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: 20/2019/DS-ST
Ngày: 28 - 11 - 2019
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 Nguyễn Kim Giang;

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Đắc Quýnh và bà Bùi Thị Quy

***- Thư ký phiên toà*:** Ông Nguyễn Trọng Bách - 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 Nguyện - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 11 năm 2019 tại trụ sở, Tòa án nhân dân huyện Nam Sách, tỉnh Hải Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 30/2019/TLST-DS ngày 13/9/2019 về tranh chấp kiện đòi quyền sử dụng đất, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 22/2019/QĐXXST-DS ngày 06/11/2019 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Hữu H, sinh năm 1961;

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

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1968;

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

3. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Hoàng Văn Đ, sinh năm 1968;

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

Người đại diện theo ủy quyền của ông Đ: Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1968;

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

(Theo văn bản ủy quyền ngày 02/10/2019)

3.2. Bà Đỗ Thị M, sinh năm 1967;

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

3.3. Chị Nguyễn Thị D, sinh năm 1986;

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

3.4 Chị Nguyễn Thị P, sinh năm 1987;

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

3.5. Anh Nguyễn Mạnh H, sinh năm 1991;

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

Người đại diện theo ủy quyền của bà M, chị D, chị P, anh H: Ông Nguyễn Hữu H, sinh năm 1961;

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

(Theo văn bản ủy quyền ngày 20/9/2019)

- Người làm chứng:

1. Ông Đỗ Huy S, sinh năm 1956;

Địa chỉ: Xóm 4, thôn T, xã N, huyện N, tỉnh Hải Dương; vắng mặt.

2. Ông Nguyễn Xuân L, sinh năm 1958;

Địa chỉ: Xóm 3, thôn T, xã N, huyện N, tỉnh Hải Dương; vắng mặt.

3. Ông Nguyễn Duy S, sinh năm 1944;

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

4. Ông Bùi Văn T, sinh năm 1956

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

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 13/9/2019, bản tự khai và ý kiến tại các buổi làm việc với Tòa án, nguyên đơn ông Nguyễn Hữu H, đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị M, chị Nguyễn Thị D, chị Nguyễn Thị P, anh Nguyễn Mạnh H trình bày: Năm 1993, gia đình ông có 05 khẩu được cấp đất theo Nghị quyết 03 gồm: ông, vợ ông là bà M và 03 con là Dung, Phương, Hùng. Tổng diện tích đất nông nghiệp hộ gia đình ông được cấp là 2358m^2 gồm 06 thửa. Trong đó, có thửa số 290/4 diện tích 328m^2 (xứ đồng B) thuộc tờ bản đồ số 1, bản đồ năm 1993 xã N. Năm 1999, gia đình ông đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên hộ gia đình ông Nguyễn Hữu H. Năm 2003, Ủy ban nhân dân xã N tiến hành dồn ô đổi thửa. Sau đó, thửa ruộng trên vẫn tiếp tục được giao cho gia đình ông sử dụng. Khoảng năm 2005 - 2006, trong xóm có nhiều hộ mua bán ruộng ở khu B. Ông S và ông L đến vận động gia đình ông bán thửa ruộng này. Không nói rõ là các ông đó mua hộ ruộng cho ai. Phía ông S, ông L bảo bán trong thời hạn 7 năm kể từ năm 2006 đến hết Nghị quyết 03, giá bán là 200.000đ/sào/năm. Hết thời hạn đó, thì người mua phải trả lại ruộng cho gia đình ông. Nếu chia lại ruộng thì người mua phải chịu trừ ruộng tiêu chuẩn ngoài đồng, còn người bán vẫn được ruộng tiêu chuẩn theo khẩu như các hộ không bán ruộng.

Lúc đó, do các hộ trong thôn đều bán ruộng như vậy nên gia đình ông mới đồng ý bán. Ông S, ông L là người trực tiếp trả tiền. Ông đại diện gia đình ký vào giấy tờ bán ruộng. Ông S, ông L là người giữ giấy tờ này. Sau này ông mới biết ông S, ông L mua hộ ruộng cho gia đình bà Nguyễn Thị T. Gia đình bà T đã đào ao, lập vườn và gộp chung thửa ruộng của gia đình ông vào với các thửa ruộng khác. Hết thời hạn bán ruộng, nhà nước không chia lại ruộng; gia đình bà T cũng không trả lại ruộng cho gia đình ông. Ủy ban nhân dân xã N đã tiến hành hòa giải nhưng không thành. Nay ông giữ nguyên yêu cầu phía gia đình bà Nguyễn Thị T phải trả lại 328m^2 đất ruộng tại B theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho gia đình ông. Nếu gia đình bà T không trả lại được theo nguyên trạng ban đầu thì phải trả bằng tiền, theo giá Nhà nước quy định. Đối với ông S, ông L chỉ là người mua hộ ruộng nên ông không có yêu cầu gì.

Sau khi Tòa án cho ông H xem bản phô tô giấy bán ruộng ngày 18/4/2006 mà Tòa án thu thập tại UBND xã N, ông H xác định thời điểm bán ruộng thì ngoài thửa ruộng 328m^2 của gia đình ông thì ông có bán hộ cả thửa ruộng diện tích là 217m^2 của hộ gia đình bố mẹ ông (hộ cụ X). Tổng diện tích ruộng nhà ông và ruộng của hộ cụ X bán chỉ là 545m^2. Trong giấy ghi 576m^2 là do ông S, ông L ghi nhầm. Đối với chữ ký ở phần bên bán ruộng do lâu rồi ông không xác định được đó có phải là chữ ký của ông không, nhưng các nội dung thỏa thuận trong giấy bán ruộng, ông xác định đúng là thỏa thuận mua bán ruộng giữa ông và ông S, ông L. Đối với thửa ruộng diện tích 217m^2 của hộ cụ X, ông H xác định đó không phải ruộng của hộ gia đình ông nên ông không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này.

- *Bị đơn bà Nguyễn Thị T, đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của ông Hoàng Văn Đ 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 B do đất ngập úng, trồng lúa không phù hợp. Đến khoảng năm 2006, ở khu B ruộng của một số nhà bỏ không, không ai cấy vì nước trũng. Lúc đó, gia đình bà muốn làm kinh tế nông nghiệp nên có ý định mua các thửa ruộng bỏ không của các hộ ở khu B để đào ao, lập vườn, làm trang trại. Bà có đến nhà ông Nguyễn Xuân L là thư ký đội sản xuất nông nghiệp - là người nắm được diện tích, vị trí ruộng của ai để nhờ ông L đưa đến các hộ gia đình có ruộng để bà tự thỏa thuận việc mua bán với họ. Gia đình bà cũng nhờ cả ông S đi cùng với ông L để chứng kiến việc mua bán và tính toán tiền hộ. Việc thỏa thuận, mua bán đất ruộng giữa gia đình bà với các hộ dân không có liên quan gì đến phía ông S, ông L. Ông S, ông L cũng không có được hưởng lợi gì

đối với việc mua bán ruộng giữa bà với các hộ dân. Khi thỏa thuận việc mua bán ruộng thì bà và chồng bà (ông Hoàng Văn Đ) đều thống nhất với nhau. Bà là người trực tiếp đứng ra thay mặt gia đình đến các hộ dân có đất ở B thỏa thuận với họ. Khi thỏa thuận việc mua bán đất bà đều thống nhất với các hộ dân có đất cần bán là gia đình bà mua đất với mục đích lâu dài, vĩnh viễn để đào ao, lập vườn, làm trang trại và thống nhất giá cả. Sau khi thống nhất với từng hộ xong thì phía ông L, ông S tính hộ số diện tích, số tiền bà phải trả. Bà đã giao tiền cho các gia đình bán ruộng. Các hộ bán ruộng sau khi nhận tiền đều ký nhận vào giấy bán ruộng và nhận tiền. Do thời gian đã lâu, bà không còn giữ được các giấy mua bán nên không nhớ được cụ thể thời gian mua, diện tích mua của từng hộ và giá cả mua bán bao nhiêu. Sau khi mua ruộng của các hộ (trong đó có hộ gia đình ông H) gia đình bà đã nhập các thửa ruộng này lại, đào ao, lập vườn, trồng cây,… làm thủ tục chuyển đổi và sử dụng ổn định, lâu dài từ đó đến nay. Các gia đình bán đất ruộng không có ý kiến gì. Hiện tại vị trí từng thửa ruộng gia đình bà mua, bà cũng không nhớ rõ vì đã nhập thành một thửa. Nay gia đình ông H nói là chỉ bán diện tích đất trên cho gia đình bà đến năm 2013, quan điểm của bà là không đồng ý vì gia đình ông H có bán đất vĩnh viễn thì gia đình bà mới đào ao, lập vườn. Việc mua bán này là mua đứt, bán đoạn và lâu dài. Gia đình bà không nhất trí trả lại đất cũng như trả tiền thêm. Đối với giấy bán ruộng ngày 18/4/2006 Tòa án thu thập tại UBND xã N, bà xác định đó đúng là giấy bán ruộng mà bà đã ký bên người mua ruộng.

- *Ông Đỗ Huy S trình bày:* Năm 2006 ông là Bí thư chi bộ xóm 4, thôn T và là đại biểu Hội đồng nhân dân xã N. Thời điểm năm 2004 - 2005, Hội đồng nhân dân xã N đã ra nghị quyết phát động việc chuyển đổi cơ cấu cây trồng đối với đất nông nghiệp là đất bãi canh tác (đất cấy lúa bấp bênh) và giao cho các Bí thư, Trưởng thôn, Trưởng xóm về tuyên truyền cho các hộ dân có diện tích đất canh tác như trên nắm bắt được chủ trương. Lúc đó, bà Nguyễn Thị T biết được chủ trương nên đã đến gặp, nhờ ông và ông L đứng ra vận động các hộ dân bán đất nông nghiệp ở B cho gia đình bà T, trong đó có đất của gia đình ông H. Ông S có giúp bà T vận động gia đình ông H bán đất canh tác cho bà T theo chủ trương của Hội đồng nhân dân. Sau đó, việc mua bán, thỏa thuận giá cả và giao tiền do hai bên tự thực hiện với nhau. Ông chỉ đứng ra vận động các hộ bán đất cho các hộ gia đình muốn mua theo chủ trương của xã. Ông cũng không được hưởng lợi gì từ việc mua bán. Do việc mua bán đất ruộng ở B giữa các gia đình diễn ra đã rất lâu nên cụ thể từng việc thế nào thì ông không nhớ được. Sau khi xem bản phô tô giấy bán ruộng ngày 18/4/2006 giữa ông H và bà T mà tòa án thu thập tại UBND xã N, ông xác

định chữ ký ở mục người mua hộ ruộng đúng là chữ ký của ông và ông L. Nội dung thỏa thuận việc mua bán ruộng cụ thể giữa gia đình ông H và gia đình bà T như thế nào thì đã thể hiện trong giấy bán ruộng. Quan điểm của ông là việc mua bán đất giữa gia đình ông H và gia đình bà T là việc giữa hai gia đình với nhau, ông không liên quan. Ông cũng đề nghị Tòa án không triệu tập ông và cho phép ông được vắng mặt tại các buổi làm việc, phiên họp, hòa giải cũng như các phiên xét xử.

- *Ông Nguyễn Xuân L trình bày:* Ông nguyên là đại biểu Hội đồng nhân dân xã N và Thư ký đội sản xuất nông nghiệp xóm 3, thôn T. Ông được tham gia vào ban chia ruộng năm 1993 và giai đoạn dồn ô đổi thửa năm 2003 đối với đất nông nghiệp. Do đó, ông nắm được số liệu về diện tích, vị trí đất nông nghiệp của các hộ dân tại xóm 3, thôn T, xã N. Thời điểm năm 2004 - 2005, trong cuộc họp Hội đồng nhân dân, Lãnh đạo Ủy ban nhân dân xã N có phổ biến chủ trương về việc chuyển đổi cơ cấu cây trồng đối với đất nông nghiệp là đất bãi canh tác (đất trồng lúa bấp bênh) và giao cho các Bí thư, Trưởng thôn, Trưởng xóm về tuyên truyền cho các hộ dân nắm được. Sau thời điểm đó, một số hộ dân trong thôn đã giao dịch mua bán đất nông nghiệp để thực hiện chuyển đổi cơ cấu cây trồng, trong đó, có hộ nhà bà Nguyễn Thị T. Khoảng năm 2006, bà T có đến gặp ông để hỏi về diện tích, số thửa đất nông nghiệp ở B của một số hộ dân để bà T giao dịch, mua bán. Ông đã cung cấp các số liệu cho bà T. Do thời gian lâu nên ông cũng không nhớ rõ được cụ thể ông đã cung cấp số liệu của những hộ nào. Việc thỏa thuận mua bán đất, trả tiền, viết giấy mua bán giữa bà T với các hộ dân như thế nào ông cũng không nhớ. Ông xác định chữ ký ở mục người mua hộ ruộng trong bản phô tô giấy bán ruộng ngày 18/4/2006 tòa án thu thập tại UBND xã N đúng là chữ ký của ông và ông S. Nội dung thỏa thuận việc mua bán ruộng cụ thể giữa hộ nhà ông H với bà T như thế nào thì đã thể hiện trong giấy bán ruộng. Quan điểm của ông là việc mua bán ruộng giữa gia đình bà T với gia đình ông H là việc giữa hai gia đình với nhau. Ông và ông S chỉ đứng ra vận động các hộ mua bán ruộng với nhau theo chủ trương của xã và không được hưởng lợi và không liên quan gì trong các giao dịch đó. Ông đề nghị Tòa án không triệu tập ông và cho phép ông được vắng mặt tại các buổi làm việc, phiên họp, hòa giải cũng như các phiên xét xử.

- *Ông Nguyễn Huy S là Bí thư Chi bộ xóm 3, thôn T giai đoạn từ 2005 – 2012 và ông Bùi Văn T là cán bộ địa chính xã N giai đoạn từ năm 2000 đến tháng 6/2015 đều xác định:* Khoảng năm 2005 – 2006, một số hộ dân trong xã làm trang trại, trong đó có bà Nguyễn Thị T đã nhờ ông S, ông L đứng ra mua hộ ruộng ở B.

Khi giao dịch, các bên có thỏa thuận giá mua bán là 200.000đ/sào/năm, thời hạn bán đến hết Nghị quyết 03 (ngày 15/10/2013), mục đích là để làm chuyển đổi đất. Hết thời hạn thì người bán được trả lại ruộng tiêu chuẩn của gia đình mình, còn người mua nếu tiếp tục sử dụng ở B thì bị trừ tiêu chuẩn ruộng ở ngoài đồng. Khi mua bán giữa các bên chỉ có giấy viết tay không làm thủ tục chứng thực. Do sức khỏe yếu, đi lại khó khăn, ông Sơn, ông Tuệ đề nghị được vắng mặt tại phiên tòa.

- *Tại biên bản xác minh với Ủy ban nhân dân xã N, UBND xã N xác định*: Năm 1993, gia đình ông Nguyễn Hữu H có 05 khẩu được cấp đất theo nghị quyết 03 gồm: Ông H, vợ là Đỗ Thị M và 03 người con gồm Nguyễn Thị D, Nguyễn Thị P và Nguyễn Mạnh H. Tổng diện tích đất nông nghiệp hộ gia đình ông H được cấp là 2358m^2 gồm 06 thửa. Trong đó, có thửa số 290/4 diện tích 328m^2 thuộc tờ bản đồ số 1 (B). Năm 1999, hộ gia đình ông Nguyễn Hữu H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Số vào sổ cấp GCNQSDĐ: 585 QSDD/297 năm 1999. Diện tích đất đang tranh chấp giữa gia đình ông H với gia đình bà Nguyễn Thị T hiện nay chính là thửa số 290/4 diện tích 328m^2 thuộc tờ bản đồ số 1 ở xứ đồng B, thuộc thôn T, xã N, huyện N, Hải Dương (tờ bản đồ năm 1993). 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 khi tiến hành dồn ô đổi thửa thì diện tích đất 328m^2 tại thửa số 290/4 thuộc tờ bản đồ số 1 (bản đồ năm 1993) ở xứ B, thuộc thôn T, xã N, huyện N, Hải Dương vẫn tiếp tục được giao cho hộ gia đình ông H, không bị dồn ô, đổi thửa. Theo tờ bản đồ địa chính số 11 năm 2006 xã N, huyện Nam Sách thì thửa đất trên chính là thửa 107 diện tích 330m^2._Diện tích thửa đất trên của hộ ông H sau khi đo lại có tăng lên 02m^2 so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp là do sai số trong đo đạc và tính toán.

Năm 2005, UBND huyện N có Quyết định số 3498/QĐ-UBND ngày 29/12/2005, theo đó xã N được chuyển đổi 174.110m^2 đất trồng lúa bấp 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. Sau khi có chủ trương bà Nguyễn Thị T có nhờ ông Đỗ Huy S, ông Nguyễn Xuân L vận động các hộ dân để bán đất. Việc giao dịch mua bán giữa các hộ dân như thế nào thì UBND xã không nắm được vì khi mua bán các hộ dân không đến UBND xã để chứng thực văn bản mua bán.

Năm 2006, bà Nguyễn Thị T và những hộ sử dụng đất giống bà T đã tiến hành đào ao, UBND xã thấy vậy đã xuống ngăn chặn và yêu cầu các hộ làm thủ tục chuyển đổi. Các hộ dân chỉ làm văn bản xác nhận có chữ ký của trưởng thôn, xóm, xác nhận nội dung: đó là đất bãi và các hộ dân đã mua bán với nhau xong. Sau đó,

UBND xã hướng dẫn bà T làm hồ sơ chuyển đổi. Hiện tại, UBND xã không còn lưu giữ được quyết định chuyển đổi cơ cấu cây trồng của hộ bà T mà chỉ còn lưu giữ được đơn xin chuyển đổi cây trồng, phiếu thu lệ phí chuyển đổi B; biên bản giao đất làm chuyển đổi cơ cấu cây trồng; Bản cam kết sử dụng đất chuyển đổi cơ cấu cây trồng của hộ nhà bà Nguyễn Thị T và giấy bán ruộng ghi ngày 18/4/2006 giữa bên bán ruộng là ông H và bên mua ruộng bà Nguyễn Thị T, có chữ ký người mua hộ ruộng làm chứng là ông S, ông L.

Theo hiện trạng hiện nay thì khu trang trại của gia đình bà T đang sử dụng bao gồm các thửa đất như sau: 109, 108, 107, 106, 105, 104, 103, 102, 101, 100, 99, 98, 97, 96, 95, 94, 93, 92, 112, 111, 110, 87, 88, 84 đều thuộc tờ bản đồ số 11 bản đồ địa chính năm 2006, trong đó có cả đất công điền do UBND xã quản lý. Do hiện nay hộ bà Nguyễn Thị T đã đào ao, xây dựng trang trại trên các thửa đất đó, hiện trạng đất đã thay đổi nên không thể xác định được vị trí của thửa đất số 290/4 tờ bản đồ số 01 bản đồ năm 1993 (hoặc thửa 107, diện tích 330m^2, tờ bản đồ số 11 - bản đồ địa chính năm 2006) mà hộ gia đình ông Nguyễn Hữu H đang khởi kiện bà T, mà chỉ xác định được thửa đất đó nằm trong khu trang trại của gia đình bà Nguyễn Thị T bao gồm các thửa đất đã nêu trên.

- *Phòng Nông nghiệp và phát triển nông thôn huyện N cung cấp:* Năm 2010, phòng Nông nghiệp được Ủy ban nhân dân huyện N 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 bà Nguyễn Thị T. 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. Hiện tại Phòng nông nghiệp và phát triển nông thôn huyện N không còn lưu giữ được hồ sơ và quyết định 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 bà Nguyễn Thị T. Theo danh sách trang trại nông nghiệp huyện N tính đến thời điểm tháng 3/2012, lập ngày 26/4/2012, tại số thứ tự 33 hộ bà Nguyễn Thị T, địa chỉ T, N, N; loại hình trang trại chăn nuôi; diện tích 8.376m^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 bà Nguyễn Thị T 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 bà Nguyễn Thị T với các hộ dân như thế nào phòng Nông nghiệp không nắm được.

Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 25/10/2019: Các đương sự không xác định được vị trí, kích thước thửa đất tranh chấp vì hiện tại gia đình bà Nguyễn Thị T đã nhập vào chung với các thửa đất khác và đào ao, lập vườn.

Tại biên bản định giá tài sản ngày 25/10/2019: 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 ông Nguyễn Hữu H giữ nguyên yêu cầu phía gia đình bà Nguyễn Thị T phải trả lại 328m^2 đất ruộng tại B theo diện tích mà gia đình ông đã được cấp trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nếu không trả lại được thì phải trả lại bằng tiền, theo quy định của Nhà nước. Ông H 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 giải quyết với nhau.

Bị đơn, đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của ông Hoàng Văn Đ là bà Nguyễn Thị T đã được triệu tập hợp lệ lần thứ 2 nhưng vắng mặt tại phiên tòa không có lý do.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký 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, 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 bà Nguyễn Thị T không chấp hành việc tham gia tố tụng tại phiên tòa. 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: Đề nghị Hội đồng xét xử 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, 228, 229, 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; Khoản 2 Điều 26, Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội khóa 14.

Xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Hữu H.

Buộc bà Nguyễn Thị T và ông Hoàng Văn Đ phải trả cho ông Nguyễn Hữu H, bà Nguyễn Thị M, chị Nguyễn Thị D, chị Nguyễn Thị P, anh Nguyễn Mạnh H

(do ông H đại diện) giá trị 328m^2 đất nông nghiệp là 22.960.000đ *(Hai mươi hai triệu chín trăm sáu mươi nghìn đồng)*.

Giao cho bà Nguyễn Thị T, ông Hoàng Văn Đ sử dụng 328m^2 đất nông nghiệp tại thửa 290/4 thuộc tờ bản đồ số 01, bản đồ năm 1993 xã N (Nay thuộc thửa 107, tờ bản đồ số 11 - bản đồ địa chính năm 2006 xã N) mang tên hộ gia đình ông Nguyễn Hữu H (hiện đang nằm trong khu trang trại nông nghiệp mà gia đình bà Nguyễn Thị T đang sử dụng, địa chỉ: Thôn T, xã N, huyện N, tỉnh Hải Dương).

- Về án phí; chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ; chi phí định giá tài sản: Bà Nguyễn Thị T phải chịu 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: Bị đơn bà Nguyễn Thị T được triệu tập hợp lệ lần thứ 2 nhưng vắng mặt không có lý do; Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đến vụ án – bà Nguyễn Thị M, chị Nguyễn Thị D, chị Nguyễn Thị P, anh Nguyễn Mạnh H vắng mặt đã ủy quyền cho ông H đại diện; ông Hoàng Văn Đ vắng mặt đã ủy quyền cho bà Nguyễn Thị T đại diện; ông Đỗ Huy S, ông Nguyễn Xuân L, ông Nguyễn Duy S, ông Bùi Văn T đề nghị được vắng mặt tại phiên tòa. Hội đồng xét xử căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 228, 229 của Bộ luật tố tụng dân sự, tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn, những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan và người làm chứng.

[2] Về việc xác định tư cách tham gia tố tụng của ông Đỗ Huy S, ông Nguyễn Xuân L trong vụ án: Căn cứ lời khai của nguyên đơn, bị đơn, lời khai của ông S, ông L, giấy bán ruộng ngày 18/4/2006, có cơ sở xác định: Ông S và ông L có tham gia vào việc thỏa thuận, vận động gia đình ông H bán ruộng cho bà Nguyễn Thị T, đứng ra mua đất hộ, sau đó, bàn giao toàn bộ diện tích đất đó cho gia đình bà T trực tiếp khai thác, sử dụng. Do các đương sự không tranh chấp về giao dịch mua bán và ông H chỉ khởi kiện yêu cầu bà T trả lại đất vì hết thời hạn mua bán. Do vậy, ông S, ông L không phải là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án theo quy định tại khoản 4 Điều 68 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Hữu H yêu cầu gia đình bà Nguyễn Thị T phải trả 328m^2 đất nông nghiệp trồng cây hàng năm tại B, Hội đồng xét xử thấy: Về nguồn gốc thửa đất: 328m^2 đất nông nghiệp tại thửa 290/4 thuộc tờ bản đồ số 01 bản đồ năm 1993 xã N (Nay thuộc thửa 107, tờ bản đồ

số 11 - bản đồ địa chính năm 2006 xã N) 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 Nguyễn Hữu H vào năm 1999. Tại Bảng thống kê diện tích, loại đất chủ sử dụng theo hiện trạng xã N, huyện Nam Sách, tỉnh Hải Dương, sổ mục kê đất (kèm theo bản đồ năm 2006) vẫn thể hiện: tờ bản đồ số 11; thửa số 107; diện tích 330m^2; loại đất LUC; họ tên chủ sử dụng đất Nguyễn Hữu H; xứ đồng Đ; địa chỉ: Đội 3. Do đó, thửa đất này có nguồn gốc là của hộ gia đình ông H.

[4] Về giao dịch mua bán đất: Năm 2006, thông qua ông S, ông L gia đình ông H đã chuyển nhượng cho bà T diện tích 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. Hiện tại gia đình bà T, ông Đ vẫn đang quản lý sử dụng. Ông H cho rằng việc mua bán ruộng giữa các bên chỉ có thời hạn đến năm 2013. Bà T mặc dù khẳng định việc mua bán là đứt đoạn, nhưng thừa nhận chữ ký của mình ở mục người mua ruộng trong giấy bán ruộng ngày 18/4/2006 mà tòa án thu thập tại Ủy ban nhân dân xã N. Tại giấy bán ruộng thể hiện *"Mục đích chuyển đổi cây trồng đào ao thả cá. Thời gian mua bán hết nghị quyết 03. Bắt đầu từ chiêm năm 2006 đến hết năm 2012. Khi chia lại ruộng thì người mua phải chịu trừ ruộng tiêu chuẩn 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 ông H với bà T chỉ trong thời hạn nhất định, cụ thể từ năm 2006 đến hết năm 2012, chứ không phải gia đình ông H đã bán ruộng vĩnh viễn cho bà T. Thực tế, đến nay bà Nguyễn Thị T vẫn chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, mà hộ gia đình ông H vẫn là chủ sử dụng hợp pháp đối với diện tích chuyển nhượng.

[5] Bà Nguyễn Thị T xác định sau khi nhận chuyển nhượng, gia đình bà đã làm đề án chuyển đổi cơ cấu cây trồng và được Ủy ban nhân dân huyện Nam Sách chấp thuận dự án. Xét thấy việc mua bán quyền sử dụng đất là có thật, nhưng việc mua bán có thời hạn. Hơn nữa, việc Ủy ban nhân dân huyện Nam Sách đồng ý cho chuyển đổi cơ cấu cây trồng không phải là căn cứ pháp lý xác định quyền sử dụng đất của gia đình bà Nguyễn Thị T.

[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 ông Nguyễn Hữu H, ngày 15/10/2013 là ngày hết thời hạn sử dụng đất theo Nghị quyết 03 và đã hết thời hạn chuyển nhượng đất giữa hai bên theo thỏa thuận. Nay gia đình ông H vẫn có nhu cầu sử dụng và đòi lại ruộng, nên gia đình bà T phải trả lại gia đình ông H 328m^2 đất nông nghiệp tại B, thôn T, xã N là có cơ sở phù hợp với quy định tại Điều 166,170, 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.

[7] Xét thấy, bà Nguyễn Thị T nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của gia đình ông H và nhiều hộ gia đình khác. Sau đó, gia đình bà T đã chuyển đổi mục đích sử dụng đất đào ao, trồng cây, xây dựng chuồng, trại nên thửa đất của gia đình ông H không còn nguyên hiện trạng như ban đầu, không xác định được vị trí, hình thể của thửa đất. Ông H cũng có quan điểm yêu cầu bà T, ông Đ phải trả cho gia đình bà giá trị thửa đất theo giá quy định của nhà nước nếu không trả lại được nguyên trạng ban đầu. Do vậy, để bảo đảm giá trị công trình, tài sản và sự ổn định cho người sử dụng đất hiện tại, cũng như bảo đảm quyền lợi của chủ sử dụng đất, cần buộc bà Nguyễn Thị T, ông Hoàng Văn Đ phải trả cho hộ gia đình ông Nguyễn Hữu H giá trị 328m^2 đất theo giá mà Hội đồng định giá đã định giá là 70.000đ/m^2 x 328m^2 = 22.960.000đ; giao cho bà Nguyễn Thị T và ông Hoàng Văn Đ được sử dụng 328m^2 đất của hộ gia đình ông H tại thửa số 290/4 thuộc tờ bản đồ số 01 bản đồ năm 1993 xã N (Nay thuộc thửa 107, tờ bản đồ số 11 - bản đồ địa chính năm 2006 xã N); gia đình bà Nguyễn Thị T tiếp tục sở hữu, sử dụng các tài sản trên đất.

[8] Phía ông H 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] 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 địa chính năm 2006 xã N) thì thửa số 107 tờ bản đồ số 11 hiện nay diện tích tăng 02m^2 so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ủy ban nhân dân xã N xác định diện tích tăng là do sai số trong đo đạc và tính toán. Phía ông H cũng không có ý kiến và yêu cầu đối với phần diện tích tăng thêm này, chỉ yêu cầu phía bà T trả theo đúng diện tích 328m^2 đất như trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do vậy, không đặt ra xem xét, giải quyết đối với phần diện tích tăng thêm này.

[10] Đối với thửa ruộng tại B của hộ gia đình cụ X mà ông H bán hộ cùng thời điểm bán thửa ruộng 328m^2 của gia đình ông H: Do ông H xác định đó không phải ruộng của hộ gia đình ông và không yêu cầu Tòa án giải quyết nên không đặt ra việc xem xét, giải quyết trong vụ án này.

[11] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của ông H được chấp nhận nên ông H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; hoàn trả tạm ứng án phí mà ông H đã nộp. Bà Nguyễn Thị T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch theo khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26, Điều 27 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.

[12] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản: Yêu cầu khởi kiện của ông H được chấp nhận nên bà T phải chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản là 566.600^đ (Năm trăm sáu mươi sáu nghìn sáu trăm đồng). Trong đó: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 133.300đ, chi phí định giá tài sản là 433.300đ. Do ông H 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 bà T phải hoàn trả số tiền này cho ông H 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, 228, 229, 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; Khoản 2 Điều 26, Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội khóa 14.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Hữu H.

Buộc bà Nguyễn Thị T và ông Hoàng Văn Đ phải trả cho ông Nguyễn Hữu H, bà Nguyễn Thị M, chị Nguyễn Thị D, chị Nguyễn Thị P, anh Nguyễn Mạnh H (do ông H là đại diện) giá trị 328m^2 đất nông nghiệp là 22.960.000đ *(Hai mươi hai triệu chín trăm sáu mươi nghìn đồng)*.

Giao cho bà Nguyễn Thị T, ông Hoàng Văn Đ sử dụng 328m^2 đất nông nghiệp tại thửa 290/4 thuộc tờ bản đồ số 01 bản đồ năm 1993 xã N (Nay thuộc thửa 107, tờ bản đồ số 11 - bản đồ địa chính năm 2006 xã N) mang tên hộ gia đình ông Nguyễn Hữu H (hiện đang nằm trong khu trang trại nông nghiệp mà gia đình bà Nguyễn Thị T đang sử dụng, địa chỉ: Thôn T, xã N, huyện N, tỉnh Hải Dương).

2. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ; chi phí định giá tài sản:

Bà Nguyễn Thị T phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 566.600^đ (Năm trăm sáu mươi sáu nghìn sáu trăm đồng). Ông Nguyễn Hữu H đã nộp 566.600đ tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, do vậy, bà Nguyễn Thị T phải có trách nhiệm thanh toán trả cho ông Nguyễn Hữu H tổng số tiền là 566.600đ *(Năm trăm sáu mươi sáu nghìn sáu trăm đồng*).

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 chậm trả theo quy định tại Điều 357 và Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Án phí: Bà Nguyễn Thị T phải chịu 1.148.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả ông Nguyễn Hữu H 300.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số: AA/2017/0008377, ngày 13/9/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Nam Sách, tỉnh Hải Dương.

Về quyền kháng cáo: Ông Nguyễn Hữu H, bà Nguyễn Thị M, chị Nguyễn Thị D, chị Nguyễn Thị P, anh Nguyễn Mạnh H (do ông H là đại diện) có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bà Nguyễn Thị T, ông Hoàng Văn Đ (do bà Nguyễn Thị T là đại diện) 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

Nguyễn Kim Giang