

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 144/2022/DS-PT

Ngày 10 - 8 - 2022

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

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hạnh Vân.

Các thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Nhung và ông Y Phi Kbuôr.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Oanh Hương - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Bà Trương Thị Thu Thủy - Kiểm sát viên.

Vào các ngày 09/8/2022 và 10/8/2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 113/2022/TLPT-DS ngày 01/6/2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất”. Do bản án dân sự sơ thẩm số 16/2022/DS-ST ngày 12/4/2022 của Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 119/2022/QĐPT-DS ngày 30/6/2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Bá D, sinh năm 1952.

Địa chỉ: Thôn 8A, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (Vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Phạm Công H.

Địa chỉ: 79 Ama Jhao, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (Có mặt).

2. Bị đơn: Ông Bùi Xuân C (Bùi Văn C), sinh năm 1964 và bà Vũ Thị I, sinh năm 1964.

Cùng địa chỉ: Thôn 8A, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (Vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Thái T.

Địa chỉ: 259 Nguyễn Tất Thành, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk (Ông T có mặt khi xét xử và vắng mặt khi HĐXX tuyên án).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Bà Phạm Thị T1, sinh năm 1959.

Địa chỉ: Thôn 8A, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (Vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà Thiệp: Ông Phạm Công H.

Địa chỉ: 79 Ama Jhao, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (Có mặt).

+ Ông Nguyễn Duy T2, sinh năm 1954.

Địa chỉ: Thôn 10A, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (Vắng mặt).

+ Bà, sinh năm 1947.

Địa chỉ: Thôn 7, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (Có đơn xin vắng mặt).

3. 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 V, huyện K, 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 E, huyện K, 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 E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, vị trí thửa đất phía Nam giáp nhà ông B, phía Bắc giáp phần đất còn lại của ông C (Nay đất ông L1, bà H1), 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 V, huyện K; 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 T1 (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 T3 (Thầy T3), thôn 8A, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, có ông T3 và vợ là bà H1 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 B 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 L 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 Đắc Lắc có diện tích 5653,9m², thửa số 60, tờ bản đồ số 153, thuộc địa phận xã V, huyện K.

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 I là hợp pháp; Buộc ông C, bà I trả cho gia đình ông D 06m đất mặt đường chạy dọc lô 1, có tứ cận phía nam giáp nhà ông B, 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 E, huyện K, 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 ông Nguyễn Thái T 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 T3 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 T3 như ông D trình bày, mà ông C chỉ nhận 01 xe máy tại nhà ông T3 có trị giá 4.000.000 đồng và vợ chồng ông T3, bà H1 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 T3 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 I hoàn toàn không biết. Và việc nhận xe ở ông T3 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 (tĩa 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 tĩa 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 đỏ cho ông C đúng diện tích 9000 m² nên ông C tiếp tục canh tác được 01 năm. Khoảng 01 năm sau ông Q (con của bà Nguyễn Thị L, cháu của ông Nguyễn Duy T2) dùng máy mức để mức lô đất rẫy trên để cải tạo thành ruộng lúa. Tại thời điểm này ông C yêu cầu ông D đưa sổ đỏ cho ông C nhưng ông D chưa làm được sổ đỏ 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 I hoàn toàn không biết và không tham gia. Tuy nhiên, đến cuối năm 2004 bà I biết được việc chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa ông C và ông D, bà I không đồng ý. Bà I sang nhà ông D xin trả lại tiền mà ông C đã nhận nhưng ông D không đồng ý nên bà I đi về. Cho đến khi bà I 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 I biết được đất trên của ông Nguyễn Duy T2 ở thôn 10A, xã E, huyện K nên gia đình bà I không canh tác trên phần đất chuyển đổi nữa.

Nay nguyên đơn khởi kiện thì gia đình ông C, bà I 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 T1, ông Phạm Công H 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 T2 trình bày:**

Năm 1987 đến năm 1990 ông T2 có khai hoang được khoảng 09ha đất tại xã V, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Đến năm 1998 ông T2 cho ông Nguyễn Bá D mượn 01 thửa đất có diện tích khoảng hơn 5000 m² thuộc thôn 5, xã Vụ Bồn, giáp ranh với thôn 7, xã E 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 T2 thấy gia đình ông Bùi Xuân C canh tác 02 vụ mùa (từ 2004-2005), ông T2 hỏi ông C thì được biết ông D đổi phần đất này cho gia đình ông C. Ông T2 nói với ông C đất này của gia đình ông T2 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 T2 để xem ông D có nói gì không, nhưng không thấy ông D đến nói gì. Năm 2007 bà Nguyễn Thị L (chị gái ông T2) đến hỏi mượn thửa đất này để canh tác. Bà L có trồng màu trên lô đất nhưng do đất cằn cỗi nên có năm bà L làm, có

năm bà L bỏ không, năm nào bà L bỏ không thì cũng không có ai làm. Năm 2016 phần đất này bị người khác dùng máy móc trộm. Ông T2 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 L sang hỏi mượn lại lô đất này để canh tác, bà L cải tạo đất, chỗ nào trồng lúa, chỗ nào cao trồng màu. Đầu năm 2018 bà L cải tạo hơn 5000 m² đất này thành ruộng để canh tác trồng lúa cho đến nay. Quá trình bà L mượn canh tác, ông D không có ý kiến gì. Ông T2 xác định, phần đất diện tích khoảng hơn 5000 m² mà ông D đang tranh chấp với vợ chồng ông C, bà I là đất của ông T2 khai hoang từ năm 1987. Thửa đất này nằm trên địa bàn thôn 5, xã V, huyện K, hiện nay bà Nguyễn Thị L đang canh tác. Việc ông D cho rằng ông D mua thửa đất này của ông T2 là không đúng, vì trước đây ông T2 chỉ cho ông D mượn. Việc tranh chấp giữa ông D với vợ chồng ông C, bà I về việc đổi đất đối với thửa đất này, ông T2 hoàn toàn không đồng ý. Do hiện nay bà L đang canh tác nên ông T2 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 L trình bày:***

Năm 1992 bà L vào Đắc Lắc sinh sống và cư trú tại thôn 7, xã E, huyện K, tỉnh Đắc Lắc. Quá trình sinh sống bà L biết ông Nguyễn Duy T2 có khai hoang đất ở xã V, huyện K, 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 I. Bà L không biết việc ông T2 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 L có mượn phần đất 5000 m² này của ông T2. Từ năm 2007 đến năm 2016 bà L 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 móc, móc trộm. Khi biết việc, bà L hỏi ông T2 mới biết đất này cho ông D mượn nên để xem ông D nói sao. Sau đó bà L hỏi mượn lại, ông T2 nói đồng ý. Đến đầu năm 2018 bà L 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 I đang tranh chấp là bà L mượn của ông T2 và hiện do bà L đang quản lý, sử dụng. Việc tranh chấp giữa ông D với vợ chồng ông C, bà I, bà L đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

**** Người làm chứng:***

- Ông Nguyễn Xuân T3, bà Nguyễn Thị Mộng H1 trình bày: Năm 2004 ông T3, bà H1 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 T3, bà H1 chỉ biết gia đình ông C đổi đất rẫy lấy 06m đất mặt đường của gia đình ông C ở thôn 8A, xã E, huyện

K. 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 T3, bà H1 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 T3, bà H1.

- **Ông Văn Ngọc Q trình bày:** Tháng 4 năm 2003 Hợp tác xã Tây Sơn thành lập, khi đó ông Q 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 V và xã E, hiện nay thửa đất này thuộc xã V. Về nguồn gốc đất, ông Q biết ông Nguyễn Duy T2 khai hoang, sau đó nghe ông D, ông T2 nói lại ông T2 đã sang nhượng cho ông D, còn việc sang nhượng như thế nào thì không biết. Thời điểm đó ông Nguyễn Duy T2 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 Q 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 GCN QĐ 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 O trình bày:** Năm 2000 bà O tới thôn 7, xã E, huyện K sinh sống. Bà O 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 E, huyện K, còn nội dung các bên đổi như thế nào bà O không biết. Hiện nay thửa đất khoảng 5 sào do bà Nguyễn Thị L đang cách tác.

- **Ông Trần Hữu P ông Nguyễn Văn T4 trình bày:** Vào vụ mùa xuân hè năm 2004 gia đình ông D có nhờ ông P, ông T4 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 D1 trình bày: Năm 2004 gia đình bà D1 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 B, 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 bà D1 hoàn toàn không biết. Sau này bà D1 nghe nói việc đổi đất giữa hai gia đình ông D và ông C.

- Bà Vũ Thị B trình bày: Năm 1991 bà B vào Đăk Lăk sinh sống tại thôn 5, xã V, huyện K, tỉnh Đăk Lăk. Quá trình sinh sống tại địa phương bà B nghe ông T2 nói năm 1998 ông T2 bán cho ông D 01 thửa đất diện tích khoảng 07 đến 08 sào, thửa đất này giáp ranh thửa đất nhà bà B. Việc mua bán giữa ông T2 với ông D như thế nào bà B 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 B thấy vợ chồng ông C canh tác trồng Ngô trên thửa đất mà ông T2 bán cho ông D được 02 năm thì không thấy canh tác nữa. Sau đó lại thấy bà Nguyễn Thị L canh tác trên thửa đất, hiện nay thửa đất trên gia đình bà L làm lúa. Năm 2020 bà B 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/DS-ST ngày 12/4/2022 của Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đăk Lăk đã quyết định:

“Áp dụng Điều 74 Luật đất đai 1993; Điều 699, 700, 701, 702, 703 và Điều 704 Bộ luật Dân sự 1995; Điều 688 Bộ luật dân sự 2015; 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: 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 I 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 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.

Đại diện VKSND tỉnh Đăk Lăk phát biểu: Về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án tại giai đoạn phúc thẩm, những người tiến hành tố tụng,

các đương sự đã chấp hành đúng, đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung, kháng cáo của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận, do vậy đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần nội dung kháng cáo, sửa bản án sơ thẩm theo hướng tuyên bố hợp đồng đổi đất vô hiệu, buộc bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn 5.000.000đ và lãi suất theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đã được thẩm tra tại phiên tòa, lời trình bày của đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

[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] Về nội dung:

[2.1] Đối với hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất (Giấy chuyển nhượng đất) ngày 01/5/2004 giữa ông Nguyễn Bá D và ông Bùi Xuân C.

*** Về nguồn gốc đất:**

Thửa đất ông C đổi cho ông D (06m ngang) có diện tích 341,6 m² đất, thuộc thửa đất số 75 (trước đây là thửa số 78), tờ bản đồ số 03 tại thôn 8A, xã E, huyện K là một phần thửa đất trước đây Công ty cà phê 719 cấp cho ông Bùi Văn C (Bùi Xuân C). Thửa đất trên từ thời điểm chuyển đổi cho đến nay chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và vẫn do gia đình ông C quản lý, sử dụng.

Thửa đất ông D đổi cho ông C 9000 m² (Diện tích thực tế 5653,9m²), thửa số 60, tờ bản đồ số 153, tại thôn 5, xã V, huyện K. Theo lời khai của các đương sự, thửa đất trên do ông Nguyễn Duy T2 khai hoang từ năm 1987 đến năm 1990; năm 1998 do ông D canh tác, sử dụng; năm 2004-2005 ông C canh tác; năm 2007 đến nay do bà Nguyễn Thị L canh tác. Theo kết quả xác minh (bút lục 43) tại Ủy ban nhân dân xã Ea Kly thể hiện thửa đất ông D đổi cho ông C diện tích 9000 m² chưa xác định được vị trí cụ thể, vì diện tích đất này chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại công văn trả lời của Ủy ban nhân dân xã Vụ Bồn ngày 07/6/2021 (bút lục 146) thể hiện thửa đất số 60, tờ bản đồ số 153, diện tích 5825,5 m² thuộc địa phận thôn 5, xã V, huyện K là thửa đất trước đây chưa được đo đạc giải thửa, đến năm 2019 khi triển khai dự án đo đạc tổng thể thì thửa đất này mới được đo đạc giải thửa; qua kiểm tra hồ sơ kê khai, thửa đất số 60, tờ bản đồ số 153, diện tích 5825,5 m² hiện nay chưa được kê khai đăng ký trong hồ sơ địa chính, do đó chưa xác định được chủ sử dụng đất.

*** Về việc ký kết hợp đồng:** Giấy chuyển nhượng đất lập ngày 01/5/2004 thể hiện ông Nguyễn Bá D đổi cho ông Bùi Xuân C 01 lô đất rẫy có diện tích 9000 m²

(Thực tế là 5653,9 m²), thửa số 60, tờ bản đồ số 153, tại thôn 7, xã Ea Kly (Thực tế là thôn 5, xã Vụ Bôn) và bù thêm 5.000.000 đồng để đổi lấy thửa đất có chiều dài mặt tiền đường lô 1 dài 06m, chiều dài hết đất (Thực tế là 341,6 m²), thửa đất số 75 (trước đây là thửa số 78), tờ bản đồ số 03, tại thôn 8A, xã E, huyện K; ông D có trách nhiệm đi làm bìa đồ cho ông C. Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn Bá D và bị đơn ông Bùi Xuân C đều thừa nhận việc hai bên có thỏa thuận chuyển đổi quyền sử dụng đất, ký kết hợp đồng với nhau, ông D đã bàn giao đất, thanh toán 4.200.000 đồng cho ông C, ông C chưa bàn giao đất đổi cho ông D. Như vậy, việc hai bên đổi quyền sử dụng đất là có thật, việc thỏa thuận và ký kết hợp đồng hoàn toàn tự nguyện, không bị đe dọa, ép buộc. Tuy nhiên, tại thời điểm thỏa thuận đổi đất cho nhau, phần diện tích đất của ông D dùng để đổi đất với ông C chưa được kê khai, đăng ký với cơ quan có thẩm quyền, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông D chưa có đủ căn cứ xác lập quyền sử dụng đất theo Điều 690 Bộ luật dân sự năm 1995, không được chuyển quyền sử dụng đất theo Điều 30 Luật đất đai năm 1993. Đối với phần đất mà ông C dùng để đổi đất với ông D, đây là tài sản chung của vợ chồng ông C, bà I, nhưng khi hai bên thỏa thuận đổi đất bà I không biết, do vậy ông C không được quyền định đoạt đối với tài sản chung theo Điều 28 Luật hôn nhân và gia đình năm 2000. Sau khi ký kết hợp đồng đổi đất, hai bên không làm thủ tục đăng ký đổi đất theo quy định tại Điều 701 Bộ luật dân sự năm 1995, Điều 31, 74 Luật đất đai năm 1993. Do vậy, hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất lập ngày 01/5/2004 giữa ông D và ông C vô hiệu theo Điều 136, 137, 139 Bộ luật dân sự năm 1995.

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

* Về lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu:

Đối với ông Nguyễn Bá D: Thửa đất ông D chuyển đổi cho ông C chưa đăng ký kê khai với Cơ quan nhà nước có thẩm quyền, chưa xác định được chủ sử dụng đất nên ông D không có quyền chuyển đổi đối với thửa đất này. Ông D biết được thửa đất của gia đình ông C là tài sản chung của vợ chồng ông C, bà I nhưng khi hai bên thỏa thuận và ký kết hợp đồng bà I đều không tham gia.

Đối với ông Bùi Xuân C: Thửa đất ông C chuyển đổi cho ông D là tài sản chung của vợ chồng ông C và bà I nhưng khi chuyển đổi đất không có sự đồng ý của bà I. Khi ký hợp đồng ông C không tìm hiểu kỹ nguồn gốc quyền sử dụng đất chuyển đổi có phải chủ sử dụng đất là ông D không nhưng vẫn ký hợp đồng chuyển đổi. Như vậy, tại thời điểm thỏa thuận và thực hiện hợp đồng, các bên đều có lỗi như nhau (50/50) khi không kiểm tra về nguồn gốc đất, người có quyền sử dụng đất, quyền định đoạt đối với tài sản, không thực hiện việc kê khai, đăng ký chuyển đổi đất với cơ quan có thẩm quyền.

* Về xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu:

- Về đất và tài sản trên đất: Sau khi ký kết hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất, ông D đã bàn giao đất cho ông C và ông C canh tác trên đất, nhận số tiền 4.200.000 đồng, đến năm 2005 thì ông C không còn quản lý, sử dụng đất này nữa. Còn ông D chưa nhận bàn giao đất của ông C. Như vậy, hiện tại ông C không còn quản lý sử dụng thửa đất của ông D và ông D cũng chưa nhận bàn giao đất của ông C nên hai bên không phải giao trả lại đất cho nhau.

- Về giá trị đất: Ông D đã bàn giao đất, thanh toán tiền cho ông C nhưng ông C chưa bàn giao đất cho ông D nên ông C phải toán chênh lệch về giá trị đất (năm 2004 so với thời điểm hiện tại) cho ông D.

Xác định giá trị thửa đất mà ông C đổi cho ông D tại thời điểm năm 2004: Theo giấy chuyển nhượng đất (đổi đất) ngày 01/5/2004 thể hiện ông D phải bù cho ông C 5.000.000 đồng. Theo lời khai của ông D xác định 5.000.000 đồng tương ứng với 02m ngang đất. Theo lời khai của người làm chứng bà Vũ Thị D1 (người có đất liền kề đất của ông C), thời điểm đó giá chuyển nhượng 01m ngang đất là 2.000.000 đồng. Như vậy, lời khai của ông D, bà Dĩnh phù hợp với giấy chuyển nhượng đất. Từ đó có căn cứ xác định giá trị đất của ông C tại thời điểm chuyển đổi (năm 2004) có giá $2.500.000 \text{ đồng/m} \times 6\text{m} = 15.000.000 \text{ đồng}$.

Ông D đã thanh toán cho ông C bằng hình thức đổi 9.000 m² đất (tương đương với 04m mặt tiền) + thanh toán tiền 4.200.000 đồng [Tương đương với 1,68m (4.200.000 đồng / 5.000.000 đồng \times 02m mặt tiền)]. Như vậy, ông D đã thanh toán cho ông C 5,68m \times 2.500.000 đồng = 14.200.000 đồng [Tương ứng với 94,6% giá trị lô đất (14.200.000 đồng / 15.000.000 đồng \times 100%)].

Theo biên bản định giá tài sản, lô đất và tài sản trên đất hiện tại có giá thị trường là 634.242.000 đồng. Quy đổi, theo tỷ lệ thì phần diện tích đất ông D đã thanh toán cho ông C là 634.242.000 đồng \times 94,6% = 599.992.932 đồng.

Chênh lệch giá của thửa đất năm 2004 so với hiện tại là 599.992.932đ - 14.200.000đ = 585.792.932 đồng.

Lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu của hai bên là như nhau (50/50) nên bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn giá trị đất chênh lệch 585.792.932 đồng \times 50% = 292.896.466đ.

* Về nghĩa vụ thanh toán:

Như đã phân tích trên, hợp đồng vô hiệu do lỗi của cả hai bên (50/50), bị đơn ông C đã nhận đất, nhận tiền của ông D nên ông C phải có nghĩa vụ thanh toán chênh lệch giá trị đất cho ông D. Bà I (vợ ông C) không đồng ý với việc đổi đất, trả lại tiền cho ông D nhưng ông D không nhận, bà I cũng không áp dụng cách thức khác để trả lại tiền cho ông D, do vậy cần buộc bà I có nghĩa vụ cùng với ông C thanh toán tiền cho ông D, cụ thể:

+ Trả lại số tiền mà nguyên đơn đã trả cho bị đơn khi đổi đất năm 2004 là 4.200.000 đồng.

+ Thanh toán số tiền chênh lệch 292.896.466 đồng.

Tổng cộng 297.096.466 đồng.

[3] Từ những phân tích nhận định trên, Hội đồng xét xử thấy rằng, cần chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm theo hướng 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. Buộc ông Bùi Xuân C (Bùi Văn C), bà Vũ Thị I có nghĩa vụ thanh toán cho ông Nguyễn Bá D số tiền 297.096.466 đồng.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do chấp nhận kháng cáo nên ông D không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

[1]. Căn cứ khoản 2 Điều 308, khoản 1 Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự,

Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Bá D.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2022/DSST ngày 12/4/2022 của Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk.

[2]. Áp dụng Điều 136, 137, 139, 690, 701 Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 30, 31, 74 Luật đất đai năm 1993; Điều 28 Luật hôn nhân gia đình năm 2000; 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, lệ phí Tòa án.

- Không chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Bá D về việc yêu cầu công nhận 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) và buộc vợ chồng ông Bùi Xuân C, bà Vũ Thị I phải giao diện tích 341,6 m² đất, thuộc thửa đất số 75, tờ bản đồ số 03, tại thôn 8A, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

- 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) đối với thửa đất số 75, tờ bản đồ số 03, diện tích 341,6 m², tại thôn 8A, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk vô hiệu.

- Buộc ông Bùi Xuân C (Bùi Văn C) và bà Vũ Thị I phải có nghĩa vụ thanh toán cho ông Nguyễn Bá D 297.096.466 đồng (Hai trăm chín mươi bảy triệu, không trăm chín mươi sáu ngàn, bốn trăm sáu mươi sáu 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.

[3]. Về án phí và chi phí tố tụng:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Nguyễn Bá D.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Bá D không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

- Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và trích đo thửa đất: Ông Nguyễn Bá D phải chịu 19.754.000 đồng. Ông D đã nộp đủ và đã chi phí xong.

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, 7b 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND huyện Krông Pắc;
- TAND huyện Krông Pắc;
- Chi cục THADS huyện K;
- Các đương sự;
- Lưu Hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Hạnh Vân