

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN KIM THÀNH
TỈNH HẢI DƯƠNG

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số 22/2023/ DS- ST
Ngày: 19/8/2023
“V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN KIM THÀNH, TỈNH HẢI DƯƠNG

- **Thành phần hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:**

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Bà Chu Thị Thu Hương

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Sao Hôm

2. Bà Hứa Thị Hương

- **Thư ký phiên toà:** Bà Hoàng Thị Hằng Nga - Thư ký Toà án nhân dân huyện Kim Thành, tỉnh Hải Dương.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Kim Thành, tỉnh Hải Dương tham gia phiên toà:** Ông Vũ Văn Tiên - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 8 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Kim Thành, tỉnh Hải Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 39/TLST - DS ngày 07 tháng 7 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Trần Văn H, sinh năm 1957 và bà Phạm Thị H, sinh năm 1964

- Bị đơn: Ông Vũ Xuân T, sinh năm 1956 và bà Trần Thị T, sinh năm 1953;

Đều có địa chỉ: Thôn P, xã T, huyện K, tỉnh H.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

+ Anh Vũ Văn T, sinh năm 1990 và anh Vũ Văn L, sinh năm 1985.

+ Chị Trần Thị V, sinh năm 1985

+ Anh Trần văn K, sinh năm 1986

+ Anh Trần Văn K2, sinh năm 1989

Đều có địa chỉ: Thôn P, xã T, huyện K, tỉnh H.

+ Bà Bùi Thị H, sinh năm 1962

+ Chị Nguyễn Thị H, sinh năm 1982

+ Anh Nguyễn Thanh H, sinh năm 1985

Đều có địa chỉ: Thôn P, xã T, huyện K, tỉnh H.

Nguyên đơn có mặt, bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đều vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện và các bản tự khai, biên bản ghi lời khai, biên bản hòa giải nguyên đơn trình bày:

Hộ gia đình ông gồm có 5 nhân khẩu là ông, vợ là Trần Thị H, con Trần Thị V, con Trần Văn K, con Trần Văn K2. Vào năm 1998, ông T có bán cho ông 01 thửa ruộng ở khu đồng C, diện tích 673m² với giá 600.000đồng. Khi mua bán, hai bên có thiết lập giấy chuyển nhượng, có xác nhận của trưởng thôn và UBND xã Việt Hưng thời điểm đó. Ông đã thanh toán trả tiền cho ông T xong và đã nhận ruộng canh tác. Quá trình sử dụng sau khi nhận chuyển nhượng đất này, ông có cho gia đình bà Bùi Thị H canh tác, trả tiền thuê đất. Bà H có trồng táo, sắn dây lên đó. Đến năm 2015, UBND xã Việt Hưng khi đó thực hiện việc dồn ô đổi thửa, do thửa ruộng này vẫn mang tên ông T nên Ban cải cách ruộng đất dồn diện tích đất khác cho hộ gia đình ông T và cấp diện tích đất này cho hộ gia đình bà Huế. Thêm nữa, ông Tuyền xuất trình giấy bàn giao ruộng và giấy đính chính xác định ông T chỉ bán ruộng cho ông có thời hạn và theo NQ 03. Ông xác định không thiết lập thêm văn bản giấy tờ nào với ông T, ngoài giấy chuyển nhượng đất và xác định chữ ký trong giấy bàn giao ruộng và giấy đính chính không phải chữ ký của ông. Ông chỉ có bản phô tô hai giấy này do UBND xã Việt Hưng cung cấp, còn bản chính do ông T giữ và không xuất trình. Ông xác định việc mua bán với ông T đã xong nên ông yêu cầu ông T bà T phải trả lại diện tích đất 673m² và bồi thường số tiền thiệt hại với diện tích đó từ năm 2015 đến nay là 16.00.000đồng.

Tại biên bản ghi lời khai bà H, chị V, anh Kh, anh Kh2 đều xác định việc mua bán giao dịch vào năm 1998 đều do ông H và ông T thỏa thuận giao dịch, thiết lập văn bản giấy tờ. Quan điểm của bà H, chị v, anh Kh, anh Kh2 đều đồng ý mọi ý kiến của ông H và ủy quyền cho ông H tham gia tố tụng tại Tòa án.

Tại biên bản lấy lời khai của ông T: Ông xác định vào năm 1998 ông có bán thửa ruộng diện tích 673m² tại xứ đồng C cho ông H theo NQ 03 từ ngày 19/8/1998. Tại giấy chuyển nhượng có ghi giá chuyển nhượng là 600.000đồng, ông là người trực tiếp viết giấy chuyển nhượng. Sau khi chuyển nhượng thì hộ gia đình ông H đã sử dụng diện tích đất trên từ năm 1998 đến năm 2015 thì ông lấy lại ruộng. Đến năm 2015 thì diện tích ruộng trên bị dồn ô đổi thửa và chuyển cho hộ gia đình bà H trực tiếp sử dụng. Bà H phải bỏ một thửa ruộng khác của nhà mình để thực hiện việc dồn ô đổi thửa. Gia đình ông thì được sử dụng diện tích ruộng khác tại khu nhà máy là 600m². Năm 2015, ông đã lấy lại diện tích ruộng đã bán cho ông H ở xứ đồng C. Lý do vào ngày 20/9/1998, giữa ông và ông H đã tiến hành lập giấy đính chính về thời hạn sử dụng đất đã bán, với thời hạn sử dụng từ 18/9/1998 đến hết tháng 6/2013 ông sẽ lấy lại ruộng. Sau khi viết giấy đính chính thì giấy chuyển nhượng trên sẽ không còn giá trị, ông H sẽ hủy giấy chuyển nhượng trên đi nhưng ông H không hủy giấy chuyển nhượng mà dùng nó để khởi kiện ông nên ông không đồng ý.

Tại biên bản ghi lời khai bà Trần Thị T: Bà là vợ của ông Vũ Xuân T. Việc mua bán giữa ông T với gia đình ông H, bà H, ông H1 bà không biết. Nay ông H, bà H, ông H1 khởi kiện đòi lại diện tích đất của gia đình bà, bà ủy quyền toàn bộ cho ông Tuyền trình bày và giải quyết, bà hoàn toàn đồng ý với ông T và đề nghị ủy quyền cho ông T tham gia tố tụng.

Tại biên bản ghi lời khai bà H, chị H, anh H xác định: Vào năm 1998, gia đình bà gồm có 5 người: Ông Nguyễn Kiên C(hiện đã mất), bà, các con là

Nguyễn Thị H, Nguyễn Thanh H, Nguyễn Văn P(hiện đã mất chưa vợ con). Năm 1998, ông H trực tiếp mua diện tích đất 673m² ở xứ đồng C của ông T. Ông H là người trực tiếp thỏa thuận giao dịch mua bán. Ông H cho gia đình bà canh tác thửa ruộng đó từ năm 1998 đến năm 2015 thì ông T đòi lại. Sau khi UBND xã Việt Hưng thực hiện việc dồn ô đổi thửa thì diện tích đất này được cấp cho hộ gia đình nhà bà. Gia đình nhà bà phải bỏ ra 673m² ở xứ đồng khác để dồn cho người khác, cụ thể là ai thì bà không biết. Vì thế, bà vẫn trực tiếp quản lý diện tích đất này từ năm 1998 đến nay. Nay ông H khởi kiện ông T đòi lại diện tích này thì bà yêu cầu ông T phải bỏ diện tích đất khác đã được cấp cho ông T để trả ông H. Còn diện tích đất này thuộc quyền sở hữu hợp pháp của gia đình nhà bà.

Trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án, Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần với anh Vũ Văn T, Vũ Văn L nhưng anh T và anh L không đến Tòa án để trình bày quan điểm ý kiến.

Tại biên bản xác minh với trưởng thôn P, xã T thể hiện: Ông là trưởng thôn P, xã T (Trước là xã V), huyện K, tỉnh H nhiệm kỳ từ năm 1994 đến hết năm 1998 và nhiệm kỳ thứ 2 từ năm 2017 cho đến nay. Hiện nay tại cơ sở thôn chỉ còn lưu giữ sổ thuế nông nghiệp gia đình và sổ viết tay theo dõi diện tích đất nông nghiệp tại thôn P cũ. Tại sổ thuế nông nghiệp gia đình, gia đình ông T được giao quản lý sử dụng diện tích nông nghiệp là 2.524 m² với số thuế phải đóng trên diện tích canh tác là 101,4 kg thóc tại các xứ đồng sau:

- Thửa đất diện tích 194m² tại xứ đồng khu m(Hay gọi là khu n).
- Thửa đất diện tích 153m² tại xứ đồng N;
- Thửa đất diện tích 382 m² thuộc xứ đồng T;
- Thửa đất diện tích 673 m² thuộc xứ đồng c;
- Thửa đất diện tích 586 m² thuộc xứ đồng Ông H;
- Thửa đất diện tích 168 m² thuộc xứ đồng n;
- Thửa đất diện tích 368 m² thuộc xứ đồng m (Hay còn gọi là xứ đồng n);

Sổ viết tay theo dõi diện tích đất nông nghiệp thôn P không thể hiện được rõ các diện tích đất nông nghiệp của gia đình ông T được chia là bao nhiêu. Đây là quyển sổ viết tay theo dõi đất nông nghiệp của hộ gia đình không có giá trị pháp lý. Sổ viết tay chỉ dùng để theo dõi đất nông nghiệp của hộ gia đình đối với hộ ông T thì vẫn ghi thiếu diện tích đất. Đối với đất nông nghiệp của hộ ông Vũ Văn T và bà Phạm Thị T số thửa và các xứ đồng cụ thể như nào thì đề nghị Tòa án căn cứ vào bảng liệt kê đất nông nghiệp do UBND xã Việt Hưng nay là xã Tuấn Việt cung cấp để xem xét.

Vào ngày 18/9/1998, ông T bán cho ông Trần Văn H diện tích đất 673m² tại xứ đồng C với giá 600.000đồng, thời hạn bán theo nghị quyết 03 kể từ ngày 18/9/1998. Khi bán hai bên gia đình thiết lập giấy chuyển nhượng thì ông không chứng kiến nhưng ông T và ông H cùng cầm giấy chuyển nhượng vào nhà ông là trưởng thôn để xin xác nhận vào giấy chuyển nhượng. Ông là đại diện cho thôn có xác nhận và ký vào giấy chuyển nhượng trên của hai hộ gia đình. Sau khi hai bên thực hiện xong bàn giao đất thì ông H đã canh tác trên diện tích đất 673 m² tại xứ đồng C của ông T. Đến năm 2003 theo chủ trương của UBND tỉnh dồn ô thửa nhỏ thành ô thửa ruộng lớn thì hiện trạng các thửa đất 03 của ông T

bà T đã thay đổi và được dồn ô thành thửa ruộng khác. Vào năm 1998, bản thân ông H cũng không ra xã để làm thủ tục thay đổi quyền sở hữu đối với thửa ruộng 673 m² tại xứ đồng C nên diện tích đất này tại sổ theo dõi đất nông nghiệp của các hộ gia đình vẫn mang tên ông T. Đến năm 2013 thì thực hiện dồn điền đổi thửa theo Kế hoạch số 1704/KH-UBND ngày 13/9/2013 của UBND tỉnh Hải Dương về việc dồn điền đổi thửa gắn với chỉnh trang đồng ruộng trên địa bàn tỉnh Hải Dương nên khi xã tiến hành dồn ô đổi thửa và tiến hành kê khai diện tích đất của các hộ gia đình thì ông T vẫn có tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 673 m² tại xứ đồng C. Sau khi kê khai xong thì hộ gia đình ông T đã được giao một thửa đất khác. Thửa đất 673m² trên của ông T hiện do bà H đang trực tiếp sử dụng diện tích đất này và đang trồng sắn dây trên đó, diện tích đất này được sát nhập vào thửa ruộng to và không xác định được vị trí đất.

Tại biên bản xác minh với UBND xã Tuấn Việt thể hiện:

Tại thời điểm giao đất năm 1993 thì gia đình ông T, bà T gồm 04 khẩu được nhà nước giao đất 03 diện tích 2.524 m² tại các xứ đồng sau:

- Thửa đất số 85/11 thuộc tờ bản đồ số 8 diện tích 194m² tại xứ đồng n.
- Thửa đất 171/8 thuộc tờ bản đồ số 8, diện tích 153m² tại xứ đồng N;
- Thửa đất số 5/6 tờ bản đồ số 8 diện tích 382 m² thuộc xứ đồng T;
- Thửa đất số 125/28 tờ bản đồ số 6 diện tích 673 m² thuộc xứ đồng c;
- Thửa đất số 156/20 tờ bản đồ số 6 diện tích 586 m² thuộc xứ đồng Ông H;
- Thửa đất số 39/381 tờ bản đồ số 8 diện tích 168 m² thuộc xứ đồng n;
- Thửa đất số 40 tờ bản đồ số 8 diện tích 368 m² thuộc xứ đồng n;

Các thửa đất của ông T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M808118 cấp ngày 15/10/1993.

Ngày 18/9/1998, Ông T bán cho ông Trần Văn H diện tích đất 673 m² đất số 125/28 tờ bản đồ số 6 tại xứ đồng C. Khi bán hai bên gia đình có thiết lập giấy chuyển nhượng có xác nhận của UBND xã Việt Hưng (Nay là xã Tuấn Việt) do ông Phạm Văn T - Phó chủ tịch xã xác nhận và có sự chứng kiến của ông Trịnh Công L trưởng thôn. Đến năm 2003 theo chủ trương của UBND tỉnh dồn ô thửa nhỏ thành ô thửa ruộng lớn thì hiện trạng các thửa đất 03 của ông T bà T đã thay đổi và được dồn ô thành thửa ruộng khác. Hiện tại thửa đất ruộng đó chuyển thành thửa ruộng nào thì UBND xã Tuấn Việt không có tài liệu để cung cấp cho Toà án. Việc thực hiện dồn điền đổi thửa là theo Kế hoạch số 1704/KH-UBND ngày 13/9/2013 của UBND tỉnh Hải Dương về việc dồn điền đổi thửa gắn với chỉnh trang đồng ruộng trên địa bàn tỉnh Hải Dương. Diện tích đất 673 m² đất số 125/28 tờ bản đồ số 6 tại xứ đồng C của hộ gia đình ông T được dồn về ô của ai thì UBND xã không nắm được. Ông T không còn sử dụng thửa đất trên nữa mà thửa đất đã được đổi cho người khác sử dụng. Sau khi thực hiện dồn ô đổi thửa hộ gia đình ông T hiện đang sử dụng diện tích 2.128 m² thuộc các thửa đất số 2 tờ bản đồ số 2 diện tích 696 m² tại xứ đồng C; thửa đất số 87 tờ bản đồ số 1, diện tích 918 m² thuộc xứ đồng V 3; thửa đất số 97 từ bản đồ số 01 diện tích 514 m² thuộc xứ đồng R các cụ. Diện tích được cấp thiếu so với năm 1993 là 396 m². Quan điểm của UBND xã Tuấn Việt xác định việc mua bán đất giữa ông T và ông H đối với diện tích đất 673 m² trên có lập thành văn bản và có xác nhận của UBND xã Việt Hưng (nay là xã Tuấn Việt) là không hợp pháp, vì đất là được

cấp cho hộ gia đình ông T, trong khi đó vợ ông T và các con được chia ruộng không có giấy uỷ quyền mà do ông T tự chuyển nhượng với các hộ gia đình khác là không phù hợp với quy định của pháp luật.

Tại biên bản thẩm định thể hiện: Thửa đất số 125/8 tờ bản đồ số 6 diện tích 673m² tại xứ đồng C thuộc xã T, huyện K, tỉnh H(theo sơ đồ đất năm 1993) mang tên ông T, bà T hiện không xác định thửa đất nào, hiện đứng tên gia đình bà Bùi Thị H với tổng diện tích 1352m². Ông H xác định thửa đất đang tranh chấp nằm trong thửa đất trên nhưng không xác định được vị trí, kích thước các cạnh do diện tích của ông mua của ông T đã bị ồn ô đôi thửa.

Theo biên bản định giá tài sản xác định căn cứ theo vị trí đất và giá thị trường, hội đồng định giá xác định giá trị đất là 190.000đồng/m².

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn giữ nguyên quan điểm như đã trình bày, xin rút yêu cầu buộc ông T bà T bồi thường số tiền sử dụng đất từ năm 2015 đến nay là 16.000.000đồng. Bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đều vắng mặt.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Kim Thành phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án. Về nội dung: Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 147, Điều 148, Điều 157 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 3, Điều 20, Điều 30 Luật đất đai năm 1993; Điều 503, Điều 515, Điều 705 Bộ luật dân sự 1995; khoản 1 Điều 126, khoản 1 Điều 128, khoản 3 Điều 210 Luật đất đai năm 2013; Điều 74 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; Nghị quyết số 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. Xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn H và bà Trần Thị H.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 03 giữa ông Trần Văn H và bà Trần Thị H với ông Vũ Xuân T, bà Trần Thị T đối với diện tích đất 673 m² đất số 125/28 tờ bản đồ số 6 tại xứ đồng C. Buộc ông Vũ Xuân T, bà Trần Thị T phải trả lại hộ gia đình ông Trần Văn H và bà Phạm Thị H số tiền 127.870.000đồng

Đình chỉ yêu cầu của ông Trần Văn H và bà Phạm Thị H buộc ông Vũ Văn T và bà Trần Thị T bồi thường số tiền 16.000.000đồng.

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Ông Vũ Xuân T và bà Trần Thị T phải chịu 5.000.000 đồng và hoàn trả ông Trần Văn H và bà Phạm Thị H số tiền này.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Vũ Văn T và bà Trần Thị T được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả bà Phạm Thị H số tiền 3.080.416đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2020/0004717 ngày 08/7/2022 của Chi Cục thi hành án dân sự huyện Kim Thành, tỉnh Hải Dương.

NHẬN ĐỊNH 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 luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng:

[1.1] Về thẩm quyền giải quyết và quan hệ pháp luật tranh chấp: Nguyên đơn khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39 BLTTDS, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Kim Thành, tỉnh Hải Dương; xác định quan hệ tranh chấp là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[1.2] Tại phiên tòa vắng mặt một số đương sự. Tuy nhiên, những người này hoặc đã có văn bản ủy quyền hoặc đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không lý do. Nên căn cứ khoản 2 Điều 227; Điều 228 của BLTTDS, HĐXX tiến hành xét xử vụ án theo thủ tục chung.

[2] Về nội dung, HĐXX thấy rằng:

[2.1] Năm 1993, gia đình gia đình ông T, bà T gồm 04 khẩu được nhà nước giao đất 03 diện tích 2.524 m² tại các xứ đồng sau: Thửa đất số 85/11 thuộc tờ bản đồ số 8 diện tích 194m² tại xứ đồng n. Thửa đất 171/8 thuộc tờ bản đồ số 8, diện tích 153m² tại xứ đồng N; Thửa đất số 5/6 tờ bản đồ số 8 diện tích 382 m² thuộc xứ đồng T; Thửa đất số 125/28 tờ bản đồ số 6 diện tích 673 m² thuộc xứ đồng c; Thửa đất số 156/20 tờ bản đồ số 6 diện tích 586 m² thuộc xứ đồng Ông H; Thửa đất số 39/381 tờ bản đồ số 8 diện tích 168 m² thuộc xứ đồng n; Thửa đất số 40 tờ bản đồ số 8 diện tích 368 m² thuộc xứ đồng n. Các thửa đất của ông T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M808118 cấp ngày 15/10/1993.

Năm 1998, ông T và ông H có thỏa thuận về việc mua bán đất diện tích 673m² ở xứ đồng C. Việc mua bán do ông T trực tiếp đứng ra giao dịch. Hai bên thỏa thuận mua bán và có giấy tờ viết tay, có xác nhận của trưởng thôn P khi đó và UBND xã Việt Hưng(nay là UBND xã Tuấn Việt) đề ngày 18/9/1998, có chữ ký của ông T- là bên bán. Tại giấy chuyển nhượng đất canh tác 03 nêu trên có nội dung: Ông Vũ Xuân T đã bán cho ông Trần Văn H là chủ hộ thửa ruộng ở xứ đồng C có diện tích 673m², với giá 600.000đồng, thời hạn bán theo Nghị quyết 03. Kể từ ngày 18/9/1998, ông Trần Văn H được toàn quyền sử dụng lô ruộng có số diện tích trên, ông H phải chịu mọi khoản đóng góp lô ruộng có diện tích trên theo quy định của địa phương.

Như vậy, việc ông T đã nhận đủ tiền, ông H đã nhận đất và canh tác từ năm 1998 đến năm 2015 là phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 3, Điều 30 Luật đất đai năm 1993; Điều 503, Điều 515, Điều 705 Bộ luật dân sự năm 1995. Việc ông T cho rằng hai bên có thiết lập giấy bàn giao ruộng và giấy đính chính thì ông H phải hủy bỏ giấy chuyển nhượng đất canh tác 03 đi. Tuy nhiên, đối với hai văn bản này là bản phô tô do ông H cung cấp cho Tòa án, ông H không thừa nhận hai văn bản này và xác định không phải chữ ký của ông. Quá trình Tòa án giải quyết vụ án đã yêu cầu ông T cung cấp bản chính đối với hai văn bản này nhưng ông T không cung cấp. Do đó, Hội đồng xét xử không có căn cứ xác định hai bên đã thỏa thuận lại về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất 03 đối với diện tích đất này.

[2.2] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H và ông T, HĐXX thấy rằng: Tuy bên bán chỉ có ông T đứng ra làm đại diện giao dịch (không có ủy quyền của các thành viên trong hộ gia đình), việc mua bán vào năm 1998, các bên có lập thành văn bản nhưng các bên không đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục chuyển nhượng. Khi đó, anh T và anh L còn nhỏ. Gia đình ông T, bà T đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất nông nghiệp

được giao để vào Nam sinh sống. Gia đình T đã nhận đủ tiền bán đất, gia đình ông H đã nhận đất sử dụng.

Quá trình sử dụng đất, địa phương đã 02 lần dồn ô, đổi thửa, chỉnh trang đồng ruộng vào năm 2003 và năm 2013. Do diện tích đất 673m² ở xứ đồng C vẫn nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T nên diện tích đất này đã được dồn vào đất tiêu chuẩn của gia đình bà H, hiện không còn xác định được vị trí, ranh giới đất tranh chấp. Còn gia đình ông T được dồn diện tích đất ở thửa khác tương đương diện tích 673m². Như vậy, căn cứ tinh thần án lệ số 15/2017/AL được công bố theo Quyết định số 299/QĐ-CA ngày 28/12/2017 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao; Án lệ số 55/2022/AL được công bố theo Quyết định số 323/QĐ-CA ngày 14/10/2022 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao và tiểu mục 2.3, phần II của Nghị quyết số 02/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, cần công nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hường và ông T, bà T là thực tế và có hiệu lực pháp luật.

[2.3] Tại Nghị quyết số 49/2013/QH13 ngày 21/6/2013 của Quốc hội quy định: *“Khi hết thời hạn sử dụng, 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 trực tiếp sản xuất đất nông nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối được tiếp tục sử dụng đất cho đến khi Luật đất đai (sửa đổi) được ban hành và có hiệu lực thi hành, khi đó thời hạn sử dụng đất trồng cây hàng năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối của hộ gia đình, cá nhân áp dụng theo quy định của Luật đất đai (sửa đổi)”*. Theo quy định tại khoản 3 Điều 210 Luật đất đai năm 2013 thì hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trước ngày Luật đất đai năm 2013 có hiệu lực thi hành, khi hết thời hạn sử dụng đất, nếu có nhu cầu thì được tiếp tục sử dụng đất theo thời hạn quy định tại khoản 1 Điều 126 Luật đất đai năm 2013. Thời hạn sử dụng đất tính từ ngày 15/10/2013 đối với trường hợp hết hạn vào ngày 15/10/1993 theo quy định của Luật đất đai năm 2003; tính từ ngày hết thời hạn giao đất đối với trường hợp hết hạn sau ngày 15/10/2013. Như vậy, khi hết thời hạn sử dụng đất theo Luật đất đai năm 2013, Nhà nước không điều chỉnh (chia) lại đất nông nghiệp mà tiếp tục công nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp cho hộ gia đình, các nhân đang trực tiếp sử dụng đất nông nghiệp hợp pháp.

[2.4] Từ nhận định trên, thấy rằng yêu cầu khởi kiện của ông H bà H về việc đòi lại diện tích đất nông nghiệp đã chuyển nhượng nêu trên có căn cứ nên cần được chấp nhận. Tuy nhiên, do hiện nay diện tích đất đã bị ồn ô đổi thửa, không xác định được vị trí, ranh giới đất nên HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H bà H và buộc hộ gia đình ông T bà T phải trả bằng tiền tương đương giá trị 673m² đất nông nghiệp ở xứ đồng Con Cá.

[3] Đối với yêu cầu của ông H bà H buộc ông T bà T bồi thường số tiền sử dụng đất từ năm 2015 đến nay là hơn 16.000.000đồng. Tại phiên tòa, ông H rút yêu cầu này, việc rút yêu cầu là hoàn toàn tự nguyện nên HĐXX chấp nhận yêu cầu của ông H.

[4] Về chi phí tố tụng: Yêu cầu khởi kiện của ông H bà H được chấp nhận toàn bộ nên ông T bà T phải chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và

định giá tài sản là 5.000.000 đồng.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chấp nhận nên căn cứ Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 của Ủy Ban Thường Vụ Quốc Hội ngày 30/12/2016, bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Tuy vậy, bị đơn là người cao tuổi, thuộc trường hợp được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm nên không phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 147, Điều 148, Điều 157 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 3, Điều 20, Điều 30 Luật đất đai năm 1993; Điều 503, Điều 515, Điều 705 Bộ luật dân sự 1995; khoản 1 Điều 126, khoản 1 Điều 128, khoản 3 Điều 210 Luật đất đai năm 2013; Điều 74 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; Nghị quyết số 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. Xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn H và bà Phạm Thị H.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 03 giữa ông Trần Văn H và ông Vũ Xuân T đối với diện tích đất 673m² tại số 125/28 tờ bản đồ số 6 tại xứ đồng C. Buộc ông Vũ Xuân T, bà Trần Thị T phải trả lại hộ gia đình ông Trần Văn H và bà Phạm Thị H số tiền 127.870.000đồng

Đình chỉ yêu cầu của ông Trần Văn H và bà Phạm Thị H buộc ông Vũ Văn T và bà Trần Thị T bồi thường số tiền 16.000.000đồng.

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Ông Vũ Xuân T và bà Trần Thị T phải chịu 5.000.000 đồng và hoàn trả ông Trần Văn H và bà Phạm Thị H số tiền này.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Vũ Văn T và bà Trần Thị T được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả bà Phạm Thị H số tiền 3.080.416đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2020/0004717 ngày 08/7/2022 của Chi Cục thi hành án dân sự huyện Kim Thành, tỉnh Hải Dương.

Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản sao bản án hoặc bản án được niêm yết.

Trường hợp bản án 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 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, 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 Kim Thành;
- Thi hành án dân sự huyện Kim Thành;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Chu Thị Thu Hương