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: 12/2018/DS-ST
Ngày: 29/10/2018
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 Bùi Thị Quy và ông Đặng Hữu Luật.

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

-***Thư ký ghi biên bản phiên toà***: Bà Vũ Thị Luyến - Thư ký Tòa án.

Ngày 29 tháng 10 năm 2018, 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 13/2018/TLST-DS ngày 08 tháng 11 năm 2017 về việc "Tranh chấp kiện đòi quyền sử dụng đất nông nghiệp" theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 12/2018/QĐXXST-DS ngày 10 tháng 10 năm 2018 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị G - sinh năm 1959;

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

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

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

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

1, Cụ Phạm Thị M – sinh năm 1923;

2, Chị Nguyễn Thị H – sinh năm 1979;

3 Chị Nguyễn Thị H1 – sinh năm 1982;

4, Anh Nguyễn Hữu G – sinh năm 1984;

5, Anh Nguyễn Hữu T – sinh năm 1985;

Đều có địa chỉ: Thôn T, xã N, huyện N, tỉnh Hải Dương;

(Cụ M, chị H, chị H1, anh G, anh T ủy quyền cho bà G)

6, Chị Nguyễn Thị H2 – sinh năm 1971 (vợ anh K); Địa chỉ: Thôn T, xã N, huyện N, tỉnh Hải Dương;

- *Người làm chứng:*

1, Ông Đỗ Huy S, sinh năm 1956;

2, Ông Nguyễn Xuân L, sinh năm 1958;

3, Ông Đỗ Chính Y, sinh năm 1956;

4, Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1959;

5, Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1965;

6, Ông Nguyễn Duy S1, sinh năm 1966;

Đều có địa chỉ: Thôn T, xã N, huyện N, tỉnh Hải Dương;

7, Ông Bùi Văn T, sinh năm 1957;

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

Có mặt bà G, anh K, chị H2 (vợ anh K), ông Y, bà N, ông S, ông T. Vắng mặt cụ M, chị H, chị H1, anh G, anh T, ông S1, ông L, bà L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn nguyên đơn bà Nguyễn Thị G trình bày:

Năm 1993, hộ gia đình bà gồm 6 người là bà, chồng bà ông Nguyễn Hữu X và 4 người con của ông bà là Nguyễn Thị H, Nguyễn Thi H1, Nguyễn Hữu G, Nguyễn Hữu T được nhà nước cấp đất nông nghiệp tại xã N, huyện N, Hải Dương, tổng diện tích được cấp là 3.022m^2, trong có thửa 289/1 diện tích 660m^2 ở Bãi Đ. Năm 1999 hộ gia đình bà được cấp GCNQSDĐ đối với diện tích đất nông nghiệp nói trên. Tháng 6/2006, ông Đỗ Huy S, ông Nguyễn Xuân L là đại biểu Hội đồng nhân dân xã N vận động các hộ dân bán đất nông nghiệp ở Bãi Đ để chuyển đổi cơ cấu cây trồng, thay mặt gia đình bà đã đồng ý bán thửa 289/1 cho ông S1, khi giao dịch mua bán hai bên đã thỏa thuận: bán từ tháng 6/2006 đến

hết ngày 15/10/2013, hết thời hạn đó người mua phải trả ruộng cho gia đình bà, giá bán 200.000đ/1 sào/1 năm x 7 năm = 2.566.000đ. Việc mua bán nói trên chỉ lập viết tay, không làm thủ tục chuyển nhượng sang tên, hay đăng ký giao dịch tại cơ quan có thẩm quyền, giấy mua bán do ông S1 giữ. Bà chỉ giao dịch với ông S1, và ông L là người cung cấp số liệu về thửa đất, nhưng sau đó anh Nguyễn Duy K là người trực tiếp sử dụng đất, giữa anh K, ông S1 thỏa thuận với nhau như thế nào bà không biết. Quá trình sử dụng đất của gia đình bà cùng đất của hộ dân khác anh K đã xây dựng trang trại, đào ao, hiện trạng thửa đất của gia đình bà với các hộ khác không còn như trước, không có sự phân cách các thửa đất mà nhập chung thành 1 thửa lớn. Hết thời hạn bán đất anh K không trả lại đất nên bà và các hộ dân khác đã đến gặp ông S1, ông L để đòi lại ruộng nhưng ông S1, ông L bảo anh K là người mua đất và sử dụng đất chứ các ông không mua, không sử dụng, nên không có trách nhiệm gì. Do đó bà làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc anh K phải trả lại cho gia đình bà 660m^2 đất nông nghiệp tại khu Bãi Đ thuộc thôn T, xã N, huyện N, Hải Dương. Nếu anh K không thể trả lại bằng hiện vật thì phải trả bằng tiền theo giá trị đất hiện nay. Anh K cung cấp cho Tòa án văn bản là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/10/2007 cho rằng việc mua bán đất ruộng là vĩnh viễn, bà không thừa nhận văn bản đó. Chồng bà ông Nguyễn Hữu X đã mất từ năm 2009, những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông X gồm có bà, các con là chị H, chị H1, anh G, anh T, cụ Phạm Thị M - mẹ đẻ ông X.

Bị đơn anh Nguyễn Duy K trình bày:

Anh không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà G vì xác định vợ chồng anh đã mua thửa đất số 289/1 diện tích 660m^2, loại đất nông nghiệp, tại Bãi ĐMắm của gia đình bà G, ông X từ năm 2006, việc mua bán có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, có xác nhận của UBND xã N, mua bán vĩnh viễn chứ không phải mua bán có thời hạn 7 năm như bà G trình bày. Sau đó anh đã được UBND huyện N ra Quyết định chuyển đổi mục đích sử dụng, thời hạn 50 năm, nay bà G khởi kiện đòi anh phải trả lại đất, anh không đồng ý. Năm 2006 sau khi biết chủ trương của UBND huyện về việc chuyển đổi cơ cấu cây trồng tại khu Bãi Đ nên anh và một số người trong thôn T đến nhờ ông Đỗ Huy S1 là Bí thư chị bộ xóm 4, Thôn T, xã N vận động các hộ dân có ruộng tại Bãi Đ bán ruộng và nhờ ông Nguyễn Xuân L là thư ký Đội sản xuất cung cấp số liệu về các thửa đất tại Bãi Đ. Khi các hộ dân xóm 3 đồng ý bán ruộng, anh đến từng nhà để giao dịch có ông S1

đi cùng chứng kiến. Đối với gia đình nhà bà G anh thỏa thuận mua 660m^2 đất ruộng tại Bãi Đ, giá mua bán 1.400.000đ/sào, mua bán vĩnh viễn. Lúc đầu chỉ thỏa thuận miệng, sau đó khoảng 1 năm khi anh làm hồ sơ chuyển đổi cơ cấu cây trồng, anh đã nhờ cán bộ địa chính xã soạn thảo giúp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo nội dung các bên đã thỏa thuận từ năm 2006. Sau đó anh đến nhà ông X, đưa cho ông X ký rồi đem về UBND xã N ký, đóng dấu chứng thực. Đến nay anh xác định việc mua bán đã xong nên không yêu cầu xem xét việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cũng như tính hợp pháp của hợp đồng chuyển nhượng chuyền sử dụng đất và việc chứng thực của UBND xã N. Đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan cụ M, chị H, chị H1, anh G, anh T ủy quyền cho bà G nhất trí quan điểm của bà G.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị H2 (vợ anh K) nhất trí quan điểm của anh K.

Ông Đỗ Huy S1 trình bày: ông là Bí thư chi bộ Xóm 4, thôn T và là đại biểu HĐND xã N. Thời điểm năm 2004, Đảng ủy - UBND 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 cấy lúa bấp bênh). Một số người dân trong thôn có nhu cầu làm trang trại là các ông Nguyễn Duy K, Nguyễn Duy T, Nguyễn Duy H, Nguyễn Duy L … nên đã nhờ ông và ông L đứng ra vận động các hộ dân xóm 3 có đất nông nghiệp ở Bãi Đ thuộc thôn T, xã N, huyện N, Hải Dương, trong đó có gia đình bà G bán đất. Nội dung vận động bán đất là giá mua bán là 200.000đ/1 sào/1 năm, thời hạn mua từ vụ chiêm năm 2006 đến ngày 15/10/2013 (theo Nghị quyết 03), sau đó nếu Nhà nước chia lại ruộng thì người bán vẫn được nhận tiêu chuẩn ruộng, còn người mua nếu tiếp tục sử dụng đất đó thì sẽ bị trừ vào tiêu chuẩn ruộng của mình. Tại thời điểm đó có 63 hộ dân xóm 3 đều đồng ý bán ruộng theo nội dung đó. Việc mua bán có lập giấy viết tay, không chứng thực tại UBND xã hay công chứng, giấy mua bán ông trả lại hết cho người mua, ông không giữ cũng không ký người mua. Anh K trình bày anh trực tiếp đến giao dịch với bà G và những người bán đất là không đúng. Ông xác định ông chỉ là người đứng ra vận động mua đất giúp anh K chứ không được hưởng lợi gì từ việc này, cũng không phải là người sử dụng đất nên không có liên quan gì.

Ông Nguyễn Xuân L trình bày: Ông giữ chức vụ thư ký giúp việc cho HTX nông nghiệp nên có tham gia vào ban chia ruộng năm 1993 và giai đoạn dồn ô đổi thửa năm 2003, nên ông nắm được số liệu về diện tích, vị trí thửa đất của các hộ dân tại Xóm 3, thôn T, xã N. Khoảng năm 2006 một số hộ dân trong thôn giao dịch mua bán đất nông nghiệp để thực hiện chuyển đổi cơ cấu, cây trồng. Anh Nguyễn Duy K nhờ ông S1 đứng ra mua hộ đất ruộng và ông S1 đã đến gặp ông để hỏi về diện tích của các hộ dân ở Bãi Đ, trong đó có đất của gia đình ông X, bà G, nên ông đã cung cấp số liệu diện tích cho ông S1 chứ không tham gia bất kỳ giao dịch mua bán nào.

Theo biên bản xác minh tại UBND xã N: Năm 1993, hộ gia đình bà G gồm 6 nhân khẩu được cấp 3.022m^2 đất nông nghiệp, ở các xứ đồng khác nhau, trong đó có 660m^2 thuộc xứ đồng Bãi Đ (thửa số thửa 289/1 tờ bản đố số 01 bản đồ canh tác xã N năm 1993), năm 1999 được cấp GCNQSDĐ. 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 anh K, ông S1, ông L, bà G và các hộ dân khác mua bán đất nông nghiệp tại Bãi Đ không thông qua chính quyền địa phương. Năm 2006 anh Nguyễn Duy K làm thủ tục xin chuyển đổi cơ cấu cây trồng, theo hồ sơ xin chuyển đổi diện tích, anh K đang sử dụng tại Bãi Đ là 5.991m^2 thuộc thửa 163 tờ bản đồ số 10 (bản đồ canh tác năm 2006), diện tích bà G hiện đang kiện đòi anh K nằm tại thửa 163, còn cụ thể tại vị trí nào, kích thước thì UBND xã không nắm được. Anh K đã được cấp quyết định chuyển đổi số 2293/QĐ-UBND ngày 20/12/2010 về việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất từ chuyển đổi cơ cấu cây trồng sang đầu tư trang trại kinh tế nông nghiệp.

Biên bản định giá tài sản của Hội đồng định giá tài sản: xác định giá trị đất thuộc thửa số 163, tờ bản đồ số 10 bản đồ địa chính xã Nam Hồng = 70.000đ/m^2, đối với các tài sản trên đất các đương sự không yêu cầu định giá.

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn bà G giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và các quan điểm đã trình bày: Yêu cầu anh K phải trả lại cho hộ gia đình bà 660m^2 đất nông nghiệp tại Bãi Đ, thôn T, xã N, huyện N, Hải Dương. Nếu anh K không trả lại được bằng hiện vật thì phải trả gia đình bà bằng tiền theo giá Hội đồng định giá xác định là

70.000đ/1m^2. Bà không thừa nhận bản hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do anh K cung cấp.

Bị đơn anh K trình bày: Anh xác định anh trực tiếp giao dịch mua đất ruộng với bà G, ông X, ông S1 đứng ra vận động giúp anh và chứng kiến việc mua bán. Hai bên thỏa thuận mua bán đất vĩnh viễn, đã lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông X là người ký hợp đồng và UBND xã N đã chứng thực. Đến nay việc mua bán đã xong nên anh không yêu cầu Tòa án xem xét về giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng, về chứng thực của UBND xã N. Bà G không có chứng cứ nào chứng minh việc mua bán đất ruộng tại Bãi Đ có thời hạn đến năm 2013 nên anh không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà G, không trả đất, không trả tiền.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị H2 (vợ anh K): Nhất trí quan điểm của anh K, bổ sung thêm quan điểm: Vợ chồng anh mua đất ruộng tại Bãi Đ để đào ao, xây dựng trang trại thì không có lý do gì mà chỉ mua đất trong thời hạn 7 năm như bà G trình bày.

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 BLHS năm 2005; Khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158, khoản 1 Điều 165, khoản 1 Điều 166 BLTTDS; Luật phí và lệ phí; Nghị quyết 326 của UBTVQH. Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà G: Buộc anh K, chị H phải trả lại cho hộ gia đình bà G 660m^2 đất nông nghiệp tại Bãi Đ, thôn T, xã N, huyện N, Hải Dương tại thửa số 163 tờ bản đồ số 10. Do không trả được bằng hiện vật nên buộc anh K, chị H phải trả bằng tiền 70.000đ/m^2 x 660m^2 = 46.200.000đ. Về án phí: Anh K phải chịu án phí theo quy định, hoàn trả bà G tiền tạm ứng án phí đã nộp. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí định giá tài sản, chi phí giám đình: Anh K phải chịu toàn bộ các chi phí trên và có trách nhiệm hoàn trả bà G số tiền bà Gái đã nộp tạm ứng.

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 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan cụ Phạm Thị M, chị Nguyễn Thị H, chị Nguyễn Thị H1, anh Nguyễn Hữu G, anh Nguyễn Hữu T vắng mặt nhưng người đại diện theo ủy quyền là bà G có mặt, căn cứ khoản 2 Điều 228 BLTTDS, xét xử vắng mặt 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 Đỗ Huy S1, ông Nguyễn Xuân L, có đủ cơ sở xác định: ông Nguyễn Xuân L không tham gia giao dịch mua bán đất, chỉ đi cùng và cung cấp số liệu về diện tích đất cho ông Đỗ Huy S1; ông Đỗ Huy S1 là người được anh K nhờ đứng ra giao dịch mua đất, sau đó ông S1 đã giao lại toàn bộ diện tích đã mua cho anh K. Nay các đương sự không tranh chấp đối với giao dịch mua bán đất, bà G khởi kiện đòi anh K phải trả lại đất vì hết thời hạn mua bán, anh K cũng không yêu cầu xem xét đối với việc chuyển nhượng quyền sử đụng đất. Vì vậy HĐXX xác định ông Nguyễn Xuân L, ông Đỗ Huy S1 không phải là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án, phù hợp với quy định tại khoản 4 Điều 68 BLTTDS.

[2] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị G:

Về nguồn gốc 660 m^2 đất nông nghiệp thuộc thửa số 289/1 tờ bản đồ số 01 bản đồ canh tác xã N năm 1993 nay thuộc thửa 163 tờ bản đồ số 10 năm 2006 tại Bãi Đ, thôn T, xã N, huyện N, Hải Dương hiện đang có tranh chấp: Các đương sự đều thừa nhận nguồn gốc diện tích đất đó là của hộ gia đình bà Nguyễn Thị G được Nhà nước giao theo Nghị quyết 03 từ năm 1993, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến năm 2006 có sự thay đổi người trực tiếp canh tác trên đất là vợ chồng anh Nguyễn Duy K, chị Nguyễn Thị H2, lý do hộ gia đình bà G đã chuyển nhượng cho anh Nguyễn Duy K. Theo bà G trình bày bà bán đất cho anh K thông qua ông S1, bán đất có thời hạn từ tháng 6/2006 đến ngày 15/10/2013. Anh K xác định có nhờ ông S1 vận động bà G bán đất còn anh là người trực tiếp giao dịch, ông S1 chỉ chứng kiến, việc mua bán không có thời hạn. Căn cứ vào lời khai của các đương sự, người làm chứng, tài liệu xác minh tại UBND xã N có đủ cơ sở xác định thửa số 289/1 tờ bản đố số

01 bản đồ canh tác xã N năm 1993 tại Bãi Đ, thôn T, xã N, huyện N, Hải Dương đã được Nhà nước giao quyền sử dụng đất cho hộ gia đình bà G, mặc dù hiện nay vợ chồng anh K đang là người trực tiếp sử dụng và tại Bảng thống kê diện tích, loại đất, chủ sử dụng theo hiện trạng năm 2006 của UBND xã N ghi chủ sử dụng thửa 163 tờ bản đồ số 10 là anh Nguyễn Duy K. Nhưng căn cứ quy định của Luật đất đai thì Bảng thống kê diện tích, loại đất, chủ sử dụng theo hiện trạng không phải là một trong các loại giấy tờ theo quy định tại Điều 100 Luật đất đai nên không có căn cứ pháp lý để chứng minh quyền sở hữu.

Về giao dịch mua bán đất: Nguyên đơn, người làm chứng ông Đỗ Huy S, ông Nguyễn Xuân L đều trình bày thống nhất năm 2006 các bên đã thực hiện giao dịch mua bán 660m^2 đất tại Bãi Đ, khi mua bán thỏa thuận bán đất có thời hạn (từ tháng 6/2006 đến ngày 15/10/2013) với giá 200.000đ/1sào/1năm. Về chủ thể trực tiếp thực hiện giao dịch là ông Đỗ Huy S và bà G, ông X, nhưng việc ông S1 thực hiện giao dịch là do được ủy quyền của anh K, phù hợp với ý trí của anh K, sau đó anh K là người nhận và sử dụng đất. Các thành viên khác trong hộ gia đình là chị H, chị H1, anh T, anh G không tham gia giao dịch nhưng sau này đã biết và không có ý kiến gì về giao dịch đó. Anh Nguyễn Duy K, chị Nguyễn Thị H2 không chấp nhận trả lại diện tích đất nói trên vì cho rằng việc mua bán đất là vĩnh viễn và cung cấp cho Tòa án tài liệu là bản hợp đồng chuyển nhượng quyền sử đụng đất ghi ngày 15/10/2007 có chữ ký X, Nguyễn Hữu X tại trang 3 và được chứng thực tại UBND xã N. Bà G không thừa nhận bản hợp đồng này nên đề nghị trưng cầu giám định để xác định chứ ký chữ viết đó có phải là của ông X hay không. Bà G cung cấp tài liệu mẫu so sánh để giám định là bản hợp đồng cung cấp điện, anh K cung cấp mẫu là bản tổng hợp diện tích, bà G, anh K đều không thừa nhận tài liệu mẫu so sánh do người kia cung cấp, Tòa yêu cầu giám định xác định chữ ký trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có phải là chữ ký, chữ viết của ông X hay không, tuy nhiên cơ quan giám định chỉ kết luận chữ ký trong hợp đồng phù hợp với chữ ký trong tài liệu mẫu là bản tổng hợp và không phù hợp với chữ ký trong tài liệu mẫu là hợp đồng mua bán điện, nên không có đủ cơ sở xác định chữ ký, chữ viết đó là của ông X. Tòa án tiến hành xác minh tại UBNB xã N cung cấp tại UBND xã không lưu bản gốc của văn bản này, thời điểm năm 2007 UBND xã không thực hiện việc chứng thực giao dịch dân sự mà chỉ chứng thực bản sao giấy tờ tài liệu nên không có sổ lưu chứng thực giao dịch dân sự mà chỉ có sổ lưu chứng thực bản sao, tại sổ lưu

đó không thể hiện nội dung chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên. Hợp đồng có 3 trang được đánh số từ trang 1-3 và trang 4 là lời chứng thực, trang 3 có chữ ký của các bên tham gia giao dịch. Nội dung tại trang 1, trang 2 thể hiện về: chủ thể tham gia giao dịch; quyền sử dụng đất chuyển nhượng, giá chuyển nhượng; Giao và đăng ký quyền sử dụng đất …. Nhưng lại không có chữ ký của các bên tham gia hợp đồng ở cuối các trang, không đóng dấu giáp lai giữa các trang. Trang 2 kết thúc tại Điều 6 " *Cam đoan của các bên"* nhưng tại trang 3 lại bắt đầu từ Điều 5 " *Cam đoan của các bên" và* tại mục 1.2 ghi " *Thửa đất thuộc trường hợp được tặng cho quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật*". Lời khai của ông Đỗ Chính Y - nguyên chủ tịch UBND xã N, xác định khi ông chứng thực hợp là do bộ phận địa chính tiếp nhận chứ không chứng kiến ông X ký văn bản, không chứng kiến việc thỏa thuận của các bên. Lời khai của ông Bùi Văn T nguyên cán bộ địa chính xã N xác định năm 2007 anh K nhờ ông soạn thảo giúp bản hợp đồng đó, nhưng ông không chứng kiến các bên thỏa thuận, giao dịch với nhau, không chứng kiến ông X ký văn bản đó. Mặt khác các bên đều khẳng định giao dịch mua bán đất thực hiện vào tháng 6/2006, nhưng hợp đồng lại ghi ngày 15/10/2007, anh K cũng không có căn cứ nào chứng minh các bên có việc thỏa thuận lại vào năm 2007. Nên không có cơ sở để chấp nhận bản hợp đồng và lời trình bày của anh K, chị H về việc mua bán không có thời hạn. Ngoài ra anh K còn cung cấp Bảng tổng hợp diện tích bãi trũng của các hộ dân xóm 3, tuy nhiên tài liệu này cũng không có nội dung nào chứng minh việc mua đất không có thời hạn theo như anh K trình bày. Do các đương sự không yêu cầu xem xét về giao dịch mua bán giữa các bên, không yêu cầu xem xét việc tính có hiệu lực của hợp đồng, chứng thực của UBND xã N nên HĐXX không xem xét.

Theo quy định khoản 3 Điều 210 Luật Đất đai năm 2013 thì " *Hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất đất nông nghiệp đã được giao đất, công nhận quyền sử dụng đất… trước ngày 01/7/2014, khi hết thời hạn sử dụng đất nếu có nhu cầu thì tiếp tục sử dụng đất theo thời hạn quy định tại khoản 1 Điều 126, thời hạn sử dụng đất được tính từ ngày 15/10/2013 đối với trường hợp hết hạn vào ngày 15/10/2013….*". Theo khoản 1 Điều 126 Luật Đất đai thì " *Thời hạn giao đất, công nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp đối với hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp… là 50 năm…*".

Từ những phân tích trên có đủ cơ sở xác định yêu cầu khởi kiện đòi quyền sử dụng 660m^2 nông nghiệp tại Bãi Đ của bà G là có căn cứ nên được chấp nhận.

Theo biên bản xác minh tại UBND xã N và biên bản xem xét thẩm định tại chỗ thì diện tích 660m^2 đất nông nghiệp (thửa số 289/1 tờ bản đồ số 01 bản đồ canh tác xã N năm 1993) của hộ gia đình bà Nguyễn Thị G hiện nằm trong diện tích 5.991m^2 thuộc thửa 163 tờ bản đồ số 10 bản đồ canh tác năm 2006 xã N, trên đất anh K đã đào ao, làm trang trai trồng cây và đã được UBND huyện N ra Quyết định chuyển đổi mục đích sử dụng đất từ chuyển đổi cơ cấu cây trồng sang đầu tư trang trại kinh tế nông nghiệp. Xét thấy tại thời điểm giao dịch mua bán đất các bên đều thỏa thuận mục đích mua bán là để chuyển đổi cơ cấu cây trồng; anh Nguyễn Duy K làm hồ sơ xin chuyển đổi cơ cấu cây trồng, sau đó xin chuyển đổi thành thành trang trại đối với toàn bộ diện tích đất hiện đang sử dụng tại Bãi Đ phù hợp quy hoạch của UBND xã N, UBND huyện N, phù hợp với chủ trương chung của Nhà nước. Hiện nay 660m^2 đất của hộ gia đình bà G không còn nguyên hiện trạng như thời điểm bán mà nhập chung với các thửa đất của các hộ dân khác thành 1 thửa lớn, anh K, bà G không xác định được 660m^2 nằm ở vị trí nào. Do đó nếu buộc anh K phải trả lại 660m^2 đất cho hộ gia đình bà G bằng hiện vật sẽ khó thực hiện và không thuận lợi cho việc khai thác, sử dụng đất. Xét đề nghị của bà G nếu anh K không thể trả lại cho gia đình bà 660m^2 đất bằng hiện vật thì anh K phải trả cho bà bằng tiền theo giá Hội đồng định giá đã xác định là 70.000đ/m^2 là có căn cứ, phù hợp với thực tế. Vì vậy HĐXX chấp nhận yêu cầu của bà G buộc anh Nguyễn Duy K, chị Nguyễn Thị H phải trả cho hộ gia đình bà G giá trị 660m^2 đất bằng 46.200.000đ và giao cho anh Nguyễn Duy K, chị Nguyễn Thị H2 được sử dụng 660m^2 đất của hộ gia đình bà G nằm trong thửa 163 tờ bản đồ số 10 năm 2006, thôn T, xã N, huyện N, Hải Dương; anh K, chị H2 tiếp tục sở hữu các tài sản trên đất.

[3] Ông Nguyễn Hữu X, mất ngày 24/7/2009, không có di chúc đối với tài sản là đất nông nghiệp ông được sử dụng chung trong hộ gia đình. Căn cứ theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 179 Luật đất đai và Điều 609, 612, 650, 651 BLDS thì trong 660m^2 đất nông nghiệp tại Bãi Đ của hộ gia đình, ông X được hưởng 1/6 = 110m^2 đất và những người thuộc hàng thừa kế ông X gồm bà G, cụ M, chị H, anh chị H, anh T, anh G sẽ được hưởng thừa kế phần diện tích đất đó. Những người này không có yêu cầu Tòa án phân chia thừa kế nên Tòa án không

xem xét phân chia thừa kế đối với phần diện tích đất tại Bãi Đ thuộc di sản thừa kế của ông X.

[4] Về án phí, lệ phí định giá tài sản, lệ phí trưng cầu giám định chữ ký:

Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của bà G được chấp nhận nên anh K phải chịu án phí sơ thẩm dân sự. Xác định quan hệ tranh chấp là kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất nên đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm như đối với trường hợp vụ án dân sự không có giá ngạch theo quy định tại Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Về lệ phí: Đối với lệ phí xem xét thẩm định tại chỗ, lệ phí định giá tài sản do khởi kiện của bà G được chấp nhận nên anh K phải chịu toàn bộ lệ phí xem xét thẩm định tại chỗ và lệ phí định giá tài sản là 425.000đ và lệ phí trưng cầu giám định chữ ký là 5.000.000đ, do bà Nguyễn Thị G đã nộp toàn bộ tiền tạm ứng số tiền trên, nên anh K phải hoàn trả số tiền này cho bà G quy định tại khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158, khoản 1 Điều 161, khoản 1 Điều 162, 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, 609, 612, 650, 651, điểm c khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự; Khoản 2 Điều 228, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158, khoản 1 Điều 161, khoản 1 Điều 162, khoản 1 Điều 165, khoản 1 Điều 166 Bộ luật tố tụng dân sự; Luật phí và lệ phí; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016;

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị G

1. Buộc anh Nguyễn Duy K, chị Nguyễn Thị H2 - sinh năm 1971 (vợ anh K) phải trả cho hộ gia đình gồm bà Nguyễn Thị G, cụ Phạm Thị M, chị Nguyễn Thị H - sinh năm 1979, chị Nguyễn Thị H2, anh Nguyễn Hữu T, anh Nguyễn Hữu G (do bà G là chủ hộ đại diện) giá trị của 660m^2 đất nông nghiệp là 70.000đ/m^2 x 660m^2 = 46.200.000đ (*Bốn mươi sáu triệu hai trăm nghìn đồng chẵn*).

2, Giao cho anh Nguyễn Duy K, chị Nguyễn Thị H2 - sinh năm 1971 (vợ anh K) sử dụng 660m^2 đất (thửa 289/1 tờ bản đồ số 01 bản đồ canh tác xã N năm 1993) hiện nằm trong 5.991m^2 đất tại thửa số 163 tờ bản đồ số 10 bản đồ canh tác năm 2006 xã Nam H; địa chỉ thửa đất tại Bãi Đ, thôn T, xã N, huyện N, tỉnh Hải Dương.

3. Án phí: Anh Nguyễn Duy K phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả bà Bà Nguyễn Thị G 300.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AB/2016/0002094 ngày 08/11/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Nam Sách.

- Về lệ phí xem xét thẩm định, định giá tài sản và trưng cầu giám định: anh Nguyễn Duy K phải chịu 425.000đ lệ phí xem xét thẩm định, định giá tài sản và 5.000.000đ lệ phí trưng cầu giám định chữ ký. Xác nhận bà Nguyễn Thị G đã nộp tạm ứng khoản tiền này, anh Nguyễn Duy K phải có trách nhiệm thanh toán cho bà Nguyễn Thị G số tiền 5.425.000đ.

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 khoản 2 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 qui định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

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

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

Đoàn Thị Thu Thúy