

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

Bản án số: 249/2026/DS-PT

Ngày: 24 - 4 - 2026

V/v: “Tranh chấp quyền sử dụng đất”

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

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Minh Quang

Các Thẩm phán: Ông Lê Trúc Lâm

Bà Nguyễn Thị Thu Trang

- Thư ký phiên tòa: Bà Vũ Thị Hồng Phúc - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk: Bà Nguyễn Thị Mai Liên - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 12 tháng 4 năm 2022 Toà án nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk đã xét xử sơ thẩm vụ án tại bản án dân sự sơ thẩm số: 16/2022/DSST.

Ngày 10/8/2022 Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk đã xét xử phúc thẩm vụ án tại bản án dân sự phúc thẩm số: 144/2022/DSPT.

Tại Quyết định giám đốc thẩm số 22/2025/DS-GĐT ngày 05/11/2025 của Tòa án nhân dân Tối cao đã quyết định: Hủy bản án dân sự phúc thẩm số: 144/2022/DSPT ngày 10 tháng 8 năm 2022 của Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk, giao hồ sơ cho Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm lại.

Ngày 24 tháng 4 năm 2026, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai lại vụ án dân sự thụ lý số: 38/2026/TLPT-DS ngày 05 tháng 02 năm 2026 về việc: “Tranh chấp quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 193/2026/QĐSSST-DS ngày 23/3/2026, giữa các đương sự:

***Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Bá D – sinh năm: 1952

Địa chỉ: Thôn 8A, xã Ea Kly, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Công Hải

Địa chỉ: Số 79 Ama Jhao, phường Tân Lập, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

***Bị đơn:** Ông Bùi Xuân C – sinh năm: 1964, có mặt.

Bà Vũ Thị In – sinh năm: 1964, có mặt.

Địa chỉ: Thôn 8A, xã Ea Kly, tỉnh Đắk Lắk

Đại diện theo ủy quyền: Ông Đoàn Quang Hường

Địa chỉ: Thôn Hợp Thành, xã Ea Kar, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

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

- Bà Phan Thị Thiệp – sinh năm: 1959

Địa chỉ: Thôn 8, xã Ea Kly, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Công Hải

Địa chỉ: Số 79 Ama Jhao, phường Tân Lập, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

- Ông Nguyễn Duy Thông – sinh năm: 1954

Địa chỉ: Thôn 10A, xã Ea Kly, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

- Bà Nguyễn Thị Lý- sinh năm: 1947

Địa chỉ: Thôn 7, xã Ea Kly, tỉnh Đắk Lắk (vắng mặt)

*** Những người làm chứng:**

- Ông Nguyễn Xuân Tuấn, sinh năm 1959 và bà Nguyễn Thị Mộng Hoa, sinh năm 1963; Cùng địa chỉ: Thôn 8A, xã Ea Kly, huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk.

- Ông Văn Ngọc Quang, sinh năm 1950; địa chỉ: Thôn 7, xã Ea Kly, huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk

- Bà Đoàn Thị Oánh, sinh năm 1962; địa chỉ: Thôn 7, xã Ea Kly, huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk

- Ông Trần Hữu Phi; địa chỉ: Thôn 6A, xã Ea Kly, huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk

- Ông Nguyễn Văn Thành; địa chỉ: Thôn 6A, xã Ea Kly, huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk

- Bà Vũ Thị Dĩnh, sinh năm 1970; địa chỉ: Thôn 8A, xã Ea Kly, huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk

- Bà Vũ Thị Bản, sinh năm 1960; địa chỉ: Thôn 5, xã Ea Kly, huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk.

(Những người làm chứng đều vắng mặt)

- Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Nguyễn Bá D.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Tại đơn khởi kiện, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:**

Khoảng tháng 4 năm 2004, ông D thuê gia đình ông C làm thuê trồng đậu đen trên diện tích khoảng 9000 m² đất tại thôn 5, xã Vụ Bản, huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk. Do ông D là giáo viên không tự canh tác được nên ông D và ông C thỏa thuận đổi đất cho nhau, ông D đổi lô đất trên lấy lô đất 06m mặt tiền, chiều dài hết đất của gia đình ông C tại thôn 8A, xã Ea Kly, huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk. Ngày 01/5/2004, tại nhà ông C, hai ông lập biên bản về việc đổi đất nhưng giấy ghi “Giấy chuyển nhượng đất” đề ngày 01/5/2004, nội dung ông C để lại cho gia đình ông D 06m đất mặt đường nằm trong một phần thửa đất gia đình ông C đang sinh sống, lô đất tại thôn 8A, xã Ea Kly, huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk, vị trí thửa đất phía Nam giáp nhà ông Biên, phía Bắc giáp phần đất còn lại của ông C (Nay đất ông Lý, bà Hiền), phía Đông giáp đường chính, đường lô 1 (Nay đường liên xã), phía Tây giáp đường lô 2 (Nay đường bê tông liên thôn); Còn gia đình ông D để lại cho gia đình ông C 9000 m² đất rẫy tại thôn 5, xã Vụ Bản, huyện Krông Pắc; vì phần đất rẫy của ông D chỉ tương đương với 04m đất của gia đình ông C nên ông D phải bù thêm 5.000.000 đồng tương đương với 02m đất còn lại cho đủ 06m.

Trước khi lập giấy chuyển đổi đất trên, bà Thiệp (vợ ông D) đã đưa trực tiếp cho ông C số tiền 1.000.000 đồng tại nhà ông C, việc giao số tiền trên có gia đình ông C biết. Số tiền 4.000.000 đồng còn lại thì ông D đưa cho ông C tại nhà ông Nguyễn Xuân Tuấn (Thầy Tuấn), thôn 8A, xã Ea Kly, huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk, có ông Tuấn và vợ là bà Hoa biết việc giao tiền trên. Trước khi viết giấy khoảng tháng 4/2004 gia đình ông D đã bàn giao khoảng 9000 m² đất chuyển đổi cho gia đình ông C canh tác và thu hoa lợi trên đất, đến năm 2008 gia đình ông C tự ý không canh tác trên lô đất. Còn ông C chỉ phần 06m đất chuyển đổi cho gia đình ông D cụ thể là 06m tính từ giáp ranh nhà ông Biên đo về phía nhà ông C đủ 06m chiều ngang, chiều dài hết đất. Trên thực tế các bên chưa cắm mốc và ông D cũng chưa làm gì trên phần đất này, đến năm 2008 ông D có ý định xây nhà trên phần đất này thì gia đình ông C ngăn cản và nói không chuyển đổi đất nữa nên các bên xảy ra tranh chấp, thời điểm đó ông D mới biết việc gia đình ông C không tiếp tục đổi đất nữa. Phần đất rẫy diện tích khoảng 9000 m² mà ông D chuyển đổi hiện nay bà Nguyễn Thị Lý đang canh tác, quản lý. Nay phần đất rẫy đã chuyển đổi thành đất ruộng, còn ai cải tạo thành đất ruộng và cải tạo từ năm nào thì ông D không biết. Thửa đất này theo kết quả đo đạc của Công ty TNHH nông lâm nghiệp Đắk Lắk có diện tích 5653,9m², thửa số 60, tờ bản đồ số 153, thuộc địa phận xã Vụ Bản, huyện Krông Pắc.

Nay ông D khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết, tuyên hợp đồng đổi đất (giấy chuyển nhượng đất) ngày 01/5/2004 giữa gia đình ông D và ông Bùi Xuân C, bà Vũ Thị In là hợp pháp; Buộc ông C, bà In trả cho gia đình ông D 06m đất mặt đường chạy dọc lô 1, có tứ cận phía nam giáp nhà ông Biên, phía tây giáp đường lô 2 (Nay là đường bê tông liên thôn), phía bắc giáp đất nhà ông C (Nay

đất ông Lý, bà Hiền), phía đông giáp trục đường chính, đường lô 1 (Nay là đường liên xã), thửa đất tọa lạc tại thôn 8A, xã Ea Kly, huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk theo kết quả đo đạc có diện tích 341,6m².

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền cho nguyên đơn trình bày, nếu hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất vô hiệu thì đề nghị Tòa án xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

*** Người đại diện theo ủy quyền cho bị đơn trình bày:**

Hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất ngày 01/5/2004 được lập tại nhà ông Nguyễn Bá D, khi đó chỉ có ông C và ông D viết giấy tay với nhau, không ai làm chứng. Việc ông Nguyễn Xuân Tuấn ký làm chứng là ký sau thời điểm lập giấy chuyển đổi. Ông D cho rằng giao 1.000.000 đồng tại nhà ông C là không đúng sự thật, ông C không nhận số tiền này. Còn số tiền 4.000.000 đồng là ông C không nhận trực tiếp từ ông D ở nhà ông Tuấn như ông D trình bày, mà ông C chỉ nhận 01 xe máy tại nhà ông Tuấn có trị giá 4.000.000 đồng và vợ chồng ông Tuấn, bà Hoa là người giao xe cho ông C và có nói là xe trên ông D đã mua. Đối với số tiền 4.000.000 đồng này mặc dù ông C nhận 01 xe máy từ ông Tuấn nhưng ông C thừa nhận xe máy trên tương đương với số tiền 4.000.000 đồng. Ngoài ra, trước đó ông C còn nợ ông D 200.000 đồng. Nên tổng số tiền ông C thừa nhận là 4.200.000 đồng (Bốn triệu, hai trăm nghìn đồng) chứ chưa nhận đủ 5.000.000 đồng như lời trình bày của đại diện ủy quyền cho ông D và như thỏa thuận trong hợp đồng. Tất cả các lần giao nhận tiền và thỏa thuận đổi đất thì bà In hoàn toàn không biết. Và việc nhận xe ở ông Tuấn là sau thời điểm viết giấy chuyển đổi. Ông D cho rằng phần 5.000.000 đồng mà ông D bù thêm tương đương với 02m đất chuyển đổi là không đúng, vì giữa ông C và ông D không có thỏa thuận gì về việc này và thời điểm đó ông C cũng không biết giá đất là bao nhiêu.

Ông C thừa nhận ngày 01/5/2004 ông C có đi làm giúp (tỉa đậu đen) cho ông D trên phần đất rẫy chuyển đổi. Đến tối ngày 01/5/2004, tại nhà ông D trong lúc ăn cơm tối, ông D trao đổi việc đổi đất, ông C đồng ý. Cụ thể hai bên thỏa thuận như giấy chuyển đổi đất ngày 01/5/2004. Sau khi viết giấy, ông D chỉ phần đất chuyển đổi cho ông C là phần đất đã tỉa đậu đen, sau đó ông C vào canh tác nhưng phát hiện không đủ diện tích, ông C nói với ông D thì ông D cam kết sẽ làm bìa đồ cho ông C đúng diện tích 9000 m² nên ông C tiếp tục canh tác được 01 năm. Khoảng 01 năm sau ông Quế (con của bà Nguyễn Thị Lý, cháu của ông Nguyễn Duy Thông) dùng máy múc để mức lô đất rẫy trên để cải tạo thành ruộng lúa. Tại thời điểm này ông C yêu cầu ông D đưa sổ đồ cho ông C nhưng ông D chưa làm được sổ đồ nên ông C quyết định không đổi đất nữa và nói đất của ai người đó tự làm. Như vậy, ông C xác nhận ông C có canh tác 01 năm trên phần đất rẫy nhưng do diện tích đất rẫy không đủ như thỏa thuận, đất

đang tranh chấp và ông D không làm được sổ đỏ nên ông C không canh tác trên đất đổi từ năm 2005 cho đến nay. Đối với phần đất 06m mà ông C thỏa thuận chuyển đổi cho ông D thì ông C vẫn canh tác từ đó đến nay, chưa bàn giao trên thực tế để ông D canh tác.

Tại thời điểm thỏa thuận chuyển đổi và viết giấy chuyển đổi ngày 01/5/2004 thì bà In hoàn toàn không biết và không tham gia. Tuy nhiên, đến cuối năm 2004 bà In biết được việc chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa ông C và ông D, bà In không đồng ý. Bà In sang nhà ông D xin trả lại tiền mà ông C đã nhận nhưng ông D không đồng ý nên bà In đi về. Cho đến khi bà In biết được việc đất rẫy mà ông C nhận chuyển đổi đang có tranh chấp và không làm được sổ đỏ, qua tìm hiểu bà In biết được đất trên của ông Nguyễn Duy Thông ở thôn 10A, xã Ea Kly, huyện Krông Pắc nên gia đình bà In không canh tác trên phần đất chuyển đổi nữa.

Nay nguyên đơn khởi kiện thì gia đình ông C, bà In không đồng ý và đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu, xử lý theo quy định của pháp luật. Đối với số tiền 4.200.000 đồng, gia đình ông C trả lại cho ông D và tiền lãi theo mức lãi suất 10%/năm kể từ ngày 01/5/2004 cho đến ngày xét xử sơ thẩm.

*** Người đại diện theo ủy quyền cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Thiệp, ông Phạm Công Hải trình bày:** Thống nhất như ý kiến của đại diện theo ủy quyền cho nguyên đơn.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Duy Thông trình bày:**

Năm 1987 đến năm 1990 ông Thông có khai hoang được khoảng 09ha đất tại xã Vụ Bản, huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk. Đến năm 1998 ông Thông cho ông Nguyễn Bá D mượn 01 thửa đất có diện tích khoảng hơn 5000 m² thuộc thôn 5, xã Vụ Bản, giáp ranh với thôn 7, xã Ea Kly để canh tác. Khi cho mượn, hai bên nói miệng, không lập thành văn bản. Sau khi mượn thì ông D canh tác trồng màu trên lô đất. Đến năm 2005 ông Thông thấy gia đình ông Bùi Xuân C canh tác 02 vụ mùa (từ 2004-2005), ông Thông hỏi ông C thì được biết ông D đổi phần đất này cho gia đình ông C. Ông Thông nói với ông C đất này của gia đình ông Thông nên kể từ đó ông C không canh tác trên lô đất này nữa. Kể từ khi ông C không canh tác thì ông D cũng không canh tác. Vì là đất cho ông D mượn nên ông Thông để xem ông D có nói gì không, nhưng không thấy ông D đến nói gì. Năm 2007 bà Nguyễn Thị Lý (chị gái ông Thông) đến hỏi mượn thửa đất này để canh tác. Bà Lý có trồng màu trên lô đất nhưng do đất cằn cỗi nên có năm bà Lý làm, có năm bà Lý bỏ không, năm nào bà Lý bỏ không thì cũng không có ai làm. Năm 2016 phần đất này bị người khác dùng máy móc trộm. Ông Thông có nói với ông D là đất cho ông D mượn mà ông D không bảo vệ được, để người khác móc trộm đất nên không cho ông D mượn đất nữa. Cuối

năm 2017 bà Lý sang hỏi mượn lại lô đất này để canh tác, bà Lý cải tạo đất, chỗ nào trũng trồng lúa, chỗ nào cao trồng màu. Đầu năm 2018 bà Lý cải tạo hơn 5000 m² đất này thành ruộng để canh tác trồng lúa cho đến nay. Quá trình bà Lý mượn canh tác, ông D không có ý kiến gì. Ông Thông xác định, phần đất diện tích khoảng hơn 5000 m² mà ông D đang tranh chấp với vợ chồng ông C, bà In là đất của ông Thông khai hoang từ năm 1987. Thửa đất này nằm trên địa bàn thôn 5, xã Vụ Bản, huyện Krông Pắc, hiện nay bà Nguyễn Thị Lý đang canh tác. Việc ông D cho rằng ông D mua thửa đất này của ông Thông là không đúng, vì trước đây ông Thông chỉ cho ông D mượn. Việc tranh chấp giữa ông D với vợ chồng ông C, bà In về việc đổi đất đổi với thửa đất này, ông Thông hoàn toàn không đồng ý. Do hiện nay bà Lý đang canh tác nên ông Thông chưa có ý kiến hay yêu cầu gì, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Lý trình bày:**

Năm 1992 bà Lý vào Đắk Lắk sinh sống và cư trú tại thôn 7, xã Ea Kly, huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk. Quá trình sinh sống bà Lý biết ông Nguyễn Duy Thông có khai hoang đất ở xã Vụ Bản, huyện Krông Pắc, trong đó có khoảng 5000 m² tại thôn 5, xã Vụ Bản, lô đất này hiện nay đang tranh chấp giữa ông D và vợ chồng ông C, bà In. Bà Lý không biết việc ông Thông cho ông D mượn phần đất này và cũng hoàn toàn không biết việc ông D với gia đình ông C đổi đất mà chỉ thấy ông D canh tác một thời gian trên diện tích đất này, sau đó gia đình ông C canh tác một đến hai vụ mùa trồng màu rồi không thấy ai canh tác nữa. Năm 2007 do cần đất trồng màu nên bà Lý có mượn phần đất 5000 m² này của ông Thông. Từ năm 2007 đến năm 2016 bà Lý canh tác trồng màu trên diện tích đất này nhưng không thường xuyên, có vụ làm, có vụ không, khi bỏ không cũng không ai tới làm. Năm 2016 phần đất này bị người khác dùng máy múc, múc trộm. Khi biết việc, bà Lý hỏi ông Thông mới biết đất này cho ông D mượn nên để xem ông D nói sao. Sau đó bà Lý hỏi mượn lại, ông Thông nói đồng ý. Đến đầu năm 2018 bà Lý cải tạo 5000 m² này thành đất ruộng và canh tác trồng lúa cho đến nay. Quá trình canh tác từ đó đến nay không thấy ai tới tranh chấp gì. Bà xác định 5000 m² đất mà ông D và vợ chồng ông C, bà In đang tranh chấp là bà Lý mượn của ông Thông và hiện do bà Lý đang quản lý, sử dụng. Việc tranh chấp giữa ông D với vợ chồng ông C, bà In, bà Lý đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

*** Người làm chứng:**

- **Ông Nguyễn Xuân Tuấn, bà Nguyễn Thị Mộng Hoa trình bày:** Năm 2004 ông Tuấn, bà Hoa biết gia đình ông Nguyễn Bá D và gia đình ông Bùi Xuân C đổi đất cho nhau, cụ thể việc đổi đất như thế nào thì không rõ. Ông Tuấn, bà Hoa chỉ biết gia đình ông C đổi đất rẫy lấy 06m đất mặt đường của gia đình ông C ở thôn 8A, xã Ea Kly, huyện Krông Pắc. Do hai thửa đất này có giá

trị chênh lệch nên gia đình ông D bù cho gia đình ông C 5.000.000 đồng. Ông Tuấn, bà Hoa thỏa thuận bán chiếc xe máy cho gia đình ông C giá 4.000.000 đồng. Các bên thống nhất, ông C nhận xe máy còn ông D thanh toán tiền cho ông Tuấn, bà Hoa.

- **Ông Văn Ngọc Quang trình bày:** Tháng 4 năm 2003 Hợp tác xã Tây Sơn thành lập, khi đó ông Quang là Chủ nhiệm hợp tác xã. Các hộ có đất ở khu vực gần trụ sở hợp tác xã và có nhu cầu trồng sắn đăng ký với hợp tác xã để hợp tác xã đầu tư phân, giống và thu mua sắn, trong đó hộ ông Nguyễn Bá D đăng ký diện tích đất trồng sắn khoảng 5000 m² nằm ranh giới giữa xã Vụ Bản và xã Ea Kly, hiện nay thửa đất này thuộc xã Vụ Bản. Về nguồn gốc đất, ông Quang biết ông Nguyễn Duy Thông khai hoang, sau đó nghe ông D, ông Thông nói lại ông Thông đã sang nhượng cho ông D, còn việc sang nhượng như thế nào thì không biết. Thời điểm đó ông Nguyễn Duy Thông đang phụ trách kế hoạch của HTX Tây Sơn. Tháng 7 năm 2003 chủ trương của Liên Minh hợp tác xã tỉnh Đắk Lắk giúp các hộ dân đăng ký cấp GCNQSD đất cho các xã viên, HTX Tây Sơn có thu tiền để làm GCNQSD đất của các xã viên, trong đó có thu của ông Nguyễn Bá D 200.000 đồng. Trước khi thu tiền làm GCNQSD đất, ông Quang thông qua danh sách các xã viên đăng ký làm GCNQSD đất để các xã viên đóng tiền và không ai có ý kiến gì. Trong thời gian chờ, đến năm 2006 Hội đồng nhân dân tỉnh Đắk Lắk chủ trương giải thể các Hợp tác xã nông nghiệp và thông báo cho các HTX biết những HTX nào không còn khoản nợ sẽ được giải thể. HTX Tây Sơn đã thanh toán lại số tiền mà các xã viên nộp để làm GCNQSD đất. Như vậy, HTX Tây Sơn vẫn chưa nộp các thủ tục để đăng ký cấp GCNQSD đất cho các xã viên lên cơ quan có thẩm quyền. Năm 2010 HTX Tây Sơn giải thể. Khi đăng ký xã viên ông D được HTX đầu tư và ông D nộp sản (Sắn) 02 năm là 2003 và 2004.

- **Bà Đoàn Thị Oánh trình bày:** Năm 2000 bà Oánh tới thôn 7, xã Ea Kly, huyện Krông Pắc sinh sống. Bà Oánh chứng kiến gia đình ông D canh tác 01 lô đất khoảng 5 sào. Năm 2004 gia đình ông D đổi 5 sào đất trên cho gia đình ông Bùi Xuân C để nhận lô đất có chiều ngang mặt đường 06m ở thôn 8A, xã Ea Kly, huyện Krông Pắc, còn nội dung các bên đổi như thế nào bà Oánh không biết. Hiện nay thửa đất khoảng 5 sào do bà Nguyễn Thị Lý đang cách tác.

- **Ông Trần Hữu Phi, ông Nguyễn Văn Thành trình bày:** Vào vụ mùa xuân hè năm 2004 gia đình ông D có nhờ ông Phi, ông Thành trông màu ở rẫy, khi đó có cả ông Bùi Xuân C. Trong quá trình làm rẫy thì hai ông thấy ông C nói “Gia đình tôi có lao động mà không có đất làm, nhà thầy D không có lao động lại có đất”. Lúc đó hai ông và những người làm giúp cho ông D nói hai bên đổi đất, ông D và ông C đồng ý. Đến giá đất thì mọi người bàn bạc và góp ý, rẫy ông D tương đương 4m đất mặt đường nhà ông C. Lúc này ông D lên tiếng “4m

hẹp quá không ở được”, nên mọi người nói “muốn rộng thì mua thêm” và hai ông đồng ý. Ông C đồng ý bán thêm cho ông D 2m để đủ lô đất ở 6m. Sau đó các bên làm thủ tục chuyển đổi đất cho nhau.

- **Bà Vũ Thị Dĩnh trình bày:** Năm 2004 gia đình bà Dĩnh bán 01 thửa đất có chiều ngang 07m, chiều dài hết đất thửa đất giáp ranh thửa đất nhà ông C cho gia đình bà Nguyễn Thị Bê, giá chuyển nhượng 2.000.000 đồng/1m ngang mặt tiền. Về việc gia đình ông C với gia đình ông D đổi đất như thế nào Dĩnh hoàn toàn không biết. Sau này bà Dĩnh nghe nói việc đổi đất giữa hai gia đình ông D và ông C.

- **Bà Vũ Thị Bản trình bày:** Năm 1991 bà Bản vào Đắk Lắk sinh sống tại thôn 5, xã Vụ Bản, huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk. Quá trình sinh sống tại địa phương bà Bản nghe ông Thông nói năm 1998 ông Thông bán cho ông D 01 thửa đất diện tích khoảng 07 đến 08 sào, thửa đất này giáp ranh thửa đất nhà bà Bản. Việc mua bán giữa ông Thông với ông D như thế nào bà Bản hoàn toàn không biết. Sau đó, ông D canh tác trên thửa đất và thuê máy ủi san đất cho bằng phẳng, canh tác được khoảng vài năm thì không thấy ông D canh tác nữa. Quá trình sinh sống ở đó, bà Bản thấy vợ chồng ông C canh tác trồng Ngô trên thửa đất mà ông Thông bán cho ông D được 02 năm thì không thấy canh tác nữa. Sau đó lại thấy bà Nguyễn Thị Lý canh tác trên thửa đất, hiện nay thửa đất trên gia đình bà Lý làm lúa. Năm 2020 bà Bản nghe nói gia đình ông D đổi thửa đất nêu trên cho ông C để lấy thửa đất ở tại xã Ea Kly, còn đổi đất thời gian nào và như thế nào thì hoàn toàn không biết.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 16/2022/DSST ngày 12 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk, nay là Tòa án nhân dân khu vực 4 – Đắk Lắk đã quyết định:

- Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 144, Điều 147; Điều 157; Điều 165; khoản 2 Điều 227, Điều 228, Điều 264, Điều 266, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng Dân sự;

- Áp dụng Điều 74 Luật đất đai 1993;

- Áp dụng Điều 699, 700, 701, 702, 703 và Điều 704 Bộ luật Dân sự 1995; Điều 688 Bộ luật dân sự 2015;

- Áp dụng điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Bá D.

Tuyên bố hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất (Giấy chuyển nhượng đất) ngày 01/5/2004 giữa ông Nguyễn Bá D với ông Bùi Xuân C (Bùi Văn C) là vô hiệu.

Ông Bùi Xuân C (Bùi Văn C), bà Vũ Thị In có nghĩa vụ thanh toán cho ông Nguyễn Bá D số tiền 11.737.833 đồng (Mười một triệu, bảy trăm ba mươi bảy nghìn, tám trăm ba mươi ba đồng)”.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn quyết định về lãi suất trong giai đoạn thi hành án, chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định.

Ngày 15/4/2022, nguyên đơn ông Nguyễn Bá D kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; trường hợp tuyên bố hợp đồng chuyển đổi đất vô hiệu thì buộc bị đơn phải thanh toán giá trị chênh lệch của hai thửa đất.

Tại phiên tòa nguyên đơn vẫn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện, đơn kháng cáo.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu quan điểm về vụ án:

Về tố tụng: Trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký, các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Kháng cáo của ông D là không có căn cứ. Đề nghị HĐXX căn cứ khoản 1 Điều 148, khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Bá D giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2022/DS-ST ngày 12 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc tỉnh Đắk Lắk, nay là Tòa án nhân dân khu vực 4 - Đắk Lắk.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ các tài liệu chứng cứ, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Bá D được nộp trong hạn luật định và đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm hợp lệ, nên Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết vụ án theo trình tự phúc thẩm là phù hợp.

[2] Xét nội dung kháng cáo của ông Nguyễn Bá D, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[2.1] Theo Giấy chuyển nhượng đất ngày 01/5/2004 thể hiện ông Nguyễn Bá D và ông Bùi Xuân C thỏa thuận chuyển đổi đất cho nhau. Việc đổi đất được thực hiện bằng giấy tay, không có công chứng, chứng thực. Tại thời điểm các bên thỏa thuận đổi đất, diện tích phần đất 9.000m² (đo thực tế là 5.825,5m²) thuộc thửa số 60, tờ bản đồ số 153, tại xã Vụ Bồn, huyện Krông Pắc mà ông D đang sử dụng và phần đất có chiều ngang 6m, chiều dài hết đất (diện tích thực tế 341,6m²) thuộc thửa số 75, tờ bản đồ số 153, tại xã Ea Kly, huyện Krông Pắc của

ông C đều chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại Công văn số 76/UBND-ĐC ngày 07/6/2021, Ủy ban nhân dân xã Vụ Bản, huyện Krông Pắc cho biết diện tích 5.825,5m² đất thuộc thửa số 60 chưa được đăng ký kê khai trong hồ sơ địa chính, nên chưa xác định được chủ sử dụng đất. Đối với diện tích 341,6m² đất thuộc thửa số 75 là tài sản chung hợp nhất của vợ chồng ông C, bà Vũ Thị In nhưng khi ký Giấy chuyển nhượng để đổi đất thì bà In không ký và cũng không biết việc đổi đất, cuối năm 2004 bà In mới biết và không đồng ý. Như vậy, Hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất nêu trên vô hiệu do vi phạm cả nội dung và hình thức theo quy định tại các điều 133, 136, 137, 139 BLDS năm 1995. Bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông D, tuyên bố hợp đồng chuyển đổi đất ngày 01/5/2004 giữa ông Nguyễn Bá D và ông Bùi Xuân C vô hiệu là có căn cứ, đúng pháp luật. Tuy nhiên, tại phần quyết định của Bản án sơ thẩm chỉ áp dụng các điều luật về hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất mà không áp dụng các điều luật của Bộ Luật dân sự năm 1995 về giao dịch dân sự để tuyên bố hợp đồng vô hiệu, giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu là thiếu sót cấp phúc thẩm cần bổ sung cho đầy đủ.

[2.2] Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Tại điều 146 BLDS năm 1995 quy định các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường.

HĐXX xét thấy, tại thời điểm chuyển đổi quyền sử dụng đất, ông D biết thửa đất của ông C và bà In cùng quản lý, sử dụng nhưng chưa có sự đồng ý của bà In mà vẫn ký giấy tờ chuyển đổi. Mặt khác, thửa đất mà ông D thỏa thuận chuyển đổi cho ông C thì ông D chưa có quyền sử dụng đối với thửa đất. Khi chuyển đổi đất, ông C không tìm hiểu kỹ nguồn gốc quyền sử dụng đất chuyển đổi có thuộc quyền sử dụng của ông D hay không mà đã thực hiện việc chuyển đổi nên lỗi làm cho giao dịch vô hiệu của hai ông là ngang nhau.

Sau khi ký kết hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất, ông D đã bàn giao đất cho ông C, ông C đã canh tác cây ngắn ngày trong hai mùa vụ năm 2004, đến năm 2005 thì ông C không còn quản lý, sử dụng đất và không tạo lập thêm tài sản gì trên đất. Ông D chưa nhận bàn giao đất của ông C. Như vậy, trên thực tế cả hai bên đổi đất đều không có thiệt hại về đất, tài sản trên đất. Hiện tại các bên không ai còn quản lý sử dụng thửa đất đã đổi nên không phải giao trả lại đất cho nhau cũng như không phát sinh nghĩa vụ bồi thường.

Tại Giấy chuyển nhượng đất ngày 01/5/2004 các bên thỏa thuận ông C đổi cho ông D 6m đất mặt đường chạy dọc suốt lô 1, ông D giao cho ông C 9.000m² đất rẫy cùng với 5.000.000 đồng. Quá trình giải quyết vụ án, ông D không chứng minh được đã trả cho ông C 5.000.000 đồng, trong khi đó ông C thừa nhận đã nhận 01 xe máy, trị giá 4.000.000 đồng của ông D và khoản nợ ông D 200.000 đồng. Như vậy,

cần xác định ông C đã nhận của ông D 4.200.000 đồng thì phải trả lại cho ông D. Bản án sơ thẩm buộc ông C phải trả cho ông D 4.200.000 đồng và lãi suất từ ngày 1/5/2004 cho đến ngày xét xử sơ thẩm là có căn cứ. Kháng cáo của ông D không có cơ sở để chấp nhận.

Từ những phân tích nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy không chấp nhận đơn kháng cáo của ông Nguyễn Bá D - giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2022/DS-ST ngày 12 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc tỉnh Đắk Lắk, nay là Tòa án nhân dân khu vực 4 - Đắk Lắk.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Bá D được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 148, khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Bá D giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2022/DS-ST ngày 12 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc tỉnh Đắk Lắk, nay là Tòa án nhân dân khu vực 4 - Đắk Lắk.

- Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 144, Điều 147; Điều 157; Điều 165; khoản 2 Điều 227, Điều 228, Điều 264, Điều 266, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng Dân sự;

- Áp dụng Điều 74 Luật đất đai 1993;

- Áp dụng các điều 133, 136, 137, 139, 146, 699, 700, 701, 702, 703 và Điều 704 Bộ luật Dân sự 1995; Điều 688 Bộ luật dân sự 2015;

- Áp dụng điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội.

Tuyên xử:

[1] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Bá D.

Tuyên bố hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất (Giấy chuyển nhượng đất) ngày 01/5/2004 giữa ông Nguyễn Bá D với ông Bùi Xuân C (Bùi Văn C) là vô hiệu.

Ông Bùi Xuân C (Bùi Văn C), bà Vũ Thị In có nghĩa vụ thanh toán cho ông Nguyễn Bá D số tiền 11.737.833 đồng (Mười một triệu, bảy trăm ba mươi bảy nghìn, tám trăm ba mươi ba đồng)".

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án

còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

[2]. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và trích đo thửa đất: Nguyên đơn ông Nguyễn Bá D phải chịu 19.754.000 đồng (Mười chín triệu, bảy trăm năm mươi bốn nghìn đồng). Ông D đã nộp đủ và chi phí xong.

[3]. Về án phí dân sự:

Về án phí sơ thẩm: Miễn án phí sơ thẩm cho ông Nguyễn Bá D. Ông Bùi Xuân C, bà Vũ Thị In phải chịu 587.000 đồng (Năm trăm tám mươi bảy nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Về án phí phúc thẩm: Miễn án phí phúc thẩm cho ông Nguyễn Bá D.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

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 Điều 6, Điều 7, Điều 7a, và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND khu vực 4;
- Phòng THADS khu vực 4;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Trần Minh Quang