

Bản án số: 06/2026/DS-ST
Ngày: 12-02-2026
V/v kiện đòi quyền sử dụng đất
nông nghiệp trồng cây hàng năm.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 11 - HẢI PHÒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông Vương Đình Thi.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Ngọc Phan và bà Nguyễn Thị Hồng.

- Thư ký phiên toà: Bà Phạm Thị Hiên - Thư ký Toà án nhân dân khu vực 11 - Hải Phòng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 11 - Hải Phòng tham gia phiên toà: Bà Phạm Thị Diễm - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 21, 26 tháng 01 và 12 tháng 02 năm 2026, tại trụ sở Toà án nhân dân khu vực 11 - Hải Phòng xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 68/2024/TLST-DS ngày 29 tháng 11 năm 2024 về việc tranh chấp về quyền sử dụng đất nông nghiệp trồng cây hàng năm theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 40^a/2025/QĐXXST-DS ngày 03 tháng 12 năm 2025, Quyết định hoãn phiên toà số: 33/2025/TB-TA ngày 30 tháng 12 năm 2025 và Quyết định tạm ngừng phiên toà số: 11/2026/QĐST-DS ngày 26 tháng 01 năm 2026 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Anh N, sinh ngày 01/12/1942; số căn cước: 030042xxx và bà Vũ Thị M, sinh ngày 16/01/1947; số căn cước: 030147xxx; địa chỉ: Thôn U, xã K, thành phố Hải Phòng.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông N, bà M: Ông Hoàng Hữu B, sinh ngày 24/7/1970; số căn cước: 030070xxx; địa chỉ: Thôn Q, xã K, thành phố Hải Phòng. (Theo văn bản uỷ quyền ngày 25/6/2024, ông N, bà M và ông B đều có mặt)

2. *Bị đơn:* Ông Nguyễn Viết T, sinh ngày: 21/01/1974; số căn cước: 031074xxx; địa chỉ: Thôn U, xã K, thành phố Hải Phòng. (có mặt)

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

+ Ông Đặng Văn P, sinh ngày 16/01/1970, số căn cước: 030070xxx và bà Vũ Thị H, sinh ngày 16/08/1971, số căn cước: 030171xxx; địa chỉ: Thôn Q, xã K, thành phố Hải Phòng (bà H uỷ quyền toàn bộ cho ông P, ông P có mặt).

+ Bà Đặng Thị T1, sinh ngày 03/05/1976, số căn cước: 030176xxx; địa chỉ: Thôn L, xã K, thành phố Hải Phòng. (có mặt)

+ Bà Nguyễn Thị N1, sinh ngày 07/07/1974, số căn cước: 030174xxx và ông Vũ Văn Đ, sinh ngày 06/09/1962, số căn cước: 030062xxx; địa chỉ: Thôn U, xã K, thành phố Hải Phòng. (ông Đ uỷ quyền toàn bộ cho bà N1, bà N1 có mặt)

+ Bà Nguyễn Thị H1, sinh ngày 07/09/1977; số căn cước: 030177xxx; địa chỉ: Thôn U, xã K, thành phố Hải Phòng. Người đại diện theo uỷ quyền của bà H1: Ông Nguyễn Viết T, sinh ngày 21/01/1974; số căn cước: 031074xxx; địa chỉ: Thôn U, xã K, thành phố Hải Phòng. (có mặt)

+ Bà Nguyễn Thị Đ1, sinh ngày 26/03/1981, số căn cước: 030181xxx và ông Hoàng Hữu B, sinh ngày 24/7/1970; số căn cước: 03007xxx; địa chỉ: Thôn Q, xã K, thành phố Hải Phòng. (bà Đ1 uỷ quyền toàn bộ cho ông B, bà Đ1, ông B đều có mặt)

+ Ông Nguyễn Như A, sinh ngày 05/04/1976, số căn cước: 030076xxx; địa chỉ: Thôn U, xã K, thành phố Hải Phòng. Người đại diện theo uỷ quyền của ông A: Ông Hoàng Hữu B, sinh ngày 24/7/1970; số căn cước: 030070xxx; địa chỉ: Thôn Q, xã K, thành phố Hải Phòng. (Theo văn bản uỷ quyền ngày 16/01/2025, ông A, ông B đều có mặt)

4. Người làm chứng:

+ Ông Vũ Đức N3, sinh năm 1962; địa chỉ: Thôn U, xã K, thành phố Hải Phòng. (vắng mặt)

+ Ông Nguyễn Xuân N4, sinh năm 1954; địa chỉ: Thôn U, xã K, thành phố Hải Phòng. (vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết, nguyên đơn ông Nguyễn Anh N, bà Vũ Thị M, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Như A, bà Nguyễn Thị Đ1, ông Hoàng Hữu B và người đại diện theo uỷ quyền thống nhất trình bày: Ông N bà M có 03 người con gồm Nguyễn Như A, sinh năm 1976; Nguyễn Văn Q1, sinh năm 1979 (chết năm 2000) và Nguyễn Thị Đ1, sinh năm 1981. Anh Q1 bị tai nạn chết năm 2000 khi chưa có vợ con. Năm 1993, Nhà nước chia lại ruộng đất cho các hộ gia đình, khi đó gia đình ông N bà M có 05 khẩu, mỗi khẩu được chia 02 sào, tổng là 10 sào ruộng, trong đó có 05 thước ở xa nhà ông N không lấy và trả lại ngay cho Hợp tác xã nên gia đình ông N bà M chỉ sử dụng 09 sào 10 thước, diện tích là 3480 m². Đến năm 1998, Ủy ban nhân dân (UBND) huyện Tứ Kỳ đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 09 sào 10 thước này, diện tích 3480 m² mang tên ông Nguyễn Văn N và bà Vũ Thị M. Thời điểm đó, ông N còn có tên gọi khác là Nguyễn Văn N; tuy nhiên khi làm Căn cước công dân năm 2021, ông N chỉ còn tên duy nhất là Nguyễn Anh N. Ông N bà M xác định diện tích đất ruộng này là của cả gia đình gồm có 05 người nêu trên, anh Q1 đã chết nên phần của anh Q1 thuộc về ông bà. Đến năm 2005, chị Đ1 kết hôn với anh B nên ông bà cho anh chị sử dụng 02 thửa ruộng gồm thửa số 1/15 tờ bản đồ số 5, diện tích 01 sào (360 m²) xứ đồng Tư

Văn Trọng và thửa số 34/24 tờ bản đồ số 2, diện tích 01 sào 01 thước (384 m²) xứ đồng Sóc Cả (lô 5 Sóc Cả), ông bà không để ý đến 02 thửa ruộng này nữa. Tuy nhiên đến tháng 5 năm 2024, anh B báo với ông bà là anh Nguyễn Viết T đã mua thửa ruộng số 34/24 tờ bản đồ số 2, diện tích 01 sào 01 thước (384 m²) xứ đồng Sóc Cả (lô 5 Sóc Cả) của ông Đặng Văn P và đang đào ao thả cá nên ông bà có đơn đề nghị UBND xã giải quyết. Tại buổi hoà giải tại xã theo Biên bản làm việc ngày 14/11/2024, bà Đặng Thị T1 trình bày năm 2012 có vào nhà ông bà mua thửa ruộng tại lô 5 Sóc Cả này với giá 800.000 đồng là hoàn toàn không đúng sự thật; thửa ruộng này, ông bà không chuyển nhượng cho ai; cũng tại buổi hoà giải đó, ông Vũ Đức N3 là kế toán Hợp tác xã dịch vụ nông nghiệp, phụ trách sản xuất nông nghiệp tại xóm 3, thôn U thời điểm đó trình bày: “sự việc này có thể xảy ra từ năm 2010 lúc đó gia đình ông N có đóng góp diện tích là 9 sào 12 thước. Đến vụ mùa năm 2010 diện tích nhà ông N đóng góp có giảm diện tích đi còn 8 sào 10 thước, đến năm 2011 diện tích nhà ông N đều giảm 1 sào 2 thước. Diện tích nhà bà T1 có tăng mấy thước do đổi cho bà N1; diện tích nhà bà N1 giảm do đổi diện tích cho bà T1.” ông bà không rõ việc tính toán tiền thuế sản thế nào, ông N3 kế toán Hợp tác xã dịch vụ nông nghiệp tính toán bảo nộp bao nhiêu thì ông bà nộp như vậy. Khi nộp tiền, ông bà có ký vào sổ gốc, ông N3 có viết biên lai giao cho ông bà tuy nhiên lâu ngày rồi ông bà không còn giữ biên lai thu tiền; khi đó ông bà cũng không để ý diện tích ghi trên sổ hay biên lai thu tiền là bao nhiêu.

Ông B bà Đ1 xác định trước khi cưới nhau thì bà Đ1 vẫn cấy thửa ruộng lô 5 Sóc Cả này cùng với gia đình ông N, bà M. Năm 2005, sau khi kết hôn ông B bà Đ1 được bố mẹ vợ là ông N bà M cho 02 thửa ruộng nhưng chỉ nói bằng miệng không viết giấy tờ gì, gồm thửa số 1/15 tờ bản đồ số 5, diện tích 01 sào (360 m²) xứ đồng Tư Văn Trọng và thửa số 34/24 tờ bản đồ số 2, diện tích 01 sào 01 thước (384 m²) xứ đồng Sóc Cả (lô 5 Sóc Cả). Từ năm 2006, vợ chồng ông B bà Đ1 vẫn cấy lúa tại thửa ruộng lô 5 Sóc Cả này đến hết năm 2011 thì không cấy nữa, lý do là ông B bà Đ1 sinh con thứ 2 và thửa này ở xa gia đình, không tiện cho việc chăm sóc nên ông bà không cấy thửa ruộng này và bỏ ruộng này từ năm 2012 đến nay. Ông N bà M chưa làm thủ tục tặng cho thửa ruộng này nên ông B bà Đ1 xác định thửa ruộng tại lô 5 Sóc Cả này vẫn là của ông N bà M, ông N bà M cũng không sử dụng thửa ruộng này từ năm 2012 đến nay, ông B bà Đ1 không có tôn tạo gì đối với thửa ruộng này.

Ông N bà M yêu cầu Toà án giải quyết buộc ông Nguyễn Viết T phải trả lại cho gia đình ông bà đúng hiện trạng thửa ruộng số 34/24 tờ bản đồ số 2, diện tích 01 sào 01 thước (384 m²) xứ đồng Sóc Cả (lô 5 Sóc Cả).

Về chi phí tố tụng: Ông bà đề nghị giải quyết theo pháp luật.

Tại bản tự khai và quá trình giải quyết, bị đơn ông Nguyễn Viết T và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H1 thống nhất trình bày: Ông T và bà H1 là vợ chồng. Do ông có nhu cầu trồng cây, làm ao vườn, chuồng trại nên ngày 14/01/2017, ông có nhận chuyển nhượng của ông Đặng Văn P ở cùng thôn diện tích 09 sào = 3.240 m² đất ruộng tại khu chuyển đổi lô 5

xứ đồng Sóc Cả thôn U, xã Q3, huyện Tứ Kỳ, tỉnh Hải Dương (nay là thôn U, xã K, thành phố Hải Phòng) với giá 45.000.000 đồng cả 09 sào, mỗi sào là 5.000.000 đồng (năm triệu đồng). Ông và ông P có làm đơn xin xác nhận việc chuyển nhượng này, có xác nhận của trưởng thôn là ông Đặng Văn K và có xác nhận của Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Q3 là ông Vũ Văn N5 vào ngày 15/02/2017. Khu đồng này có được chuyển đổi mục đích sử dụng đất thành trồng cây lâu năm và đào ao thả cá nên sau khi nhận chuyển nhượng, ông đã tiến hành cải tạo đất ruộng để trồng chuối và cây đinh lăng. Đến tháng 5 năm 2024, ông chuẩn bị tiến hành đào ao thả cá cả 09 sào ruộng này ở xứ đồng Sóc Cả thì vợ chồng ông Hoàng Hữu B bà Nguyễn Thị Đ1 mới gạ bán cho ông 01 sào 01 thước ở xứ đồng đó cho ông, ông bảo có thì ông mua. Sau này, khi ông N kiện ông P ra thôn, ông được mời đến tham gia hoà giải thì ông mới biết trong 09 sào ông mua của gia đình ông P có sự tranh chấp với nhà ông N. Nay, ông N bà M khởi kiện ông về việc tranh chấp thửa ruộng trong số 09 sào mua của ông P; ông xác định đã mua thửa ruộng đó từ đầu năm 2017 và sử dụng qua nhiều năm canh tác, cải tạo mà không ai có ý kiến tranh chấp gì, việc mua bán các thửa ruộng giữa ông và ông P có xác nhận của thôn và ra UBND xã làm hợp đồng chuyển nhượng là hợp pháp nên ông không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đặng Văn P và bà Vũ Thị H thống nhất trình bày: Ông bà ở cùng xóm với ông N, bà M. Ông bà kết hôn với nhau từ năm 1992. Năm 1993, ông bà vẫn ở cùng với bố mẹ chồng và hộ gia đình được hợp tác xã chia khoán ruộng đất theo chính sách chung. Trong số ruộng đất được chia khoán, gia đình ông bà có 01 thửa ruộng 02 sào 05 thước diện tích 840 m² ở lô 5 Sóc Cả, xóm 3 thôn U, xã Q3 (nay là xã K) giáp với thửa ruộng nhà ông N, bà M. Ông bà trực tiếp canh tác thửa ruộng này từ năm 1993 đến năm 2016 thì chuyển nhượng cho ông Nguyễn Viết T. Trong quá trình canh tác thửa ruộng này, ông bà thường xuyên gặp bà M canh tác tại thửa ruộng giáp ranh. Khoảng năm 2011 – 2012, gia đình bà M không canh tác thửa ruộng này nữa mà vợ chồng bà Nguyễn Thị N1 ông Vũ Văn Đ canh tác thửa ruộng của nhà bà M tại lô 5 Sóc Cả này. Đến năm 2015, chính quyền cho phép khu vực Sóc Cả chuyển đổi mục đích sử dụng đất sang làm vườn ao, trang trại nên ông bà có nhu cầu muốn chuyển đổi mục đích thửa ruộng tại đây sang làm vườn ao. Sau khi cấy vụ chiêm xuân năm 2015 xong, ông bà có đặt vấn đề với gia đình bà N1 ông Đ chuyển nhượng thửa ruộng này cho ông bà để chuyển đổi mục đích làm vườn cây, ao cá; gia đình bà N1 nhất trí chuyển nhượng thửa ruộng này với giá 2.000.000 đồng (hai triệu đồng), hai bên có làm giấy viết tay ký kết với nhau giữa bà N1 và bà H, không thông qua chính quyền địa phương, ông P viết Giấy chuyển nhượng đất canh tác để cho bà H giao tiền và ký nhận chuyển nhượng với bà N1 vào ngày 07/6/2015, lập thành hai bản chính, mỗi bên giữ một bản. Ông bà xác định không chuyển nhượng mua bán thửa ruộng này với ông N bà M; ông bà được biết ông N bà M đã chuyển nhượng thửa ruộng này cho bà Đặng Thị T1, sau đó bà T1 đổi ruộng cho bà N1 ông Đ nên ông bà mới nhận chuyển nhượng thửa ruộng này từ bà N1. Tại thời điểm mua thửa ruộng này,

ông bà còn mua 01 thửa ruộng của bà Trần Thị X, đổi 01 thửa ruộng với ông Nguyễn Văn Đ3, bà Hoàng Thị P3; đổi 01 thửa ruộng với ông Nguyễn Ngọc T5 (ông T5 đã chết), bà Vũ Thị H3; đổi 01 thửa ruộng với bà Vũ Thị N, ông Nguyễn Văn A (ông A đã chết); khi đó các bên chỉ lập giấy chuyển nhượng, đổi ruộng viết tay ký kết với nhau; tổng cộng sau khi mua và đổi ruộng, ông bà có 09 sào (3.240 m²) tại lô 5 Sóc Cả để chuyển đổi mục đích sử dụng. Thời điểm này, ở địa phương có rất nhiều hộ gia đình đổi ruộng, mua bán ruộng đều chỉ bằng miệng giao tiền, giao ruộng hoặc chỉ viết tay ký kết với nhau. Sau khi ông bà giao tiền, đổi ruộng thì các bên đã bàn giao ruộng đất cho ông bà có được tổng diện tích 09 sào ruộng này, ông bà bơm thêm bùn và canh tác lúa nước đến hết năm 2016 được 03 vụ thì ông bà không có nhu cầu sử dụng nữa nên đã chuyển nhượng toàn bộ 09 sào ruộng tại lô 5 Sóc Cả này cho ông Nguyễn Viết T với giá 5.000.000 đồng/sào (năm triệu đồng một sào), tổng là 45.000.000 đồng (bốn mươi lăm triệu đồng). Khi đó, ông P và ông T có ký kết với nhau tại Đơn xin xác nhận về việc chuyển nhượng ruộng canh tác theo mẫu của Ủy ban nhân dân xã, có ông trưởng thôn Đặng Văn K chứng kiến ký vào giấy chuyển nhượng đề ngày 14/01/2017; hai bên đã đến Ủy ban nhân dân xã Q3 làm thủ tục chuyển nhượng, có chủ tịch xã ký xác nhận, đóng dấu vào ngày 15/02/2017. Sau đó hai bên đã giao tiền, giao ruộng đất cho nhau, gia đình ông T đã sử dụng các thửa ruộng tại lô 5 Sóc Cả này từ đầu năm 2017 đến nay rồi. Ông bà xác định việc chuyển nhượng giữa gia đình ông bà và gia đình ông T đã xong. Nay, ông Nguyễn Anh N bà Vũ Thị M xác định thửa ruộng 01 sào 01 thước (384 m²) tại thửa số 34/24 tờ bản đồ số 2 đồng Sóc Cả là của ông N bà M và khởi kiện đòi lại thửa ruộng này, ông bà xác định thửa ruộng này đã chuyển quyền sử dụng cho bà T1, bà T1 đã đổi cho bà N1, ông bà đã mua lại của bà N1 có lập giấy chuyển nhượng viết tay giữa hai gia đình, ông bà xác định thửa ruộng này ông bà mua bán hợp pháp nên đã viết giấy chuyển nhượng cho ông T; do đó, ông bà không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của ông N, bà M.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị N1 và ông Vũ Văn Đ thống nhất trình bày: Ông bà kết hôn năm 1995 và được bố mẹ chồng cho canh tác trên thửa đất ruộng 01 sào 06 thước diện tích 504 m² ở lô 8 Sóc Cả, xóm 3 thôn U, xã Q3 (nay là xã K) theo xuất ruộng 03 nhà nước chia cho ông Đ, vì khu đất đó trũng nên đến năm 2010, chính quyền cho phép khu vực Sóc Cả chuyển đổi mục đích sử dụng đất sang làm vườn ao, trang trại, bà T1 có nhu cầu mua ruộng của ông bà nhưng ông bà không bán vì còn sử dụng cấy lúa. Do vậy hai bên thống nhất đổi ruộng, bà T1 lấy ruộng tại lô 8 Sóc Cả của ông bà, còn ông bà lấy ruộng tại lô 5 Sóc Cả thôn U, xã Q3, huyện Tứ Kỳ (nay là xã K, thành phố Hải Phòng) của bà T1. Diện tích đất ruộng tại lô 5 của bà T1 chỉ có 1 sào 1 thước diện tích 384 m², bà T1 còn thiếu 5 thước là 120 m² thì bà T1 đã trả ông bà bằng tiền mặt theo thỏa thuận. Sau khi đổi ruộng cho nhau, ông bà và bà T1 ra chỉ ruộng và cắm mốc ở các góc bờ để sử dụng như hiện trạng thực tế chứ không đo đạc lại. Ông bà được bà T1 cho biết, diện tích đất tại lô 5 đổi cho ông bà là bà T1 đã mua lại của ông N, bà M, việc mua bán giữa hai bên như nào ông bà không nắm được. Giáp ruộng của ông bà là ruộng của vợ chồng ông P, bà H.

Năm 2015 ông P bà H có nhu cầu chuyển đổi mục đích thửa ruộng tại đây sang làm vườn ao. Sau khi cấy vụ chiêm xuân năm 2015 xong, vợ chồng ông P bà H có đặt vấn đề với ông bà chuyển nhượng thửa ruộng này cho gia đình ông P bà H với giá 2.000.000 đồng (hai triệu đồng), ông bà đồng ý; khi đó hai bên làm giấy viết tay ký kết với nhau, không thông qua chính quyền địa phương; viết Giấy chuyển nhượng đất canh tác đề ngày 07/6/2015, bà H giao tiền và ký nhận chuyển nhượng với bà N1, lập thành hai bản, mỗi bên giữ một bản. Ông bà không chuyển nhượng mua bán thửa ruộng này với ông N bà M vì biết ông N bà M đã chuyển nhượng thửa ruộng này cho bà Đặng Thị T1, sau đó bà T1 đổi ruộng cho ông bà. Thời điểm này, ở địa phương có rất nhiều hộ gia đình đổi ruộng, mua bán ruộng đều chỉ bằng miệng giao tiền, giao ruộng hoặc viết tay ký kết với nhau, sau khi ông bà nhận tiền thì đã bàn giao ruộng đất cho gia đình ông P bà H. Nay, ông N bà M xác định thửa ruộng 01 sào 01 thước (384 m²) tại thửa số 34/24 tờ bản đồ số 2 đồng Sóc Cả là của ông N bà M và khởi kiện đòi lại thửa ruộng này, ông bà không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của ông N bà M.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thị T1 trình bày: Bà là người cùng xóm với ông Nguyễn Anh N, bà Vũ Thị M. Khoảng năm 2008-2009, bà ly hôn với chồng là ông Nguyễn Xuân B (hiện ông B đã chết), bà đưa con trai về ở cùng với mẹ bà. Sau bà muốn ra gần khu chuyển đổi giáp ao nhà bà H dựng cái lều để bà và con của bà ở. Bà thích ruộng của bà N1 ông Đ ở giáp với khu chuyển đổi, có đường điện đến đó rồi nên bà hỏi mua ruộng của bà N1 ông Đ nhưng bà N1 ông Đ không bán mà bà N1 bảo có ruộng thì bà N1 đổi cho. Do đó, bà đi hỏi mua ruộng bà M ông N để đổi cho bà N1. Năm 2010, bà hỏi mua thửa ruộng ở lô 5 Sóc Cả thôn U của bà M ông N, bà M nói là cho con bà rồi, bà về hỏi con bà nếu con bà đồng ý thì bà bán cho. Sau khoảng 2-3 hôm, bà gặp bà M ở ngoài đồng và hỏi lại bà M thì bà M đồng ý bán. Khoảng 19 giờ không nhớ cụ thể ngày tháng vào khoảng cuối năm 2010, bà mang tiền đến nhà bà M ông N đưa tiền cho hai ông bà số tiền 800.000 đồng (tám trăm nghìn đồng) như giá bán ruộng mà mọi người trong làng vẫn mua; ông N bà M đồng ý bán 01 sào 01 thước tại lô 5 Sóc Cả cho bà với giá 800.000 đồng và cả hai ông bà đều nhận tiền của bà, bà M đếm đủ số tiền; tuy nhiên, khi đó chỉ có 02 ông bà N, M và bà, vì toàn người trong xóm với nhau, tin tưởng nhau nên không mời ai chứng kiến. Hôm sau, ra đồng bà M dẫn bà đến thửa ruộng này và chỉ cho bà vị trí thửa ruộng, khi đó ở ngoài đồng có đông người nhưng bà không nhớ cụ thể có ai thấy hay không. Thời điểm đó, ruộng trũng không có bờ chỉ có cọc đóng tại hai đầu bờ nên bà M chỉ cho bà thì bà mới biết chính xác vị trí thửa ruộng đó. Sau đó, bà mới gọi bà N1 đến nhận thửa ruộng tại lô 5 Sóc Cả này để đổi cho bà thửa ruộng tại lô 8 Sóc Cả giáp khu chuyển đổi. Và bà vẫn sử dụng thửa đất tại lô 8 Sóc Cả này từ đó đến nay. Còn thửa ruộng 01 sào 01 thước tại lô 5 Sóc Cả bà đã đổi cho bà N1, vợ chồng bà N1 sử dụng sau đó bà N1 ông Đ lại bán cho ông P bà H; ông P bà H đã bán thửa ruộng này cho ông T. Khi đó, ai sử dụng thửa ruộng nào thì phải nộp các khoản đóng góp thủy lợi với ông Vũ Văn N3. Bà sử dụng thửa ruộng đổi cho bà N1 ông Đ nên bà phải nộp các khoản đóng góp cho ông N3. Ai sử dụng thửa ruộng nào thì ông N3 đều nắm vững và tìm

đúng người sử dụng để thu tiền, ông N3 cũng có sổ ghi chép thu tiền của mỗi gia đình. Số tiền 800.000 đồng (tám trăm nghìn đồng) trả cho ông N bà M là do bà vay toàn bộ của anh rể, chị gái (chị H) ở cùng xóm. Sau đó khoảng 3-4 năm bà mới trả hết nợ cho vợ chồng chị H. Khi vay tiền của vợ chồng chị H, hai bên không viết giấy tờ gì vì là chị em ruột. Việc bà mua ruộng của ông N bà M và đổi cho bà N1, mọi người trong xóm (xóm 3, thôn U) đều biết. Bà N1 sử dụng thửa ruộng lô 5 Sóc Cả này nhiều năm, bà M vẫn cấy ruộng ở đồng nhiều năm sau đó cũng không có ý kiến gì. Đến nay đã 15 năm rất lâu rồi nên bà không nhớ cụ thể ngày tháng năm. Thời điểm đó, ở địa phương có rất nhiều hộ gia đình đổi ruộng, mua bán ruộng đều chỉ bằng miệng giao tiền, giao ruộng cho nhau là xong thôi. Bà xác định, sau khi mua ruộng của ông N bà M, bà không sử dụng thửa ruộng này mà đổi thửa ruộng này lấy thửa ruộng của bà N1 và sử dụng luôn thửa ruộng tại lô 8 Sóc Cả, bà N1 sử dụng luôn thửa ruộng tại lô 5 Sóc Cả mà bà đã mua của bà M ông N. Nay, ông N bà M xác định thửa ruộng 01 sào 01 thước (384 m²) tại thửa số 34/24 tờ bản đồ số 2 đồng Sóc Cả là của ông N bà M và khởi kiện đòi lại thửa ruộng này, bà không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của ông N bà M. Bà xác định ông N bà M đã nhận tiền 800.000 đồng của bà rồi, bà M đã giao ruộng cho bà rồi nhưng bà không có giấy tờ nào để chứng minh, hai bên đã chuyển nhượng với nhau nhiều năm rồi, ông N bà M không có ý kiến gì. Nay, ông N bà M già cả không còn minh mẫn, lúc nhớ lúc quên nên đề nghị Toà án xem xét giải quyết đảm bảo quyền lợi cho bà.

Người làm chứng là ông Vũ Đức N3 trình bày: Ông là người cùng xóm với ông N, bà M, bà T1, bà N1, ông P. Ông là kế toán Hợp tác xã dịch vụ nông nghiệp Q3, huyện Tứ Kỳ, tỉnh Hải Dương (nay là Hợp tác xã dịch vụ nông nghiệp Q3, xã K, thành phố Hải Phòng) từ năm 2009 đến nay. Ông được Hợp tác xã giao phụ trách dịch vụ thủy nông của xóm 3 thôn U. Từ khi ông làm kế toán của Hợp tác xã ông tự lập Sổ ghi chép cá nhân ghi thu, đóng góp nộp dịch vụ thủy lợi hàng năm của các hộ trong xóm 3 thôn U. Ông ghi chép sổ này từ năm 2009 đến năm 2015 khi Nhà nước hỗ trợ về sản xuất nông nghiệp, các hộ được hưởng mỗi sào 20.000 đồng. Hiện ông vẫn còn lưu giữ cuốn sổ này; trên sổ ghi diện tích đóng góp của các hộ dựa trên số ruộng đất các hộ gia đình được chia và đang sử dụng. Trong sổ ghi chép lập năm 2009, ông có ghi cụ thể dải thửa của các hộ gia đình trong xóm, trong đó có thể hiện dải thửa của hộ gia đình ông N có thể hiện sùr đồng và diện tích, trong đó có 01 sào 01 thước ở xứ đồng Sóc Cả lô 5, bên cạnh có đánh dấu chữ Thuần, bên dưới có đề còn 8.10 (8 sào 10 thước). Theo sổ ghi chép này, thu thủy lợi vụ chiêm năm 2009 hộ ông N có diện tích 9.12 (9 sào 12 thước), thu tổng 10.000 đồng. Thu vụ mùa năm 2009, thu 12.000 đồng/sào, số tiền thu thủy lợi phí của hộ ông N là 117.600 đồng, vẫn là 9 sào 12 thước. Thu vụ mùa năm 2010, ban đầu vẫn ghi 9 sào 12 thước nhưng khi hộ gia đình ông N nộp tiền báo giảm đi 01 sào 01 thước nên ông có sửa thành 8.10 (8 sào 10 thước), số tiền nộp là 158.000 đồng. Thu vụ mùa năm 2011, chiêm 2012 (25.000 đồng/sào) trong sổ thể hiện gia đình ông N có diện tích 8 sào 10 thước, số tiền phải nộp là 217.000 đồng, bà M đi làm thủy lợi được số tiền 355.000 đồng, được lấy về 108.000 đồng, bà M có ký nhận tiền là

“Nhỡ”. Thu vụ mùa 2012, chiêm 2013, hộ gia đình ông N có 8 sào 10 thước, tiền diệt chuột 69.000 đồng, tiền thủy lợi 130.000 đồng, công đi làm được 165.000 đồng, còn phải nộp 34.000 đồng. Ông không biết cụ thể bà M, ông N có bán thửa ruộng 01 sào 01 thước tại lô 5 Sóc Cả cho bà T1 vào năm 2010 hay không vì thời gian lâu quá rồi nên ông không nhớ. Nhưng tại sổ sách đóng thủy lợi do ông phụ trách thì năm 2010 tổng diện tích ruộng của gia đình bà M, ông N có báo giảm 01 sào 01 thước chuyển cho bà T1, còn tổng diện tích là 8 sào 10 thước. Theo ông được biết, giai đoạn từ năm 2013 trở về trước khi chỉnh trang đồng ruộng thì việc mua bán ruộng đất tại địa phương chủ yếu là thỏa thuận với nhau bằng miệng, đưa tiền, giao đất là xong, không phải qua Ủy ban nhân dân xã. Bản thân ông cũng mua của ông Vũ Quang Hanh 06 sào ruộng khoảng năm 2009 bằng 4.000.000 đồng (bốn triệu đồng), khi đó khoảng 700.000 đồng/sào. Từ khoảng năm 2014 trở về đây thì việc mua bán chuyển nhượng ruộng cấy mới lập hợp đồng bằng văn bản. Tại khu đồng Sóc Cả đó, ruộng trũng không có bờ, các hộ gia đình chỉ có cọc đóng hoặc trồng cây tại hai đầu bờ lô để làm mốc cõ. Thời điểm đó, ở địa phương có rất nhiều hộ gia đình đổi ruộng, mua bán ruộng đều chỉ bằng miệng giao tiền, giao ruộng cho nhau là xong thôi.

Người làm chứng là ông Nguyễn Xuân N4 trình bày: Ông là người cùng xóm với ông N, bà M, ông P, bà T1, bà N1. Ông làm trưởng xóm 3 thôn U từ năm 1993 đến năm 2000 và làm Phó thôn U từ năm 2012. Gia đình ông N, bà M có hai thửa ruộng ở khu Sóc Cả: Lô 5 là 1,1 sào, lô 3 là 1,6 sào. Năm 2015 có chủ trương dồn ô đổi thửa, chỉnh trang ruộng đất nhưng đồng khu Sóc Cả (khu triều) vẫn giữ nguyên. Ruộng của ông N bà M lô 5 Sóc Cả giáp với ruộng của ông P. Ông không biết được ông N bà M có bán ruộng tại lô 5 Sóc Cả cho bà T1 hay không. Tại thời điểm trước năm 2015, việc chuyển nhượng đất ruộng cho nhau chủ yếu là bằng miệng và tự giao ruộng cho nhau để sử dụng, không làm hợp đồng hay ra xã làm thủ tục chuyển nhượng. Thời điểm năm 2013 hết thời hạn giao đất ruộng 20 năm thì người được giao đất vẫn tiếp tục được sử dụng, không bị thu hồi. Năm 2015 trở về trước việc tham gia thủy lợi nội đồng toàn bộ do hợp tác xã nông nghiệp phụ trách, quản lý, thôn không nắm bắt được. Giai đoạn bà N1 ông Đ sử dụng ruộng tại lô 5 Sóc Cả của ông N bà M, ông không nắm được.

Ông Đặng Văn Khoẻ trình bày: Ông làm trưởng thôn U các giai đoạn từ năm 2000 đến năm 2008, từ năm 2010 đến năm 2012 và từ năm 2014 đến tháng 10 năm 2019 thì nghỉ đến nay. Giai đoạn ông làm trưởng thôn năm 2010 đến năm 2012, ông không biết việc ông N bà M có mua bán chuyển nhượng thửa ruộng tại lô 5 Sóc Cả cho ai, ông không quản lý đồng ruộng mà do hợp tác xã nông nghiệp quản lý; trong giai đoạn này, thôn có nhiều trường hợp mua bán, đổi ruộng cho nhau không lập văn bản ký kết, không có xác nhận của trưởng thôn hay UBND xã. Năm 2017, ông có được ông Đặng Văn P đến xin xác nhận việc chuyển nhượng ruộng canh tác giữa ông P và ông Nguyễn Viết T. Ông xác định chữ ký trong Đơn xin xác nhận về việc chuyển nhượng ruộng canh tác đề ngày 14/01/2017 giữa ông P và ông T là đúng chữ ký chữ viết của ông. Thời điểm đó hai gia đình đã ký chuyển nhượng cho nhau và xin xác nhận của trưởng

thôn, về nội dung thửa ruộng cụ thể nào ông không nắm được; ông không biết trong 9 sào ở lô 5 Sóc Cả mà ông P chuyển nhượng cho ông T có thửa ruộng của ông N bà M.

Ủy ban nhân dân xã K, thành phố Hải Phòng xác định: Về nguồn gốc thửa đất: Căn cứ hồ sơ đo vẽ năm 2004 tờ 08 gồm có: Thửa đất số 423, tờ bản đồ số 08, diện tích 377 m², chủ sử dụng đất ghi tên ông Nguyễn Văn Nhữ. Khu đồng Sóc Cả xóm 3, thôn U thuộc khu đồng chuyển đổi mục đích sử dụng từ đất trồng lúa kém hiệu quả sang đất trồng cây lâu năm, nuôi trồng thủy sản.

Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và Sơ đồ hiện trạng kèm theo xác định: Tổng diện tích hiện trạng bao gồm bờ ao là 3.499,6 m², trong đó: Diện tích mặt nước 2.868,3 m², diện tích bờ ao 631,3 m², có tứ cạnh phía bắc giáp mương to nội đồng có chiều dài 52,77 m, phía đông giáp mương nhỏ nội đồng có chiều dài 64,79 m, phía nam giáp ruộng có chiều dài 55,58 m, phía tây giáp ao của ông T có chiều dài 64,44 m. Trên toàn bộ diện tích đất này không có cây cối gì, các bờ ao được tạo bởi ốp bạt giữ nước không xây kè bờ. Các bên đương sự không xác định được vị trí đất đang tranh chấp có diện tích 377 m².

Tại Biên bản định giá tài sản, Hội đồng định giá xác định: Kết quả định giá 377 m² x 75.000 đồng/m² = 28.275.000 đồng. Công sức cải tạo thành ao do ông T cải tạo, ông T không yêu cầu định giá phần công sức này.

Tại phiên tòa, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Bà M, ông B, bà Đ1 đều xác định từ năm 2010 không sử dụng thửa ruộng tại lô 5 Sóc Cả này.

Bị đơn ông T và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông P, bà N1, bà T1 đều không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và đều xác định việc chuyển nhượng, trao đổi thửa ruộng này cho nhau là hợp pháp và đều không có yêu cầu xem xét giải quyết tranh chấp về việc chuyển quyền sử dụng thửa ruộng này.

Các đương sự đều xác định hiện thửa ruộng này đã được bị đơn cải tạo thành ao cùng với nhiều thửa ruộng khác nên đều không xác định được vị trí chính xác của thửa ruộng này.

Nguyên đơn đề nghị trả bằng tiền nhưng sau lại thay đổi đề nghị được nhận lại thửa ruộng này để sử dụng.

Bị đơn xác định khu đồng lô 5 Sóc Cả đã được chuyển đổi mục đích sử dụng đất từ trồng cây hàng năm sang nuôi thủy sản, trong đó có thửa ruộng này đã được cải tạo thành ao cùng với các thửa ruộng liền kề khác, hiện bị đơn vẫn đang quản lý, sử dụng ao này để nuôi thủy sản nên đề nghị được tiếp tục sử dụng thửa ruộng này, nếu trong trường hợp phải trả lại thửa ruộng này thì bị đơn nhất trí trả giá trị bằng tiền cho nguyên đơn và yêu cầu những người liên quan phải có trách nhiệm cùng bị đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 11 - Hải Phòng tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến: Tòa án thụ lý giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền, đúng

thời hạn tố tụng, trong quá trình giải quyết, xét xử tại phiên tòa đã tuân theo đúng trình tự tố tụng. Các đương sự thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn thửa ruộng này với giá trị bằng tiền tương ứng. Về chi phí tố tụng: Đề nghị giải quyết theo pháp luật. Về án phí: Theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Căn cứ đơn khởi kiện của ông Nguyễn Anh N bà Vũ Thị M khởi kiện bị đơn ông Nguyễn Viết T có địa chỉ thôn U, xã Q3, huyện Tứ Kỳ, tỉnh Hải Dương (nay là thôn U, xã K, thành phố Hải Phòng) và lời khai của các đương sự, Hội đồng xét xử xác định đây là tranh chấp quyền sử dụng đất về kiện đòi quyền sử dụng đất nông nghiệp trồng cây hàng năm theo quy định tại các điều 166, 168 của Bộ luật Dân sự, Tòa án nhân dân huyện Tứ Kỳ, tỉnh Hải Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực 11 - Hải Phòng) thụ lý, giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 1 của Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng dân sự, Luật Tố tụng hành chính, Luật Tư pháp người chưa thành niên, Luật Phá sản và Luật Hoà giải, đối thoại tại Tòa án; khoản 1 Điều 236 của Luật Đất đai 2024.

[2] Về tình trạng pháp lý, quá trình quản lý, sử dụng thửa đất tranh chấp: Nguyên đơn ông N bà M được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1998 đối với thửa đất nông nghiệp đang tranh chấp, thửa đất số 34/24, tờ bản đồ số 2, lô 5 đồng Sóc Cả. Giấy chứng nhận này được cấp đúng thẩm quyền, trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật đất đai tại thời điểm cấp và đến nay chưa bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi, huỷ bỏ hoặc điều chỉnh. Theo quy định của pháp luật đất đai, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là căn cứ pháp lý xác lập quyền sử dụng đất, được Nhà nước bảo hộ.

[3] Bị đơn trình bày việc sử dụng đất có nguồn gốc từ các giao dịch dân sự với người khác, giữa ông T với ông P bà H có viết giấy tờ chuyển nhượng thửa ruộng này có xác nhận của UBND xã; ông P bà H có viết giấy chuyển nhượng với ông Đ bà N1; bà N1 có đổi ruộng bằng miệng với bà T1; bà T1 xác định đã mua thửa ruộng này của nguyên đơn với giá 800.000 đồng vào năm 2010 bằng hình thức thoả thuận miệng, bà T1 không cung cấp được chứng cứ chứng minh việc giao nhận tiền và giao nhận đất, không có hợp đồng chuyển nhượng và không có giấy tờ gì, không có người làm chứng chứng kiến việc giao nhận tiền, giao nhận đất. Nguyên đơn không thừa nhận có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T1, tại thời điểm năm 2010 theo quy định tại Điều 127 của Luật Đất đai năm 2003 sửa đổi, bổ sung năm 2009 và Bộ luật Dân sự năm 2005, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải có chứng nhận của công chứng nhà

nước hoặc chứng thực của cơ quan có thẩm quyền; việc các bên chỉ thoả thuận bằng miệng (nếu có) là vi phạm quy định về hình thức của giao dịch; mặt khác, bà T1 không chứng minh được việc giao nhận tiền và giao nhận đất giữa bà T1 và ông N bà M, do đó không có đủ cơ sở để xác định giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N bà M với bà T1 đã được xác lập và thực hiện trên thực tế. Vì vậy, không có căn cứ pháp lý để công nhận giữa bà T1 và ông N bà M đã tồn tại một hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp hoặc hợp đồng chuyển nhượng thực tế. Như vậy, các giao dịch này không được xác lập với người đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không được đăng ký theo quy định của pháp luật đất đai nên các giao dịch giữa các cá nhân này không có giá trị làm phát sinh, chuyển dịch quyền sử dụng đất hợp pháp đối với thửa đất nông nghiệp này theo Luật Đất đai năm 2024. Do đó, nguyên đơn là người sử dụng đất hợp pháp đối với thửa đất nông nghiệp đang tranh chấp nêu trên.

[4] Theo Luật Đất đai năm 2024, Nhà nước bảo hộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hợp pháp của người sử dụng đất, công dân có nghĩa vụ chấp hành đúng các quy định của pháp luật về đất đai, tôn trọng quyền sử dụng đất của người sử dụng đất khác. Do đó, quyền sử dụng đất hợp pháp của người đứng tên trên Giấy chứng nhận được ưu tiên bảo vệ, việc bị đơn sử dụng đất ổn định liên tục, công khai lâu dài là căn cứ để xem xét giải quyết hậu quả theo quy định của pháp luật dân sự, không phải là căn cứ để công nhận quyền sử dụng đất. Vì vậy, Hội đồng xét xử có cơ sở chấp nhận yêu cầu đòi lại quyền sử dụng đất nông nghiệp của nguyên đơn, đồng thời xem xét quyền lợi hợp pháp của bị đơn thông qua việc đầu tư, cải tạo đất (nếu có), đảm bảo đúng đối tượng sử dụng đất theo Luật Đất đai năm 2024, tránh tình trạng chuyển dịch đất trái pháp luật thông qua các giao dịch không được đăng ký, bảo đảm trật tự quản lý đất đai và hiệu lực quản lý nhà nước đối với đất nông nghiệp là phù hợp với các điều 105, 106, 115, 166, 168 của Bộ luật Dân sự; khoản 1 Điều 17 và Điều 25 của Luật Đất đai năm 2024.

[5] Về chi phí đầu tư, cải tạo đất của bị đơn: Hiện bị đơn đang quản lý, sử dụng thửa ruộng nêu trên và đã cải tạo đất, chuyển đổi mục đích sử dụng đất từ đất trồng cây hàng năm sang làm ao nuôi thủy sản. Theo kết quả định giá tài sản, công sức cải tạo thành ao do bị đơn ông T cải tạo và ông T không yêu cầu định giá phần công sức này.

[6] Xét về quá trình quản lý và sử dụng đất trên thực tế, bị đơn đã trực tiếp quản lý, sử dụng thửa ruộng này trong thời gian dài, liên tục và ổn định. Trong quá trình sử dụng đã đầu tư công sức cải tạo đất cùng với các thửa ruộng liền kề khác từ đất trồng cây hàng năm sang ao nuôi thủy sản, đã tổ chức sản xuất nông nghiệp chuyển đổi mục đích sử dụng thành một ao rộng lớn để nuôi thủy sản và việc sử dụng đất này không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm. Việc sử dụng đất của bị đơn đã gắn liền với quá trình sản xuất nông nghiệp ổn định của bị đơn tại địa phương, hiện trạng tự nhiên của thửa ruộng đã bị thay đổi, việc khôi phục lại tình trạng đất trồng cây hàng năm ban đầu là khó thực hiện và không còn phù hợp với điều kiện sử dụng đất hiện tại. Nếu buộc giao trả lại đất trên thực địa sẽ làm xáo trộn lớn đến tình hình sản xuất nông nghiệp và

đời sống của bị đơn, đồng thời phát sinh nhiều khó khăn trong việc thi hành án. Mặt khác, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà, các bên đều không xác định được vị trí chính xác thửa ruộng này, đều không có điều kiện để khôi phục lại tình trạng ban đầu của việc sử dụng đất, trong khi nguyên đơn đã bỏ ruộng này từ lâu, không có nhu cầu trực tiếp sử dụng thửa ruộng này và đã từng có đề xuất bán cho bị đơn thửa ruộng này để nhận giá trị bằng tiền. Do đó, để bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, đồng thời ổn định quan hệ sử dụng đất nông nghiệp trên thực tế, HĐXX cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về quyền sử dụng đất nhưng không buộc bị đơn giao trả đất trên thực địa mà buộc bị đơn thanh toán cho nguyên đơn giá trị quyền sử dụng đất đã được xác định theo kết quả định giá tài sản (các đương sự đều nhất trí với diện tích theo hồ sơ đo vẽ năm 2004 tờ 08 là thửa đất số 423, tờ bản đồ số 08 là 377 m², chủ sử dụng đất ghi tên ông Nguyễn Văn Nhỡ) của Hội đồng định giá theo giá thị trường là $377 \text{ m}^2 \times 30.000.000 \text{ đồng}/360 \text{ m}^2 = 31.417.000 \text{ đồng}$ (ba mươi một triệu bốn trăm mười bảy nghìn đồng).

[7] Đối với các hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất giữa ông T và ông P bà H, giữa ông P bà H với ông Đ bà N1, giữa ông Đ bà N1 với bà T1, các đương sự này đều xác định việc chuyển quyền sử dụng thửa đất ruộng này cho nhau là hợp pháp và đều không yêu cầu giải quyết các hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất này nên HĐXX không xem xét giải quyết hậu quả tại vụ án này. Các đương sự có quyền tự thoả thuận với nhau về việc giải quyết hậu quả của các giao dịch này, nếu các đương sự có yêu cầu thì sẽ được giải quyết bằng một vụ án dân sự khác.

[8] Về chi phí tố tụng: Tổng chi phí cho việc xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 6.700.000 đồng (sáu triệu bảy trăm nghìn đồng), người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn đã nộp đủ. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí này là phù hợp với khoản 1 Điều 157 và khoản 1 Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[9] Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là phù hợp với khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 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 và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157 và khoản 1 Điều 165, khoản 2 Điều 266, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 1 của Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng dân sự, Luật Tố tụng hành chính, Luật Tư pháp người chưa thành niên, Luật Phá sản và Luật Hoà giải, đối thoại tại Toà án năm 2025; các điều 105, 106, 115, 166, 168, 357, 468 của Bộ luật Dân sự; khoản 1 Điều 17, Điều 25, khoản 1 Điều 236 của Luật Đất đai năm 2024; Luật phí và lệ phí; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 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 và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc đòi quyền sử dụng đất nông nghiệp trồng cây hàng năm.

Buộc ông Nguyễn Viết T phải thanh toán cho ông Nguyễn Anh N và bà Vũ Thị M số tiền 31.417.000 đồng (ba mươi một triệu bốn trăm mười bảy nghìn đồng) là giá trị quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 34/24, tờ bản đồ số 2, diện tích 384 m² đất trồng cây hàng năm đồng Sóc Cả, xã Q3, huyện Tứ Kỳ, tỉnh Hải Dương (nay là xã K, thành phố Hải Phòng) đã được Ủy ban nhân dân huyện Tứ Kỳ, tỉnh Hải Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Nguyễn Văn Nhỡ và bà Vũ Thị M vào ngày 12 tháng 5 năm 1998; theo hồ sơ đo vẽ năm 2004 là thửa đất số 423, tờ bản đồ số 08, diện tích 377 m², chủ sử dụng đất ghi tên ông Nguyễn Văn Nhỡ tại khu đồng Sóc Cả, xóm 3, thôn U, xã Q3, huyện Tứ Kỳ, tỉnh Hải Dương (nay là khu đồng Sóc Cả, xóm 3, thôn U, xã K, thành phố Hải Phòng).

Sau khi thanh toán xong giá trị quyền sử dụng đất cho ông N và bà M, ông T được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để đăng ký quyền sử dụng đất đối với thửa đất này theo quy định của pháp luật.

2. Về chi phí tố tụng: Bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí cho việc xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 6.700.000 đồng (sáu triệu bảy trăm nghìn đồng), nguyên đơn đã nộp đủ chi phí này. Buộc ông Nguyễn Viết T phải trả cho ông Nguyễn Anh N và bà Vũ Thị M số tiền 6.700.000 đồng (sáu triệu bảy trăm nghìn đồng) chi phí tố tụng.

Kể từ ngày người được thi hành án yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm thi hành số tiền trên thì phải trả lãi đối với số tiền chậm thi hành tương ứng với thời gian chậm thi hành. Lãi suất do chậm thi hành theo quy định tại Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông Nguyễn Viết T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng).

4. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và người đại diện hợp pháp có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa 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 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân khu vực 11 - Hải Phòng;

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

- Thi hành án dân sự thành phố Hải Phòng
(thông qua Phòng THADS khu vực 11);
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

(đã ký)
Vương Đình Thi