

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH HẢI DƯƠNG**

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

Bản án số: 03/2019/DS-ST
Ngày 09/4/2019
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 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 Văn Khóa.

2. Bà Dương Thị Kim Hồng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thùy Linh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hải Dương tham gia phiên tòa:
Bà Phạm Thị Thùy - Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 4 năm 2019 tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 34/2018/TLST-DS ngày 05 tháng 9 năm 2018 về tranh chấp kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất canh tác theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 01/2019/QĐXX-ST ngày 04 tháng 3 năm 2019, các Quyết định hoãn phiên tòa số 05/2019/QĐST-DS ngày 20/3/2019 và số 06/2019/QĐST-DS ngày 25/3/2019 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Chị **Nguyễn Thị L** - Sinh năm 1971

HKTT: Thôn Th, xã N, huyện NS, tỉnh Hải Dương. Vắng mặt. Hiện đang cư trú tại: V (Temporary Employment) I. R.1963, Malaysia. Vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà **Đỗ Thị M** - Sinh năm 1941. Địa chỉ: Thôn Th, xã N, huyện NS, tỉnh Hải Dương. Là người đại diện theo ủy quyền (theo giấy ủy quyền ngày 10/10/2017). Có mặt.

2. Bị đơn: Anh **Nguyễn Duy Kh** - Sinh năm 1970

Địa chỉ: Thôn Th, xã N, huyện NS, tỉnh Hải Dương. Vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

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

-Chị **Nguyễn Thị H** - Sinh năm 1971. Vắng mặt.

-Anh **Đậu Khắc Ngh** - Sinh năm 1970. Vắng mặt.

Đều ở địa chỉ: Thôn Th, xã N, huyện NS, tỉnh Hải Dương

Người đại diện hợp pháp của anh Đậu Khắc Ngh: Bà **Đỗ Thị M** - Sinh năm 1941. Địa chỉ: Thôn Th, xã N, huyện NS, tỉnh Hải Dương. Là người đại diện theo ủy quyền (theo giấy ủy quyền ngày 20/8/2015). Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, biên bản lấy lời khai của người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là bà Đỗ Thị M trình bày: Năm 1993, anh Đậu Khắc Ngh và chị Nguyễn Thị L được nhà nước chia ruộng canh tác tại xã Thôn Th, xã N, huyện NS, tỉnh Hải Dương, tổng diện tích được chia là $1.080m^2$, trong đó có diện tích $600m^2$ ở Bãi Đ, thôn Th, xã N. Các con chung của chị L, anh Ngh sinh sau thời điểm chia ruộng nên không được Nhà nước chia ruộng cấy. Năm 1999 anh Ngh, chị L được cấp GCNQSDĐ đối với diện tích đất nông nghiệp nói trên. Ngày 15/10/2007, ông Đỗ Huy S, ông Nguyễn Xuân L là người cùng thôn vận động các hộ dân chuyển nhượng đất nông nghiệp ở Bãi Đ để chuyển đổi cơ cấu cây trồng. Chị L thay mặt gia đình đã đồng ý chuyển nhượng thửa 289/5 cho ông S, khi giao dịch mua bán hai bên đã thỏa thuận bán từ năm 2006 đến hết ngày 15/10/2013, hết thời hạn đó người mua phải trả ruộng cho gia đình chị L, giá chuyển nhượng là 200.000đ/1 sào/1 năm. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên không lập văn bản, không làm thủ tục chuyển nhượng hay xác nhận của UBND xã. Chị L chỉ giao dịch với ông S, còn ông L là người cung cấp số liệu về thửa đất, nhưng sau đó anh Nguyễn Duy Kh là người trực tiếp sử dụng đất, giữa anh Kh, ông S thỏa thuận với nhau như thế nào chị L không biết. Quá trình sử dụng đất canh tác, anh Kh đã xây dựng trang trại, đào ao, hiện trạng thửa đất của gia đình chị với các hộ khác không còn như trước, không có sự phân cách các thửa đất mà nhập chung thành một thửa lớn. Hết thời hạn chuyển nhượng quyền sử dụng đất (tháng 10/2013) anh Khiêm không trả lại đất nên chị L đã khởi kiện và đề nghị Tòa án giải quyết như sau: Buộc anh Nguyễn Duy Kh phải trả lại diện tích ruộng canh tác $600m^2$ tại Bãi Đ, nếu không trả bằng hiện vật thì tính bằng tiền.

Bị đơn anh Nguyễn Duy Kh trình bày: Năm 2006 anh đại diện gia đình giao dịch và nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất canh tác với diện tích $600m^2$, Bãi Đ, xã N, huyện NS của gia đình chị L, giá chuyển nhượng là 1.000.000đ/sào, thời hạn sử dụng là vĩnh viễn. Lúc đầu hai bên chỉ thỏa thuận miệng, đến năm 2007 UBND xã N yêu cầu lập hợp đồng chuyển nhượng nên hai bên mới làm hợp đồng bằng văn bản, có chữ ký của người bán là anh Ngh và có xác nhận của UBND xã N, huyện NS. Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất canh tác của gia đình anh Ngh, chị L và nhiều hộ dân khác tại Bãi Đ, anh đã đề nghị cấp có thẩm quyền chuyển đổi mục đích sử dụng đất sang đất làm trang trại, đào ao thả cá và được UBND huyện chấp thuận. Thời hạn sử dụng đất là 50 năm. Cho đến nay anh không biết phần diện tích đất canh tác của gia đình chị L ở khu vực nào. Anh Kh không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Anh Đậu Khắc Ngh nhất trí như bà M trình bày. Chị Nguyễn Thị H nhất trí như quan điểm anh Nguyễn Duy Kh trình bày.

Tại phiên tòa: Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là bà Đỗ Thị M giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Đề nghị anh Kh phải trả diện tích 600m² quyền sử dụng đất ruộng, nếu không trả được bằng hiện vật thì trả bằng tiền. Đề nghị anh Kh phải trả tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản, chi phí giám định chữ ký, chữ viết.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hải Dương phát biểu ý kiến: 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: Áp dụng điều 166, 179, khoản 3 Điều 210, khoản 1 Điều 126 Luật đất đai; Điều 164, 166, khoản 1 Điều 275, Điều 356, 357, 468, điểm c khoản 1 Điều 688 của Bộ luật dân sự; khoản 2 Điều 228, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158, khoản 1 Điều 161, khoản 1 Điều 162, khoản 1 Điều 165, khoản 1 Điều 166 của Bộ luật tố tụng dân sự; Luật phí và lệ phí; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị L. Buộc anh Nguyễn Duy Kh, chị Nguyễn Thị H phải trả cho hộ gia đình chị Nguyễn Thị L giá trị 600m² đất nông nghiệp là 42.000.000đ. Giao cho anh Nguyễn Duy Kh, chị Nguyễn Thị H sử dụng 600m² đất canh tác (tại thửa 289/5 tờ bản đồ số 1 xã N) hiện nằm trong 5991m² đất tại thửa 163, tờ bản đồ số 10 (bản đồ năm 2006) địa chỉ thửa đất tại Bãi Đ, Thôn Th, xã N, huyện NS, tỉnh Hải Dương. Anh Nguyễn Duy Kh phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản, giám định và phải chịu án phí theo quy định.

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] Năm 1993 hộ gia đình chị Nguyễn Thị L, anh Đậu Khắc Ngh có 02 nhân khẩu được chia ruộng canh tác 1080m² trong đó có thửa 289/5, tờ bản đồ 1, diện tích 600m² tại Bãi Đ. Năm 1999 gia đình anh Nghĩ được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt GCNQSDĐ) đối với các thửa đất canh tác. Thời hạn giao đất là 20 năm từ 15/10/1993 đến 15/10/2013. Năm 2003 địa phương dồn ô đổi thửa đối với toàn bộ diện tích đất canh tác trong xã, thửa đất hiện tranh chấp vẫn thuộc quyền sử dụng của gia đình chị L, không thay đổi diện tích, vị trí. Năm 2005-2006 chị L chuyển nhượng cho anh Nguyễn Duy Kh (thông qua ông S) và anh Kh đã thực hiện việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất, do vậy thửa đất của gia đình chị L và của nhiều gia đình khác trong khu vực

Bãi Đ được anh Kh nhận chuyển nhượng nằm trong thửa 163, tờ bản đồ số 10, diện tích 5991m², loại đất LUC, mang tên người sử dụng là Nguyễn Duy Kh. Theo quyết định số 2293/QĐ-UBND ngày 20/10/2010 thì tổng diện tích chuyển đổi của anh Kh là 5991m². Chị Liễu cho rằng chỉ thỏa thuận bán cho ông S, ông L chứ không trực tiếp giao dịch chuyển nhượng đối với anh Kh. Tại các lời khai của ông S thể hiện chỉ là người trung gian vận động các hộ dân có ruộng chuyển nhượng cho anh Kh, thời gian chuyển nhượng đến hết thời gian giao ruộng, giá chuyển nhượng là 200.000đ/sào/năm, một số hộ dân có làm giấy viết tay nhưng không làm thủ tục hợp đồng, hoặc làm thủ tục chuyển nhượng tại địa phương. Đối với hộ chị L thì ông S không nhớ trực tiếp thỏa thuận hay anh Kh thỏa thuận. Ông L khai chỉ là người cung cấp số liệu cho ông S, còn việc chuyển nhượng thế nào ông không chứng kiến. Anh Kh xác định việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ruộng đối với hộ chị L được hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng với thời gian sử dụng vĩnh viễn và được anh Ngh ký hợp đồng, có xác nhận của UBND xã Nam Hồng. Anh Ngh xác định chưa bao giờ trực tiếp ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ruộng cho anh Kh, chữ ký trong hợp đồng không phải chữ ký của anh. Tòa án đã tiến hành giám định và tại kết luận giám định số 178/C54-P5 ngày 25/7/2018 của Viện khoa học hình sự - Bộ Công an xác định chữ ký, chữ viết trên bản hợp đồng không phải chữ ký, chữ viết của anh Đậu Khắc Ngh, chị Nguyễn Thị L. 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. 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 (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 năm 2013 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 thửa đất đang tranh chấp là đất nông nghiệp, Nhà nước giao cho hộ gia đình chị L, anh Ngh 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 như đã viện dẫn trên và thời hạn chuyển nhượng quyền sử dụng đất canh tác giữa các bên cũng đã chấm dứt vào tháng 10 năm 2013. Nay hộ gia đình chị L vẫn có nhu cầu sử dụng và đòi lại

ruộng canh tác, thì vợ chồng anh Kh, chị H phải trả lại đất nông nghiệp cho gia đình chị L là phù hợp. Từ phân tích trên cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị L, 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, Điều 166 của Bộ luật dân sự năm 2017. Tuy nhiên, gia đình anh Kh, chị H đã thực hiện việc chuyển đổi mục đích sử dụng từ đất ruộng canh tác sang đất làm trang trại, đào ao thả cá và được UBND huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không thể trả lại ruộng canh tác nguyên trạng cho gia đình chị L, do vậy cần buộc anh Kh, chị H phải thanh toán bằng tiền với giá Hội đồng định giá tài sản trong tổ tụng dân sự đã định là $600m^2 \times 70.000đ/m^2 = 42.000.000đ$.

[2] Trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của chị L đã nộp tiền chi phí Xem xét, thẩm định tại chỗ, chi phí Định giá tài sản, chi phí giám định. Nay bà M yêu cầu anh Kh phải chịu toàn bộ số tiền trên. HĐXX xét thấy yêu cầu của nguyên đơn về Xem xét, thẩm định tại chỗ, Định giá tài sản, giám định chữ ký chữ viết trong hợp đồng chuyển nhượng là có căn cứ, do vậy cần buộc anh Kh phải chịu và trả lại số tiền chi phí trên cho bà M theo khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158, khoản 2 Điều 161, khoản 1 Điều 162, khoản 1 Điều 165, khoản 1 Điều 166 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Về án phí: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên không phải chịu án phí sơ thẩm dân sự. Do vậy cần trả lại toàn bộ tiền tạm ứng án phí cho nguyên đơn theo quy định của pháp luật. Bị đơn phải chịu án phí sơ thẩm dân sự theo quy định của pháp luật.

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 263, 264, khoản 2 Điều 709, khoản 2 Điều 715 của Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 166, Điều 357 và Điều 688 của Bộ luật dân sự năm 2017, khoản 1 khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158, khoản 2 Điều 161, khoản 1 Điều 162, khoản 1 Điều 165, khoản 1 Điều 166, Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26 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: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Nguyễn Thị L.

1. Buộc anh Nguyễn Duy Kh, chị Nguyễn Thị H phải trả cho hộ gia đình chị Nguyễn Thị L, anh Đậu Khắc Ngh giá trị của $600m^2$ đất nông nghiệp là 42.000.000đ (Bốn mươi hai triệu đồng).

2. Anh Nguyễn Duy Kh, chị Nguyễn Thị H được quyền sử dụng $600m^2$ đất (thửa 289/5 tờ bản đồ số 01 bản đồ canh tác xã N năm 1993) hiện nằm trong $5.991m^2$ đất tại thửa số 163 tờ bản đồ số 10 bản đồ canh tác năm 2006 tại Bãi Đ, Thôn Th, xã N, huyện NS, tỉnh Hải Dương

3. Buộc anh Nguyễn Duy Kh, chị Nguyễn Thị H phải trả cho chị Nguyễn Thị L (người đại diện theo ủy quyền là bà Đỗ Thị M) tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 100.000đ, chi phí định giá tài sản 325.000đ, tiền chi phí giám định chữ ký, chữ viết là 5.000.000đ. Tổng 5.425.000đ (Năm triệu bốn trăm hai mươi lăm 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 của Bộ luật dân sự.

4. Về án phí: Buộc anh Nguyễn Duy Kh phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tiền án phí sơ thẩm dân sự.

Trả lại chị Nguyễn Thị L (do bà Đỗ Thị M là người đại diện theo ủy quyền nộp thay) số tiền 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm, theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2016/0002093 ngày 08/11/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Nam Sách, tỉnh Hải Dương.

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 tỉnh Hải Dương

-Chi cục T.H.A DS huyện Nam Sách, tỉnh Hải Dương;

-Các đương sự

-Lưu hồ sơ

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ**

(ĐÃ KÝ)

NGUYỄN MINH TÂN