

Bản án số: 27/2023/DS-PT

Ngày: 25/4/2023

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

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH HẢI DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Vũ Thị Yền

Các thẩm phán: Ông Nguyễn Hải Bằng và ông Nguyễn Minh Tân

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Việt Dũng - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương.

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

Ngày 25 tháng 4 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số 18/2023/TLPT-DS ngày 24/3/2023 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”; Do bản án Dân sự sơ thẩm số 08/2023/DS-ST ngày 02/02/2023 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Miện bị kháng cáo; Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 19/2023/QĐXX-PT ngày 07/4/2023 giữa:

1. *Nguyên đơn:* Ông **Nguyễn Văn B**, sinh năm 1968.

Địa chỉ: Thôn Đ, xã P, huyện T, tỉnh Hải Dương (Vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt).

2. *Bị đơn:* Ông **Nguyễn Văn M**, sinh năm 1940, vắng mặt.

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

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:* Bà **Trần Thị Đ, sinh năm 1946;
Địa chỉ: Thôn Đ, xã P, huyện T, tỉnh Hải Dương. (Có mặt).

3. *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

- Bà **Trần Thị Đ**, sinh năm 1946.

- Bà **Nguyễn Thị T** - sinh năm 1968.

- Chị **Nguyễn Thị H** - sinh năm 1989.

- Chị **Nguyễn Thị N** - sinh năm 1991.

Đều ở địa chỉ: Thôn Đ, xã P, huyện T, tỉnh Hải Dương.

(Bà T, chị H, chị N đều ủy quyền cho ông **Nguyễn Văn B** là nguyên đơn)

- Chị **Nguyễn Thị PH**, sinh năm 1981.

- Anh Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1984.

Đều ở địa chỉ: Thôn Đ, xã P, huyện T, tỉnh Hải Dương.

(Chị PH, anh Đ đều ủy quyền cho chị Nguyễn Thị O, sinh năm 1975; Địa chỉ: Thôn Đ, xã P, huyện T, tỉnh Hải Dương. (Có mặt).

- Ủy ban nhân dân xã P, huyện T, tỉnh Hải Dương.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Vũ Văn Q, Chủ tịch UBND xã P, huyện T, tỉnh Hải Dương (Vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

4. Người làm chứng: Ông Nguyễn Quang K, ông Nguyễn Văn T, ông Nguyễn Đình K, ông Nguyễn Văn D, ông Nguyễn Văn H; Đều có địa chỉ: xã P, huyện T, tỉnh Hải Dương. (vắng mặt).

5. Người kháng cáo: Bà Trần Thị Đ là đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Văn M và là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn Văn B đồng là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T, chị Nguyễn Thị H, chị Nguyễn Thị N trình bày: Ông B và bà T có đăng ký kết hôn năm 1988. Năm 1993, hộ gia đình ông được cấp diện tích đất ruộng 03 gồm có 4 nhân khẩu (vợ chồng và hai con, mỗi khẩu là 09m²), tổng diện tích là 36m² ở xứ đồng Ven Chiều. Năm 2000 - 2001 thực hiện chính sách của Đảng, nhà nước, tạo điều kiện cho các hộ dân trong địa pH phát triển kinh tế theo mô hình trang trại, đặc biệt là khu vực có diện tích chiêm trũng, cấy lúa kém hiệu quả, sang mô hình VAC, đào ao thả cá. Gia đình ông có mua đổi diện tích ruộng manh mún của 8 nhóm tương ứng 99 hộ dân của đội 1 và đội 2 thôn Đ, xã P, huyện T. Từ năm 2001, gia đình ông thực hiện việc chuyển đổi, đào ao thả cá, chăn nuôi đến nay không có tranh chấp gì trên diện tích 7242m² đất ruộng ngoài đê thuộc thôn Đ, xã P, huyện T, nằm ở các thửa 256, 257, 258, 259 mảnh trích đo 01-2019.

Đến năm 2018, Nhà nước phê duyệt dự án Khu dân cư mới xã Phạm Kha, UBND xã Phạm Kha yêu cầu gia đình cung cấp các biên bản và giấy tờ có liên quan đến việc mua, đổi ruộng của gia đình tại khu vực ngoài đê thôn Đỗ Thượng thì hộ ông B xảy ra tranh chấp với 08 hộ dân gia đình đã mua, đổi ruộng từ những năm 2001 và 2006. Trong đó có gia đình ông Nguyễn Văn M (vợ là bà Đ) là 36m²; Năm 2001, gia đình ông đã mua và đổi ruộng của 99 hộ dân xung quanh để làm mô hình trang trại đào ao thả cá, trong đó ông có mua ruộng ở Ven Chiều của hộ ông Nguyễn Văn M tại thửa số 2-38, tờ bản đồ số 03, diện tích 36m². Các gia đình đã thỏa thuận bán và đổi ruộng vĩnh viễn cho ông. Việc thỏa thuận mua bán, đổi ruộng đã ký kết trên giấy tờ là Biên bản hợp đồng đổi ruộng, có xác nhận của thôn, xã về việc cho gia đình ông thực hiện chuyển đổi mô hình trang trại. Việc bán, đổi ruộng giữa các bên được lập giấy viết tay, không đăng ký tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Sau khi hộ gia đình ông và 99 hộ dân khác thỏa thuận mua bán, đổi ruộng với nhau, thì các hộ bán ruộng

cho ông trong đó có hộ ông Nguyễn Văn M đã được ông thanh toán tiền xong. Khoảng năm 2000-2001, ông đổi ruộng của mình ở khu vực Suối Mè cho hộ ông M. Ruộng ở suối Mè là đất ruộng đầu thầu của UBND xã Phạm Kha cho ông đầu thầu đào ao thả cá. Đến năm 2012, do đất ở Suối Mè của ông bị nhà nước thu hồi nên ông đã mua lại ruộng của ông M và ông Ngân, ông Khoát, số tiền ông trả theo cả đội sản xuất theo một giá là 20.000 đồng/1m². Ông mua lại của hộ ông M là 36m² như trong biên bản thỏa thuận dồn ô đổi ruộng vĩnh viễn viết ngày 03/4/2012 ông M đã ký.

Sau khi mua, đổi ruộng với 99 hộ dân xong, vợ chồng ông làm trang trại theo mô hình VAC ở khu Ven Chiều và canh tác từ đó đến nay không ai có tranh chấp. Vợ chồng ông làm trang trại đào ao, thả cá và trồng cây lâu năm trên toàn bộ diện tích ruộng của 99 hộ dân đã bán, đổi. Các hộ dân đã bán, đổi ruộng cho ông đều không có ý kiến gì. Sau khi làm trang trại thì đến nay không thể xác định được vị trí ruộng của từng hộ dân đã bán, đổi, vì trước đây ông mua ruộng theo cả đội sản xuất. Ông xác định toàn bộ tài sản trên đất trang trại là của gia đình ông làm, không liên quan đến việc tranh chấp.

Nay có dự án xây dựng khu dân cư mới xã Phạm Kha, trang trại của hộ gia đình ông nằm trong dự án, các hộ đã bán, đổi ruộng với gia đình ông đều không có tranh chấp gì, chỉ có 08 hộ dân trong đó có hộ ông Nguyễn Văn M (vợ là bà Trần Thị Đ) thì đòi lại ruộng đã bán cho gia đình ông.

Do vậy ông khởi kiện ông Nguyễn Văn M, đề nghị Tòa án giải quyết công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ruộng 03 của ông M đã bán cho ông tại thửa số 2 - 38, tờ bản đồ số 3, diện tích 36 m² ở xứ đồng Ven Chiều, công nhận diện tích đất ruộng trên là thuộc quyền sở hữu, sử dụng của hộ gia đình ông.

Về chi phí đo đạc, xem xét thẩm định, Hội đồng định giá tài sản: Ông Nguyễn Văn B tự nguyện chịu toàn bộ tiền chi phí đo đạc xem xét, thẩm định, định giá tài sản, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

** Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: bà Trần Thị Đ (vợ ông M) là người đại diện theo ủy quyền đồng thời là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, chị Nguyễn Thị PH, anh Nguyễn Văn Đông trình bày: Năm 1993 hộ gia đình ông bà được Nhà nước giao đất nông nghiệp đất ruộng 03 với diện tích là 54m² tại tờ bản đồ số 3, số thửa 2 - 38, ở xứ đồng Ven Chiều, gồm có 06 nhân khẩu là ông Nguyễn Văn M, bà Trần Thị Đ, chị Nguyễn Thị Oanh, chị Nguyễn Thị Toanh, chị Nguyễn Thị PH, anh Nguyễn Văn Đông. Khi chị Oanh, chị Toanh lấy chồng gia đình đã tách cho chị Oanh và chị Toanh mỗi người 9m² đất ruộng 03, chị Oanh và chị Toanh đã nhập vào đất của gia đình nhà chồng nên chị Oanh, chị Toanh không còn ruộng tại gia đình ông bà. Do vậy hộ của ông bà chỉ còn diện tích là 36m² đất ruộng thuộc sở hữu của ông M, bà Đ, chị PH, anh Đông tại Ven Chiều.*

Khi ông B và T đào ao vào khoảng năm 2000 - 2001 thì ông B và gia đình ông bà thỏa thuận đổi ruộng: Gia đình ông bà lấy ruộng của ông B ở Suối Mè, còn ông B lấy 36m² ruộng của ông bà ở xứ đồng Ven Chiều. Khi nhà ông đổi

ruộng cho nhà ông B thì chỉ thỏa thuận bằng miệng, không có giấy tờ gì, không qua chính quyền địa phương. Sau khi giao nhận ruộng với nhau xong, gia đình ông B đào ao trên phần ruộng của nhà ông bà, còn nhà ông bà cấy ruộng của nhà ông B ở Suối Mè. Ông bà vẫn nộp sản phẩm theo quy định, ông nộp thuế đến khi được miễn thuế thì ông không nộp nữa.

Khoảng năm 2018, UBND xã Phạm Kha thu lại đất công điền ở Suối Mè, ông B bà T trả cho nhà ông số tiền 20.000 đồng/1m² (tức 04 nhân khẩu = 720.000 đồng). Nhưng bà xác định đây là việc ông B trả số tiền này là tiền sản phẩm chứ không phải là bán đất, việc mua bán phải có chính quyền. Hiện nay sổ đỏ ruộng của gia đình ông bà đã đổi cho nhà ông B vẫn mang tên hộ gia đình ông bà. Từ khi hai bên giao nhận ruộng với nhau đến nay thì không xảy ra tranh chấp gì. Đến khi dự án về, sổ đỏ ruộng vẫn của gia đình ông bà nên ông bà phải đòi hỏi quyền lợi. Ông bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông B và bà đề nghị Tòa án giải quyết hộ ông B phải trả lại ruộng cho nhà ông bà.

* Ủy ban nhân dân xã Phạm Kha cung cấp: Ngày 22/12/1998 UBND tỉnh Hải Dương có quyết định số 3397 về việc phê duyệt dự án chuyển đổi cơ cấu cây trồng với nội dung: Cải tạo 84,74 ha đất canh tác, cấy lúa một vụ bắp bênh hiệu quả thấp trong đó có xã Phạm Kha sang trồng cây lâu năm kết hợp nuôi thủy sản. Ngày 05/02/2002, UBND huyện Thanh Miện có Quyết định số 48 về việc phê duyệt dự án chuyển đổi diện tích cấy lúa hiệu quả thấp sang trồng cây lâu năm kết hợp đào ao nuôi thủy sản của xã Phạm Kha với diện tích 16,94 ha. Gia đình ông Nguyễn Văn B (vợ là bà T) đã thực hiện việc chuyển đổi tại khu vực Triều Nhà thờ thôn Đỗ Thượng sau khi có quyết định phê duyệt dự án chuyển đổi của cấp có thẩm quyền nói trên. Việc các hộ bán, đổi ruộng cho gia đình ông Nguyễn Văn B làm chuyển đổi sau khi có các quyết định phê duyệt cho phép chuyển đổi của cấp có thẩm quyền không thông qua chính quyền địa phương mà do các hộ tự thỏa thuận với nhau. Sau khi thỏa thuận, các hộ tự giao nhận ruộng với nhau trên thực tế. Gia đình ông Nguyễn Văn B đã tiến hành đào ao, lập vườn, xây dựng trang trại trên phần diện tích ruộng 03 của gia đình ông B và diện tích ruộng 03 đã có thỏa thuận đổi, mua với các hộ và sử dụng ổn định cho đến nay, không có tranh chấp gì. Về vị trí, diện tích ruộng mà các hộ đã có thỏa thuận bán, đổi cho gia đình ông B làm chuyển đổi hiện nay địa phương không xác định được vị trí cụ thể tại thực địa do gia đình ông B đã làm chuyển đổi thành vườn, ao, chuồng. Đến năm 2019, UBND huyện Thanh Miện ra Quyết định thành lập Hội đồng bồi thường giải phóng mặt bằng khu dân cư mới xã Phạm Kha. Sau đó, UBND xã Phạm Kha phối hợp cùng các cấp chính quyền, phối hợp với Hội đồng bồi thường hỗ trợ giải phóng mặt bằng huyện tiến hành thực hiện các bước đền bù giải phóng mặt bằng xây dựng khu dân cư mới. Khi thực hiện việc này, đa số các hộ đã có thỏa thuận bán, đổi ruộng với gia đình ông B không có tranh chấp gì, chỉ có 08 hộ gồm: các hộ ông Nguyễn Văn H, Nguyễn Văn S, Nguyễn Văn B (vợ là bà O), Nguyễn Văn M, Nguyễn Văn n, Nguyễn Mạnh C,

Nguyễn Mạnh H, Nguyễn Văn K là có tranh chấp về quyền sử dụng đất ruộng đối với phần diện tích đã có thỏa thuận đổi, bán cho gia đình ông B làm chuyển đổi trang trại. Do có tranh chấp giữa gia đình ông B (bà T) và 08 hộ nói trên nên Hội đồng bồi thường giải phóng mặt bằng huyện vẫn chưa tiến hành lập pH án bồi thường hỗ trợ giải phóng mặt bằng đối với phần diện tích gia đình ông B (bà T) đang sử dụng nằm trong dự án khu dân cư mới xã Phạm Kha. Việc tranh chấp giữa hộ ông B và 08 hộ nói trên, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

** Lời khai của người làm chứng:* bà Nguyễn Thị K (vợ ông Nguyễn Xuân T); ông Nguyễn Văn C; ông Nguyễn Văn T - Trưởng thôn Đ thời điểm từ tháng 6/2000 đến cuối năm 2003; ông Nguyễn Đình K - Cụm trưởng cụm dân cư số 2 thôn Đ; ông Nguyễn Duy D - Nguyên đội trưởng đội 2 thôn Đ từ năm 2001 đến 2011; ông Nguyễn Quang K - Trưởng thôn Đ năm 2001-2002 đều xác định có việc thỏa thuận bán, đổi đất giữa 99 hộ dân cho ông Nguyễn Văn B. Sau khi đổi, bán ruộng, các hộ dân không có tranh chấp gì, ông B bà T đã chuyển đổi diện tích đất ruộng đã mua, đổi với 99 hộ dân để đào ao thả cá, chăn nuôi làm trang trại. Nay có dự án khu đô thị Hà PH vào trang trại thì mới xảy ra tranh chấp.

** Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ thể hiện:* Trang trại hộ gia đình ông Nguyễn Văn B nằm tại xứ đồng Ven Chiều ngoài đê thôn Đỗ Thượng, xã Phạm Kha có tứ cạnh: phía Bắc giáp ruộng canh tác và sông Nhà Thờ; phía Nam giáp mộ và chuyển đổi của ông Tuấn, ông Hải; phía Đông giáp sông Nhà Thờ và ao ông Thiêm; phía Tây giáp ruộng canh tác của các hộ dân Đội 2 thôn Đỗ Thượng. Số đo các cạnh thửa đất trang trại của ông B bà T đang sử dụng là: 61,94m + 7,88m + 85,55m + 4,66m + 26,17m + 13,18m + 3,06m + 13,14m + 23,79m + 48,53m + 44,53m + 8,92m + 72,73m. Tổng diện tích trang trại: 7242 m² (trong đó đất ruộng 03 của 99 hộ đã bán, đổi cho ông B là 5890m²; diện tích ông Nguyễn Văn B sử dụng đất dôi dư tại khu vực: 1352m²). Trên trang trại, hộ ông B đã kè ao, đào ao, xây chuồng chăn nuôi, mái tôn, một nhà 1,5 tầng, sân trệt. Ngoài ra còn trồng một số cây bưởi, nhãn, hồng xiêm và cây ăn quả khác. Toàn bộ tài sản trên đất ruộng và cây trồng trên đất là của nhà ông B, bà T, các đương sự đều không yêu cầu Tòa án định giá và xem xét giải quyết.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2023/DS-ST ngày 02/02/2023, Tòa án nhân dân huyện Thanh Miện đã căn cứ các Điều 147, các Điều 227, 228, 229, Điều 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Khoản 2 Điều 3, Điều 75 Luật đất đai năm 1993; Điều 100, khoản 3 Điều 210 của Luật đất đai năm 2013; Các Điều 131, 705, 706, 707, 708, 709 và Điều 712 của Bộ luật Dân sự năm 1995. Điều 688, Điều 129 và Điều 132 của Bộ luật Dân sự 2015; điểm b.3 tiểu mục 2.3 mục II Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Nghị quyết 49/2013/QH13 ngày 21/6/2013 của Quốc Hội về việc kéo dài thời hạn sử dụng đất trồng cây hàng năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối của hộ gia đình, cá nhân; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của

Ủy ban thường vụ quốc hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; Xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn B. Công nhận hiệu lực của giao dịch dân sự về việc mua bán ruộng giữa ông Nguyễn Văn B và ông Nguyễn Văn M. Hộ gia đình ông Nguyễn Văn B được quyền sử dụng diện tích đất nông nghiệp 36m² nằm trong thửa số 2 - 38, tờ bản đồ số 3 thuộc xứ đồng Ven Chiều ở thôn Đỗ Thượng, xã Phạm Kha, huyện Thanh Miện đã mua của gia đình ông Nguyễn Văn M. Ngoài ra bản án còn tuyên án phí và quyền kháng cáo.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 13/02/2023 bà Đ kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông B phải trả lại diện tích 36m² đất ruộng Ven Chiều cho gia đình bị đơn

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn có đơn xin xét xử vắng mặt, giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, Đề nghị Hội đồng xét xử (HĐXX) không chấp nhận nội dung kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Bà Đ giữ nguyên nội dung kháng cáo, đề nghị Tòa án phải triệu tập ông B có mặt để đối chứng. Bà Đ xác định năm 2001 gia đình bà có đổi ruộng 36m² ở Ven Chiều lấy 36m² ruộng tại Suối Mè của gia đình ông B, khi UBND xã Phạm Kha thu lại ruộng đất ở Suối Mè, ông B có trả cho gia đình bà 20.000đ/m² (tức 4 nhân khẩu 36m² = 720.000đ), bà xác định đây là tiền ông B trả tiền sản phẩm chứ không phải tiền bán ruộng. Đất ruộng hiện nay vẫn mang tên gia đình bà nên khi có dự án được bồi thường bà yêu cầu ông B phải trả ruộng 03 cho gia đình bà.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hải Dương phát biểu ý kiến: Tòa án cấp phúc thẩm, các đương sự đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; Về quan điểm giải quyết vụ án: Sau khi vị đại diện Viện kiểm sát phân tích các tình tiết của vụ án, các căn cứ xem xét yêu cầu kháng cáo của bà Đ, ý kiến của các bên đương sự; Đề nghị Hội đồng xét xử (HĐXX) áp dụng khoản 1 Điều 308 BLTTDS, không chấp nhận kháng cáo của bà Đ; giữ nguyên bản án sơ thẩm số 08/2023/DS-ST ngày 02/02/2023 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Miện; Về án phí: Ông M, bà Đ không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng:

1.1. Kháng cáo của bà Trần Thị Đ trong thời hạn luật định là kháng cáo hợp lệ được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

1.2. Tại phiên tòa vắng mặt nguyên đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, đại diện UBND huyện Thanh Miện đã có ủy quyền hoặc đề nghị xét xử vắng mặt nên căn cứ khoản 2 Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, xét xử vắng mặt các đương sự nói trên.

[2] Xét nội dung kháng cáo của bà Trần Thị Đ đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông B phải trả lại diện tích 36m² đất ruộng Ven Chiều cho gia đình ông M thấy rằng:

Căn cứ các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, xác minh tại các cơ quan chuyên môn quản lý về đất đai, lời khai của các đương sự, người làm chứng, xác định nguồn gốc và quá trình đổi đất, chuyển nhượng đất của nguyên và bị đơn như sau: Năm 2001, ông M, bà Đ đã đổi diện tích đất ruộng tại số thửa 2-38, tờ bản đồ số 3 ở xứ đồng Ven Chiều cho ông B lấy ruộng đầu thầu của ông B ở Suối Mè để canh tác. Hộ gia đình ông Bảy không có ruộng 03 ở Suối Mè. Vì đất ruộng ở Suối Mè là đất công điền thuộc quản lý của UBND xã nên cấp có thẩm quyền đã thu hồi đất ruộng ở Suối Mè. Sau đó, nguyên đơn, bị đơn có việc thỏa thuận hộ gia đình ông M bán diện tích đất ruộng tại Ven Chiều cho ông Bảy. Việc mua bán, chuyển nhượng thể hiện tại Biên bản thỏa thuận rón ô đổi ruộng vĩnh viễn ngày 03/4/2012 giữa ông B và 26 hộ gia đình có ruộng đổi hoặc bán cho ông B trong đó có ông Nguyễn Văn M số thứ tự 23 (BL 09) có chữ ký của ông Nguyễn Văn M 36m² ký cùng dòng thứ tự 23, có xác nhận của ông Nguyễn Đình Khánh là cụm trưởng cụm dân cư số 2 thôn Đỗ Thượng nội dung thỏa thuận đổi hoặc mua bán đã được ký nhận trên là thực. Bị đơn xác định: Ông B đã trả cho gia đình ông M đã nhận số tiền 720.000đ, diện tích đất ruộng thì ông M đã giao cho ông B làm trang trại từ năm 2001. Sau khi có thỏa thuận chuyển nhượng ruộng, ông B trả tiền thì B tiếp tục sử dụng ruộng, gia đình ông M không có tranh chấp.

Tại Biên bản làm việc ngày 15/01/2022 (BL 126-127), Biên bản hòa giải ngày 20/5/2022 (BL 12-14) bà Đ đại diện cho hộ gia đình ông M đều xác định: “Ruộng tôi đã bán cho ông B, nay có dự án về thì đề nghị mỗi bên hưởng 50% kinh phí bồi thường”. Tại biên bản phiên tòa sơ thẩm bà Đ cũng trình bày: Nếu không có dự án thì không xảy ra tranh chấp, gia đình tôi cho ông B sử dụng vĩnh viễn”. Ông B đã trả tiền, gia đình ông M đã giao đất cho ông B. Nội dung này phù hợp với lời khai của những người làm chứng là bà Nguyễn Thị K; ông Nguyễn Văn C; ông Nguyễn Văn T - Trưởng thôn Đ thời điểm từ tháng 6/2000 đến cuối năm 2003; ông Nguyễn Đình K - Cụm trưởng cụm dân cư số 2 thôn Đỗ Thượng; ông Nguyễn Duy D - Nguyên đội trưởng đội 2 thôn Đỗ Thượng từ năm 2001 đến 2011; ông Nguyễn Quang K... Sau khi nhận đất, gia đình ông B đã tiến hành đào ao, lập vườn, xây dựng trang trại trên phần diện tích ruộng 03 của gia đình ông M và diện tích ruộng 03 đã thỏa thuận đổi, chuyển nhượng với các hộ và sử dụng ổn định không có tranh chấp, cho đến khi có dự án thu hồi đất. Như vậy hợp đồng chuyển nhượng ruộng giữa hai bên đã thực hiện xong.

Thỏa thuận chuyển nhượng ruộng giữa nguyên đơn và ông M là tự nguyện thỏa thuận, phù hợp với nhu cầu canh tác giữa hai bên, chỉ chưa hoàn thiện về hình thức của hợp đồng. Ông M thỏa thuận và ký tên tại giấy đôn ô đổi ruộng vĩnh viễn. Ông B đã sử dụng liên tục ổn định từ năm 2001 đến nay, đã làm thủ tục chuyển đổi mục Đ sử dụng đất sang đất nuôi trồng thủy sản. Do vậy, tại bản án sơ thẩm đã công nhận hợp đồng chuyển nhượng 36m² đất ruộng tại Ven Chiều giữa nguyên đơn và bị đơn là có căn cứ. Theo quy định tại điểm b.3 tiểu mục 2.3 mục II Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của HĐTP TANDTC hướng dẫn việc giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập từ sau ngày 15/10/1993; Nghị quyết số 49/2013/QH13 ngày 21/6/2013 của Quốc hội; khoản 3 Điều 210 luật đất đai năm 2013 quy định: *Hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp đã được giao đất, công nhận quyền sử dụng đất, nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp trước ngày Luật đất đai năm 2013 có hiệu lực thi hành, khi hết thời hạn sử dụng đất nếu có nhu cầu thì được tiếp tục sử dụng đất theo thời hạn quy định tại khoản 1 Điều 126 Luật đất đai năm 2013. Thời hạn sử dụng đất được tính từ ngày 15/10/2013 đối với trường hợp hết hạn vào ngày 15/10/2013 theo quy định của Luật đất đai năm 2003; tính từ ngày hết thời hạn giao đất đối với trường hợp hết hạn sau ngày 15/10/2013.* Như vậy, khi hết hạn sử dụng đất theo Luật đất đai năm 2003, Nhà nước không điều chỉnh (chia) lại đất nông nghiệp mà tiếp tục công nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân đang trực tiếp sử dụng đất nông nghiệp hợp pháp. Hộ gia đình ông B đã nhận chuyển nhượng ruộng với bị đơn và chuyển nhượng, đổi ruộng các hộ dân và thực hiện làm trang trại theo mô hình VAC từ năm 2001 và trực tiếp sử dụng, khai thác ổn định từ đó đến nay nên công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp cho hộ ông B. Do vậy không có căn cứ chấp nhận các nội dung kháng cáo của bà Trần Thị Đ, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí: Kháng cáo của bà Đ không được chấp nhận nên phải chịu án phí phúc thẩm dân sự nhưng bà Đ là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm theo điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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.

[4] Các Quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, cấp phúc thẩm không xem xét và đã có hiệu lực kể từ khi hết thời hạn kháng cáo kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự

Không chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị Đ; giữ nguyên bản án Dân sự sơ thẩm số 08/2023/DS-ST ngày 02/02/2023 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Miện tỉnh Hải Dương.

2. Về án phí: Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 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: Miễn án phí phúc thẩm dân sự cho bà Trần Thị Đ.

3. Các Quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, cấp phúc thẩm không xem xét và đã có hiệu lực kể từ khi hết thời hạn kháng cáo kháng nghị.

4. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án phúc thẩm (Ngày 25/4/2023).

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Hải Dương;
- TAND huyện Thanh Miện;
- Chi cục THA huyện Thanh Miện;
- Các đương sự;
- Lưu HS; lưu Tòa.

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

Vũ Thị Yên