

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN LẬP THẠCH
TỈNH VĨNH PHÚC**

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

Bản án số: 01/2022/DS-ST

Ngày 18/01/2022

*“V/v: Tranh chấp về hợp đồng chuyển
đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp”.*

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN LẬP THẠCH, TỈNH VĨNH PHÚC

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Bà Lê Thị Nga

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Triệu Kiên Toàn

2. Bà Trần Thị Hồng Minh

- Thư ký phiên toà: Bà Khương Thị Phụng - Thư ký Toà án nhân dân huyện Lập Thạch, tỉnh Vĩnh Phúc.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Lập Thạch tham gia phiên toà:
Bà Vũ Thị Phương Thanh - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 01 năm 2022, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Lập Thạch, tỉnh Vĩnh Phúc xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 66/2021/TLST-DS ngày 09 tháng 11 năm 2020 về việc: *“Tranh chấp về hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp”* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 66/2021/QĐXXST-DS ngày 24 tháng 11 năm 2021 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Hà Thị P, sinh năm 1942; Nơi cư trú: Thôn P, xã H, huyện L, tỉnh V (có mặt)

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1963; Nơi cư trú: Thôn P, xã H, huyện L, tỉnh V (có mặt)

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

1/ Ủy ban nhân dân xã H, huyện L, tỉnh V

Người đại diện theo pháp luật: Ông Khương Văn H – Chủ tịch xã

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Xuân H – Phó chủ tịch xã, theo văn bản ủy quyền ngày 10/8/2021 (vắng mặt)

2/ Ông Khương Minh Q, sinh năm 1944- Nơi cư trú: Thôn P, xã H, huyện L, tỉnh V (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Hà Thị P, sinh năm 1942- Nơi cư trú: Thôn P, xã H, huyện L, tỉnh V (theo văn bản ủy quyền ngày 29/4/2021) (có mặt)

3/ Chị Lê Thị H, sinh năm 1976; nơi cư trú: Thôn T, xã H, huyện L, tỉnh V (vắng mặt)

4/ Chị Nguyễn Thị G, sinh năm 1987- Nơi cư trú: Thôn B, xã H, huyện L, tỉnh V (vắng mặt)

5/ Anh Nguyễn Anh T1, sinh năm 1984; nơi cư trú: Tổ 7, phường P, thành phố T, tỉnh T (vắng mặt)

6/ Anh Nguyễn Khiết H1, sinh năm 1994; Thôn B, xã H, huyện L, tỉnh V (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của chị G, anh T1, anh H1 là ông Nguyễn Minh S, sinh năm 1961– Nơi cư trú: Thôn P, xã H, huyện L, tỉnh V (theo văn bản ủy quyền ngày 19/4/2021 và ngày 17/01/2022) (có mặt).

7/ Anh Khương Minh Q1, sinh năm 1974; nơi cư trú: Thôn P, xã H, huyện L, tỉnh V , (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 20/10/2020 và các lời khai tiếp theo, nguyên đơn bà Hà Thị P, đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của ông Khương Minh Q (chồng bà Hà Thị P) trình bày: Về nguồn gốc thửa đất đang tranh chấp với bà Nguyễn Thị T là của bố mẹ chồng bà là Cụ Khương Văn M và cụ Đỗ Thị T (các cụ đã mất) để lại cho vợ chồng bà sử dụng. Đến ngày 29/5/1998, được UBND huyện Lập Thạch chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 169, tờ bản đồ 9, diện tích là 145m² thuộc thôn Phú Cường, xã Hợp Lý, huyện Lập Thạch, tỉnh Vĩnh Phúc. Đến ngày 30/3/2018, Sở Tài nguyên Môi trường tỉnh Vĩnh Phúc cấp đổi từ giấy chứng nhận cũ do UBND huyện Lập Thạch cấp ngày 29/5/1998, thửa đất nêu trên đổi thành thửa đất số 483, tờ bản đồ số 52, diện tích 155,5m², mục đích sử dụng là đất chuyên trồng lúa nước, đất có ranh giới: Phía Đông Bắc giáp đường dài 15.67m; phía Đông Nam giáp đất ruộng nhà ông Nguyễn Văn Đông dài 10.35m; phía Tây Nam giáp đất ruộng nhà ông bà Thoa- Thiện và Sơn – Tiệp dài 17.07m; phía Tây Bắc giáp diện tích đất thửa mà bà Tĩnh đang sử dụng dài 10.18m. Theo tiêu chuẩn được cấp đất nông nghiệp của Nhà nước năm 1993 thì gia đình bà thời điểm đó được Nhà nước cấp đất nông nghiệp cho bà, ông Q, anh Q1 (con trai), chị H (con dâu).

Đối với diện tích đất trên bà sử dụng để trồng lúa và thửa đất này có gần nhà bà T và gia đình nhà bà T chăn nuôi nhiều gà có ảnh hưởng đến ruộng lúa nhà bà nên năm 1990, bà và bà T đã thống nhất đổi ruộng cho nhau. Khi đổi ruộng cho nhau giữa bà và bà T chỉ nói miệng không viết giấy tờ gì, không nói thời gian đổi

cụ thể là bao lâu. Thửa ruộng số 483, tờ bản đồ số 52 diện tích 155.5m^2 của gia đình bà tại sùr đồng Nura đổi lấy thửa ruộng số thửa 275 tờ bản đồ số 7 diện tích 120m^2 (theo bản đồ 299) còn theo bản đồ VN 2000 là thửa số 764 tờ bản đồ số 43 diện tích là $151,9\text{m}^2$ tại sùr đồng Nom Chạm của bà T.

Sau khi đổi ruộng bà và bà T sử dụng ổn định, thửa ruộng bà T đổi cho bà từ năm 1990 đến năm 2019 bà vẫn cấy lúa, còn thửa ruộng nhà bà đổi cho bà T tình thì bà T đã san đất để trồng chuối (bà T san đất khoảng năm 2015), khi bà T san đất bà không biết, đến năm 2018 bà mới biết thửa ruộng bà đổi cho bà T, bà T đã san đất để trồng chuối.

Đối với diện tích đất thực tế hiện nay của thửa ruộng bà đổi cho bà T là 253m^2 , có sự tăng lên so với diện tích đất bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do bà T lấp mương nước liền kề thửa ruộng của bà để san vào thửa ruộng của bà nên diện tích tăng lên từ $155,5\text{m}^2$ lên 253m^2 .

Về việc đóng thuế hàng năm bà vẫn là người đóng thuế đối với thửa ruộng bà đã đổi cho bà T thửa đất số 483 tờ bản đồ số 52 (bà đóng thuế cho ông Nguyễn Hữu Việt là trưởng thôn từ năm 1990 đến năm 2013, từ năm 2013 đến nay là bà Khương Thị Minh Quế là trưởng thôn, mấy năm gần đây thì Nhà nước miễn thuế nên bà không phải đóng thuế nữa). Đến ngày 30/3/2018, bà được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (là cấp đổi từ giấy chứng nhận cũ năm 1998).

Nay bà đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp giữa bà và bà T vô hiệu, đề nghị bà T trả lại thửa thửa đất số 483 tờ bản đồ số 52, diện tích 155.5m^2 tại sùr đồng Nura cho bà, bà trả lại thửa ruộng số 764 tờ bản đồ số 43 tại sùr đồng Nom Chạm cho bà T diện tích $151,9\text{m}^2$ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T. Hai bên không phải bồi thường gì cho nhau, trường hợp nếu bà T yêu cầu bà phải trả tiền đồ đất, bà cũng không đồng ý. Đề nghị bà T phải thu hoạch toàn bộ các cây chuối, cây lâm lộc khác trồng trên đất để trả lại đất cho bà. Đối với diện tích đất thừa khoảng 100m^2 bà xin sử dụng vì thực tế diện tích đất thừa này nằm liền kề với thửa ruộng của bà. Khi nào Nhà nước thu hồi lại bà cũng đồng ý trả. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Bà tự nguyện chịu nộp và không đề nghị Hội đồng xét xử xem xét, giải quyết.

Bị đơn là bà Nguyễn Thị T và chồng là ông Nguyễn Minh S thống nhất trình bày: Về nguồn gốc thửa đất số 275 tờ bản đồ số 7 diện tích 120m^2 (theo bản đồ 299 và giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1998), còn theo bản đồ VN 2000 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2018 là thửa 764 tờ bản đồ số 43 diện tích $151,9\text{m}^2$ tại sùr đồng Non Chạm, xã Hợp Lý là đất bà được Nhà nước giao quyền sử dụng đất để trồng lúa. Về việc tăng diện tích từ 120m^2 lên $151,9\text{m}^2$ bà cũng không biết nguyên nhân, thửa đất có chiều cạnh: phía Đông Bắc giáp thửa

ruộng số 360, 361 dài 8.4m; phía Đông Nam giáp thửa ruộng 386 dài 20.34m; phía Tây Nam giáp với ruộng nước dài 6.76m; phía Tây Bắc giáp thửa ruộng số 385 dài 19.68m. Năm 1990, bà và bà P có đổi ruộng cho nhau, thỏa thuận miệng, không viết giấy tờ gì, không thông qua chính quyền địa phương và không nói cụ thể thời hạn đổi là bao lâu. Thửa ruộng của bà P đổi cho bà để trồng lúa, tuy nhiên vì không có nước để trồng lúa nên đến năm 1994 bà có thuê người cuốc đất từ ven đường đổ vào ruộng, khi bà đổ đất vào ruộng bà P không có ý kiến gì và bà sử dụng để trồng hoa màu. Đến năm 2015, bà có đổ thêm đất, san lấp thêm diện tích đất xung quanh và trồng chuối. Khi đó bà P cũng không biết và không có ý kiến gì. Về việc đóng thuế hàng năm bà vẫn đóng thuế đối với thửa ruộng đã đổi cho bà P tại sứ đồng Non Chạm. Đến năm 2018, bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích là 151,9m². Bà xác định đây là thửa đất thuộc tiêu chuẩn của bà, được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng cho riêng bà; ông Nguyễn Minh S (chồng bà) và cụ Nguyễn Văn L (bố chồng) không liên quan gì, vì ông S, cụ L là cán bộ nghỉ hưu, thời điểm Nhà nước giao đất không có mặt ở địa phương nên không được tiêu chuẩn đất nông nghiệp.

Về việc diện tích đất của bà P đổi cho bà tăng từ 155,5m² lên 255,5m² là do bà san đất từ đất vườn nhà bà (từ đất vườn nhà bà cách thửa đất của bà P là con đường bê tông, tuy nhiên con đường bê tông đó là do đất nhà bà hiến để làm đường khoảng năm 1985, 1986) và liền với thửa đất nhà bà P. Nay bà P khởi kiện yêu cầu bà trả lại thửa ruộng số 483 tờ bản đồ số 52 diện tích 155,5m² tại sứ đồng Nưa của bà P, bà P trả lại thửa ruộng số 43 diện tích 151,9m² tại sứ đồng Non Chạm và thu hoạch cây cối trên đất bà đồng ý. Đối với diện tích đất thừa khoảng 100m² bà không đồng ý để bà P sử dụng và bà đề nghị được tiếp tục sử dụng đến khi nào UBND xã Hợp Lý thu hồi lại diện tích đất này thì bà tự nguyện trả. Đối với việc san lấp đất và toàn bộ cây chuối trồng trên đất bà cũng không yêu cầu bà Phúc phải thanh toán.

Người đại diện cho UBND xã Hợp Lý là ông Nguyễn Xuân H vắng mặt tại phiên tòa, nhưng trong quá trình giải quyết vụ án trình bày: Việc bà Hà Thị P và bà Nguyễn Thị T đổi ruộng cho nhau từ những năm 1990 để thuận lợi cho việc canh tác là do các bên tự đổi, thỏa thuận miệng, không làm văn bản và không thông qua chính quyền địa phương. Việc đổi ruộng của các bên không theo chính sách dồn điền đổi thửa của Nhà nước.

Đối với thửa đất của bà Hà Thị P, theo bản đồ 299 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1998 là thửa số 169, tờ bản đồ số 9, diện tích 145m²; theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là thửa số 483, tờ bản đồ số 52, diện tích 155.5m² (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Vĩnh Phúc cấp cho bà Hà Thị P ngày 30/3/2018). Nguyên nhân có sự tăng lên về diện tích từ 145m² theo bản đồ 299 lên 155.5m² theo giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất là do khi đo đạc lại để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xác định thửa đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không có tranh chấp với các hộ liền kề thì sẽ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo diện tích đo đạc thực tế tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Theo diện tích đo thực tế ngày 12/01/2021, thửa đất trên có diện tích là 253m^2 , tăng lên so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 97.5m^2 . Ủy ban nhân dân xã Hợp Lý xác định diện tích đất thừa này là đất thuộc quyền quản lý của UBND xã Hợp Lý. Vì vậy, đề nghị Tòa án xác định diện tích của bà Hà Thị Phúc đúng với diện tích được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2018 là 155.5m^2 , phần diện tích đất còn lại là 97.5m^2 trả lại cho UBND xã Hợp Lý quản lý, sử dụng.

Đối với thửa đất của bà Nguyễn Thị T, theo bản đồ 299 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1998 là thửa số 275, tờ bản đồ số 7, diện tích 120m^2 ; theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là thửa số 764, tờ bản đồ số 43, diện tích 151.9m^2 (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Vĩnh Phúc cấp cho bà Nguyễn Thị T ngày 30/3/2018). Nguyên nhân có sự tăng lên về diện tích từ 120m^2 theo bản đồ 299 lên 151.9m^2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do khi đo đạc lại để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xác định thửa đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không có tranh chấp với các hộ liền kề thì sẽ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo diện tích đo đạc thực tế tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Theo diện tích đo thực tế ngày 12/01/2021, thửa đất trên có diện tích là 225.6m^2 , tăng lên so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 73.7m^2 . UBND xã Hợp Lý xác định diện tích đất thừa này là đất thuộc quyền quản lý của UBND xã Hợp Lý. Vì vậy, đề nghị Tòa án xác định diện tích của bà Nguyễn Thị T đúng với diện tích được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2018 là 151.9m^2 , phần diện tích đất còn lại là 73.7m^2 trả lại cho UBND xã Hợp Lý quản lý, sử dụng.

Đối với phần diện tích đất thừa trên, UBND xã xác định đều thuộc đất công nên cần trả lại cho UBND xã quản lý. UBND xã không có yêu cầu độc lập.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Khương Minh Q1 tại phiên tòa vắng mặt, nhưng tại Biên bản lấy lời khai ngày 20/4/2021 trình bày: Anh đồng ý với quan điểm của bà P và không bổ sung gì thêm.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Lê Thị H tại phiên tòa vắng mặt, nhưng tại Biên bản lấy lời khai ngày 08/10/2021 trình bày: Chị và anh Khương Minh Q1 (con trai bà Hà Thị P) kết hôn cùng nhau năm 1993, thời điểm Nhà nước chia ruộng thì chị cũng được tiêu chuẩn đất nông nghiệp trong tổng diện tích đất nông nghiệp mà bà Hà Thị P được cấp tại thôn Phúc Cường, xã Hợp Lý. Thời điểm

bà P và bà T đổi ruộng cho nhau chỉ có biết và không có ý kiến gì. Nay bà P khởi kiện bà T, chỉ nhất trí với quan điểm của bà P, không có ý kiến bổ sung gì.

Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Lập Thạch tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng: Các đương sự đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định tại Điều 70, Điều 71 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc nguyên đơn và bị đơn phải trả lại đất cho nhau theo diện tích được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2018. Bị đơn phải thu hoạch các tài sản, cây cối lâm lộc trên đất để trả lại đất cho nguyên đơn. Không chấp nhận yêu cầu được sử dụng diện tích đất thừa của bà P.

Án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn phải chịu theo quy định của pháp luật. Nguyên đơn là người có tuổi, có đơn xin miễn nộp án phí đề nghị miễn án phí cho nguyên đơn.

Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: nguyên đơn tự nguyện chịu, không đề nghị giải quyết nên không xem xét.

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 luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, xét thấy:

[1] Về áp dụng pháp luật tố tụng: Bà Hà Thị P có đơn khởi kiện bà Nguyễn Thị T yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp giữa bà P và bà T vô hiệu và giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu. Vì vậy, quan hệ pháp luật trong vụ án là “*Tranh chấp về hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp*” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại Khoản 3 Điều 26, Điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về pháp luật áp dụng giải quyết vụ án: Bà Hà Thị P và bà Nguyễn Thị T đều xác nhận 2 bên có chuyển đổi ruộng cho nhau từ năm 1990 cho đến nay. Nay bà P có đơn khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp vô hiệu. Vì vậy, áp dụng Điểm b Khoản 2 Nghị quyết số 45/2005-QH11 ngày 14/6/2005: pháp luật áp dụng để giải quyết vụ án là Bộ luật dân sự năm 1995.

[3] Về thủ tục tố tụng: Tại phiên tòa chị Lê Thị H, đại diện UBND xã H vắng mặt, nhưng có đơn xin giải quyết, xét xử vắng mặt; anh Khương Minh Q1 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vắng mặt không có lý do nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt chị H, đại diện UBND xã H, anh Q1 theo quy định tại Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[4] Về nội dung vụ án:

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại diện tích đất nông nghiệp đã đổi (bao gồm cả diện tích đất trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và diện tích đất thừa), thu hoạch cây cối lâm lộc trên đất, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Ngày 29/5/1998, bà Hà Thị P được UBND huyện Lập Thạch chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 169, tờ bản đồ 9, diện tích là 145m² thuộc thôn Phú Cường, xã Hợp Lý, huyện Lập Thạch, tỉnh Vĩnh Phúc (trong tổng số 3722m², bao gồm: đất ở, đất vườn, đất nông nghiệp). Đến ngày 30/3/2018, Sở Tài nguyên Môi trường tỉnh Vĩnh Phúc cấp đổi từ giấy chứng nhận cũ do UBND huyện Lập Thạch cấp ngày 29/5/1998, thửa đất nêu trên đổi thành thửa đất số 483, tờ bản đồ số 52, diện tích 155,5m², đều mang tên Hà Thị P.

Nguồn gốc và quá trình sử dụng đất: gia đình bà P đã sử dụng, quản lý thửa đất nêu trên từ trước năm 1990. Từ sau năm 1990, để thuận tiện cho việc canh tác, sản xuất nông nghiệp thì gia đình bà và gia đình bà T đã thỏa thuận miệng, tự nguyện đổi ruộng cho nhau, cụ thể: Thửa ruộng số 483, tờ bản đồ số 52 diện tích 155,5m² (theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1998 là thửa số 169, tờ bản đồ số 9, diện tích 145m²) của gia đình bà P tại sù đồng Nưa đổi lấy thửa số 764 tờ bản đồ số 43 diện tích là 151,9m² (theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1998 là thửa ruộng số thửa 275 tờ bản đồ số 7 diện tích 120m²) tại sù đồng Nom Chạm của bà T, nhưng trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì không thay đổi, thuế sử dụng đất hàng năm thì diện tích của ai trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như thế nào thì đóng thuế như vậy và việc chuyển đổi không thỏa thuận về thời hạn. Quá trình thực hiện việc đổi đất thì bà P và bà T đều sử dụng ổn định, bà T có san lấp, đổ đất thêm vào thửa đất và cải tạo thêm được diện tích đất xung quanh, không có tranh chấp với các hộ liền kề, bà P cũng không có ý kiến, cản trở việc bà T đổ đất, cải tạo đất. Bản thân bà P và bà T cũng đều thừa nhận các bà chuyển đổi cho nhau diện tích thửa đất theo diện tích được cấp trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không thỏa thuận gì với nhau về diện tích đất thừa, không làm văn bản và không đến UBND xã làm thủ tục chuyển đổi, đăng ký kê khai. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Sơ đồ thửa đất vẫn đứng tên chủ cũ. Việc chuyển đổi đất giữa các bên không thỏa thuận thời hạn, nhưng đến nay các bên đều nhất trí trả lại cho nhau diện tích đất đã đổi. Như vậy, việc đổi đất giữa gia đình bà P và gia đình bà T không tuân thủ quy định về hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng

đất theo quy định tại Điều 131, Điều 133, Điều 136, Điều 139, Điều 699, Điều 701 Bộ luật dân sự năm 1995 và Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015 nên bà P yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa bà P và bà T vô hiệu, buộc bà T trả lại đất cho bà và bà trả lại đất cho bà P là có căn cứ cần chấp nhận.

Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 12/01/2021, thửa ruộng số 483, tờ bản đồ số 52 diện tích 155.5m^2 xứ đồng Nura, xã Hợp Lý hiện nay bà T đang trồng chuối; thửa ruộng số 764, tờ bản đồ số 43, diện tích là $151,9\text{m}^2$ tại xứ đồng Nom Chạm, xã Hợp Lý bà P không trồng gì. Việc bà Phúc yêu cầu bà T thu hoạch cây cối lâm lộc trên đất là có căn cứ chấp nhận.

Đối với yêu cầu được sử dụng diện tích đất thừa khoảng 100m^2 của bà P (theo sơ đồ hiện trạng thẩm định ngày 12/01/2021 xác định được là 97.5m^2 , có chiều cạnh: cạnh 17A-18-19-20 dài 10.86m, cạnh 8-9 dài 11.6m, cạnh 9-9A dài 7.72m; bà T đang sử dụng), Hội đồng xét xử thấy rằng: Qua xem xét báo cáo của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Lập Thạch, xác định: Nguyên nhân tăng diện tích của hai thửa đất nêu trên (thửa đất của bà P tăng từ 145m^2 lên 155.5m^2 ; thửa đất của bà T tăng từ 120m^2 lên 151.9m^2) là do sai số đo đạc, đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận theo Khoản 5 Điều 98 Luật đất đai năm 2013 và thực hiện theo điểm 7 Văn bản số 1718/STNMT-CCQLĐĐ ngày 27/7/2017 về việc xử lý một số vướng mắc trong việc đăng ký, cấp giấy chứng nhận, xây dựng cơ sở dữ liệu theo dự án tại huyện Lập Thạch. Đến năm 2018, bà Hà Thị P được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với thửa đất số 483, tờ bản đồ số 52, diện tích $155,5\text{m}^2$; bà Nguyễn Thị T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với thửa số 764 tờ bản đồ số 43 diện tích là $151,9\text{m}^2$, hai thửa đất đều có chỉ số cạnh cụ thể và cả hai bà đều không có khiếu nại, thắc mắc gì đối với diện tích của hai thửa đất được cấp giấy. Điều đó thể hiện, cả hai bên đều thừa nhận diện tích đất của mình như diện tích mà Nhà nước đã cấp giấy chứng nhận như trên. Việc chuyển đổi đất cho nhau không bao gồm diện tích đất thừa.

Hơn nữa, qua xác minh tại UBND xã H, xác định: Đối với diện tích đất thừa mà hiện nay các bên đang tranh chấp (tại sơ đồ hiện trạng thẩm định ngày 12/01/2021 xác định được là 97.5m^2) trước đây là 01 thửa đất trống (không ghi tên ai, không ghi số thửa trên bản đồ 299) và người dân sử dụng làm hồ vôi. Sau khi bà T đổi ruộng cho bà P thì có cải tạo, san lấp, đổ đất. Đại diện UBND xã H xác định diện tích đất này không giao cho ai nên vẫn thuộc quyền quản lý của địa phương và đề nghị bà T có trách nhiệm trả lại cho UBND xã. Xét yêu cầu này của UBND xã là có căn cứ. Do đó, yêu cầu được sử dụng đối với phần đất thừa của bà Phúc không được chấp nhận. Tuy nhiên, trong vụ án này, UBND xã H không có yêu cầu độc lập, do vậy phần diện tích đất thừa này sẽ được giải quyết bằng vụ án khác khi mà UBND xã H có yêu cầu độc lập đối với bà T.

Quá trình giải quyết vụ án, ngày 12/01/2021, Tòa án tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản đối với 2 thửa đất đang tranh chấp, về diện tích đất không có sự thay đổi, giá trị đất nông nghiệp tại khu vực đang tranh chấp là 50.000đ/1m², đất có sự chênh lệch về chiều cạnh nhưng sự chênh lệch không đáng kể so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên Hội đồng xét xử căn cứ vào diện tích thực tế để buộc các bên trả lại đất cho nhau.

[5] Về án phí: yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận một phần nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Một phần yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận thì nguyên đơn phải chịu án phí đối với phần không được Tòa án chấp nhận. Tuy nhiên, nguyên đơn có đơn xin miễn án phí, lý do: là người cao tuổi nên Hội đồng xét xử căn cứ vào Nghị quyết số 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 miễn án phí dân sự sơ thẩm cho nguyên đơn.

[6] Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá: nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ, không đề nghị giải quyết nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 131, 133, 136, 139, 699, 701 Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 147, Điều 157 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 26 Luật thi hành án dân sự; Nghị quyết số 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;

Tuyên xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Hà Thị P đối với bà Nguyễn Thị T.

Tuyên bố hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp giữa bà Hà Thị P và bà Nguyễn Thị T là giao dịch dân sự vô hiệu.

Buộc bà Nguyễn Thị T trả lại cho bà Hà Thị P thửa đất nông nghiệp số 483, tờ bản đồ số 52, diện tích 155.5m², tại xứ đồng Nưa, xã Hợp Lý, huyện Lập Thạch, tỉnh Vĩnh Phúc (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà Hà Thị P) và phải thu hoạch toàn bộ cây cối lâm lộc trên đất, thửa đất có ký hiệu như sau: 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 6, trong đó: cạnh 6-7 dài 3.66m; cạnh 7-8 dài 1.47m; cạnh 8-9 dài 0.92m; cạnh 9-10 dài 5.13m; cạnh 10-11 dài 3.23m; cạnh 11-12 dài 1.26m; cạnh 12-13 dài 10.35m; cạnh 13-14 dài 0.35m; cạnh 14-15 dài 4.94m; cạnh 15-16 dài 2.48m; cạnh 16-17 dài 7.05m; cạnh 17-18 dài 1.85m; cạnh 18-6 dài 10.18m (có sơ đồ kèm theo).

Buộc bà Hà Thị P trả lại cho bà Nguyễn Thị T thửa đất nông nghiệp số 764, tờ bản đồ số 43, diện tích 151.9m², tại xứ đồng Non Chạm, xã Hợp Lý, huyện Lập Thạch, tỉnh Vĩnh Phúc (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà Nguyễn Thị T), thửa đất có ký hiệu như sau: 1, 2, 3, 4, 5, 1, trong đó: cạnh 1-2 dài 3.62m; cạnh 2-3 dài 4.78m; cạnh 3-4 dài 20.34m; cạnh 4-5 dài 6.76m; cạnh 5-1 dài 19.68m (có sơ đồ kèm theo).

Không chấp nhận yêu cầu được sử dụng phần diện tích đất thừa là 97.5m² của bà Phúc (có sơ đồ kèm theo)

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

Bà Hà Thị P được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm.

Đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm, đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kết từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết tại nơi cư trú.

Trường hợp Bản án, Quyết định được thi hành án theo qui 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 cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- VKSND huyện Lập Thạch;
- Chi cục THADS huyện Lập Thạch;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, Văn phòng.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Lê Thị Nga