| | |
|---|---|
| **TOÀ ÁN NHÂN DÂN**<br>**HUYỆN NINH GIANG**<br>**TỈNH HẢI DƯƠNG** | **CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |

Bản án số: 03/2023/DS-ST
Ngày: 30/6/2023
*"Về việc 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 NINH GIANG, TỈNH HẢI DƯƠNG**

***Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:***
*Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà*: Ông Bùi Quý Long
*Các Hội thẩm nhân dân*: Ông Phạm Huy Điệu và ông Triệu Ngọc Vạn;
*Thư ký ghi biên bản phiên toà*: Ông Nguyễn Tiến Linh- Thư ký Toà án.
*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Ninh Giang tham gia phiên tòa*: Ông Nguyễn Quang Đại - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 6 năm 2023, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Ninh Giang, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 20/2020/TLST- DS, ngày 18/11/2020 về việc Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 07/2022/QĐXXST- DS, ngày 12/9/2022; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 03/2022/QĐST- DS, ngày 28/9/2022; Quyết định tạm đình chỉ giải quyết vụ án dân sự số 06/2022/QĐST- DS, ngày 28/10/2022; Quyết định tiếp tục giải quyết vụ án dân sự số 03/2023/QĐST- DS ngày 17/4/2023; Thông báo về việc mở lại phiên tòa số 01/2023/TB- TA ngày 28/4/2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 04/2023/QĐST- DS, ngày 26/5/2023; Thông báo về việc thay đổi thời gian mở phiên tòa số 02/2023/TB- TA ngày 14/6/2023; Thông báo về việc thay đổi thời gian mở phiên tòa số 03/2023/TB-TA ngày 22/6/2023 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Phạm Văn B, sinh năm 1950; Địa chỉ: thôn T, xã T, huyện N, tỉnh Hải Dương; Có mặt tại phiên tòa.

- *Bị đơn:* Ông Phạm Văn Nh, sinh năm 1966; Địa chỉ: thôn T, xã T, huyện N, tỉnh Hải Dương; Có mặt tại phiên tòa.

- *Đồng bị đơn:* Ông Ngô Văn M, sinh năm 1964; Địa chỉ: thôn T, xã T, huyện N, tỉnh Hải Dương; Có mặt tại phiên tòa.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Vũ Thị T, sinh năm 1954; Chị Phạm Thị L, sinh năm 1987; Anh Phạm Văn V, sinh năm 1985; Chị Phạm Thị T1, sinh năm 1984; Chị Phạm Thị Th, sinh năm 1982; Chị Phạm Thị Th1,

sinh năm 1980; Đều ở địa chỉ: thôn T, xã T, huyện N, tỉnh Hải Dương; Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Văn B.

Bà Vũ Thị Q, sinh năm 1971; Địa chỉ: Thôn T, xã T, huyện N, tỉnh Hải Dương; Đại diện theo uỷ quyền: Ông Phạm Văn Nh.

- Bà Phạm Thị L1, sinh năm 1968;

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

2. Chị Ngô Thị M1, sinh năm 1989;

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

3. Chị Ngô Thị Ng, sinh năm 1992;

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

Đại diện theo uỷ quyền: Ông Ngô Văn M.

- UBND xã T, huyện N do ông Lê Văn P- Chủ tịch UBND xã T là người đại diện theo pháp luật. Vắng mặt có đơn đề nghị giải quyết, xét xử vắng mặt.

**NỘI DUNG VỤ ÁN**

*Theo đơn khởi kiện, biên bản lấy lời khai, biên bản hoà giải và các tài liệu có trong hồ sơ, nguyên đơn- Ông Phạm Văn B trình bày:*

Do Ông Phạm Văn Nh và Ông Ngô Văn M có nhu cầu nhận chuyển nhượng đất ruộng nông nghiệp chuyển đổi mục đích sử dụng đào ao nuôi trồng thuỷ sản nên có thoả thuận với gia đình ông về việc chuyển nhượng đất nông nghiệp. Giữa ông và ông Phạm Văn Nh, ông Ngô Văn M có thoả thuận miệng về việc chuyển nhượng diện tích 336 m² đất nông nghiệp tại Nam sông Cửu An của hộ gia đình ông (có 07 nhân khẩu gồm Bà Vũ Thị T, Chị Phạm Thị L, Anh Phạm Văn V, chị Phạm Thị T1, Chị Phạm Thị Th, Chị Phạm Thị Th1). Thời điểm chuyển nhượng vào năm 2003, giá chuyển nhượng 1.000.000 đồng. Hai bên thoả thuận ông Nh và ông M sử dụng đến năm 2013 là hết hạn. Đến thời điểm cuối năm 2013 đầu năm 2014 ông có ra đòi lại diện tích ruộng nông nghiệp tại Nam sông Cửu An thì được ông Nh, ông M nói là mua đất nông nghiệp của ông theo giá Nhà nước. Hiện các ông đang quản lý, sử dụng mỗi người ½ diện tích ruộng nông nghiệp của gia đình ông (vị trí đất ruộng nông nghiệp của hộ gia đình ông là bờ ao phân chia diện tích ông Nh, ông M đang quản lý, sử dụng). Diện tích cụ thể mà ông Nh, ông M đang quản lý, sử dụng thì ông không xác định được vì hiện nay ông Nh, ông M đã chuyển đổi mục đích sử dụng đào ao nuôi trồng thuỷ sản. Việc thanh toán số tiền 1.000.000 đồng sau một tháng kể từ khi ông Nh và ông M đến gia đình ông thoả thuận về việc chuyển nhượng. Ông không nhớ ai là người thanh toán cho ông. Theo ông được biết, tại xã QH(nay là T) chỉ 01 lần tiến hành dồn ô, đổi thửa, chỉnh trang đồng ruộng vào năm 2014. Thời gian này, UBND xã QH(nay là T) đưa phiếu tới các hộ gia đình có đất nông nghiệp tại Nam sông Cửu An với nội dung mỗi khẩu bán 18 m² đất ruộng 03 tại Nam sông Cửu An để lấy tiền chỉnh trang đồng ruộng, còn lại 20 m²/01 khẩu trả lại diện tích trong đồng nhưng ông không đồng ý với chủ trương này của UBND xã. Quan điểm của ông đề nghị ông Nh, ông M phải có nghĩa vụ trả lại diện tích đất ruộng 03 cho gia đình ông theo hướng trả lại diện tích ruộng 03

tại Nam sông Cửu An hoặc mua ruộng ở khu vực trong đê trả gia đình ông. Nếu không có ruộng trả lại hộ gia đình ông thì ông Nh, ông M có nghĩa vụ thanh toán trả tiền cho gia đình ông theo giá Nhà nước quy định hoặc giá do hai bên thoả thuận.

*Tại biên bản lấy lời khai, quá trình làm việc tại Toà án bị đơn Ông Phạm Văn Nh trình bày:*

Ông và ông Ngô Văn M có thoả thuận về việc chuyển nhượng 336 m² tại Nam sông Cửu An, thời điểm chuyển nhượng vào năm 2003 (thời hạn đến năm 2013), giá chuyển nhượng 1.000.000 đồng. Đến thời điểm tháng 10 năm 2014 thực hiện chính sách chỉnh trang đồng ruộng của UBND xã QH (nay là T) thì mỗi suất ruộng 03 khi thực hiện đồn ô đổi thửa ngoài đê sông Cửu An sẽ nhận 30m² trong đồng, còn lại 18m² các hộ chuyển nhượng cho hộ nhận chuyển nhượng ở ngoài đê) ông B không nhất trí với phương án trên và đòi lại diện tích đất ruộng 03 đã chuyển nhượng cho ông và ông M. Việc chuyển nhượng giữa các ông và ông Phạm Văn B có được lập thành văn bản có chữ ký của hai bên, tuy nhiên không có chứng thực hay công chứng của cơ quan có thẩm quyền. Ông xác định ông là người lo thủ tục *(thoả thuận và ký kết)* còn ông M là người thanh toán tiền. Số tiền trả cho gia đình ông Ba là do ông M trả. Sau khi thoả thuận chuyển nhượng với gia đình ông Ba và các hộ gia đình khác thì ông và ông M tiến hành đào ao nuôi trồng thuỷ sản hiện nay ruộng của gia đình ông Ba đang do ông và ông M quản lý, sử dụng và không xác định được diện tích cụ thể *(ông và ông M quản lý, sử dụng đất ruộng 03 của hộ gia đình ông Ba là bao nhiêu m²)*. Vì hiện trạng đã chuyển đổi đào ao nuôi trồng thuỷ sản. Ông và ông M thực hiện việc chuyển nhượng, chuyển đổi 3 lô với các hộ gia đình trong thôn T. Khi ông và ông M không làm chung nữa giữa ông và ông M thống nhất phân chia mỗi người sử dụng ½ diện tích đất ruộng 03 đã chuyển đổi, nhượng với các hộ gia đình trong thôn T. Theo đó ông quản lý, sử dụng 1,5 lô  trong theo hướng kéo dài từ trong đê ra bờ sông, ông M quản lý, sử dụng 1,5 lô còn lại theo hướng kéo dài từ trong đê ra bờ sông. Phần diện tích ông và ông M quản lý, sử dụng ông không xác định được diện tích đã chuyển nhượng với gia đình ông B. Ông xác định yêu cầu khởi kiện của Ông Phạm Văn B là không có căn cứ pháp luật.

Tại biên bản lấy lời khai và quá trình làm việc tại Toà án Ông Ngô Văn M trình bày: Ông xác định như ông Phạm Văn Nh trình bày. Ông xác định yêu cầu khởi kiện của ông B là không có căn cứ pháp luật.

Tại bản tự khai người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn P- Chủ tịch UBND xã T là người đại diện theo pháp luật của UBND xã T trình bày nội dung như với Biên bản xác minh tại UBND xã T với nội dung như sau: Năm 1993, thực hiện theo Nghị quyết 03-NQ/TƯ ngày 28/4/1992 của tỉnh ủy Hải Dương và Nghị định 64- CP ngày 27/9/1993 về việc ban hành quy định giao đất nông nghiệp cho hộ gia đình và cá nhân sử dụng ổn định lâu dài vào mục đích sản xuất nông nghiệp. Hộ gia đình ông Phạm Văn B có 07 nhân khẩu được chia ruộng theo Nghị quyết 03. Khoảng năm 2005- 2006 thực hiện chính sách dồn

điền đổi thửa, ông Phạm Văn Nh và ông Ngô Văn M; Đều ở địa chỉ: thôn T, xã T, huyện N, tỉnh Hải Dương cùng đến các hộ gia đình có ruộng 03 trong thôn T, xã T, huyện N, tỉnh Hải Dương với mục đích thỏa thuận chuyển đổi đất ruộng 03. Đổi theo hình thức 02 ruộng ngoài đê Nam sông Cửu An lấy 01 ruộng trong đồng. Nếu không nhất trí đổi ruộng thì các bên thỏa thuận chuyển nhượng đất ruộng Nam sông Cửu An. Giữa ông Nh, ông M và hộ gia đình ông Phạm Văn B có thỏa thuận chuyển nhượng 336 m² tại Nam sông Cửu An, giá chuyển nhượng do hai bên thỏa thuận, giữa bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng không lập văn bản chuyển nhượng đất ruộng 03 tại Nam sông Cửu An mà chỉ giao dịch bằng miệng. Sau khi chuyển đổi, chuyển nhượng đất ruộng 03 tại khu vực Nam sông Cửu An với các hộ gia đình ở thôn T, xã T, huyện N, tỉnh Hải Dương. Ông Nh và ông M chuyển đổi mục đích sử dụng đất sang trồng cây, nuôi cá chung. Tổng diện tích đã chuyển đổi, chuyển nhượng với các hộ gia đình trong thôn T là 27.158,4 m² ông Nh và ông M tự phân chia. Hiện nay, diện tích đất ruộng 03 của hộ gia đình ông Phạm Văn B đang được hộ gia đình ông Ngô Văn M và Phạm Văn Nh quản lý, sử dụng và đã chuyển đổi mục đích sử dụng đào ao nuôi trồng thủy sản. Do hộ gia đình ông M, ông Nh đã chuyển đổi mục đích sử dụng đào ao nuôi trồng thuỷ sản nên không xác định được diện tích đất ruộng 03 của hộ gia đình ông B nằm trong phần diện tích chuyển đổi của ông Nh, ông M. Năm 2014 thực hiện phương án dồn điền đổi thửa gắn với chỉnh trang đồng ruộng thì diện tích 336 m² đất ruộng ngoài đê của hộ gia đình ông B theo phương án dồn điền đổi thửa của UBND xã QH (nay là T) và Kết luận 46/KL- UBND ngày 11/01/2016 của UBND tỉnh Hải Dương đã được chia vào trong đồng theo tỉ lệ 20 m² trong đồng tương ứng với 30 m² ngoài đê. Vận động các hộ chuyển nhượng 18m²/khẩu còn lại cho các hộ ngoài đê để nuôi trồng thủy sản, các hộ nhận chuyển nhượng nộp tiền về thôn thay cho các hộ chuyển nhượng để đóng góp phục vụ chỉnh trang đồng ruộng theo nội dung đề án của xã đã được UBND huyện phê duyệt, hiện tại hộ gia đình ông B và một số hộ gia đình khác trong thôn T không đồng ý với phương án dồn điền, đổi thửa của UBND xã QH (nay là T) nên chưa nhận diện tích ruộng được chia vào trong đồng. Việc xác lập, làm thủ tục giao dịch chuyển đổi đất nông nghiệp với diện tích 336 m² (ngoài đê Nam sông Cửu An thuộc xã T, huyện Ninh Giang, tỉnh Hải Dương) giữa hộ gia đình Ông Phạm Văn B và hộ gia đình Ông Phạm Văn Nh, hộ gia đình ông Phạm Văn M chỉ là giao dịch bằng miệng không được lập thành văn bản có xác nhận của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Do vậy chưa đảm bảo đúng quy định của pháp luật đất đai về giao dịch chuyển nhượng QSDĐ.

Cũng theo yêu cầu của Ông Phạm Văn B, Hội đồng định giá đã tiến hành định giá tài sản tranh chấp là diện tích ruộng mà hộ gia đình ông Phạm Văn Nh và hộ gia đình ông Ngô Văn M đang quản lý, sử dụng. Tại biên bản định giá 21/12/2021, Hội đồng định giá kết luận: Đơn giá 1 m² đất có nguồn gốc giao 03 (ngoài đê) khi Nhà nước bồi thường, hỗ trợ thu hồi đất: 70.000 đồng/ m² x 4= 280.000 đồng; giá trị đào đắp Ao 1 là 189.630.000 đông; Ao 2 là 832.965.000 đồng; Ao 3 là 1.473.637.500 đồng; Ao 4 là 1.975.350.000 đồng; Ao 5 là 615.990.000 đồng; Ao 6 là 409.350.000 đồng. Tổng là 5.496.992.500 đồng. Đối với 02 ngôi nhà cấp 4 và cây cối trên đất của ông Phạm Văn Nh và ông Ngô Văn M các bên đương sự không đề nghị định giá.

Tại phiên toà, các bên đương sự vẫn giữ nguyên quan điểm như đã trình bày ở trên.

Đại diện VKSND huyện Ninh Giang phát biểu ý kiến, xác định Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã tuân theo đúng pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án; các đương sự đã chấp hành tốt các quy định của pháp luật.

Về đường lối giải quyết vụ án, đề nghị HĐXX: Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 39, Điều 147, 157, 165, 227, 228, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự. Căn cứ khoản 2 Điều 3, Điều 20, Điều 30 Luật đất đai năm 1993, 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 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, lệ phí Tòa án

Xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn B về việc yêu cầu ông Phạm Văn Nh, ông Ngô Văn M trả lại gia đình ông diện tích 336 m² đất nông nghiệp tại Nam sông Cửu An, thôn T, xã T, huyện N, tỉnh Hải Dương.

Về chi phí tố tụng: Ông Phạm Văn B phải chịu 3.800.000 đồng tiền chi phí xem xét, thẩm định và định giá tài sản. Ông B đã nộp đủ.

Về án phí: Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho Ông Phạm Văn B.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra công khai tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ, ý kiến của Kiểm sát viên, của đương sự, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

1.1. Quá trình giải quyết vụ án ông B cho rằng ông chuyển nhượng đất nông nghiệp cho ông Nh, ông M thời hạn chuyển nhượng đất nông nghiệp theo quy định của Luật đất đai năm 1993 là đến năm 2013, quá trình sử dụng ông Nh, ông M đã chuyển đổi mục đích sử dụng đào ao nuôi trồng thủy sản. Nay ông B cho rằng hết thời hạn chuyển nhượng nên ông B yêu cầu người nhận chuyển nhượng trả lại diện tích đất nông nghiệp, ông Nh, ông M xác định ông B đã chuyển nhượng vĩnh viễn nên quan hệ tranh chấp trong vụ án này là "Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng đất" và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án

nhân dân huyện Ninh Giang theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự (BLTTDS).

1.2. Tại phiên tòa vắng mặt Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Bà Vũ Thị T, Chị Phạm Thị L, Anh Phạm Văn V, chị Phạm Thị T1, Chị Phạm Thị Th, Chị Phạm Thị Th1 nhưng đã uỷ quyền cho Ông Phạm Văn B có mặt tại phiên tòa. Bà Vũ Thị Q vắng mặt tại phiên tòa đã ủy quyền cho Ông Phạm Văn Nh có mặt tại phiên tòa. Bà Phạm Thị L1, Chị Ngô Thị M1, Chị Ngô Thị Ng vắng mặt tại phiên tòa đã ủy quyền cho Ông Ngô Văn M có mặt tại phiên tòa. UBND xã T, huyện N, tỉnh Hải Dương- Người đại diện theo pháp luật: ông Lê Văn P- Chủ tịch UBND xã có đơn đề nghị giải quyết, xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 227; Điều 228 BLTTDS, HĐXX xét xử vắng mặt những người nói trên. Về tư cách tham gia tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án Ông Ngô Văn M tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Tại phiên toà HĐXX xác định tư cách tố tụng của ông M là đồng bị đơn.

[2] Về việc áp dụng pháp luật: Giao dịch dân sự về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên đương sự được ký kết vào năm 2003, thời điểm này Bộ luật dân sự năm 1995 và Luật đất đai năm 1993 đang có hiệu lực pháp luật; đến năm 2014 các bên mới xảy ra tranh chấp, được Toà án thụ lý, thời điểm này Bộ luật dân sự năm 2015 và Luật đất đai năm 2013 đang có hiệu lực pháp luật. Vì vậy, HĐXX áp dụng quy định của Bộ luật dân sự năm 1995 và Luật đất đai năm 1993 đồng thời có xem xét các quy định của Bộ luật dân sự năm 2015, Luật đất đai năm 2013 không trái và khác các quy định Bộ luật dân sự 1995 và Luật đất đai năm 1993 và các văn bản hướng dẫn thi hành để xem xét, giải quyết.

[3]. Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (QSDĐ) giữa ông B và ông Nh, ông M thì thấy:

[3.1]. Đối với yêu cầu đòi lại đất nông nghiệp của Ông Phạm Văn B, HĐXX xét thấy: Về nguồn gốc đất nông nghiệp đang có tranh chấp, căn cứ vào lời khai của nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, biên bản xác minh tại UBND xã T và các tài liệu khác có trong hồ sơ, có đủ cơ sở kết luận: Vào năm 1993 hộ gia đình Ông Phạm Văn B gồm 07 nhân khẩu gồm ông Ba, Bà Vũ Thị T, Chị Phạm Thị L, Anh Phạm Văn V, chị Phạm Thị T1, Chị Phạm Thị Th, Chị Phạm Thị Th1 được Nhà nước cấp giao 4884m² đất nông nghiệp, thời hạn sử dụng đến năm 2013. Đến ngày 09/01/1996 được UBND huyện Ninh Giang cấp giấy chứng nhận QSDĐ số 261/QSDĐ. Sau khi được cấp đất hộ gia đình ông B sử dụng đất đúng mục đích, liên tục. Do đó nguồn gốc diện tích đất đang tranh chấp là của hộ gia đình Ông Phạm Văn B. Từ năm 2003 ông B thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Nh và ông M diện tích 336 m² đất nông nghiệp tại Nam sông Cửu An nên đến nay diện tích đất trên có sự thay đổi người trực tiếp sử dụng là ông Phạm Văn Nh và ông Ngô Văn M (ông Nh, ông M nhận chuyển nhượng với nhiều hộ gia đình khác chuyển mục đích sử dụng đào ao, nuôi trồng thuỷ sản (không còn là ruộng cấy).

[4]. Ông Phạm Văn B cho rằng ông đã chuyển nhượng cho ông Phạm Văn Nh và ông Ngô Văn M diện tích 336m² đất nông nghiệp tại Nam sông Cửu An

từ năm 2003 đến năm 2013 (khi hết thời hạn Nhà nước giao ruộng) với giá 1.000.000 đồng, việc chuyển nhượng chỉ thoả thuận miệng. Ông Nh, ông M công nhận thời gian chuyển nhượng, diện tích đất nông nghiệp tại Nam sông Cửu An và giá tiền chuyển nhượng như ông B trình bày nhưng xác định việc chuyển nhượng đất nông nghiệp tại Nam sông Cửu An được lập thành văn bản có chữ ký của bên chuyển nhượng (ông B) và bên nhận chuyển nhượng là ông Nh, ông M (ông Nh, ông M không cung cấp được văn bản chuyển nhượng này). Mặc dù hai bên không thống nhất được loại giao dịch nhưng cả hai bên đều khẳng định ông B đã nhận tiền của ông Nh, ông M và ông Nh, ông M đã nhận diện tích đất nông nghiệp chuyển đổi mục đích sử dụng đào ao nuôi trồng thuỷ sản và sử dụng ổn định từ đó đến nay. Vợ ông B là Bà Vũ Thị T và các con không có ý kiến gì với ông Phạm Văn Nh và ông Ngô Văn M cũng như có ý kiến với chính quyền địa phương về việc ông Phạm Văn B chuyển nhượng QSDĐ cho ông Phạm Văn Nh và ông Ngô Văn M. Như vậy, có cơ sở xác định việc ông Phạm Văn B là chủ hộ đại diện cho các thành viên trong gia đình thoả thuận chuyển nhượng diện tích 336 m² đất ruộng nông nghiệp cho ông Nh, ông M, vợ ông B là bà T và các con đều biết nhưng không có ý kiến gì phù hợp với lời khai của ông B xác định "ông Nh, ông M cùng đến gia đình ông thoả thuận với gia đình ông còn tiền thì một tháng sau mới thanh toán". Tình hình thực tế tại địa phương, khoảng năm 1996, một số hộ đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ nông nghiệp nhưng vì thực hiện chính sách dồn điền, đổi thửa nên đã thu lại giấy chứng nhận QSDĐ đã cấp để thực hiện việc dồn điền, đổi thửa năm 2003, kể từ đó đến nay chưa hộ nào được cấp giấy chứng nhận QSDĐ nông nghiệp. Khi giao dịch các bên đủ năng lực hành vi, ý chí tự nguyện, mục đích không trái pháp luật, các bên có đủ điều kiện chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng; các bên đã thực hiện xong nghĩa vụ, bên bán đã nhận đủ tiền, bên mua đã nhận đất nông nghiệp và chuyển đổi mục đích sử dụng đào ao nuôi trồng thủy sản, thời gian chuyển nhượng hơn 10 năm không có tranh chấp. Mặt khác, vào năm 2014 tại xã QH (nay xã T) khi thực hiện dồn điền đổi thửa, chỉnh trang đồng ruộng theo Kế hoạch mỗi suất 03 ngoài đê Nam sông Cửu An (48m²) sẽ nhận 30 m² trong đồng, còn lại 18m² các hộ chuyển nhượng lại cho 19 hộ nuôi trồng thủy sản lấy kinh phí thực hiện dồn điền đổi thửa là phù hợp với Kết luận 46/KL- UBND, ngày 11/01/2016 của UBND tỉnh Hải Dương. Thực tế, hộ gia đình ông B có diện tích đất nông nghiệp tại Nam sông Cửu An đã được UBND xã T chuyển diện tích ruộng cấy vào trong đồng theo Kế hoạch trên nhưng gia đình ông Phạm Văn B và một số hộ gia đình khác ở thôn T không đồng ý nên chưa nhận diện tích ruộng được chia vào trong đồng. Như vậy, căn cứ tinh thần án lệ số 15/2017 được công bố theo Quyết định số 299/QĐ- CA, ngày 28 tháng 12 năm 2017 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao (TANDTC); Án lệ số 55/2022/AL được công bố theo Quyết định số 323/QĐ- CA ngày 14 tháng 10 năm 2022 của Chánh án TANDTC và tiểu mục 2.3, phần II của Nghị quyết 02/2014 của Hội đồng thẩm phán TANDTC cần công nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông B và ông Nh, ông M là thực tế và có hiệu lực.

[5]. Mặt khác,

[5.1]. Theo Điều 20 Luật đất đai 1993 thì thời hạn giao đất sử dụng để trồng cây hàng năm là 20 năm, đến ngày 15/10/2013. Nghị quyết 49/2013/QH13 ngày 21 tháng 6 năm 2013 của Quốc hội về kéo dài thời hạn sử dụng đất trồng cây hàng năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối của hộ gia đình, cá nhân thì hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất 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 được giao đất, công nhận quyền sử dụng đất, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp trước ngày luật này 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 này; Thời hạn sử dụng đất được tính từ ngày 15 tháng 10 năm 2013 đối với trường hợp hết hạn vào ngày 15 tháng 10 năm 2013 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 tháng 10 năm 2023".*

[5.2]. Theo quy định tại khoản 2 Điều 74 Nghị định số 43 của Chính phủ quy định: Hộ gia đình cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp đang sử dụng đất nông nghiệp được Nhà nước giao, công nhận, nhận chuyển QSDĐ, khi hết thời hạn giao đất thì được tiếp tục sử dụng đất theo thời hạn quy định tại khoản 1 Điều 26 và khoản 3 Điều 210 Luật đất đai mà không phải làm thủ tục điều chỉnh thời hạn sử dụng đất.

[5.3]. Tại điểm a khoản 2 và điểm a khoản 3 Điều 3 Thông tư 33/2017/TT- BTNMT ngày 29/9/2017 quy định: Các căn cứ để xác định cá nhân/ hộ gia đình trực tiếp sản xuất đất nông nghiệp: *" Đang sử dụng đất nông nghiệp do Nhà nước giao, cho thuê, công nhận QSDĐ; do nhận chuyển đổi, chuyển nhượng; thừa kế, tặng cho, nhận góp vốn bằng QSDĐ, đang sử dụng đất nông nghiệp mà chưa được Nhà nước công nhận".*

[5.4]. Nhà nước giao thời hạn sử dụng đất trồng cây hàng năm là 20 năm, hộ/người được giao đất được bán thời hạn sử dụng còn lại là đúng. Sau khi Luật đất đai 2013 có hiệu lực đến nay Nhà nước chưa thu hồi đất nông nghiệp để chia lại. Người đang trực tiếp sử dụng vẫn có nhu cầu tiếp tục sử dụng đất. Như vậy, căn cứ khoản 3 Điều 210 Luật đất đai năm 2013 và các căn cứ nêu trên thì người đang trực tiếp có nhu cầu nên được tiếp tục sử dụng đất theo thời hạn quy định tại Điều 126 Luật này.

[6]. Do đó, yêu cầu của ông B buộc ông Nh, ông M trả lại quyền sử dụng 336 m² đất nông nghiệp đã chuyển nhượng là không có căn cứ nên HĐXX không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông B.

[7]. Đại diện VKSND huyện Ninh Giang đề nghị HĐXX không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp với nhận định của HĐXX nên cần chấp nhận.

[8]. Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận nên Ông Phạm Văn B phải chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ

và định giá tài sản. Ông B là người già có đơn đề nghị miễn án phí nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Điều 147, 157, 165 BLTTDS, Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Vì các lẽ trên**:**

## QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 39, Điều 147, 157, 165, 227, 228, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ khoản 2 Điều 3, Điều 20, Điều 30 Luật đất đai năm 1993, 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 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, lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ông Phạm Văn B về việc yêu cầu ông Phạm Văn Nh, ông Ngô Văn M trả lại gia đình ông diện tích 336 m² đất nông nghiệp tại Nam sông Cửu An, thôn T, xã T, huyện N, tỉnh Hải Dương.

2. Về chi phí tố tụng: Ông Phạm Văn B phải chịu 3.800.000 đồng tiền chi phí xem xét, thẩm định và định giá tài sản. Ông B đã nộp đủ.

3. Về án phí: Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho Ông Phạm Văn B.

4. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (26/5/2023). Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo phần liên quan đến mình trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

***Nơi nhận:***
- VKSND huyện Ninh Giang;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ninh Giang;
- Đương sự;
- Hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**
**THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**
*(Đã ký)*

**Bùi Quý Long**