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: 04/2018/DS-ST
Ngày: 30-5-2018
V/v tranh chấp kiện đòi quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN NAM SÁCH, TỈNH HẢI DƯƠNG

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

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

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Nguyễn Thị Phương Nga và bà Trần Thị Luận.

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

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

Ngày 30 tháng 5 năm 2018, tại trụ sở, Tòa án nhân dân huyện Nam Sách, tỉnh Hải Dương xét xử sơ thẩm, công khai vụ án dân sự thụ lý số: 10/2017/TLST-DS ngày 24/10/2017 về tranh chấp kiện đòi quyền sử dụng đất, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 03/2018/QĐXXST-DS ngày 24/4/2018, Quyết định hoãn phiên tòa số 02/2018/QĐST-DS ngày 18/5/2018 giữa các đương sự:

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

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

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

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

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

1. Bà Ngô Thị S1, sinh năm 1952;

2. Anh Nguyễn Duy H1, sinh năm 1974;

3. Chị Nguyễn Thị Thanh H2, sinh năm 1975;

4. Anh Nguyễn Duy H3, sinh năm 1988;

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

5. Ông Nguyễn Duy V, sinh năm 1956;

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

6. Chị Nguyễn Thị N, sinh năm 1984;

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

7. Chị Nguyễn Thị N1, sinh năm 1985;

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

8. Chị Nguyễn Thị P, sinh năm 1988;

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

Đều vắng mặt.

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

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

(Theo Văn bản ủy quyền ngày 14/10/2017)

- Người đại diện theo ủy quyền của bà S1, anh H1, chị H2, anh H3: Ông Nguyễn Duy H, sinh năm 1950;

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

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

- Người làm chứng:

1. Ông Đỗ Huy S2, 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.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 23/10/2017, bản tự khai và các biên ghi lời khai của nguyên đơn là bà Hoàng Thị S và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Nguyễn Duy V, chị Nguyễn Thị N, chị Nguyễn Thị N1, chị Nguyễn Thị

P (do bà S là đại diện) trình bày:

Năm 1993, hộ gia đình bà Hoàng Thị S có 05 khẩu được cấp đất theo nghị quyết 03 là: bà S, ông V, chị N, chị N1 và chị P. Tổng diện tích đất nông nghiệp được cấp là 2494m^2 gồm 05 thửa ở 04 xứ đồng: Đài Bi, đồng Đống Mắm, Vạn Tải, bãi Đống Mắm. Thời hạn giao đất theo Nghị quyết 03 là 20 năm từ ngày 15/10/1993 đến ngày 15/10/2013. Năm 1999 gia đình bà S đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2003, UBND xã N đã tiến hành chia lại ruộng để dồn ô đổi thửa. Sau khi tiến hành dồn ô đổi thửa và tiến hành đo lại thực trạng thì gia đình bà S còn lại 04 thửa ở 03 xứ đồng: Vận Tải, đồng Đống Mắm, bãi Đống Mắm.

Trong đó, thửa số 192/1 diện tích 420m^2 (xứ đồng bãi Đống Mắm) thuộc tờ bản đồ số 1 (bản đồ năm 1993) gia đình bà S vẫn được tiếp tục giao sử dụng. Khoảng năm 2005 - 2006, trong xóm có nhiều hộ mua bán ruộng ở khu bãi Đống Mắm. Ông S2 và ông L đến vận động gia đình bà S bán thửa ruộng này, không nói rõ là bán cho ai. Do lúc đó việc cấy lúa gặp khó khăn, các hộ xung quanh ruộng nhà bà S đều đã bán ruộng. Phía ông S2, ông L bảo gia đình bà S bán thửa ruộng đó trong thời hạn 7 năm kể từ năm 2006, giá bán là 200.000đ/sào/năm. Do vậy, gia đình bà S đã thống nhất bán 420m^2 đất tại bãi Đống Mắm cho phía ông S2, ông L. Ông S2, ông L trực tiếp trả tiền cho gia đình bà là 1.633.000đ. Lúc đó, gia đình bà S có đòi giấy tờ mua bán thì ông S2 bảo là mua bán cả đội xong rồi trả cả thể. Khi đến hết hạn bán ruộng, gia đình bà S nhiều lần đến đòi giấy bán ruộng thì phía ông S2 bảo là không còn giữ giấy tờ mua bán. Lúc đó, gia đình bà S cũng mới biết là phía ông S2 mua hộ ruộng cho nhà ông H. Gia đình bà S đã nhiều lần đến đòi ruộng nhưng gia đình ông H không trả ruộng. Ủy ban nhân dân xã N đã hòa giải nhưng không thành. Nay gia đình bà S giữ nguyên yêu cầu phía gia đình ông H phải trả lại 420m^2 ruộng tại bãi Đống Mắm theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình bà S, còn đối với ông S2, ông L chỉ là người mua hộ ruộng nên bà S không có yêu cầu gì. Bà S yêu cầu gia đình ông H phải trả ruộng cho gia đình bà S theo nguyên trạng ban đầu, nếu không được thì phải trả bằng tiền, theo giá của Nhà nước quy định.

- Bị đơn ông Nguyễn Duy H và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Ngô Thị S1, anh Nguyễn Duy H1, chị Nguyễn Thị Thanh H2, anh Nguyễn Duy H3 (đại diện là ông Nguyễn Duy H) trình bày:

Khoảng năm 2000, huyện và tỉnh có chính sách chuyển đổi cơ cấu cây trồng đối với một số đất ruộng ở khu bãi trũng Đống Mắm, thôn T, xã N do đất ngập úng, trồng lúa không phù hợp. Năm 2001, gia đình ông H đã thực hiện chuyển đổi đất ruộng của gia đình sang đất nuôi trồng thủy sản (đào ao, lập vườn). Xung quanh thửa ruộng nhà ông H có một số ruộng nằm trong vùng được phép chuyển đổi cơ cấu cây trồng của huyện N. Gia đình ông H có nhu cầu mở rộng diện tích đất để đào ao, lập vườn vì vậy có mua thêm diện tích đất ruộng của một số gia đình xung quanh (ở bãi Đống Mắm). Mỗi năm mua một ít để mở rộng dần ra. Khoảng năm 2006, gia đình ông H có mua của gia đình bà Hoàng Thị S 420m^2 đất tại thửa số 192/1 thuộc tờ bản đồ số 1 (bản đồ năm 1993) tại xã N. Việc mua bán này có ông L và ông S2 giới thiệu để ông và gia đình bà S (ông V) tự thỏa thuận, giao dịch. Lúc mua bán, nhà ông H và gia đình bà S thỏa thuận mua với mục đích lâu dài, vĩnh viễn, để đào ao, lập vườn. Không thỏa thuận mua theo thời hạn. Bên gia đình bà S cũng đồng ý và nhất trí bán như vậy. Khi hai bên mua bán đất thì ông H cũng không nhớ rõ là có lập văn bản, hợp đồng không vì hiện tại ông H cũng không tìm thấy giấy tờ. Khi mua bán chỉ có 02 bên gia đình giao dịch với nhau, không có ai chứng kiến, hai bên thống nhất nội dung mua bán và giao tiền cho nhau là xong. Sau khi mua đất xong gia đình ông H đã nhập vào diện tích đất của gia đình và đào ao, lập vườn, chuyển đổi thành đất 50 năm và sử dụng ổn định từ đó đến nay, gia đình bà S cũng không có ý kiến gì.

Sau khi xem các giấy tờ Tòa án thu thập tại phòng Nông nghiệp và phát triển nông thôn huyện N, trong đó có giấy bán ruộng - mua ruộng ngày 16/12/2005 (bên bán Nguyễn Duy V, bên mua Nguyễn Duy H), ông H xác định chữ ký bên người mua trong giấy bán ruộng - mua ruộng ngày 16/12/2005 là chữ ký của ông. Giấy tờ mua bán này là do ông giao cho phòng Nông nghiệp và phát triển nông thôn huyện N để làm thủ tục chuyển đổi mục đích sử dụng đất. Ông H cũng xác định do thời điểm đó ruộng của nhà bà S chỉ được Nhà nước giao có thời hạn 20 năm, đến hết Nghị quyết 03 (tức là 15/10/2013), nên các giấy tờ mua bán giữa gia đình ông với gia đình bà S (ông V) cũng chỉ ghi mua đến hết Nghị quyết 03. Theo ông H như vậy là ông đã mua hết quyền sử dụng đất mà Nhà nước giao cho gia đình bà S (ông V).

Nay gia đình bà S cho rằng chỉ bán diện tích đất trên cho gia đình ông H có thời hạn 7 năm, quan điểm của ông H là không đồng ý vì gia đình bà S (ông V) có bán đất vĩnh viễn thì gia đình ông H mới đào ao, lập vườn. Việc mua bán này là

mua đứt, bán đoạn. Gia đình ông H cũng không đồng ý việc trả lại đất cũng như việc trả tiền thêm.

- *Ông Đỗ Huy S2 trình bày:*

Năm 2006 ông S2 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.

Ông Nguyễn Duy H và một số hộ trong thôn biết được chủ trương nên đã đến gặp ông S2 và ông Nguyễn Xuân L (đại biểu Hội đồng nhân dân xã N và Thư ký đội sản xuất nông nghiệp xóm 3, thôn T) là người nắm được diện tích, số thửa của các hộ dân tại khu Đống Mắm, nhờ đứng ra vận động các hộ dân bán đất nông nghiệp ở bãi Đống Mắm cho họ với giá là 200.000đ/sào/năm để họ chuyển đổi cây trồng, đào ao, lập vườn; Thời gian mua bán đến hết nghị quyết 03; Khi chia lại ruộng thì người mua phải chịu trừ ruộng tiêu chuẩn ngoài đồng, người bán vẫn được tiêu chuẩn theo khẩu như các hộ không bán ruộng.

Ông S2 có giúp ông H và một số người mua ruộng đứng ra vận động một số gia đình trong thôn bán đất canh tác theo nội dung trên. Có trường hợp thì ông S2 đứng ra thỏa thuận trực tiếp với các hộ dân, có trường hợp thì tự những người bán và người mua thỏa thuận với nhau. Đối với hộ gia đình nhà bà Hoàng Thị S, ông Nguyễn Duy V do thời gian đã lâu nên ông S2 không nhớ ông S2 đứng ra trực tiếp thỏa thuận việc mua bán với họ hay ông H thỏa thuận với họ.

Sau khi xem giấy bán ruộng - mua ruộng ngày 16/12/2005 do Tòa án thu thập ở phòng Nông nghiệp và phát triển nông thôn huyện N, ông S2 xác định đây đúng là giấy mua bán ruộng giữa nhà bà S (ông V) và nhà ông H. Giấy này do ông S2 thiết lập hộ cho người bán ruộng (ông V) và người mua ruộng (ông H). Toàn bộ thỏa thuận ghi trên giấy này là thỏa thuận giữa người mua và người bán. Chữ viết "Nguyễn Xuân L" là do ông S2 ghi. Ông S2 ghi "Nguyễn Xuân L" ở phần đầu giấy này là do hôm đến nhà bà S có ông L đi cùng, chứ không phải ông L là người mua ruộng. Sau khi việc giao dịch mua bán xong thì hộ gia đình ông H đã làm hồ sơ chuyển đổi mục đích sử dụng đất và đào ao, lập vườn, xây dựng trang trại.

Quan điểm của ông S2 là việc mua bán đất giữa gia đình bà S (ông V) với ông H là việc giữa 02 gia đình họ với nhau. Ông S2 chỉ đứng ra vận động các hộ

mua bán ruộng theo chủ trương của xã. Ông không được hưởng lợi gì từ việc mua bán nên không liên quan và đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt ông.

- 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 L nắm được số liệu về diện tích, vị trí đất nông nghiệp của các hộ dân tại xóm 3, thôn T, xã N. Ông L có đi cùng ông S2 đến một số gia đình để cung cấp số thửa, diện tích nhưng không tham gia bất kỳ hoạt động giao dịch mua bán đất nông nghiệp nào với các hộ dân. Việc thỏa thuận mua bán đất, trả tiền, viết giấy mua bán giữa ông H với hộ gia đình bà S, ông L không biết và cũng không được hưởng lợi gì trong các giao dịch đó. Ông L xác định chữ viết trong giấy mua ruộng - bán ruộng ngày 16/12/2005 giữa bên mua là ông H, bên bán là ông V không phải là chữ viết của ông. Trên đầu giấy ghi người mua ruộng là "Nguyễn Xuân L" là không đúng, không phải chữ viết của ông.

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

Năm 1993, hộ gia đình bà Hoàng Thị S (chồng là Nguyễn Duy V) có 05 khẩu được cấp đất theo nghị quyết 03 là: bà S, ông V, chị N, chị N1 và chị P. Tổng diện tích đất nông nghiệp hộ gia đình bà S được cấp là 2494m^2 gồm 05 thửa ở 04 xứ đồng: Đài Bi, đồng Đống Mắm, Vạn Tải, bãi Đống Mắm. Thời hạn giao đất theo Nghị quyết 03 là 20 năm từ ngày 15/10/1993 đến ngày 15/10/2013. Năm 1999, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tên hộ gia đình ông Nguyễn Duy V và bà Nguyễn Thị S.

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

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

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

Thửa đất tranh chấp giữa hộ gia đình bà Hoàng Thị S và hộ ông Nguyễn Duy H là thửa 192/1 tờ bản đồ số 01 (bản đồ canh tác năm 1993) ở xứ đồng bãi Đống Mắm, thuộc thôn T, xã N, huyện N. Theo bản đồ số 10 (bản đồ canh tác năm 2006 xã N) là thửa 81. Tại Bảng thống kê diện tích, loại đất chủ sử dụng theo hiện trạng xã N, huyện N, tỉnh Hải Dương, sổ mục kê đất (kèm theo bản đồ canh tác năm 2006) thể hiện: tờ bản đồ số 10; thửa số 81; diện tích 428m^2; loại đất LUC; họ tên chủ sử dụng đất là Nguyễn Duy V. Hiện tại thửa đất tranh chấp đang nằm trong diện tích đất trang trại nhà ông H ở khu Đống Mắm, còn cụ thể tại vị trí nào, kích thước thửa đất UBND xã không nắm được vì sau khi các hộ giao dịch mua bán xong, hộ ông Nguyễn Duy H đã đào ao, làm trang trại nên hiện trạng thửa đất không còn như trước, không còn ranh giới giữa các thửa đất của các hộ dân như khi cấp đất theo Nghị quyết 03. Diện tích thực tế đất nông nghiệp mà hộ gia đình ông H đang sử dụng hiện tại là bao nhiêu địa phương không nắm được vì chưa tiến hành đo lại.

- *Phòng Nông nghiệp và phát triển nông thôn huyện 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 ông Nguyễn Duy H. Hồ sơ chuyển đổi do Ủy ban nhân dân xã N hướng dẫn các hộ dân thực hiện và chuyển đến phòng Nông nghiệp xem xét. Sau khi xem xét hồ sơ đầy đủ thủ tục theo quy định, phòng Nông nghiệp phối hợp cùng các cơ quan chức năng thống nhất trình UBND huyện N ra quyết định. Tại quyết định số 2296/QĐ-UBND ngày 20/12/2010 Ủy ban nhân dân huyện N đã quyết định về việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất từ chuyển đổi cơ cấu cây trồng sang đầu tư dự án trang trại kinh tế nông nghiệp của hộ ông H ở thôn T, xã N, tổng diện tích đất làm trang trại là 11.211m^2.

Việc chuyển đổi cơ cấu cây trồng và chuyển đổi mục đích sử dụng đất sang đầu tư kinh tế trang trại của hộ ông H tại thôn T là phù hợp với quy hoạch sử dụng đất và chủ trương của huyện N. Còn việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông H với các hộ dân như thế nào phòng Nông nghiệp không nắm được.

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

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

Tại phiên toà:

Nguyên đơn bà Hoàng Thị S vẫn giữ nguyên quan điểm yêu cầu phía gia đình ông H phải trả lại 420m^2 ruộng tại bãi Đống Mắm như trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho gia đình bà. Nếu không trả lại được thì phải trả lại bằng tiền, theo quy định của Nhà nước. Bà S cũng không yêu cầu Tòa án xác định rõ phần được hưởng của từng thành viên trong hộ gia đình mà việc đó để tự gia đình bà giải quyết với nhau. Đối với giấy bán ruộng - mua ruộng ngày 16/12/2005 do Tòa án thu thập ở phòng Nông nghiệp và phát triển nông thôn huyện N, sau khi xem lại bà S xác định chữ ký trong giấy là chữ ký của ông V chồng bà nhưng do đây là văn bản phô tô và thời gian cũng lâu nên bà S không biết là ông V chồng bà có ký vào giấy bán ruộng - mua ruộng ngày 16/12/2005 không, còn nội dung thỏa thuận trong giấy bán ruộng - mua ruộng này là phù hợp với thỏa thuận giữa gia đình bà với phía ông S2, ông L.

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

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

Buộc ông Nguyễn Duy H và bà Ngô Thị S1, anh Nguyễn Duy H1, chị Nguyễn Thị Thanh H2, anh Nguyễn Duy H3 phải trả cho bà Hoàng Thị S, ông Nguyễn Duy V, chị Nguyễn Thị N, chị Nguyễn Thị N1, chị Nguyễn Thị P (do bà S là đại diện) giá trị 420m^2 đất nông nghiệp là 29.400.000đ *(Hai mươi chín triệu bốn trăm nghìn đồng chẵn)*.

Giao cho ông Nguyễn Duy H, bà Ngô Thị S1, anh Nguyễn Duy H1, chị Nguyễn Thị Thanh H2, anh Nguyễn Duy H3 sử dụng 420m^2 đất nông nghiệp tại thửa số 81 tờ bản đồ số 10 bản đồ canh tác năm 2006 xã N. (hiện đang nằm trong khu trang trại nông nghiệp mà gia đình ông H đang sử dụng).

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

Ông Nguyễn Duy H được miễn án phí dân sự sơ thẩm nhưng phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng: Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đến vụ án - ông Nguyễn Duy V, chị Nguyễn Thị N, chị Nguyễn Thị N1, chị Nguyễn Thị P vắng mặt đã ủy quyền cho bà S là đại diện; bà Ngô Thị S1, anh Nguyễn Duy H1, chị Nguyễn Thị Thanh H2, anh Nguyễn Duy H3 vắng mặt đã ủy quyền cho ông Nguyễn Duy H đại diện; Ông Đỗ Huy S2, ông Nguyễn Xuân L đề nghị được vắng mặt tại phiên tòa; ông Nguyễn Duy H đã được Toà án đã triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt. Hội đồng xét xử căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đến vụ án.

[2] Về việc xác định tư cách tham gia tố tụng của ông Đỗ Huy S2, ông Nguyễn Xuân L trong vụ án: Căn cứ lời khai của nguyên đơn, bị đơn, lời khai của

ông S2, ông L, giấy bán ruộng - mua ruộng ngày 16/12/2005, bản tổng hợp diện tích mua hộ ruộng ngày 05/01/2006 giữa ông S2 và ông H, có cơ sở xác định: Ông Nguyễn Xuân L không tham gia giao dịch mua bán đất, chỉ đi cùng ông S2 và cung cấp số liệu về diện tích đất. Ông Đỗ Huy S2 có tham gia vào việc thỏa thuận, vận động gia đình bà S (ông V) bán ruộng cho ông H, đứng ra mua đất hộ gia đình ông H. Sau đó, bàn giao toàn bộ diện tích đất đó cho gia đình ông H trực tiếp khai thác, sử dụng. Do các đương sự không tranh chấp về giao dịch mua bán và bà S chỉ khởi kiện yêu cầu ông H trả lại đất vì hết thời hạn mua bán. Do vậy, ông Đỗ Huy S2, ông Nguyễn Xuân 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 bà Hoàng Thị S yêu cầu gia đình ông Nguyễn Duy H phải trả 420m^2 đất nông nghiệp trồng cây hàng năm tại bãi Đống Mắm của gia đình bà S, HĐXX thấy: Về nguồn gốc và hiện trạng sử dụng: 420m^2 đất tại thửa 192/1 thuộc tờ bản đồ số 01 (bản đồ canh tác năm 1993) ở xứ đồng bãi Đống Mắm, hiện tại là thửa số 81, tờ bản đồ số 10 (bản đồ canh tác năm 2006) đã được Nhà nước giao đất theo Nghị quyết 03 từ năm 1993 và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên hộ ông Nguyễn Duy V và bà Hoàng Thị S năm 1999. Tại Bảng thống kê diện tích, loại đất chủ sử dụng theo hiện trạng xã N, huyện N, tỉnh Hải Dương, sổ mục kê đất (kèm theo bản đồ canh tác năm 2006) vẫn thể hiện: tờ bản đồ số 10; thửa số 81; diện tích 428m^2; loại đất LUC; họ tên chủ sử dụng đất là Nguyễn Duy V. Do đó, thửa đất này có nguồn gốc là của hộ gia đình bà S (ông V). Năm 2005, gia đình bà S đã bán 420m^2 đất tại khu bãi Đống Mắm cho gia đình ông Nguyễn Duy H thông qua ông S2, việc mua bán không qua cơ quan nhà nước có thẩm quyền, không làm thủ tục trước bạ sang tên, mua bán có thời hạn từ vụ chiêm năm 2006 đến hết năm 2012. Hiện tại gia đình ông H đang quản lý, sử dụng.

[4] Theo Bảng thống kê diện tích, loại đất chủ sử dụng theo hiện trạng xã N, huyện N, tỉnh Hải Dương, sổ mục kê đất (kèm theo bản đồ canh tác năm 2006) thì thửa đất 81 tờ bản đồ số 10 hiện nay diện tích tăng thêm 08m^2 so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ủy ban nhân dân xã N xác định diện tích tăng thêm này là do sai sót trong công tác đo đạc trước đây. Phía bà S cũng không có ý kiến và yêu cầu gì thêm đối với phần diện tích tăng thêm này, chỉ yêu cầu phía ông H trả theo đúng diện tích 420m^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. Hộ gia đình

ông H liên hệ cơ quan có thẩm quyền để hợp thức hóa sử dụng đối với diện tích 08m^2 đất tăng thêm.

[5] Về giao dịch mua bán đất: Tháng 12/2005, thông qua ông S2, gia đình bà S đã chuyển nhượng cho ông H diện tích 420m^2 đất nêu trên bằng giấy viết tay, không làm thủ tục hợp pháp theo quy định của pháp luật. Các bên đã thực hiện việc giao đất, nhận tiền. Thời hạn nhận chuyển nhượng từ ngày 16/12/2005, có thời hạn hết nghị quyết 03, từ vụ chiêm năm 2006 đến hết năm 2012, với giá 1.400.000đ/1sào, mỗi năm 200.000đ/sào; sau đó nếu Nhà nước chia lại ruộng thì người bán đất vẫn được nhận tiêu chuẩn ruộng của mình, còn người mua đất nếu tiếp tục được sử dụng diện tích đó thì phải bị trừ tiêu chuẩn ruộng của mình. Trong bảng tổng hợp diện tích mua hộ ruộng giữa ông S2 và ông H ngày 05/01/2006 mà Phòng Nông nghiệp và phát triển nông thôn huyện N cung cấp cũng thể hiện *"Ông Đỗ Huy S2 mua hộ ông H ruộng bãi trũng của 10 hộ xóm 3 (trong đó có 420m^2 của nhà ông Nguyễn Duy V) từ chiếm 2006 đến hết năm 2012 (thời gian là 7 năm)"*. Như vậy, có cơ sở xác định việc mua bán đất ruộng giữa hộ gia đình bà S với ông H chỉ trong thời hạn nhất định, cụ thể từ năm 2006 đến hết năm 2012, chứ không phải gia đình bà S đã bán ruộng vĩnh viễn cho ông H. Thời gian bán phù hợp với số tiền giao dịch là 200.000đ/sào/năm. Thực tế, đến nay ông H vẫn chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, mà hộ gia đình bà S (ông V) vẫn là chủ sử dụng hợp pháp đối với diện tích chuyển nhượng.

[6] Ông H xác định sau khi nhận chuyển nhượng, gia đình ông đã làm đề án chuyển đổi cơ cấu cây trồng và được Ủy ban nhân dân huyện N chấp thuận dự án theo quyết định số 2296/QĐ-UBND ngày 20/12/2010 với thời hạn sử dụng là 50 năm, do đó không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà S. Xét thấy việc mua bán quyền sử dụng đất là có thật, nhưng việc mua bán có thời hạn. Hơn nữa, quyết định số 2296/QĐ-UBND ngày 20/12/2010 Ủy ban nhân dân huyện N chỉ là quyết định quy hoạch về việc chuyển đổi cơ cấu cây trồng, không phải là một trong những giấy tờ quy định tại Điều 100 Luật đất đai, nên không phải là căn cứ pháp lý xác định quyền sử dụng đất của gia đình ông H.

[7] Theo quy định tại khoản 1 Điều 67 Luật Đất đai năm 2003 thì "*Khi hết thời hạn, người sử dụng đất được nhà nước tiếp tục giao đất, cho thuê đất nếu có nhu cầu tiếp tục sử dụng, chấp hành đúng pháp luật về luật đất đai ...*" và Nghị quyết 49/2013/QH13 ngày 21/6/2013 đã quy định "*... Nhà nước không điều chỉnh lại đất trồng cây hàng năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối đã giao cho hộ gia đình theo Luật Đất đai số 13/2003/QH11; hộ gia đình cá nhân tiếp tục được*

sử dụng cho đến khi Luật đất đai (sửa đổi) được ban hành và có hiệu lực thi hành, khi đó thời hạn sử dụng đất trồng cây hàng năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối của hộ gia đình, cá nhân áp dụng theo Luật Đất đai (sửa đổi). Theo quy định tại khoản 3 Điều 210 Luật Đất đai năm 2013 thì " *Hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất đất nông nghiệp đã được giao đất, công nhận quyền sử dụng đất… trước ngày 01/7/2014, khi hết thời hạn sử dụng đất nếu có nhu cầu thì tiếp tục sử dụng đất theo thời hạn quy định tại khoản 1 Điều 126, thời hạn sử dụng đất được tính từ ngày 15/10/2013 đối với trường hợp hết hạn vào ngày 15/10/2013….*" Theo khoản 1 Điều 126 Luật Đất đai thì " *Thời hạn giao đất, công nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp đối với hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp… là 50 năm…*". Diện tích đất tranh chấp là đất nông nhiệp, Nhà nước giao cho hộ gia đình bà S, ngày 15/10/2013 cũng là ngày hết thời hạn sử dụng đất theo Nghị quyết 03 và cũng là ngày hết thời hạn chuyển nhượng đất giữa hai bên theo thỏa thuận. Nay gia đình bà S vẫn có nhu cầu sử dụng và đòi lại ruộng, nên gia đình ông H phải trả lại gia đình bà S 420m^2 đất nông nghiệp tại bãi Đống Mắm, thôn T, xã N là có cơ sở phù hợp với quy định tại Điều 105, Điều 106, khoản 1 Điều 67 Luật đất đai năm 2003; khoản 3 Điều 210, khoản 1 Điều 126 Luật Đất đai năm 2013; Điều 164, 166 Bộ luật dân sự năm 2015.

[8] Xét thấy, ông H nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của gia đình bà S và nhiều hộ gia đình khác, sau đó gia đình ông H đã chuyển đổi mục đích sử dụng đất đào ao, trồng cây, xây dựng chuồng, trại nên thửa đất của gia đình bà S không còn nguyên hiện trạng như ban đầu, không xác định được vị trí, hình thể của thửa đất. Do vậy, để bảo đảm sự giá trị công trình, tài sản và ổn định cho người sử dụng đất hiện tại cần buộc ông H, bà S1, anh H1, chị H2, anh H3 phải thanh toán trị giá diện tích 420m^2 đất nông nghiệp cho hộ gia đình bà Hoàng Thị S là phù hợp. Vì vậy HĐXX chấp nhận yêu cầu của bà S buộc ông Nguyễn Duy H, bà Ngô Thị S1, anh Nguyễn Duy H1, chị Nguyễn Thị Thanh H2, anh Nguyễn Duy H3 phải trả cho hộ gia đình bà S giá trị 420m^2 đất bằng 29.400.000đ; giao cho ông Nguyễn Duy H, bà Ngô Thị S1, anh Nguyễn Duy H1, chị Nguyễn Thị Thanh H2, anh Nguyễn Duy H3 được sử dụng 420m^2 đất của hộ gia đình bà S nằm trong thửa 81 tờ bản đồ số 10 bản đồ canh tác năm 2006 ở thôn T, xã N, N, Hải Dương; gia đình ông H tiếp tục sở hữu, sử dụng các tài sản trên đất.

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

[10] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của bà S được chấp nhận nên bà S không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; hoàn trả tạm ứng án phí mà bà S đã nộp. Ông H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Tuy nhiên, ông H sinh năm 1950 là người cao tuổi, nên căn cứ vào điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 6 Điều 15 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, Hội đồng xét xử miễn nộp tiền án phí cho ông H.

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

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Xử:

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

Buộc ông Nguyễn Duy H và bà Ngô Thị S1, anh Nguyễn Duy H1, chị Nguyễn Thị Thanh H2, anh Nguyễn Duy H3 phải liên đới trả cho bà Hoàng Thị S, ông Nguyễn Duy V, chị Nguyễn Thị N, chị Nguyễn Thị N1, chị Nguyễn Thị P (do bà S là đại diện) giá trị 420m^2 đất nông nghiệp là 29.400.000đ *(Hai mươi chín triệu bốn trăm nghìn đồng chẵn)*.

Giao cho ông Nguyễn Duy H, bà Ngô Thị S1, anh Nguyễn Duy H1, chị Nguyễn Thị Thanh H2, anh Nguyễn Duy H3 sử dụng 420m^2 đất nông nghiệp tại thửa số 81 tờ bản đồ số 10 bản đồ canh tác năm 2006 xã N mang tên hộ gia đình

ông Nguyễn Duy V và bà Hoàng Thị S. (hiện đang nằm trong khu trang trại nông nghiệp mà hộ gia đình ông H đang sử dụng).

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

Đối với phần diện tích đất tăng thêm là 08m^2 hiện nằm trong khu trang trại của gia đình ông H. Hộ gia đình ông H liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để hợp pháp hóa sử dụng.

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

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

3. Án phí:

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

Hoàn trả bà Hoàng Thị S 300.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số: AA/2016/0002074, ngày 24/10/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Nam Sách, tỉnh Hải Dương.

Về quyền kháng cáo: Bà Hoàng Thị S, ông Nguyễn Duy V, chị Nguyễn Thị N, chị Nguyễn Thị N1, chị Nguyễn Thị P (do bà S là đại diện) có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; ông Nguyễn Duy H, bà Ngô Thị S1, anh Nguyễn Duy H1, chị Nguyễn Thị Thanh H2 và anh Nguyễn Duy H3 (do ông Nguyễn Duy H làm đại diện) vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết.

Trường hợp quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự./.

Nơi nhận:
- VKSND huyện Nam Sách;
- Đương sự;
- Cơ quan THA;
- Lưu hồ sơ.

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

Vũ Thanh Tuấn