TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK

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

Bản án số: 56/2025/DS-PT
Ngày: 19 - 02- 2025
V/v: "Tranh chấp hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất"

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 toạ phiên toà: Bà Nguyễn Thị Hằng

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị My My và ông Nguyễn Văn Hồng

- Thư ký phiên toà: 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 Trương Thị Thu Thủy - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 19 tháng 02 năm 2025, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 414/2024/TLPT-DS ngày 27 tháng 11 năm 2024 về việc: "Tranh chấp hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 181/2024/DSST ngày 19/8/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 436/2024/QĐ-PT ngày 26 tháng 12 năm 2024 và quyết định hoãn phiên tòa số 18/2025/QĐ-PT ngày 21/01/2025, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Lê Văn C, sinh năm 1977; địa chỉ: Buôn TJ, xã EK, thành phố BMT, tỉnh Đắk Lắk (Có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích của nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Đức D; Công ty Luật TNHH ĐN.

Địa chỉ: 159 LTT, thành phố BMT, tỉnh Đắk Lắk (Có mặt).

Bị đơn: Ông Y O Bkrông, sinh năm 1985 và bà H T Byă, sinh năm 1985; địa chỉ: Buôn TJ, xã EK, thành phố BMT, tỉnh Đắk Lắk (Đều có mặt).

Đại diện theo uỷ quyền của bị đơn: Bà Nguyễn Thị Lệ Q, sinh năm 1987; địa chỉ: Tổ dân phố 8, phường TT, thành phố BMT, tỉnh Đắk Lắk (Vắng mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Mai Thị B, sinh năm 1976; địa chỉ: Buôn TJ, xã EK, thành phố BMT, tỉnh Đắk Lắk (Có mặt).

Người làm chứng:

1.Ông Trịnh Văn G; địa chỉ: Buôn TJ, xã EK, thành phố BMT, tỉnh Đắk Lắk (Vắng mặt).

2. Ông Y H Byă; địa chỉ: Buôn TJ, xã EK, thành phố BMT, tỉnh Đắk Lắk (Vắng mặt).

3.Ông Y K Byă; địa chỉ: Buôn TJ, xã EK, thành phố BMT, tỉnh Đắk Lắk (Vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện, quá trình tham gia tố tụng nguyên đơn trình bày:

Ông Lê Văn C là chủ sở hữu hợp pháp quyền sử dụng đất là rẫy trồng cà phê, hồ tiêu có diện tích gần 7.000m^2, tại buôn TJ, xã EK, thành phố BMT, tỉnh Đắk Lắk (*nay là thửa đất số 454, tờ bản đồ 51, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DĐ 225846, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 07/7/2022 cho hộ ông Lê Văn C và bà Mai Thị B*). Gần với rẫy của ông C, vợ chồng bà H T Byă và ông Y O Bkrông có thửa đất khoảng 11m chiều ngang tiếp giáp mặt đường liên xã, diện tích 1.450,7m^2 (*nay là thửa đất số 24, tờ bản đồ 96, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DĐ 599618, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 26/5/2022 cho bà H T Byă và ông Y O Bkrông*).

Năm 2018, vợ chồng bà H T Byă và ông Y O Bkrông nhiều lần đến nhà ông C đặt vấn đề, trình bày hoàn cảnh gia đình khó khăn, đất sản xuất ít nên để cải thiện cuộc sống và có thêm đất rẫy canh tác thì bà H T Byă, ông Y O Bkrông xin ông C đổi cho gia đình bà H T Byă đất rẫy tại thửa đất số 454, mà ông C đang sử dụng để lấy thửa đất số 24 (khoảng 11m chiều ngang tiếp giáp mặt đường liên xã, diện tích 1.450,7m^2, trong đó có 60m^2 đất ở tại nông thôn). Sau nhiều lần thuyết phục thì ông C đồng ý đổi đất để gia đình bà H T Byă có thêm đất canh tác, vì thời điểm này đất rẫy của ông C đang trong thời kỳ thu hoạch với nhiều cây trồng và tài sản có giá trị như: Cà phê, hồ tiêu, hệ thống điện 03 pha, hệ thống tưới tiêu, giếng nước, chuồng trại, nhà ở...nên không cần phải đầu tư thêm mà chỉ cần bỏ công để chăm sóc và thu hoạch.

Ngày 13/02/2018, vợ chồng ông C và vợ chồng bà H T Byă xác lập việc đổi đất cho nhau dưới hình thức Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sở hữu nhà, có ông Y H Byă và ông Y K Byă là người thân thích trong gia đình bà H T Byă làm chứng, hợp đồng chỉ có chữ ký của hai bên, không được công chứng, chứng thực. Do trị giá đất và tài sản trên đất của ông C cao hơn so với diện tích đất của vợ chồng bà H T Byă nên vợ chồng bà H T Byă đồng ý bù giá trị chênh lệch cho ông C với số tiền 75.000.000 đồng (đã trả 74.000.000 đồng, còn nợ 1.000.000 đồng).

Sau khi đổi đất, thửa đất số 24 mà vợ chồng bà H T Byă đổi cho ông C có địa hình hố sâu, không bằng phẳng và trên đất không có cây trồng, tài sản gì có giá trị, nguyên đơn phải bỏ rất nhiều công sức, chi phí để đổ đất san lấp mặt bằng, cải tạo đất và trồng thêm cây cà phê.

Đến năm 2022, vợ chồng bà H T Byă, ông Y O Bkrông được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì lúc này ông C đã nhiều lần gặp, làm việc để yêu cầu vợ chồng bà H T Byă làm thủ tục công chứng để sang tên thửa đất số 24, đồng thời nguyên đơn cũng làm thủ tục để sang tên thửa đất số 454 cho vợ chồng bà H T Byă, nhưng bị đơn không đồng ý thực hiện đúng cam kết đổi đất trước đây. Mặc dù, trên thực tế vợ chồng bà H T Byă đã sử dụng, thu hoạch hoa lợi trên thửa đất số 454 của ông C từ thời điểm ngày 13/02/2018 cho đến nay và ông C cũng đã sử dụng, đầu tư nhiều chi phí trên thửa đất số 24.

Vì vậy, nguyên đơn khởi kiện đề nghị Tòa án buộc vợ chồng bà H T Byă, ông Y O Bkrông phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (trên cơ sở thỏa thuận đổi đất) đối với thửa đất số 24 và 454 nêu trên.

Tại phiên tòa, nguyên đơn đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất (viết dưới hình thức Hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sở hữu nhà ngày 13/02/2018) giữa vợ chồng ông Lê Văn C, bà Mai Thị B và vợ chồng ông Y O Bkrông, bà H T Byă vô hiệu; đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, cụ thể buộc bị đơn phải thanh toán: Sản lượng cà phê nhân xô các niên vụ từ năm 2018 đến năm 2022, đối với 500 cây cà phê trên thửa đất số 454; tiền đổ đất để cải tạo thửa đất số 24 là 21.700.000 đồng; trị giá cây trồng nguyên đơn đã tạo lập trên thửa đất số 24.

Nguyên đơn xác định đã giao trả lại thửa đất số 24 cho vợ chồng bà H T Byă quản lý sử dụng, đồng thời đã nhận lại thửa đất số 454 từ bị đơn, việc giao nhận hai bên đã thực hiện từ tháng 10/2023; nguyên đơn đã di dời 01 cây vú sữa, 03 cây khế, 01 cây gỗ Hương, 01 cây Chòi mòi, 01 cây bằng lăng ra khỏi thửa đất số 24; nguyên đơn đồng ý trả lại cho bị đơn số tiền 74.000.000 đồng và sản lượng cà phê thu hoạch trên thửa đất số 24 trong 05 vụ; không yêu cầu bị đơn phải bồi thường thiệt hại cây trồng trên thửa đất số 454.

2. Bị đơn trình bày:

Trước năm 2018, bà H T Byă được bác ruột là bà H B Byă (sinh năm 1946, trú tại buôn TJ, xã EK, thành phố BMT, tỉnh Đắk Lắk) tặng cho thửa đất khoảng hơn 01 sào tại buôn TJ, xã EK, thành phố BMT (ngày 26/5/2022, vợ chồng bà H T Byă được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DĐ 599618, thửa đất số 24, tờ bản đồ 96). Sau đó, khoảng đầu năm 2018 (không nhớ rõ ngày tháng), vợ chồng bà H T Byă, ông Y O Bkrông đã đem thửa đất này đổi cho vợ chồng ông Lê Văn C, để lấy 01 thửa đất khác chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, diện tích khoảng 7 sào (đất nông nghiệp, trên đất trồng một số cây cà phê, hồ tiêu) tại xã EK, thành phố BMT. Thời điểm đổi đất, ông C biết thửa đất số 24 của vợ chồng bà H T Byă vẫn đứng tên bà H B Byă, chưa sang tên cho vợ chồng bà H T Byă.

Theo hợp đồng đổi đất (ghi là hợp đồng chuyển nhượng), ông C hứa với vợ chồng bà H T Byă sẽ làm đường vào tận thửa đất, sẽ xây nhà trên đất, cung cấp nước và kéo điện vào tận nơi và đất không bị tranh chấp với ai. Sau khi ký

hợp đồng đổi đất, ông C đã quản lý, sử dụng thửa đất số 24 và vợ chồng bà H T Byă đã sử dụng đất của ông C thửa 454. Trong quá trình sử dụng đất, vợ chồng bà H T Byă phát hiện đất của ông C bị tranh chấp ranh giới với ông Y Y Bkrông, đồng thời ông C không xây nhà, kéo điện, làm đường, cung cấp nước, vợ chồng bà H T Byă nhiều lần đến nhà ông C đòi lại đất đã đổi, nhưng ông C không đồng ý.

Sau khi đổi đất, vợ chồng ông Y O Bkrông có tạo lập trên thửa đất rẫy (thửa 454) 01 cây dừa, 02 cây chanh, một số bụi chuối, khoảng 30 cây gòn trồng năm 2018. Tuy nhiên, phía bị đơn đồng ý bàn giao toàn bộ số cây trồng này cho ông C sở hữu và không yêu cầu khác. Đối với thửa đất số 24, trước khi đổi đất bị đơn có trồng 115 cây cà phê, 02 cây điều, 01 cây mít, 01 cây sầu riêng, nhưng bị đơn chỉ yêu cầu ông C phải trả sản lượng thu hoạch từ năm 2018 cho đến năm 2022 đối với 115 cây cà phê, không yêu cầu sản lượng của cây trồng khác.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn C đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất vô hiệu thì bị đơn đồng ý. Tuy nhiên, bị đơn không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn về bồi thường sản lượng cà phê nhân xô các niên vụ từ năm 2018 đến năm 2022 trên thửa đất số 454, tiền đổ đất 21.700.000 đồng và trị giá tài sản là cây trồng trên thửa đất 24, vì bị đơn xác định nguyên đơn vi phạm thỏa thuận khi đổi đất.

Bị đơn yêu cầu nguyên đơn phải trả lại số tiền 74.000.000 đồng là tiền chênh lệch khi đổi đất mà bị đơn đã trả cho nguyên đơn; phải thanh toán sản lượng cà phê nhân xô đã thu hoạch đối với 115 cây cà phê trên thửa đất số 24.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Mai Thị B trình bày: Bà Mai Thị B là vợ của ông Lê Văn C, bà B thống nhất với lời trình bày và toàn bộ các yêu cầu của nguyên đơn ông Lê Văn C trong vụ án.

4. Người làm chứng trình bày:

4.1. Ông Trịnh Văn G trình bày: Năm 2018, ông Lê Văn C thuê ông Trịnh Văn G đổ đất và san lấp mặt bằng tại vị trí gần nhà ông Lê Văn C đang sinh sống hiện nay tại buôn TJ, xã EK, thành phố BMT, do vị trí đất bị trũng, thấp hơn so với mặt đường. Cụ thể, ông Trịnh Văn G đổ cho ông Lê Văn C 25 xe đất (700.000 đồng/xe), với giá 17.500.000 đồng và tiền công xe đào, san gạt đất cho bằng phẳng tương ứng với số tiền 4.200.000 đồng (7 giờ x 600.000 đồng/giờ). Tổng số tiền ông Lê Văn C đã thanh toán cho ông Trịnh Văn G là 21.700.000 đồng.

4.2. Ông Y H Byă và ông Y K Byă đều trình bày: Ông Y H Byă và Y K Byă là bác ruột của bà H T Byă. Ngày 13/02/2018, vợ chồng ông Lê Văn C và vợ chồng bà H T Byă có xác lập hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sở hữu nhà, mục đích là để đổi các thửa đất số 24 và 454 cho nhau, vợ chồng bà H T Byă có đưa thêm cho ông Lê Văn C 75.000.000 đồng tiền chênh lệch, ông Y H Byă và ông Y K Byă có ký tên người làm chứng tại hợp đồng nêu trên. Sau đó, hai bên đổi đất cho nhau để sử dụng từ năm 2018 đến cuối năm 2023. Ngoài ra, ông Y H Byă và ông Y K Byă không còn biết nội

dung gì khác.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 181/2024/DS-ST ngày 19/8/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; các Điều 147, 157, 165, 227, 228, 266, 271 và 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

Áp dụng Điều 117, 119, 122, 123, 131, 407, 500, 501, 502 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 179 Luật Đất đai năm 2013; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 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.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn C.

Tuyên bố vô hiệu đối với Hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất ngày 13/02/2018 (*viết dưới hình thức Hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sở hữu nhà*) giữa vợ chồng ông Y O Bkrông, bà H T Byă và vợ chồng ông Lê Văn C, bà Mai Thị B.

2. Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

2.1. Ghi nhận việc vợ chồng ông Lê Văn C, bà Mai Thị B và vợ chồng ông Y O Bkrông, bà H T Byă đã tự nguyện giao trả lại quyền sử dụng đất đã chuyển đổi, cụ thể:

Ghi nhận việc ông Lê Văn C, bà Mai Thị B đã nhận lại quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thửa 454, tờ bản đồ 51, tại xã EK, thành phố BMT, tỉnh Đắk Lắk (*thửa đất có hình dạng, kích thước tứ cận theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DĐ 225846, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 07/7/2022*).

Ghi nhận việc vợ chồng ông Y O Bkrông, bà H T Byă đã nhận lại quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thửa 24, tờ bản đồ 96, tại xã EK, thành phố BMT, tỉnh Đắk Lắk (*thửa đất có hình dạng, kích thước tứ cận theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DĐ 599618, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 26/5/2022*).

2.2. Vợ chồng ông Y O Bkrông, bà H T Byă được quyền sở hữu đối với 60 cây cà phê, 04 cây sầu riêng, 05 cây dổi, 03 cây Bơ Booth, 50 cây tiêu trồng trên trụ cây sống (cây Bình Linh) mà vợ chồng ông Lê Văn C, bà Mai Thị B đã trồng trên thửa đất số 24, tờ bản đồ 96, tại xã EK, thành phố BMT, tỉnh Đắk Lắk.

2.3. Vợ chồng ông Y O Bkrông, bà H T Byă có nghĩa vụ trả cho ông Lê Văn C số tiền 27.636.000 đồng và 4.400kg (*bốn nghìn, bốn trăm ki-lô-gam*) cà phê nhân xô.

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

Ngày 30/8/2024 bị đơn ông Y O Bkrông, bà H T Byă kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm số 181/2024/DS-ST ngày 19/8/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk với nội dung: Đề nghị cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung hoặc không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn đối với sản lượng cà phê và giá trị cà phê hàng năm.

Tại phiên tòa nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo.

**** Tại phiên tòa phúc thẩm người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn ông Nguyễn Đức D trình bày*:** Hợp đồng đổi đất nhưng viết dưới hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng không tuân thủ về hình thức nhưng các bên đã sử dụng đất, tạo lập nhiều tài sản trên đất nên xét về mặt thực tế thì hợp đồng đã hoàn thành. Tuy nhiên, cả hai bên đương sự đều yêu cầu tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu nên cấp sơ thẩm tuyên bố hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất vô hiệu là có căn cứ.

Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Nguyên đơn có thiện chí tiếp tục thực hiện hợp đồng nhưng về phía bị đơn không có thiện chí và đưa ra nhiều lý do như đất của ông C bị tranh chấp ranh giới với ông Y Y Bkrông, ông C không xây nhà, kéo điện, làm đường, cung cấp nước nên đòi lại đất và các bên đều đã nhận lại đất để canh tác từ tháng 10/2023 đến nay. Việc dẫn đến hợp đồng vô hiệu lỗi thuộc hoàn toàn về phía bị đơn nên buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn sản lượng cà phê nhân xô sau khi trừ đi chi phí chăm sóc, nhân công trên thửa đất 454 các niên vụ từ năm 2018-2022 với số lượng cà phê 4.400kg, trả 79.936.000đ trị giá cây trồng trên đất và 21.700.000 chi phí cải tạo thửa đất như cấp sơ thẩm xác định là có căn cứ và nguyên đơn đồng ý trả lại cho bị đơn số tiền 74.000.000đ tiền chênh lệch khi đổi đất, trả sản lượng cà phê của thửa đất 24 (5 vụ). Do vậy, đề nghị HĐXX xem xét không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm là phù hợp.

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:

Qua phân tích đánh giá đại diện Viện kiểm sát cho rằng: Cấp sơ thẩm đưa thiếu người tham gia tố tụng, thu thập chứng cứ chưa đầy đủ, đánh giá chứng cứ chưa khách quan toàn diện làm ảnh hưởng quyền lợi ích của đương sự nên đề nghị Hội đồng xét xử: Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự, chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn, Huỷ Bản án dân sự sơ thẩm số 181/2024/DS-

ST ngày 19/8/2024 của Toà án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk và chuyển toàn bộ hồ sơ vụ án cho Toà án thành phố Buôn Ma Thuột giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

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 bị đơn ông Y O Bkrông, bà H T Byă là trong hạn luật định, ông Y O Bkrông, bà H T Byă đã nộp tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm là hợp lệ nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét nội dung kháng cáo của ông Y O Bkrông, bà H T Byă, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[2.1] Nguyên đơn, bị đơn đều thừa nhận vào ngày 13/02/2018, vợ chồng ông Lê Văn C và vợ chồng bà H T Byă thống nhất đổi đất cho nhau và lập "*Hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sở hữu nhà*" có người làm chứng ký vào giấy. Theo đó, vợ chồng ông C giao thửa đất 454 cùng toàn bộ tài sản trên đất cho vợ chồng ông Y O, vợ chồng ông Y O giao thửa đất 24 cùng toàn bộ tài sản trên đất cho vợ chồng ông C quản lý, sử dụng. Vợ chồng ông Y O thanh toán thêm cho vợ chồng ông C 75.000.000 đồng, hiện nay đã giao 74.000.000 đồng.

Xét thấy, hợp đồng không có nội dung thể hiện quyền sử dụng đất chuyển đổi, các bên chỉ viết giấy tay với nhau, khi đổi đất thửa đất của ông Y O được tặng cho nhưng chưa làm thủ tục sang tên. Do đó, việc chuyển đổi đất không đảm bảo các điều kiện của hợp đồng về quyền sử dụng đất theo quy định. Bản án sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất ngày 13/02/2018 vô hiệu theo quy định tại Điều 117, 119, 122, 123 và 407 Bộ luật Dân sự, các bên tham gia giao dịch có lỗi như nhau dẫn đến hợp đồng vô hiệu là có căn cứ đúng pháp luật.

[2.2] Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Theo quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự, khi giao dịch vô hiệu các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, trả lại cho nhau những gì đã nhận.

Các đương sự đều thừa nhận vợ chồng ông Lê Văn C và vợ chồng ông Y O Bkrông đã giao trả lại quyền sử dụng đất cho nhau, nguyên đơn đã nhận lại thửa đất 454 và bị đơn đã nhận lại thửa đất 24 từ tháng 10/2023, sau khi nhận đất đã quản lý sử dụng và thu hoạch sản lượng cà phê niên vụ năm 2023. Cấp sơ thẩm ghi nhận sự tự nguyện của các đương sự về việc trao trả về đất là có căn cứ.

Đối với tài sản là cây trồng trên đất: Sau khi nhận chuyển đổi thửa đất nguyên đơn và bị đơn đều có trồng cây trên đất, vợ chồng ông C còn đổ đất,

san lấp mặt bằng. Đây là những tài sản không thể di dời, việc khôi phục lại tình trạng ban đầu sẽ ảnh hưởng đến giá trị nên cần giao tài sản tạo lập sau khi đổi đất cho chủ sở hữu. Bị đơn đồng ý giao cho nguyên đơn quản lý sử dụng các tài sản tạo lập và không yêu cầu nguyên đơn phải thanh toán lại trị giá tài sản trên đất nên cần ghi nhận. Bản án sơ thẩm buộc bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn 79.936.000 đồng giá trị tài sản đã tạo lập thêm và 21.700.000 đồng chi phí đổ đất, san lấp mặt bằng là có căn cứ.

Đối với hoa lợi là sản lượng cà phê mà các bên đã thu hoạch sau khi nhận đất chuyển đổi từ niên vụ năm 2018 đến năm 2022. HĐXX xét thấy, việc các bên đổi đất cho nhau là hoàn toàn tự nguyện, giá trị đất đổi là tương đương nhau, sau khi nhận đất các bên đều có công chăm sóc, cải tạo cây trồng rồi mới thu sản lượng. Do đó, cần xác định cả hai bên đương sự đều là bên ngay tình trong việc thu hoa lợi thì không phải hoàn trả hoa lợi theo quy định tại khoản 3 Điều 131 Bộ luật Dân sự. Hơn nữa, bị đơn đã thanh toán cho nguyên đơn 74.000.000 đồng tiền chênh lệch đất từ thời điểm năm 2018 đến nay cũng chỉ yêu cầu nguyên đơn trả lại khoản tiền gốc. Bản án sơ thẩm buộc nguyên đơn và bị đơn phải trả lại sản lượng cà phê thu hoạch qua các niên vụ 2018 đến 2022, sau khi khấu trừ nghĩa vụ thì buộc vợ chồng ông Y O phải trả cho ông C 4.400kg cà phê nhân xô là chưa phù hợp. Do đó, cần chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn sửa một phần bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải hoàn trả sản lượng cà phê đã thu hoạch.

Theo đó, buộc bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn trị giá cây trồng trên đất là 79.936.000 đồng và 21.700.000 đồng chi phí cải tạo đất; nguyên đơn có nghĩa vụ trả lại cho bị đơn số tiền 74.000.000 đồng tiền chênh lệch khi đổi đất; sau khi khấu trừ bị đơn có nghĩa vụ thanh toán cho nguyên đơn số tiền: (79.936.000 đồng + 21.700.000 đồng) - 74.000.000 đồng = 27.636.000 đồng.

Bị đơn kháng cáo cho rằng cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng , không đưa bà H B Byă vào tham gia tố tụng vì thửa đất 24 là của bà H B Byă trước khi tặng cho vợ chồng ông Y O, sau khi các bên tranh chấp bà H B Byă yêu cầu trả lại thửa đất. Xét thấy, sau khi các bên đương sự tiến hành đổi đất cho nhau thì các bên đương sự đều là người trực tiếp canh tác quản lý, sử dụng các thửa đất trên. Sau đó đã tự nguyện đổi trả lại đất, việc giải quyết hậu quả của hợp đồng đổi đất vô hiệu giữa vợ chồng ông Y O và vợ chồng ông C không ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà H B Byă nên không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

[2.3] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, thẩm định, định giá tài sản, bản án sơ thẩm buộc bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí là chưa hợp lý. Bởi lẽ, cả nguyên đơn và bị đơn đều có nghĩa vụ thanh toán nên cần sửa bản án sơ thẩm buộc nguyên đơn, bị đơn mỗi bên phải chịu ½ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, thẩm định, định giá tài sản tương đương 8.000.000đồng.

[2.4] Về án phí:

Về án phí dân sự sơ thẩm: Do sửa bản án nên sửa phần án phí dân sự sơ thẩm như sau: Nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Bị đơn phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu; phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với nghĩa vụ trả tiền là 1.381.800 đồng.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Do đơn kháng cáo được chấp nhận một phần nên ông Y O Bkrông và bà H T Byă không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, ông Y O Bkrông và bà H T Byă được nhận lại 600.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số AA/2023/0013519 và AA/2023/0013520 cùng ngày 16/9/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Buôn Ma Thuột.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 148, khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Y O Bkrông và bà H T Byă – Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 181/2024/DS-ST ngày 19/8/2024 của Tòa án nhân dân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; các Điều 147, 157, 165, 227, 228, 266, 271 và 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

Áp dụng Điều 117, 119, 122, 123, 131, 407, 500, 501, 502 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 179 Luật Đất đai năm 2013; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 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.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn C.

Tuyên bố vô hiệu đối với Hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất ngày 13/02/2018 (*viết dưới hình thức Hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sở hữu nhà*) giữa vợ chồng ông Y O Bkrông, bà H T Byă và vợ chồng ông Lê Văn C, bà Mai Thị B.

2. Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

2.1. Ghi nhận việc vợ chồng ông Lê Văn C, bà Mai Thị B và vợ chồng ông Y O Bkrông, bà H T Byă đã tự nguyện giao trả lại quyền sử dụng đất đã chuyển đổi, cụ thể:

Ghi nhận việc ông Lê Văn C, bà Mai Thị B đã nhận lại quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thửa 454, tờ bản đồ 51, tại xã EK, thành phố BMT, tỉnh Đắk Lắk (*thửa đất có hình dạng, kích thước tứ cận theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DĐ 225846, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 07/7/2022*).

Ghi nhận việc vợ chồng ông Y O Bkrông, bà H T Byă đã nhận lại quyền

sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thửa 24, tờ bản đồ 96, tại xã EK, thành phố BMT, tỉnh Đắk Lắk (*thửa đất có hình dạng, kích thước tứ cận theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DĐ 599618, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 26/5/2022*).

2.2. Vợ chồng ông Y O Bkrông, bà H T Byă được quyền sở hữu đối với 60 cây cà phê, 04 cây sầu riêng, 05 cây dổi, 03 cây Bơ Booth, 50 cây tiêu trồng trên trụ cây sống (cây Bình Linh) mà vợ chồng ông Lê Văn C, bà Mai Thị B đã trồng trên thửa đất số 24, tờ bản đồ 96, tại xã EK, thành phố BMT, tỉnh Đắk Lắk.

2.3. Vợ chồng ông Y O Bkrông, bà H T Byă có nghĩa vụ trả cho ông Lê Văn C số tiền 27.636.000 đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền gốc còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật; trường hợp không có thỏa thuận về mức lãi suất thì quyết định theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và thẩm định giá, định giá tài sản:

Vợ chồng ông Y O Bkrông và bà H T Byă có nghĩa vụ trả lại cho ông Lê Văn C số tiền 8.000.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá, thẩm định giá tài sản.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn ông Lê Văn C không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, được nhận lại số tiền 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp (Lê Thị Thanh G nộp thay) theo Biên lai số AA/2021/0021594 ngày 13/10/2022, tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố BMT, tỉnh Đắk Lắk.

Bị đơn vợ chồng ông Y O Bkrông và bà H T Byă phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, về tuyên bố hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất vô hiệu và 1.381.800 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với nghĩa vụ trả lại tài sản cho nguyên đơn.

5.Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Y O Bkrông và bà H T Byă không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, ông Y O Bkrông và bà H T Byă được nhận lại 600.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số AA/2023/0013519 và AA/2023/0013520 cùng ngày 16/9/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố BMT.

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 nguyên 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 Tp. Buôn Ma Thuột;
- Chi cục THADS Tp. BMT;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ.

TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà
(Đã ký)

Nguyễn Thị Hằng