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

Bản án số: 09/2019/DS-ST
Ngày: 19-7-2019
V/v tranh chấp kiện đòi quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN NAM SÁCH, TỈNH HẢI DƯƠNG

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

Thẩm phán- Chủ toạ phiên toà: Ông Nguyễn Kim Giang;

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Trần Thị Luận và ông Vương Thanh Chiến

***- Thư ký phiên toà*:** Ông Nguyễn Trọng Bách - Thư ký Toà án nhân dân huyện Nam Sách, tỉnh Hải Dương.

- Đại diện viện kiểm sát nhân dân huyện Nam Sách tham gia phiên toà: Ông Phùng Văn Huấn - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 7 năm 2019 tại nhà văn hóa khu N, thị trấn N, Tòa án nhân dân huyện Nam Sách, tỉnh Hải Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 28/2018/TLST-DS ngày 11/12/2018 về tranh chấp kiện đòi quyền sử dụng đất, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 08/2019/QĐXXST-DS ngày 11/6/2019 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn K, sinh năm 1956;

Địa chỉ: Thôn T, xã N, huyện N, tỉnh Hải Dương; có mặt.

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1968;

Địa chỉ: Thôn T, xã N, huyện N, tỉnh Hải Dương; vắng mặt.

- Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án:

1. Ông Hoàng Văn Đ, sinh năm 1968;

Địa chỉ: Thôn T, xã N, huyện N, tỉnh Hải Dương; vắng mặt.

2. Chị Nguyễn Thị Thu T, sinh năm 1984;

Địa chỉ: Thôn T, xã N, huyện N, tỉnh Hải Dương; vắng mặt.

- Người đại diện theo ủy quyền của chị T: Ông Nguyễn Văn K, sinh năm 1956;

Địa chỉ: Thôn T, xã N, huyện N, tỉnh Hải Dương; có mặt.

(Theo Văn bản ủy quyền ngày 04/9/2015)

- Người đại diện theo ủy quyền của ông Điệp: Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1968;

Địa chỉ: Thôn T, xã N, huyện N, tỉnh Hải Dương; vắng mặt.

(Theo Văn bản ủy quyền ngày 12/3/2019)

- Người làm chứng:

1. Ông Đỗ Huy S, sinh năm 1956;

Địa chỉ: Xóm 4, thôn T, xã N, huyện N, tỉnh Hải Dương; vắng mặt.

2. Ông Nguyễn Xuân L, sinh năm 1958;

Địa chỉ: Xóm 3, thôn T, xã N, huyện N, tỉnh Hải Dương; vắng mặt.

3. Ông Nguyễn Duy S, sinh năm 1944;

Địa chỉ: Thôn T, xã N, huyện N, tỉnh Hải Dương; vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 11/12/2018, bản tự khai và ý kiến tại các buổi làm việc với Tòa án, nguyên đơn là ông Nguyễn Văn K và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – chị Nguyễn Thị Thu T (do ông K là đại diện) trình bày: Năm 1993, gia đình ông K có 02 khẩu được giao đất theo nghị quyết 03 là ông và con gái ông là Nguyễn Thị Thu T. Tổng diện tích đất nông nghiệp gia đình ông được cấp là 1.039m^2 gồm 04 thửa, trong đó có thửa số 290/9 diện tích 408m^2 xứ đồng B thuộc tờ bản đồ số 1 (bản đồ 1993). Năm 1999, gia đình ông đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông. Năm 2003, Ủy ban nhân dân xã N tiến hành dồn ô đổi thửa. Sau khi tiến hành dồn ô đổi thửa thì thửa ruộng trên vẫn tiếp tục được giao cho gia đình ông, không có bị dồn ô hay đổi thửa.

Khoảng năm 2005 - 2006, trong xóm có nhiều hộ mua bán ruộng ở khu B. Ông S và ông L vận động gia đình bán thửa ruộng này, không nói rõ là các ông đó mua hộ ruộng cho ai. Do lúc đó các hộ xung quanh đều bán ruộng. Ông S, ông L bảo gia đình ông bán thửa ruộng trong thời hạn 7 năm kể từ năm 2006, giá bán là 200.000đ/sào/năm. Hết thời hạn đó, thì người mua phải trả lại ruộng cho gia đình ông. Nếu chia lại ruộng thì người mua phải chịu trừ ruộng tiêu chuẩn ngoài đồng, còn người bán vẫn được ruộng tiêu chuẩn theo khẩu như các hộ không bán ruộng. Do vậy, gia đình ông mới đồng ý bán 408m^2 đất tại B. Ông trực tiếp nhận tiền từ ông S, ông L và ký vào giấy tờ bán ruộng. Ông S, ông L là người giữ giấy tờ này. Sau này ông mới biết ông S, ông L mua hộ ruộng cho gia đình bà Nguyễn Thị T. Gia đình bà T đã đào ao, lập vườn và gộp chung thửa ruộng của gia đình ông vào với các thửa ruộng khác. Hết thời hạn bán ruộng, nhà nước không chia lại ruộng; gia đình bà T cũng không trả lại. Ủy ban nhân dân xã N đã tiến hành hòa giải nhưng không thành. Nay ông giữ nguyên yêu cầu phía gia đình bà Nguyễn Thị T

phải trả lại 408m^2 ruộng tại B theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho gia đình ông, nếu không trả lại được theo nguyên trạng ban đầu thì phải trả bằng tiền, theo giá Nhà nước quy định. Đối với ông S, ông L chỉ là người mua hộ ruộng nên ông không có yêu cầu gì.

- *Bị đơn bà Nguyễn Thị T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Hoàng Văn Đ (đại diện là bà Nguyễn Thị T) trình bày:* Khoảng năm 2000 huyện và tỉnh có chính sách chuyển đổi cơ cấu cây trồng đối với một số đất ruộng ở khu B do đất ngập úng, trồng lúa không phù hợp. Đến khoảng năm 2006, ở khu B ruộng của một số nhà bỏ không, không ai cấy vì nước trũng. Lúc đó, gia đình bà muốn làm kinh tế nông nghiệp nên có ý định mua các thửa ruộng bỏ không của các hộ ở khu B để đào ao, lập vườn, làm trang trại. Bà có đến nhà ông Nguyễn Xuân L là thư ký đội sản xuất nông nghiệp - là người nắm được diện tích, vị trí ruộng của ai để nhờ ông L đưa đến các hộ gia đình có ruộng để bà tự thỏa thuận việc mua bán với họ. Gia đình bà cũng nhờ cả ông S đi cùng với ông L để chứng kiến việc mua bán và tính toán tiền hộ. Việc thỏa thuận, mua bán đất ruộng giữa gia đình bà với các hộ dân không có liên quan gì đến phía ông S, ông L. Ông S, ông L cũng không có được hưởng lợi gì đối với việc mua bán ruộng giữa bà với các hộ. Khi thỏa thuận việc mua bán ruộng thì bà và chồng bà (ông Hoàng Văn Đ) đều thống nhất với nhau. Bà là người trực tiếp đứng ra thay mặt gia đình đến các hộ dân có đất ở B thỏa thuận với họ. Khi thỏa thuận việc mua bán đất thì bà đều thống nhất với các hộ dân có đất cần bán là gia đình bà mua đất với mục đích lâu dài, vĩnh viễn để đào ao, lập vườn, làm trang trại và thống nhất giá cả. Sau khi thống nhất với từng hộ xong thì phía ông L, ông S tính hộ số diện tích, số tiền bà phải trả. Bà đã giao tiền cho các gia đình bán ruộng. Các hộ bán ruộng sau khi nhận tiền đều ký nhận vào giấy bán ruộng và nhận tiền. Do thời gian đã lâu, bà không còn giữ được các giấy mua bán nên không nhớ được cụ thể thời gian mua, diện tích mua của từng hộ và giá cả mua bán bao nhiêu. Sau khi mua ruộng của các hộ (trong đó có hộ nhà ông Nguyễn Văn K) gia đình bà đã nhập các thửa ruộng này lại, đào ao, lập vườn, trồng cây,… làm thủ tục chuyển đổi và sử dụng ổn định, lâu dài từ đó đến nay. Các gia đình bán đất không có ý kiến gì. Hiện tại vị trí từng thửa ruộng gia đình bà mua, bà cũng không nhớ rõ vì đã nhập thành một thửa. Nay gia đình ông K nói là chỉ bán diện tích đất trên cho gia đình bà đến năm 2013, quan điểm của bà là không đồng ý vì gia đình ông K có bán đất vĩnh viễn thì gia đình bà mới đào ao, lập vườn. Việc mua bán này là mua đứt, bán đoạn và lâu dài. Gia đình bà không nhất trí trả lại đất cũng như trả tiền thêm. Đối với giấy bán ruộng ngày 18/4/2006 Tòa án thu thập tại

UBND xã N, bà T xác định đó đúng là giấy bán ruộng mà bà đã ký bên người mua ruộng.

- *Ông Đỗ Huy S trình bày:* Năm 2006 ông là Bí thư chi bộ xóm 4, thôn T và là đại biểu Hội đồng nhân dân xã N. Thời điểm năm 2004 - 2005, Hội đồng nhân dân xã N đã ra nghị quyết phát động việc chuyển đổi cơ cấu cây trồng đối với đất nông nghiệp là đất bãi canh tác (đất cấy lúa bấp bênh) và giao cho các Bí thư, Trưởng thôn, Trưởng xóm về tuyên truyền cho các hộ dân có diện tích đất canh tác như trên nắm bắt được chủ trương. Lúc đó, bà Nguyễn Thị T biết được chủ trương nên đã đến gặp, nhờ ông và ông L đứng ra vận động các hộ dân bán đất nông nghiệp ở B cho gia đình bà, trong đó có đất của gia đình ông Nguyễn Văn K. Ông S có giúp bà Nguyễn Thị T vận động gia đình ông K bán đất canh tác cho bà theo chủ trương của Hội đồng nhân dân. Sau đó, việc mua bán, thỏa thuận giá cả và giao tiền do hai bên tự thực hiện với nhau. Ông chỉ đứng ra vận động các hộ bán đất cho các hộ gia đình muốn mua theo chủ trương của xã. Ông cũng không được hưởng lợi gì từ việc mua bán. Do việc mua bán đất ruộng ở B giữa các gia đình diễn ra đã rất lâu rồi nên cụ thể từng việc thế nào thì ông S không thể nhớ được. Sau khi xem bản phô tô giấy bán ruộng ngày 18/4/2006 giữa ông K và bà T mà tòa án thu thập tại UBND xã N, ông S xác định chữ ký ở mục người mua hộ ruộng đúng là chữ ký của ông S và ông L. Nội dung thỏa thuận việc mua bán ruộng cụ thể giữa gia đình ông K và gia đình bà T như thế nào thì đã thể hiện trong giấy bán ruộng. Quan điểm của ông S là việc mua bán đất giữa gia đình ông K và gia đình bà T là việc giữa hai gia đình họ với nhau, ông không liên quan. Ông cũng đề nghị Tòa án không triệu tập ông và cho phép ông được vắng mặt tại các buổi làm việc, phiên họp, hòa giải cũng như các phiên xét xử.

- *Ông Nguyễn Xuân L trình bày:* Ông nguyên là đại biểu Hội đồng nhân dân xã N và Thư ký đội sản xuất nông nghiệp xóm 3, thôn T. Ông được tham gia vào ban chia ruộng năm 1993 và giai đoạn dồn ô, đổi thửa năm 2003 đối với đất nông nghiệp. Do đó, ông nắm được số liệu về diện tích, vị trí đất nông nghiệp của các hộ dân tại xóm 3, thôn T, xã N. Thời điểm năm 2004 - 2005, trong cuộc họp Hội đồng nhân dân, Lãnh đạo Ủy ban nhân dân xã N có phổ biến chủ trương về việc chuyển đổi cơ cấu cây trồng đối với đất nông nghiệp là đất bãi canh tác (đất trồng lúa bấp bênh) và giao cho các bí thư, trưởng thôn, trưởng xóm về tuyên truyền cho các hộ dân nắm được. Sau thời điểm đó, một số hộ dân trong thôn đã giao dịch mua bán đất nông nghiệp để thực hiện chuyển đổi cơ cấu cây trồng, trong đó, có hộ nhà bà Nguyễn Thị T. Khoảng năm 2006, bà T có đến gặp ông để hỏi về diện tích, số thửa

đất nông nghiệp ở B của một số hộ dân để bà T giao dịch, mua bán. Ông đã cung cấp các số liệu cho bà T. Do thời gian lâu nên ông cũng không nhớ rõ được cụ thể ông đã cung cấp số liệu của những hộ nào. Việc thỏa thuận mua bán đất, trả tiền, viết giấy mua bán giữa bà Nguyễn Thị T với các hộ dân như thế nào ông cũng không nhớ. Ông L xác định chữ ký ở mục người mua hộ ruộng trong bản phô tô giấy bán ruộng ngày 18/4/2006 tòa án thu thập tại UBND xã N đúng là chữ ký của ông và ông S. Nội dung thỏa thuận việc mua bán ruộng cụ thể giữa hộ nhà ông K và bà Nguyễn Thị T như thế nào thì đã thể hiện trong giấy bán ruộng. Quan điểm của ông L là việc mua bán ruộng giữa gia đình bà Nguyễn Thị T với gia đình ông Nguyễn Văn K là việc giữa gia đình họ với nhau. Ông và ông S chỉ đứng ra vận động các hộ mua bán ruộng với nhau theo chủ trương của xã, không được hưởng lợi và không liên quan gì trong các giao dịch đó. Ông đề nghị Tòa án không triệu tập ông và cho phép ông được vắng mặt tại các buổi làm việc, phiên họp, hòa giải cũng như các phiên xét xử.

- *Ông Nguyễn Duy S trình bày:* Ông giữ chức vụ Bí thư chi bộ xóm 3, thôn T, xã N từ năm 2005 đến năm 2012. Khoảng tháng 4/2006 ông Đỗ Huy S có đến hỏi mua ruộng nhà ông và nói với ông là tất cả những hộ gia đình có ruộng ở B đều đã đồng ý bán. Ông S thỏa thuận với ông giá mua bán là 200.000đ/sào/năm, thời hạn bán từ tháng 6/2006 đến ngày 15/10/2013 (theo nghị quyết 03), hết thời hạn thì người bán được trả lại ruộng tiêu chuẩn của gia đình mình. Khi ông S trả tiền cho ông và ông ký vào danh sách nhận tiền, ông thấy trong danh sách đã có rất nhiều hộ gia đình trong xóm 3 cũng đã ký nhận tiền. Thời kỳ đó tại xóm 3 thôn T, Nam Hồng có 63 hộ gia đình đều bán ruộng tại B cho ông S giống như gia đình ông, trong đó có hộ gia đình ông Nguyễn Văn K.

- *Tại biên bản xác minh với Ủy ban nhân dân xã N, UBND xã N xác định:* Năm 1993, gia đình ông Nguyễn Văn K có 02 khẩu được cấp đất theo nghị quyết 03 gồm: ông Nguyễn Văn K và con gái là Nguyễn Thị Thu T. Tổng diện tích đất nông nghiệp hộ gia đình ông K được cấp là 1.039m^2 gồm 04 thửa: Thửa 309^A/38 diện tích 144m^2 (xứ đồng Đài Bi) thuộc tờ bản đồ số 5; thửa 186/10 diện tích 216m^2 (xứ đồng Đ) thuộc tờ bản đồ số 1; Thửa số 252/1 diện tích 271m^2 (xứ đồng B) thuộc tờ bản đồ số 1; Thửa số 290/9 diện tích 408m^2 (xứ đồng B) thuộc tờ bản đồ số 1. Thời hạn giao đất theo Nghị quyết 03: Hộ gia đình ông Nguyễn Văn K được giao đất là 20 năm từ ngày 15/10/1993 đến ngày 15/10/2013. Năm 1999 thực hiện việc cấp GCNQSDĐ đồng loạt đối với đất canh tác, gia đình ông K được cấp GCNQSDĐ, đứng tên hộ gia đình ông Nguyễn Văn K. Số vào sổ cấp GCNQSDĐ:

588 QSDD/297 năm 1999. Năm 2003, thực hiện việc dồn ô đổi thửa nên UBND xã N đã tiến hành chia lại ruộng và thực hiện việc đo đạc lập tờ bản đồ canh tác mới. Sau khi tiến hành dồn ô đổi thửa thì các hộ dân không được cấp lại GCNQSDĐ mà vẫn sử dụng GCNQSDĐ đã cấp năm 1999 theo diện tích đất đã được giao từ năm 1993. Diện tích đất đang tranh chấp giữa gia đình ông K với gia đình bà T hiện nay là thửa số 290/9 tờ bản đồ số 01 có diện tích 408m^2 ở xứ đồng B, thuộc thôn T, xã N, huyện N, Hải Dương (bản đồ năm 1993). Sau khi khi tiến hành dồn ô đổi thửa năm 2003 thì thửa ruộng trên vẫn tiếp tục được giao cho hộ gia đình ông K. Theo tờ bản đồ số 11 xã N (bản đồ năm 2006) thì thửa đất trên chính là thửa 103 diện tích 412m^2. Tại Bảng thống kê diện tích, loại đất chủ sử dụng theo hiện trạng xã N, huyện Nam Sách, tỉnh Hải Dương, sổ mục kê đất (kèm theo bản đồ năm 2006) thể hiện: tờ bản đồ số 11; thửa số 103; diện tích 412m^2; loại đất LUC; họ tên chủ sử dụng đất Nguyễn Văn K; xứ đồng Đống Mắm; địa chỉ: Đội 3. Diện tích đất B thực tế của hộ ông K sau khi đo lại có tăng lên 04m^2 so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do sai sót trong công tác đo đạc.

Năm 2005, UBND huyện N có chủ trương chuyển đổi đất canh tác thành vùng vườn, làm trang trại, đào ao, thả cá. Theo Quyết định số 3498/QĐ-UBND ngày 29/12/2005 của UBND huyện N thì UBND xã N được chuyển đổi 174.110m^2 đất trồng lúa bấp bênh, đất ao mương để chuyển đổi cơ cấu cây trồng, đào ao, nuôi trồng thủy sản và lập vườn trồng cây đối với vị trí khu đất tại bản đồ canh tác số 01, 02, 05, 06, 08, 10. Sau khi có chủ trương UBND xã N có tuyên truyền đến các hộ dân. Các hộ dân có nhu cầu làm trang trại trong đó bà Nguyễn Thị T nhờ ông Đỗ Huy S, ông Nguyễn Xuân L vận động các hộ dân để bán đất. Việc giao dịch mua bán giữa các hộ dân như thế nào thì UBND xã không nắm được vì khi mua bán các hộ dân không đến UBND xã để chứng thực văn bản mua bán. Đến năm 2006 bà Nguyễn Thị T và những hộ sử dụng đất giống bà T, đã tiến hành đào ao, UBND xã thấy vậy đã xuống ngăn chặn và yêu cầu các hộ làm thủ tục chuyển đổi. Các hộ dân chỉ làm văn bản xác nhận có chữ ký của trưởng thôn, xóm, xác nhận nội dung: đó là đất bãi và các hộ dân đã mua bán với nhau xong. Sau đó UBND xã hướng dẫn bà T làm hồ sơ chuyển đổi, hiện nay UBND xã không còn lưu giữ được hồ sơ chuyển đổi của hộ bà T mà chỉ còn lưu giữ được giấy mua bán ruộng ghi ngày 18/4/2006 giữa ông K, bà T, có chữ ký người mua hộ ruộng là ông S, ông L.

Theo hiện trạng hiện nay thì khu trang trại của gia đình bà T đang sử dụng bao gồm các thửa đất như sau: 109, 108, 107, 106, 105, 104, 103, 102, 101, 100, 99, 98, 97, 96, 95, 94, 93, 92, 112, 111, 110, 87, 88, 84 đều thuộc tờ bản đồ số 11 bản đồ địa chính năm 2006. Ngoài việc sử dụng đất của các hộ dân ở xóm 3, hộ gia

đình bà Nguyễn Thị T còn sử dụng cả đất công điền do UBND xã quản lý. Hiện nay bà Nguyễn Thị T đã đào ao, xây dựng trang trại trên các thửa đất đó, hiện trạng đất đã thay đổi nên không thể xác định được vị trí thửa đất số 290/9 diện tích 408m^2 thuộc tờ bản đồ 01 bản đồ năm 1993 (hiện tại là thửa 103, diện tích 412m^2, tờ bản đồ số 11 - bản đồ địa chính năm 2006) của hộ gia đình ông Nguyễn Văn K mà chỉ xác định được thửa đất đó nằm trong khu trang trại của gia đình bà Nguyễn Thị T bao gồm các thửa đất đã nêu trên.

- *Phòng Nông nghiệp và phát triển nông thôn huyện N cung cấp:* Năm 2010, phòng Nông nghiệp được Ủy ban nhân dân huyện N giao làm cơ quan chủ trì xem xét hồ sơ chuyển đổi mục đích sử dụng đất từ chuyển đổi cơ cấu cây trồng sang đầu tư dự án trang trại kinh tế nông nghiệp của một số hộ dân ở huyện Nam Sách, trong đó có hộ bà Nguyễn Thị T. Hồ sơ chuyển đổi do Ủy ban nhân dân xã N hướng dẫn các hộ dân thực hiện và chuyển đến phòng Nông nghiệp xem xét. Sau khi xem xét hồ sơ đầy đủ thủ tục theo quy định, phòng Nông nghiệp phối hợp cùng các cơ quan chức năng thống nhất trình UBND huyện N ra quyết định. Hiện tại Phòng nông nghiệp và phát triển nông thôn huyện N không còn lưu giữ được hồ sơ và quyết định chuyển đổi mục đích sử dụng đất từ chuyển đổi cơ cấu cây trồng sang đầu tư dự án trang trại kinh tế nông nghiệp của hộ bà Nguyễn Thị T. Theo danh sách trang trại nông nghiệp huyện Nam Sách tính đến thời điểm tháng 3/2012, lập ngày 26/4/2012, tại số thứ tự 33 hộ bà Nguyễn Thị T, địa chỉ T, N N; loại hình trang trại chăn nuôi; diện tích 8.376m^2. Việc chuyển đổi cơ cấu cây trồng và chuyển đổi mục đích sử dụng đất sang đầu tư kinh tế trang trại của hộ bà Nguyễn Thị T tại thôn T là phù hợp với quy hoạch sử dụng đất và chủ trương của huyện N. Còn việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị T với các hộ dân như thế nào phòng Nông nghiệp không nắm được.

Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 24/4/2019: Các đương sự không xác định được vị trí, kích thước thửa đất tranh chấp vì hiện tại gia đình bà Nguyễn Thị T đã nhập vào chung với các thửa đất khác và đào ao, lập vườn.

Tại biên bản định giá tài sản ngày 24/4/2019: Hội đồng định giá xác định giá đất nông nghiệp tại khu đất tranh chấp có giá trị là 70.000đ/m^2. Các công trình, cây cối trên đất các đương sự không yêu cầu định giá.

Tại phiên toà:

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn K vẫn giữ nguyên quan điểm yêu cầu phía gia đình bà Nguyễn Thị T phải trả lại 408m^2 ruộng tại B như trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho gia đình ông. Nếu không trả lại được thì phải trả lại bằng tiền, theo quy định của Nhà nước. Ông Nguyễn Văn K cũng không yêu cầu

Tòa án xác định rõ phần được hưởng của từng thành viên trong hộ gia đình mà việc đó để tự gia đình bà giải quyết với nhau.

Bị đơn, đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của ông Hoàng Văn Đ là bà Nguyễn Thị T đã được triệu tập hợp lệ lần thứ 2 nhưng vắng mặt tại phiên tòa không có lý do.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký kể từ thời điểm thụ lý vụ án đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã tuân theo đúng quy định của pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án. Nguyên đơn, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chấp hành đúng các quy định của pháp luật khi tham gia tố tụng; bị đơn bà Nguyễn Thị T không chấp hành việc tham gia tố tụng tại phiên tòa. Việc đưa vụ án ra xét xử của Tòa án là đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Về đường lối giải quyết đề nghị Hội đồng xét xử: Áp dụng: Điều 166, Điều 170, điểm a khoản 1, điểm a khoản 2 Điều 179, khoản 3 Điều 210, khoản 1 Điều 126 Luật Đất đai; Điều 164, 166, khoản 1 Điều 275, Điều 357, điểm c khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 303, 600 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 227, 228, 229, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158, khoản 1 Điều 165, khoản 1 Điều 166 Bộ luật tố tụng dân sự; Khoản 2 Điều 26, Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016. Xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn K.

Buộc bà Nguyễn Thị T và ông Hoàng Văn Đ phải trả cho ông Nguyễn Văn K, chị Nguyễn Thị Thu T (do ông Nguyễn Văn K là đại diện) giá trị 408m^2 đất nông nghiệp là 28.560.000đ *(Hai mươi tám triệu năm trăm sáu mươi nghìn đồng)*.

Giao cho bà Nguyễn Thị T, ông Hoàng Văn Đ sử dụng 408m^2 đất nông nghiệp tại thửa số 290/9 diện tích 408m^2 thuộc tờ bản đồ 01 bản đồ năm 1993 (nay thuộc thửa 103, tờ bản đồ số 11 - bản đồ địa chính năm 2006 xã N) mang tên hộ ông Nguyễn Văn K (hiện đang nằm trong khu trang trại nông nghiệp mà hộ gia đình bà Nguyễn Thị T đang sử dụng).

- Về án phí; chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ; chi phí định giá tài sản: Bà Nguyễn Thị T phải chịu theo quy định của pháp luật.

SNHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng: Bị đơn bà Nguyễn Thị T được triệu tập hợp lệ lần thứ 2 nhưng vắng mặt không có lý do; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án chị Nguyễn Thị Thu T vắng mặt đã ủy quyền cho ông Nguyễn Văn K đại diện; ông Hoàng Văn Đ vắng mặt đã ủy quyền cho bà Nguyễn Thị T đại diện; Ông Đỗ Huy S, ông Nguyễn Xuân L, ông Nguyễn Duy S đề nghị được vắng mặt tại phiên tòa. Hội đồng xét xử căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 228, 229 của Bộ luật tố tụng dân sự, tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án và người làm chứng.

[2] Về việc xác định tư cách tham gia tố tụng của ông Đỗ Huy S, ông Nguyễn Xuân L trong vụ án: Căn cứ lời khai của nguyên đơn, bị đơn, lời khai của ông S, ông L, giấy bán ruộng ngày 18/4/2006, có cơ sở xác định: Ông S và ông L có tham gia vào việc thỏa thuận, vận động gia đình ông Nguyễn Văn K bán ruộng cho bà Nguyễn Thị T, đứng ra mua đất hộ gia đình bà T. Sau đó, bàn giao toàn bộ diện tích đất đó cho gia đình bà T trực tiếp khai thác, sử dụng. Do các đương sự không tranh chấp về giao dịch mua bán và ông K chỉ khởi kiện yêu cầu bà T trả lại đất vì hết thời hạn mua bán. Do vậy, ông S, ông L không phải là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án theo quy định tại khoản 4 Điều 68 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn K yêu cầu gia đình bà Nguyễn Thị T phải trả 408m^2 đất nông nghiệp trồng cây hàng năm tại B, HĐXX thấy: Về nguồn gốc thửa đất: 408m^2 đất nông nghiệp tại thửa số 290/9 thuộc tờ bản đồ 01 bản đồ năm 1993 (nay thuộc thửa 103, tờ bản đồ số 11 - bản đồ địa chính năm 2006 xã N) đã được Nhà nước giao đất theo Nghị quyết 03 từ năm 1993 và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên hộ ông Nguyễn Văn K năm 1999. Tại Bảng thống kê diện tích, loại đất chủ sử dụng theo hiện trạng xã N, huyện Nam Sách, tỉnh Hải Dương, sổ mục kê đất (kèm theo bản đồ năm 2006) vẫn thể hiện: tờ bản đồ số 11; thửa số 103; diện tích 412m^2; loại đất LUC; họ tên chủ sử dụng đất Nguyễn Văn K; xứ đồng Đống Mắm; địa chỉ: Đội 3. Do đó, thửa đất này có nguồn gốc là của hộ gia đình ông Nguyễn Văn K.

[4] Về giao dịch mua bán đất: Năm 2006, thông qua ông S, ông L gia đình ông Nguyễn Văn K đã chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị T diện tích 408m^2 đất nêu trên bằng giấy viết tay, không làm thủ tục hợp pháp theo quy định của pháp luật. Các bên đã thực hiện việc giao đất, nhận tiền. Hiện tại gia đình bà T, ông Điệp vẫn đang quản lý, sử dụng. Cả bà T và ông K đều xác định có ký vào giấy bán ruộng ngày 18/4/2006 mà tòa án thu thập tại Ủy ban nhân dân xã N. Tại giấy bán ruộng thể

hiện *"Mục đích chuyển đổi cây trồng đào ao thả cá. Thời gian mua bán hết nghị quyết 03. Bắt đầu từ chiêm năm 2006 đến hết năm 2012. Khi chia lại ruộng thì người mua phải chịu trừ ruộng tiêu chuẩn ngoài đồng. Người bán vẫn được ruộng tiêu chuẩn theo khẩu như các hộ không bán ruộng.....Diện tích 408m^2. Số tiền 1.360.000đ".* Như vậy, có cơ sở xác định việc mua bán đất ruộng giữa hộ gia đình ông K với bà T chỉ trong thời hạn nhất định, cụ thể từ năm 2006 đến hết năm 2012, chứ không phải gia đình ông K đã bán ruộng vĩnh viễn cho bà T. Thực tế, đến nay bà Nguyễn Thị T vẫn chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, mà hộ gia đình ông K vẫn là chủ sử dụng hợp pháp đối với diện tích chuyển nhượng.

[5] Bà Nguyễn Thị T xác định sau khi nhận chuyển nhượng, gia đình bà đã làm đề án chuyển đổi cơ cấu cây trồng và được Ủy ban nhân dân huyện N chấp thuận dự án. Xét thấy việc mua bán quyền sử dụng đất là có thật, nhưng việc mua bán có thời hạn. Hơn nữa, việc Ủy ban nhân dân huyện N đồng ý cho chuyển đổi cơ cấu cây trồng không phải là căn cứ pháp lý xác định quyền sử dụng đất của gia đình bà Nguyễn Thị T.

[6] Theo quy định tại khoản 1 Điều 67 Luật Đất đai năm 2003 thì "*Khi hết thời hạn, người sử dụng đất được nhà nước tiếp tục giao đất, cho thuê đất nếu có nhu cầu tiếp tục sử dụng, chấp hành đúng pháp luật về luật đất đai ...*" và Nghị quyết 49/2013/QH13 ngày 21/6/2013 đã quy định "*... Nhà nước không điều chỉnh lại đất trồng cây hàng năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối đã giao cho hộ gia đình theo Luật Đất đai số 13/2003/QH11; hộ gia đình cá nhân tiếp tục được sử dụng cho đến khi Luật đất đai (sửa đổi) được ban hành và có hiệu lực thi hành, khi đó thời hạn sử dụng đất trồng cây hàng năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối của hộ gia đình, cá nhân áp dụng theo Luật Đất đai (sửa đổi)*. Theo quy định tại khoản 3 Điều 210 Luật Đất đai năm 2013 thì " *Hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất đất nông nghiệp đã được giao đất, công nhận quyền sử dụng đất... trước ngày 01/7/2014, khi hết thời hạn sử dụng đất nếu có nhu cầu thì tiếp tục sử dụng đất theo thời hạn quy định tại khoản 1 Điều 126, thời hạn sử dụng đất được tính từ ngày 15/10/2013 đối với trường hợp hết hạn vào ngày 15/10/2013....*" Theo khoản 1 Điều 126 Luật Đất đai thì " *Thời hạn giao đất, công nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp đối với hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp... là 50 năm...*". Diện tích đất tranh chấp là đất nông nhiệp, Nhà nước giao cho hộ gia đình ông Nguyễn Văn K, ngày 15/10/2013 là ngày hết thời hạn sử dụng đất theo Nghị quyết 03 và đã hết thời hạn chuyển nhượng đất giữa hai bên theo thỏa thuận. Nay gia đình ông K vẫn có nhu cầu sử dụng và đòi lại ruộng, nên gia đình bà Nguyễn

Thị T phải trả lại gia đình ông Nguyễn Văn K 408m^2 đất nông nghiệp tại B, thôn T, xã N là có cơ sở phù hợp với quy định tại Điều 166,170, điểm a khoản 1, điểm a khoản 2 Điều 179, khoản 3 Điều 210, khoản 1 Điều 126 Luật Đất đai; Điều 164, 166, khoản 1 Điều 275, Điều 357, điểm c khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 303, 600 Bộ luật dân sự năm 2005.

[7] Xét thấy, bà Nguyễn Thị T nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của gia đình ông K và nhiều hộ gia đình khác. Sau đó, gia đình bà T đã chuyển đổi mục đích sử dụng đất đào ao, trồng cây, xây dựng chuồng, trại nên thửa đất của gia đình ông K không còn nguyên hiện trạng như ban đầu, không xác định được vị trí, hình thể của thửa đất. Ông K cũng có quan điểm là yêu cầu bà T, ông Điệp phải trả cho gia đình ông giá trị thửa đất theo giá quy định của nhà nước nếu không trả lại được nguyên trạng ban đầu. Do vậy, để bảo đảm giá trị công trình, tài sản và sự ổn định cho người sử dụng đất hiện tại, cũng như bảo đảm quyền lợi của chủ sử dụng đất, cần buộc bà Nguyễn Thị T, ông Hoàng Văn Đ phải thanh toán trị giá diện tích 408m^2 đất nông nghiệp cho hộ gia đình ông Nguyễn Văn K là phù hợp. Vì vậy HĐXX chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn K buộc bà Nguyễn Thị T và ông Hoàng Văn Đ phải trả cho hộ gia đình ông Nguyễn Văn K giá trị 408m^2 đất theo giá mà Hội đồng định giá đã định giá là 70.000đ/m^2 x 408m^2 = 28.560.000đ; giao cho bà Nguyễn Thị T và ông Hoàng Văn Đ được sử dụng 408m^2 đất của hộ gia đình ông Nguyễn Văn K tại thửa số 290/9, thuộc tờ bản đồ 01 bản đồ năm 1993 (nay thuộc thửa 103, diện tích 412m^2, tờ bản đồ số 11 - bản đồ địa chính năm 2006 xã N); gia đình bà Nguyễn Thị T tiếp tục sở hữu, sử dụng các tài sản trên đất.

[8] Phía ông Nguyễn Văn K không yêu cầu xác định phần giá trị đất cụ thể của mỗi thành viên hộ gia đình được hưởng nên không đặt ra xem xét, giải quyết.

[9] Theo Bảng thống kê diện tích, loại đất chủ sử dụng theo hiện trạng xã N, huyện N, tỉnh Hải Dương, sổ mục kê đất (kèm theo bản đồ địa chính năm 2006 xã N) thì thửa 103, tờ bản đồ số 11 hiện nay diện tích tăng thêm 4m^2 so với thửa số 290/9, thuộc tờ bản đồ 01 bản đồ năm 1993, thể hiện trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho gia đình ông K. Ủy ban nhân dân xã N xác định diện tích tăng thêm này là do sai sót trong công tác đo đạc trước đây. Phía ông K cũng không có ý kiến và yêu cầu gì thêm đối với phần diện tích tăng thêm này, chỉ yêu cầu phía bà T trả theo đúng diện tích 408m^2 đất như trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do vậy, không đặt ra xem xét, giải quyết đối với phần diện tích tăng thêm này.

[10] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn K được chấp nhận nên ông K không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Bà Nguyễn Thị T phải

chịu án phí dân sự sơ thẩm theo khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26, Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

[11] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản: Yêu cầu khởi kiện của ông K được chấp nhận nên bà Nguyễn Thị T phải chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản là 640.000đ (Sáu trăm bốn mươi nghìn đồng). Trong đó: Chi xem xét, thẩm định tại chỗ là 445.000đ, chi phí định giá tài sản là 195.000đ. Do ông K đã nộp toàn bộ tiền tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và tạm ứng chi phí định giá tài sản nên bà Nguyễn Thị T phải hoàn trả số tiền này cho ông K theo quy định tại Điều 157, khoản 1 Điều 158, khoản 1 Điều 165, khoản 1 Điều 166 Bộ luật tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng: Điều 166, 170, điểm a khoản 1, điểm a khoản 2 Điều 179, khoản 3 Điều 210, khoản 1 Điều 126 Luật Đất đai; Điều 164, 166, khoản 1 Điều 275, Điều 357, điểm c khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 303, 600 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 227, 228, 229, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158, khoản 1 Điều 165, khoản 1 Điều 166 Bộ luật tố tụng dân sự; Khoản 2 Điều 26, Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội khóa 14.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn K.

Buộc bà Nguyễn Thị T và ông Hoàng Văn Đ phải trả cho ông Nguyễn Văn K và chị Nguyễn Thị Thu T (do ông Nguyễn Văn K là đại diện) giá trị 408m^2 đất nông nghiệp là 28.560.000đ *(Hai mươi tám triệu năm trăm sáu mươi nghìn đồng)*.

Giao cho bà Nguyễn Thị T, ông Hoàng Văn Đ sử dụng 408m^2 đất nông nghiệp tại thửa số 290/9 diện tích 408m^2 thuộc tờ bản đồ 01 bản đồ năm 1993 (nay thuộc thửa 103, tờ bản đồ số 11 - bản đồ địa chính năm 2006 xã N) mang tên hộ ông Nguyễn Văn K (hiện đang nằm trong khu trang trại nông nghiệp mà hộ gia đình bà Nguyễn Thị T đang sử dụng).

2. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ; chi phí định giá tài sản:

Bà Nguyễn Thị T phải chịu 640.000đ (Sáu trăm bốn mươi nghìn đồng). Trong đó: Chi xem xét, thẩm định tại chỗ là 445.000đ, chi phí định giá tài sản là 195.000đ. Ông Nguyễn Văn K đã nộp 445.000đ tạm ứng chi phí xem xét, thẩm

định tại chỗ và 195.000đ tạm ứng chi phí định giá tài sản, do vậy, bà Nguyễn Thị T phải có trách nhiệm thanh toán trả cho ông Nguyễn Văn K tổng số tiền 640.000đ *(Sáu trăm bốn mươi nghìn đồng chẵn*).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Án phí: Bà Nguyễn Thị T phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

Về quyền kháng cáo: Ông Nguyễn Văn K, chị Nguyễn Thị Thu T (do ông Nguyễn Văn K là đại diện) có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bà Nguyễn Thị T, ông Hoàng Văn Đ (do bà Nguyễn Thị T là đại diện) có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết.

Trường hợp quyết định 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 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, 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 Nam Sách;
- Đương sự;
- Cơ quan THA;
- Lưu hồ sơ.

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

Nguyễn Kim Giang