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: 22/2019/DS-ST
Ngày: 29 - 11 -2019
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 Nguyễn Kim Giang

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Bà Trần Thị Luận

2. Bà Bùi Thị Quy

***- Thư ký phiên toà*:** Ông Nguyễn Trọng Bách - 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: Ông Phùng Văn Huấn - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 11 năm 2019 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: 20/2019/TLST-DS ngày 03/6/2019 về tranh chấp kiện đòi quyền sử dụng đất, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 24/2019/QĐXXST-DS ngày 08/11/2019 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1940;

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

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Duy T, sinh năm 1965;

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

3. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Nguyễn Minh Th, sinh năm 1934;

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

3.2. Chị Nguyễn Thị H, sinh năm 1966;

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

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của chị H:* Bà Nguyễn Thị L1 – Trợ giúp viên trung tâm trợ giúp pháp lý tỉnh Hải Dương; vắng mặt.

3.3. Chị Nguyễn Thị M, sinh năm 1968;

Địa chỉ: Khu L, thị trấn N, huyện N, tỉnh Hải Dương; vắng mặt.

3.4. Chị Nguyễn Thị Th, sinh năm 1970;

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

3.5. Anh Nguyễn Huy D, sinh năm 1974;

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

3.6. Chị Nguyễn Thị H, sinh năm 1976;

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

3.7. Anh Nguyễn Quang H, sinh năm 1978;

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

3.8. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1932;

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

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà L:* Bà Nguyễn Thị L2 – Trợ giúp viên trung tâm trợ giúp pháp lý tỉnh Hải Dương; có mặt.

- *Người đại diện theo ủy quyền của ông Th, chị H, chị Th, chị M, anh D, chị H, anh H, bà L:* Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1940;

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

(Theo các văn bản ủy quyền ngày 29/9/2019, 18/10/2019, 24/10/2019)

3.9. Bà Nguyễn Thị Th1, sinh năm 1972;

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

4. Người làm chứng:

4.1. Ông Đỗ Huy S, sinh năm 1956;

Địa chỉ: Xóm 4, thôn T, xã N, huyện N, tỉnh Hải Dương; vắng mặt.

4.2. Ông Nguyễn Xuân L3, sinh năm 1958;

Địa chỉ: Xóm 3, thôn T, xã N, huyện N, tỉnh Hải Dương; vắng mặt.

4.3. Ông Nguyễn Duy S, sinh năm 1944;

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

4.4. Ông Bùi Văn T, sinh năm 1956;

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

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Theo đơn khởi kiện ngày 24/5/2019, bản tự khai và ý kiến tại các buổi làm việc với Tòa án, nguyên đơn là bà Nguyễn Thị M, đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Nguyễn Minh Th, chị Nguyễn Thị H, chị Nguyễn Thị M, chị Nguyễn Thị Th, anh Nguyễn Huy D, chị Nguyễn Thị H, anh Nguyễn Quang H, bà Nguyễn Thị L bày:* Năm 1993, gia đình bà có 08 khẩu được giao đất theo nghị quyết 03 gồm: bà M, chồng là ông Th và 06 người con là chị H, chị M, chị Th, chị H, anh H, anh D. Tổng diện tích đất nông nghiệp hộ gia đình bà được giao là 3862m^2 gồm 08 thửa, trong đó có thửa số

271/3 diện tích 312m^2 thuộc tờ bản đồ số 1 (xứ đồng B). Năm 1999, gia đình bà đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Năm 2003, UBND xã N tiến hành dồn ô, đổi thửa trên địa bàn toàn xã. Thửa ruộng số 271/3 diện tích 312m^2 thuộc tờ bản đồ số 1 (xứ đồng B) không bị dồn ô, đổi thửa mà vẫn tiếp tục được giao cho gia đình bà sử dụng. Khoảng năm 2005 - 2006, ông S, ông L3 đến nhà bà vận động gia đình bà bán thửa ruộng này. Ông S, ông L3 không nói rõ là mua hộ ruộng cho ai. Do lúc đó các hộ xung quanh đều bán ruộng; ông S, ông L3 bảo gia đình bà bán trong thời hạn 7 năm kể từ năm 2006, giá bán là 200.000đ/sào/năm. Hết thời hạn bán ruộng người mua phải trả lại ruộng cho gia đình bà. Nếu nhà nước chia lại ruộng thì gia đình bà vẫn được giữ nguyên tiêu chuẩn ruộng như các hộ chưa bán ruộng. Do vậy, gia đình bà mới đồng ý bán 312m^2 đất tại B cho phía ông S, ông L3. Ông S, ông L3 trực tiếp trả tiền cho gia đình bà. Số tiền cụ thể bà cũng không nhớ. Lúc đó, chồng bà (ông Nguyễn Minh Th) có đại diện gia đình ký vào giấy tờ bán ruộng và nhận tiền. Ông S là người giữ giấy tờ này. Khi hết thời hạn bán ruộng, nhà nước cũng không chia lại ruộng cho gia đình bà, vì vậy, gia đình bà đã đến đòi ông S, ông L3 trả ruộng nhưng ông S, ông L3 nói là các ông ấy chỉ là người mua hộ cho ông T. Giấy tờ mua bán các ông đã chuyển lên xã. Gia đình ông T cũng đã nhập thửa ruộng nhà bà vào với các thửa ruộng khác và múc đất, đào ao, quây tường. Sau này, Ủy ban nhân dân xã N đã tiến hành hòa giải, nhưng ông T không trả ruộng, do vậy, bà mới khởi kiện ra tòa án. Nay bà giữ nguyên yêu cầu phía gia đình ông T phải trả lại 312m^2 ruộng tại B theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho gia đình bà, nếu không trả lại được theo nguyên trạng ban đầu thì phải trả bằng tiền, theo giá Nhà nước quy định. Đối với ông S, ông L3 chỉ là người mua hộ ruộng nên bà không có yêu cầu gì.

Bà M cho rằng do bà Nguyễn Thị L là chị gái của ông Th và ở cùng với gia đình bà từ trước đến nay. Khi khởi kiện trong sổ hộ khẩu gia đình bà cũng có tên bà L nên bà nghĩ rằng bà L cũng là thành viên trong hộ gia đình bà được cấp đất năm 1993 và có liên quan đến thửa đất đã bán cho gia đình ông T. Vì vậy, bà mới đưa bà L vào là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Sau khi được xem các tài liệu do Tòa án thu thập tại UBND xã N, bà xác định lại là thửa đất 312m^2 trên không liên quan đến bà L, vì nó nằm hoàn toàn trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho gia đình bà. Thời điểm giao đất năm 1993, bà L được giao đất theo hộ gia đình riêng.

- *Bị đơn ông Nguyễn Duy T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Th1 trình bày:* Khoảng năm 2005 - 2006, theo chủ trương chuyển đổi

vùng trũng của Nhà nước, gia đình ông bà có mua ruộng ở đồng B của một số hộ để làm trang trại, đào ao, thả cá, trong đó có ruộng của hộ bà Nguyễn Thị M. Khi mua ruộng thì ông bà thỏa thuận trực tiếp với các hộ bán ruộng và thanh toán tiền đầy đủ cho các hộ dân bán ruộng. Hai bên có lập văn bản mua bán. Thỏa thuận mua bán cụ thể giữa gia đình ông bà với gia đình bà M được thể hiện trong giấy mua bán này. Sau khi mua ruộng của các hộ xong, giấy tờ mua bán ông bà đã chuyển lên xã, huyện để làm thủ tục chuyển đổi cơ cấu cây trồng và làm trang trại nên không còn lưu giữ được. Do lâu rồi nên ông bà cũng không nhớ rõ nội dung, nhưng ông bà xác định việc mua bán cũng giống như các hộ dân khác trong xã thời điểm đó. Sau khi mua ruộng, ông bà đã nhập các thửa ruộng của các hộ đã mua vào với nhau và đào ao, thả cá, lập vườn, chăn nuôi từ đó đến nay. Phía gia đình bà M và các hộ dân đều không có ý kiến gì, chỉ cách đây vài năm thì các hộ dân mới bắt đầu đi kiện đòi đất. Nay bà M khởi kiện đòi 312m^2 đất tại B đã bán cho gia đình ông bà, quan điểm của ông bà là việc mua bán ruộng của ông bà với gia đình bà M là mua bán đứt đoạn và cũng giống như việc mua bán của các hộ dân khác trong xã thời điểm đó. Ông bà đề nghị Tòa án thông báo với bà M là không phải khởi kiện ông bà nữa. Sau này việc giải quyết với các hộ dân khác như thế nào thì gia đình ông bà cũng nhất trí giải quyết như vậy. Đối với ông S, ông L3, quan điểm của ông bà là có đến gặp ông S, ông L3 xin diện tích, vị trí, số thửa của các thửa ruộng cần mua, nhưng ông S, ông L3 không có liên quan đến việc mua bán.

- *Ông Đỗ Huy S trình bày:* Năm 2006 ông 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 nắm bắt được chủ trương. Lúc đó, ông Nguyễn Duy T biết được chủ trương nên đã đến gặp, nhờ ông và ông Nguyễn Xuân L3 đứng ra vận động các hộ dân bán đất nông nghiệp ở B cho gia đình ông T (trong đó có đất của gia đình bà Nguyễn Thị M). Ông có giúp ông T vận động một số gia đình bán đất canh tác cho ông T. Sau đó, việc mua bán, thỏa thuận giá cả và giao tiền giữa ông T với các hộ thế nào thì ông không nhớ rõ. Có hộ thì ông T trực tiếp đến giao dịch, trả tiền; có hộ thì ông T nhờ ông đến mua hộ ruộng cho ông T và trả tiền hộ cho ông T. Đối với những trường hợp ông đứng ra mua hộ ruộng cho ông T thì ông đã có giấy bàn giao mua hộ ruộng với ông T. Việc thỏa thuận mua bán ruộng cụ thể giữa hộ ông T và bà M thế nào đều thể hiện trong giấy bàn giao này.

Sau khi Tòa án cho ông S xem bản phô giấy bàn giao mua hộ ruộng ngày 18/12/2006, ông S xác định văn bản này do ông cung cấp cho Tòa án trước đây và đúng là văn bản mà ông và ông T đã thống nhất khi ông bàn giao ruộng cho ông T. Người viết văn bản này và chữ ký bên người mua ruộng hộ là ông, còn chữ ký bên người nhận bàn giao mua ruộng là chữ ký của ông T. Quan điểm của ông S là việc mua bán đất giữa gia đình ông Nguyễn Duy T với gia đình bà M là việc giữa gia đình họ với nhau, ông không liên quan. Ông cũng đề nghị Tòa án không triệu tập ông và cho phép ông được vắng mặt tại các buổi làm việc, phiên họp, hòa giải cũng như các phiên xét xử.

- *Ông Nguyễn Xuân L3 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 nắm được số liệu về diện tích, vị trí đất nông nghiệp của các hộ dân tại xóm 3, thôn T, xã N. Khoảng năm 2006, ông T có đến gặp ông để hỏi về diện tích, số thửa đất nông nghiệp ở B của một số hộ dân để ông T giao dịch, mua bán. Ông đã cung cấp các số liệu cho ông T. Do thời gian lâu nên ông cũng không nhớ rõ được cụ thể ông đã cung cấp số liệu của những hộ nào. Việc thỏa thuận mua bán đất, trả tiền, viết giấy mua bán giữa ông T với các hộ dân như thế nào do lâu rồi nên ông không nhớ. Quan điểm của ông là việc mua bán ruộng giữa gia đình ông T với gia đình bà M là việc giữa hai gia đình họ với nhau. Thời điểm đó, ông và ông S chỉ đứng ra vận động các hộ mua bán ruộng với nhau theo chủ trương của xã, không được hưởng lợi và không liên quan gì trong các giao dịch đó. Ông đề nghị Tòa án không triệu tập ông và cho phép ông được vắng mặt tại các buổi làm việc, phiên họp, hòa giải cũng như các phiên xét xử.

- *Ông Nguyễn Huy S là Bí thư Chi bộ xóm 3, thôn T giai đoạn từ 2005 – 2012 và ông Bùi Văn T là cán bộ địa chính xã N giai đoạn từ năm 2000 đến tháng 6/2015 đều xác định:* Khoảng năm 2005 – 2006, một số hộ dân trong xã làm trang trại, trong đó có ông Nguyễn Duy T đã nhờ ông S, ông L3 đứng ra mua hộ ruộng ở B. Khi giao dịch, các bên có thỏa thuận giá mua bán là 200.000đ/sào/năm, thời hạn bán đến hết Nghị quyết 03 (ngày 15/10/2013), mục đích là để làm chuyển đổi đất. Hết thời hạn thì người bán được trả lại ruộng tiêu chuẩn của gia đình mình, còn người mua nếu tiếp tục sử dụng ở B thì bị trừ tiêu chuẩn ruộng ở ngoài đồng. Khi mua bán giữa các bên chỉ có giấy viết tay không làm thủ tục chứng thực. Do sức khỏe yếu, đi lại khó khăn, ông S, ông T đề nghị được vắng mặt tại phiên tòa.

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

Năm 1993, hộ gia đình bà Nguyễn Thị M (chồng là Nguyễn Minh Th) có 08 khẩu được cấp đất theo Nghị quyết 03 gồm: Bà M, chồng là ông Nguyễn Minh Th và 06 người con là Nguyễn Thị H, Nguyễn Thị M, Nguyễn Thị Th, Nguyễn Thị H, Nguyễn Quang H, Nguyễn Huy D. Tổng diện tích đất nông nghiệp hộ gia đình bà M được cấp là 3862m^2 gồm 08 thửa, trong đó có: thửa số 271/3 diện tích 312m^2 thuộc tờ bản đồ số 1 (xứ đồng B). Thời hạn giao đất theo Nghị quyết 03: Hộ gia đình bà M được giao đất là 20 năm từ ngày 15/10/1993 đến ngày 15/10/2013. Năm 1999, hộ gia đình bà Nguyễn Thị M đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Số vào sổ cấp GCNQSDĐ: 587 QSDĐ/297 năm 1999. Việc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ghi tên hộ bà Nguyễn Thị Th là do ghi nhầm theo tên chồng của bà M (ông Th).

Đối với bà Nguyễn Thị L, là chị gái của ông Th. Bà L không có chồng con. Năm 1993, bà L được giao đất theo hộ gia đình riêng. Tổng diện tích đất nông nghiệp bà L được giao là 403m^2 gồm 02 thửa: Thửa 361/1 diện tích 173m^2 thuộc bản đồ số 5 (xứ đồng Đ); thửa số 290/8 diện tích 230m^2 thuộc tờ bản đồ số 1 (xứ đồng B). Thời hạn giao đất theo Nghị quyết 03: Hộ gia đình bà L được giao đất là 20 năm từ ngày 15/10/1993 đến ngày 15/10/2013. Theo sổ giao đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì 02 thửa đất trên đứng tên hộ gia đình bà Nguyễn Thị L.

Diện tích đất đang tranh chấp giữa gia đình bà Nguyễn Thị M với gia đình ông Nguyễn Duy T hiện nay theo tờ bản đố số 1 (bản đồ địa chính xã N năm 1993) là thửa số 271/3 diện tích 312m^2 (xứ đồng B) nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho hộ bà M, không liên quan đến diện tích đất của hộ bà L. 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. Tuy nhiên, đến năm 2006 mới ký thông qua tờ bản đồ, kèm theo là Sổ mục kê, Bảng thống kê diện tích, loại đất chủ sử dụng theo hiện trạng xã N, huyện Nam Sách, tỉnh Hải Dương. Sau khi tiến hành dồn ô đổi thửa thì các hộ dân không được cấp lại GCNQSDĐ mà vẫn sử dụng GCNQSDĐ đã cấp năm 1999 theo diện tích đất đã được giao từ năm 1993. Sau khi tiến hành dồn ô đổi thửa thì diện tích đất 312m^2 tại thửa số 271/3 tờ bản đồ số 01 (bản đồ năm 1993) xứ đồng B vẫn được giao cho hộ gia đình bà M không thay đổi. Tuy nhiên, tại tờ bản đồ số 10 (bản đồ năm 2006) xã N thì không còn thửa 271/3 của hộ gia đình bà M như bản đồ năm 1993 mà diện tích 312m^2 trên hiện tại nằm trong thửa 165 tờ bản đồ số 10 (bản đồ địa chính 2006), diện tích 4898m^2 trong khu trang trại mà gia đình ông T đang sử dụng tại B. Việc thửa đất số 165, tờ bản

đồ số 10, diện tích 4898m^2 (theo bản đồ 2006) trong bảng thống kê diện tích, loại đất chủ sử dụng theo hiện trạng xã N, huyện N ghi tên ông T là do thời điểm lập bảng thống kê đất thì gia đình ông T đang sử dụng toàn bộ diện tích thửa 165, tờ bản đồ số 10, diện tích 4898m^2. Còn việc giao dịch giữa các hộ dân có đất với gia đình ông T trước đó thế nào thì địa phương không nắm được cụ thể.

Năm 2005, UBND huyện N có chủ trương chuyển đổi đất canh tác thành vùng vườn, làm trang trại, đào ao, thả cá. Theo Quyết định số 3498/QĐ-UBND ngày 29/12/2005 của UBND huyện N thì 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. Sau khi có chủ trương, các hộ dân có nhu cầu làm trang trại (trong đó ông Nguyễn Duy T) có hộ nhờ ông Đỗ Huy S, ông Nguyễn Xuân L3 vận động các hộ dân để bán đất. Việc giao dịch mua bán giữa các hộ dân như thế nào thì UBND xã không nắm được vì khi mua bán các hộ dân không đến UBND xã để chứng thực văn bản mua bán. Năm 2006, ông Nguyễn Duy T và những hộ sử dụng đất giống ông T đã tiến hành đào ao, UBND xã thấy vậy đã xuống ngăn chặn và yêu cầu các hộ làm thủ tục chuyển đổi. Các hộ dân chỉ làm văn bản xác nhận có chữ ký của trưởng thôn, xóm, xác nhận nội dung: đó là đất bãi và các hộ dân đã mua bán với nhau xong. Sau đó, UBND xã hướng dẫn ông T làm hồ sơ chuyển đổi. Hộ ông T đã được Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện N cấp Quyết định v/v 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 số 1662/QĐ-UBND ngày 04/7/2012.

- *Phòng N và phát triển nông thôn huyện Nam Sách cung cấp:* Năm 2010, Phòng N được UBND huyện N giao làm cơ quan chủ trì xem xét hồ sơ chuyển đổi mục đích sử dụng đất 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 một số hộ dân ở thôn T, xã N. Hồ sơ chuyển đổi do UBND xã N hướng dẫn các hộ dân thực hiện và chuyển đến phòng N xem xét. Sau khi xem xét hồ sơ đầy đủ thủ tục theo quy định, phòng N phối hợp cùng các cơ quan chức năng thống nhất trình UBND huyện N ra quyết định. Theo danh sách dự án trang trại nông nghiệp thì có tên trang trại hộ ông Nguyễn Duy T, nhưng hiện tại Phòng N huyện N không lưu giữ được hồ sơ và quyết định 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 Nguyễn Duy T ở thôn T, xã N, huyện N, tỉnh Hải Dương.

Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 25/10/2019: Các đương sự không xác định được vị trí, kích thước thửa đất tranh chấp vì hiện tại gia đình ông Nguyễn Duy T đã nhập vào chung với các thửa đất khác và đào ao, lập vườn.

Tại biên bản định giá tài sản ngày 25/10/2019: 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 Nguyễn Thị M vẫn giữ nguyên quan điểm yêu cầu phía gia đình ông Nguyễn Duy T phải trả lại 312m^2 ruộng tại B 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 M 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.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Nguyễn Thị L nhất trí quan điểm của bà M đã trình bày và xác định bà L không có liên quan đến diện tích 312m^2 đất tranh chấp tại B giữa bà Nguyễn Thị M với gia đình ông Nguyễn Duy T.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho chị Nguyễn Thị H vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt và bài phát biểu bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho chị H cũng thống nhất theo quan điểm như bà M đã trình bày.

Bị đơn ông Nguyễn Duy T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Th1 đã được triệu tập hợp lệ lần thứ 2 nhưng vắng mặt tại phiên tòa không có lý do.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký 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, 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 Nguyễn Duy T và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Th1 không chấp hành việc tham gia tố tụng tại phiên tòa. 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 đề nghị Hội đồng xét xử: Áp dụng: Điều 166, 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, 611, 612, 613, 650, 651, 688 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 303, 600 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 227, 228, 229, 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; Khoản 2 Điều 26, Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội khóa 14. Xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị M.

Buộc ông Nguyễn Duy T và bà Nguyễn Thị Th1 phải trả cho bà Nguyễn Thị M, ông Nguyễn Minh Th, chị Nguyễn Thị H, chị Nguyễn Thị M, chị Nguyễn Thị Th, anh Nguyễn Huy D, chị Nguyễn Thị H, anh Nguyễn Quang H (do bà Nguyễn Thị M là đại diện) giá trị 312m^2 đất nông nghiệp là 21.840.000đ *(Hai mươi mốt triệu tám trăm bốn mươi nghìn đồng)*.

Giao cho ông Nguyễn Duy T và bà Nguyễn Thị Th1 sử dụng 312m^2 đất nông nghiệp tại thửa số 271/3 tờ bản đồ số 1 bản đồ năm 1993 xã N (hiện nằm trong thửa số 165 tờ bản đồ số 10 bản đồ địa chính năm 2006 xã N, thuộc trang trại nông nghiệp mà hộ gia đình ông T, bà Th đang sử dụng; địa chỉ thửa đất tại thôn T, xã N, huyện N, tỉnh Hải Dương).

- Về án phí; chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ; chi phí định giá tài sản: Ông Nguyễn Duy T phải chịu 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: Bị đơn ông Nguyễn Duy T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Th1 được triệu tập hợp lệ lần thứ 2; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án chị Nguyễn Thị H, chị Nguyễn Thị M, chị Nguyễn Thị Th, chị Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị L vắng mặt đã ủy quyền cho bà Nguyễn Thị M đại diện; Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của chị H vắng mặt có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; ông Đỗ Huy S, ông Nguyễn Xuân L3, ông Nguyễn Duy S, ông Bùi Văn T đề nghị được vắng mặt tại phiên tòa. Hội đồng xét xử căn cứ Điều 227, 228, 229 của Bộ luật tố tụng dân sự, tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự và người làm chứng.

[1.2] Chị Nguyễn Thị H bị bệnh tâm thần phân liệt; bà Nguyễn Thị L hiện tại tuổi cao, sức khỏe yếu, nhận thức và trả lời hạn chế nhưng phía chị H, bà L, gia đình bà M đều không yêu cầu Tòa án tiến hành trưng cầu giám định pháp y tâm thần đối với chị H, bà L và không yêu cầu Tòa án tuyên bố bà L, chị H mất năng lực hành vi dân sự hoặc có khó khăn trong nhận thức, làm chủ hành vi dân sự. Do vậy, tòa án vẫn tiến hành giải quyết vụ án theo thủ tục chung.

[2] Về việc xác định tư cách tham gia tố tụng:

[2.1] Đối với ông Đỗ Huy S, ông Nguyễn Xuân L3 trong vụ án: Căn cứ lời khai của nguyên đơn, bị đơn, lời khai của ông S, ông L3, giấy bàn giao mua ruộng hộ ngày 18/12/2006, bảng tổng hợp diện tích bãi trũng của các hộ xóm 3 thôn T có đủ cơ sở xác định: Ông L3 không tham gia giao dịch mua bán đất, chỉ đi cùng và cung cấp số liệu về diện tích đất cho ông S; Ông S có tham gia vào việc mua đất của gia đình bà M hộ ông T. Sau đó, ông S bàn giao toàn bộ diện tích đất đó cho gia đình ông T trực tiếp khai thác, sử dụng. Do các đương sự không tranh chấp về giao dịch mua bán và bà M chỉ khởi kiện yêu cầu ông T trả lại đất vì hết thời hạn mua bán. Do vậy, ông S, ông L3, 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.

[2.2] Đối với bà Nguyễn Thị L: Diện tích 312m^2 đất nông nghiệp tại thửa số 271/3 tờ bản đồ số 1 bản đồ năm 1993 xã N nằm hoàn toàn trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ gia đình bà M. Bà L được giao đất theo hộ riêng và không phải là thành viên trong hộ gia đình của bà M tại thời điểm giao đất. Do vậy, bà Nguyễn Thị L không có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến thửa đất tranh chấp trên.

[3] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà M yêu cầu ông Nguyễn Duy T phải trả 312m^2 đất nông nghiệp trồng cây hàng năm tại B, HĐXX thấy: 312m^2 đất nông nghiệp tại thửa số 271/3 tờ bản đồ số 1 bản đồ năm 1993 xã N (hiện nằm trong thửa số 165 tờ bản đồ số 10 bản đồ địa chính năm 2006 xã N) 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 gia đình bà M vào năm 1999. Mặc dù hiện tại thửa đất đang do ông T, bà Th trực tiếp sử dụng; Tại Bảng thống kê diện tích, loại đất chủ sử dụng theo hiện trạng xã N, huyện N, tỉnh Hải Dương, sổ mục kê (kèm theo bản đồ năm 2006) thể hiện chủ sử dụng thửa đất này là ông T. Tuy nhiên, Bảng thống kê diện tích, loại đất, chủ sử dụng theo hiện trạng không phải là một trong các loại giấy tờ quy định tại Điều 50 Luật đất đai năm 2003; ông T, bà Th cũng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với diện tích đất này và cũng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh quyền sử dụng hợp pháp đối với thửa đất. Do vậy, hộ gia đình bà M vẫn là chủ sử dụng hợp pháp của thửa đất tranh chấp.

[4] Về giao dịch mua bán đất: Năm 2006, thông qua ông S, ông L3 gia đình bà M (chồng là ông Th) đã chuyển nhượng cho ông T diện tích 312m^2 đất nêu trên, không làm thủ tục hợp pháp theo quy định của pháp luật. Các bên đã thực hiện việc giao đất, nhận tiền thông qua ông S. Hiện tại gia đình ông T vẫn đang quản lý, sử

dụng thửa đất. Tại giấy bàn giao mua hộ ruộng ngày 18/12/2006 giữa ông S và ông T có chữ ký của ông S và ông T cũng thể hiện *"Mua khu vực bãi trũng, nằm trong quy hoạch chuyển đổi cây trồng, lập trang trại, đào ao, thả cá của 16 hộ xã viên thuộc xóm 3 thôn T, xã N – N – Hải Dương. Diện tích là: 5892m^2. Với giá tiền là 1.400.000đ/1 sào. Thời gian từ chiêm năm 2006 đến hết năm 2013 tức là 7 năm".* Tại Bảng tổng hợp diện tích bãi trũng của các hộ xóm 3 thôn T có chữ ký của ông T cũng thể hiện diện tích ông Nguyễn Minh Th bán cho ông Nguyễn Duy T 312m^2. Như vậy, có cơ sở xác định việc mua bán diện tích đất ruộng 312m^2 tại B giữa hộ gia đình bà M với ông T chỉ trong thời hạn nhất định, cụ thể từ năm 2006 đến hết năm 2013, chứ không phải gia đình bà M đã bán ruộng vĩnh viễn cho ông T. Thực tế, đến nay gia đình ông T vẫn chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, mà hộ gia đình bà M vẫn là chủ sử dụng hợp pháp đối với diện tích chuyển nhượng trên.

[5] 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 M, ngày 15/10/2013 là ngày hết thời hạn sử dụng đất theo Nghị quyết 03 và đã hết thời hạn chuyển nhượng đất giữa hai bên theo thỏa thuận. Nay gia đình bà M vẫn có nhu cầu sử dụng và đòi lại ruộng, nên gia đình ông T phải trả lại gia đình bà M 312m^2 đất nông nghiệp tại B, thôn T, xã N là có cơ sở phù hợp với quy định tại Điều 166,170, 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.

[6] Ông T, bà Th nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của gia đình bà M và nhiều hộ gia đình khác. Sau đó, gia đình ông T đã chuyển đổi mục đích sử dụng đất đào ao, trồng cây, xây dựng chuồng, trại nên thửa đất của gia đình bà M không còn nguyên hiện trạng như ban đầu, không xác định được vị trí, hình thể của thửa đất. Bà M cũng có quan điểm là yêu cầu ông T, bà Th phải trả cho gia đình bà giá trị thửa đất theo giá quy định của nhà nước nếu không trả lại được nguyên trạng ban đầu. Do vậy, để bảo đảm giá trị công trình, tài sản và sự ổn định cho người sử dụng đất hiện tại, cũng như bảo đảm quyền lợi của chủ sử dụng đất, cần buộc ông T, bà Th phải thanh toán giá trị diện tích 312m^2 đất nông nghiệp cho hộ gia đình bà M là phù hợp. Vì vậy, HĐXX chấp nhận yêu cầu của bà M buộc ông T, bà Th phải trả cho hộ gia đình bà M giá trị 312m^2 đất theo giá mà Hội đồng định giá đã định giá là 70.000đ/m^2 x 312m^2 = 21.840.000đ; giao cho ông T, bà Th được sử dụng 312m^2 đất nông nghiệp tại thửa số 271/3 tờ bản đồ số 1 bản đồ năm 1993 xã N (hiện nằm trong thửa số 165 tờ bản đồ số 10 bản đồ địa chính năm 2006 xã N, thuộc trang trại nông nghiệp mà hộ gia đình ông T, bà Th đang sử dụng). Gia đình ông T tiếp tục sở hữu, sử dụng các tài sản trên đất.

[7] Phía bà M 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.

[8] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của bà M được chấp nhận nên bà M không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Ông Nguyễn Duy T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26, Điều 27 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.

[9] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản: Yêu cầu khởi kiện của bà M được chấp nhận nên ông T phải chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản là 566.600đ (Năm trăm sáu mươi sáu nghìn sáu trăm đồng). Trong đó: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 133.300đ, chi phí định giá tài sản là 433.300đ. Do bà M 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 T phải hoàn trả số tiền này cho bà M 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, 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, 611, 612, 613, 650, 651, 688 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 303, 600 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 227, 228, 229, 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; Khoản 2 Điều 26, Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội khóa 14.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị M.

Buộc ông Nguyễn Duy T và bà Nguyễn Thị Th1 phải trả cho bà Nguyễn Thị M, ông Nguyễn Minh Th, chị Nguyễn Thị H, chị Nguyễn Thị M, chị Nguyễn Thị Th, anh Nguyễn Huy D, chị Nguyễn Thị H, anh Nguyễn Quang H (do bà Nguyễn Thị M là đại diện) giá trị 312m^2 đất nông nghiệp là 21.840.000đ *(Hai mươi mốt triệu tám trăm bốn mươi nghìn đồng)*.

Giao cho ông Nguyễn Duy T và bà Nguyễn Thị Th1 sử dụng 312m^2 đất nông nghiệp tại thửa số 271/3 tờ bản đồ số 1 bản đồ năm 1993 xã N (hiện nằm trong thửa số 165 tờ bản đồ số 10 bản đồ địa chính năm 2006 xã N, thuộc trang trại nông nghiệp mà hộ gia đình ông T, bà Th đang sử dụng; địa chỉ thửa đất tại thôn T, xã N, huyện N, tỉnh Hải Dương).

2. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ; chi phí định giá tài sản:

Ông Nguyễn Duy T phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 566.600^đ. Bà Nguyễn Thị M đã nộp 566.600đ tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, do vậy, ông Nguyễn Duy T phải có trách nhiệm thanh toán trả cho bà M tổng số tiền là 566.600đ *(Năm trăm sáu mươi sáu nghìn sáu trăm đồng*).

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 chậm trả theo quy định tại Điều 357 và Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Án phí: Ông Nguyễn Duy T phải chịu 1.092.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

Về quyền kháng cáo: Bà Nguyễn Thị M, ông Nguyễn Minh Th, chị Nguyễn Thị H, chị Nguyễn Thị M, chị Nguyễn Thị Th, anh Nguyễn Huy D, chị Nguyễn Thị H, anh Nguyễn Quang H, bà Nguyễn Thị L (do bà Nguyễn Thị M là đại diện)

có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Ông Nguyễn Duy T và bà Nguyễn Thị Th1 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

Nguyễn Kim Giang