

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN THANH MIỆN
TỈNH HẢI DƯƠNG**

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

Bản án số: 01/2022/DS-ST

Ngày: 21/01/2022.

*“V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất”*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN THANH MIỆN, TỈNH HẢI DƯƠNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông An Văn Khoái.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Đào Đình Phúc.

2. Ông Vương Quốc Quý.

- Thư ký phiên toà: Ông Nguyễn Văn Hùng - Thư ký Tòa án nhân dân huyện T M, tỉnh Hải Dương.

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

Ngày 21 tháng 01 năm 2022, tại trụ sở Tòa án, Toà án nhân dân huyện T M xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 17/2021/TLST-DS ngày 07 tháng 12 năm 2021 về việc: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 01/2022/QĐXXST-DS ngày 04/01/2022 giữa các đương sự;

- Nguyên đơn: Ông N V O - sinh năm 1976.

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

Có mặt tại phiên tòa.

- Bị đơn: Ông N V M - sinh năm 1962 và bà **Nguyễn Thị Kim** - sinh năm 1963.

HKTT: Thôn Ninh Bình, xã Bình Khê, thị xã Đông Triều, tỉnh Quảng Ninh.

Chị Kim ủy quyền cho anh Minh; Anh Minh có mặt tại phiên tòa.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

+ Bà N T H - sinh năm 1980.

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

+ Anh N V T - sinh năm 1989 (đã chết).

Địa chỉ trước khi chết: Thôn Đ T, xã P K, huyện T M, tỉnh Hải Dương.

+ Chị N T T - sinh năm 1987.

Địa chỉ: Thôn Nà Thông, xã Quảng An, huyện Đàm Hà, tỉnh Quảng Ninh.

Chị Hà ủy quyền cho anh Oanh, chị Thủy ủy quyền cho anh Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện, bản tự khai, quá trình khai tại Tòa án và tại phiên tòa nguyên đơn đồng thời đại diện cho người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày:

Ngày 15/7/1999 anh N V O đã lập hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp với tiêu đề "Giấy giao kèo", theo đó vợ chồng anh N V O, chị N T H mua toàn bộ diện tích đất nông nghiệp của hộ gia đình anh N V M (có 04 khẩu gồm anh Minh, chị Nguyễn Thị Kim, cháu N V T và cháu N T T) với giá 6.700.000đ, chứng kiến việc mua bán có bố đẻ, bố vợ anh Oanh là ông Nguyễn Văn Khánh, ông Nguyễn Văn Kim và ông Nguyễn Văn Luật là hàng xóm cùng đi chợ với anh Minh, khi anh Oanh đến thỏa thuận thì chị Kim vợ anh Minh ở nhà và ngồi ở giường, ông Luật là người ghi giúp văn bản và ký dưới giấy giao kèo với tư cách người làm chứng, sau khi thỏa thuận xong anh Oanh đã trực tiếp đưa tiền cho anh Minh, anh Minh đã đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản gốc) cho anh Oanh.

Toàn bộ diện tích 1815m² được chia ra làm 11 thửa với các xứ đồng khác nhau gồm: Tờ bản đồ số 04, xã P K 04 xứ đồng gồm các thửa 114 /14: 484 m²; thửa 176/2: 196 m²; Thửa 09/4: 173 m² và thửa 101/4: 164 m². Tờ bản đồ số 03 xã P K có 05 xứ đồng gồm: Thửa 57/6: 264 m²; Thửa 59/14: 240 m²; Thửa 42/123: 126 m²; Thửa 9/21: 32 m², thửa 20/14: 96 m². Tờ bản đồ số 02 xã P K có 02 thửa gồm: Thửa 228/7: 120 m². Thửa 226/8: 34 m². Sau khi nhận chuyển nhượng của anh Minh, anh Oanh đã canh tác trên các thửa ruộng từ năm 1999, do diện tích ruộng nhỏ bé nên được sự cho phép của UBND xã P K về việc dồn ô đổi thửa nên anh Oanh đã dồn điền đổi thửa các thửa sau: Mảnh 1 (mảnh Dưới) Thửa 9/4 tờ bản đồ số 04 xã P K + thửa 20/14 tờ bản đồ số 03 (96m² + 173 m²) = 269 m²; Mảnh 2 (Đồng Yên) Thửa 176/2 tờ bản đồ số 04 xã P K + Thửa 101/4 tờ bản đồ 04 xã P K + 42/123 tờ bản đồ số 03 xã P K (196 +164 +12) = 372 m². Nội dung giấy giao kèo ghi rất rõ "Hai bên thỏa thuận trên 05 năm thì thôi, nếu dưới 05 năm anh Minh phải trả bớt tiền đã thỏa thuận với anh Oanh" tức là anh Minh bán đứt toàn bộ ruộng đất cho đến khi nhà nước thu hồi (ít nhất là trên 05 năm) còn nếu dưới 05 năm mà nhà nước đã thu hồi thì anh Minh phải trả bớt một phần tiền trong số tiền 6.700.000đ anh Oanh đã trả cho anh Minh.

Từ năm 1999 đến nay anh Oanh là người trực tiếp nộp thuế và các khoản liên quan đến việc sử dụng ruộng đất của hộ anh Minh, anh Minh và anh Oanh cũng không có tranh chấp gì về việc đóng góp, nộp thuế. Anh Oanh đã đề nghị anh Minh hoàn tất các thủ tục, hồ sơ để cơ quan Nhà nước có Thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh nhưng anh Minh không đồng ý. Vì vậy, anh khởi kiện đề nghị Tòa án nhân dân huyện T M công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp 1815m² dưới dạng giấy giao kèo lập ngày 15/7/1999.

Trong bản tự khai, quá trình khai tại Toà án và tại phiên toà bị đơn, đại diện cho bị đơn, đại diện cho người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đứng về phía đơn trình bày:

Năm 1993, gia đình anh Minh được giao tổng diện tích đất nông nghiệp (đất trồng cây hàng năm) là 1815 m², việc chia ra làm bao nhiêu thửa, các xứ đồng như thế nào anh Minh không nhớ rõ chỉ biết khoảng 05 đến 06 thửa. Diện tích 1815m² là của 04 nhân khẩu (anh N V M, chị Nguyễn Thị Kim, chị N T T và anh N V T, sinh năm 1989, chết năm 1995. Hiện tại cháu Thành đã mất phần ruộng của cháu Thành được chia cho người thừa kế của cháu là bố, mẹ hưởng thừa kế.

Năm 1999 gia đình anh Minh đi làm kinh tế mới tại xã Bình Khê, huyện Đông Triều (nay là Thị xã Đông Triều) tỉnh Quảng Ninh, để có tiền đến vùng kinh tế mới xây dựng nhà, cửa và làm ăn gia đình anh Minh đã bán toàn bộ nhà, cửa, tài sản, đất ở, riêng đối với diện tích đất nông nghiệp 1815m² đã bán cho anh Oanh là người cùng thôn. Vào ngày 15/7/1999, anh Oanh cùng với bố đẻ là ông Nguyễn Văn Khánh đã đến nhà anh Minh thỏa thuận việc mua bán, hai bên đã thống nhất giá chuyển nhượng là 6.700.000đ, chứng kiến việc thỏa thuận có ông Nguyễn Văn Luật là bạn cùng đi chợ với anh Minh, ông Luật đã lập văn bản giúp cho anh Minh và anh Oanh dưới hình thức giấy giao kèo và ký vào giấy giao kèo với tư cách người làm chứng. Trong nội dung giấy giao kèo thể hiện rõ ***"Trên 05 năm thì thôi, nếu dưới 05 năm anh Minh phải trả bớt tiền đã thỏa thuận với anh Oanh"***, khi thực hiện giấy giao kèo chị Kim là vợ anh Minh và các con không biết, anh Minh xác định chỉ bán tổng diện tích đất nông nghiệp 1815m² trong thời hạn 05 năm. Đến nay anh xác định có nhu cầu sử dụng diện tích đất trên nên anh Oanh khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận giao dịch dân sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức giấy giao kèo anh và anh Oanh ký ngày 15/7/1999 anh không đồng ý và đề nghị anh Oanh phải trả lại anh diện tích đất trên.

Tại phiên toà các bên đương sự vẫn giữ nguyên quan điểm như đã trình bày ở trên và đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng thời hiệu yêu cầu khởi kiện kể từ ngày xác lập giao dịch dân sự về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ năm 1999.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên toà và của những người tham gia tố tụng đến trước thời điểm nghị án và đề nghị HĐXX áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39; Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 129, Điều 500 Bộ luật dân sự năm 2015, Khoản 3 Điều 100 luật đất đai năm 2013; Luật phí và lệ phí; Nghị quyết 326/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về. Xác định việc các bên đương sự xác lập giao dịch dân sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/7/1999 là không có thời hạn và đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Công nhận hiệu lực của giao dịch dân sự về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với tiêu đề "Giấy giao kèo" ngày 15/7/1999 giữa ông N V O và ông N V M.

Về án phí: Ông N V M phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm, trả lại cho ông N V O 12.800.000đ số tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện T M.

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

[1] Về tố tụng: Bị đơn chị Nguyễn Thị Kim, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Thuỷ đã uỷ quyền cho anh N V M; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị N T H đã uỷ quyền cho anh N V O; những người nhận uỷ quyền đã tham gia tố tụng tại phiên toà. Căn cứ vào Điều 227, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, HĐXX xét xử vắng mặt những người nói trên.

Về việc kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: Quyền và nghĩa vụ của anh N V T, sinh năm 1989, chết năm 1995 là con của anh N V M và chị Nguyễn Thị Kim. Theo quy định của pháp luật anh Minh, chị Kim là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng, quyền và nghĩa vụ dân sự của anh Thành trong vụ án.

[2] Về việc áp dụng pháp luật: Giao dịch dân sự về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên đương sự được ký kết vào ngày 15/7/1999, thời điểm này Bộ luật dân sự năm 1995 đang có hiệu lực pháp luật; đến năm 2021 các bên mới xảy ra tranh chấp, được Toà án thụ lý, thời điểm này Bộ luật dân sự năm 2015 đang có hiệu lực pháp luật. Vì vậy, HĐXX áp dụng quy định của Bộ luật dân sự năm 1995 đồng thời có xem xét các quy định của Bộ luật dân sự năm 2015 không trái và khác các quy định Bộ luật dân sự 1995 để xem xét, giải quyết.

[3] Về nguồn gốc, hiện trạng sử dụng đất: Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ thì nguồn gốc 11 thửa đất: Tờ bản đồ số 04, xã P K 04 xứ đồng gồm các thửa 114 /14: 484 m²(đồng tròn); thửa 176/2: 196 m²(Đồng Yên); Thửa 09/4: 173 m² (Mả Dứa) và thửa 101/4: 164 m² (Ba Gia). Tờ bản đồ số 03 xã P K có 05 xứ đồng gồm: Thửa 57/6: 264 m²(Giữa Đồng); Thửa 59/14: 240 m²(Đồng Đông): Thửa 42/123: 126 m² (Cửa Chùa); Thửa 9/21: 32 m²(Ven Chiều), thửa 20/14: 96 m² (Ngoài đê). Tờ bản đồ số 02 xã P K có 02 thửa gồm: Thửa 228/7: 120 m². Thửa 226/8: 34 m², các thửa đất, xứ đồng trên thuộc địa bàn xã P K được nhà nước giao đất theo Nghị quyết số 03 NQ/TU của Ban thường vụ tỉnh Ủy Hải Hưng nay là Hải Dương; Quyết định số 235/QĐ-UB ngày 25/02/1993 của UBND tỉnh Hải Hưng nay là Hải Dương mang tên N V M và Nguyễn Thị Kim với tổng diện tích 1815m² cho 04 nhân khẩu (N V M, Nguyễn Thị Kim, N V T và Nguyễn Thị Thuỷ). Ngày 16/9/1998 hộ gia đình anh N V M và chị Nguyễn Thị Kim được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất trên. Sau khi chuyển nhượng cho anh N V O, anh Oanh đã thực hiện dồn ô thửa để tiện cho canh tác thành 03 mảnh và 06 thửa gồm: Mảnh 1 (mả Dưới) Thửa 9/4 tờ bản đồ số 04 xã P K; + thửa 20/14 tờ bản đồ số 03 (96m² + 173 m²) = 269 m²; Mảnh 2 (Đồng Yên) Thửa 176/2 tờ bản đồ

số 04 xã P K + Thửa 101/4 tờ bản đồ 04 xã P K + 42/123 tờ bản đồ số 03 xã P K ($196 + 164 + 12$) = 372 m^2 ; Còn lại các thửa 14/4 diện tích 484 m^2 ; Thửa 57/6 diện tích 264 m^2 ; Thửa 59/14 diện tích 240 m^2 ; Thửa 228/7 diện tích 120 m^2 ; Thửa 226/8 diện tích 34 m^2 ; Thửa 9/21 diện tích 32 m^2 . Tòa án nhân dân huyện T M cùng với chính quyền địa phương, Hội đồng định giá tài sản của UBND huyện T M đã đến từng thửa đất kiểm tra, tổng diện tích sau khi anh Oanh dồn điền, đổi thửa vẫn đủ 1815 m^2 như giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho hộ anh Minh, chị Kim.

[4] Về nội dung vụ án: Các bên đương sự xác lập giao dịch dân sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp ngày 15/7/1999, có lập thành văn bản dưới dạng "Giấy giao kèo", có anh N V O bên mua và anh N V M (chủ hộ) đại diện cho gia đình bên bán, có người làm chứng là ông Nguyễn Văn Luật ký biên bản. Việc anh Minh trình bày khi ký giấy giao kèo chị Nguyễn Thị Kim và các con anh không chứng kiến, không biết là không có cơ sở bởi lẽ: Theo lời khai của anh Oanh, lời trình bày của ông Nguyễn Văn Luật (người làm chứng, người viết văn bản giấy giao kèo) và ông Nguyễn Văn Khánh là bố đẻ anh Oanh đi cùng anh Oanh đến nhà anh Minh ngày 15/7/1999 đều khẳng định khi đến nhà, khi thỏa thuận việc mua bán, khi trả tiền thì chị Kim đều ngồi ở giường và chứng kiến toàn bộ sự việc. Mặt khác năm 1999, gia đình anh N V M đi xây dựng vùng kinh tế mới đã bán toàn bộ nhà, cửa, tài sản, đất thổ cư, theo anh Minh trình bày số tiền bán ruộng đất 03 là để xây dựng nhà, lo công việc của cả gia đình tại vùng kinh tế mới, hơn nữa từ năm 1999 đến năm 2021 chị Nguyễn Thị Kim và các con không có ý kiến gì với anh Oanh, với chính quyền địa phương về việc anh Minh bán ruộng đất 03 cho anh Oanh. Do vậy, có đủ cơ sở xác định khi anh Minh bán diện tích 1815 m^2 ruộng đất 03 cho anh Oanh, chị Minh và các con đều biết và không có ý kiến gì mặc dù chị Kim không trực tiếp ký vào biên bản "Giấy giao kèo".

Xét giao dịch về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 15/7/1999, HĐXX thấy rằng, tại thời điểm giao kết hợp đồng các bên đương sự có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, hoàn toàn tự nguyện; mục đích và nội dung của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất không trái pháp luật, đạo đức xã hội, Hộ gia đình anh Minh, chị Kim được nhà nước giao đất, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, anh Minh là chủ hộ có quyền đại diện để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh Oanh, anh Minh đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng 6.700.000đ và sử dụng vào công việc chung của cả gia đình đồng thời đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản gốc cho anh Oanh), nội dung trong giấy giao kèo cũng thể hiện "trên 05 năm thì thôi, nếu dưới 05 năm anh Minh phải trả bớt tiền đã thỏa thuận với anh Oanh" được hiểu là sau khi chuyển nhượng anh Oanh được sử dụng diện tích đất chuyển nhượng (1815 m^2) trên 05 năm kể từ ngày 17/5/1999 thì thôi tức là giá chuyển nhượng 6.700.000đ cho thời hạn trên 05 năm, còn nếu anh Oanh chỉ sử dụng diện tích đất chuyển nhượng (1815 m^2) dưới 05 năm kể từ ngày chuyển nhượng 17/5/1999 đã bị nhà nước thu hồi thì anh Minh phải trả cho anh Oanh phải trừ đi một phần tiền

trong số tiền 6.700.000đ anh Oanh đã trả cho anh Minh. Thỏa thuận này hoàn toàn phù hợp với việc gia đình anh Minh chuyển toàn bộ đi vùng kinh tế mới, không dự liệu được việc nhà nước có thu hồi lại ruộng đất trong thời hạn dưới 05 năm hoặc trên 05 năm, phù hợp với lời trình bày của ông Luật, chính quyền địa phương xã P K là việc hộ gia đình anh Minh đã bán đứt toàn bộ diện tích ruộng đất cho anh Oanh.

Theo 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 luật đất đai sửa đổi". Theo quy định tại khoản 3 Điều 210 luật đất đai năm 2013, hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp đã nhận chuyển 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 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 hạn sử dụng đất theo Luật đất đai năm 2003, 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, cá nhân đang trực tiếp sử dụng đất nông nghiệp hợp pháp, trong trường hợp này kể cả việc anh Minh có bán cho anh Oanh diện tích đất nông nghiệp trong thời hạn 05 năm nhưng từ thời điểm hết 05 năm gia đình anh Oanh đã trực tiếp sử dụng, khai thác ổn định thì nhà nước vẫn công nhận quyền sử dụng đất cho anh Oanh.

Xét về hình thức của giao dịch khi thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất các bên chỉ lập thành văn bản dưới hình thức "Giấy giao kèo" và có người làm chứng, không được công chứng, chứng thực tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền là vi phạm về hình thức theo quy định tại Điều 75 Luật đất đai năm 1993 nhưng các bên đã giao nhận đất, trả đủ tiền cho nhau, nguyên đơn anh Oanh đã sử dụng ổn định từ năm 1999 đến 2021 mà phía bị đơn không phản đối. Căn cứ theo quy định tại Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định giao dịch dân sự đã được xác lập theo quy định phải bằng văn bản nhưng văn bản đó không đúng quy định của Luật và có vi phạm quy định bắt buộc phải công chứng, chứng thực, mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất 2/3 nghĩa vụ trong giao dịch, trong trường hợp này các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực.

Từ những phân tích trên xác định giao dịch dân sự chuyển quyền sử dụng đất dưới hình thức "Giấy giao kèo" lập ngày 15/7/1999 giữa anh N V O và anh N V M là có hiệu lực, HĐXX cần công nhận hiệu lực của giao dịch dân sự này.

[5] Về án phí: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên anh

Oanh không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và được hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp. Bị đơn phải chịu án phí sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

[6] Về chi phí tố tụng khác: Đối với chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản anh Oanh tự nguyện chịu toàn bộ các chi phí không yêu cầu giải quyết, nên HĐXX không xem xét, giải quyết.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ và các Điều 147, khoản 2 Điều 184, Điều 227, 228, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Khoản 2 Điều 3, Điều 75 Luật đất đai năm 1993; Điều 100, khoản 3 Điều 210 của Luật đất đai năm 2013; Các Điều 131, 705, 706, 707, 708, 709 và 712 của Bộ luật Dân sự năm 1995. Điều 688, 129 và 132 của Bộ luật Dân sự 2015; Nghị quyết 49/2013/QH13 ngày 21/6/2013 của Quốc Hội về việc kéo dài thời hạn sử dụng đất trồng cây hàng năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối của hộ gia đình, cá nhân. Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội, quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đứng về phía nguyên đơn: Công nhận hiệu lực của giao dịch dân sự về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với tiêu đề Giấy Giao Kèo lập ngày 15/7/1999 giữa ông N V M và ông N V O đối với diện tích đất nông nghiệp (trồng cây hàng năm) 1815 m² chia 11 thửa ruộng gồm: *Tờ bản đồ số 04, xã P K 04 xứ đồng gồm:* các thửa 114 /14: 484 m²; thửa 176/2: 196 m²; Thửa 09/4: 173 m² và thửa 101/4: 164 m². *Tờ bản đồ số 03 xã P K có 05 xứ đồng gồm:* Thửa 57/6: 264 m²; Thửa 59/14: 240 m²; Thửa 42/123: 126 m²; Thửa 9/21: 32 m², thửa 20/14: 96 m². *Tờ bản đồ số 02 xã P K có 02 thửa gồm:* Thửa 228/7: 120 m². Thửa 226/8: 34 m². Nay được dồn ô, đổi thửa thành 03 mảnh và 06 thửa gồm: Mảnh 1 (Mả Dưới), Thửa 9/4 tờ bản đồ số 04 xã P K + thửa 20/14 tờ bản đồ số 03 (96m² + 173 m²) = 269 m²; Mảnh 2 (Đồng Yên) Thửa 176/2 tờ bản đồ số 04 xã P K + Thửa 101/4 tờ bản đồ 04 xã P K + 42/123 tờ bản đồ số 03 xã P K (196 +164 +12) = 372 m²; Còn lại các thửa 14/4 diện tích 484m²; Thửa 57/6 diện tích 264 m²; Thửa 59/14 diện tích 240m²; Thửa 228/7 diện tích 120 m²; Thửa 226/8 diện tích 34 m²; Thửa 9/21 diện tích 32 m².

Văn bản giao dịch về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với tiêu đề "Giấy giao kèo" lập ngày 15/7/1999 giữa anh N V M và N V O có hiệu lực tiếp tục được thực hiện. Anh N V O và chị N T H có quyền sử dụng hợp pháp đối diện tích đất 1815 m² và được phép làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2. Về án phí:

- Trả lại cho anh N V O 12.800.000đ số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AA/2020/0004062 ngày 07 tháng 12 năm 2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện T M, tỉnh Hải Dương.

- Anh N V M và chị Nguyễn Thị Kim phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

3. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn đại diện theo uỷ quyền cho người có quyền liên quan, bị đơn đồng thời là người đại diện theo uỷ quyền, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng, quyền và nghĩa vụ dân sự được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án sơ thẩm.

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 yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- VKSND huyện T M;
- Chi cục THADS huyện T M;
- Nguyên đơn, bị đơn;
- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan;
- UBND xã P K, huyện T M.
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

An Văn Khoái