

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN THAN UYÊN
TỈNH LAI CHÂU

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

Bản án số: 09/2024/DS-ST

Ngày 24-9- 2024

V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển đổi quyền
sử dụng đất, yêu cầu tuyên bố hợp đồng
chuyển đổi quyền sử dụng đất vô hiệu và xử
lý hậu quả của giao dịch vô hiệu

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN THAN UYÊN TỈNH LAI CHÂU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Quàng Thị Phương

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Nguyễn Thị Như

Ông Đinh Công Vương

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Lã Thu Quỳnh – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Than Uyên, tỉnh Lai Châu.

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Than Uyên tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Hạnh - Kiểm sát viên.

Trong ngày 24 tháng 9 năm 2024 tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Than Uyên tỉnh Lai Châu xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 04/2023/TLST-DS ngày 01 tháng 12 năm 2023 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất, yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất vô hiệu và xử lý hậu quả của giao dịch vô hiệu” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 12/2024/QĐXXST - DS ngày 09 tháng 9 năm 2024 giữa các đương sự.

- **Nguyên đơn:**

1. Ông Hà Văn H, sinh năm 1967; địa chỉ: Bản Đ, xã P, huyện T, tỉnh Lai Châu. (Có mặt)

2. Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1964; địa chỉ: Bản Đ, xã P, huyện T, tỉnh Lai Châu. (Có mặt).

- **Bị đơn:**

1. Ông Vàng A L, sinh năm 1954; địa chỉ: Bản S, xã P, huyện T, tỉnh Lai Châu. (Có mặt);

2. Bà Cha Thị C (Tra Thị I), sinh năm 1966; địa chỉ: Bản S, xã P, huyện T, tỉnh Lai Châu. (Có mặt);

- **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:** Ủy ban nhân dân xã P, huyện T, tỉnh Lai Châu. Đại diện theo pháp luật: Ông Lê Văn D, chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã P, huyện T, tỉnh Lai Châu.

Người đại diện theo uỷ quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông **Đỗ Văn D1**, chức vụ: Phó Chủ tịch **Ủy ban nhân dân xã P, huyện T, tỉnh Lai Châu**. (Có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện đề ngày 31 tháng 7 năm 2023 và những lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn là ông **Hà Văn H** và bà **Nguyễn Thị H1** thống nhất trình bày:

Ngày 03/8/2009, ông **Hà Văn H**, bà **Nguyễn Thị H1** ký hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất với ông **Vàng A L**, bà **Cha Thị C** có nội dung: Đổi quyền sử dụng đất giữa các bên với nhau, cụ thể:

- Ông **Vàng A L**, bà **Cha Thị C** đổi cho ông **Hà Văn H**, bà **Nguyễn Thị H1** quyền sử dụng đất có tổng diện tích 11.690m² vị trí: Bản Sắp Ngựa, **xã M, huyện T, tỉnh Lào Cai (nay là bản N, xã P, huyện T, tỉnh Lai Châu)** gồm 03 thửa đất:

+ *Thửa số 188, tờ bản đồ 53, diện tích 5690 m²*, mục đích sử dụng: đất ruộng màu, thời hạn sử dụng tháng 11/2019 và *thửa số 192, tờ bản đồ 53, diện tích 7030 m²*, mục đích sử dụng: đất ruộng màu, thời hạn sử dụng tháng 11/2019 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P14259 cấp ngày 15/12/1999 mang tên ông **Vàng A L**, bà **Cha Thị C**, vị trí hai thửa đất: Bản Xáp Ngộ, **xã M, huyện T, tỉnh Lào Cai (nay là bản N, xã P, huyện T, tỉnh Lai Châu)**.

+ *Thửa số 14-215, số tờ bản đồ SD 02, diện tích 3.000 m²*, mục đích sử dụng là đất Ao, thời hạn sử dụng đến tháng 7/2018 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 5005A6 QSDĐ/672/QĐH cấp ngày 30/11/1998 mang tên ông **Vàng A L**, bà **Cha Thị C**, vị trí thửa đất: Bản Xáp Ngộ, **xã M, huyện T, tỉnh Lào Cai (nay là bản N, xã P, huyện T, tỉnh Lai Châu)**.

Ông **Hà Văn H**, bà **Nguyễn Thị H1** trả thêm cho ông **Vàng A L**, bà **Cha Thị C** số tiền 25.000.000 đồng. Đã trả thành hai lần: Ngày 05/8/2009 trả 10.000.000 đồng, ngày 20/8/2009 trả 15.000.000 đồng, tổng là 25.000.000 đồng. Ông **Vàng A L** đã nhận đủ số tiền trên.

- Ông **Hà Văn H**, bà **Nguyễn Thị H1** đổi cho ông **Vàng A L**, bà **Cha Thị C** khoảng 61 thửa ruộng có tổng diện tích hơn 6.000m², vị trí: **Bản S, xã P, huyện T, tỉnh Lai Châu (nay là bản N, xã P, huyện T, tỉnh Lai Châu)**.

Khi đổi quyền sử dụng đất các bên đã lập biên bản có xác nhận của **UBND xã M, huyện T, tỉnh Lai Châu**. Có sự chứng kiến của anh **Vàng A N**, **Giàng A C1**, trú tại bản Sắp Ngựa, **xã P, huyện T** và ông **Hà Văn S** trú tại bản Nà Xa, **xã P, huyện T**.

Khi đổi quyền sử dụng đất các bên không đo đạc mà chỉ cho nhau vị trí, ông **Vàng A L** giao cho ông **Hà Văn H**, bà **Nguyễn Thị H1** bản sao 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa 188, 192 tờ bản đồ 53 và thửa 14-215,

số tờ bản đồ SD 02; khu đất đổi cho ông L, đến ngày 06/7/2011 vẫn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H, bà H1 gồm: BG 939186, BG 939187, BG 939188, BG 939189 nay ông H, bà H1 vẫn giữ chưa đưa cho ông Vàng A L.

Vị trí ông L đổi cho ông H, bà H1 đã được UBND huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm các thửa 643, 641, 650, 651, 676 tờ bản đồ 67 có diện tích 3524,1 m², theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 939183 và BD 939184 cấp ngày 06/7/2011 cho ông H, bà H1.

Năm 2021, UBND xã P, huyện T gửi thông báo cho ông H, bà H1 yêu cầu chấm dứt canh tác trên tổng diện tích 5.600m² vị trí bản Nậm Ngùa, xã P, huyện T với lý do diện tích đất này thuộc đất UBND xã quản lý, và đưa cho ông H, bà H1 02 biên bản làm việc ngày 17/3/2005 và ngày 21/5/2008 của UBND xã làm việc với ông Vàng A L yêu cầu ông L dừng canh tác trên diện tích 5.600m² là sân bóng của bản (5% của UBND xã) và trả lại đất cho UBND xã để làm sân bóng, nếu kế hoạch làm sân bóng chưa thực hiện được ông L có nhu cầu sử dụng phải ký hợp đồng thuê đất, các biên bản trên ông L đã ký tên. Đại diện UBND xã P cũng thông báo cho gia đình ông H, bà H1 vị trí các thửa đất ruộng màu ông L đổi cho ông H, bà H1 là không đúng vị trí, phần đất này nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông L nhưng ở vị trí khác, không phải là vị trí các bên chỉ cho nhau. Sau khi biết được sự việc ông Hà Văn H, bà Nguyễn Thị H1 đã thông báo với ông L nhiều lần nhưng ông Vàng A L cho rằng đã đổi đúng vị trí đất trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H, bà H1. Như vậy, từ năm 2005 ông Vàng A L đã biết đất ông là canh tác (sau này đổi cho ông H, bà H1) là đất 5% UBND xã quản lý, năm 2008 ông tiếp tục bị lập biên bản yêu cầu chấm dứt canh tác nhưng vẫn đưa ra hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và chỉ vị trí đất 5% của xã để đổi đất với ông H, bà H1 là đã lừa dối ông bà. Sự việc trên dẫn đến ông H, bà H1 không canh tác được đối với diện tích đất ruộng 5.600m² do thuộc đất 5% của xã và 3.000m² (gồm các thửa đất nằm trong các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 939183 và BD 939184 cấp ngày 06/7/2011 cho ông H, bà H1 hiện đang tranh chấp với các hộ giáp ranh là Phôn Thị M, Lò Văn M1), tổng là 8.600m². Do đó ông Hà Văn H, và Nguyễn Thị H1 gửi đơn yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Than Uyên giải quyết:

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất ngày 03/8/2009 giữa ông Hà Văn H, bà Nguyễn Thị H1 và ông Vàng A L vô hiệu do có sự lừa dối về vị trí đất, xâm phạm vào đất 5% thuộc quyền quản lý của UBND xã P, huyện T, tỉnh Lai Châu.

- Giải quyết hậu quả của việc tuyên bố hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất vô hiệu. Các bên trả lại quyền sử dụng đất cho nhau như vị trí ban đầu, ông L, bà Chi t lại cho ông H, bà H1 số tiền 25.000.000 đồng. Đề nghị thu hồi đổi

với các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 939183 và BD 939184 cấp ngày 06/7/2011 đã cấp cho ông H, bà H1 trên cơ sở đất đổi với ông Vàng A L.

- Buộc ông Vàng A L, bà Cha Thị C phải bồi thường thiệt hại đối với thu nhập bị mất do 8.600m² đất (do thuộc đất 5% của xã và 3.000m² hiện đang tranh chấp với các hộ giáp ranh là Phôn Thị M, Lò Văn M1) không canh tác được từ năm 2021 đến nay. Quá trình giải quyết vụ án ông Hà Văn H và bà Nguyễn Thị H1 rút yêu cầu này.

Để chứng minh cho yêu cầu của mình là có căn cứ, kèm theo đơn khởi kiện ông Hà Văn H, bà Nguyễn Thị H1 đã nộp cho Toà án Giấy chuyển nhượng nhất ngày 03/8/2009, giấy bàn giao đất ngày 04/8/2009; Biên bản làm việc ngày 17/3/2005 và ngày 21/5/2008 của UBND xã P với ông Vàng A L; Thông báo kết quả giải quyết đơn đề nghị ngày 19/3/2023; Quyết định số 17/QĐ-UBND đề ngày ngày 03/01/2019 về phê duyệt danh mục quỹ đất do UBND xã P, huyện T tỉnh Lai Châu quản lý, sử dụng; Bản sao các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P14259 cấp ngày 15/12/1999, số 5005A6 QSDĐ/672/QĐH cấp ngày 30/11/1998 mang tên ông Vàng A L, bà Cha Thị C; Bản sao các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P14259 cấp ngày 15/12/1999, số 5005A6 QSDĐ/672/QĐH cấp ngày 30/11/1998 mang tên ông Vàng A L, bà Cha Thị C; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 939183, BD 939184, BD 939185, BG 939186, BG 939187, BG 939188, BG 939189 cấp cho ông Hà Văn H, bà Nguyễn Thị H1 cùng ngày 06/7/2011.

Trong quá trình giải quyết vụ án, tại các biên bản lấy lời khai, biên bản hoà giải và tại phiên toà bị đơn là ông Vàng A L, bà Cha Thị C thống nhất trình bày. Ông Vàng A L thừa nhận vào năm 2009 đã ký hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất với ông Hà Văn H, bà Nguyễn Thị H1 gồm các thửa đất như nguyên đơn trình bày là đúng. Khi chuyển đổi đất cho nhau các bên đã viết Giấy chuyển nhượng đất, giấy bàn giao đất có xác nhận của UBND xã P tuy nhiên không đo đạc, chỉ vị trí hai khu đất cho nhau. Do đất ông L đổi cho ông H, bà H1 nhiều hơn nên ông Vàng A L được trả thêm số tiền chênh lệch là 25.000.000 đồng, xác nhận đã nhận đủ tiền. Khi bàn giao đất đã lập biên bản có ông Hà Văn S, địa chỉ bản N, xã P, huyện T (đã chết) và ông Giàng A C1, địa chỉ bản S, xã P, huyện T chứng kiến việc lập biên bản, các bên cùng ký tên.

Khi đổi đất ông Vàng A L giao cho ông Hà Văn H, bà Nguyễn Thị H1 bản sao 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa 188, 192 tờ bản đồ 53 và thửa 14-215, số tờ bản đồ SD 02; các thửa ruộng ông H, bà H1 đổi cho mình ông L không biết đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay chưa. Sau này ông L biết rằng các thửa ruộng trên đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H, bà H1 năm 2011 nhưng ông H, bà H1 chưa đưa cho ông Vàng A L và nói rằng đang cầm lại ngân hàng.

Sau khi đổi đất, ông Vàng A L đã di chuyển lên vị trí đất nhận chuyển nhượng từ ông H, bà H1 và san 61 thửa ruộng thành 32 thửa và đào ao thả cá. Tổng số tiền đầu tư san đất, đào ao là khoảng 120.000.000 đồng.

Nguồn gốc quyền sử dụng đất ông Vàng A L đổi cho ông Hà Văn H, bà Nguyễn Thị H1 là đất vợ chồng ông L, bà C khai hoang, khai phá được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1999, gia đình sử dụng ổn định không tranh chấp nhưng hai lần vào các năm 2005, 2008 UBND xã P, huyện T đã lập biên bản làm việc yêu cầu ông Vàng A L dừng canh tác đối với 5.600m² đất vị trí bản Sấp Ngựa, xã P, huyện T để làm sân bóng cho thanh niên trong xã. Ông Vàng A L thừa nhận đã được ký tên vào biên bản làm việc của UBND xã P do chủ tịch xã P lúc đó là ông Tòng Văn T hứa sẽ cho ông L 02 con bò nhưng trong năm 2008 ông T không đưa bò nên ông Vàng A L tiếp tục canh tác và chuyển đổi cho ông Hà Văn H, bà Nguyễn Thị H1.

Ông Vàng A L không biết đất mình khai hoang, khai phá đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có 5% đất UBND xã quản lý nên đã chuyển nhượng cho ông H, bà H1. Đến khoảng năm 2014, 2015 mới được UBND xã thông báo tại vị trí đất chuyển nhượng cho ông H, bà H1 có 5.600m² là đất 5% đất UBND xã quản lý. Tuy nhiên, ông L chỉ công nhận trong 5.600m² chỉ có 2.207.5m² là đất 5% đất UBND xã quản lý, phần còn lại là đất ông khai hoang, khai phá. Ông Vàng A L, bà Cha Thị C khẳng định hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất năm 2009 đã được thực hiện xong, nên nguyên đơn phải tự chịu trách nhiệm thương lượng với UBND xã P về việc tiếp tục sử dụng diện tích đất nhận chuyển đổi từ ông Vàng A L. Do đó, ông Vàng A L, bà Cha Thị C không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện tuyên bố hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất vô hiệu và xử lý hậu quả của giao dịch vô hiệu theo yêu cầu của nguyên đơn là ông Hà Văn H, bà Nguyễn Thị H1.

Quá trình giải quyết vụ án bị đơn không cung cấp tài liệu, chứng cứ nào cho Tòa án.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là UBND xã P, huyện T trình bày: Qua kiểm tra, đối chiếu giữa hồ sơ địa chính năm 1998, năm 1999 với giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hà Văn H, bà Nguyễn Thị H1 với ông Vàng A L năm 2009, xác định vị trí đất ông Vàng A L đổi cho ông Hà Văn H, bà Nguyễn Thị H1 theo giấy chuyển nhượng không phải vị trí thực tế mà các bên đã chỉ cho nhau mà ở vị trí khác. Vị trí đất mà các bên chỉ cho nhau có địa chỉ: Bản N, xã P, huyện T, tỉnh Lai Châu gồm:

+ Thửa đất 02 tờ bản đồ 75 có diện tích 2.207,5 m², là đất do UBND xã P quản lý đã được phê duyệt đất công ích (5%) tại Quyết định số 17/QĐ-UBND ngày 03/01/2019.

+ Các thửa 652, 653, 648, 649 tờ bản đồ 67 có tổng diện tích 2.865,4 m²

thuộc đất nông nghiệp công ích (5%) do UBND xã P quản lý.

+ Diện tích đất còn lại là thửa đất 642 tờ bản đồ 67 có diện tích 43,9 m², được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 983340 cấp ngày 07/7/2011 mang tên ông Vàng A L, bà Cha Thị C, vị trí thửa đất: Bản Nậm Ngùa, xã P, huyện T, tỉnh Lai Châu. Hiện nay, thửa đất này vẫn nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông Vàng A L, bà Cha Thị C.

+ Thửa đất 643, 641, 650, 651, 676 tờ bản đồ 67 có diện tích 3524,1 m², được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 939183 và BD 939184 cấp ngày 06/7/2011 mang tên ông Hà Văn H và bà Nguyễn Thị H1.

Việc ông Vàng A L khai hoang, khai phá, sử dụng vào đất 5% do UBND xã quản lý đã được UBND xã nhắc nhở, lập biên bản làm việc ngày 17/3/2005. Sau khi chia tách xã M để thành lập xã M và P, ngày 18/4/2008 UBND xã P tiếp tục lập biên bản với ông Vàng A L yêu cầu ông L làm thủ tục thuê đất đối với thửa đất UBND xã quản lý. Ngày 21/5/2008 UBND xã P đã lập biên bản đình chỉ canh tác trên đất và bàn giao lại đất cho xã quản lý. Quá trình làm việc ông Vàng A L cũng công nhận là xã có làm biên bản với ông và ký xác nhận vào biên bản. Năm 2008 thửa đất được đo đạc chính quy, quy chủ là đất UBND xã quản lý. Năm 2018, UBND xã P đã rà soát trình UBND huyện phê duyệt danh mục thửa đất do UBND xã quản lý, sử dụng và được UBND huyện T phê duyệt tại Quyết định số 17/QĐ-UBND ngày 03/01/2019. Do đó, đề nghị Tòa án nhân dân huyện Than Uyên xem xét lại hợp đồng đổi đất giữa các bên để đảm bảo quyền lợi của UBND xã P, huyện T.

Tòa án nhân dân huyện Than Uyên thụ lý vụ án, tiến hành xác minh, thu thập tài liệu chứng cứ tại UBND xã P, Văn phòng quản lý đất đai huyện T, tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ xác định vị trí các thửa đất các đương sự chuyển đổi nhau theo hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất xác định:

Hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất ngày 03/8/2009 giữa các đương sự là bản hợp đồng viết tay, có chữ ký xác nhận của ông Vàng A L, ông Hà Văn H, riêng bà Nguyễn Thị H1 và bà Cha Thị C không ký biên bản; Giấy bàn giao đất có chữ ký của ông H, bà H1, ông L, không có chữ ký của bà Cha Thị C. Hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất có xác nhận của địa chính và UBND xã P, huyện T, tỉnh Lai Châu, nội dung xác nhận là 03 thửa đất ông L đổi cho ông H, bà H1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chứ không phải chứng thực nội dung hợp đồng. UBND xã không chứng thực cũng như thực hiện các thủ tục biến động đất đai đối với hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất ký ngày 03/8/2009 giữa các đương sự.

- Vị trí các thửa đất ông Vàng A L, bà Cha Thị C đổi cho ông Hà Văn H và bà Nguyễn Thị H1 gồm Thửa số 188, tờ bản đồ 53, diện tích 5690 m², mục đích sử dụng: đất ruộng màu, thời hạn sử dụng tháng 11/2019 và thửa số 192, tờ bản đồ

53, diện tích 7030 m², mục đích sử dụng: đất ruộng màu, thời hạn sử dụng tháng 11/2019 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P14259 cấp ngày 15/12/1999 mang tên ông Vàng A L, bà Cha Thị C, vị trí hai thửa đất: Bản Xáp Ngộ, xã M, huyện T, tỉnh Lào Cai và Thửa số 14-215, số tờ bản đồ SD 02, diện tích 3.000 m², mục đích sử dụng là đất Ao, thời hạn sử dụng đến tháng 7/2018 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 5005A6 QSDĐ/672/QĐH cấp ngày 30/11/1998 mang tên ông Vàng A L, bà Cha Thị C, vị trí thửa đất: Bản Xáp Ngộ, xã M, huyện T, tỉnh Lào Cai. Được kết quả:

+ Thửa số 188, tờ bản đồ 53, diện tích 5690 m², đã được cấp GCNQSDĐ số P14259 ngày 15/12/1999 mục đích sử dụng: đất ruộng màu cho ông Vàng A L (có vợ là Cha Thị C). Thực hiện đo đạc địa chính tổng thể xã P, giai đoạn 2008-2011 đã được đo đạc lại và lập hồ sơ cấp đổi sang thửa đất 552, tờ bản đồ 67, diện tích 5.192 m² giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 939440, ngày 07/7/2011 cho ông Vàng A L canh tác, sử dụng hiện chưa thực hiện thủ tục chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất. Địa chỉ thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là bản Sáp Ngựa 1, xã P sau khi sát nhập lại hiện tại là bản Nậm Ngựa, xã P, huyện T.

+ Thửa số 192, tờ bản đồ 53, diện tích 7030 m², đã được cấp GCNQSDĐ số 01895 ngày 15/12/1998 mục đích sử dụng: đất ruộng màu cho ông Vàng A L (có vợ là Cha Thị C). Thực hiện đo đạc địa chính tổng thể xã P, giai đoạn 2008-2011 đã được đo đạc lại và lập hồ sơ cấp đổi sang các thửa đất 590, 591, 592, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 605, 606 tờ bản đồ 67, diện tích 9217,4 m² giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 9983339 và BD 983340 ngày 07/7/2011 cho ông Vàng A L, bà Cha Thị C, hiện tại chưa có thay đổi về đăng ký biến động đất đai. Vị trí thửa đất bản Sáp Ngựa 1, xã P sau khi sát nhập lại hiện tại là bản Nậm Ngựa, xã P, huyện T.

+ Đối với Thửa số 14-215, số tờ bản đồ SD 02, diện tích 3.000 m², qua lời khai của anh Giàng A C1, trưởng bản Sáp Ngựa, xã P, huyện T, tỉnh Lai Châu và biên bản bàn giao đất trên thực địa năm 1998 giữa Ủy ban nhân dân xã P và ông Vàng A L, bản đồ địa chính chính quy giai đoạn 2008-2011 xác định thửa 14-215, tờ bản đồ SD 02 đã được cấp đổi sang thửa 180 tờ bản đồ 62 diện tích là 1.63,8m², mục đích sử dụng là đất ao, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 983339 (sau khi bị thu hồi một phần theo dự án làm đường Quốc lộ 279 nối với xã H diện tích còn lại là 114,5m²) và thửa 197 tờ bản đồ 62 mục đích sử dụng ONT là 400m², BHK là 2.527,7m² (sau khi thu hồi dự án làm đường còn lại là 1758,8m²) vị trí thửa đất: bản Sáp Ngựa, xã P, huyện T, tỉnh Lai Châu hiện tại ông Vàng A L, bà Cha Thị C đang sử dụng.

- Vị trí đất ông Hà Văn H, bà Nguyễn Thị H1 đổi cho ông Vàng A L, bà Cha Thị C có địa chỉ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là bản Sáp Ngựa,

xã P, huyện T, nay là bản Nậm Ngùa, xã P, huyện T, tỉnh Lai Châu gồm 71 thửa đất nằm trong các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 939186, BG 939187, BG 939188, BG 939189 có tổng diện tích 7.099,2m² cấp cùng ngày 06/7/2011. Hiện các thửa đất trên đã được ông Vàng A L san gạt lại thành 32 thửa và 01 ao nhưng chưa thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai, giấy chứng nhận quyền sử dụng các thửa đất trên vẫn mang tên ông Hà Văn H, và Nguyễn Thị H1.

- Vị trí đất ông Vàng A L, bà Cha Thị C đòi cho ông Hà Văn H, bà Nguyễn Thị H1 mà các bên thống nhất chỉ có vị trí: Bản N, xã P, huyện T, tỉnh Lai Châu gồm:

+ Thửa đất 02 tờ bản đồ 75 có diện tích 2.207,5 m², là đất do UBND xã P quản lý đã được phê duyệt đất công ích (5%) tại Quyết định số 17/QĐ-UBND ngày 03/01/2019.

+ Các thửa 652, 653, 648, 649 tờ bản đồ 67 có tổng diện tích 2.865,4 m² thuộc đất nông nghiệp công ích (5%) do UBND xã P quản lý.

+ Diện tích đất còn lại là thửa đất 642 tờ bản đồ 67 có diện tích 43,9 m², được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 983340 cấp ngày 07/7/2011 mang tên ông Vàng A L, bà Cha Thị C, vị trí thửa đất: Bản Nậm Ngùa, xã P, huyện T, tỉnh Lai Châu. Hiện nay, thửa đất này vẫn nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông Vàng A L, bà Cha Thị C.

+ Thửa đất 643, 641, 650, 651, 676 tờ bản đồ 67 có diện tích 3524,1 m², được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 939183 và BD 939184 cấp ngày 06/7/2011 mang tên ông Hà Văn H và bà Nguyễn Thị H1.

Tòa án nhân dân huyện Than Uyên đã tiến hành chỉ thực địa toàn bộ các vị trí đất nêu trên cho các đương sự, mở các phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai tài liệu, chứng cứ và hòa giải cho các đương sự nhưng không thành. Ngày 24/9/2024, Tòa án huyện T quyết định đưa vụ án ra xét xử.

Tại phiên tòa, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất, yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất vô hiệu và xử lý hậu quả của giao dịch vô hiệu như trong đơn khởi kiện. Rút yêu cầu buộc ông Vàng A L, bà Cha Thị C bồi thường thiệt hại đối với thu nhập bị mất do 8.600m² đất (do thuộc đất 5% của xã và 3.000m² hiện đang tranh chấp với các hộ giáp ranh là Phôn Thị M, Lò Văn M1) không canh tác được từ năm 2021 đến nay.

Bị đơn là ông Vàng A L, bà Cha Thị C không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không có yêu cầu phản tố.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan giữ nguyên quan điểm trình bày, không có yêu cầu độc lập.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Than Uyên tham gia phiên tòa phát

biểu ý kiến:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán, Thư ký Tòa án đã tuân thủ theo đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm và đảm bảo đúng nguyên tắc xét xử. Về phía các đương sự: Các đương sự từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa đã thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình.

- Về nội dung vụ án: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, trên cơ sở xem xét điều kiện về mọi mặt của các đương sự đề nghị Hội đồng xét xử: Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 91; Điều 96; Điều 147; Điều 157; Điều 235; Điều 244, Điều 266; Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Điều 122, Điều 124, Điều 127, Điều 128, Điều 132, Điều 410, Điều 689, Điều 691, các Điều 692, 693, 694, 695, 696 Bộ luật dân sự 2005;

Điều 117, Điều 122, Điều 123, Điều 127, Điều 129, các Điều 501, 502, 503 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Khoản 2 Điều 107 Luật đất đai 2003.

Điểm d khoản 2, điểm a, đ khoản 3 Điều 152 Luật đất đai năm 2024.

Điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 6 Điều 15, Điều 24, khoản 1,2 Điều 26, điểm b khoản 3 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 Quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hà Văn H, bà Nguyễn Thị H1.

- Tuyên bố hợp đồng đôi quyền sử dụng đất được lập bằng giấy viết tay ngày 03/8/2009 giữa ông Hà Văn H, bà Nguyễn Thị H1 và ông Vàng A L, bà Cha Thị C là giao dịch dân sự vô hiệu.

Các thửa số 188, tờ bản đồ 53; thửa số 192, tờ bản đồ 53 và thửa số 14-215 tờ bản đồ SD 02 sau khi cấp đổi năm 2011 hiện ông Vàng A L, bà Cha Thị C vẫn đang sử dụng.

Buộc ông Vàng A L, bà Cha Thị Chi t1 lại cho ông Hà Văn H, bà Nguyễn Thị H1 các thửa ruộng nằm trong các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 939186, BG 939187, BG 939188, BG 939189 có tổng diện tích 7.099,2m² cấp ngày 06/7/2011 cho ông Hà Văn H, bà Nguyễn Thị H1, địa chỉ các thửa đất: Bản S, xã P, huyện T, tỉnh Lai Châu, nay là bản Nậm Ngùa, xã P, huyện T, tỉnh Lai Châu.

Buộc ông Vàng A L, bà Cha Thị C có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Hà Văn H, bà Nguyễn Thị H1 số tiền 25.000.000 đồng (Hai mươi lăm triệu đồng) tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất chuyển đổi giữa các bên.

Về công tôn tạo, tài sản trên đất các đương sự tự thoả thuận không yêu cầu Toà án giải quyết.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, ông Vàng A L là người cao tuổi, ông L và bà Cha Thị C đều là người dân tộc thiểu số sinh sống tại vùng có điều kiện kinh tế xã hội đặc biệt khó khăn theo Quyết định số 612/QĐ-UBND ngày 16/9/2021 của Bộ trưởng, chủ nhiệm Ủy ban dân tộc. Tại phiên toà bị đơn xin miễn án phí. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử miễn cho bị đơn án phí dân sự sơ thẩm.

Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Ghi nhận việc nguyên đơn đã tự nguyện nộp chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ theo quy định của pháp luật.

Các đương sự có quyền kháng cáo vụ án theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hà Văn H, bà Nguyễn Thị H1 xác định đây là vụ án dân sự “Tranh chấp hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất, yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất vô hiệu và xử lý hậu quả của giao dịch vô hiệu” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Nguyên đơn và bị đơn đều cư trú tại xã P, huyện T. Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 xác định vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Than Uyên, tỉnh Lai Châu.

[2]. Về yêu cầu của các đương sự, Hội đồng xét xử nhận định:

Về các điều kiện có hiệu lực của giao dịch chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa các đương sự:

- Về năng lực hành vi dân sự và hình thức hợp đồng:

Hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất ngày 03/8/2009 giữa các đương sự là bản hợp đồng viết tay, có chữ ký xác nhận của ông Vàng A L, ông Hà Văn H, riêng bà Nguyễn Thị H1 và bà Cha Thị C không ký biên bản; Giấy bản giao đất của ông L cho ông H, bà H1 có chữ ký của ông H, bà H1, ông L, không có chữ ký của bà Cha Thị C. Không có biên bản bàn giao các thửa ruộng của ông H, bà H1 cho ông L, các bên chỉ chỉ vị trí đất cho nhau không tiến hành đo đạc, xác định rõ tứ cận các thửa đất. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án bà Nguyễn Thị H1 và bà Cha Thị C đều thừa nhận có việc ký hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất. Các bên tham gia giao dịch đều tự nguyện và có năng lực hành vi dân sự. Như vậy, việc chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa ông Hà Văn H, bà Nguyễn Thị H1 và ông Vàng A L, bà Cha Thị C là có thật.

Về hình thức hợp đồng: Hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất có xác nhận của địa chính và UBND xã P, huyện T, tỉnh Lai Châu, nội dung xác nhận là 03 thửa đất ông L đổi cho ông H, bà H1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chứ không phải chứng thực nội dung hợp đồng. UBND xã không chứng thực cũng như thực hiện các thủ tục biến động đất đai đối với hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất ký ngày 03/8/2009 giữa các đương sự. Văn phòng Đ cũng không nhận được hồ sơ đăng ký biến động đất đai đối với các thửa đất các bên chuyển nhượng cho nhau. Như vậy, các bên đã không làm thủ tục công chứng, chứng thực và không tiến hành đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai, vi phạm quy định tại Điều 122, Điều 124, Điều 689, Điều 692 Bộ luật dân sự 2005 và Điều 117, Điều 119 khoản 1 Điều 502, Điều 503 Bộ luật dân sự 2015; Khoản 2 Điều 107 Luật đất đai 2003. Do đó hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa các đương sự vô hiệu về hình thức hợp đồng.

- Về nội dung hợp đồng:

Theo nội dung hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất ký ngày 03/8/2009 thể hiện ông Vàng A L đổi cho ông Hà Văn H, bà Nguyễn Thị HI 03 thửa đất gồm: Thửa số 188, tờ bản đồ 53, diện tích 5690 m²; thửa số 192, tờ bản đồ 53, diện tích 7030 m²; Thửa số 14-215, số tờ bản đồ SD 02, diện tích 3.000 m² có tổng diện tích 11.690m². Tuy nhiên, qua xác minh nhận thấy:

+ Thửa số 188, tờ bản đồ 53, diện tích 5690 m², đã được cấp GCNQSDĐ số P14259 ngày 15/12/1999 mục đích sử dụng: đất ruộng màu cho ông Vàng A L (có vợ là Cha Thị C). Thực hiện đo đạc địa chính tổng thể xã P, giai đoạn 2008-2011 đã được đo đạc lại và lập hồ sơ cấp đổi sang thửa đất 552, tờ bản đồ 67, diện tích 5.192 m² giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 939440, ngày 07/7/2011 cho ông Vàng A L canh tác, sử dụng hiện chưa thực hiện thủ tục chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất. Địa chỉ thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là bản Sấp Ngựa 1, xã P sau khi sát nhập lại hiện tại là bản Nậm Ngựa, xã P, huyện T.

+ Thửa số 192, tờ bản đồ 53, diện tích 7030 m², đã được cấp GCNQSDĐ số 01895 ngày 15/12/1998 mục đích sử dụng: đất ruộng màu cho ông Vàng A L (có vợ là Cha Thị C). Thực hiện đo đạc địa chính tổng thể xã P, giai đoạn 2008-2011 đã được đo đạc lại và lập hồ sơ cấp đổi sang các thửa đất 590, 591, 592, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 605, 606 tờ bản đồ 67, diện tích 9217,4 m² giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 9983339 và BD 983340 ngày 07/7/2011 cho ông Vàng A L, bà Cha Thị C, hiện tại chưa có thay đổi về đăng ký biến động đất đai. Vị trí thửa đất bản Sấp Ngựa 1, xã P sau khi sát nhập lại hiện tại là bản Nậm Ngựa, xã P, huyện T.

+ Đối với Thửa số 14-215, số tờ bản đồ SD 02, diện tích 3.000 m², qua lời khai của anh Giàng A C1, trưởng bản Sấp Ngựa, xã P, huyện T, tỉnh Lai Châu và

biên bản bàn giao đất trên thực địa năm 1998 giữa Ủy ban nhân dân xã P và ông Vàng A L, bản đồ địa chính chính quy giai đoạn 2008-2011 xác định thửa 14-215, tờ bản đồ SD 02 đã được cấp đổi sang thửa 180 tờ bản đồ 62 diện tích là 1.63,8m², mục đích sử dụng là đất ao, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 983339 (sau khi bị thu hồi một phần theo dự án làm đường Quốc lộ 279 nối với xã H diện tích còn lại là 114,5m²) và thửa 197 tờ bản đồ 62 mục đích sử dụng ONT là 400m², BHK là 2.527,7m² (sau khi thu hồi dự án làm đường còn lại là 1758,8m²) vị trí thửa đất: bản Sấp Ngựa, xã P, huyện T, tỉnh Lai Châu hiện tại ông Vàng A L, bà Cha Thị C đang sử dụng.

Xác minh vị trí đất ông Vàng A L đổi cho ông Hà Văn H, bà Nguyễn Thị H1 mà các bên thống nhất chỉ có vị trí: Bản N, xã P, huyện T, tỉnh Lai Châu gồm:

+ Thửa đất 02 tờ bản đồ 75 có diện tích 2.207,5 m², là đất do UBND xã P quản lý đã được phê duyệt đất công ích (5%) tại Quyết định số 17/QĐ-UBND ngày 03/01/2019.

+ Các thửa 652, 653, 648, 649 tờ bản đồ 67 có tổng diện tích 2.865,4 m² thuộc đất nông nghiệp công ích (5%) do UBND xã P quản lý.

+ Diện tích đất còn lại là thửa đất 642 tờ bản đồ 67 có diện tích 43,9 m², được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 983340 cấp ngày 07/7/2011 mang tên ông Vàng A L, bà Cha Thị C, vị trí thửa đất: Bản Nậm Ngựa, xã P, huyện T, tỉnh Lai Châu. Hiện nay, thửa đất này vẫn nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông Vàng A L, bà Cha Thị C.

+ Thửa đất 643, 641, 650, 651, 676 tờ bản đồ 67 có diện tích 3524,1 m², được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 939183 và BD 939184 cấp ngày 06/7/2011 mang tên ông Hà Văn H và bà Nguyễn Thị H1.

Như vậy, khẳng định rằng 03 thửa đất gồm: Thửa số 188, tờ bản đồ 53; thửa số 192, tờ bản đồ 53 và thửa số 14-215 tờ bản đồ SD 02 hiện ông Vàng A L, bà Cha Thị C vẫn đang sử dụng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có vị trí hoàn toàn khác so với vị trí đất mà các đương sự chỉ cho nhau.

Năm 2009 khi đổi đất cho ông Hà Văn H, bà Nguyễn Thị H1, ông Vàng A L đã biết khu đất đổi có một phần đất mình khai hoang khai phá, một phần là đất 5% UBND xã quản lý. Việc ông Vàng A L khai hoang, khai phá, sử dụng vào đất 5% do UBND xã quản lý đã được UBND xã nhắc nhở, lập biên bản làm việc ngày 17/3/2005, ngày 18/4/2008 UBND xã P tiếp tục lập biên bản với ông Vàng A L yêu cầu ông L làm thủ tục thuê đất đổi với thửa đất UBND xã quản lý đến ngày ngày 21/5/2008 UBND xã P đã lập biên bản đình chỉ canh tác trên đất và yêu cầu ông L bàn giao lại đất cho xã quản lý. Quá trình làm việc ông Vàng A L cũng công nhận là xã có làm biên bản với ông và ký xác nhận vào biên bản. Việc ông Vàng A L đưa ra 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P14259 cấp

ngày 15/12/1999 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 5005A6 QSDĐ/672/QĐH cấp ngày 30/11/1998 mang tên ông Vàng A L, bà Cha Thị C trong khi biết rõ các thửa đất không nằm tại vị trí các bên chỉ cho nhau để tạo sự tin tưởng từ ông H, bà H1 là lừa dối ông H, bà H1 dẫn đến hợp đồng chuyển đổi đất không thể thực hiện được do vi phạm điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự quy định tại điểm b khoản 1 Điều 122 dẫn đến giao dịch dân sự vô hiệu do bị lừa dối theo quy định tại Điều 132 Bộ luật dân sự 2005.

Mặt khác, tại vị trí các đưng sự chỉ cho nhau có 5.072,9m² là đất 5% UBND xã quản lý. Phần còn lại gồm các thửa đất 642 tờ bản đồ 67 có diện tích 43,9 m², được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 983340 cấp ngày 07/7/2011 mang tên ông Vàng A L, bà Cha Thị C, vị trí thửa đất: Bản Nậm Ngùa, xã P, huyện T, tỉnh Lai Châu. Hiện nay, thửa đất này vẫn nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông Vàng A L, bà Cha Thị C. Các thửa đất 643, 641, 650, 651, 676 tờ bản đồ 67 có diện tích 3524,1 m², được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 939183 và BD 939184 cấp ngày 06/7/2011 mang tên ông Hà Văn H và bà Nguyễn Thị H1. Trước khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tại thời điểm chuyển nhượng là năm 2009, các thửa đất trên là đất ông Vàng A L, bà Cha Thị C khai hoang, khai phá nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đồng thời, các thửa ruộng ông Hà Văn H, bà Nguyễn Thị H1 đổi cho ông Vàng A L, bà Cha Thị C là đất ông H, bà H1 khai hoang, khai phá, tại thời điểm chuyển đổi đất là năm 2009 cũng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, các bên chỉ chỉ vị trí đất cho nhau không xác định rõ số thửa bao nhiêu (nguyên đơn khai 61 thửa, bị đơn khai 62 thửa), đến năm 2011 mới được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 939186, BG 939187, BG 939188, BG 939189 có tổng diện tích 7.099,2m² gồm 71 thửa. Do đó xác định, tại thời điểm chuyển đổi quyền sử dụng đất là ngày 03/8/2009 các bên chưa được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà đã chuyển nhượng đất cho người khác là vi phạm quy định tại khoản 1 Điều 106 Luật Đất đai năm 2003 dẫn đến giao dịch dân sự chuyển đổi quyền sử dụng đất còn bị vô hiệu do vi phạm vi phạm điều cấm của pháp luật quy định tại Điều 128 Bộ luật dân sự năm 2005.

Các bên đều có lỗi trong khi giao kết hợp đồng đã không tuân thủ các quy định của pháp luật về chuyển đổi quyền sử dụng đất. Đối tượng là quyền sử dụng đất các bên đổi cho nhau chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, các bên không tiến hành đo đạc, xác định vị trí, ranh giới thửa đất, không tuân thủ về hình thức và điều kiện có hiệu lực của hợp đồng. Xác định ông Vàng A L, bà Cha Thị C có lỗi nhiều hơn khi đã cố ý đưa ra thông tin không đúng sự thật để ông H, bà H1 hiểu sai về chủ thể là quyền sử dụng đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại vị trí đất ông L đổi cho mình nên đã xác lập

giao dịch. Xác định lỗi dẫn đến giao dịch dân sự vô hiệu là ông L, bà C 70%, ông H, bà H1 30%.

Như vậy, qua những tài liệu chứng cứ đã xác minh, lời khai của các đương sự Hội đồng xét xử nhận định Hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất ký ngày 03/8/2009 giữa ông Hà Văn H, bà Nguyễn Thị H1 và ông Vàng A L, bà Cha Thị C vô hiệu về hình thức và nội dung hợp đồng kể từ thời điểm giao kết hợp đồng theo quy định tại các Điều 122, Điều 124, Điều 127, Điều 128, Điều 132, Điều 410, Điều 689, Điều 691, các Điều 692, 693, 694, 695, 696 Bộ luật dân sự 2005 và Điều 117, Điều 122, Điều 123, Điều 127, Điều 129, các Điều 501, 502, 503 của Bộ luật dân sự năm 2015; Khoản 2 Điều 107 Luật đất đai 2003. Do đó yêu cầu của nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa các bên vô hiệu và xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu là có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3]. Về xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa các bên vô hiệu về hình thức và nội dung hợp đồng dẫn đến không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt, quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm xác lập ngày 03/8/2009.

Căn cứ Điều 137 của Bộ luật dân sự 2005, các đương sự là nguyên đơn, bị đơn khôi phục lại tình trạng ban đầu quyền sử dụng đất đã đổi, trả lại cho nhau những gì đã nhận.

Qua xác minh, xem xét thẩm định tại chỗ, xác định:

+ Các thửa số 188, tờ bản đồ 53; thửa số 192, tờ bản đồ 53 và thửa số 14-215 tờ bản đồ SD 02 sau khi cấp đổi năm 2011 hiện ông Vàng A L, bà Cha Thị C vẫn đang sử dụng.

+ Vị trí đất ông Hà Văn H, bà Nguyễn Thị H1 đổi cho ông Vàng A L, bà Cha Thị C có địa chỉ bản S, xã P, huyện T, nay là bản Nậm Ngùa, xã P, huyện T, tỉnh Lai Châu gồm các thửa đất nằm trong các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 939186, BG 939187, BG 939188, BG 939189 có tổng diện tích 7.099,2m² cấp cùng ngày 06/7/2011. Hiện các thửa đất trên đã được ông Vàng A L san gạt lại thành 32 thửa và 01 ao nhưng chưa thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai, giấy chứng nhận quyền sử dụng các thửa đất trên vẫn mang tên ông Hà Văn H, và Nguyễn Thị H1.

Do đó, ông Vàng A L, bà Cha Thị C có trách nhiệm trả lại cho ông Hà Văn H, bà Nguyễn Thị H1 các thửa ruộng nằm trong các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 939186, BG 939187, BG 939188, BG 939189 có tổng diện tích 7.099,2m² cấp ngày 06/7/2011 cho ông Hà Văn H, bà Nguyễn Thị H1, địa chỉ các thửa đất: bản Nậm Ngùa, xã P, huyện T, tỉnh Lai Châu.

Ông Vàng A L, bà Cha Thị C có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Hà Văn H, bà Nguyễn Thị H1 số tiền 25.000.000 đồng tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất chuyển đổi giữa các bên.

Ông Hà Văn H, bà Nguyễn Thị H1 không yêu cầu ông Vàng A L, bà Cha Thị C bồi thường thiệt hại do hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất vô hiệu nên không xem xét giải quyết.

Các đương sự là ông Hà Văn H, bà Nguyễn Thị H1, ông Vàng A L, bà Cha Thị C tự nguyện thoả thuận với nhau về tiền công tôn tạo, san gạt các thửa đất ruộng, ao và không đề nghị Toà án giải quyết nên Toà án không xem xét.

[4]. Đối với các thửa đất số 02 tờ bản đồ 75 có diện tích 2.207,5 m², là đất do UBND xã P quản lý đã được phê duyệt đất công ích (5%) tại Quyết định số 17/QĐ-UBND ngày 03/01/2019. Các thửa 652, 653, 648, 649 tờ bản đồ 67 có tổng diện tích 2.865,4 m² thuộc đất nông nghiệp công ích (5%) do UBND xã P quản lý. Từ năm 2008 thửa đất được đo đạc chính quy, quy chủ là đất UBND xã quản lý, xác định không phải là vị trí đất các đương sự chuyển đổi cho nhau theo hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất bị vô hiệu nên UBND xã P, huyện T tiếp tục quản lý, sử dụng.

[5]. Hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa các bên vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật dẫn đến các thửa đất số 643, 641, 650, 651, 676 tờ bản đồ 67 có diện tích 3524,1 m², vị trí Bản N, xã P, huyện T, tỉnh Lai Châu được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 939183 và BD 939184 cấp ngày 06/7/2011 mang tên ông Hà Văn H và bà Nguyễn Thị H1 cấp trên cơ sở giao dịch dân sự vô hiệu và không đúng đối tượng. Trên thực tế ông H, bà H1 không khai hoang, khai phá và không phải là đối tượng sử dụng các thửa đất trên. Do đó, căn cứ quy định tại Điều 127, Điều 128, Điều 410 của Bộ luật dân sự năm 2005; điểm d khoản 2, điểm a, đ khoản 3 Điều 152 Luật đất đai năm 2024 kiến nghị với Cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quy định tại Điều 136 Luật đất đai 2024 là Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Lai Châu thu hồi các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 939183 và BD 939184 cấp ngày 06/7/2011 cho ông Hà Văn H và bà Nguyễn Thị H1.

[6]. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Ghi nhận nguyên đơn ông Hà Văn H, bà Nguyễn Thị H1 tự nguyện nộp chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 3.000.000 đồng theo quy định tại Điều 157 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[7]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn là ông Vàng A L, bà Cha Thị C phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất của nguyên đơn được Toà án chấp nhận. Đồng thời phải chịu 1.250.000 đồng, tương ứng với nghĩa vụ về tài sản với nguyên đơn theo quy định của pháp luật theo quy định tại Điều 24, khoản 1,2 Điều 26, điểm b khoản 3 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày

30/12/2016 Quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Tuy nhiên, ông Vàng A L là người cao tuổi, ông L và bà Cha Thị C đều là người dân tộc thiểu số sinh sống tại vùng có điều kiện kinh tế xã hội đặc biệt khó khăn theo Quyết định số 612/QĐ-UBND ngày 16/9/2021 của Bộ trưởng, chủ nhiệm Ủy ban dân tộc. Tại phiên toà bị đơn xin miễn án phí. Do đó, Hội đồng xét xử miễn cho bị đơn án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 6 Điều 15 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 Quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

[8]. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

[9] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Than Uyên về giải quyết nội dung vụ án là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật nên được Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 91; Điều 96; Điều 147; Điều 157; Điều 235; Điều 244, Điều 266; Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Điều 122, Điều 124, Điều 127, Điều 128, Điều 132, Điều 410, Điều 689, Điều 691, các Điều 692, 693, 694, 695, 696 Bộ luật dân sự 2005;

- Điều 117, Điều 122, Điều 123, Điều 127, Điều 129, các Điều 501, 502, 503 của Bộ luật dân sự năm 2015;

- Khoản 2 Điều 107 Luật đất đai 2003.

- Điểm d khoản 2, điểm a, đ khoản 3 Điều 152 Luật đất đai năm 2024.

- Điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 6 Điều 15, Điều 24, khoản 1,2 Điều 26, điểm b khoản 3 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 Quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Hà Văn H, bà Nguyễn Thị H1 về Tuyên bố hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất vô hiệu và xử lý hậu quả của giao dịch vô hiệu. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn rút yêu cầu bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu.

Tuyên Hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất ký ngày 03/8/2009 giữa ông Hà Văn H, bà Nguyễn Thị H1 và ông Vàng A L, bà Cha Thị C (Tra Thị I) vô hiệu.

- Các thửa số 188, tờ bản đồ 53; thửa số 192, tờ bản đồ 53 và thửa số 14-215 tờ bản đồ SD 02 sau khi cấp đổi năm 2011 hiện ông Vàng A L, bà Cha Thị C vẫn là người có quyền sử dụng đất.

- Buộc ông Vàng A L, bà Cha Thị C (Tra Thị I) trả lại cho ông Hà Văn H, bà Nguyễn Thị H1 các thửa ruộng nằm trong các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 939186, BG 939187, BG 939188, BG 939189 có tổng diện tích 7.099,2m² cấp ngày 06/7/2011 cho ông Hà Văn H, bà Nguyễn Thị H1, địa chỉ các thửa đất: Bản S, xã P, huyện T, tỉnh Lai Châu, nay là bản Nậm Ngùa, xã P, huyện T, tỉnh Lai Châu.

- Buộc ông Vàng A L, bà Cha Thị C có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Hà Văn H, bà Nguyễn Thị H1 số tiền 25.000.000 đồng (Hai mươi lăm triệu đồng) tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất chuyển đổi giữa các bên.

Kể từ ngày Quyết định có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án mà người phải thi hành án không thi hành hoặc thi hành không đầy đủ, thì người phải thi hành án còn phải chịu thêm phần lãi suất đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian và số tiền chậm trả theo lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Ghi nhận nguyên đơn tự nguyện nộp chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 3.000.000 đồng (Ba triệu đồng). Xác nhận nguyên đơn đã thực hiện xong chi phí xem xét thẩm định tại chỗ.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Miễn cho ông Vàng A L, bà Cha Thị C 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất của nguyên đơn được Toà án chấp nhận và 1.250.000 đồng (Một triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm tương ứng với nghĩa vụ về tài sản với nguyên đơn.

Nguyên đơn là ông Hà Văn H, bà Nguyễn Thị H1 được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí lệ phí Tòa án số 0000771 ngày 28/11/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Than Uyên, tỉnh Lai Châu.

4. Trong trường hợp Bản án, Quyết định 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, 7a 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.

5. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, Bị đơn, Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Lai Châu;
- VKSND tỉnh Lai Châu;
- VKSND huyện Than Uyên
- Chi cục THA dân sự huyện Than Uyên
- Các đương sự;
- UBND huyện Than Uyên, tỉnh Lai Châu;
- UBND xã Phúc Than, huyện Than Uyên tỉnh Lai Châu;
- Công bố trên Công thông tin điện tử của Tòa án;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

đã ký

Quàng Thị Phương