Năm 1999 được cấp GCNQSDĐ, đứng tên chủ hộ bà N. Năm 2003 thực hiện dồn ô đổi thửa gia đình bà N được giao 02 thửa tại B, một thửa diện tích 271m², một thửa diện tích 216m², tổng bằng 487m² đều thuộc thửa 252/4 tờ bản đồ 01. Năm 2005, UBND huyện N có Quyết định số 3498/QĐ-UBND ngày 29/12/2005, theo đó xã N được chuyển đổi 174.110m² đất trồng lúa bắp bênh 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 anh K, ông S, ông L, bà N và các hộ dân khác mua bán đất nông nghiệp tại B không thông qua chính quyền địa phương. Năm 2006 anh Nguyễn Duy K làm thủ tục xin chuyển đổi cơ cấu cây trồng, theo đó diện tích anh K đang sử dụng tại B là 5.991m² thuộc thửa 163 tờ bản đồ số 10 (bản đồ canh tác năm 2006), diện tích bà N hiện đang kiện đòi anh K nằm tại thửa 163, còn cụ thể tại vị trí nào, kích thước thì UBND xã không nắm được. Hộ ông K đã được cấp quyết định chuyển đổi số 2293/QĐ-UBND ngày 20/12/2010 về việc chuyển đổi

mục đích sử dụng đất từ chuyển đổi cơ cấu cây trồng sang đầu tư trang trại kinh tế nông nghiệp.

Biên bản định giá tài sản của Hội đồng định giá tài sản: HĐĐG tài sản tiến hành định giá toàn bộ giá trị đất thuộc thửa số 163, tờ bản đồ số 10 bản đồ địa chính xã N về đất: trị giá 70.000đ/m², đối với các tài sản trên đất các đương sự không yêu cầu định giá.

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn bà N giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và các quan điểm đã trình bày: Yêu cầu anh K phải trả lại cho gia đình bà 216m² đất nông nghiệp tại B, nếu không trả lại được bằng hiện vật thì phải trả bà bằng tiền theo giá Hội đồng định giá xác định là 70.000đ/m². Không thừa nhận bản Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do anh K cung cấp.

Bị đơn anh K, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị H vắng mặt tại phiên tòa, có đề nghị được vắng mặt và xác định không chấp yêu cầu khởi kiện của bà N, không trả đất, không trả tiền.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Nam Sách trình bày việc chấp hành pháp luật của Thẩm phán, thư ký trong quá trình thu thập chứng cứ, người tiến hành tố tụng tại phiên tòa chấp hành đúng quy định của BLTTDS, người tham gia tố tụng: Các đương sự chấp hành đúng quy định của pháp luật. Về đường lối giải quyết, đề nghị HĐXX áp dụng: Khoản 1 Điều 166, khoản 7 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 BLDS năm 2015; Điều 303, 600 BLDS năm 2005; Khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158, khoản 1 Điều 165, khoản 1 Điều 166 BLTTDS; Luật phí và lệ phí; Nghị quyết 326 của UBTVQH. Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà N. Buộc anh K, chị H phải trả lại cho hộ gia đình bà N 216m² đất nông nghiệp tại, thôn T, H, N, Hải Dương tại thửa số 163 tờ bản đồ số 10. Do không trả được bằng hiện vật nên buộc anh K, chị H phải trả bằng tiền $70.000\text{đ}/\text{m}^2 \times 216\text{m}^2 = 15.120.000\text{đ}$ Về án phí: Anh K phải chịu án phí theo quy định, hoàn trả bà N tiền tạm ứng án phí đã nộp. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí định giá tài sản anh K phải chịu, bà N đã nộp tạm ứng số tiền đó nên anh K phải hoàn trả cho bà N.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, ý kiến của các đương sự, Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Tại phiên tòa bị đơn anh Nguyễn Duy K, người có quyền lợi

nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Hường mặt, có đề nghị được vắng mặt tại phiên tòa. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Sỹ H1, chị Nguyễn Thị H2 vắng mặt nhưng người đại diện theo ủy quyền là bà N có mặt, căn cứ khoản 1 Điều 227, khoản 1, 2 Điều 228 BLTTDS, xét xử vắng mặt bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

Về xác định tư cách tham gia tố tụng: Căn cứ lời khai của nguyên đơn, bị đơn, lời khai của ông S, ông L, có đủ cơ sở xác định: Ông Nguyễn Xuân L không tham gia giao dịch mua bán đất, chỉ đi cùng và cung cấp số liệu về diện tích đất cho ông Đỗ Huy S; ông Đỗ Huy S là người được anh K nhờ đứng ra giao dịch mua đất, sau đó ông S đã giao toàn bộ diện tích đã mua hộ cho anh K. Nay các đương sự không tranh chấp đối với giao dịch mua bán, bà N khởi kiện đòi anh K phải trả lại đất vì hết thời hạn mua bán, anh K cũng không yêu cầu xem xét đối với việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Vì vậy, HĐXX xác định ông Nguyễn Xuân L, ông Đỗ Huy S không phải là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án này, phù hợp với quy định tại khoản 4 Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Để xem xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đoàn Thị N cần xem xét đánh giá các nội dung sau:

Về nguồn gốc 216 m² đất nông nghiệp thuộc thửa số 252/4 tờ bản đồ số 01 bản đồ canh tác xã H năm 1993 nay thuộc thửa 163 tờ bản đồ số 10 năm 2006 tại B, T, H, N, Hải Dương hiện đang có tranh chấp: Các đương sự đều thừa nhận nguồn gốc diện tích đất đó là của hộ gia đình bà Đoàn Thị N được Nhà nước giao theo Nghị quyết 03 từ năm 1993 và theo đơn ô đổi thửa năm 2003. Đến năm 2006 có sự thay đổi người trực tiếp canh tác trên đất là vợ chồng anh Nguyễn Duy K, chị Nguyễn Thị H, lý do hộ gia đình bà N đã chuyển nhượng cho anh Nguyễn Duy K. Theo bà N trình bày bà bán đất cho anh K thông qua ông S, bán đất theo thời hạn từ tháng 6/2006 đến ngày 15/10/2013. Anh K xác định có nhờ ông S vận động bà N bán đất còn anh là người trực tiếp giao dịch, ông S chỉ chứng kiến, mua bán không có thời hạn. Căn cứ và lời khai của các đương sự, người làm chứng, tài liệu xác minh tại UBND xã Nam Hồng có đủ cơ sở xác định thửa số 252/4 tờ bản đồ số 01 bản đồ canh tác xã H năm 1993 tại B, đã được Nhà nước giao quyền sử dụng đất cho hộ gia đình bà N, mặc dù hiện nay vợ chồng anh K đang là người trực tiếp sử dụng và tại Bảng thống kê diện tích, loại đất, chủ sử dụng theo hiện trạng năm 2006 của UBND xã H ghi chủ sử dụng thửa 163 tờ bản đồ số 10 là anh Nguyễn Duy K. Nhưng căn cứ quy định của Luật đất đai thì Bảng thống kê diện tích, loại đất, chủ sử dụng theo hiện trạng không phải là một trong các loại giấy tờ theo quy

định tại Điều 100 Luật đất đai nên không có căn cứ pháp lý để chứng minh quyền sở hữu.

Về giao dịch mua bán đất: Nguyên đơn, người làm chứng ông Đỗ Huy S, ông Nguyễn Xuân L đều trình bày thống nhất năm 2006 các bên đã thực hiện giao dịch mua bán 216m² đất tại B, thỏa thuận bán đất có thời hạn (từ tháng 6/2006 đến ngày 15/10/2013) với giá 200.000đ/1sào/1năm. Về chủ thể trực tiếp thực hiện giao dịch là ông Đỗ Huy S và bà N, nhưng việc ông S thực hiện giao dịch là do được ủy quyền của anh K, phù hợp với ý trí của anh K, sau đó anh K là người nhận và sử dụng đất. Các thành viên khác trong hộ gia đình là anh H1, chị H2 không tham gia giao dịch nhưng sau này đã biết và không có ý kiến gì về giao dịch đó. Anh Nguyễn Duy K, chị Nguyễn Thị H không chấp nhận trả lại diện tích đất nói trên vì cho rằng việc mua bán đất là vĩnh viễn và cung cấp cho Tòa án tài liệu là bản hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ghi ngày 15/10/2007 có chữ ký của bà N tại trang 3 và được chứng thực tại UBND xã H. bà N không thừa nhận hợp đồng đó, các đương sự không ai yêu cầu giám định chữ ký. HĐXX xét thấy văn bản là bản hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do anh K giao nộp có 3 trang, tuy nhiên chữ ký của bà N chỉ nằm ở trang 3 của văn bản, còn tại trang 1, 2 thể hiện các nội dung về: *chủ thể tham gia giao dịch; quyền sử dụng đất chuyển nhượng, giá chuyển nhượng; Giao và đăng ký quyền sử dụng đất* lại không có chữ ký của bà N ở các trang, không đóng dấu giáp lai giữa các trang. Trang 2 kết thúc tại Điều 6 “ *Cam đoan của các bên*” nhưng tại trang 3 lại bắt đầu từ Điều 5 “ *Cam đoan của các bên*” và tại mục 1.2 ghi “ *Thửa đất thuộc trường hợp được tặng cho quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật*” là không đảm bảo tính thống nhất, liên tục của văn bản, không có căn cứ xác định các trang 1,2,3 là cùng một văn bản. Tòa án tiến hành xác minh UBND xã H cung cấp tại UBND xã không lưu bản gốc của văn bản này, thời điểm năm 2007 UBND xã không thực hiện việc chứng thực giao dịch dân sự mà chỉ chứng thực bản sao giấy tờ tài liệu nên không có sổ lưu chứng thực giao dịch dân sự mà chỉ có sổ lưu chứng thực bản sao, tại sổ lưu đó không thể hiện nội dung chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên. Lời khai của ông Đỗ Chính Y - nguyên chủ tịch UBND xã H, ông Bùi Văn T nguyên cán bộ địa chính xã H đều xác định không chứng kiến các bên thỏa thuận, giao dịch và ký văn bản đó. Do đó, không đủ căn cứ để xác định bản hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do anh K cung cấp là văn bản hợp pháp. Mặt khác các bên đều khẳng định giao dịch mua bán đất thực hiện vào tháng 6/2006, nhưng hợp đồng lại ghi ngày 15/10/2007, anh K cũng không có căn cứ nào chứng minh các bên có việc thỏa thuận lại vào năm 2007, nên không có cơ

sở để chấp nhận lời trình bày của anh K, chị H về việc mua bán đất không có thời hạn. Ngoài ra, anh K còn cung cấp Bảng tổng hợp diện tích bãi trũng của các hộ dân xóm 3, tuy nhiên tài liệu này cũng không có nội dung nào chứng minh việc mua đất không có thời hạn theo như anh K trình bày. Do các đương sự không yêu cầu xem xét về giao dịch mua bán giữa các bên, không yêu cầu xem xét việc tính có hiệu lực của hợp đồng, chứng thực của UBND xã H nên HĐXX không xem xét.

Theo quy định 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...*”.

Từ những phân tích trên có đủ cơ sở xác định yêu cầu khởi kiện đòi quyền sử dụng 216m² nông nghiệp tại B của bà N là có căn cứ nên được chấp nhận.

Theo biên bản xác minh tại UBND xã H và biên bản xem xét thẩm định tại chỗ thì diện tích 216m² đất nông nghiệp (thửa số 252/4 tờ bản đồ số 01 bản đồ canh tác xã Nam Hồng năm 1993) của hộ gia đình bà Đoàn Thị N hiện nằm trong diện tích 5.991m² thuộc thửa 163 tờ bản đồ số 10 bản đồ canh tác năm 2006 xã H, trên đất anh K đã đào ao, làm trang trại, trồng cây và đã được UBND huyện N ra Quyết định chuyển đổi mục đích sử dụng đất từ chuyển đổi cơ cấu cây trồng sang đầu tư trang trại kinh tế nông nghiệp. Xét thấy tại thời điểm giao dịch mua bán đất các bên đều thỏa thuận mục đích mua bán là để chuyển đổi cơ cấu cây trồng; anh Nguyễn Duy K làm hồ sơ xin chuyển đổi cơ cấu cây trồng, sau đó xin chuyển đổi thành thành trang trại đối với toàn bộ diện tích đất hiện đang sử dụng tại B phù hợp quy hoạch của UBND xã H, UBND huyện N, phù hợp với chủ trương chung của Nhà nước. Hiện nay 216m² đất của hộ gia đình bà N không còn nguyên hiện trạng như thời điểm bán mà nhập chung với các thửa đất của các hộ dân khác thành 1 thửa lớn, anh K, bà N không xác định được 216m² nằm ở vị trí nào. Do đó, nếu buộc anh K phải trả lại 216m² đất cho hộ gia đình bà N bằng hiện vật sẽ khó thực hiện và không thuận lợi cho việc khai thác, sử dụng đất. Xét đề nghị của bà N nếu anh K không thể trả lại cho gia đình bà 216m² đất bằng hiện vật thì anh K phải trả cho bà bằng tiền theo giá Hội đồng định giá đã xác định là 70.000đ/m² là có căn cứ, phù hợp với thực tế. Vì vậy, HĐXX chấp nhận yêu cầu của bà N buộc anh Nguyễn Duy K, chị Nguyễn Thị H phải trả cho hộ gia đình bà N giá trị 216m² đất

bằng 15.120.000đ và giao cho anh Nguyễn Duy K, chị Nguyễn Thị H được sử dụng 216m² đất của hộ gia đình bà N nằm trong thửa 163 tờ bản đồ số 10 năm 2006, thôn T, xã H, N, Hải Dương; anh K, chị H tiếp tục sở hữu các tài sản trên đất.

[3]. Về án phí, lệ phí thẩm định và định giá tài sản:

Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của bà N được chấp nhận nên anh K phải chịu án phí sơ thẩm dân sự. 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 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội. Về lệ phí xem xét thẩm định tại chỗ, lệ phí định giá tài sản do khởi kiện của bà N được chấp nhận nên anh K phải chịu toàn bộ lệ phí xem xét thẩm định tại chỗ và lệ phí định giá tài sản là 240.000đ, do bà N đã nộp tạm ứng số tiền trên nên anh K phải thanh toán trả cho bà N theo quy định tại khoản 1 Điều 157, khoản 1 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, 179, khoản 3 Điều 210, khoản 1 Điều 126 Luật đất đai; Điều 164, 166, khoản 1 Điều 275, Điều 356, 357, 468, 580, điểm c khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự; Khoản 1 Điều 227, khoản 1, 2 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; Luật phí và lệ phí; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đoàn Thị N.

1. Buộc anh Nguyễn Duy K, chị Nguyễn Thị H phải trả cho hộ gia đình gồm bà Đoàn Thị N, anh Nguyễn Sỹ H1, chị Nguyễn Thị H2 (do bà N là chủ hộ đại diện) giá trị của 216m² đất nông nghiệp là $70.000\text{đ}/\text{m}^2 \times 216\text{m}^2 = 15.120.000\text{đ}$ (Mười lăm triệu một trăm hai mươi nghìn đồng chẵn).

2. Giao cho anh Nguyễn Duy K, chị Nguyễn Thị H sử dụng 216m² đất (thửa 252/4 tờ bản đồ số 01 bản đồ canh tác xã H năm 1993) hiện nằm trong 5.991m² đất tại thửa số 163 tờ bản đồ số 10 bản đồ canh tác năm 2006 xã H; địa chỉ thửa đất tại B, thôn T, xã H, huyện N, tỉnh Hải Dương.

3. Án phí: Anh Nguyễn Duy K phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả bà Đoàn Thị N 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2017/0004432 ngày 11/12/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Nam Sách.

- Về lệ phí xem xét thẩm định, định giá tài sản: Anh Nguyễn Duy K phải chịu 240.000đ lệ phí xem xét thẩm định, định giá tài sản, xác nhận bà N đã nộp tạm ứng khoản tiền này, anh Nguyễn Duy K phải có trách nhiệm thanh toán cho bà N số tiền 240.000đ (Hai trăm bốn mươi nghìn đồng).

Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn thi hành án mà người phải thi hành án chưa thi hành thì phải chịu lãi với số tiền phải thi hành, lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo quy định tại Điều 468 BLDS.

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 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 thi hành án được thực hiện theo quy định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nguyên đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Sỹ H1, chị Nguyễn Thị H2 có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị H có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc từ ngày bản án được niêm yết.

Nơi nhận:

- VKSND huyện Nam Sách;
- THA DS huyện Nam Sách
- Đ- ơng sự;
- L- u hồ sơ.

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

Đoàn Thị Thu Thúy