

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN KIM THÀNH
TỈNH HẢI DƯƠNG

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số 20/2023/ DS- ST
Ngày: 19/8/2023
“V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN KIM THÀNH, TỈNH HẢI DƯƠNG

- **Thành phần hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:**

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Bà Chu Thị Thu Hương

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Sao Hôm

2. Bà Hứa Thị Hương

- **Thư ký phiên toà:** Bà Hoàng Thị Hằng Nga - Thư ký Toà án nhân dân huyện Kim Thành, tỉnh Hải Dương.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Kim Thành, tỉnh Hải Dương tham gia phiên toà:** Ông Vũ Văn Tiên - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 8 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Kim Thành, tỉnh Hải Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 46/TLST - DS ngày 07 tháng 7 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Bùi Thị H, sinh năm 1962

- Bị đơn: Ông Vũ Xuân T, sinh năm 1956 và bà Trần Thị T, sinh năm 1953;

Đều có địa chỉ: Thôn P, xã T, huyện K, tỉnh H.

- Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

+ Anh Vũ Văn T, sinh năm 1990 và anh Vũ Văn L, sinh năm 1985.

+ Hộ gia đình ông Vũ Văn H, sinh năm 1959

+ Chị Nguyễn Thị H, sinh năm 1982 và anh Nguyễn Thanh H, sinh năm 1985

Đều có địa chỉ: Thôn P, xã T, huyện K, tỉnh H.

Nguyên đơn có mặt; bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đều vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện và các bản tự khai, biên bản ghi lời khai, biên bản hòa giải nguyên đơn trình bày:

Năm 1998, gia đình bà gồm có 5 người, cụ thể chồng bà Nguyễn Kiên C(hiện ông C đã mất vào năm 2015), bà, con Nguyễn Thị H, con Nguyễn Thanh H, con Nguyễn Văn P(mất năm 2004 không vợ con). Vào ngày 19/8/1998, ông T có bán cho chồng bà 01 thửa ruộng ở khu N, diện tích 153m². Khi bán, hai bên

có thiết lập giấy chuyển nhượng đất canh tác 03, có xác nhận của trưởng thôn và UBND xã Việt Hưng thời điểm đó. Ông C đã thanh toán trả ông T số tiền mua ruộng 400.000đồng. Vào năm 2003, diện tích đất 153m² được dồn vào thửa ruộng của nhà bà. Đến năm 2015, UBND xã Việt Hưng(nay là UBND xã Tuấn Việt) lấy lại 153m² trả lại cho ông T. Lý do vào thời điểm năm 2015, Xã tiến hành dồn ô đổi thửa, ông T xuất trình giấy dính chính xác định chỉ bán thời hạn đất cho ông C. Bà xác định chữ ký trong giấy dính chính không phải chữ ký của chồng bà. Quá trình sau khi nhận chuyển nhượng, gia đình bà đã canh tác, cấy lúa từ năm 1998 đến tháng 6 năm 2015. Gia đình bà cũng thực hiện việc đóng thuế đầy đủ nhưng nay không lưu giữ biên lai nên không thể cung cấp cho Tòa án. Hiện diện tích đất 153m² này được dồn ô đổi thửa vào diện tích nhà ông Í và nhà ông H, chủ yếu dồn vào nhà ông H. Còn ông T bà T đã được hưởng phần diện tích 153m² khác dồn vào đất nhà ông T bà T. Tháng 6 năm 2015, bà đã có đơn đề nghị với UBND xã Tuấn Việt về việc thửa đất này ông T đã bán cho gia đình bà nhưng UBND xã vẫn làm thủ tục chia đất này cho ông T, không trả thửa đất này cho gia đình bà. Nay bà yêu cầu ông T bà T phải trả diện tích đất này cho bà và bồi thường thời gian ông Tuyền, bà Thái chiếm hữu, sử dụng diệc tích này là 2.000.000đồng/1năm/1sào, tổng số tiền là 8.000.000 đồng.

Tại biên bản ghi lời khai của chị H, anh H xác định anh chị ủy quyền toàn bộ cho bà H, hoàn toàn đồng ý với mọi ý kiến của bà H.

Tại biên bản ghi lời khai ông T thể hiện: Vào tháng 9 năm 1998, ông có bán một thửa ruộng ở xứ đồng N, diện tích 153m² với giá 200.000đồng cho ông Nguyễn Văn C(là chồng bà Bùi Thị H). Khi mua bán, hai bên có thiết lập giấy chuyển nhượng đất 03. Thời hạn bán là bán theo Nghị quyết 03 kể từ ngày 19/8/1998. Tại giấy chuyển nhượng này có ghi giá chuyển nhượng 400.000đồng nhưng thực tế ông chỉ nhận được số tiền 200.000đồng. Ông là người trực tiếp viết giấy chuyển nhượng này. Sau khi chuyển nhượng thì hộ gia đình ông C bà H có sử dụng đất 153m² trên từ năm 1998 đến năm 2015 ông đã lấy lại ruộng. Diện tích thửa ruộng này bị dồn ô đổi thửa và đã chuyển vào nhà ông H, ông Í sử dụng từ năm 2015 đến nay. Trong quá trình mua bán, ông có yêu cầu ông C mang giấy chuyển nhượng đã viết tay trước đó cho ông để ông viết lại giấy chuyển nhượng nhưng ông C nói rằng không cần viết lại, chỉ vắn viết giấy dính chính và ông C bỏ toàn bộ giấy chuyển nhượng cũ đi, giấy chuyển nhượng cũ không có giá trị. Nay bà H vợ ông C khởi kiện ông không đồng ý.

Tại biên bản ghi lời khai bà Trần Thị T: Bà là vợ của ông Vũ Xuân T. Việc mua bán giữa ông T với gia đình ông H, bà H, ông H1 bà không biết. Nay ông H, bà H, ông H1 khởi kiện đòi lại diện tích đất của gia đình bà, bà ủy quyền toàn bộ cho ông T trình bày và giải quyết, bà hoàn toàn đồng ý với ông T và đề nghị ủy quyền cho ông T tham gia tố tụng.

Tại biên bản ghi lời khai ông H thể hiện: Vào năm 1993 gia đình ông gồm 6 nhân khẩu, được chia đất theo chủ trương Nghị quyết 03 của Nhà nước với diện tích bao nhiêu thì ông không nhớ. Sau khi Nhà nước có chủ trương dồn ô đổi thửa vào năm 2003 và năm 2015 thì diện tích 153m² tại xứ đồng N của ông T, bà T được dồn vào nhà ông hay không thì ông không nhớ. Ông không biết diện tích đất trên của ông T bà T là bao nhiêu nên không xác định đất đó ở vị trí,

kích thước, cụ thể là ở đâu, do ai quản lý.

Tại biên bản xác minh với trưởng thôn thể hiện: Ông là trưởng thôn P, xã T (Trước là xã V), huyện K, tỉnh H nhiệm kỳ từ năm 1994 đến hết năm 1998 và nhiệm kỳ thứ 2 từ năm 2017 cho đến nay. Hiện nay tại cơ sở thôn chỉ còn lưu giữ sổ thuế nông nghiệp gia đình và sổ viết tay theo dõi diện tích đất nông nghiệp tại thôn P cũ.

Tại sổ thuế nông nghiệp gia đình, gia đình ông T được giao quản lý sử dụng diện tích nông nghiệp là 2.524 m² với số thuế phải đóng trên diện tích canh tác là 101,4 kg thóc tại các xứ đồng sau:

- Thửa đất diện tích 194m² tại xứ đồng khu M (Hay gọi là khu N).
- Thửa đất diện tích 153m² tại xứ đồng N;
- Thửa đất diện tích 382 m² thuộc xứ đồng T;
- Thửa đất diện tích 153 m² thuộc xứ đồng N;
- Thửa đất diện tích 586 m² thuộc xứ đồng Ông H;
- Thửa đất diện tích 168 m² thuộc xứ đồng Đ;
- Thửa đất diện tích 368 m² thuộc xứ đồng M (Hay còn gọi là xứ đồng Đ);

Tại sổ viết tay theo dõi diện tích đất nông nghiệp thôn P không thể hiện được rõ các diện tích đất nông nghiệp của gia đình ông T được chia là bao nhiêu. Đây là quyển sổ viết tay theo dõi đất nông nghiệp của hộ gia đình, không có giá trị pháp lý. Sổ viết tay chỉ dùng để theo dõi đất nông nghiệp của hộ gia đình đối với hộ ông T thì vẫn ghi thiếu diện tích đất. Đối với đất nông nghiệp của hộ ông Vũ Văn T và bà Phạm Thị T sổ thửa và các xứ đồng cụ thể như nào thì đề nghị Tòa án căn cứ vào Bảng liệt kê đất nông nghiệp do UBND xã Việt Hưng nay là xã Tuấn Việt cung cấp để xem xét. Ngày 18/9/1998, Ông T bán cho ông Nguyễn Văn C (Chồng bà H) diện tích đất 153 m² tại xứ đồng N với giá 400.000 đồng, thời hạn bán theo nghị quyết 03 kể từ ngày 18/9/1998. Khi bán hai bên gia đình thiết lập giấy chuyển nhượng thì ông không chứng kiến nhưng ông T và ông C cùng cầm giấy chuyển nhượng vào nhà ông là trưởng thôn để xin xác nhận vào giấy chuyển nhượng. Ông đã đại diện cho thôn có xác nhận và ký vào giấy chuyển nhượng trên của hai hộ gia đình. Sau khi hai bên thực hiện xong bàn giao đất thì ông Cường đã canh tác trên diện tích đất 153m² tại xứ đồng N. Đến năm 2003, theo chủ trương của UBND tỉnh dồn ô thửa nhỏ thành ô thửa ruộng lớn thì hiện trạng các thửa đất 03 của ông T bà T đã thay đổi hiện trạng và được dồn ô thành thửa ruộng khác. Vào năm 1998, bản thân ông C cũng không ra xã để làm thủ tục thay đổi quyền sở hữu đối với thửa ruộng 153 m² tại xứ đồng N nên diện tích đất này tại sổ theo dõi đất nông nghiệp của các hộ gia đình vẫn mang tên ông T. Đến năm 2013 thì thực hiện dồn điền đổi thửa theo Kế hoạch số 1704/KH-UBND ngày 13/9/2013 của UBND tỉnh Hải Dương về việc dồn điền đổi thửa gắn với chỉnh trang đồng ruộng trên địa bàn tỉnh Hải Dương. Khi xã tiến hành dồn ô đổi thửa và tiến hành kê khai diện tích đất của hộ gia đình thì ông T vẫn có tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có diện tích 153 m² tại xứ đồng N. Sau khi kê khai xong thì ông T đã được giao một thửa ruộng khác, thửa đất 153m² trên của ông T hiện do ông H hay ông Ích đang trực tiếp sử dụng diện tích đất này địa phương không nắm được, hiện đã được sát nhập vào thửa ruộng to và không xác định được vị trí đất.

Tại biên bản xác minh với UBND xã thể hiện: Tại thời điểm giao đất năm 1993 thì gia đình ông T, bà T gồm 04 khẩu được nhà nước giao đất 03 diện tích 2.524 m² tại các xứ đồng sau:

- Thửa đất số 85/11 thuộc tờ bản đồ số 8 diện tích 194m² tại xứ đồng M.
- Thửa đất 171/8 thuộc tờ bản đồ số 8, diện tích 153m² tại xứ đồng N;
- Thửa đất số 5/6 tờ bản đồ số 8 diện tích 382 m² thuộc xứ đồng T;
- Thửa đất số 125/28 tờ bản đồ số 6 diện tích 673 m² thuộc xứ đồng C;
- Thửa đất số 156/20 tờ bản đồ số 6 diện tích 586 m² thuộc xứ đồng Ông H;
- Thửa đất số 39/381 tờ bản đồ số 8 diện tích 168 m² thuộc xứ đồng N;
- Thửa đất số 40 tờ bản đồ số 8 diện tích 368 m² thuộc xứ đồng Đ;

Các thửa đất của ông T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M808118 cấp ngày 15/10/1993.

Ngày 18/9/1998, Ông T bán cho ông Nguyễn Văn C diện tích đất 153 m² thuộc thửa đất số 171/8, tờ bản đồ số 8 tại xứ đồng N. Khi bán, hai bên gia đình có thiết lập giấy chuyển nhượng, có xác nhận của UBND xã Việt Hưng (nay là xã Tuấn Việt) do ông Phạm Văn T - Phó chủ tịch xác nhận và có sự chứng kiến của ông Trịnh Công L trưởng thôn. Đến năm 2003, theo chủ trương của UBND tỉnh về việc dồn ô thửa nhỏ thành ô thửa ruộng lớn thì hiện trạng các thửa đất 03 của ông T bà T đã thay đổi hiện trạng và được dồn ô thành thửa ruộng khác. Hiện tại chuyển thành thửa ruộng nào thì UBND xã Tuấn Việt không có tài liệu để cung cấp cho Toà án. Đến năm 2013 xã Tuấn Việt thực hiện dồn điền đổi thửa theo Kế hoạch số 1704/KH-UBND ngày 13/9/2013 của UBND tỉnh Hải Dương về việc dồn điền đổi thửa gắn với chỉnh trang đồng ruộng trên địa bàn tỉnh Hải Dương. Diện tích đất 153 m² thuộc thửa đất số 171/8, tờ bản đồ số 8 tại xứ đồng nghĩa địa của ông T được dồn về ô của ai thì UBND xã không nắm được. Ông T không còn sử dụng thửa đất trên nữa mà thửa đất đã được đổi cho người khác sử dụng. Sau khi thực hiện dồn ô đổi thửa ông T hiện đang sử dụng diện tích 2.128 m² thuộc các thửa đất số 2 tờ bản đồ số 2 diện tích 696 m² tại xứ đồng Cửa nhà M; thửa đất số 87 tờ bản đồ số 1, diện tích 918 m² thuộc xứ đồng V 3; thửa đất số 97 từ bản đồ số 01 diện tích 514 m² thuộc xứ đồng R các cụ. Diện tích được cấp thiếu so với năm 1993 là 396 m². Việc mua bán đất giữa ông T và ông C (chồng bà H) đối với diện tích đất 153 m² có lập thành văn bản và có xác nhận của UBND xã Việt Hưng (Nay là xã Tuấn Việt) thì theo quan điểm của UBND xã là không hợp pháp, vì đất là được cấp cho hộ gia đình, trong khi đó vợ ông T và các con được chia ruộng không có giấy uỷ quyền mà do ông T tự chuyển nhượng với các hộ gia đình khác là không phù hợp với quy định của pháp luật. Việc tranh chấp đất đai giữa gia đình bà H và gia đình ông T, bà T đã được UBND xã hoà giải nhưng không có kết quả. Đến nay, bà H vợ ông C có đơn khởi kiện đến Toà án đề nghị Toà án căn cứ theo quy định của pháp luật để giải quyết vụ án.

Tại biên bản thẩm định thể hiện: Thửa đất số 171/8 tờ bản đồ số 8 diện tích 1532m² tại xứ đồng N thuộc xã T, huyện K, tỉnh H(theo sơ đồ đất năm 1993) mang tên ông T, bà T hiện không xác định thửa đất nào, hiện nằm trong diện tích đất hộ gia đình ông H với tổng diện tích 1306m². Bà H cũng xác định thửa đất đang tranh chấp nằm trong thửa đất trên nhưng không xác định

được vị trí, kích thước các cạnh do diện tích của ông C nhận chuyển nhượng của ông Tuyền đã bị thay đổi, dồn ô đổi thửa với hộ gia đình khác.

Theo biên bản định giá tài sản xác định căn cứ theo vị trí đất và giá thị trường, hội đồng định giá xác định giá trị đất là 190.000đồng/m².

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn giữ nguyên quan điểm như đã trình bày, rút yêu cầu buộc ông T bà T bồi thường số tiền 8.000.000đồng. Bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đều vắng mặt.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Kim Thành phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án. Về nội dung: Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 147, Điều 148, Điều 157 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 3, Điều 20, Điều 30 Luật đất đai năm 1993; Điều 503, Điều 515, Điều 705 Bộ luật dân sự 1995; khoản 1 Điều 126, khoản 1 Điều 128, khoản 3 Điều 210 Luật đất đai năm 2013; Điều 74 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Bùi Thị H.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 03 giữa ông Nguyễn Văn C(người đại diện theo pháp luật của ông C là bà Bùi Thị H) với ông Vũ Xuân T đối với diện tích đất 153 m² thuộc thửa đất số 171/8, tờ bản đồ số 8 tại xứ đồng N. Buộc ông Vũ Văn T, bà Trần Thị T phải trả lại hộ gia đình bà Bùi Thị H số tiền 29.070.000đồng.

Đình chỉ yêu cầu của bà Bùi Thị H buộc ông Vũ Văn T và bà Trần Thị T bồi thường số tiền 8.000.000đồng.

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Ông Vũ Xuân T và bà Trần Thị T phải chịu 5.000.000 đồng và hoàn trả bà Bùi Thị H số tiền này.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Vũ Văn T và bà Trần Thị T được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng:

[1.1]Về thẩm quyền giải quyết và quan hệ pháp luật tranh chấp: Nguyên đơn khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 35, 39 Bộ luật tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Kim Thành, tỉnh Hải Dương; xác định quan hệ tranh chấp là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[1.2]Tại phiên tòa vắng mặt một số đương sự. Tuy nhiên, những người này hoặc đã có văn bản ủy quyền hoặc đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không lý do nên căn cứ khoản 2 Điều 227; Điều 228 của BLTTDS, HĐXX tiến hành xét xử vụ án theo thủ tục chung.

[2] Về nội dung, HĐXX thấy rằng:

[2.1] Năm 1993, gia đình gia đình ông T, bà T gồm 04 khẩu được nhà nước giao đất 03 diện tích 2.524 m² tại các xứ đồng sau: Thửa đất số 85/11 thuộc tờ bản đồ số 8 diện tích 194m² tại xứ đồng N. Thửa đất 171/8 thuộc tờ bản đồ số 8, diện tích 153m² tại xứ đồng Đ; Thửa đất số 5/6 tờ bản đồ số 8 diện tích 382 m² thuộc xứ đồng T; Thửa đất số 125/28 tờ bản đồ số 6 diện tích 673 m² thuộc xứ đồng C; Thửa đất số 156/20 tờ bản đồ số 6 diện tích 586 m² thuộc xứ đồng Ông H; Thửa đất số 39/381 tờ bản đồ số 8 diện tích 168 m² thuộc xứ đồng Đ; Thửa đất số 40 tờ bản đồ số 8 diện tích 368 m² thuộc xứ đồng Đ. Các thửa đất của ông T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M808118 cấp ngày 15/10/1993.

Năm 1998, ông T và ông C có thỏa thuận về việc mua bán đất diện tích 153m² ở xứ đồng N. Việc mua bán do ông T trực tiếp đứng ra giao dịch. Hai bên thỏa thuận mua bán và có giấy tờ viết tay, có xác nhận của trưởng thôn P khi đó và UBND xã Việt Hưng(nay là UBND xã Tuấn Việt) đề ngày 18/9/1998, có chữ ký của ông T- là bên bán, ông C- là bên mua. Tại giấy chuyển nhượng đất canh tác 03 nêu trên có nội dung: Ông T là chủ hộ bán cho ông Nguyễn Văn C người cùng thôn thửa ruộng thuộc khu N có diện tích 153m² với giá 400.000đồng, thời hạn bán theo NQ 03. Kể từ ngày 18/9/1998. Ông C được toàn quyền sở hữu lô ruộng có diện tích trên, ông C phải chịu mọi khoản đóng góp của lô ruộng đó theo quy định của địa phương. Bà H - vợ ông C đã nộp giấy chuyển nhượng đất 03 có chữ ký của ông T.

Ông T trình bày việc hai bên có thiết lập lại giấy đính chính nhưng trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án ông T không xuất trình bản chính giấy đính chính. Bà H xác nhận không phải chữ ký của ông C trong giấy đính chính. Do đó, Hội đồng xét xử có căn cứ chấp nhận theo bản chính giấy chuyển nhượng đất 03. Theo đó, ông T đã trực tiếp thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp giữa các bên. Ông T đã nhận đủ tiền, ông C bà H đã nhận đất và canh tác từ năm 1998 đến năm 2015 là phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 3, Điều 30 Luật đất đai năm 1993; Điều 503, Điều 515, Điều 705 Bộ luật dân sự năm 1995. Việc ông T cho rằng không nhận số tiền chuyển nhượng đất là không có căn cứ. Bởi thực tế, ông C bà H đã trực tiếp quản lý, sử dụng đất trong thời gian dài, nội dung ghi trong văn bản phù hợp với thỏa thuận chuyển nhượng đất năm 1998 như nhận định ở trên mà ông T bà T không có ý kiến gì.

[2.2] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C và ông T, HĐXX thấy rằng: Tuy bên bán chỉ có ông T đứng ra làm đại diện giao dịch (không có ủy quyền của các thành viên trong hộ gia đình), việc mua bán vào năm 1998 các bên có lập thành văn bản nhưng các bên không đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục chuyển nhượng. Khi đó anh T và anh L còn nhỏ. Gia đình ông T, bà T đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất nông nghiệp được giao để vào Nam sinh sống. Gia đình ông T đã nhận đủ tiền bán đất, gia đình ông C bà H đã nhận đất sử dụng trong thời gian dài.

Quá trình sử dụng đất, địa phương đã hai lần dồn ô, đổi thửa, chỉnh trang đồng ruộng vào năm 2003 và năm 2015. Do diện tích đất 153m² ở xứ đồng N vẫn nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T nên diện tích đất này đã đã được dồn vào đất tiêu chuẩn của gia đình ông H, hiện không còn xác định được vị trí, ranh giới đất tranh chấp. Gia đình ông T được dồn diện tích đất

ở thửa khác tương đương diện tích 153m². Như vậy, căn cứ tinh thần án lệ số 15/2017/AL được công bố theo Quyết định số 299/QĐ-CA ngày 28/12/2017 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao; Án lệ số 55/2022/AL được công bố theo Quyết định số 323/QĐ-CA ngày 14/10/2022 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao và tiểu mục 2.3, phần II của Nghị quyết số 02/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, cần công nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Cường và ông T, bà T là thực tế và có hiệu lực pháp luật.

[2.3] Tại Nghị quyết số 49/2013/QH13 ngày 21/6/2013 của Quốc hội quy định: *“Khi hết thời hạn sử dụng, 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 trực tiếp sản xuất đất nông nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối được tiếp tục sử dụng đất 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 quy định của 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 nông nghiệp đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trước ngày Luật đất đai năm 2013 có hiệu lực thi hành, khi hết thời hạn sử dụng đất, nếu có nhu cầu thì được tiếp tục sử dụng đất theo thời hạn quy định tại khoản 1 Điều 126 Luật đất đai năm 2013. Thời hạn sử dụng đất tính từ ngày 15/10/2013 đối với trường hợp hết hạn vào ngày 15/10/1993 theo quy định của Luật đất đai năm 2003; tính từ ngày hết thời hạn giao đất đối với trường hợp hết hạn sau ngày 15/10/2013. Như vậy, khi hết thời hạn sử dụng đất theo Luật đất đai năm 2013, Nhà nước không điều chỉnh (chia) lại đất nông nghiệp mà tiếp tục công nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân đang trực tiếp sử dụng đất nông nghiệp hợp pháp.

[2.4] Từ nhận định trên, thấy rằng yêu cầu khởi kiện của bà H về việc kiện đòi lại diện tích đất nông nghiệp đã nhận chuyển nhượng nêu trên có căn cứ nên cần được chấp nhận. Tuy nhiên, do hiện nay diện tích đất đã bị ồn ô đổi thửa, không xác định được vị trí, ranh giới đất, bà H không còn trực tiếp sử dụng thửa đất này nên HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H và buộc hộ gia đình ông T bà T phải trả bằng tiền tương đương giá trị 153m² đất nông nghiệp.

[3] Đối với yêu cầu của bà H buộc ông T bà T bồi thường số tiền sử dụng đất từ năm 2015 đến nay là hơn 8.000.000đồng. Tại phiên tòa, bà H rút yêu cầu này, việc rút yêu cầu là hoàn toàn tự nguyện nên HĐXX chấp nhận yêu cầu của bà H.

[4] Về chi phí tố tụng: Yêu cầu khởi kiện của bà H được chấp nhận toàn bộ nên ông T bà T phải chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 5.000.000 đồng.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chấp nhận nên căn cứ Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 của Ủy Ban Thường Vụ Quốc Hội ngày 30/12/2016, bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Tuy vậy, bị đơn là người cao tuổi, thuộc trường hợp được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm nên không phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 147, Điều 148, Điều 157 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 3, Điều 20, Điều 30 Luật đất đai năm 1993; Điều 503, Điều 515, Điều 705 Bộ luật dân sự 1995; khoản 1 Điều 126, khoản 1 Điều 128, khoản 3 Điều 210 Luật đất đai năm 2013; Điều 74 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Bùi Thị H.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 03 giữa ông Nguyễn Văn C (người đại diện theo pháp luật của ông C là bà Bùi Thị H) và ông Vũ Xuân T đối với diện tích đất 153m² thuộc thửa đất số 171/8, tờ bản đồ số 8 tại xứ đồng N. Buộc ông Vũ Xuân T, bà Trần Thị T phải trả lại hộ gia đình bà Bùi Thị H số tiền 29.070.000 đồng.

Đình chỉ yêu cầu của bà Bùi Thị H buộc ông Vũ Xuân T và bà Trần Thị T bồi thường số tiền 8.000.000 đồng.

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Ông Vũ Xuân T và bà Trần Thị T phải chịu 5.000.000 đồng và hoàn trả bà Bùi Thị H số tiền này.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Vũ Văn T và bà Trần Thị T được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm.

Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản sao bản án hoặc ngày bản án được niêm yết.

Trường hợp bản án 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 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, 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 Kim Thành;
- Thi hành án dân sự huyện Kim Thành;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Chu Thị Thu Hương