TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN TỨ KỲ - TỈNH HẢI DƯƠNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 07/2017/DS-ST
Ngày: 21-9-2017
"V/v tranh chấp kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất canh tác"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TỨ KỲ - TỈNH HẢI DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Tân.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Thanh Hải.

2. Bà Nguyễn Thị Ngọc Hoa.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Tiến Linh - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Tứ Kỳ, tỉnh Hải Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tứ Kỳ, tỉnh Hải Dương tham gia phiên toà: Bà Nguyễn Thị Khánh - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 9 năm 2017 tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tứ Kỳ, tỉnh Hải Dương, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 13/2016/TLST-DS ngày 17 tháng 11 năm 2016 về việc tranh chấp kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất canh tác và thụ lý số 13a/2017/TLST-DS ngày 23/3/2017 về việc đề nghị tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất canh tác. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 06/2017/QĐXXST-DS ngày 01 tháng 9 năm 2017 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Phạm Thị Th - Sinh năm 1931. Có mặt.

Địa chỉ: Thôn Ô M, xã H Đ, huyện T K, tỉnh Hải Dương.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Phạm Thị Th: Bà Nguyễn Thị H - Sinh năm 1964, địa chỉ: thôn Ph L, xã C V, huyện CGi, tỉnh Hải Dương. (Theo giấy ủy quyền lập ngày 02/12/2016). Có mặt.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Xuân C - Sinh năm 1955. Có mặt.

Địa chỉ: Thôn Ô M, xã H Đ, huyện T K, tỉnh Hải Dương.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Xuân C: Bà Nguyễn Thị L - Sinh năm 1957. Địa chỉ: thôn Ô M, xã HĐ, huyện T K, tỉnh Hải Dương. (theo giấy ủy quyền lập ngày 22/11/2016). Có mặt.

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

3.1. Bà Nguyễn Thị L - Sinh năm 1957. Có mặt.

3.2. Ông Nguyễn Đức D - Sinh năm 1957. Vắng mặt.

3.3. Chị Nguyễn Thị L - Sinh năm 1983. Vắng mặt.

3.4. Bà Đặng Thị A - Sinh năm 1961. Vắng mặt.

Đều trú tại: Thôn Ô M, xã H Đ, huyện T K, tỉnh Hải Dương.

3.5. Bà Nguyễn Thị H - Sinh năm 1964. Có mặt.

Địa chỉ: Thôn Ph L, xã C V, huyện C Gi, tỉnh Hải Dương.

3.6. Bà Nguyễn Thị Ngh - Sinh năm 1954. Có mặt.

Địa chỉ: Số 2A/11, khu 9, phường H T, thành phố HD, tỉnh Hải Dương.

3.7. Chị Nguyễn Thị H - Sinh năm 1984. Vắng mặt.

Địa chỉ: Thị Tứ Q Ph, xã Q Ph, huyện T K, tỉnh Hải Dương.

3.8 Anh Nguyễn Đức T - Sinh năm 1994. Vắng mặt.

HKTT: Thôn Ô M, xã H Đ, huyện TK, tỉnh Hải Dương.

Hiện ở phố Ph Ch Ch, quận H K, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của ông D, bà Ngh, chị A, chị L, chị H, anh Toàn: Bà Nguyễn Thị H - Sinh năm 1964. Địa chỉ: Thôn Ô M, xã H Đ, huyện T K, tỉnh HD. Có mặt.

4. Người làm chứng:

4.1. Bà Nguyễn Thị C - sinh năm 1932. Có mặt.

4.2. Bà Nguyễn Thị Ng - Sinh năm 1931. Có mặt.

4.3. Ông Nguyễn Văn Kh - sinh năm 1963. Có mặt

Đều ở địa chỉ: Thôn Ô M, xã H Đ, huyện TK, tỉnh Hải Dương.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung, bản tự khai, biên bản lấy lời khai và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Phạm Thị Th và người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Hộ gia đình bà Phạm Thị Th, ông Nguyễn Văn L (ông L mất ngày 21/8/2009) có 02 nhân khẩu được nhà nước giao quyền sử dụng 04 thửa đất canh tác từ năm 1993, được Ủy ban nhân dân huyện T K, tỉnh Hải Dương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 25/8/1998, thời hạn sử dụng là 20 năm

gồm các thửa: Thửa 217/1 tờ bản đồ số 4, diện tích 204m^2, xứ đồng Cao; Thửa 239/3, tờ bản đồ số 4, diện tích 432m^2 , xứ đồng Chân Lăng; Thửa 545/15, tờ bản đồ số 2, diện tích 204m^2, xứ đồng Dang; Thửa số 15/3, tờ bản đồ số 4, diện tích 72m^2 xứ đồng Dọng, đều ở thôn Ô M, xã H Đ, huyện T K. Các con của ông bà là ông Nguyễn Văn T (chết ngày 26/9/2014), ông Nguyễn Đức D, bà Nguyễn Thị Ngh, Nguyễn Thị H đều lập gia đình riêng và ăn ở riêng.

Năm 1996 bà Th, ông L cho vợ chồng ông Nguyễn Xuân C, bà Nguyễn Thị L thuê toàn bộ 03 thửa ruộng gồm các thửa: Thửa 217/1 tờ bản đồ số 4, diện tích 204m^2, xứ đồng Cao; Thửa 239/3, tờ bản đồ số 4, diện tích 432m^2 , xứ đồng Chân Lăng; Thửa 545/15, tờ bản đồ số 2, diện tích 204m^2, xứ đồng Dang. Tổng là 840m^2, thời hạn cho thuê 17 năm, tức là hết thời hạn nhà nước giao quyền sử dụng đất (đến tháng 10/2013), số tiền thuê là 2.000.000đ. Việc cho thuê ruộng giữa hai bên chỉ thỏa thuận bằng miệng, không lập thành văn bản, không làm thủ tục qua chính quyền địa phương theo quy định. Đến tháng 10/2013 bà Thành đòi lại ruộng vì cho rằng thời gian cho thuê đã hết nhưng vợ chồng ông C, bà L không trả. Nay bà Th khởi kiện, đề nghị Tòa án giải quyết gồm:

Buộc ông Nguyễn Xuân C phải trả cho bà Phạm Thị Th diện tích đất ruộng đã cho thuê do thời hạn thuê đã hết gồm các thửa: Thửa 217/1 tờ bản đồ số 4, diện tích 204m^2, xứ đồng Cao; Thửa 239/3, tờ bản đồ số 4, diện tích 432m^2 , xứ đồng Chân Lăng; Thửa 545/15, tờ bản đồ số 2, diện tích 204m^2, xứ đồng Dang. Tổng là 840m^2.

Ngày 22/3/2017 bà Phạm Thị Th khởi kiện bổ sung, yêu cầu Tuyên bố vô hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ruộng giữa ông Nguyễn Văn L và ông Nguyễn Xuân C (giấy biên nhận do ông C viết ngày 01/01/1996). Trong quá trình giải quyết vụ án, bà H là người đại diện theo ủy quyền đề nghị giải quyết về hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Tại bản tự khai, biên bản lấy lời khai của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là bà Nguyễn Thị L trình bày:

Năm 1996 (không nhớ cụ thể ngày, tháng), vợ chồng bà Th, ông L có sang gia đình bà L, ông C đặt vấn đề bán 03 thửa ruộng như bà Th đã trình bày ở trên. Bà L, ông C đồng ý mua với giá 2.000.000đ, đến ngày 01/01/1996 bà L, ông C mang đủ số tiền 2.000.000đ trả cho bà Th, ông L. Do bà Th, ông Lập già yếu nên không viết được văn bản, do vậy ông L đọc cho ông C viết giấy biên nhận về việc chuyển nhượng đất ruộng sau đó ông L đại diện chủ hộ ký. Nội dung: Ông L bán cho ông C số diện tích đất ruộng đang sử dụng là 2 sào 5 thước trên đồng, thời gian sử dụng vĩnh viễn, sau này chính sách thay đổi hoặc chia lại ruộng ít đi so với diện tích đang sử dụng hay chuyển đổi theo cơ chế khác mà nông dân vẫn có ruộng cấy thì ông C vẫn được quyền sử dụng vĩnh viễn diện tích đất ruộng trừ khi nhà nước thu hồi ruộng khoán.

Bà Lũy cho rằng gia đình ông L, bà Th đã bán cho vợ chồng bà sử dụng vĩnh viễn nên không có quyền đòi lại. Do vậy không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Th.

Đối với yêu cầu khởi kiện bổ sung của bà Th về việc tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy biên nhận). Bà L không đồng ý vì việc lập giấy do ông ông L đọc cho ông C viết theo ý ông L, gia đình sử dụng ruộng ổn định nhiều năm nay, đóng thuế sử dụng đất đầy đủ. Năm 2013 nhà nước bồi thường thu hồi một phần ruộng thì bà Th có ra nhận tiền đền bù, bà L phát hiện nên đòi lại và bà Th phải trả bà Lũy tiền tại Ủy ban nhân dân xã H Đ, huyện T K điều đó chứng tỏ đó là quyền sử dụng đất của vợ chồng bà L. Trường hợp tuyên vô hiệu đối với hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất mà bà Th muốn lấy lại toàn bộ ruộng thì phải trả bà Lũy số tiền 140.000.000đ theo giá thị trường chuyển nhượng và 40.000.000đ công san lấp, cải tạo các thửa ruộng.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Đức D, bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị Ngh, bà Đặng Thị A, chị Nguyễn Thị H, chị Nguyễn Thị L, anh Nguyễn Đức T đều trình bày: Bà Phạm Thị Th và ông Nguyễn Văn L có số diện tích ruộng như bà Th đã trình bày là đúng. Năm 1996 vợ chồng ông C, bà L đặt vấn đề thuê 03 thửa ruộng gồm Thửa 217/1 tờ bản đồ số 4, diện tích 204m^2, xứ đồng Cao; Thửa 239/3, tờ bản đồ số 4, diện tích 432m^2 , xứ đồng Chân Lăng; Thửa 545/15, tờ bản đồ số 2, diện tích 204m^2, xứ đồng Dang. Tổng là 840m^2 với giá 2.000.000đ, thời hạn cho thuê là 17 năm kể từ năm 1996 cho đến tháng 10/2013 (hết thời hạn nhà nước giao ruộng). Hai gia đình chỉ thỏa thuận miệng, không lập thành văn bản, không thông qua chính quyền địa phương. Năm 2013 bà Th đòi lại toàn bộ số diện tích ruộng đã cho vợ chồng ông C thuê nhưng vợ chồng ông C không trả. Nay những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trên đều nhất trí quan điểm khởi kiện của bà Th và buộc ông C, bà L phải trả lại toàn bộ ruộng cho bà Th sử dụng.

Người làm chứng bà Nguyễn Thị Ng khai: Việc vợ chồng bà Th, ông L cho vợ chồng ông C, bà L thuê hoặc bán ruộng cho nhau thế nào thì bà không biết. Năm 2013 có nghe bà Th nói "tôi có ruộng cho vợ chồng anh C thuê, hết thời hạn nhà nước giao đất thì tôi lấy lại", bà Th còn nói vợ chồng ông C không đưa giấy tờ mua bán cho bà Th ký mà đưa cho ông L là người không biết gì về ruộng, vườn ký.

Bà Nguyễn Thị C khai: Việc vợ chồng bà Th, ông L với vợ chồng ông C, bà L có cho thuê hoặc bán ruộng như thế nào bà không biết. Cách đây khoảng 4 năm bà Th có nói với bà C về việc chồng bà là ông L có bán 03 thửa ruộng cho vợ chồng ông C, bà L, có giấy tờ nhưng không đưa cho bà Th ký, không có mặt bà Th khi viết giấy.

Ông Nguyễn Văn Kh khai: Việc chuyển nhượng hoặc cho thuê ruộng giữa vợ chồng bà Th với vợ chồng ông C như thế nào thì ông không biết. Năm 2007

bà Th có nói với ông Kh là ông L bán ruộng cho vợ chồng ông C với giá rẻ nên đến hết thời hạn nhà nước giao ruộng thì bà sẽ đòi lại ruộng.

Tại phiên tòa: Bà Phạm Thị Th trình bày đề nghị thay đổi nội dung khởi kiện như sau: Năm 1993 vợ chồng bà được nhà nước giao 04 thửa ruộng. Năm 1996 vợ chồng bà cho vợ chồng ông C, bà L thuê 03 thửa ruộng với giá 2.000.000đ, thời gian thuê đến năm 2013 (hết thời gian nhà nước giao quyền sử dụng đất ruộng) thì bà sẽ đòi lại. Nay bà đề nghị:

-Rút yêu cầu khởi kiện về việc đề nghị tuyên vô hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất canh tác (đất 03) giữa vợ chồng ông Nguyễn Xuân C, bà Nguyễn Thị L với ông Nguyễn Đức L ký chuyển nhượng đối với toàn bộ đất ruộng trên và hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

-Về nội dung yêu cầu Tòa án giải quyết, bà Th và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan do bà H là người đại diện chỉ yêu cầu kiện đòi tài sản như sau: Buộc ông Nguyễn Xuân C phải trả cho bà Phạm Thị Th tài sản gồm các thửa ruộng (đất 03) số 217/1, tờ bản đồ số 4, diện tích 204m^2 xứ đồng Cao (Nay là thửa số 43, tờ bản đồ số 8, diện tích 215m^2, xứ đồng Cao); Thửa số 239/3, tờ bản đồ số 4, diện tích 432m^2, xứ đồng Chân Lăng (Nay là thửa số 896, diện tích 264m^2, thửa 897, diện tích 246m^2, tờ bản đồ số 02, xứ đồng Chân Lăng, hiện trạng còn lại tổng là 467m^2); Thửa 545/15, tờ bản đồ số 2, diện tích 204m^2, xứ đồng Dang (Nay là thửa số 904, tờ bản đồ số 7, diện tích 215m^2, xứ đồng Dang) đều ở thôn Ô M, Xã HĐ, huyện TK.

Do các con, các cháu của bà Th không có nhu cầu sử dụng ruộng canh tác nên để lại toàn bộ ruộng cho bà Th, bà Th đề nghị Tòa án giao cho bà sử dụng toàn bộ 03 thửa ruộng trên.

- Đối với việc san lấp, cải tạo trên các thửa ruộng trên do ông C, bà L làm, bà Th chỉ đồng ý trả bằng tiền theo giá do Hội đồng định giá đã định.

-Đối với chi phí định giá tài sản bà Th tự nguyện chịu cả nên không đề nghị Tòa án giải quyết.

-Đề nghị Tòa án miễn tiền án phí theo quy định của pháp luật.

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan do bà H là người đại diện theo ủy quyền có mặt tại phiên tòa đồng ý quan điểm của bà Th và đồng ý giao cho bà Th quản lý sử dụng toàn bộ số ruộng ông C, bà L phải trả.

Ông Nguyễn Xuân C, bà Nguyễn Thị L không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chỉ đồng ý trả ruộng khi bà Th phải trả lại vợ chồng ông bà bằng tiền theo giá thị trường (không nói rõ số tiền cụ thể). Đối với công san lấp, cải tạo ruộng đề nghị phải trả số tiền 50.000.000đ.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện TK, tỉnh Hải Dương phát biểu ý kiến tại phiên tòa: Trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án, Thẩm phán và HĐXX (Hội đồng xét xử), Thư ký phiên tòa tuân thủ đúng quy định của Bộ luật

tố tụng dân sự. Đối với nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã chấp hành đúng quy định tại Điều 70, 71, 72 và 73 của Bộ luật tố tụng dân sự. Về việc giải quyết vụ án: Căn cứ khoản 1 Điều 126, khoản 5 Điều 166, khoản 3 Điều 210 của Luật đất đai năm 2013; Điều 75, khoản 6 Điều 73 của Luật đất đai năm 1993; Điều 4 Nghị định 64/NĐ-CP ngày 27/9/1993; Điều 263, khoản 2 Điều 715 của Bộ luật dân sự năm 1995; khoản 2 Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự, điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 48 Nghị quyết 326 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

-Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị Th, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đức D, bà Nguyễn Thị Ngh, bà Đặng Thị A, chị Nguyễn Thị L, chị Nguyễn Thị H, anh Nguyễn Đức T, bà Nguyễn Thị H (do bà H là người đại diện). Buộc ông Nguyễn Xuân C, bà Nguyễn Thị L phải trả cho hộ bà Th 897m^2 đất nông nghiệp trồng cây hàng năm tại xứ đồng Cao, đồng Chân Lăng, đồng Dang thuộc thôn Ô M, xã HĐ, huyện TK, tỉnh Hải Dương.

Buộc bà Th phải trả cho ông Nguyễn Xuân C, bà Nguyễn Thị L tiền công san lấp ruộng là 7.161.000đ.

Đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu của nguyên đơn về việc tuyên vô hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất canh tác (giấy biên nhận lập ngày 01/01/1996 do ông C viết tay).

Án phí: Các đương sự được miễn tiền án phí do các đương sự đều là người cao tuổi.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa trên cơ sở đánh giá khách quan về các chứng cứ và các tình tiết của vụ án, quan điểm của các đương sự, của Kiểm sát viên tại phiên tòa. HĐXX xét thấy:

[1] Về tố tụng: Hộ bà Phạm Thị Th và ông Nguyễn Văn L có 02 nhân khẩu được nhà nước giao 04 thửa ruộng canh tác với tổng diện tích 912m^2 tại thôn Ô M, xã H Đ, huyện T K. Do ông Nguyễn Văn L chết ngày 21/8/2009 nên các con của ông L, bà Th gồm ông Nguyễn Đức D, bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị Ngh tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Ngoài ra ông Lập, bà Thành còn có người con nữa là ông Nguyễn Văn T, ông T và vợ là bà Đặng Thị A sinh được ba người con là chị Nguyễn Thị , Nguyễn Thị H, anh Nguyễn Đức T, nhưng do ông T chết ngày 26/9/2014 nên bà A, chị H, chị L, anh T tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Trong quá trình thụ lý, Tòa án xác định quan hệ pháp luật cần giải quyết là Tranh chấp hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất. Tuy nhiên trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Phạm Thị Th thay đổi và khẳng định yêu cầu khởi kiện là: Kiện đòi tài sản là đất nông nghiệp, cụ thể buộc ông Nguyễn Xuân C phải trả bà Phạm Thị Th tài sản gồm các thửa ruộng (đất 03) số 217/1, tờ bản đồ số 4, diện tích 204m^2 xứ đồng Cao (Nay là thửa số 43, tờ bản đồ số 8, diện tích 215m^2, xứ đồng Cao); Thửa số 239/3, tờ bản đồ số 4, diện tích 432m^2, xứ đồng Chân Lăng (Nay là thửa số 896, diện tích 264m^2, thửa 897, diện tích 246m^2, tờ bản đồ số 02, xứ đồng Chân Lăng, hiện trạng còn lại tổng là 467m^2); Thửa 545/15, tờ bản đồ số 2, diện tích 204m^2, xứ đồng Dang (Nay là thửa số 904, tờ bản đồ số 7, diện tích 215m^2, xứ đồng Dang) đều ở thôn Ô M, Xã HĐ, huyện T K. Việc thay đổi và khẳng định nội dung khởi kiện của bà Th như trên không vượt quá yêu cầu khởi kiện. Do vậy, Hội đồng xét xử xác định lại quan hệ tranh chấp là K đòi tài sản là quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Thị Th và ông Nguyễn Xuân C và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị L.

[2] Đối với yêu cầu khởi kiện của bà Th về việc yêu cầu tuyên bố vô hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy biên nhận đề ngày 01/01/1996) giữa ông Nguyễn Xuân C và ông Nguyễn Văn L. Tại phiên tòa bà Th tự nguyện rút yêu cầu khởi kiện này và việc rút yêu cầu của bà Th là hoàn toàn tự nguyện, không trái pháp luật. Căn cứ khoản 2 Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử chấp nhận và đình chỉ xét xử đối với yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy biên nhận đề ngày 01/01/1996) giữa ông Nguyễn Xuân C và ông Nguyễn Văn L và hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

[3] Đối với yêu cầu khởi kiện của bà Th, Hội đồng xét xử xét thấy:

Hộ gia đình bà Phạm Thị Th, ông Nguyễn Văn L có 02 nhân khẩu được nhà nước giao quyền sử dụng 04 thửa đất canh tác từ năm 1993, được Ủy ban nhân dân huyện T K, tỉnh H D cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 25/8/1998, thời hạn sử dụng là 20 năm (tính từ thời điểm nhà nước giao đất năm 1993). Năm 1996 bà Th, ông L cho vợ chồng ông C, bà L thuê 03 thửa đất ruộng, với giá 2.000.000đ, thời hạn thuê 17 năm, gồm các thửa 217/1, tờ bản đồ số 4, diện tích 204m^2 xứ đồng Cao; Thửa số 239/3, tờ bản đồ số 4, diện tích 432m^2, xứ đồng Chân Lăng; Thửa 545/15, tờ bản đồ số 2, diện tích 204m^2, xứ đồng Dang, đều ở thôn Ô M, Xã H Đ, huyện T K. Gia đình ông C đã sử dụng từ năm 1996 cho đến nay. Qua xác minh tại địa phương đã xác định nguồn gốc 03 thửa ruộng trên được nhà nước giao cho ông L, bà Th từ năm 1993. Năm 2003 đo đạc lại xác định các thửa ruộng của bà Th có số thửa và diện tích cụ thể như sau: Thửa 217/1, tờ bản đồ số 4, diện tích 204m^2 xứ đồng Cao (Nay là thửa số 43, tờ bản đồ số 8, diện tích 215m^2, xứ đồng Cao); Thửa số 239/3, tờ bản đồ số 4, diện tích 432m^2, xứ đồng Chân Lăng (Nay là thửa số 896, diện tích 264m^2,

thửa 897, diện tích 246m^2, tờ bản đồ số 02, xứ đồng Chân Lăng, hiện trạng còn lại tổng là 467m^2); Thửa 545/15, tờ bản đồ số 2, diện tích 204m^2, xứ đồng Dang (Nay là thửa số 904, tờ bản đồ số 7, diện tích 215m^2, xứ đồng Dang) đều ở thôn Ô M, Xã H Đ, huyện T K. Việc tăng giảm diện tích ruộng là do sai số đo đạc, một phần diện tích ở thửa ruộng số 897 tờ bản đồ số 8 là do năm 2009 địa phương lấy một phần đất ruộng làm đường giao thông và gia đình bà Th, ông C đã thỏa thuận phân chia tiền bồi thường. Nay địa phương xác định số liệu đo đạc năm 2003 và số liệu hiện trạng diện tích ruộng các hộ đang sử dụng là số liệu chính xác, do vậy HĐXX sử dụng diện tích ruộng thực tế trên để giải quyết vụ án.

Sau khi thực hiện giao dịch, các bên đã giao ruộng và giao tiền cho nhau đầy đủ. Bà Th cho rằng chỉ cho vợ chồng ông C, bà L thuê quyền sử dụng đất ruộng đến khi hết thời hạn nhà nước giao đất 03 (Năm 2013), việc cho thuê chỉ được thỏa thuận miệng. Phía bị đơn ông C xuất trình Giấy biên nhận viết tay với nội dung "*Ông Nguyễn Đức L đã bán nhượng lại số diện tích ruộng đang sử dụng cho gia đình vợ chồng anh C xóm Đ Th, thôn Ô M với sự thỏa thuận vĩnh viễn lâu dài, diện tích hiện tại đang sử dụng 2 sào 5 thước trên đồng.....Hiện tại gia đình anh C đang sử dụng đất khoán lâu dài….sau này chính sách thay đổi hoặc chia lại ít đi so với diện tích đang sử dụng hiện nay hay chuyển đổi theo cơ chế khác mà nông dân vẫn có ruộng cấy thì anh C vẫn được quyền sử dụng diện tích đất trên vĩnh viễn…"* Giấy biên nhận lập ngày 01/01/1996 do ông C viết nội dung, ông L là người ký và được các bên thừa nhận. Hội đồng xét xử xét thấy đối tượng tài sản trong giao dịch chuyển nhượng mà các bên thực hiện là quyền sử dụng đất nông nghiệp trồng cây hàng năm (đất 03). Theo quy định tại Điều 4 Nghị định 64/CP ngày 27/9/1993 của Chính phủ Ban hành quy định về việc giao đất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng ổn định lâu dài vào mục đích sử dụng đất nông nghiệp, thì thời hạn giao đất nông nghiệp trồng cây hàng năm là 20 năm; theo khoản 2 Điều 709 của Bộ luật dân sự năm 1995 thì việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong thời hạn được giao; tại Khoản 2 Điều 715 của Bộ luật dân sự năm 1995 quy định thời hạn cho thuê quyền sử dụng đất do các bên thỏa thuận nhưng không được quá ba năm; trong trường hợp đặc biệt khó khăn, thì thời hạn cho thuê có thể kéo dài theo quy định của Chính phủ. Như vậy, gia đình ông L, bà Th cũng như các hộ làm nông nghiệp khác ở địa phương chỉ được giao đất canh tác (đất 03) có thời hạn 20 năm (từ năm 1993 đến 2013) là hết thời hạn. Trong thực tế các bên có chuyển nhượng hoặc cho thuê quyền sử dụng đất ruộng đi chăng nữa thì giao dịch chuyển nhượng hoặc cho thuê đất 03 giữa các bên tham gia đã thực hiện xong từ năm 2013 nên các giao dịch dân sự chuyển nhượng hoặc cho thuê quyền sử dụng đất canh tác giữa các bên chấm dứt. Hơn nữa theo quy định Theo quy định tại khoản 3 Điều 210 Luật đất đai: ..."*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 (ngày Luật đất đai 2013 có hiệu lực), 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….”; tại 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, khi hết thời hạn hộ gia đình, cá nhân .. nếu có nhu cầu thì được tiếp tục sử dụng đất theo thời hạn quy định tại khoản này”*. Như vậy, đối với ba thửa đất đang tranh chấp là đất nông nghiệp, Nhà nước giao cho hộ gia đình bà Th, ông L đến tháng 10/2013 là thời điểm hết thời hạn sử dụng đất và cũng là thời điểm nhà nước thay đổi chính sách đất đai kéo dài thời hạn giao đất nông nghiệp (khoản 1 Điều 126 Luật đất đai) như đã viện dẫn trên và thời hạn cho thuê hay chuyển nhượng quyền sử dụng đất canh tác giữa các bên cũng đã chấm dứt năm 2013. Nay hộ gia đình bà Th vẫn có nhu cầu sử dụng và đòi lại, thì vợ chồng ông C, bà L phải trả lại đất nông nghiệp cho bà Th và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (con và cháu bà Th) sử dụng là phù hợp nên yêu cầu khởi kiện của bà Th là có căn cứ chấp nhận. Như vậy là phù hợp với khoản 5 Điều 166 Luật đất đai, Điều 75, khoản 6 Điều 73 Luật đất đai năm 1993, Điều 263, 264 của Bộ luật dân sự năm 1995.

Do những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Đức D, bà Nguyễn Thị Ngh, bà Nguyễn Thị H, bà Đặng Thị A, chị Nguyễn Thị Lan, chị Nguyễn Thị H, chị anh Nguyễn Đức T đều đồng ý tự nguyện để bà Th sử dụng toàn bộ diện tích ruộng ông C, bà L trả nên cần giao cho bà Th quản lý sử dụng toàn bộ tài sản.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Người đại diện theo ủy quyền của bà Th đã nộp tiền chi phí Đ giá tài sản. Nay bà Th tự nguyện chịu cả tiền chi phí định giá và không đề nghị Tòa án giải quyết. Do vậy, Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

[4] Ông C, bà L không chấp nhận trả ruộng theo yêu cầu khởi kiện của bà Th. Trường hợp phải trả lại 03 thửa ruộng cho bà Th thì bà Th phải trả cho vợ chồng ông C, bà L theo giá thị trường tại thời điểm trả lại ruộng và 50.000.000đ tiền công san lấp, cải tạo ruộng. Hội đồng xét xử xét thấy, quan hệ tranh chấp trong vụ án là Kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất giữa hộ bà Th và ông C, bà L và buộc ông C, bà L phải trả quyền sử dụng đất canh tác cho bà Th đang quản lý như đã phân tích ở trên. Hơn nữa, năm 1998 Ủy ban nhân dân huyện Tứ Kỳ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ruộng cho hộ bà Th và hiện vẫn đang quản lý giấy chứng nhận này nhưng các bên không làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định, ông C, bà L cũng không có ý kiến gì. Năm 2013 địa phương lấy một phần đất ruộng để làm đường giao thông và trả tiền đền bù giải phóng mặt bằng chia đều cho bà Th và gia đình ông C, bà L, các bên cũng không có ý kiến gì. Từ phân tích trên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu của ông C, bà L về việc bà Th phải chuộc lại ruộng với giá theo giá thị trường tại thời điểm trả lại ruộng.

Đối với công san lấp, cải tạo ruộng, trong quá trình sử dụng canh tác, vợ chồng ông C, bà L sử dụng ruộng đúng mục đích và muốn sử dụng hiệu quả thì đương nhiên phải san lấp, cải tạo ruộng và nay số ruộng trên phải trả lại cho bà Th nên bà Th cũng phải có trách nhiệm trả cho ông C tiền san lấp là phù hợp. T nhiên ông C yêu cầu trả tiền san lấp, cải tạo ruộng với giá 50.000.000đ nhưng không xuất trình được căn cứ chứng minh đã thực hiện việc san lấp hết số tiền như trên nên chỉ chấp nhận một phần yêu cầu của ông C. Việc san lấp và cải tạo ruộng đã được Hội đồng định giá tính toán và xác định giá trị hiện tại là 7.161.000đ, bà Th cũng chỉ chấp nhận trả vợ chồng ông C, bà L theo giá do Hội đồng định giá xác định. Do vậy HĐXX chấp nhận một phần yêu cầu của ông C, buộc bà Th phải trả ông C, bà L tiền san lấp, cải tạo ruộng theo giá do Hội đồng định giá đã định.

[5] Về án phí: Bà Th tự nguyện rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc tuyên bố vô hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C, bà L với ông L và được chấp nhận. Bà Th hiện đã trên 80 tuổi và có yêu cầu miễn tiền án phí sơ thẩm dân sự, tuy nhiên yêu cầu của bà Thành đã được Tòa án chấp nhận nên bà Thành không phải chịu án phí sơ thẩm dân sự. do vậy cần trả lại toàn bộ tiền tạm ứng án phí cho nguyên đơn bà Phạm Thị Th theo quy định của pháp luật. Bị đơn ông Nguyễn Xuân C phải chịu án phí sơ thẩm dân sự theo quy định của pháp luật, tuy nhiên ông Nguyễn Xuân C - sinh năm 1955, đến thời điểm xét xử vụ án thì ông C đã 62 tuổi. Theo Điều 2 Luật người cao tuổi thì ông C là người cao tuổi và thuộc trường hợp được miễn nộp tiền án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016. Do vậy cần miễn toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm đối với ông C theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 126, khoản 5 Điều 166, khoản 3 Điều 210 Luật đất đai năm 2013; Điều 75, khoản 6 Điều 73 Luật đất đai năm 1993; Điều 4 Nghị định 64/CP ngày 27/9/1993 của Chính phủ ban hành quy định về việc giao đất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng ổn định lâu dài vào mục đích sử dụng đất nông nghiệp; Điều 263, 264, khoản 2 Điều 709, khoản 2 Điều 715 của Bộ luật dân sự năm 1995; Khoản 2 Điều 244, khoản 1 Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 48 của 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.

Xử:

1.Đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu của bà Phạm Thị Th về việc đề nghị tuyên vô hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất canh tác

(đất 03) (giấy biên nhận lập ngày 01/01/1996) giữa vợ chồng ông Nguyễn Xuân C, bà Nguyễn Thị L với ông Nguyễn Đức L và hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

2.Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị Th và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Đức D, bà Nguyễn Thị Ngh, bà Nguyễn Thị H, bà Đặng Thị A, chị Nguyễn Thị L, chị Nguyễn Thị H, anh Nguyễn Đức T (do bà H là người đại diện) về việc đòi tài sản là quyền sử dụng đất canh tác.

2.1.Chấp nhận sự tự nguyện của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Đức D, bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị Ngh, bà Đặng Thị A, chị Nguyễn Thị L, chị Nguyễn Thị H, anh Nguyễn Đức T để lại toàn bộ phần tài sản cho bà Phạm Thị Th sử dụng.

2.2.Buộc bị đơn ông Nguyễn Xuân C và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L phải trả lại cho bà Phạm Thị Th tài sản là quyền sử dụng đất trồng cây hàng năm gồm các thửa số 217/1, tờ bản đồ số 4, diện tích 204m^2 xứ đồng Cao (Nay là thửa số 43, tờ bản đồ số 8, diện tích 215m^2, xứ đồng Cao); Thửa số 239/3, tờ bản đồ số 4, diện tích 432m^2, xứ đồng Chân Lăng (Nay là thửa số 896, diện tích 264m^2 và thửa 897, diện tích 246m^2, tờ bản đồ số 02, xứ đồng Chân Lăng, hiện trạng còn lại tổng là 467m^2); Thửa 545/15, tờ bản đồ số 2, diện tích 204m^2, xứ đồng Dang (Nay là thửa số 904, tờ bản đồ số 7, diện tích 215m^2, xứ đồng Dang) đều ở thôn Ô M, Xã H Đ, huyện T K.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu của ông Nguyễn Xuân C, bà Nguyễn Thị L. Buộc bà Phạm Thị Th phải trả ông Nguyễn Xuân C, bà Nguyễn Thị L tiền san lấp, cải tạo ruộng là **7.161.000đ** (Bảy triệu một trăm sáu mươi mốt nghìn đồng).

Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn thi hành án mà người phải thi hành án chưa thi hành thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự.

4.Về án phí: Trả lại bà Phạm Thị Th số tiền 200.000đ (hai trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm về việc đòi tài sản, theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AB/2014/006897 ngày 17/11/2016 của Chi cục thi hành án dân sự huyện T K và 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) (do ông Nguyễn Đức D nộp thay bà Th) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm về yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất vô hiệu, theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AB/2014/007009 ngày 23/3/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Tứ Kỳ.

Miễn toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm đối với ông Nguyễn Xuân C.

5.Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án sơ thẩm.

Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc từ ngày 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 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 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 Tứ Kỳ;
-Chi cục T.H.A.DS huyện Tứ Kỳ;
-Các đương sự;
-*Lưu hs, vp*.

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

(Đã ký)

Nguyễn Minh Tân