TOÀ ÁN NHÂN DÂN **TỈNH HẢI DƯƠNG**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 40/2018/DS-PT
Ngày: 12/11/2018
V/v "Tranh chấp kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất nông nghiệp và tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất nông nghiệp vô hiệu một phần".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH HẢI DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Vũ Thị Yến

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Huy Hiểu

Ông Nguyễn Văn Chất

- Thư ký phiên tòa: Bà Vũ Thị Hà- Thư ký TAND tỉnh Hải Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Hải Dương: Bà Phạm Thị Quyên- Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 11 năm 2018 tại Trụ sở TAND tỉnh Hải Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 54/2018/TLPT-DS ngày 16 tháng 10 năm 2018 về "Tranh chấp kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất nông nghiệp và tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất nông nghiệp vô hiệu một phần". Do bản án dân sự sơ thẩm số 04/2018/DS-ST ngày 28/8/2018 của Toà án nhân dân huyện Gia Lộc bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 54/2018 /QĐXX-PT ngày 26 tháng 10 năm 2018, giữa các đương sự:

1.Nguyên đơn: Ông **Vũ Thanh N**, sinh năm 1938. Trú tại: thôn A, xã Đ, huyện G, tỉnh Hải Dương.

- Người đại diện theo ủy quyền của ông N là bà Trương Thị C, sinh năm 1968. Trú tại: Thôn A, xã Đ, huyện G, tỉnh Hải Dương.

2. Bị đơn: Ông **Trương Đình T**, sinh năm 1967. Trú tại: thôn A, xã Đ, huyện G, tỉnh Hải Dương.

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

3.1 Ông Nguyễn Việt H, sinh năm 1946

3.2 Bà Trương Thị M, sinh năm 1946

Đều trú tại: Thôn A, xã Đ, huyện G, tỉnh Hải Dương. (bà M ủy quyền cho ông Nguyễn Việt H theo Giấy ủy quyền ngày 29/6/2018).

3.3 Bà Trần Thị Q, sinh năm 1967. Trú tại: thôn A, xã Đ, huyện G, tỉnh

Hải Dương. (bà Q ủy quyền cho ông Trương Đình T theo Giấy ủy quyền ngày 16/5/2018).

3.4 Ông Vũ Văn I, sinh năm 1947;

3.5 Bà Vũ Thị A, sinh năm 1940;

Đều trú tại Thôn A, xã Đ, huyện G, tỉnh Hải Dương.

3.6 Bà Vũ Thanh O, sinh năm 1963, trú tại: phường P, thành phố U, tỉnh Quảng Ninh.

3.7 Bà Vũ Thị K, sinh năm 1967. trú tại: thôn C, xã T, huyện L, tỉnh Quảng Đông, Trung Quốc.

3.8 Ông Vũ Trung Y, sinh năm 1970. Trú tại: thôn A, xã Đ, huyện G, tỉnh Hải Dương.

3.9 Ông Vũ Văn U, sinh năm 1972, trú tại: thôn A, xã Đ, huyện G, tỉnh Hải Dương.

3.10 Ông Vũ Quang Z, sinh năm 1978, trú tại: thôn A, xã Đ, huyện G, tỉnh Hải Dương.

Ông I, bà A, ông U, ông Z ủy quyền cho bà Trương Thị C theo giấy ủy quyền ngày 21/6/2018; Bà O ủy quyền cho bà C theo giấy ủy quyền ngày 21/6/2018; Ông Y ủy quyền cho bà C theo giấy ủy quyền ngày 26/4/2018; Bà K ủy quyền cho bà C theo theo đơn đề nghị ngày 11/7/2018 tham gia tố tụng tại Tòa án.

3.11 Ủy ban nhân dân xã Đ, huyện G, tỉnh Hải Dương. Người đại diện theo pháp luật: Ông Lã Văn J, chức vụ: Chủ tịch UBND xã Đ. Người đại diện theo ủy quyền: ông Đỗ Xuân L, chức vụ: Phó Chủ tịch UBND xã Đ (theo Giấy ủy quyền ngày 01/8/2018- BL129).

(Có mặt bà C; ông T có đơn xin vắng mặt vắng, các đương sự khác đã được triệu tập hợp lệ vắng mặt)

**Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Vũ Thanh N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Tại bản tự khai, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Vũ Thanh N và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Trương Thị C (đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của các ông bà I, A, U, Z, O, Y, K là những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan) trình bày:*

Năm 1993, hộ gia đình nguyên đơn có 4 khẩu là cụ Nguyễn Thị B1, ông Vũ Thanh N, anh Vũ Văn U và anh Vũ Quang Z được Nhà nước chia ruộng theo Nghị quyết 03, tổng diện tích là 1.920m^2 tại thôn A, xã Đ, huyện G, tỉnh Hải Dương gồm 05 thửa. Vào ngày 09/01/1999, hộ gia đình nguyên đơn được

UBND huyện G, tỉnh Hải Dương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng 1975m^2 đất trên, mục đích sử dụng trồng cây hàng năm, thời hạn sử dụng là 20 năm tính từ ngày 15/10/1993.

Năm 2001 gia đình nguyên đơn đã bán 206m^2 đất ruộng tại khu vực C, thôn A, xã Đ, huyện G, tỉnh Hải Dương cho ông Trương Đình T thời hạn tính từ năm 2001 đến hết ngày 30/10/2013 với giá 516.000đ. Ông T có lập giấy bán ruộng và bảo phía nguyên đơn ký vào giấy để ông T lên UBND xã Đ xin xác nhận. Tuy nhiên, đến hết thời hạn nhưng ông T không trả ruộng mà vẫn tiếp tục quản lý nên năm 2014 gia đình nguyên đơn đã đến nhà ông T gặp ông T để đòi lại ruộng và thỏa thuận nhưng ông T không trả, cũng không thỏa thuận. Do vậy nguyên đơn khởi kiện, đề nghị bị đơn phải trả lại ruộng cho gia đình nguyên đơn.

Ngày 31/7/2018, nguyên đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện về việc đề nghị hủy hợp đồng chuyển nhượng đất nông nghiệp giữa vợ chồng ông Trương Đình T, bà Trần Thị Q và ông Nguyễn Việt H được ký kết ngày 20/01/2017. Căn cứ nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng là vì nguyên đơn chỉ bán đất cho ông T có thời hạn đến năm 2013, hết năm 2013 ông T phải trả đất cho nguyên đơn. Ông T đã chuyển nhượng cho ông H phần đất ruộng của nguyên đơn đang kiện đòi. Đất đang có tranh chấp, không thuộc quyền sử dụng của bị đơn. Hơn nữa khi nguyên đơn đã khiếu kiện ra UBND xã Đ, UBND không những không giải quyết mà sau đó lại chứng thực vào hợp đồng này là hoàn toàn trái pháp luật. Nguyên đơn xác định hợp đồng này là vô hiệu, hậu quả thì phía nguyên đơn không đề nghị giải quyết, mà tự ông T và ông H giải quyết với nhau.

** Theo biên bản ghi lời khai, biên bản hòa giải bị đơn ông Trương Đình T (đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bà Q,người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan) trình bày*:

Ông không nhất trí với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cũng như yêu cầu khởi kiện bổ sung bởi trong văn bản mua bán ruộng giữa ông và nguyên đơn có ghi bán ruộng đến năm 2013, ông căn cứ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ruộng của nguyên đơn đã được Nhà nước cấp đến năm 2013 nên ghi bán đến năm 2013 là đúng. Ông ghi thêm dòng: "Nếu 03 ra hạn thời gian mua có giá trị theo 03" chỉ là để làm rõ thêm nội dung hai bên thỏa thuận: Nếu đến năm 2013 Nhà nước thu hồi ruộng thì ông có trách nhiệm với Nhà nước, nếu Nhà nước gia hạn thì ông được quyền thực hiện theo Nghị quyết 03. Ông xác định mua ruộng của nguyên đơn là mua không thời hạn. Sau khi mua đất, năm 2002 ông có đơn đề nghị UBND xã Đ chuyển đổi mục đích sử dụng

toàn bộ diện tích đất ông đã mua và đổi của các hộ dân trong đó có phần đất ruộng của nguyên đơn. Ông đã cung cấp cho UBND xã toàn bộ biên bản mua bán ruộng, biên bản trả tiền mua bán ruộng, các giấy tờ đổi ruộng khác. UBND xã đã tổng hợp xác định tổng số diện tích đất mà ông được quyền quản lý, sử dụng hợp pháp và làm thủ tục, hồ sơ chuyển đổi mục đích sử dụng đất cho ông.

Năm 2010, UBND xã Đ đã lập trích lục bản đồ khu vùng chuyển đổi của ông, ghi tên chủ sử dụng là ông: Trương Đình T.

Thời gian khoảng tháng 01/2017, ông đã ký Hợp đồng chuyển nhượng đất nông nghiệp đối với đất ruộng đã mua của các hộ dân cho vợ chồng ông H và đã được UBND xã Đ chứng thực hợp đồng. Giá chuyển nhượng đất ông và ông H thỏa thuận là 70.000.000đ/1 sào (đất đã chuyển đổi qua tôn tạo, vượt lập, đào ao). Trên đất ông bán lúc đó có 03 nhà cấp 4, 03 ao và các cây cối. Phần tài sản của ông nằm trên phần đất ruộng mà ông mua của hộ gia đình nào ông không nhớ chính xác và khi ông bán cho ông H hai bên thỏa thuận riêng, không ghi trong hợp đồng. Ông không nhất trí việc nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp giữa vợ chồng ông và ông Nguyễn Việt H ký ngày 20/01/2017 vì ông đã mua đất của các hộ dân, việc mua bán đất không có thời hạn nên ông có quyền sử dụng đất và được quyền chuyển nhượng đất cho ông H. Mặt khác, thời điểm ông chuyển nhượng đất cho ông H, ông không biết các hộ dân có tranh chấp với ông. Ông xác định việc chuyển nhượng đất giữa ông và ông H gồm nhiều thửa ruộng ông đã mua, đổi và cả của gia đình ông là hợp pháp và hai bên không có tranh chấp. Do vậy nếu Tòa án có căn cứ tuyên hợp đồng chuyển nhượng đất nông nghiệp giữa ông và ông H vô hiệu thì ông không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của việc hủy hợp đồng. Ông và ông H tự giải quyết với nhau.

Ông H (đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bà M) trình bày: Thời gian tháng Giêng năm 2017 giữa ông và ông T có giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất 03 tại khu vực C, thôn A, xã Đ, huyện G, tỉnh Hải Dương với diện tích khoảng 7000m^2 (Thực tế diện tích ông đang sử dụng là 7.900m^2 trong đó có khoảng 7000m^2 diện tích đất nhận chuyển nhượng của ông T, còn lại diện tích đất công điền ông được UBND xã Đ giao sử dụng, hàng năm ông phải nộp thuế cho Nhà nước). Trên đất có 03 nhà cấp 4 lợp mái tôn, diện tích sử dụng khoảng 150m^2, một số cây ăn quả mới trồng. Khi ông và ông T thỏa thuận mua bán ruộng, ông T nói với ông là ông T đã mua đất ruộng của các hộ dân trong xã Đ đến năm 2013 và thỏa thuận theo nghị quyết 49 thì được kéo dài 30 năm nữa nên ông T vẫn được quyền quản lý, sử dụng đất này. Ông T

chứng minh đất đó là của ông T bằng việc đưa cho ông xem Trích lục bản đồ khu vùng chuyển đổi tại xứ đồng C và giấy chứng nhận trang trại của ông T đạt tiêu chí kinh tế trang trại. Sau đó khi tiến hành chuyển nhượng hai bên có làm thủ tục tại UBND xã Đ. UBND xã đã kiểm tra sổ sách địa chính, trích lục bản đồ và xác định đất này thuộc quyền quản lý sử dụng hợp pháp của ông T. Do đó, ông và ông T đã tiến hành ký kết vào bản Hợp đồng chuyển nhượng đất nông nghiệp ngày 20/01/2017 và được UBND xã chứng thực.

Giá thỏa thuận tại thời điểm nhận chuyển nhượng là 70.000.000đ/1 sào đất nông nghiệp đã bao gồm cả công san lấp, đào ao như hiện trạng bây giờ. Từ khi mua đến nay ông trực tiếp quản lý toàn bộ diện tích đất, chưa kiến thiết thêm gì, ông chỉ sửa lại 3 nhà cấp 4 lợp mái proximăng, rào lưới B40 xung quanh thửa đất nhận chuyển nhượng này. Ông xác định Hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông và ông T là hợp pháp. Do vậy các nguyên đơn đề nghị tuyên Hợp đồng chuyển nhượng đất ruộng giữa ông và ông T vô hiệu ông không nhất trí. Đối với những tài sản trên đất ông nhận chuyển nhượng từ ông T cũng như tài sản do ông đã đầu tư, cải tạo, sửa chữa sau khi nhận chuyển nhượng ông không có ý kiến gì. Nếu một phần của Hợp đồng chuyển nhượng đất mà ông và ông T đã ký kết ngày 20/01/2017 bị hủy theo quy định của pháp luật thì ông không đề nghị giải quyết về hậu quả. Nếu có thì ông và ông T tự giải quyết với nhau, ông không đề nghị Tòa án xem xét.

Người đại diện của UBND xã Đ trình bày: UBND xã xác định xã có tiếp nhận đơn khiếu nại của nguyên đơn từ năm 2014, nhưng chưa giải quyết đến năm 2017 mới gọi nguyên đơn, bị đơn lên để hòa giải nhưng không thành. Tuy nhiên, ông T và ông H đã có đơn đề nghị chuyển nhượng đất trước thời điểm nguyên đơn gửi đơn khiếu nại, nhưng vì chưa hoàn tất thủ tục nên đến ngày 20/01/2017 xã mới chứng thực vào Hợp đồng chuyển nhượng đất nông nghiệp giữa ông T và ông H. Việc xã chứng thực vào hợp đồng chuyển nhượng đất giữa hai ông là hoàn toàn đúng quy định của pháp luật bởi ông T đã có biên bản mua đất ruộng, biên bản trả tiền mua bán ruộng với nguyên đơn và ông T đã được UBND huyện G chuyển đổi mục đích sử dụng đất. Quan điểm của UBND xã đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật đối với yêu cầu của nguyên đơn đề nghị tuyên hợp đồng vô hiệu. Nếu Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng đất giữa vợ chồng ông T và ông H vô hiệu thì UBND xã không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của việc hủy hợp đồng.

Tại bản án sơ thẩm số 04/2018/DS-ST ngày 28/8/2018, TAND huyện Gia Lộc đã căn cứ Điều 73, Điều 75 Luật đất đai năm 1993; khoản 1 Điều 67, Điều

105 Luật đất đai năm 2003; khoản 1 Điều 126; Điều 166; Điều 170; điểm a khoản 1 Điều 179; khoản 3 Điều 210 Luật đất đai năm 2013; khoản 2 Điều 709 BLDS năm 1995; Điều 255, Điều 256 Bộ luật dân sự 2005; Điều 116; Điều 117; Điều 123; Điều 132; Điều 164; Điều 166; Điều 356, Điều 357, Điều 580 BLDS 2015; khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 165, khoản 1 Điều 166, khoản 1, 2 Điều 228, khoản 1 Điều 244, Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án;

Xử: Chấp nhận đơn khởi kiện của ông Vũ Thanh N về Kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất nông nghiệp và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp giữa ông T, bà Q và ông H ký kết ngày 20/01/2017 vô hiệu một phần.

- Buộc ông Trương Đình T, bà Trần Thị Q phải trả cho hộ gia đình ông Vũ Thanh N (do ông N là chủ hộ đại diện) giá trị của 206m^2 đất nông nghiệp bằng 14.420.000đ (Mười bốn triệu bốn trăm hai mươi nghìn đồng).

Ông Trương Đình T, bà Trần Thị Q được quyền sử dụng 206m^2 đất (tại tờ bản đồ số 01, số thửa 19/3 theo Giấy chứng nhận quyền sử đất của hộ gia đình ông Vũ Thanh N được cấp ngày 09/01/1999) hiện nằm trong phần diện tích 10.853m^2 đất mà gia đình ông T được chuyển đổi theo Quyển số 2- Sổ giải thửa giao nhận diện tích canh tác sau chuyển đổi theo số liệu đo máy của thôn A 1, xã Đ, huyện G, Hải Dương. Ông T, bà Q có trách nhiệm đăng ký lại quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng đất nông nghiệp ngày 20/01/2017 giữa vợ chồng ông Trương Đình T, bà Trần Thị Q và ông Nguyễn Việt H là hợp đồng vô hiệu một phần đối với phần diện tích 206 m2 đất (tại tờ bản đồ số 01, số thửa 19/3 theo Giấy chứng nhận quyền sử đất của hộ gia đình ông Vũ Thanh N được cấp ngày 09/01/1999).

Ngoài ra, bản án còn tuyên về lãi suất do chậm thực hiện nghĩa vụ, chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 10/9/2018, nguyên đơn ông Vũ Thanh N kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu bị đơn phải trả bằng đất ruộng, không nhất trí nhận tiền.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo nêu trên, đề nghị cấp phúc thẩm buộc bị đơn phải trả lại 206m^2 đất ruộng, không nhất trí nhận bằng tiền vì định giá thấp, không yêu cầu thẩm định, định giá lại.

- Bị đơn có đơn xin xét xử vắng mặt không chấp nhận yêu cầu kháng cáo

của nguyên đơn, đề nghị giữ nguyên án sơ thẩm.

Đại diện VKSND tỉnh Hải Dương phát biểu ý kiến: Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định của BLTTDS từ khi thụ lý đến khi xét xử. Về quan điểm giải quyết vụ án: Sau khi vị đại diện VKS phân tích các tình tiết của vụ án, các căn cứ xem xét yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, ý kiến của các bên đương sự, đại diện VKS đề nghị HĐXX áp dụng khoản 1 Điều 308 không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Miễn tiền án phí dân sự phúc thẩm cho nguyên đơn do là người cao tuổi.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng: Kháng cáo của nguyên đơn trong thời hạn luật định nên kháng cáo hợp lệ.

Bị đơn ông Trương Đình T, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Việt H, đại diện theo ủy quyền của UBND xã Đ đã được triệu tập hợp lệ, có đơn xin xét xử vắng mặt, những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan khác đã có ủy quyền, nên căn cứ Điều 227, 228 BLTTDS xét xử vắng các đương sự nói trên.

[2]. Về nội dung: Xét đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Vũ Thanh N đề nghị Tòa án buộc ông Trương Đình T phải trả ông diện tích đất ruộng 206m^2, không chấp nhận trả bằng tiền, thấy rằng:

2.1 Về diện tích đất tranh chấp: Nguồn gốc diện tích đất nông nghiệp đang tranh chấp (thuộc tờ bản đồ 1, thửa số 19/3, hạng đất 5, xứ đồng C thuộc thôn A, xã Đ, huyện G) hiện đang có tranh chấp là của hộ gia đình ông Vũ Thanh N được UBND huyện G cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên chủ hộ Vũ Thanh N ngày 09/01/1999. Theo biên bản mua bán ruộng ngày 28/11/2001, ghi diện tích mua, bán 207m^2 nhưng trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ghi 206m^2, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa các bên xác định diện tích 206m^2. Do vậy xác định diện tích đất tranh chấp 206m^2 là chính xác.

2.2. Về căn cứ khởi kiện và yêu cầu kháng cáo buộc bị đơn phải trả 206 m^2 đất ruộng của nguyên đơn: Các đương sự đều xác định năm 2001 các bên đã thực hiện giao dịch mua bán 206m^2 đất (nhưng ghi trong biên bản là 207m2), thời hạn từ 28/11/2001 đến hết ngày 30/10/2013, với giá 516.000đ, nội dung này phù hợp với biên bản mua bán ruộng và biên bản trả tiền mua bán ruộng (BL 35,36, 139). Về chủ thể trực tiếp thực hiện giao dịch là bà C và ông T, nhưng việc bà C thực hiện giao dịch là do được sự ủy quyền của ông N, phù hợp với ý chí của ông N cũng như các thành viên trong hộ gia đình. Như vậy, nội dung thỏa thuận mua

bán đất ruộng của hai bên là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật, đạo đức xã hội. Về hình thức của giao dịch không tuân thủ quy định của pháp luật về hình thức (không có xác nhận của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền). Trên thực tế hai bên đã chấp nhận và thực hiện nội dung giao dịch chuyển nhượng (Biên bản mua bán ruộng). Việc thực hiện này thể hiện việc hộ gia đình ông N đã giao đất, hộ ông T đã thanh toán đầy đủ tiền và sử dụng đất từ năm 2001 đến khi chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông H, bà M vào tháng 01/2017. Cũng căn cứ vào thỏa thuận giữa hai bên tại biên bản mua bán ruộng xác định thời hạn mua bán từ ngày 28/11/2001 đến hết ngày 30/10/2013. Bị đơn ông Trương Đình T khai nội dung ghi thêm "Nếu 03 ra hạn thời gian mua có giá trị theo 03" do ông T ghi thêm sau khi các bên ký biên bản mua bán đất ruộng, nguyên đơn xác định không thỏa thuận nội dung này, do vậy không có căn cứ chấp nhận việc mua bán đất ruộng được gia hạn. Như vậy nội dung trong biên bản thỏa thuận của hai bên thể hiện các đương sự khi mua bán ruộng đã thỏa thuận khi hết thời hạn sử dụng đất theo Nghị quyết 03 cũng là hết thời hạn bán đất (ngày 15/10/2013) nếu Nhà nước chia lại ruộng thì người bán đất vẫn được nhận tiêu chuẩn ruộng của mình, còn người mua đất nếu tiếp tục được sử dụng diện tích đó thì phải bị trừ tiêu chuẩn ruộng của mình. Theo Điều 4 Nghị định số 64/NĐ-CP ngày 27/9/1993 của Chính phủ thì thời hạn giao đất nông nghiệp trồng cây hàng năm là 20 năm; theo khoản 2 Điều 709 BLDS năm 1995 thì bên chuyển quyền sử dụng đất được chuyển quyền sử dụng trong thời hạn được giao. Như vậy, hộ gia đình ông N chỉ được giao đất ruộng có thời hạn là 20 năm (từ 1993 đến 2013). Do vậy căn cứ giao dịch chuyển nhượng đất ruộng giữa hộ ông N, và căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng quyền sử dụng đất của hộ gia đình ông T về thời hạn giao đất 03, thì thời hạn thực hiện hợp đồng đã hết và đây là căn cứ chấm dứt hợp đồng theo Điều 424 BLDS 2005.

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 theo 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…". Như vậy, Căn cứ vào các văn bản nói trên thì hộ gia đình ông N tiếp tục có quyền sử dụng diện tích đất ruộng 206m^2, sau khi hết thời hạn hai bên thỏa thuận tại biên bản mua bán ruộng và hết thời hạn chia ruộng 03, tức sau ngày 15/10/2013. Nên cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu kiện đòi đất ruộng của ông N là có căn cứ nhận phù hợp với quy định tại Điều 165 Luật đất đai 2003; Điều 255, 256 Bộ luật dân sự 2005.

Về yêu cầu kháng cáo buộc bị đơn phải trả đất ruộng, không đồng ý nhận bằng tiền thấy rằng: Sau khi nhận chuyển nhượng đất ruộng của hộ ông N và một số hộ khác có ruộng tại khu vực xứ đồng C thuộc thôn A, xã Đ, huyện G, vợ chồng ông T đã tiến hành đào ao, thả cá xây dựng nhà thì hộ gia đình ông N và các hộ khác bán đất cho ông T đều biết, không có ý kiến gì. Diện tích ông N đang kiện đòi hiện nằm trong diện tích 10.853m^2 đất tại xứ đồng C (Theo Sổ giải thửa giao nhận diện tích canh tác sau chuyển đổi của UBND xã Đ tại thôn A). Hiện diện tích đất này không còn nguyên hiện trạng như thời điểm giao dịch, mà sau khi nhận chuyển nhượng ông T đã đào ao thả cá, trồng cây và xây dựng nhà cấp 4, hiện đã nhập chung với các thửa đất của các hộ dân khác thành một thửa lớn. Do đó, phần đất ruộng của hộ gia đình ông N đã bán đến nay không thể xác định được vị trí cụ thể ở đâu. Mặt khác, UBND huyện G có quyết định 57/QĐ-UB ngày 28/01/2004 chuyển mục đích sử dụng đất từ trồng trọt sang đất nuôi trồng thủy sản, đào ao, thả cá phù hợp với quy hoạch sử dụng đất và chủ trương của huyện G. Tại cấp sơ thẩm, nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại 206m^2 đất ruộng, nếu không trả bằng hiện vật thì trả bằng tiền. Sau khi cấp sơ thẩm tuyên cho nguyên đơn hưởng bằng tiền. Nguyên đơn kháng cáo yêu cầu ông T trả bằng ruộng, không đồng ý nhận bằng tiền vì lý do giá ruộng tính 70.000đ/m^2 là thấp, nhưng không có yêu cầu định giá lại, không có căn cứ nào khác chứng minh. Thực tế giá ruộng khi ông T chuyển nhượng cho vợ chồng ông H tính 70.000.000đ/1 sào (360m^2), nhưng diện tích đó đã tôn tạo, đào ao, trồng cây, làm nhà, không phải diện tích ruộng, nên không thể tương đồng về giá trị.

Do đó nếu buộc ông T phải trả lại 206m^2 đất cho hộ gia đình ông N bằng hiện vật là khó thực hiện được, làm ảnh hưởng đến hệ thống công trình nuôi

trồng thủy sản của hộ ông T và ảnh hưởng đến chủ trương, quy hoạch chung của địa phương trong việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất. Nên cấp sơ thẩm tuyên buộc ông T trả lại diện tích ruộng 206m^2 là có căn cứ, nên giữ nguyên án sơ thẩm.

[3]. Về án phí: Kháng cáo của ông N không được chấp nhận, nên ông N phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm. Tuy nhiên, ông N là người cao tuổi theo Điều 2 Luật người cao tuổi, nên miễn án phí dân sự phúc thẩm cho ông N theo Điều 12 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 Toà án.

[4]. Các Quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, cấp phúc thẩm không xem xét và đã có hiệu lực kể từ khi hết thời hạn kháng cáo kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

1. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Vũ Thanh N

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 04/2018/DS-ST ngày 28/8/2018 của TAND huyện Gia Lộc.

2. Về căn cứ pháp luật: Căn cứ Điều 73, Điều 75 Luật đất đai năm 1993; khoản 1 Điều 67, Điều 105 Luật đất đai năm 2003; khoản 1 Điều 126; Điều 166; Điều 170; điểm a khoản 1 Điều 179; khoản 3 Điều 210 Luật đất đai năm 2013; khoản 2 Điều 709 BLDS năm 1995; Điều 424, Điều 255, Điều 256 Bộ luật dân sự 2005; Điều 116; Điều 117; Điều 123; Điều 132; Điều 164; Điều 166; Điều 356, Điều 357, Điều 580 BLDS 2015; khoản 1 Điều 148, khoản 1 Điều 165, khoản 1 Điều 166, khoản 1, 2 Điều 228, khoản 1 Điều 244, Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 12, 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

3. Tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Vũ Thanh N về kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất nông nghiệp và tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp giữa ông T, bà Q và ông H ngày 20/01/2017 vô hiệu một phần.

- Buộc ông Trương Đình T, bà Trần Thị Q phải trả cho hộ gia đình ông Vũ Thanh N (do ông N là chủ hộ đại diện) giá trị của 206m^2 đất nông nghiệp

bằng 14.420.000đ (Mười bốn triệu bốn trăm hai mươi nghìn đồng).

- Ông Trương Đình T, bà Trần Thị Q được quyền sử dụng 206m^2 đất (tại tờ bản đồ số 01, số thửa 19/3 theo Giấy chứng nhận quyền sử đất của hộ gia đình ông Vũ Thanh N được cấp ngày 09/01/1999) hiện nằm trong phần diện tích 10.853m^2 đất mà gia đình ông T được chuyển đổi theo Quyển số 2- Sổ giải thửa giao nhận diện tích canh tác sau chuyển đổi theo số liệu đo máy của thôn A 1, xã Đ, huyện G, Hải Dương.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng đất nông nghiệp ngày 20/01/2017 giữa vợ chồng ông Trương Đình T, bà Trần Thị Q và ông Nguyễn Việt H là hợp đồng vô hiệu một phần đối với phần diện tích 206 m2 đất (tại tờ bản đồ số 01, số thửa 19/3 theo Giấy chứng nhận quyền sử đất của hộ gia đình ông Vũ Thanh N được cấp ngày 09/01/1999).

- Về án phí: Ông Vũ Thanh N được miễn án phí dân sự phúc thẩm,

4. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

5. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (12/11/2018).

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Hải Dương;
- TAND huyện Gia Lộc;
- Chi cục THA DS huyện Gia Lộc;
- Các đương sự;
- Lưu HS; lưu toà.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà

(Đã ký)

Vũ Thị Yến