TOÀ ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 11 – HẢI PHÒNG**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 01/2025/DS-ST
Ngày: 17 – 7 – 2025.
"V/v tranh chấp hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp; Bồi thường thiệt hại về tài sản"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 11 – HẢI PHÒNG

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

Thẩm phán- Chủ toạ phiên toà: Bà Phạm Mỹ Như.

Các hội thẩm nhân dân:

1. Ông Phạm Xuân Sang.

2. Bà Nguyễn Thị Hồng.

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà Đặng Thị Thanh Huyền - Thư ký Tòa án.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 11 – Hải Phòng tham gia phiên toà: Bà Nguyễn Thanh Vân - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 7 năm 2025, tại trụ sở Toà án nhân dân khu vực 11 – Hải Phòng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 55/2024/TLST-DS ngày 23 tháng 10 năm 2024 về việc "*Tranh chấp hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp, bồi thường thiệt hại về tài sản",* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 08/2025/QĐXXST-DS ngày 23 tháng 5 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 06/2025/QĐ ST – DS ngày 19 tháng 6 năm 2025, Thông báo thay đổi thời gian mở phiên tòa số 125/TB – TA ngày 04 tháng 7 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1959; Địa chỉ: Thôn Ô, xã Đ, thành phố Hải Phòng. Căn cước công dân số 030059013030.

Người đại diện theo ủy quyền của ông C: Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1966; địa chỉ: Thôn Ô, xã Đ, thành phố Hải Phòng. Căn cước công dân số 030166009963.

- Bị đơn: Ông Đặng Văn B, sinh năm 1954; Căn cước công dân số 0300 54015561và bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1955; Căn cước công dân số 030155003954. Đều ở địa chỉ: Thôn Ô, xã Đ, thành phố Hải Phòng.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Đặng Văn B là bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1955; Địa chỉ: Thôn Ô, xã Đ, thành phố Hải Phòng. (văn bản ủy quyền ngày 20/3/2025).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1966; địa chỉ: Thôn Ô, xã Đ, thành phố Hải Phòng. Căn cước công dân số 030166009963.

+ Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1963; địa chỉ: Tổ E, phường Đ, tỉnh Điện Biên; Căn cước công dân số 030062000614.

+ Bà Nguyễn Thị C1, sinh năm 1965; địa chỉ: Số A - B, Ấp B, xã B H, thành phố Hồ Chí Minh. Căn cước công dân số 030165005758.

+ Chị Phạm Thị T, sinh năm 1979; địa chỉ: Thôn Ô, xã Đ, thành phố Hải Phòng. Căn cước công dân số 030179014301.

+ Chị Phạm Thị N1, sinh năm 1982; địa chỉ: Thôn M, xã Đ, thành phố Hải Phòng. Căn cước công dân số 030182012068.

+ Anh Phạm Văn L1, sinh năm 1989; địa chỉ: Thôn Ô, xã Đ, thành phố Hải Phòng. Căn cước công dân số 030089022030.

Người đại diện theo ủy quyền của ông L, bà C1, chị T, chị N1, anh L1 là bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1966; địa chỉ: Thôn Ô, xã Đ, thành phố Hải Phòng.

+ Anh Nguyễn Xuân T1, sinh năm 1986; địa chỉ: Tổ I, Khu I, phường H, tỉnh Quảng Ninh. Căn cước công dân số 030086011188.

+ Anh Nguyễn Văn T2, sinh năm 1991; địa chỉ: A, Ngõ G, Tổ dân phố M, phường K, thành phố Hà Nội. Căn cước công dân số 030091010285.

+ Chị Đặng Thị H1, sinh năm 1979; Địa chỉ: thôn Ô, xã Đ, thành phố Hải Phòng. Căn cước công dân số 030179006183.

+ Chị Đặng Thị H2, sinh năm 1985; Địa chỉ: thôn Ô, xã Đ, thành phố Hải Phòng. Căn cước công dân số 030185008569.

Người đại diện hợp pháp của chị H1 và chị H2 là bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1955; Địa chỉ: Thôn Ô, xã Đ, thành phố Hải Phòng. (văn bản ủy quyền ngày 25/3/2025).

+ Chị Đặng Thị T3, sinh năm 1991; Địa chỉ: thôn Ô, xã Đ, thành phố Hải Phòng. Căn cước công dân số 030191003118.

Người đại diện hợp pháp của chị T3 là bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1955; Địa chỉ: Thôn Ô, xã Đ, thành phố Hải Phòng. (văn bản ủy quyền ngày 19/6/2025).

+ Anh Vương Hồng Đ, sinh năm 1991; Căn cước công dân số 030093002355.

+ Chị Nguyễn Thị Kim T4, sinh năm 1993; Căn cước công dân số 030193002165.

Cùng địa chỉ: Thôn Ô, xã Đ, thành phố Hải Phòng.

(Có mặt ông C, bà N, bà H. Anh T2, anh T1, anh Đ, chị T4 có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản lấy lời khai, tài liệu khác có trong hồ sơ, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, bà Nguyễn Thị N trình bày:

Năm 1993, hộ gia đình nguyên đơn có 04 nhân khẩu gồm ông Nguyễn Văn C, bà N, Nguyễn Văn T2 và Nguyễn Xuân T1, được Nhà nước chia đất ruộng canh tác tổng diện tích là 1.920m^2 gồm: Thửa 201/8, diện tích 96m^2 tại Quán Cháy; thửa 200/10, diện tích 444m^2 tại T; thửa 386/5, diện tích 252m^2 tại đồng Dọc; thửa 395/7, diện tích 123m^2 tại L; thửa 282/5, diện tích 192m^2 tại đồng Dọc; thửa 447/11, diện tích 588m^2 tại đồng Cò và thửa 158, diện tích 216m^2, tại đồng Vùng, cùng tờ bản đồ số 4. Sau khi được chia đất, gia đình nguyên đơn canh tác đến năm 1995, hai gia đình có thỏa thuận đổi đất cho nhau nhằm thuận lợi cho việc canh tác. Theo đó, gia đình nguyên đơn đổi thửa 386/5, diện tích 252m^2 tại đồng Dọc với thửa đất số 399/13 diện tích 288 m^2 tại khu T của gia đình bị đơn. Khi đổi đất, do thửa đất của gia đình nguyên đơn có diện tích nhỏ hơn nên nguyên đơn lấy thêm một phần đất của cụ Nguyễn Thị H3 (mẹ ruột của ông C) diện tích 84m^2 để ương đương diện tích đổi với gia đình bị đơn. Việc đổi đất không có làm văn bản, giấy tờ gì. Năm 1998, các hộ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất được chia nhưng không ghi nhận việc đổi đất. Sau khi đổi đất, gia đình hai bên sử dụng đất canh tác ổn định.

Năm 2003, thực hiện chính sách chỉnh trang đồng ruộng, chính quyền địa phương tổ chức đo đạc, ghi nhận phần đất thửa số 460, diện tích là 432m^2, khu Q (T) chủ sử dụng đất là ông Nguyễn Văn C và phần đất tại đồng Dọc thửa 1292, diện tích 352m^2 chủ sử dụng đất là ông Đặng Văn B. Phần diện tích tại khu Tam tầng tăng lên là do vào khoảng năm 1996 – 1997 gia đình nguyên đơn có thỏa thuận đổi một phần đất với gia đình ông M (liền ranh với đất đổi của ông B, bà H) diện tích khoảng 72m^2, việc đổi đất được ông M xác định là đổi vĩnh viễn. Từ sau năm 2003, giữa hộ gia đình bà bà hộ gia đình bà H, ông B vẫn sử dụng đất ổn định, không có tranh chấp.

Tháng 02/2024, ông B, bà H tự động vào canh tác phần đất ở khu T, trồng rau màu và ngăn cản không cho nguyên đơn canh tác vì cho rằng đất của bà H, ông B được cấp sổ đỏ thì ông bà có quyền lấy lại để canh tác. Công an xã và chính quyền địa phương có can thiệp hòa giải nhưng không thành.

Nay nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng đổi đất giữa gia đình nguyên đơn và bị đơn vào năm 1995, yêu cầu Tòa án công nhận phần đất diện tích đo đạc thực tế là 335,7m^2 theo hiện trạng đo đạc của Tòa án, đất tại khu T (Quán C) thuộc thôn Ô, xã H, huyện T, tỉnh Hải Dương (nay là xã Đ, thành phố Hải Phòng) thuộc quyền sử dụng của gia đình nguyên đơn và yêu cầu bị đơn phải bồi thường thiệt hại cho nguyên đơn 03 vụ, mỗi vụ 03 tại thóc, tổng thiệt hại là 09 tạ thóc tương đương với số tiền 2.700.000đồng với lý do từ đầu năm 2024, bị đơn tự ý bỏ phần ruộng đang canh tác ở Đ để chiếm phần ruộng của nguyên đơn tại khu T để canh tác mặc dù chính quyền địa phương, lập biên bản yêu cầu ngưng canh tác. Trong thời gian canh tác đất, nguyên đơn có bơm bùn cải tạo đất nhằm mục đích nâng cao hiệu quả canh tác nhưng nguyên đơn không yêu cầu xem xét giải quyết. Hiện tại phần đất tranh chấp bị đơn cho anh Đ

và chị T4 thuê canh tác. Đối với ý kiến của anh Đ và chị T4 sẽ thỏa thuận với người được giao đất nên nguyên đơn không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Ngoài ra, nguyên đơn không đồng ý bồi thường thiệt hại về cây trồng bị phá hoại là đỗ đen với số tiền là 500.000đồng và trả lại phần tiền làm đường bê tông trong quá trình canh tác đất ở khu đồng Dọc số tiền là 2.500.000đồng theo yêu cầu của bị đơn.

Tại các biên bản lấy lời khai các tài liệu khác có trong hồ sơ, bị đơn, đại diện theo ủy quyền của bị đơn, bà Nguyễn Thị H trình bày:

Năm 1993 gia đình bị đơn có 05 nhân khẩu gồm bà, ông B và các con Đặng Thị H1, Đặng Thị H2, Đặng Thị T3, được Nhà nước chia đất ruộng tổng diện tích 2220m^2 gồm các thửa: đồng Dọc gồm: Thửa số 389/23 diện tích là 408 m^2; Thửa số 379/3 diện tích là 480 m^2; Thửa số 390/14 diện tích là 384 m^2; đồng Tam Tầng gồm: Thửa số 399/13 diện tích là 288 m^2; thửa số 399/13 diện tích là 480 m^2 và thửa 158 diện tích là 180 m^2 (là đất Vùng).

Năm 1995 – 1996, để tiện canh tác, gia đình bị đơn đổi thửa ruộng số 399/13, diện tích 288m^2 ở đồng T để lấy diện tích đất ruộng của nguyên đơn ở đồng Dọc. Khi đổi, bị đơn không biết cụ thể diện tích đất, các bên chỉ nói là tương đương diện tích với nhau. Việc đổi ruộng, hai bên có thỏa thuận khi nào bị đơn không làm được nữa thì bị đơn lấy lại cho con cháu canh tác, chỉ nói miệng, không có giấy tờ. Năm 1998, nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Đặng Văn B và Nguyễn Thị H có thửa đất 399/13, diện tích 288m^2 nhưng hai bên đã đổi diện tích đất cho nhau từ trước khi các bên được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và canh tác ổn định.

Năm 2019 – 2020, bà H bị gẫy chân, không tiện đi lại để canh tác phần đất ở đồng Dọc. Khoảng năm 2021 – 2022, gia đình bị đơn không canh tác đất ở đồng Dọc và có gặp nguyên đơn để đòi lại diện tích đất đã đổi nhưng nguyên đơn không trả. Năm 2023 nguyên đơn đơn vừa thu hoạch rau trên đất thì gia đình bị đơn lấy lại đất để trồng màu, gia đình nguyên đơn ngăn cản, bơm nước vào đất dẫn đến thiệt hại về cây trồng là đỗ đen (đỗ giống, công làm, phun thuốc sâu) số tiền là 500.000đồng. Hai gia đình phát sinh tranh chấp, Công an xã H đã có lập biên bản. Đến đầu năm 2024, bị đơn làm đơn đề nghị UBND hòa giải nhưng không thành. Phần đất này bị đơn canh tác từ năm 2023 và hiện nay gia đình bị đơn cho anh Đ và chị T4 thuê canh tác, các bên chỉ thỏa thuận bằng lời nói là nếu canh tác được vợ chồng anh, chịu trả 1.000.000đồng/năm; còn không làm được thì không phải trả. Việc cho thuê đất giữa bị đơn và anh Đ1 với chị T4, bị đơn không yêu cầu Tóa án giải quyết, trường hợp giao đất cho ai thì bị đơn và anh Đ, chị T4 sẽ tự thỏa thuận giải quyết việc cho thuê đất.

Nay bị đơn không thống nhất yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Trong quá trình canh tác đất ở đồng Dọc, bị đơn không có đầu tư tôn tạo gì đối với đất nhưng để thuận lợi cho canh tác, gia đình bà có đóng góp cùng dân để làm đường bê tông năm 2012 số tiền là 2.500.000đồng. Nay bị đơn yêu cầu nguyên đơn phải trả lại cho bị đơn số tiền đã góp để làm đường bê tông là 2.500.000đồng, đồng thời yêu

cầu nguyên đơn phải bồi thường thiệt hại giá trị cây trồng là đỗ đen cho bị đơn số tiền là 500.000đồng.

Trong quá trình giải quyết vụ án, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án:

Ông Nguyễn Văn L trình bày: Ông là con trai của cụ H3 (sinh năm 1930, chết năm 2016), chồng cụ H3 là cụ H4 chết từ năm 1978). Cụ H3 có 04 người con gồm: bà Nguyễn Thị H5 (chết 2007); ông Nguyễn Văn C, ông và bà Nguyễn Thị C1. Ngoài ra cụ H3 không còn con nào khác. Bà H5 có chồng là Phạm Văn L2 (chết năm 2017), bà H5 có 03 người con là Phạm Thị T, sinh năm 1979; Phạm Thị N1, sinh năm 1982; Phạm Văn L1, sinh năm 1989. Ông lập gia đình từ năm 1991, sống ở địa phương, khoảng năm 1993, thực hiện chủ trương của Nhà nước về giao đất nông nghiệp cho các các hộ dân canh tác. Hộ gia đình ông cũng được giao đất hơn 1 sào ruộng. Phần đất gia đình ông được giao không có liên quan đến phần đất của cụ H3. Năm 1996, gia đình lên Điện Biên sinh sống và làm ăn, giao lại cho gia đình của ông C, bà N trông nom, cày cấy và thực hiện nghĩa vụ với Nhà nước. Ông không biết việc đổi đất giữa gia đình ông C với gia đình của ông B. Nay ông xác định ông là hàng thừa kế của cụ H3, ông không tranh chấp hay yêu cầu Tòa án giải quyết về thừa kế phần đất của cụ H3 chết để lại. Ông giao toàn quyền cho ông C, bà N giải quyết tranh chấp về đổi đất với ông B và bà H.

Bà Nguyễn Thị C1 trình bày: Bà là con gái của cụ H3. Bà sống cùng với cụ H3 từ nhỏ cho đến năm 1993 thì bà lấy chồng và sinh sống, làm ăn trong thành phố Hồ Chí Minh cho đến nay. Lúc sinh thời, cụ H3 được nhà nước giao đất nông nghiệp (đất 03), bà và cụ cùng sổ hộ khẩu nên được Nhà nước giao đất nhưng bà không nhớ bao nhiêu. Đến năm 1998, bà được biết cụ H3 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng lúc này bà đã sinh sống và làm ăn trong miền N, bà cũng không trực tiếp canh tác đất. Đối với việc đổi đất giữa ông C, bà N với ông B và bà H thì bà không biết. Nay bà xác định bà không tranh chấp hay yêu cầu Tòa án giải quyết về thừa kế phần đất của cụ H3 chết để lại. Bà đồng ý giao toàn quyền cho ông C và bà N quyết định và giải quyết tranh chấp về đổi đất với ông B và bà H.

Chị Phạm Thị T; Chị Phạm Thị N1; anh Phạm Văn L1 (là con của bà H5) cùng có ý kiến xác định không liên quan cũng như không có yêu cầu gì trong vụ án. Đồng thời chị T, chị N1 và anh L1 cùng ủy quyền cho bà N tham gia tố tụng trong vụ án.

Anh Nguyễn Văn T2, anh Nguyễn Xuân T1 có ý kiến giao toàn quyền cho ông C và bà N tham gia giải quyết vụ án và có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

Chị Đặng Thị H1, chị Đặng Thị H2, chị Đặng Thị T3 ủy quyền cho bà H toàn quyền quyết định, giải quyết vụ án.

Tại Biên bản lấy lời khai ngày 24/4/2025, anh Vương Hồng Đ và chị Nguyễn Thị Kim T4 trình bày: Vợ chồng anh Đ, chị T4 không có quan hệ họ hàng gì với vợ chồng ông C và vợ chồng ông B, chỉ là người cùng thôn. Khoảng tháng 4/2024, vợ chồng anh Đ biết vợ chồng ông B có thửa ruộng nằm gần nhà tại khu

T không có nhu cầu canh tác và muốn cho thuê nên vợ chồng anh đã hỏi thuê ruộng của ông bà. Hai bên chỉ thỏa thuận miệng, không có người chứng kiến. Hai bên thỏa thuận là vợ chồng anh Đ thuê thửa ruộng ở khu T theo năm, thời điểm kết thúc năm tính là cuối tháng 12 âm lịch. Giá thuê là 1,5 tạ thóc/sào/ năm.Vợ chồng anh đã trả tiền thuê đất năm 2024 vào cuối tháng 12/2024 âm lịch với số tiền 700.000 đồng và tiếp tục thuê đất trong năm 2025. Từ khi thuê đất đến nay vợ chồng anh mới trồng được 1 vụ rau mùa đông năm 2024, đã bán hết và thu được 8.000.000 đồng, hiện vợ chồng anh đang cấy lúa trên thửa ruộng. Khi thuê đất vợ chồng anh không biết thửa đất có tranh chấp. Nay anh Đ và chị T4 không yêu cầu Tòa án giải quyết hợp đồng thuê giữa vợ chồng anh với vợ chồng ông B. Đối với lúa đang canh tác trên đất, đề nghị được tiếp tục đến khi thu hoạch rồi thỏa thuận tiếp với người được giao đất khi có quyết định của Tòa án.

Tại biên bản xác minh, biên bản làm việc với UBND xã H (nay là xã Đ) thể hiện: Đại diện chính quyền địa phương, cán bộ phụ trách công tác địa chính cung cấp các thông tin có liên quan như sau: Về nguồn gốc đất có liên quan: Đất tranh chấp giữa hộ ông C, bà N và hộ ông B, bà H có nguồn gốc là đất ruộng, được nhà nước giao theo Nghị quyết số 03 vào năm 1993. Năm 1998, hộ gia đình ông C, bà N hộ ông B, bà H đã được cấp GCN quyền sử dụng đất vào năm 1998, hồ sơ cấp GCN quyền sử dụng đất thì địa phương không còn lưu trữ. Căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cơ quan có thẩm quyền cấp năm 1998 thể hiện: Thửa 399/13, diện tích 288m^2, tờ bản đồ số 4, mục đích sử dụng T, cây hàng năm, khu T (chủ sử dụng Bấm, H); Thửa 386/5, TBĐ số 4, diện tích 252m^2, mục đích sử dụng T, cây hàng năm, khu D (chủ sử dụng Chiên, N). Căn cứ vào sổ mục kê bản đồ đất nông nghiệp năm 2003 xã H, đo đạc theo hiện trạng sử dụng đất tương ứng với vị trí đất theo sơ đồ 299, các thửa đất nêu trên được thể hiện: Thửa 399/13, diện tích 288m^2 (299) biến động thành 460, diện tích 432m^2, đất 2LM, chủ sử dụng Nguyễn Văn C (N); Thửa 386/5, TBĐ số 4, diện tích 252m^2 (299) biến động thành thửa 1292, diện tích 352m^2, đất 2LM, chủ sử dụng: Đặng Văn B; Việc biến động về diện tích đất tại các thửa đất nêu trên là do trong quá trình sử dụng đất, các hộ dân có đổi đất cho nhau để thuận lợi cho việc canh tác nhưng các hộ dân không có báo cáo với địa phương để cập nhật biến động về đất đai. Năm 2003, thực hiện chủ trương đo đạc lại bản đồ cập nhật hiện trạng sử dụng đất như trên cho đến nay. Từ năm 2003, địa phương chưa cập nhật biến động đất đai. Về việc đổi đất giữa hộ ông C và hộ ông B, thời điểm các hộ dân trên đổi đất các địa phương không nắm được tuy nhiên khi các bên có tranh chấp, khi địa phương tổ chức hòa giải, ghi nhận ý kiến của các bên và hai hộ gia đình ông C, bà N và ông B, bà H cũng xác nhận có đổi đất cho nhau để sử dụng từ những năm 1994 -1995, theo đó đã thể hiện sự biến động trong sổ mục kê, bản đồ đo đạc năm 2003 và chủ sử dụng nên quan điểm của địa phương là đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Địa bàn xã không có biến động về dồn ô đổi thửa tại địa phương, chỉ thực hiện chỉnh trang lại đồng ruộng.

Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ, sơ đồ đạc của Tòa án thể hiện: Thửa số 1929 theo bản đồ đo đạc đất nông nghiệp năm 2003, tổng diện tích là 362,4m^2 có tứ cạnh như sau: Cạnh phía Đông Bắc giáp phần đất ruộng bà H6 có

chiều dài 37,20m; Cạnh phía T giáp mương nước có chiều dài 9,48m; Cạnh phía Tây Nam giáp nhà bà C2 có chiều dài 37,69m; Cạnh phía Đông Nam giáp đường bê tông có chiều dài 9,88m; Trên đất không canh tác, không có tài sản gì; một phần thửa 460 theo bản đồ đo đạc đất nông nghiệp năm 2003 tại đồng Q (T) có diện tích hiện trạng 335,7m^2, có tứ cạnh giáp ranh như sau:Cạnh phía Đông Bắc giáp ruộng bà C3 có chiều dài 27,11m; Cạnh phía T giáp đường bê tông có chiều dài 12,53m; Cạnh phía Tây Nam giáp giáp phần đất nhà ông C có chiều dài 26,92m; Cạnh phía Đông Nam giáp mương nước có chiều dài 12,35m.

Kết quả định giá tài sản ngày 27/3/2025 thể hiện: Đất 03 đang tranh chấp thuộc thôn Ô, xã H (nay là xã Đ) có đơn giá 75.000 đồng/m^2; đối với công san lấp: san lấp bằng bùn và đất san lấp có đơn giá 150.000 đồng/m^3; tài sản trên đất: Hiện tại trên đất đang trồng lúa, đang ở giai đoạn mạ: giá 10.000 đồng/ m^2; Trường hợp đất được sử dụng để trồng hoa màu thì mỗi vụ có giá: đỗ đen 5.000 đồng/m^2; su hào: 10.000 đồng/m^2.

Tại phiên tòa, nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện về đối với yêu cầu bị đơn bồi thường thiệt hại số tiền là 2.700.000đồng, giữ nguyên yêu cầu khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn vào năm 1995 để nguyên đơn được quản lý và sử dụng phần diện tích đất đã đổi tại khu Q - T theo hiện trạng sử dụng. Bị đơn rút một phần yêu cầu phản tố đối với yêu cầu nguyên đơn trả số tiền đóng góp làm đường bê tông là 2.500.000đồng; giữ nguyên yêu cầu nguyên đơn bồi thường thiệt hại cây trồng là 500.000đồng. Nguyên đơn thống nhất giá trị thiệt hại về cây trồng và đồng ý bồi thường thiệt hại cho bị đơn số tiền là 500.000đồng. Nguyên đơn, bị đơn thống nhất sơ đồ hiện trạng đất, biên bản thẩm định, định giá tài sản. Nguyên đơn xác định trường hợp Tòa án xác định nguyên đơn được quyền sử dụng phần đất tại khu T, nguyên đơn và người thuê đất sẽ tự thỏa thuận, không yêu cầu Tòa án giải quyết việc thuê đất giữa các bên.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 11 – Hải Phòng phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểmHội đồng xét xử nghị án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự và việc chấp hành pháp luật của các đương sự. Về việc giải quyết vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ: Áp dụng các điều 197, 199, 221, 223, 500 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 74 Luật Đất đai năm 1993; Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự; 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. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với yêu cầu bị đơn bồi thường thiệt hại số tiền 2.700.000đồng; Đình chỉ một phần yêu cầu của bị đơn đối với yêu cầu nguyên đơn trả tiền làm đường bê tông số tiền là 2.500.000đồng. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc công nhận hợp đồng đổi đất giữa hộ gia đình ông Nguyễn Văn C và hộ gia đình ông Đặng Văn B. Giao cho hộ ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị N được quyền sử dụng phần đất có diện tích 335,7m^2, thuộc một phần thửa 460 (bản đồ 08 – Bản đồ đất

nông nghiệp đo đạc năm 2003) tại đồng Q (T); Giao cho hộ ông Đặng Văn B, bà Nguyễn Thị H được quyền sử dụng thửa số 1292 (theo bản đồ đo đạc đất nông nghiệp năm 2003), diện tích là 362,4m^2, tại khu đồng Dọc. Ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận giữa nguyên đơn và bị đơn về việc nguyên đơn đồng ý bồi thường thiệt hại về giá trị cây trồng cho bị đơn số tiền là 500.000đồng. Về chi phí tố tụng: Ông Đặng Văn B và bà Nguyễn Thị H phải chịu toàn bộ chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông C, ông B, bà H là người cao tuổi, được miễn án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra công khai tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ, ý kiến của Kiểm sát viên, đương sự, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Căn cứ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và các tài liệu, chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án thể hiện quan hệ tranh chấp giữa các đương sự là "*Tranh chấp hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất; bồi thường thiệt hại về tài sản"*. Bị đơn, đất tranh chấp tọa lạc tại xã H, tỉnh Hải Dương (nay là xã Đ, thành phố Hải Phòng), thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 11 – thành phố Hải Phòng theo quy định tại Điều 26, Điều 35, khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tòa án đã thực hiện thủ tục tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, tuy nhiên những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại khoản 2 Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Tại phiên tòa, nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu bị đơn phải bồi thường thiệt hại số tiền 2.700.000đồng; bị đơn rút một phần yêu cầu phản tố đối với yêu cầu nguyên đơn phải trả lại số tiền đóng góp làm đường bê tông khi sử dụng phần đất ở đồng Dọc là 2.500.000đồng. Xét thấy việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và bị đơn là tự nguyện, phù hợp với quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận và đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu đã rút của nguyên đơn và bị đơn nêu trên theoo quy định tại khoản 2 Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn vào năm 1995 để nguyên đơn được quản lý và sử dụng phần diện tích đất đã đổi tại khu Q -T theo hiện trạng sử dụng. Hội đồng xét xử xét thấy: Về nguồn gốc đất và quá trình sử dụng: Căn cứ vào lời trình bày của đương sự, các tài liệu, chứng cứ thu thập, kết quả xác minh, biên bản đo đạc hiện trạng đất thể hiện: Năm 1993, hộ gia đình ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị N được Nhà nước chia đất ruộng canh tác tổng diện tích là 1.920m^2 , trong đó có thửa 386/5, diện tích 252m^2 tại đồng Dọc; Hộ gia đình ông Đặng Văn B và bà Nguyễn Thị H được Nhà nước chia đất ruộng tổng diện tích 2.220m^2, trong đó có thửa số 399/13 diện tích 288 m^2 tại khu T; Đất tọa lạc tại

thôn Ô, xã H, huyện T, tỉnh Hải Dương (nay là thôn Ô, xã Đ, thành phố Hải Phòng). Năm 1995, hộ gia đình nguyên đơn có thỏa thuận đổi thửa đất đổi thửa 386/5, diện tích 252m^2 tại đồng Dọc để đổi lấy thửa đất số 399/13 diện tích 288 m^2 tại khu T của gia đình bị đơn. Các đương sự đều thừa nhận có việc đổi đất, chỉ thỏa thuận bằng lời nói, không có lập biên bản, không báo với chính quyền địa phương và đổi trước khi các bên được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1998. Như vậy, trên cơ sở lời khai của các đương sự xác định, từ năm 1995, nguyên đơn đã canh tác thửa đất số 399/13 diện tích 288 m^2 tại khu T và bị đơn đã nhận và canh tác thửa đất 386/5, diện tích 252m^2 tại đồng Dọc. Năm 2003, khi địa phương thực hiện chính sách chỉnh trang lại đồng ruộng, phần đất các bên đã đổi cho nhau được ghi nhận tại sổ đăng ký đất ruộng và sơ đồ đo đạc tại địa phương thể hiện thửa 399/13, diện tích 288m^2 (299) biến động thành thửa 460, diện tích 432m^2, đất 2LM, chủ sử dụng Nguyễn Văn C (N); Thửa 386/5, TBĐ số 4, diện tích 252m^2 (299) biến động thành thửa 1292, diện tích 352m^2, đất 2LM, chủ sử dụng: Đặng Văn B. Từ thời gian này, các bên cũng không có tranh chấp hay khiếu nại mà vẫn sử dụng đất ổn định. Sau khi đổi đất, các bên canh tác ổn định.

[4] Về diện tích đất khi đổi so với hiện trạng: Bị đơn rằng không biết cụ thể diện tích đất bao nhiêu vào thời điểm đổi; nguyên đơn trình bày khi đổi đất do diện tích đất ở đồng Dọc nhỏ hơn phần đất khu Tam Tầng nên gia đình bà có lấy một phần diện tích đất của cụ H3 thêm vào để thành diện tích đất như hiện nay. Các đồng thừa kế của cụ H3 không có ý kiến, cũng không có tranh chấp gì. Hiện trạng đo đạc đất thể hiện các thửa đất 1292 (đồng Dọc) có diện tích là 362,4m^2 và một phần thửa 460, khu T, diện tích thực tế là 335,7m^2 (đã tách phần đất mà gia đình nguyên đơn đổi cho ông M đã được các đương sự thống nhất xác định ranh đất trên thực tế). Các đương sự, địa phương đều thống nhất diện tích theo hiện trạng do trong quá trình sử dụng các đương sự có lấp mương, tăng một phần diện tích. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ vào diện tích hiện trạng sử dụng đất để làm cơ sở giải quyết vụ án.

[5] Xét giao dịch đổi đất giữa nguyên đơn và bị đơn, xét thấy: Tại thời điểm xác lập giao dịch chuyển đổi ruộng năm 1995, các bên không lập văn bản, giấy tờ mà chỉ thỏa thuận miệng nhưng các đương sự đều có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, việc giao dịch hoàn toàn tự nguyện, mục đích của giao dịch không trái pháp luật, không trái đạo đức xã hội, được các bên thừa nhận. Bị đơn cho rằng khi đổi đất ruộng, các bên có thỏa thuận khi nào cần thì gia đình bị đơn lấy lại để cho con canh tác nhưng không đưa ra được căn cứ chứng minh việc đổi ruộng của hai bên có thời hạn và thời hạn là bao lâu. Nguyên đơn không thừa nhận các bên có thỏa thuận việc đổi lại đất và thời hạn giao lại đất vào thời điểm đổi đất. Trên thực tế, sau khi đổi đất, nguyên đơn bị đơn nhận đất canh tác ổn định, không có tranh chấp. Căn cứ quy định tại các điều 130, 131, 132 Bộ luật dân sự năm 1995, Điều 74 Luật Đất đai năm 1993 xác định hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn là thực tế, có hiệu lực và được pháp luật công nhận. Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu nguyên đơn, công nhận hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất bằng lời nói giữa nguyên đơn và bị đơn năm 1995; giao cho hộ

nguyên đơn được quyền sử dụng phần đất có diện tích do đạc hiện trạng là 335,7m^2, thuộc một phần thửa 460 (bản đồ 08 – Bản đồ đất nông nghiệp đo đạc năm 2003) tại đồng Q (T); giao cho bị đơn được quyền sử dụng diện tích là 362,4m^2, tại khu đồng Dọc, tọa lạc tại thôn Ô, xã Đ, thành phố Hải Phòng.

[6] Xét yêu cầu của bị đơn về việc yêu cầu nguyên đơn phải bồi thường thiệt hại về đỗ đen (đỗ giống, công làm, phun thuốc sâu) số tiền là 500.000 đồng vì trong thời gian tranh chấp khi bị đơn lấy lại phần đất ở khu T canh tác thì gia đình nguyên đơn ngăn cản, bơm nước vào đất dẫn đến hư hại toàn bộ. Quá trình giải quyết, nguyên đơn cũng thừa nhận có ngăn cản không cho bị đơn canh tác đất vì đất đang tranh chấp. Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cũng thống nhất giá trị thiệt hại là 500.000đồng và đồng ý bồi thường thiệt hại cho bị đơn số tiền là 500.000đồng, bị đơn cũng thống nhất nguyên đơn bồi thường thiệt hại nên Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận của nguyên đơn và bị đơn về việc nguyên đơn đồng ý bồi thường cho bị đơn số tiền thiệt hại về cây trồng là 500.000đồng theo quy định của pháp luật.

[7] Đối với hợp đồng cho thuê đất giữa bị đơn với anh Đ và chị T4, các đương sự không có yêu cầu giải quyết nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét giải quyết.

[8] Về chi phí tố tụng khác: Bà H, ông B phải chịu toàn bộ chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 7.700.000 đồng *(Bảy triệu bảy trăm nghìn đồng)*. Số tiền này bà N đã nộp tạm ứng và chi phí xong. Bà H, ông B phải hoàn trả lại cho bà N chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 7.700.000 đồng *(Bảy triệu bảy trăm nghìn đồng)*.

[9] Về án phí: Do được chấp nhận yêu cầu nên nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại về cây trồng của bị đơn; bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự. Tuy nhiên, nguyên đơn, bị đơn đều là người cao tuổi, có đơn đề nghị được miễn án phí dân sự sơ thẩm nên Hội đồng xét xử miễn án phí cho nguyên đơn, bị đơn theo quy định tại điểm đ, khoản 1 Điều 12, Điều 14 của 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 157; Điều 158; Điều 165; Điều 166; khoản 2 Điều 244; Điều 271; Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sựkhoản 2 Điều 3, Điều 74 của Luật đất đai năm 1993Điều 116, 117, 119, 130, 131, 132 của Bộ luật dân sự năm 1995Các Điều 129; Điều 212, 584, 585, 589, 605, 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 14 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH1430/12/2016 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 một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn bồi thường thiệt hại số tiền là 2.700.000đồng (Hai triệu bảy trăm nghìn đồng).

2. Đình chỉ một phần yêu cầu phản tố của bị đơn đối với yêu cầu nguyên đơn phải trả lại số tiền đóng góp làm đường bê tông là 2.500.000đồng (Hai triệu năm trăm nghìn đồng).

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn C.

Công nhận hiệu lực của giao dịch chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp được xác lập năm 1995 giữa hộ ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị N với hộ ông Đặng Văn B và bà Nguyễn Thị H.

- Giao cho hộ ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị N được quyền sử dụng phần đất có diện tích 335,7m^2, thuộc một phần thửa 460 (bản đồ 08 – Bản đồ đất nông nghiệp đo đạc năm 2003) tại đồng Q (T), tọa lạc tại thôn Ô, xã Đ, thành phố Hải Phòng, có tứ cạnh giáp ranh như sau: Cạnh phía Đông Bắc giáp ruộng bà C3 chiều dài 27,11m; Cạnh phía Tây Bắc giáp đường bê tông chiều dài 12,53m; Cạnh phía Tây Nam giáp giáp phần đất nhà ông C chiều dài 26,92m; Cạnh phía Đông Nam giáp mương nước chiều dài 12,35m trong phạm vi các mốc A1 – A2 – A3 – A4 *(có sơ đồ kèm theo).*

- Giao cho hộ ông Đặng Văn B, bà Nguyễn Thị H được quyền sử dụng thửa số 1292 (theo bản đồ đo đạc đất nông nghiệp năm 2003), diện tích là 362,4m^2, tại khu đồng Dọc, tọa lạc tại thôn Ô, xã Đ, thành phố Hải Phòng, có tứ cạnh như sau: Cạnh phía Đông Bắc giáp phần đất ruộng bà H6 chiều dài 37,20m; Cạnh phía Tây Bắc giáp mương nước chiều dài 9,48m; Cạnh phía Tây Nam giáp nhà bà C2 chiều dài 37,69m; Cạnh phía Đông Nam giáp đường bê tông chiều dài 9,88m trong phạm vi các mốc A1 – A2 – A3 – A4 – A1 (có sơ đồ kèm theo).

Các đương sự có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

4. Ghi nhận sự thỏa thuận giữa ông Nguyễn Văn C với ông Đặng Văn B và bà Nguyễn Thị H về việc bồi thường thiệt hại về cây trồng cụ thể như sau: Ông Nguyễn Văn C có trách nhiệm bồi thường thiệt hại về cây trồng cho ông Đặng Văn B và bà Nguyễn Thị H số tiền là 500.000đồng (Năm trăm nghìn đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn đề nghị thi hành án, người phải thi hành án không tự nguyện thi hành những khoản tiền trên 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 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

5. Về chi phí tố tụng khác: Ông Đặng Văn B và bà Nguyễn Thị H phải hoàn trả lại cho ông Nguyễn Văn C chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 7.700.000 đồng *(Bảy triệu bảy trăm nghìn đồng)*.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Miễn toàn bộ tiền án phí sơ thẩm dân sự cho ông Nguyễn Văn C, ông Đặng Văn B và bà Nguyễn Thị H.

7. 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 được giao bản án hoặc bản án được niêm yết.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu yêu cầu thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự./.

***Nơi nhận*:**
- TAND TP Hải Phòng;
- Các đương sự;
- VKSND khu vực 11 – Hải phòng;
- THADS thành phố Hải Phòng ;
- Lưu hồ sơ.

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

Phạm Mỹ Như