TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 6 - THANH HOÁ**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 80/2025/DS-ST
Ngày: 26-12-2025
V/v: Tranh chấp giao dịch chuyển đổi quyền sử dụng đất vô hiệu.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 6 - THANH HÓA

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Tiến Thịnh.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Vũ Văn Thoa.

2. Ông Đỗ Đức Thẩm.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Thu Hà - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 6 - Thanh Hoá.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 6 - Thanh Hoá tham gia phiên tòa: Bà Doãn Thị Luyến - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 12 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 6 - Thanh Hoá xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 39/2025/TLST-DS ngày 09 tháng 10 năm 2025, về việc: "Tranh chấp giao dịch chuyển đổi quyền sử dụng đất vô hiệu", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 20/2025/QĐXXST-DS ngày 15 tháng 12 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1/ Anh Nguyễn Tấn C, sinh năm 1976.

Địa chỉ: Thôn X, xã T, tỉnh Thanh Hoá. Có mặt.

2/ Chị Lê Thị H, sinh năm 1980.

Địa chỉ: Thôn X, xã T, tỉnh Thanh Hoá. Có mặt.

2. Bị đơn: Uỷ ban nhân dân xã Hoạt Giang, tỉnh Thanh Hoá; địa chỉ: Thôn T, xã G, tỉnh Thanh Hóa. Người đại diện theo pháp luật: Ông Phùng Tiến D - Chức vụ: Chủ tịch UBND xã G; người đại diện theo uỷ quyền: Bà Đoàn Thị H - Chức vụ: Phó Chủ tịch UBND xã G (Quyết định uỷ quyền số 770/QĐ-UBND ngày 16/10/2025). Vắng mặt (có công văn đề nghị xét xử vắng mặt).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ngân hàng N; địa chỉ: Số X, đường H, phường V, thành phố Hà Nội. Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Toàn V - Chức vụ: Tổng Giám đốc. Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Lý Thành H - Chức vụ: Giám đốc Ngân hàng N - Chi nhánh Hà Trung, Bắc Thanh Hoá (Quyết định uỷ quyền thực hiện quyền, nghĩa vụ tố tụng và thi hành án số 2665/QĐ-NHNo-PC ngày 01/12/2022). Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 15/9/2025 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là vợ chồng anh Nguyễn Tấn C, chị Lê Thị H đều thống nhất trình bày:

Vào năm 2015, vợ chồng anh chị (Nguyễn Tấn C và bà Lê Thị H) và Ủy ban nhân dân (UBND) xã V (nay là xã G) có thỏa thuận chuyển đổi quyền sử dụng đất, mục đích là để UBND xã V thực hiện kế hoạch xây dựng nông thôn mới. Theo thỏa thuận thì vợ chồng anh chị chuyển đổi cho UBND xã V 02 thửa đất, gồm thửa đất số: 355/53, tờ bản đồ số: 05, diện tích 150m^2 có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BC 057492, vào sổ cấp số CH 00821-HV/1768/QĐ-UBND và thửa đất số: 355/54, tờ bản đồ số: 05, diện tích 150m^2 có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BC 057493, vào sổ cấp số CH 00822-HV/1768/QĐ-UBND; cùng địa chỉ: xã Hà Vân, huyện Hà Trung (nay là xã Hoạt Giang), tỉnh Thanh Hoá do UBND huyện Hà Trung cấp cùng ngày 17/11/2010 cho vợ chồng anh chị; UBND xã V sẽ bàn giao cho vợ chồng anh chị 02 thửa đất số 27 và số 28 nằm cách khoảng 300m cùng trục đường với hai thửa đất 355/53 và 355/54, đồng thời UBND xã V hỗ trợ tiền chuyển đổi đất cho vợ chồng anh chị mỗi thửa là 25.000.000đ, 02 thửa là 50.000.000đ. Vợ chồng anh chị đã nhận đủ số tiền 50.000.000đ và đã bàn giao 02 thửa đất cho UBND xã V. Việc thỏa thuận chuyển đổi đất chỉ thỏa thuận miệng, sau đó có các biên bản làm việc về việc hỗ trợ giữa hai bên. Do việc chuyển đổi đất của UBND xã V là trái quy định nên vợ chồng anh chị không thể làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với hai thửa đất số 27 và 28 được, anh chị cũng chưa nhận đất, chưa sử dụng đất. Đến nay vợ chồng anh chị đã mất nhiều thời gian để hai bên tự giải quyết nhưng vẫn không đi đến kết quả thống nhất, nên anh chị yêu cầu Tòa án nhân dân khu vực 6 - Thanh Hoá tuyên bố giao dịch chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa vợ chồng anh chị với UBND xã V (nay là xã G) là vô hiệu, tuyên UBND xã G phải trả lại nguyên trạng 02 thửa đất số 355/53 và 355/54 tờ bản đồ số 05 (BĐĐC năm 1997), diện tích mỗi thửa là 150m^2 tại xã G cho vợ chồng anh chị, vợ chồng anh chị có trách nhiệm trả lại 50.000.000đ tiền hỗ trợ chuyển đổi đất cho UBND xã G. Ngoài ra, vợ chồng anh chị không yêu cầu bồi thường thiệt hại gì.

Tại công văn số 987/UBND-KT đề ngày 17/11/2025, bị đơn là UBND xã G do bà Đoàn Thị H là người đại diện theo uỷ quyền trình bày:

Về nội dung khởi kiện: Anh C và chị H yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa vợ chồng anh chị với UBND xã V, huyện Hà Trung, tỉnh Thanh Hóa, nay là UBND xã G, tỉnh Thanh Hóa vô hiệu. UBND xã G phải trả lại cho gia đình anh chị 02 lô đất số 355/53 và 355/54 với tổng diện tích 300m^2, gia đình anh chị sẽ có trách nhiệm trả lại số tiền hỗ trợ đổi đất 50.000.000đ cho UBND xã G.

Diễn biến vụ việc và hồ sơ liên quan: Anh C và chị H đã được UBND huyện Hà Trung cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 355/53, tờ bản đồ số 05, diện tích 150m^2 và thửa đất số 355/54, tờ bản đồ số 05, diện tích 150m^2.

Nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất (trúng đấu giá quyền sử dụng đất).

Năm 2015, UBND xã V cũ (nay là xã G) thực hiện chủ trương xây dựng nông thôn mới. Ban chỉ đạo nông thôn mới đã họp và thống nhất chuyển 05 lô đất của các hộ gia đình, cá nhân trúng đầu giá quyền sử dụng đất sang vị trí khác tại mặt bằng khu trung tâm xã, trong đó có 02 lô đất của vợ chồng anh C, chị H để xây dựng trụ sở UBND xã V. (có biên bản họp BCĐ nông thôn mới năm 2015 kèm theo).

- Hồ sơ, bản đồ địa chính qua các thời kỳ:

Theo bản đồ đo đạc năm 1997: Vị trí thửa đất thuộc thửa số 355, tờ bản đồ số 05, diện tích 4340m^2, chủ sử dụng: UBND xã (có trích sao bản đồ, mục kê đất kèm theo).

Theo hồ sơ địa chính đo đạc năm 2015: Vị trí thửa đất thửa 748/142,5m^2, thửa 749/150m^2 tờ bản đồ số 20, chủ sử dụng UBND xã (có bản trích sao bản đồ, mục kê đất kèm theo).

- Hiện trạng tại thời điểm: Vị trí khu đất xây dựng trụ sở UBND xã V (cũ) đang sử dụng làm trụ sở Công an xã G (chưa có biên bản bàn giao).

Về việc yêu cầu tuyên bố giao dịch chuyển đổi quyền sử dụng đất vô hiệu: Căn cứ vào Điều 27; khoản 2, khoản 3 Điều 123 của Luật đất đai năm 2024; việc giao dịch chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa vợ chồng anh C, chị H với UBND xã V cũ (nay là xã Hoạt Giang) là không có cơ sở.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng N do ông Lý Thành H là người đại diện theo uỷ quyền trình bày:

Năm 2015, UBND xã V, huyện Hà Trung (nay là UBND xã G), tỉnh Thanh Hóa với vợ chồng anh C, chị H thoả thuận chuyển đổi quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất số 355/53 và 355/54 tờ bản đồ số 05, diện tích đều là 150m^2, đều có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại thời điểm trên vợ chồng anh C, chị H đang thế chấp tại Ngân hàng N - Chi nhánh Hà Trung, Bắc Thanh Hóa để vay số tiền vay là 250.000.000đ, hợp đồng vay ký ngày 05/6/2015. Việc anh C và chị H thỏa thuận đổi 02 thửa đất đã thế chấp tại ngân hàng cho UBND xã V thì Ngân hàng không được biết.

Ngày 09/10/2025, vợ chồng anh C, chị H có đơn khởi kiện UBND xã G, tỉnh Thanh Hóa về việc yêu cầu Tòa án nhân dân khu vực 6 tuyên bố giao dịch chuyển đổi quyền sử dụng đất trên vô hiệu; đến nay anh C, chị H vẫn đang thế chấp 02 thửa đất trên tại Ngân hàng N - Chi nhánh Hà Trung, Bắc Thanh Hóa để vay số tiền vay là 300.000.000đ, theo Hợp đồng tín dụng số 3506-LAV-202302841 ngày 13/10/2023. Vì vậy, Ngân hàng N - Chi nhánh Hà Trung, Bắc Thanh Hóa đề nghị Tòa án nhân dân khu vực 6 - Thanh Hóa tuyên bố giao dịch chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa vợ chồng anh C, chị H với UBND xã G, tỉnh Thanh Hóa vô hiệu.

Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 02/12/2025, kết quả như sau:

1. Thửa đất số 355/53, tờ bản đồ số 05 (BĐĐC năm 1997), tương ứng với thửa đất số 748, tờ bản đồ số 20 (BĐĐC năm 2015).

Chiều dài tứ cận: Cạnh phía Bắc giáp thửa đất số 749 (lô 54), dài 25m (nằm trong khuôn viên có chiều dài 20,97m, nằm ngoài khuôn viên 3,51m và 0,52m); cạnh phía Đông dài 5,7m; cạnh phía Tây dài 5,7m; cạnh phía Nam gồm 03 đoạn dài

25,01m (phần diện tích nằm ngoài khuôn viên là 49,8m^2). Tổng diện tích là 142,5m^2 (theo bản đồ đo đạc năm 2015).

Tài sản trên đất: Tường rào xây gạch chỉ bổ trụ cao 1,6m, móng xây đá hộc, vữa xi măng max 50 gồm 02 cấp tiết diện 0,7 x 0,9m và 0,45 x 0,6m, sâu 1,5m, dài 33m (tường rào: 1,6m x 33m = 52,8m^2, móng xây đá hộc: 0,7m x 0,9m x 33m + 0,45m x 0,6m x 33m = 29,7m^2); đất tôn nền sâu 1,2m, diện tích 142,5m^2 (1,2m x 142,5m^2 = 171,0m^3).

2. Thửa đất số 355/54, tờ bản đồ số 05 (BĐĐC năm 1997), tương ứng với thửa đất số 749, tờ bản đồ số 20 (BĐĐC năm 2015).

Chiều dài tứ cận: Cạnh phía Nam giáp thửa đất số 748, dài 25m (phần nằm trong khuôn viên dài 20,97m, phần nằm ngoài khuôn viên 2,9m và 0,52m); cạnh phía Đông dài 6m; cạnh phía Bắc dài 25,01m (phần nằm trong khuôn viên dài 24,19m, phần nằm ngoài khuôn viên dài 0,82m); cạnh phía Tây dài 6m (phần nằm trong khuôn viên dài 5,6m, phần nằm ngoài khuôn viên dài 0,94m). Tổng diện tích là 150m^2.

Tài sản trên đất: Tường rào bao quanh, cạnh phía Nam dài 6m, tường xây gạch chỉ bổ trụ cao 1,6m, móng xây đá hộc, vữa xi măng max 50 gồm 02 cấp tiết diện 0,7 x 0,9m và 0,45 x 0,2m, dài 6m (tường rào 1,6m x 6m = 9,6m^2, móng xây đá hộc: 0,7m x 0,9m x 6m + 0,45m x 0,2m x 6m = 43,2m^2); đất tôn nền sâu 1,2m, diện tích 150m^2 (1,2m x 150m^2 = 180m^3).

Theo Biên bản định giá tài sản ngày 02/12/2025, kết quả như sau:

- Đối với thửa đất số 355/53, tờ bản đồ số 05 (BĐĐC năm 1997), tương ứng với thửa đất số 748, tờ bản đồ số 20 (BĐĐC năm 2015):

+ Giá trị quyền sử dụng đất: Giá đất ở tại vị trí đường Cổ Cò, giáp đường Dương Văn Thanh, đến hết UBND xã cũ, đơn giá là 715.000đ/m^2 đất ở; thành tiền: 715.000đ x 142,5m^2 = 101.887.500đ.

+ Giá trị tài sản trên đất: Tường rào 52,8m^2 x 255.000đ/m^2 = 13.464.000đ; móng xây đá hộc: 29,7m^2 x 552.000đ/m^2 = 16.394.400đ; đất san nền: 171,0m^3 x 45.000đ/m^3 = 7.695.000đ. Tổng giá trị tài sản trên đất là 37.553.400đ

- Đối với thửa đất số 355/54, tờ bản đồ số 05 (BĐĐC năm 1997), tương ứng với thửa đất số 749, tờ bản đồ số 20 (BĐĐC năm 2015):

+ Giá trị quyền sử dụng đất: Giá đất ở tại vị trí đường Cổ Cò, giáp đường Dương Văn Thanh, đến hết UBND xã cũ, đơn giá là 715.000đ/m^2 đất ở; thành tiền: 715.000đ x 150m^2 = 107.250.000đ.

+ Giá trị tài sản trên đất: Tường rào 9,6m^2 x 255.000đ/m^2 = 2.448.000đ, móng xây đá hộc: 43,2m^2 x 552.000đ/m^2 = 23.846.400đ; đất san nền: 180m^3 x 45.000đ/m^3 = 8.100.000đ. Tổng giá trị tài sản trên đất là 34.394.400đ.

Như vậy, sau khi xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản thì tổng giá trị quyền sử dụng 02 thửa đất và tài sản trên đất nêu trên là: 281.085.300đ (trong đó giá trị đất: 209.137.500đ; giá trị tài sản trên đất: 71.947.800đ).

Tại phiên tòa, nguyên đơn là vợ chồng anh C, chị H giữ nguyên toàn bộ yêu cầu khởi kiện; đồng thời đề nghị Hội đồng xét xử buộc UBND xã G phải hoàn trả

số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản là 6.080.000đ cho vợ chồng anh chị; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng A giữ nguyên toàn bộ quan điểm ý kiến như đã trình bày.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát:

Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán: Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán đã chấp hành đúng quy định của pháp luật về thẩm quyền thụ lý vụ án, thông báo thụ lý, xác định quan hệ pháp luật tranh chấp, tư cách pháp lý của những người tham gia tố tụng, thu thập chứng cứ, thời hạn chuẩn bị xét xử; việc gửi hồ sơ cho Viện kiểm sát theo đúng quy định tại các Điều 26, 35, 39, 68, 97, 195, 196, 203 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa: Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã tuân theo đúng các quy định tại các Điều 51, 63 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Việc tuân theo pháp luật tố tụng của người tham gia tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án: Các đương sự đã thực hiện đúng quy định tại các Điều 70, 71, 72, 73 và 227 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về việc giải quyết vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử:

Áp dụng: Khoản 3 Điều 26, Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 227, Điều 228, Điều 147, Điều 157, Điều 158 của Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 4 Điều 348 Điều 128, Điều 137 của Bộ luật dân sự năm 2005; các Điều 167, 171, 188 của Luật đất đai năm 2013; khoản 2 Điều 26, khoản 3 Điều 27 của Nghị quyết số: 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Tấn C và chị Lê Thị H.

1. Tuyên bố thoả thuận chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa UBND xã G (xã V, huyện Hà Trung cũ), tỉnh Thanh Hoá và vợ chồng anh C và chị H đối với thửa đất số: 355/53, tờ bản đồ số: 05, diện tích 150m^2 có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BC 057492, vào sổ cấp số CH 00821-HV/1768/QĐ-UBND và thửa đất số: 355/54, tờ bản đồ số: 05, diện tích 150m^2 có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BC 057493, vào sổ cấp số CH 00822-HV/1768/QĐ-UBND; cùng địa chỉ: xã Hà Vân, huyện Hà Trung (nay là xã Hoạt Giang), tỉnh Thanh Hoá do UBND huyện Hà Trung cấp cùng ngày 17/11/2010 cho vợ chồng anh C chị H, để nhận thửa đất số 27 và thửa đất số 28 mặt bằng Quy hoạch khu trung tâm xã Hà Vân (cũ), nay là xã Hoạt Giang, tỉnh Thanh Hoá là vô hiệu do vi phạm điều cấm.

2. Buộc UBND xã G, tỉnh Thanh Hoá phải tháo dỡ các C trình do UBND xã V (cũ) xây dựng trên 02 thửa đất nêu trên (gồm tường rào, móng đá) để trả lại các thửa đất cho vợ chồng anh C và chị H gồm:

- Thửa đất số: 355/53, tờ bản đồ số: 05, diện tích 150m^2; địa chỉ: xã Hà Vân, huyện Hà Trung (nay là xã Hoạt Giang), tỉnh Thanh Hoá có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BC 057492, vào sổ cấp số CH 00821-HV/1768/QĐ-UBND do UBND huyện Hà Trung cấp ngày 17/11/2010 cho vợ chồng anh C, chị H;

- Thửa đất số: 355/54, tờ bản đồ số: 05, diện tích 150m^2; địa chỉ: xã Hà Vân, huyện Hà Trung (nay là xã Hoạt Giang), tỉnh Thanh Hoá có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BC 057493, vào sổ cấp số CH 00822-HV/1768/QĐ-UBND do UBND huyện Hà Trung cấp ngày 17/11/2010 cho vợ chồng anh C chị H.

3. Buộc vợ chồng anh C chị H phải trả cho UBND xã G số tiền hỗ trợ chuyển đổi đất đã nhận của UBND xã G là 50.000.000đ.

4. Về chi phí tố tụng: Buộc UBND xã G phải hoàn trả lại số tiền tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản cho vợ chồng anh C, chị H.

5. Về án phí: Buộc UBND xã G phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; trả lại số tiền tạm ứng án phí cho vợ chồng anh C, chị H 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 tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Nguyên đơn là vợ chồng anh C, chị H khởi kiện yêu cầu Toà án tuyên bố giao dịch chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa UBND xã V, huyện Hà Trung (nay làUBND xã G), tỉnh Thanh Hoá với vợ chồng anh C, chị H vào năm 2015 là vô hiệu và giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu, được xác định là "Tranh chấp giao dịch chuyển đổi quyền sử dụng đất vô hiệu" theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự; thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án nhân dân khu vực 6 - Thanh Hoá theo quy định tại Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.2] UBND xã G là bị đơn trong vụ án không có yêu cầu phản tố, đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ nhất nhưng có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ vào khoản 1 Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn.

[2] Về nội dung:

[2.1] Theo các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thì vào năm 2015, giữa UBND xã V, huyện Hà Trung, tỉnh thanh Hoá với vợ chồng anh C, chị H có thoả thuận với nhau về việc chuyển đổi quyền sử dụng đối với 02 thửa đất: Số 355/53; tờ bản đồ địa chính số 05, địa chỉ: Xã Hà Vân, huyện Hà Trung (nay là xã Hoạt Giang), tỉnh thanh Hoá có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BC 057492, vào sổ cấp số CH 00821-HV/1768/QĐ-UBND do UBND huyện Hà Trung cấp ngày 17/11/2010 cho vợ chồng anh C chị H và số 355/54, tờ bản đồ số: 05, diện tích 150m^2; địa chỉ: xã Hà Vân, huyện Hà Trung (nay là xã Hoạt Giang), tỉnh Thanh Hoá có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BC 057493, vào sổ cấp số CH 00822-HV/1768/QĐ-UBND do UBND huyện Hà Trung cấp ngày 17/11/2010 cho vợ chồng anh C, chị H để UBND xã V mở rộng khuôn viên trụ sở UBND xã và đổi lại thì UBND xã cam kết giao đất cho hộ gia đình anh C, chị H tại vị trí các lô đất số 27, 28 mặt bằng Quy hoạch khu trung tâm xã Hà Vân (cũ), đồng thời UBND xã V hỗ

trợ cho gia đình anh C, chị H 50.000.000đ. Tại Biên bản làm việc về việc trả tiền hỗ trợ và giao đất tại vị trí tái định cư giải phóng mặt bằng xây dựng các công trình phụ trợ khu trung tâm xã Hà Vân ngày 24/01/2016 của UBND xã V có nội dung giao đất cho hộ gia đình chị H các lô đất số 27 + 28 mặt bằng QH khu trung tâm xã Hà Vân và trả tiền hỗ trợ chuyển đổi 02 lô đất trên là 50.000.000đ. Tại công văn số 987/UBND-KT đề ngày 17/11/2025 của UBND xã G xác định có việc UBND xã V (cũ) và gia đình anh C, chị H thoả thuận chuyển đổi các thửa đất nêu trên.

[2.2] Gia đình anh C, chị H đã tự nguyện nhận 50.000.000đ và giao 02 thửa đất số 355/53; 355/54 cho UBND xã V để UBND xã V xây dựng các công trình mở rộng khuôn viên trụ sở UBND xã V (cũ), nay là UBND xã G, tỉnh Thanh Hoá từ năm 2015. Tuy nhiên, từ đó cho đến nay gia đình anh C, chị H không nhận được các lô đất số 27 + 28 mặt bằng QH khu trung tâm xã V (nay là xã G) như cam kết của UBND xã V (cũ).

[2.3] Như vậy, các bên đương sự đều có ý kiến là vào năm 2015 có sự việc UBND xã V (cũ), nay là xã G và hộ gia đình anh C chị H có thoả thuận chuyển đổi 02 thửa đất số 355/53; 355/54 nêu trên để UBND xã V mở rộng trụ sở, đồng thời UBND xã V giao cho hộ anh C, chị H 02 thửa đất số 27 + 28 mặt bằng QH khu trung tâm xã Hà Vân và hỗ trợ chuyển đổi 02 lô đất trên 50.000.000đ cho anh C, chị H là có thật, các bên không lập biên bản liên quan đến thoả thuận, nhưng đều thừa nhận nên được xem là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh.

3. Xét yêu cầu tuyên bố giao dịch chuyển đổi quyền sử dụng đất vô hiệu:

[3.1] Về quyền được chuyển đổi quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 167, Điều 188 của Luật đất đai năm 2013 thì hộ anh C, chị H có quyền chuyển đổi quyền sử dụng đất.

[3.2] UBND xã Hà Vân (cũ) là tổ chức được nhà nước giao đất không thu tiền theo quy định tại Điều 171 của Luật đất đai năm 2013 thì không có quyền chuyển đổi quyền sử dụng đất. Mặt khác, các thửa đất số 27 + 28 mặt bằng QH khu trung tâm xã Hà Vân mà UBND xã V thoả thuận đổi cho vợ chồng anh C, chị H chưa được nhà nước giao cho UBND xã V được quyền sử dụng;

[3.3] Bên cạnh đó, 02 thửa đất số 355/53; 355/54 nêu trên đã được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở cho vợ chồng anh C, chị H. Từ ngày 05/6/2015, vợ chồng anh C, chị H đã thế chấp 02 thửa đất này tại Ngân hàng N - Chi nhánh Hà Trung, Bắc Thanh Hóa để vay vốn với số tiền vay là 250.000.000đ, đến nay vẫn tiếp tục thế chấp để vay vốn số tiền 300.000.000đ. Việc anh C, chị H đem 02 thửa đất đang thế chấp để chuyển đổi 02 thửa đất khác với UBND xã V (nay là xã G) khi chưa được sự đồng ý của bên nhận thế chấp là vi phạm khoản 4 Điều 348 Bộ luật dân sự năm 2005 (tại thời điểm có thoả thuận thì Bộ luật dân sự năm 2005 đang có hiệu lực pháp luật).

[3.4] Bởi các lý do trên, nên thoả thuận chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa UBND xã V (cũ) với vợ chồng anh C, chị H là giao dịch bị vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật quy định tại Điều 128 của Bộ luật dân sự năm 2005.

4. Về giải quyết hậu quả của giao dịch chuyển đổi quyền sử dụng đất vô hiệu:

[4.1] Căn cứ vào Điều 137 của Bộ luật dân sự năm 2005: *"Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên*

kể từ thời điểm giao dịch dân sự được xác lập", "khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận...". Để giao dịch dân sự trên vô hiệu thì các bên đều có lỗi, vì vậy Hội đồng xét xử buộc các bên trả lại cho nhau những gì đã nhận.

[4.2] Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 02/12/2025 thể hiện:

Thửa số 355/53, tờ bản đồ số 05 bản đồ địa chính (BĐĐC) năm 1997, tương ứng với thửa số 748, tờ bản đồ số 20 (BĐĐC năm 2015) có sự khác biệt về diện tích giữa hai tờ bản đồ. Theo BĐĐC năm 1997 diện tích là 150m^2, còn theo BĐĐC năm 2015 là 142,5m^2.

Theo văn bản số 3249/UBND-TNMT ngày 16/9/2024 của UBND huyện Hà Trung thì thửa số 355/53 và số 355/54, tờ bản đồ số 05, diện tích mỗi thửa là 150m^2 được giao đất cho anh C, chị H trên cơ sở công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. UBND huyện Hà Trung cũng đã trích báo cáo của UBND xã Hoạt Giang trả lời UBND huyện Hà Trung như sau: *"Thửa đất 355/53 và thửa đất 355/54, tờ bản đồ số 05 - BĐĐC năm 1997 xã Hà Vân tương ứng với lô đất số 53, 54 MBQH số 114 khu dân cư nhà vườn xã Hà Vân được UBND huyện phê duyệt ngày 13/11/2008. Theo sổ mục kê đất đai và bản đồ địa chính đo đạc năm 2015: các thửa đất trên thuộc tờ bản đồ số 20 tương ứng với thửa đất số 748 diện tích 142,5m^2; thửa đất số 749 diện tích 150m^2. Chủ sử dụng cập nhật là hộ gia đình (không ghi rõ tên chủ sử dụng đất). Lý do các lô đất trên giảm diện tích là do thời điểm đo đạc bản đồ địa chính năm 2015, các thửa đất trên nằm trong khuôn viên UBND xã Hà Vân (nay là UBND xã Hoạt Giang), đoàn đo đạc không cập nhật theo hiện trạng thực tế mà cập nhật theo MBQH khu dân cư nhà vườn xã Hà Vân dẫn đến giảm diện tích các lô đất và không có tên chủ sử dụng".*

[4.3] Tại phiên toà, anh C, chị H cũng thừa nhận, sau khi trúng đấu giá quyền sử dụng đất thì anh chị đã được giao đất và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, diện tích mỗi thửa là 150m^2 đúng như BĐĐC năm 1997 và Mặt bằng quy hoạch số 114 khu dân cư nhà vườn xã Hà Vân được UBND huyện phê duyệt ngày 13/11/2008. Sau khi thoả thuận đổi đất giữa anh C, chị H với UBND xã V (nay là xã G) vào ngày 23/10/2015, sau đó mới tiến hành đo đạc lại để lập BĐĐC năm 2015.

[4.4] Như vậy, thửa số 355/53, tờ bản đồ số 05 (BĐĐC năm 1997), tương ứng với thửa số 748, tờ bản đồ số 20 (BĐĐC năm 2015) có sự khác biệt về diện tích, bị hụt 7,5m^2 so với BĐĐC năm 1997, Mặt bằng quy hoạch số 114 và diện tích đất của hai thửa này anh C, chị H đã nhận bàn giao của nhà nước trước khi đổi đất với UBND xã V (nay là xã G) vào ngày 23/10/2015. Do đó, BĐĐC năm 2015 được lập hoàn toàn không đúng với thực tế của hai thửa số 355/53, 355/54, tờ bản đồ số 05 (BĐĐC năm 1997) và nhất là Mặt bằng quy hoạch số 114 trước khi tiến hành đấu giá quyền sử dụng đất. Do BĐĐC năm 2015 được lập không chính xác đối với 02 thửa đất nên kết quả đo đạc do đơn vị đo đạc đo vẽ khi xem xét, thẩm định tại chỗ cũng không đúng với thực tế. Vì vậy, phải buộc UBND xã G trả lại cho anh C, chị H theo đúng BĐĐC năm 1997 và Mặt bằng quy hoạch số 114 đối với hai thửa đất số 355/53, 355/54, tờ bản đồ số 05, diện tích mỗi thửa là 150m^2 và buộc anh C, chị H phải trả lại cho UBND xã G số tiền đã nhận 50.000.000đ là đúng quy định của pháp luật. Do các đương sự không có yêu cầu bồi thường thiệt hại phát sinh từ giao dịch dân sự vô hiệu nên miễn xét.

[5] Về chi phí tố tụng: Vợ chồng anh C, chị H không phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản nên chấp nhận yêu cầu của anh chị, buộc UBND xã G phải hoàn trả lại số tiền tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản cho vợ chồng anh C, chị H.

[6] Về án phí: Toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn là vợ chồng anh C, chị H được chấp nhận nên bị đơn là UBND xã G phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch; vợ chồng anh C, chị H không phải chịu án phí và được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: Khoản 3 Điều 26, Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 227, Điều 228, Điều 147, Điều 157, Điều 158 của Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 4 Điều 348, Điều 128, Điều 137 của Bộ luật dân sự năm 2005; các Điều 167, 171, 188 của Luật đất đai năm 2013; khoản 2 Điều 26, khoản 3 Điều 27 của Nghị quyết số: 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội. Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Tấn C và chị Lê Thị H.

1.1. Tuyên bố thoả thuận chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa Uỷ ban nhân dân xã G (xã V, huyện Hà Trung cũ), tỉnh Thanh Hoá và vợ chồng anh Nguyễn Tấn C và chị Lê Thị H đối với thửa đất số: 355/53, tờ bản đồ số: 05, diện tích 150m^2 có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BC 057492, vào sổ cấp số CH 00821-HV/1768/QĐ-UBND và thửa đất số: 355/54, tờ bản đồ số: 05, diện tích 150m^2 có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BC 057493, vào sổ cấp số CH 00822-HV/1768/QĐ-UBND; cùng địa chỉ: xã Hà Vân, huyện Hà Trung (nay là xã Hoạt Giang), tỉnh Thanh Hoá do Uỷ ban nhân dân huyện Hà Trung cấp cùng ngày 17/11/2010 cho vợ chồng anh Nguyễn Tấn C chị Lê Thị H, để nhận thửa đất số 27 và thửa đất số 28 mặt bằng Quy hoạnh khu trung tâm xã Hà Vân (cũ), nay là xã Hoạt Giang, tỉnh Thanh Hoá là vô hiệu do vi phạm điều cấm.

1.2. Buộc UBND xã G, tỉnh Thanh Hoá phải tháo dỡ các công trình do UBND xã V (cũ) xây dựng trên 02 thửa đất nêu trên (gồm tường rào, móng đá) để trả lại các thửa đất cho vợ chồng anh Nguyễn Tấn C, chị Lê Thị H gồm:

- Thửa đất số: 355/53, tờ bản đồ số: 05, diện tích 150m^2; địa chỉ: xã Hà Vân, huyện Hà Trung (nay là xã Hoạt Giang), tỉnh Thanh Hoá có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BC 057492, vào sổ cấp số CH 00821-HV/1768/QĐ-UBND do Uỷ ban nhân dân huyện Hà Trung cấp ngày 17/11/2010 cho vợ chồng anh Nguyễn Tấn C, chị Lê Thị H;

- Thửa đất số: 355/54, tờ bản đồ số: 05, diện tích 150m^2; địa chỉ: xã Hà Vân, huyện Hà Trung (nay là xã Hoạt Giang), tỉnh Thanh Hoá có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BC 057493, vào sổ cấp số CH 00822-HV/1768/QĐ-UBND do Uỷ ban nhân dân huyện Hà Trung cấp ngày 17/11/2010 cho vợ chồng anh Nguyễn Tấn C, chị Lê Thị H. (có sơ đồ kèm theo).

1.3. Buộc vợ chồng anh Nguyễn Tấn C, chị Lê Thị H phải trả cho UBND xã G, tỉnh Thanh Hoá số tiền hỗ trợ chuyển đổi đất đã nhận của UBND xã G là 50.000.000đ (năm mươi triệu đồng).

2. Chi phí tố tụng: Buộc UBND xã G, tỉnh Thanh Hoá phải hoàn trả lại số tiền tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 6.080.000đ (sáu triệu không trăm tám mươi nghìn đồng) cho vợ chồng anh Nguyễn Tấn C chị Lê Thị H.

3. Án phí:

- Buộc UBND xã G, tỉnh Thanh Hoá phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm;

- Trả lại cho vợ chồng anh Nguyễn Tấn C, chị Lê Thị H số tiền tạm ứng án phí 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) chị H đã nộp tại Thi hành án dân sự tỉnh Thanh Hoá, theo biên lai số: 0001210 ngày 08/10/2025.

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, 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

4. Quyền kháng cáo: Nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; bị đơn vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được (hoặc ngày niêm yết) bản án.

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND khu vực 6;
- THADS T.Thanh Hoá;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký)

Lê Tiến Thịnh