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: 13/2018/DS-ST
Ngày: 30/10/2018
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: Ông Nguyễn Đắc Quýnh; Bà Trần Thị Liên.

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

- ***Thư ký ghi biên bản phiên toà***: Bà Phạm Thị Mai Hoa - Thư ký Tòa án.

Ngày 30 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 14/2018/TLST-DS ngày 21 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 13/2018/QĐXXST-DS ngày 10 tháng 10 năm 2018 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Đặng Thị V - sinh năm 1956;

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

- *Bị đơn:* Anh Nguyễn Duy Kh - sinh năm 1970; Có mặt.

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

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

+ Chị Nguyễn Thị H1 – sinh năm 1975; Địa chỉ: Thôn T, xã A, thành phố H, tỉnh Hải Dương;Vắng mặt.

+ Chị Nguyễn Thị H2 – sinh năm 1979; Địa chỉ: Thôn C, xã T, huyện T, tỉnh Hải Dương; Vắng mặt.

+ Anh Nguyễn Duy K – sinh năm 1981; Vắng mặt.

+ Anh Nguyễn Duy N – sinh năm 1989; Vắng mặt.

Đều có địa chỉ: Thôn T, xã H, huyện N, tỉnh Hải Dương *(Chị H1, chị H2, anh K, anh N ủy quyền cho bà V, bà V có mặt*)

+ Chị Nguyễn Thị H3 – sinh năm 1971 (vợ anh Kh); Địa chỉ: Thôn T, xã H, huyện N, tỉnh Hải Dương; Có mặt.

- *Người làm chứng:* Ông Đỗ Huy S - sinh năm 1956; Ông Nguyễn Xuân L - sinh năm 1958; Ông Đỗ Chính Y - sinh năm 1956; Bà Nguyễn Thị L - sinh năm 1959; Bà Nguyễn Thị N - sinh năm 1965; Ông Nguyễn Duy S - sinh năm 1966; Đều trú tại: Thôn T, xã H, huyện N, tỉnh Hải Dương; Ông Bùi Văn T - sinh năm 1966, trú tại: Thôn Đ, xã H, huyện N, tỉnh Hải Dương. (Có mặt bà N, vắng mặt ông Đỗ Huy S, ông L, ông Y, bà L, ông Nguyễn Duy S, ông T).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nguyên đơn bà Đặng Thị V trình bày:

Năm 1993, hộ gia đình bà gồm 5 người là bà và 4 người con Nguyễn Thị H1, Nguyễn Thị H2, Nguyễn Duy N, Nguyễn Duy K được nhà nước cấp đất nông nghiệp tại xã H, huyện N, tỉnh Hải Dương, tổng diện tích hộ gia đình được cấp là 2.623m^2 , trong đó có thửa 289/8 diện tích 504m^2 tại xứ đồng B, đến năm 1999 được cấp GCNQSDĐ. Tháng 6/2006, ông Đỗ Huy S, ông Nguyễn Xuân L là đại biểu Hội đồng nhân dân xã H vận động các hộ dân bán đất nông nghiệp ở khu B để chuyển đổi cơ cấu cây trồng. Thay mặt hộ gia đình bà đã bán thửa 289/8 diện tích 504m^2 tại B cho ông S, khi giao dịch mua bán hai bên thỏa thuận: bán từ tháng 6/2006 đến hết ngày 15/10/2013, hết thời hạn người mua phải trả ruộng cho gia đình bà, giá bán 200.000đ/1 sào/1 năm x 7 năm = 1.960.000đ. Việc mua bán chỉ lập giấy mua bán viết tay, không làm thủ tục chuyển nhượng sang tên, không công chứng, chứng thực hợp đồng, giấy mua bán do S giữ. Tại thời điểm bán đất bà chỉ giao dịch với ông S, còn ông Nguyễn Xuân L là người cung cấp số liệu về thửa đất, nhưng sau đó anh Nguyễn Duy Kh là người trực tiếp sử dụng đất, giữa anh Kh, ông S 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 Kh 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. Khi hết thời hạn bán đất anh Kh không trả lại đất nên bà và các hộ dân khác đã đến gặp ông S, ông L để đòi lại ruộng nhưng ông S, ông L bảo anh Kh 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 Kh phải trả lại cho gia đình bà 504m^2 nông

nghiệp tại B, thôn T, xã H, huyện N, tỉnh Hải Dương. Nếu anh Kh không thể trả lại đất thì phải trả bằng tiền theo giá trị đất hiện nay. Anh Kh 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 vì tại trang 1, trang 2 của hợp đồng đó không có chữ ký của bà và không đóng dấu giáp lại nên không có giá trị pháp lý. Các con của bà là H1, H2, K, N đều có văn bản ủy quyền cho bà và nhất trí mọi quan điểm trình bày của bà tại Tòa án.

Bị đơn anh Nguyễn Duy Kh trình bày:

Anh không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà V vì xác định vợ chồng anh đã mua 504m^2 đất nông nghiệp tại B của gia đình bà V từ năm 2006, việc mua bán có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, có xác nhận của UBND xã H, mua bán vĩnh viễn chứ không phải mua bán có thời hạn 7 năm như bà V 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 V khởi kiện đòi anh phải trả lại đất anh không đồng ý. Năm 2006 do có nhu cầu làm trang trại, biết được chủ trương của về việc chuyển đổi cơ cấu cây trồng tại khu B nên anh và một số người khác trong thôn đã đến nhờ ông Đỗ Huy S - là Bí thư Chi bộ xóm 4, thôn T, xã H, huyện N, tỉnh Hải Dương vận động các hộ dân có ruộng tại B bán ruộng và nhờ ông Nguyễn Xuân L - là thư ký Đội sản xuất cung cấp số liệu về các thửa đất tại B. Khi các hộ dân xóm 3, thôn T đồng ý bán ruộng, anh đến từng nhà để giao dịch có ông S đi cùng chứng kiến. Đối với gia đình nhà bà V anh thỏa thuận mua 504m^2 đất ruộng tại B, 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 bà V, đưa cho bà V ký rồi đem đến UBND xã H 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 H. Đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị H1, chị H2, anh K, anh N ủy quyền cho bà V nhất trí quan điểm của bà V.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị H3 (vợ anh Kh) nhất trí quan điểm của anh Kh.

Ông Đỗ Huy S trình bày: Ông là Bí thư Chi bộ Xóm 4, thôn T và là đại biểu HĐND xã H. Thời điểm năm 2004, Đảng ủy - UBND xã H có phổ biến chủ trương về việc chuyển đổi cơ cấu cây trồng đối với đất nông nghiệp là đất bãi canh tác (đất cấy lúa bấp bênh). Năm 2006, một số người dân trong thôn có nhu cầu làm trang trại như ông Nguyễn Duy Kh, Nguyễn Duy T, Nguyễn Duy H, Nguyễn Duy L… nên đã nhờ ông và ông Nguyễn Xuân L đứng ra vận động các hộ dân Xóm 3 có đất nông nghiệp ở Bãi Đống Mắm thuộc thôn Thượng Đáp, Nam Hồng, Nam Sách, Hải Dương, trong đó có gia đình bà V 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 đều đồng ý bán ruộng như vậy. Việc mua bán có lập giấy viết tay, không chứng thực tại UBND xã hay công chứng, giấy mua bán sau đó ông trả lại hết cho người mua ông không giữ hay ký vào phần người mua. Anh Kh trình bày anh trực tiếp đến giao dịch với bà V và những người bán đất là không đúng. Ông xác định ông chỉ là người đứng ra vận động mua đất giúp anh Kh 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 H. 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 Kh nhờ ông S đứng ra mua hộ ruộng và ông S đã đến gặp ông để hỏi về diện tích của các hộ dân ở B, trong đó đất của gia đình bà V, nên ông đã cung cấp số liệu diện tích cho ông S chứ không tham gia bất kỳ giao dịch mua bán nào.

Theo biên bản xác minh tại UBND xã H: Năm 1993, hộ gia đình bà V gồm 5 nhân khẩu được cấp 2.623m^2 đất nông nghiệp, trong đó có 504m^2 thuộc xứ đồng B (thửa số thửa 289/8 tờ bản đố số 01 bản đồ canh tác xã H năm 1993). Năm 1999 được cấp GCNQSDĐ, đứng tên chủ hộ bà V. Năm 2005, UBND huyện N có Quyết định số 3498/QĐ-UBND ngày 29/12/2005, theo đó xã H 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 Kh ông S, ông L bà V và các hộ dân khác mua bán đất nông nghiệp tại B không thông qua chính quyền địa phương. Năm 2006 anh

Nguyễn Duy Kh làm thủ tục xin chuyển đổi cơ cấy cây trồng, theo đó diện tích anh Kh đang sử dụng tại B là 5.991m^2 thuộc thửa 163 tờ bản đồ số 10 (bản đồ canh tác năm 2006), diện tích bà V hiện đang kiện đòi anh Kh nằm tại thửa 163, còn cụ thể tại vị trí nào, kích thước thì UBND xã không nắm được. Hộ ông Kh 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: HĐĐG tài sản tiến hành định giá toàn bộ giá trị đất thuộc thửa số 163, tờ bản đồ số 10 bản đồ địa chính xã H về đất: trị giá 70.000đ/m^2, đối với các tài sản trên đất các đương sự không yêu cầu định giá.

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn bà V giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và các quan điểm đã trình bày: Yêu cầu anh Kh phải trả lại cho gia đình bà 504m^2 đất nông nghiệp tại B, nếu không trả lại được bằng hiện vật thì phải trả bà bằng tiền theo giá Hội đồng định giá xác định là 70.000đ/1m^2. Không thừa nhận bản Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do anh Kh cung cấp.

Bị đơn anh Kh xác định anh trực tiếp giao dịch mua đất ruộng với bà V, ông S 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, bà V là người ký hợp đồng và UBND xã H đã chứng thực. Đến nay việc mua bán 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 H. Bà V không có chứng cứ nào chứng minh việc mua bán đất ruộng tại B có thời hạn đến năm 2013 nên anh không chấp yêu cầu khởi kiện của bà V, không trả đất, không trả tiền.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị H3 (vợ anh Kh): Nhất trí quan điểm của anh Kh, xác định mua bán đất vĩnh viễn chứ không phải mua trong thời hạn 7 năm nên không chấp nhận trả đất.

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 V. Buộc anh Kh, chị H3 phải trả lại cho hộ gia đình bà V 504m^2 đất nông nghiệp tại B, thôn T, xã H, huyện N, Hải Dương tại thửa số 163 tờ bản đồ số 10. Do không trả được bằng hiện vật nên buộc anh Kh, chị H3 phải trả bằng tiền 70.000đ/m^2 x 504m^2 = 35.280.000đ. Về án phí: Anh Kh phải chịu án phí theo quy định, hoàn trả bà V tiền tạm ứng án phí đã nộp. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí định giá tài sản anh Kh phải chịu, bà V đã nộp tạm ứng số tiền đó nên anh Kh phải hoàn trả cho bà V. Về chi phí giám định chứ ký, bà V phải chịu lệ phí giám định.

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 chị Nguyễn Thị H1, chị Nguyễn Thị H2, anh Nguyễn Duy K, anh Nguyễn Duy N vắng mặt nhưng người đại diện theo ủy quyền là bà V có mặt, căn cứ khoản 2 Điều 228 BLTTDS, xét xử vắng người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

Về xác định tư cách tham gia tố tụng: Căn cứ lời khai của nguyên đơn, bị đơn, lời khai của ông S, ông 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 S; ông Đỗ Huy S là người được anh Kh nhờ đứng ra giao dịch mua đất, sau đó ông S đã giao toàn bộ diện tích đã mua hộ cho anh Kh. Nay các đương sự không tranh chấp đối với giao dịch mua bán, bà V khởi kiện đòi anh Kh phải trả lại đất vì hết thời hạn mua bán, anh Kh cũng không yêu cầu xem xét đối với việc chuyển nhượng quyền sử đụng đất. Vì vậy, HĐXX xác định ông Nguyễn Xuân L, ông Đỗ Huy S không phải là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án này. Phù hợp với quy định tại khoản 4 Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đặng Thị V: Về nguồn gốc 504 m^2 đất nông nghiệp thuộc thửa số 289/8 tờ bản đố số 01 bản đồ canh tác xã H năm 1993 nay thuộc thửa 163 tờ bản đồ số 10 năm 2006 tại B, thôn T, xã H, 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 Đặng Thị V được Nhà nước giao theo Nghị quyết 03 từ năm 1993. Đến năm 2006 có sự thay đổi người trực tiếp canh tác trên

đất là vợ chồng anh Nguyễn Duy Kh, chị Nguyễn Thị H3, lý do hộ gia đình bà V đã chuyển nhượng cho anh Nguyễn Duy Kh. Theo bà V trình bày bà bán đất cho anh Kh thông qua ông S, bán đất theo thời hạn từ tháng 6/2006 đến ngày 15/10/2013. Anh Kh xác định có nhờ ông S vận động bà V bán đất còn anh là người trực tiếp giao dịch, ông S chỉ chứng kiến, mua bán không có thời hạn. Căn cứ và lời khai của các đương sự, người làm chứng, tài liệu xác minh tại UBND xã H có đủ cơ sở xác định thửa số 289/8 tờ bản đố số 01 bản đồ canh tác xã H năm 1993 tại B, thôn T, xã H, huyện N, Hải Dương đã được Nhà nước giao quyền sử dụng đất cho hộ gia đình bà V, mặc dù hiện nay vợ chồng anh Kh 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 H ghi chủ sử dụng thửa 163 tờ bản đồ số 10 là anh Nguyễn Duy Kh. 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 504m^2 đất tại B, thỏa thuận bán đất có thời hạn (từ tháng 6/2006 đến ngày 15/10/2013) với giá 200.000đ/1sào/1năm. Về chủ thể trực tiếp thực hiện giao dịch là ông Đỗ Huy S và bà V, nhưng việc ông S thực hiện giao dịch là do được ủy quyền của anh Kh, phù hợp với ý trí của anh Kh, sau đó anh Kh là người nhận và sử dụng đất. Các thành viên khác trong hộ gia đình là chị H1, chị H2, anh K, anh N không tham gia giao dịch nhưng sau này đã biết và không có ý kiến gì về giao dịch đó. Anh Nguyễn Duy Kh, chị Nguyễn Thị H3 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 của bà V tại trang 3 và được chứng thực tại UBND xã H. Kết luận giám định số 180/C54-P5 của Viện khoa học hình sự đã kết luận chữ ký, chữ viết "V, Đặng Thị V" tại trang 3 của hợp đồng và chữ ký mẫu là của một người, bà V không thừa nhận bản hợp đồng đó. HĐXX xét thấy mặc dù cơ quan giám định kết luận đó là chứ ký của bà V, tuy nhiên chỉ nằm ở trang 3 của văn bản, còn tại trang 1, 2 thể hiện các nội dung về: *chủ thể tham gia giao dịch; quyền sử dụng đất chuyển nhượng, giá chuyển nhượng; Giao và đăng ký quyền sử dụng đất ....* lại không có chữ ký của bà V 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" là không đảm bảo tính thống nhất, liên tục của văn bản, không có căn cứ xác định trang 1,2,3 là một văn bản. Tòa án tiến hành xác minh UBND xã H 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. Lời khai của ông Đỗ Chính Y - nguyên chủ tịch UBND xã H, ông Bùi Văn T nguyên cán bộ địa chính xã H đều xác định không chứng kiến các bên thỏa thuận, giao dịch và ký văn bản đó. Do đó, không đủ căn cứ để xác định bản hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do anh Kh cung cấp là văn bản hợp pháp. 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 Kh 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 lời trình bày của anh Kh, chị H3 về việc mua bán đất không có thời hạn. Ngoài ra, anh Kh 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 Kh 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 H 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 504m^2 nông nghiệp tại B của bà V là có căn cứ nên được chấp nhận.

Theo biên bản xác minh tại UBND xã H và biên bản xem xét thẩm định tại chỗ thì diện tích 504m^2 đất nông nghiệp (thửa số 289/8 tờ bản đồ số 01 bản đồ canh tác xã Nam Hồng năm 1993) của hộ gia đình bà Đặng Thị V hiện nằm trong diện tích 5.991m^2 thuộc thửa 163 tờ bản đồ số 10 bản đồ canh tác năm 2006 xã H, trên đất anh Kh đã đào ao, làm trang trại, 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 Kh 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 B phù hợp quy hoạch của UBND xã H, UBND huyện N, phù hợp với chủ trương chung của Nhà nước. Hiện nay 504m^2 đất của hộ gia đình bà V 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 Kh, bà V không xác định được 504m^2 nằm ở vị trí nào. Do đó, nếu buộc anh Kh phải trả lại 504m^2 đất cho hộ gia đình bà V bằng hiện vật sẽ khó thực hiện và không thuận lợi cho việc khai thác, sử dụng đất. Xét đề nghị của bà V nếu anh Kh không thể trả lại cho gia đình bà 504m^2 đất bằng hiện vật thì anh Kh 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 V buộc anh Nguyễn Duy Kh, chị Nguyễn Thị H3 phải trả cho hộ gia đình bà V giá trị 504m^2 đất bằng 35.280.000đ và giao cho anh Nguyễn Duy Kh, chị Nguyễn Thị H3 được sử dụng 504m^2 đất của hộ gia đình bà V nằm trong thửa 163 tờ bản đồ số 10 năm 2006, thôn T, xã H, huyện N, tỉnh Hải Dương; anh Kh, chị H tiếp tục sở hữu các tài sản trên đất.

3. 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 V được chấp nhận nên anh Kh 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 V được chấp nhận nên anh Kh phải chịu toàn bộ lệ phí xem xét thẩm định tại chỗ và lệ phí định giá tài sản là 425.000đ theo quy định tại khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158, khoản 1 Điều 165, khoản 1 Điều 166 Bộ luật tố tụng dân sự. Đối với lệ phí trưng cầu giám định chữ ký là 5.000.000đ, do kết luận giám định xác định là chữ ký bà V nên bà V phải chịu toàn bộ lệ phí. Bà V đã nộp toàn bộ tiền tạm ứng định số tiền trên nên đã thực hiện xong nghĩa vụ này.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng: Điều 166, 179, khoản 3 Điều 210, khoản 1 Điều 126 Luật đất đai; Điều 164, 166, khoản 1 Điều 275, Điều 356, 357, 468, 580, điểm c khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự; Khoản 2 Điều 228, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158, khoản 1 Điều 161, khoản 2 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 Đặng Thị V.

1. Buộc anh Nguyễn Duy Kh, chị Nguyễn Thị H3 – sinh năm 1971(vợ anh Kh) phải trả cho hộ gia đình gồm bà Đặng Thị V, chị Nguyễn Thị H1 - sinh năm 1975, chị Nguyễn Thị H2, anh Nguyễn Duy K, anh Nguyễn Duy N (do bà V là chủ hộ đại diện) giá trị của 504m^2 đất nông nghiệp là 70.000đ/m^2 x 504m^2 = 35.280.000đ (*Ba mươi lăm triệu hai trăm tám mươi nghìn đồng chẵn*).

2. Giao cho anh Nguyễn Duy Kh, chị Nguyễn Thị H3 (vợ anh Kh) sử dụng 504m^2 đất (289/8 tờ bản đồ số 01 bản đồ canh tác xã H 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 Hồng; địa chỉ thửa đất tại B, thôn T, xã H, huyện N, tỉnh Hải Dương.

3. Án phí: Anh Nguyễn Duy Kh phải chịu 300.000đ *(Ba trăm nghìn đồng)* án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả bà Đặng Thị V 300.000đ *(Ba trăm nghìn đồng)* tiền tạm ứng án phí phí đã nộp theo biên lai thu số AB/2016/0002105 ngày 21/11/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Nam Sách.

- Về lệ phí xem xét thẩm định, định giá tài sản: Anh Nguyễn Duy Kh phải chịu 425.000đ lệ phí xem xét thẩm định, định giá tài sản xác nhận bà V đã nộp tạm ứng khoản tiền này, anh Nguyễn Duy Kh phải có trách nhiệm thanh toán cho bà V số tiền 425.000đ *(Bốn trăm hai lăm nghìn đồng)*.

- Về lệ phí trưng cầu giám định bà V phải chịu 5.000.000đ (*Năm triệu đồng*) lệ phí trưng cầu giám định chữ ký, bà V đã nộp toàn bộ tiền tạm ứng, bà V đã thực hiện xong nghĩa vụ.

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 qui 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 qui 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;
- Đ- ơng sự;
- L- u hồ sơ.

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

Đoàn Thị Thu Thúy