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

Bản án số: 15/2022/DS-ST
Ngày: 09/5/2022
"V/v Kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất và yêu cầu bồi thường "

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH HẢI DƯƠNG
Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Đào.

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Ngô Thị Thơm, bà Nguyễn Thị Tuyết.

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Vũ Bích Thủy – 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 Quyên - Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 5 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương mở phiên tòa để xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 40/2021/TLST-DS ngày 20/10/2021 về việc: Kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất và yêu cầu bồi thường thiệt hại" theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 06/2022/QĐST-DS ngày 14 tháng 4 năm 2022 giữa:

1. Nguyên đơn: Ông Bùi Văn A (tên gọi khác: Bùi Quang A), sinh năm 1952.

Địa chỉ: Đ T, xã Đ Q, huyện G L, tỉnh H D.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1969.

Địa chỉ: Đ T, xã Đ Q, huyện G L, tỉnh H D.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

3.1 Bà Hoàng Thị C, sinh năm 1962.

Địa chỉ: Đ T, xã Đ Q, huyện G L, tỉnh H D.

Người đại diện theo ủy quyền của bà C: Ông Bùi Văn A, sinh năm 1952. Địa chỉ: Đ T, xã Đ Q, huyện G L, tỉnh H D.

3.2 Anh Bùi Văn Đ, sinh năm 1986.

Địa chỉ: Đ T, xã Đ Q, huyện G L, tỉnh H D.

3.3 Chị Bùi Thị Thu T, sinh năm 1989.

Địa chỉ: thôn 1, thị trấn S T, huyện S T, tỉnh K T.

3.4 Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1976.

Địa chỉ: Đ T, xã Đ Q, huyện G L, tỉnh H D.

3.5 Ông Phạm Quang Đ, sinh năm 1956.

3.6 Bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1953.

3.7 Anh Phạm Văn Đ, sinh năm 1976.

3.8 Anh Phạm Văn H, sinh năm 1985.

Đều có địa chỉ: Đ T, xã Đ Q, huyện G L, tỉnh H D.

3.9 Chị Phạm Thị T, sinh năm 1989.

Địa chỉ: Cổ Nhuế, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

3.10 Bà Phạm Thị C, sinh năm 1946.

Địa chỉ: Đ T, xã Đ Q, huyện G L, tỉnh H D.

3.11 Phạm Thị V, sinh năm 1972.

Địa chỉ: thôn Me, xã Đ X, huyện G L, tỉnh H D.

3.12 Chị Phạm Thị Đ (N), sinh năm 1974.

Địa chỉ: Đ T, xã Đ Q, huyện G L, tỉnh H D.

3.13 Anh Phạm Văn C, sinh năm 1980.

Địa chỉ: Đ T, xã Đ Q, huyện G L, tỉnh H D.

3.14 Bà Trần Thị K, sinh năm 1980.

Địa chỉ: Đ T, xã Đ Q, huyện G L, tỉnh H D.

Tại phiên tòa có mặt: Ông A, ông D, anh Đ.

Vắng mặt: Bà C, chị T, ông T, ông Đ, bà P, anh Đ, anh H, chị T, bà C, bà V, chị Đ, anh C, chị K (Đều có yêu cầu xin vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và các tài liệu có trong hồ sơ nguyên đơn ông Bùi Văn A (tên gọi khác Bùi Quang A) trình bày: Năm 1993, hộ gia đình ông gồm có vợ ông là bà Hoàng Thị C, hai con ông là anh Bùi Văn Đ và chị Bùi Thị Thu T được chia 1147m^2 đất ruộng 03 thuộc thôn Đ T, xã Đ Q, huyện G L, tỉnh H D. Năm 1999 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông và bà Hoàng Thị C thể hiện tại 06 thửa gồm. Thửa 1 là thửa 297/22, tờ bản đồ số 3, diện tích 175 m^2; Thửa 2 là thửa 158/11, tờ bản đồ 05, diện tích 396 m^2; Thửa 3 là thửa 469/6, tờ bản đồ 03, diện tích 396 m^2; Thửa 4 là thửa 248/12, tờ bản đồ 03, diện tích 144 m^2; Thửa 5 là thửa 184/3, tờ bản đồ 03, diện tích 144 m^2; Thửa 6 là thửa 122/27, tờ bản đồ 03, diện tích 72 m^2, các thửa đất này đều có mục đích trồng cây hàng năm, thời hạn sử dụng 20 năm (tính từ ngày 15/10/1993).

Ngày 24/4/2002 vợ chồng ông và ông Nguyễn Văn D thiết lập biên bản chuyển nhượng canh tác nông nghiệp. Nội dung thỏa thuận. Vợ chồng ông chuyển nhượng cho ông D 1080m^2 từ khoảnh 1 đến khoảnh 4 với số tiền 110.000đ/sào/năm. Thời gian chuyển nhượng là 11 năm, hết nghị quyết 03. Biên bản có xác nhận của UBND xã Đồng Quang. Trong biên bản thể hiện chuyển nhượng 04 thửa đất, đến nay gia đình ông đã nhận lại 02 thửa, còn 02 thửa là

158/11, tờ bản đồ 05, diện tích 396m^2 ở cánh đồng khu Nhân Giống và thửa 469/6, tờ bản đồ 03, diện tích 396m^2 ở cánh đồng Sâu gia đình ông chưa được trả lại. Sau khi hết thời hạn chuyển nhượng vợ chồng ông đã nhiều lần yêu cầu ông D phải trả lại 02 thửa ruộng trên nhưng ông D cố tình không trả, hơn nữa hiện nay 02 thửa đất ruộng này ông D đã đổi cho ông T, ông Đ, bà C. Các ông bà trên đang quản lý sử dụng. Do vậy, ông làm đơn khởi kiện đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương giải quyết 02 yêu cầu.

Thứ nhất: Yêu cầu Tòa án buộc ông D cũng ông T, bà C, ông Đ phải trả lại cho gia đình ông 02 thửa đất nêu trên.

Thứ hai. Yêu cầu Tòa án buộc ông D phải bồi thường cho gia đình ông trong thời gian từ năm 2013 đến nay không được khai thác sử dụng 02 thửa đất với số tiền là 3.850.000đ. Ông căn cứ vào sản lượng thu thuế của UBND xã là 50kg thóc/sào/năm để làm cơ sở khởi kiện.

Theo bản tự khai, biên bản lấy lời khai, bị đơn ông Nguyễn Văn D trình bầy: Ông và vợ chồng ông A có quan hệ là người cùng làng nên ngày 24/4/2002 ông có ký biên bản chuyển nhượng canh tác nông nghiệp với ông A. Nội dung biên bản thỏa thuận như ông A trình bầy là chính xác. Sau khi nhận chuyển nhượng 02 thửa đất ruộng của ông A, ông đã bàn giao đủ số tiền, đồng thời nhận bàn giao đất ruộng. Do nhu cầu đào ao thả cá nên ông đã đổi 02 thửa đất nhận chuyển nhượng của ông A cho ông T, ông Đ, bà C để lấy thửa đất ở khu vực đồng sâu. Thời gian nhận chuyển nhượng là 11 năm, tức là năm 2013 đã hết hạn. Tuy nhiên thỏa thuận còn nêu rõ theo nghị quyết 03, nếu nghị quyết 03 còn hạn thì thời hạn nhận chuyển nhượng cũng còn. Trường hợp luật quy định hết hạn thì ông đồng ý trả 02 thửa đất ruộng, cụ thể là thửa 158/11, tờ bản đồ 05, diện tích 396 m^2 ở cánh đồng khu Nhân Giống và thửa 469/6, tờ bản đồ 03, diện tích 396 m^2 ở cánh đồng Sâu cho gia đình ông A. Đối với quan hệ đổi đất giữa ông và ông T, giữa ông và ông Đ, giữa ông và bà C. Ông không yêu cầu Tòa án giải quyết, mối quan hệ trên ông sẽ tự thỏa thuận với các ông bà trên. Đối với yêu cầu bồi thường số tiền 3.850.000đ trong khoảng thời gian gia đình ông A không được khai thác đất ruộng. Ông nhất trí trả, không có ý kiến gì khác. Hiện trạng thửa đất do bà C và ông Đ đang quản lý hiện đất để không, thửa đất do ông T quản lý hiện đang cấy lúa. Trường hợp Tòa án buộc ông cùng các ông bà trên trả lại đất ruộng cũng đề nghị Tòa án để thời gian cho vợ chồng ông T thu hoạch lúa xong nhằm đảm bảo quyền lợi của vợ chồng ông T.

Quan điểm của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

+. Bà C, chị V, chị Đ, anh C thống nhất trình bầy: Gia đình bà gồm có 05 khẩu nhưng đến thời điểm này chồng bà là ông Lừng đã chết nên còn 04 mẹ con. Vào khoảng năm 2002 – 2003 gia đình bà có đổi ruộng cho ông D, cụ thể gia đình bà được quản lý sử dụng 12 thước đất tại thửa 469/6 tờ bản đồ 05 địa chỉ khoảnh 2 khu lô 6 Đồng Sâu, còn ông D được quyền quản lý sử dụng 12 thước đất ở khu Đồng Trâu. Khi đổi đất ruộng bà và các con đều biết phần đất ruộng được đổi là của gia đình ông A nhưng ông D đã mua. Gia đình bà không biết

thời gian thỏa thuận mua bán giữa hai ông nên không có ý kiến gì. Hiện trạng thửa đất mà gia đình bà đang sử dụng hiện nay vẫn để không, không trồng cây hoặc cấy lúa vì không có người làm, gia đình không cải tạo gì thêm so với thời điểm đổi. Nay gia đình bà được biết ông A khởi kiện buộc bà cùng ông D phải trả lại 222m^2 đất, bà đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Trường hợp Tòa án tuyên buộc gia đình bà phải trả, bà cũng hoàn toàn nhất trí. Quan hệ đổi đất giữa bà và ông D, bà cũng như các con thống nhất không đề nghị Tòa án giải quyết trong vụ án này mà để hai bên tự thỏa thuận, sau này không thỏa thuận được bà và các con sẽ đề nghị Tòa án giải quyết bằng một vụ án dân sự khác.

+. Ông Đ cùng bà P, anh Đ, anh H, chị T thống nhất trình bầy: Vào khoảng năm 2002 – 2003 gia đình ông có đổi ruộng cho ông D, cụ thể gia đình ông được quản lý sử dụng 174m^2 đất tại thửa 469/6 tờ bản đồ 05 địa chỉ khoảnh 2 khu lô 6 Đồng Sâu, còn ông D được quyền quản lý sử dụng 288m^2 đất ở khu Chân Triều. Khi đổi đất hai bên không đo diện tích hiện trạng mà chỉ thỏa thuận bằng miệng. Tại thời điểm đổi đất ruộng gia đình ông cũng biết phần ruộng gia đình được nhận là của gia đình ông A nhưng thời điểm đó ông D có thông báo là đã mua xong nên gia đình cùng thống nhất đổi. Hiện trạng thửa đất hiện nay vẫn để trống, kể từ thời điểm đổi đất đến nay gia đình không cơi lới, cải tạo gì thêm. Nay gia đình ông được biết ông A khởi kiện buộc ông cùng ông D phải trả lại 144m^2 đất, ông đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Trường hợp Tòa án tuyên buộc gia đình ông phải trả, ông cũng hoàn toàn nhất trí. Quan hệ đổi đất giữa ông và ông D, gia đình ông không đề nghị Tòa án giải quyết trong vụ án này mà để hai bên tự thỏa thuận, sau này không thỏa thuận được ông sẽ đề nghị Tòa án giải quyết bằng một vụ án dân sự khác.

+. Ông Nguyễn Văn T và bà Trần Thị K thống nhất trình bầy. Ông T được giao 528 m^2 đất ruộng tại lô 1 Đồng Chim. Năm 2003 ông D có nhu cầu sử dụng đất ở khu vực Đồng Chim nên ông và ông D đã thỏa thuận đổi đất ruộng cho nhau. Khi đổi chỉ nói miệng, không thiết lập văn bản, không thỏa thuận về thời hạn đổi. Nội dung ông D được sử dụng 528m^2 đất ở khu vực Đồng Chim, còn ông được sử dụng 396 m^2 đất tại thửa đất 158/11, địa chỉ tại khu Nhân Giống, xã Đồng Quang, huyện Gia Lộc, tỉnh Hải Dương. Sau khi đổi đất ruộng thì gia đình ông trực tiếp sử dụng, hiện nay đang cấy lúa. Nay gia đình ông A khởi kiện đề nghị Tòa án buộc ông D và ông phải trả lại diện tích đất ruộng trên, ông đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Trường hợp ông phải trả đất ruộng cho gia đình ông A, ông bà đề nghị Tòa án xem xét cho vợ chồng ông thu hoạch xong lúa thì ông bà sẽ trả. Mối quan hệ đổi đất giữa ông và ông D, ông không đề nghị Tòa án xem xét giải quyết trong vụ án này vì hiện nay ông không có thời gian tham gia tố tụng tại Tòa, ông và ông D sẽ tự thỏa thuận, nếu sau này phát sinh tranh chấp ông sẽ khởi kiện trong vụ án dân sự khác.

+. Anh Đ, chị T, bà C thống nhất trình bầy. Anh chị là con ông A bà C.

Bà C là vợ ông A. Năm 1993 bà và anh chị được chia đất ruộng theo như nguyên đơn trình bầy là chính xác. Đến năm 1999 gia đình được UBND huyện Gia Lộc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 1147m^2. Năm 2002 ông A ký biên bản thỏa thuận chuyển nhượng đất nông nghiệp ba mẹ con có biết, thời gian chuyển nhượng là 11 năm, tức năm 2013 đã hết. Mặc dù ba mẹ con không ký vào biên bản chuyển nhượng trên nhưng ba mẹ con đều biết và cùng sử dụng số tiền chuyển nhượng nên không có ý kiến gì. Nay bà C và anh Đ, chị T nhất trí với yêu cầu khởi kiện của ông A. Ngoài ra, anh Đ có yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án tuyên biên bản thỏa thuận chuyển nhượng đất nông nghiệp hết giá trị pháp lý, đồng thời buộc ông D và gia đình bà C, gia đình ông T, gia đình ông Đ trả lại cho gia đình 02 thửa đất nêu trên.

Tòa án tiến hành xác minh tại UBND xã Đồng Quang. UBND xã xác định. Theo sổ giao đất và cấp GCNQSD đất của xã Đồng Quang được thiết lập ngày 19/8/1998 thể hiện: Hộ gia đình ông Bùi Quang A và bà Nguyễn Thị C, tổng số nhân khẩu được giao là 03, diện tích là 1147 m^2 ở 06 thửa khác nhau. Ngày 09/01/1999 hộ gia đình ông Bùi Quang A và bà Nguyễn Thị C được UBND huyện Gia Lộc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng 1147m^2 nông nghiệp tại xã Đồng Quang, huyện Gia Lộc, tỉnh Hải Dương. Cụ thể tổng diện tích đất trên được cấp cho 03 khẩu bao gồm bà Hoàng Thị C và 02 người con là anh Bùi Văn Đ và chị Bùi Thị Thu T. Ông A đi công nhân nên không được cấp đất nông nghiệp. Hộ gia đình bà C được cấp đất nông nghiệp ở 06 thửa cụ thể: Số thửa 297/22 diện tích 175m^2; thửa 158/11 diện tích 396m^2; thửa đất số 469/6 diện tích 396m^2; thửa đất số 248/12 diện tích 144m^2; thửa đất số 184/3 diện tích 144m^2; thửa đất số 122/27 diện tích 72m^2, tất cả các thửa đất trên đều thuộc tờ bản đồ số 3, mục đích sử dụng đất là trồng cây hàng năm, thời hạn sử dụng là 20 năm tính từ 15/10/1993. Toàn bộ diện tích đất này thuộc quyền sử dụng hợp pháp của hộ gia đình bà C gồm bà C, anh Đ và chị T. Về biên bản thỏa thuận chuyển nhượng đất nông nghiệp giữa ông A và ông D được thiết lập vào ngày 24/4/2002 có xác nhận của UBND xã Đồng Quang. Nội dung thực hiện biên bản các bên đã thực hiện xong. Về thời hạn chuyển nhượng hai bên thỏa thuận là 11 năm nên thỏa thuận trên đã chấm dứt vào năm 2013. Năm 2003 chính quyền tiến hành dồn ô đổi thửa thì hai thửa đất mà ông A chuyển nhượng cho ông D không bị dồn nên hiện trạng còn nguyên như năm 1993. Hiện nay phần diện tích đất của 02 thửa trên do vợ chồng ông T, gia đình ông Đ, gia đình bà C đang quản lý sử dụng. Nay gia đình ông A khởi kiện, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương giải quyết theo quy định của pháp luật làm sao đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho các đương sự. Đối với việc thu thuế đất nông nghiệp, từ năm 2015 đến nay UBND xã không thực hiện thu thuế nhưng những năm trước đó thì mức thu thuế

ở khu vực xứ đồng Nhân Giống là 0,055 kg/m^2/năm còn ở khu xứ đồng Đồng Sâu là 0,045 kg/m^2/năm.

Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ thể hiện. Thửa đất số 158/11 tờ bản đồ số 05 ở cánh đồng Nhân Giống do vợ chồng ông T đang quản lý sử dụng có tổng diện tích là 396m^2, hiện trạng trên đất có cây lúa. Thửa đất 469/6 tờ bản đồ 05 địa chỉ khoảnh 2 khu lô 6 Đồng Sâu do gia đình ông Đ và gia đình bà C đang quản lý sử dụng có diện tích là 383m^2. Diện tích hiện trạng ít hơn diện tích được UBND huyện Gia Lộc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 13m^2, các đương sự và UBND xã xác định, diện tích ít đi là do mở rộng bờ đi ra khu Đồng Sâu nên đề nghị Tòa án căn cứ vào diện tích đo đạc hiện trạng thửa đất 469/6 là 383m^2 để giải quyết tranh chấp. Hiện trạng thửa đất: Đất trống, không có công trình, cây trồng trên đất.

Tại phiên tòa: Nguyên đơn; bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan giữ nguyên quan điểm của mình và đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hải Dương tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

+. Về việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng và những người tiền hành tố tụng: Nguyên đơn, bị đơn chấp hành đúng qui định của Bộ luật tố tụng dân sự.

+. Về đường lối giải quyết vụ án: Áp dụng Điều 167, 158, 500, 501, 502 của Bộ luật 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, lệ phí của Tòa án. Đề nghị HĐXX xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Văn A về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn D phải có trách nhiệm trả lại toàn bộ diện tích đất nông nghiệp tại thửa 158/11, tờ bản đồ 05 diện tích 396m^2 và thửa đất số 469/6, tờ bản đồ số 03, diện tích 396m^2 thuộc thôn Đ T, xã Đ Q, huyện G L, tỉnh H D cho gia đình ông Bùi Văn A. Gia đình ông Nguyễn Văn T, bà Phạm Thị C phải có trách nhiệm thu hoạch hoa màu trên đất để trả lại ruộng cho gia đình ông A. Ông D phải bồi thường cho gia đình ông A số tiền 3.850.000đ.

Về án phí: Ông Nguyễn Văn D phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

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 (HĐXX) nhận định:

1.Về tố tụng:

+. Tại phiên tòa, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt, những

người vắng mặt đã có yêu cầu xin xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 1 Điều 227 BLTTDS, HĐXX xét xử theo thủ tục chung.

+. Tại thời điểm thụ lý vụ án, anh Bùi Văn Đ đang sinh sống tại Nhật. Đến thời điểm này anh Đ đã về cư trú tại thôn Đ T, xã Đ Q, huyện G L, tỉnh H D. Căn cứ Điều 37, 38 BLTTDS Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền.

2. Về nội dung:

2.1.Đối với yêu cầu của anh Bùi Văn Đ về việc đề nghị Tòa án tuyên bố: Biên bản thỏa thuận chuyển nhượng đất nông nghiệp được thiếp lập vào ngày 24/4/2002 không còn giá trị pháp lý.

Tại biên bản thỏa thuận chuyển nhượng đất nông nghiệp được thiết lập vào ngày 24/4/2002 thể hiện. Ông A bà C chuyển nhượng 1080m^2 đất tại 04 thửa cho ông D với giá 110.000đ/sào/năm. Hai bên thừa nhận đã nhận tiền và bàn giao đất xong tại thời điểm ký biên bản. Mặc dù biên bản thỏa thuận không có chữ ký của anh Đ, chị T, bà C nhưng anh Đ, chị T và bà C đều thừa nhận có biết việc thỏa thuận chuyển nhượng đất 03 nêu trên và có sử dụng chung số tiền nhận chuyển nhượng nên HĐXX đánh giá biên bản được thể hiện đúng ý chí của gia đình ông A và ông D. Về thời hạn chuyển nhượng đã được các bên thỏa thuận và ghi rõ trong biên bản chuyển nhượng là 11 năm. Tuy nhiên bị đơn không đồng ý trả lại đất ruộng vì cho rằng nghị quyết 03 chưa hết nên biên bản tiếp tục được gia hạn. Xét thấy, nghị quyết 03 của chính phủ cũng quy định thời hạn sử dụng đất nông nghiệp đến năm 2013. Luật đất đai năm 2013 tiếp tục gia hạn cho các chủ sử dụng đất nông nghiệp thêm 50 năm. Tuy nhiên việc gia hạn của Luật đất đai không ảnh hưởng đến thời gian thỏa thuận trong biên bản chuyển nhượng đất của hai gia đình. Mặt khác, HĐXX đánh giá về hình thức của biên bản ghi là chuyển nhượng nhưng nội dung thỏa thuận thể hiện là hợp đồng thuê tài sản như thỏa thuận thời gian thuê, giá tiền thuê được trả theo năm. Hết hạn nguyên đơn không đồng ý gia hạn mà bị đơn lại vi phạm nghĩa vụ trong thời gian thuê *(bị đơn không trực tiếp sử dụng tài sản thuê mà lại đổi quyền sử dụng cho người khác, không được phép của nguyên đơn)* nên HĐXX căn cứ vào các Điều 476, Điều 479,Điều 488 Bộ luật dân sự năm 1995 để xác định biên bản thỏa thuận chuyển nhượng đất trên đã chấm dứt hiệu lực từ năm 2013, do vậy yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có cơ sở để chấp nhận.

2.2. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc đòi lại quyền sử dụng đất. Như phân tích tại mục 2.1 thì hợp đồng trên đã chấm dứt hiệu lực từ năm 2013 nên bên thuê là ông D phải có trách nhiệm trả lại tài sản thuê cho gia đình ông A. Cụ thể từng thửa đất như sau:

Đối với thửa đất số 158/11 tờ bản đồ số 05 diện tích 396m^2 tại khu cánh đồng Nhân Giống. Tại thời điểm ký hợp đồng thì diện tích thuê là 396m^2, tại thời điểm Tòa án thẩm định thì diện tích đất vẫn là 396m^2. Như vậy diện tích

không có sự thay đổi. Về cây trồng trên đất. Thửa đất 158/11 hiện nay do vợ chồng ông T đang cấy lúa, tại thời điểm xét xử lúa chưa được thu hoạch. Nguyên đơn, bị đơn và người liên quan đều thống nhất quan điểm, nếu phải trả lại đất thì sẽ bàn giao khi gia đình ông T thu hoạch xong vụ lúa chiêm. HĐXX xét thấy thửa đất 158/11 thuộc quyền sử dụng hợp pháp của gia đình ông A, vợ chồng ông T đang quản lý sử dụng không được phép của gia đình ông A nên yêu cầu khởi kiện của ông A có căn cứ để HĐXX chấp nhận.

Đối với thửa đất số 469/6 tờ bản đồ số 05 diện tích 396m^2. Gia đình ông A cho ông D thuê toàn bộ thửa đất trên, tại thời điểm Tòa án xem xét thẩm định tại chỗ thì diện tích đất có sự thay đổi từ 396m^2 xuống còn 383m^2. Diện tích sử dụng đất giảm là do đường vào thửa đất được mở rộng. Nguyên đơn, bị đơn, người liên quan và chính quyền địa phương đều xác định diện tích đất tại thửa 469/6 là 383m^2, thống nhất đề nghị Tòa án căn cứ vào hiện trạng để giải quyết tranh chấp. Tại thời điểm này bà C, ông Đ đang quản lý 383m^2 nhưng đều không được sự đồng ý của gia đình ông A, nay gia đình ông A khởi kiện là có căn cứ nên HĐXX chấp nhận buộc ông D cùng ông Đ, bà C phải trả lại toàn bộ diện tích 383m^2 đất.

[3]. Đối với yêu cầu bồi thường do không khai thác sử dụng được đất của nguyên đơn. HĐXX xét thấy, biên bản thỏa thuận chuyển nhượng đất nông nghiệp nêu trên đã hết hạn từ năm 2013, nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả nhưng bị đơn không trả làm ảnh hưởng đến quyền sử dụng và khai thác đất của nguyên đơn. Căn cứ và mức thu thuế hàng năm nguyên đơn yêu cầu bị đơn thanh toán số tiền 3.850.000đ. Bị đơn nhất trí thanh toán số tiền trên nên HĐXX ghi nhận. Buộc ông Nguyễn Văn D phải thanh toán cho gia đình bà Hoàng Thị C số tiền 3.850.000đ.

[4]. Về mối quan hệ đổi đất ruộng giữa gia đình ông D với gia đình bà C, ông Đ, ông T. Các đương sự đều xác định. Trường hợp Tòa án buộc họ phải trả lại diện tích đất ruộng tại 02 thửa trên cho gia đình bà C, ông A thì các ông bà cũng không yêu cầu Tòa án giải quyết mối quan hệ đổi ruộng với ông D nên HĐXX không xem xét giải quyết trong vụ án này. Trường hợp các bên không thỏa thuận được thì có quyền khởi kiện thành một vụ án dân sự khác.

[5]. Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn tự nguyện chịu cả nên HĐXX không phải xem xét giải quyết.

[6]. Về án phí. Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Áp dụng: Điều 476, 479, 488 Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 166 BLDS năm 2015; khoản 1 Điều 147; khoản 1, 2 Điều 228 BLTTDS; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội: Xử.

[1]. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Vũ Văn Đ. Tuyên bố biên bản chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp được lập vào ngày 24/4/2002 hết hiệu lực pháp luật từ ngày 16/10/2013.

[2]. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[2.1] Buộc ông Nguyễn Văn D, ông Phạm Quang Đ, bà Phạm Thị C phải trả lại cho gia đình bà Hoàng Thị C (bà C, anh Đ, chị T) diện tích 383m^2 đất tại thửa đất số 496/6 (nay là thửa đất số 555 tờ bản đồ số 09 Khoảnh 2 khu Lô 6 Đồng Sâu) địa chỉ thôn Đ T, xã Đ Q, huyện G L, tỉnh H D. Diện tích 383m^2 được giới hạn bởi các điểm BCHI (BC = 7,8m; CH = 49,41m; HI = 7,8m; IB = 48,93m)

[2.2] Buộc ông Nguyễn Văn D, ông Nguyễn Văn T và bà Trần Thị K phải trả lại cho gia đình bà Hoàng Thị C (bà C, anh Đ, chị T) diện tích 396m^2 đất tại thửa 158/11 (nay là thửa 1278 tờ bản đồ số 05 khoảnh 1 khu Nhân Giống) địa chỉ thôn Đ T, xã Đ Q, huyện G L, tỉnh H D. Diện tích 396m^2 được giới hạn bởi các điểm HGBC (HG = 30,84m; GB = 12,92m; BC = 30,63m; CH = 12,92m). *(Có sơ đồ kèm theo bản án)*. Chấp nhận sự thỏa thuận của các bên, thời hạn trả ruộng sẽ được thực hiện sau khi vợ chồng ông T thu hoạch xong vụ lúa chiêm năm 2022.

[2.3] Buộc ông Nguyễn Văn D phải bồi thường cho gia đình bà Hoàng Thị C (bà C, anh Đ, chị T) số tiền 3.850.000đ.

[2.4]. Về chi phí tố tụng: Không phải giải quyết.

[3]. Về án phí. Ông Nguyễn Văn D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 600.000đ. Hoàn trả cho anh Bùi Văn Đ số tiền 300.000đ tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án theo biên lai số AA/2020/0004682 ngày 12/01/2022 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Hải Dương.

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

[4]. 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.

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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi

hành án theo qui định tại các điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Hải Dương;
- Cục THADS tỉnh Hải Dương;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Phạm Thị Đào

THÔNG BÁO
SỬA CHỮA, BỔ SUNG BẢN ÁN

Căn cứ vào Điều 197 Luật tố tụng hành chính;

Xét thấy bản án sơ thẩm số 01/2016/HC-ST ngày 15 tháng 9 năm 2016 về Khiếu kiện hủy quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai của Tòa án nhân dân huyện Thanh Miện, tỉnh Hải Dương có những sai sót, nhầm lẫn cần được sửa chữa, bổ sung như sau:

Về nội dung tại dòng 7, 8 từ dưới lên trang 12 của bản án sơ thẩm nêu trên đã ghi: "*Xử bác yêu cầu: Ông đề nghị cấp GCNQSDĐ đối với phần diện tích đất phía sau nhà*".

Nay được sửa chữa, bổ sung như sau: "*Xử bác yêu cầu: Ông Vũ Khánh Ngoạn đề nghị cấp GCNQSDĐ đối với phần diện tích đất ao phía sau nhà tại thôn La Xá, xã Thanh Tùng, huyện Thanh Miện, tỉnh Hải Dương (theo sổ đăng ký ruộng đất 299 và bản đồ 299 phần diện tích đất ao thuộc thửa 29, tờ bản đồ 03*).

Nơi nhận:
- VKSND huyện Thanh Miện;
- Chi cục THADS huyện Thanh Miện;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Phạm Thị Đào