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: 06/2019/DS-ST
Ngày: 16/7/2019
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 Nguyễn Thị Phương - Kiểm sát viên.

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

Ngày 16 tháng 7 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 04/2019/TLST-DS ngày 15 tháng 01 năm 2019 về việc "Tranh chấp kiện đòi quyền sử dụng đất nông nghiệp" theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 12/2019/QĐXXST-DS ngày 20 tháng 6 năm 2019 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Đỗ Thanh T (tên gọi Đỗ Huy T), sinh năm 1957; Địa chỉ: T, xã H, huyện N, tỉnh Hải Dương; Có mặt.

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1968; Địa chỉ: T, xã H, huyện N, tỉnh Hải Dương; Vắng mặt.

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

1. Bà Đinh Thị D, sinh năm 1964; Vắng mặt;

2. Chị Đỗ Thị Thu C, sinh năm 1987; Vắng mặt;

Đều ở địa chỉ: T, xã H, huyện N, tỉnh Hải Dương;

3. Chị Đỗ Thị N, sinh năm 1985; Vắng mặt;

Địa chỉ: H, xã A, huyện N, tỉnh Hải Dương.

(Bà D, chị C, chị Ng ủy quyền cho ông Đỗ Thanh T)

4. Ông Hoàng Văn Đ sinh năm 1968; Vắng mặt;

Địa chỉ: T, xã H, huyện N, tỉnh Hải Dương

(Ông Đ ủy quyền cho bà Nguyễn Thị T1)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nguyên đơn ông Đỗ Thanh T trình bày: Năm 1993 hộ gia đình ông gồm 04 người là ông, vợ ông là Đinh Thị D và hai con là Đỗ Thị N, Đỗ Thị Thu C được nhà nước cấp 1958m^2 đất nông nghiệp ở các xứ đồng khác nhau trong đó có thửa số 290/2 diện tích 228m^2 , thửa 284/3 diện tích 234 đều thuộc tờ bản đồ 01 xứ đồng B. Năm 2003 khi UBND xã thực hiện dồn ô, đổi thửa đối với đất nông nghiệp có thay đổi về vị trí các thửa ruộng nhưng đối với hai thửa ruộng ở B vẫn giữ nguyên không thay đổi. 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 ông đã bán thửa ruộng số 290/2 tờ bản đồ 01 diện tích 228m^2 tại B cho bà T 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 người bán, 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, sau đó ông S giao lại cho ông 1 bản phô tô. Tại thời điểm bán đất ông chỉ giao dịch với ông Sốp, còn ông Nguyễn Xuân Lình là người cung cấp số liệu về các thửa đất, nhưng sau đó bà Nguyễn Thị Thảo là người trực tiếp sử dụng đất, giữa bà T1, ông S thỏa thuận với nhau như thế nào ông không biết. Quá trình sử dụng đất của gia đình ông và đất của hộ dân khác bà T đã xây dựng trang trại, đào ao, hiện trạng thửa đất của gia đình ông 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 bà T không trả lại đất nên ông và các hộ dân khác đã đến gặp ông S, ông Lđể đòi lại ruộng nhưng ông S, ông L bảo bà T11o là người mua và sử dụng đất chứ các ông không mua, không sử dụng nên không có trách nhiệm gì. Do đó, ông làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bà T1 phải trả lại cho gia đình ông 228m^2 đất nông nghiệp tại B, thôn T, xã H, huyện N, tỉnh Hải Dương. Nếu bà T1 không thể trả lại đất thì phải trả bằng tiền theo giá trị đất hiện nay. Vợ con ông là bà Đinh Thị D, chị Đỗ Thị Thu C, Đỗ Thị N có văn bản ủy quyền cho ông và nhất trí mọi quan điểm trình bày của ông tại Tòa án.

Bị đơn bà Nguyễn Thị T1 trình bày: Khoảng năm 2006 do có nhu cầu và thấy một số người đã mua đất nông nghiệp tại B của các hộ dân ở xóm 3 để đào ao làm trang trại nên vợ chồng bà quyết định mua số đất nông nghiệp còn lại ở B trong đó có đất của gia đình bà L, ông T, ông G…., đến nay bà không nhớ chính xác số diện tích đất mua của từng hộ gia đình nhưng tổng cộng khoảng hơn 7.000m^2 cùng với diện tích bà đấu thầu của UBND xã là hơn 8.000m^2. Ông T và ông L xác định diện tích đất của gia đình ông T đã bán cho bà là thửa 290/2 tờ bản đồ 01 diện tích 228m^2 bà thừa nhận như vậy là đúng. Bà là người trực tiếp gặp và thỏa thuận mua bán đất ruộng với

ông T chứ không phải nhờ ông S, ông L đến giao dịch mua bán hộ. Ông L, ông S có đi cùng với bà nhưng ông L chỉ cung cấp số liệu về diện tích, số thửa đất, còn ông S chứng kiến việc mua bán và tính toán hộ số tiền phải trả. Giá mua bán thời điểm đó bao nhiêu đến nay bà cũng không nhớ rõ lắm, thỏa thuận mua bán là vĩnh viễn chứ không phải mua bán có thời hạn như nguyên đơn trình bày. Hai bên lập giấy mua bán viết tay, ông S, ông L ký người chứng kiến, sau đó bà là người giữ giấy nhưng đã làm mất. Ông T cung cấp cho Tòa án bản phô tô giấy mua bán bà xác định là đúng. Trong giấy bán ruộng có thể hiện nội dung bán ruộng đến hết nghị quyết 03 (đến hết năm 2013) là vì khi đó mọi người đều nhận thức gia đình ông T chỉ được giao ruộng đến thời hạn đó nên chỉ được quyền bán đến thời điểm đó, sau đó phải đợi chính sách của nhà nước về việc chia lại ruộng. Sau khi mua đất gia đình bà đã chuyển đổi mục đích sử dụng đất thành đất trang trại và đã được UBND huyện N ra Quyết định chuyển đổi mục đích sử dụng đất nhưng bà không còn giữ được quyết định đó. Đến nay ông T khởi kiện yêu cầu bà phải trả lại đất đã bán bà không đồng ý, bà không chấp nhận trả đất, không chấp nhận trả tiền vì nhà nước vẫn chưa có chính sách mới về ruộng đất nông nghiệp nên vợ chồng bà vẫn được sử dụng.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Văn Đ (chồng bà T) nhất trí quan điểm của bà T.

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 bấp bênh). Năm 2006, một số người dân trong thôn có nhu cầu làm trang trại như bà Nguyễn Thị T1, ông Nguyễn Duy K, Nguyễn Duy T2, Nguyễn Duy H, Nguyễn Duy L … nên đã nhờ ông và ông L đứng ra vận động các hộ dân Xóm 3 bán đất nông nghiệp ở B thuộc thôn T, xã H, huyện N, tỉnh Hải Dương, trong đó có gia đình ông T. Nội dung vận động bán ruộng 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, khi đó cả 63 hộ dân Xóm 3 đều đồng ý bán ruộng như vậy. Việc mua bán có lập giấy viết tay, nhưng không chứng thực tại UBND xã hay công chứng, giấy mua bán ông đã trả lại hết cho người mua. Bà T1 trình bày bà T1 trực tiếp đến giao dịch với ông T và những người bán đất là không đúng. Ông xác định ông chỉ là người đứng ra vận động mua đất giúp bà T1 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. Đối với hộ gia đình ông T được giao hai thửa ở B là thửa 290/2 diện tích 228m^2 , thửa 284/3 diện tích 234 đều thuộc tờ bản đồ 01 (hạng đất loại 4). 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. Bà Nguyễn Thị T1 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 ông T, 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. Ông xác định diện tích đất tại B ông T bán cho bà T1 là 228m^2 thuộc thửa 290/2 tờ bản đồ 01.

Theo biên bản xác minh tại UBND xã H: Năm 1993, hộ gia đình ông T gồm 4 nhân khẩu được chia 1958m^2 đất nông nghiệp trong đó có thửa số 290/2 diện tích 228m^2, thửa 284/3 diện tích 234m^2 đều thuộc tờ bản đồ 01 bản đồ canh tác xã H năm 1993 (hạng đất loại 4) xứ đồng B. Năm 1999 được cấp GCNQSDĐ, đứng tên ông T, bà D. Năm 2003 thực hiện dồn ô đổi thửa gia đình ông Toàn có sự thay đổi nhưng đối với hai thửa ruộng tại B vẫn giữ nguyên không thay đổi. 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. Việc bà T1, ông S, ông L, ông T và các hộ dân khác mua bán đất nông nghiệp tại B không thông qua chính quyền địa phương. Hiện nay UBND xã không còn lưu giữ được hồ sơ chuyển đổi của hộ bà T1 nên không xác định được hộ bà T1 đã được cấp Quyết định chuyển đổi hay chưa, thời gian nào, diện tích chuyển đổi là bao nhiêu. Theo hiện trạng hiện nay khu trang trại của gia đình bà Thảo 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 cả đất công điền do UBND xã quản lý. Do bà T1 đã đào ao, xây dựng trang trại nên hiện trạng đất đã thay đổi, không thể xác định được vị trí thửa đất 290/2 tờ bản đồ 01, bản đồ năm 1993 mà ông T đang khởi kiện, chỉ xác định được thửa đất đó nằm trong khu trang trại của gia đình bà T1 bao gồm các thửa đất đã nêu trên. Theo tài liệu xác minh tại Phòng nông nghiệp huyện N thể hiện, diện tích gia đình bà T1 được chuyển đổi đầu tư trang trại kinh tế nông nghiệp là 8.376m^2, nhưng theo hiện trạng sử dụng hiện nay là 8.783m^2, tăng hơn là 407m^2, lý do tăng lên là do bà T1 sử

dụng cả đất thủy lợi. UBND xã không yêu cầu giải quyết đối với diện tích đất công điện và đất thủy lợi tại hiện nay hộ gia đình bà T1 đang sử dụng.

Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ thể hiện: Tổng diện tích đất khu trang trại vợ chồng bà T1 đang sử dụng là 8.783m^2, trên đất gồm có các tài sản nhà cấp 4, nhà chăn nuôi, bể nước, 03 ao.

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 khu trang trại của hộ bà T1 ở b, T, xã H, huyện N, tỉnh Hải Dương: trị giá 70.000đ/m^2, đối với các tài sản trên đất các đương sự không yêu cầu định giá.

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn ông T giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và các quan điểm đã trình bày: Yêu cầu bà T1 phải trả lại cho gia đình ông 228m^2 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/m^2.

Bị đơn bà T1, người có quyền có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa, tại đơn xin vắng mặt thể hiện, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận 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 toà 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 ông T. Buộc bà T1, ông Đ1 phải trả lại cho hộ gia đình ông T 228m^2 đất nông nghiệp tại B, T, xã H, huyện N, tỉnh Hải Dương. Do không trả được bằng hiện vật nên buộc bà T1, ông Đ phải trả bằng tiền 70.000đ/m^2 x 228m^2 = 15.960.000đ. Về án phí: bà T1 phải chịu án phí theo quy định. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí định giá tài sản bà T1 phải chịu, ông T đã nộp tạm ứng số tiền đó nên bà T1 phải hoàn trả cho ông T.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng: Tại phiên tòa bị đơn bà Nguyễn Thị T1, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Văn Đ vắng mặt, có đề nghị được vắng mặt tại phiên tòa. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Đinh Thị D, chị Đỗ Thị Thu C, chị Đỗ Thị N vắng mặt nhưng người đại diện theo ủy quyền là ông Đỗ Thanh T 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 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 bà T1 nhờ đứng ra giao dịch mua đất, sau đó ông S đã giao toàn bộ diện tích đã mua hộ cho bà T. Nay các đương sự không tranh chấp đối với giao dịch mua bán, ông T khởi kiện đòi bà T1 phải trả lại đất vì hết thời hạn mua bán, bà T1 cũng không yêu cầu xem xét đối với việc chuyển nhượng quyền sử đụng 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 ông Đỗ Thanh T cần xem xét đánh giá các nội dung sau:

Về nguồn gốc 228m^2 đất nông nghiệp thuộc thửa số 290/2 tờ bản đố số 01 bản đồ canh tác xã H năm 1993 nay nằm trong khu trang trại của gia đình bà T1 tại B, T, xã H, huyện N, tỉnh Hải Dương hiện đang có tranh chấp: Các đương sự đều thừa nhận nguồn gốc diện tích đất đó là của hộ gia đình ông T được Nhà nước giao theo Nghị quyết 03 từ năm 1993. Đến năm 2006 có sự thay đổi người trực tiếp canh tác trên đất là vợ chồng bà T1, ông Đ, lý do hộ gia đình ông T đã chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị T1. Theo ông T trình bày ông bán đất cho bà T1 thông qua ông S, bán đất theo thời hạn từ tháng 6/2006 đến ngày 15/10/2013. Bà T1 xác định có nhờ ông S vận động các hộ dân xóm 3 bán đất còn bà 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 H có đủ cơ sở xác định thửa số 290/2 tờ bản đố số 01 bản đồ canh tác xã H năm 1993 tại B, T, xã H, huyện N, tỉnh Hải Dương đã được Nhà nước giao quyền sử dụng đất cho hộ gia đình ông T.

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 228m^2 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 ông T, nhưng việc ông S thực hiện giao dịch là do được ủy quyền của bà T, phù hợp với ý trí của bà T, sau đó bà T là người nhận và sử dụng đất. Các thành viên khác trong hộ gia đình là bà D, chị C, chị N không trực tiếp tham gia giao dịch nhưng đều biết và không có ý kiến gì. Bà Nguyễn Thị T1, ông Hoàng Văn Đ không chấp nhận trả lại diện tích đất nói trên vì cho rằng việc mua bán đất là vĩnh viễn lý do khi mua bán thỏa thuận theo thời hạn của nghị quyết 03 là vì nhận thức rằng gia đình ông T chỉ được sử dụng ruộng đến thời điểm đó, sau đó phải đợi chính sách của nhà nước về việc chia lại ruộng, đến nay nhà nước chưa thay đổi về chính sách ruộng đất nên ông bà vẫn được quyền sử dụng. Bà T1, ông Đ xác định giấy mua bán viết vay do ông bà giữ nhưng đã làm mất và thừa nhận bản phô tô giấy mua bán do ông T giao nộp. Xét nội dung trong giấy mua bán đã ghi " *Thời gian mua bán đến hết nghị quyết 03, bắt đầu từ vụ chiêm năm 2006 đến hết năm 2013, khi chia lại ruộng người mua phải chịu trừ tiêu chuẩn ruộng ngoài đồng, người bán vẫn được ruộng tiêu chuẩn theo khẩu như không bán ruộng*" phù hợp với lời trình bày của các đương sự, người làm chứng ông Đỗ Huy S, ông Nguyễn Xuân L, ông Nguyễn Duy S. Xét giao dịch mua bán đất của các đương sự không tuân thủ quy định của pháp luật về hình thức của giao dịch, nhưng nội dung thỏa thuận là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật, đạo đức xã hội, đến nay giao dịch đã hết hiệu lực, các đương sự không có yêu cầu, không tranh chấp đối với giao dịch nên HĐXX không xem xét về tính hợp pháp của giao dịch dân sự này. 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 228m^2 nông nghiệp tại B của ông T là có căn cứ nên được chấp nhận.

Theo biên bản xác minh tại UBND xã Nam Hồng và biên bản xem xét thẩm định tại chỗ thì diện tích 228m^2 đất nông nghiệp thửa số 290/2 tờ bản đồ số 01 bản đồ canh tác xã H năm 1993 của hộ gia đình ông Đỗ Thanh T hiện nằm trong khu trang tại của gia đình bà T1 có diện tích diện tích 8.783m^2 thuộc thửa 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, trên đất

bà T1, ông Đ đã đào ao, làm trang trại, trồng cây và đã được 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 và việc chuyển đổi phù hợp quy hoạch của UBND xã H, UBND huyện N, phù hợp với chủ trương chung của Nhà nước. Hiện nay 228m^2 đất của hộ gia đình ông T không còn nguyên hiện trạng như thời điểm bán không xác định được vị trí. Do đó, nếu buộc bà T1 phải trả lại 228m^2 đất cho hộ gia đình ông T bằng hiện vật sẽ khó thực hiện và không thuận lợi cho việc khai thác, sử dụng đất. Xét đề nghị của ông T nếu bà T1 không thể trả lại cho gia đình ông 228m^2 đất bằng hiện vật thì phải trả bằng tiền theo giá Hội đồng định giá đã xác định là 70.000đ/m^2 là có căn cứ, phù hợp với thực tế. Vì vậy, HĐXX chấp nhận yêu cầu của ông T buộc bà Nguyễn Thị T1, ông Hoàng Văn Đ phải trả cho hộ gia đình ông T giá trị 228m^2 đất bằng 15.960.000đ và giao cho bà T1, ông Đ được sử dụng 228m^2 đất của hộ gia đình ông T hiện nằm trong khu trang trại của bà T1 tại B, thôn T, xã H, huyện N, tỉnh Hải Dương; bà T, ông Đ 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 ông T được chấp nhận nên bà T1 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 ông T được chấp nhận nên bà T1 phải chịu toàn bộ lệ phí xem xét thẩm định tại chỗ và lệ phí định giá tài sản là 640.000đ, do ông T đã nộp tạm ứng số tiền trên nên bà T1 phải thanh toán trả cho ông T 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 ông Đỗ Thanh T.

1. Buộc bà Nguyễn Thị T1, ông Hoàng Văn Đ1 phải trả cho hộ gia đình gồm ông Đỗ Thanh T1, bà Đinh Thị D, chị Đỗ Thị Thu C, chị Đỗ Thị N (do ông T là chủ hộ đại diện) giá trị của 228m^2 đất nông nghiệp là 70.000đ/m^2 x 228m^2 = 15.960.000đ (*Mười lăm triệu chín trăm sáu mươi nghìn đồng chẵn*).

2. Giao cho bà Nguyễn Thị T1, ông Hoàng Văn Đ sử dụng 228m^2 đất (thửa 290/2 tờ bản đồ số 01 bản đồ canh tác xã H năm 1993) hiện nằm trong 8.783m^2 đất tại khu trang trại của gia đình bà T1, ông Đ tại B, thôn T, xã H, huyện N, tỉnh Hải Dương.

3. Án phí: Bà Nguyễn Thị T1 phải chịu 300.000đ *(Ba trăm nghìn đồng)* án phí dân sự sơ thẩm.

- Về lệ phí xem xét thẩm định, định giá tài sản: bà Nguyễn Thị T1 phải chịu 640.000đ lệ phí xem xét thẩm định, định giá tài sản, xác nhận ông T đã nộp tạm ứng khoản tiền này, bà Nguyễn Thị T1 phải có trách nhiệm thanh toán cho ông T số tiền 640.000đ *(Sáu 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 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 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 bà Đinh Thị D, chị Đỗ Thị Thu C, chị Đỗ Thị N 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 ông Hoàng Văn Đ 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;
- Chị cục THA DS Nam Sách;
- Đ- ơng sự;
- L- u hồ sơ.

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

Đoàn Thị Thu Thúy