

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 276/2025/DS-PT

Ngày: 21 - 7 - 2025.

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

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA 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: Ông Y Thông Kbuôr

Các Thẩm phán:

Bà Lê Thị Thanh Huyền

Ông Trần Duy Phương

- Thư ký phiên tòa: Ông Hoàng Ván - 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.

Ngày 21 tháng 7 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk, xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 198/2025/DS-PT ngày 22 tháng 4 năm 2025, về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 20/2025/DS-ST ngày 21/02/2025 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: 259/2025/QĐPT-DS, ngày 24/6/2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 258/2025/QĐ-PT ngày 08/07/2025, giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Ngọc H – sinh năm 1976 và bà H’ N – sinh năm 1977.

Cùng địa chỉ: Số nhà 02 đường A9, Buôn B, phường T, tỉnh Đắk Lắk – cùng có mặt;

Đại diện theo uỷ quyền: Ông Bùi Văn C – sinh năm 1985;

Địa chỉ: Số 05 đường A1, Buôn B, phường T, tỉnh Đắk Lắk – có mặt;

*** Bị đơn:** Ông Y T – sinh năm 1970 và bà H’ Y – sinh năm 1974.

Cùng địa chỉ: Số 04 đường A1, Buôn B, phường T, tỉnh Đắk Lắk – cùng vắng mặt;

- Người đại diện theo uỷ quyền là: Ông Nguyễn Thanh T – sinh năm 1973;

Địa chỉ: Thôn H, xã M, tỉnh Lâm Đồng – có mặt;

*** Người làm chứng:**

- Bà H’ – sinh năm 1988; Địa chỉ: Số 06 đường B, Buôn B, phường T, tỉnh Đắk Lắk – vắng mặt;

- Ông Y B – sinh năm 1964; Địa chỉ: Buôn B, phường T, tỉnh Đắk Lắk – vắng mặt;
- Ông Y J – sinh năm 1954; Địa chỉ: Số 15 đường B2, Buôn B, phường T, tỉnh Đắk Lắk – vắng mặt;
- Ông Y W; Địa chỉ: Buôn B, phường T, tỉnh Đắk Lắk – có mặt.

* Kháng nghị, kháng cáo: Do có kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc H và bà H' N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Theo đơn khởi kiện và lời khai của nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc H, bà H' N về Êban, người đại diện theo uỷ quyền ông Bùi Văn C trình bày:**

Vào ngày 30 tháng 06 năm 2005, ông Y T và Bà H' Y đã thoả thuận chuyển nhượng một phần đất để làm đường đi rộng 2,5m, dài 130m cho ông Y S (đã chết) và Bà H' N với giá tiền là 2.000.000 đồng, việc sang nhượng giữa hai bên được Ban tự quản – Buôn trưởng buôn B ký xác nhận và các bên sử dụng ổn định từ đó cho đến ngày 20/03/2014 thì hai bên xảy ra tranh chấp đường đi, hai bên đã được Uỷ ban nhân dân xã E giải quyết hoà giải nhưng không thành. Đến ngày 26/05/2014 ông Y T và Bà H' Y thoả thuận đòi đổi diện tích đất bằng với diện tích đất đường đi. Sau đó, hai bên gia đình thoả thuận trao đổi đất dưới sự chứng kiến của nhiều người và tiến hành đo đạc đất đai của hai bên và lập biên bản thoả thuận trao đổi đất, được Uỷ ban nhân dân xã E ký xác nhận.

Cụ thể nội dung thoả thuận trao đổi đất, đất đổi của gia đình bà H' N một phần thuộc tờ bản đồ số 71 (cũ 06), số thửa 134 (cũ 125) đất tại buôn B, xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số II 004240 do Uỷ ban nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột cấp ngày 04/03/1992. Đo chiều dài R1 8,3m, R2 10,3m, tổng diện tích là 362,70m². Đất có tứ cận: phía Đông giáp thửa 134 (cũ 125); phía Tây giáp thửa 216 (cũ 155); phía Nam giáp thửa 134 (cũ 125); phía Bắc giáp thửa 134 (cũ 125), chiều rộng 2,5m và dài 144m.

Đất của gia đình Y T, bà H' Y là một phần thuộc tờ bản đồ số 71 (06 cũ); số thửa 100 (154 cũ), đất tại buôn B, xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DB 093273 do Uỷ ban nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột cấp ngày 08/10/2021, cấp cho ông Y T và bà H' Y. Đo chiều dài 144m, rộng 2,5m, tổng diện tích đổi là 360m². Diện tích đất của gia đình bà H' N (Ami Nhi) giao cho gia đình ông bà Ama H được quyền sử dụng. Diện tích đất của gia đình Y T (Ama H' Nhim) giao cho gia đình bà H' N (Ama Nhi) được quyền sử dụng và các bên đã nhận đất, bàn giao hiện trạng quản lý sử dụng ổn định cho đến khi xảy ra tranh chấp.

Ngày 18/03/2022 hai bên xảy ra mâu thuẫn tranh chấp, gia đình ông Y T đã chặn đường đi không cho gia đình ông H, bà H' N đi vào rẫy để canh tác. Sau đó, gia đình ông Y Thái trồng cỏ, cây cau và cây sầu riêng gây cản trở đường đi và có những lời hăm dọa, lăng mạ, xúc phạm gia đình ông H, bà H' N, sự việc có sự chứng kiến của Ban bí thư chi bộ buôn B (ông Y W). Hành vi cản trở của gia đình ông Y T đã gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến việc đi vào canh tác cây cà phê của gia đình ông H nên

ông H và bà H' N đã khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết buộc ông Y T và bà H' Y trả lại đất đường đi theo thỏa thuận giấy tờ mua bán chuyển nhượng đường đi và biên bản thỏa thuận trao đổi đất được Ủy ban nhân dân xã E ký xác nhận vào ngày 15 tháng 08 năm 2014. Có diện tích: chiều dài 144m, chiều rộng 2,5m tổng diện tích là 360m², tọa lạc tại buôn B, xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk cho gia đình ông H, bà H'N.

Đối với kết quả thẩm định và kết quả định giá vào ngày 10/12/2024 nguyên đơn đồng ý với số liệu theo kết quả và không có ý kiến gì.

Nguyên đơn khởi kiện đề nghị:

- Yêu cầu Tòa án Công nhận việc trao đổi đất theo Biên bản thỏa thuận trao đổi đất ngày 26/5/2014 giữa ông Nguyễn Ngọc H, bà H' N với ông Y T và H' Y, cụ thể diện tích đất trao đổi là con đường có diện tích là 336,4m² (theo kết quả đo đạc ngày 07/10/2024 của Công ty TNHH đo đạc – tư vấn nông lâm nghiệp Đắk Lắk), tọa lạc tại buôn B, xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk;

- Yêu cầu ông Y T và H' Y tháo dỡ tài sản, di dời cây trồng để trả lại nguyên hiện trạng con đường có diện tích là 336,4m² (theo kết quả đo đạc ngày 07/10/2024 của Công ty Đ), theo như Biên bản thỏa thuận trao đổi đất ngày 26/5/2014.

- Yêu cầu Tòa án Công nhận con đường có diện tích là 336,4m² (theo kết quả đo đạc ngày 07/10/2024 của Công ty Đ), tọa lạc tại buôn B, xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk là lối đi của gia đình tôi.

*** Đại diện theo uỷ quyền của bị đơn ông Nguyễn Thanh T trình bày:**

Ông Y T, bà H' Y, bà H' N là bà con ruột nên biết nhau.

Hiện nay vợ chồng ông Y T đang đứng tên Giấy chứng nhận QSD đất số DB 093273; thửa đất số 100 (cũ 154); tờ bản đồ số 71 (cũ 6); địa chỉ thửa đất: Xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; diện tích 4.738,7m² do Sở tài nguyên và Môi trường cấp ngày 08/10/202 vào sổ cấp giấy GCN: CS31529.

Năm 1989, vợ chồng ông Y T có cho vợ chồng ông H đi nhờ trên đất của vợ chồng ông Y T vào rẫy của vợ chồng ông H lâu ngày thành lối mòn đường đi bộ, do đó con đường đi bộ này không có trong bản đồ địa chính. Đến năm 2005, ông H có xin ông Y T cho xe cày của ông Y H lưu thông trên đất của vợ chồng ông Y T vào rẫy của vợ chồng ông H, ông Y T đồng ý và có mở đường rộng 2,5m, dài 144m, diện tích 360m² cho xe cày của ông H lưu thông, ông H có hỗ trợ cho ông Y T 2.000.000 đồng tiền thiệt hại cây trồng trên diện tích đất làm đường. Do ông Y T không có ký Giấy sang nhượng đường đi cho bà H N và ông Y S để lấy 2.000.000 đồng, nên chữ viết, chữ ký của ông Y T trong giấy chuyển nhượng đường đi ngày 30/06/2005 do vợ chồng ông H cung cấp cho Tòa không phải là của ông Y T viết ra.

Năm 2014, vợ chồng ông H có ý định mua đường đi rộng 2,5m, dài 144m, diện tích 360m²; thuộc thửa đất trên nhưng vợ chồng ông Y T không bán. Nên hai bên cùng thống nhất tạm thời trao đổi đất cho nhau theo Biên bản thỏa thuận trao đổi đất ngày 26/05/2014 do vợ chồng ông H cung cấp cho Tòa. Vì là Biên bản thỏa thuận trao đổi đất có giá trị tạm thời, nên vợ chồng ông Y T không có yêu cầu UBND xã Ea Tu xác nhận về việc trao đổi đất. Sau đó, ngày 15/08/2014 ông H tự ý mang Biên bản

thỏa thuận trao đổi đất ngày 26/05/2014 đến UBND xã Ea Tu xác nhận “Ông Y W hiện là Buôn trưởng Buôn K, xã E. Chữ ký trên đây đúng là chữ ký của ông Y W”, UBND xã Ea Tu không có xác nhận chữ ký của vợ chồng ông Y T và chữ ký của vợ chồng ông H, không có xác nhận về việc trao đổi đất giữa vợ chồng ông Y T và vợ chồng ông H, không có căn cứ để chấp nhận về việc xác nhận Biên bản trao đổi đất của UBND xã Ea Tu để giải quyết vụ án. Hơn nữa phần đất 362.7m² thuộc thửa đất số 134 của vợ chồng ông H trao đổi cho vợ chồng ông Y T là đất nông nghiệp, diện tích đất trao đổi không có đủ điều kiện để tách thửa đất theo Luật đất đai năm 2013. Theo đó khoảng tháng 3 năm 2022, vợ chồng ông Y T đã trả lại 362,1m² đất cho vợ chồng ông H quản lý sử dụng, vợ chồng ông H đã trồng cây giá trị cao trên đất, xem như không còn tồn tại việc trao đổi đất đai giữa vợ chồng ông Y T và vợ chồng ông H, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông H. Mặt khác, nếu tách phần đất rộng 2,5m, dài 144m, diện tích 360m² thuộc thửa đất số 100 (cũ 154) của vợ chồng ông Y T giao cho vợ chồng ông H làm đường, thì vợ chồng ông Y T sẽ không còn đường đi vào nhà là vi phạm điều cấm, có căn cứ để bác yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông H.

Căn cứ theo quy định Quyền về lối đi theo Điều 254 Bộ luật dân sự năm 2015. Chủ sở hữu bất động sản bị vây bọc có thể yêu cầu chủ sở hữu bất động sản vây bọc cho chủ sở hữu bất động sản bị vây bọc mở lối đi tới đường công cộng, tạo điều kiện thuận lợi cho chủ sở hữu bất động sản bị vây bọc được quyền yêu cầu mở lối đi hợp lý trên phần đất của chủ sở hữu bất động sản vây bọc khi không có lối đi. Tuy nhiên, căn cứ theo hiện trạng đất thực tế của vợ chồng ông Y T và vợ chồng ông H, thì tứ cận thửa đất của vợ chồng ông H, không có cạnh nào liên kề với thửa đất của vợ chồng ông Y T. Theo đó, vợ chồng ông Y T không có nghĩa vụ tạo điều kiện cho vợ chồng ông H mở lối đi hợp lý trên phần đất của vợ chồng ông Y T theo Điều 254 Bộ luật dân sự năm 2015. Mặt khác, tứ cận thửa đất của vợ chồng ông H có 3 cạnh liên kề tiếp giáp với đất của các hộ dân khác, có căn cứ để yêu cầu vợ chồng ông H liên hệ với các hộ dân có đất liên kề để mở lối đi.

Ngày 27/7/2023 ông Y T có đơn yêu cầu phản tố đề nghị Toà án huỷ văn bản thỏa thuận trao đổi đất ngày 26/5/2014 vì hai bên đã nhận lại phần đất của mình và sử dụng từ năm 2022 cho tới nay. Không yêu cầu giải quyết hậu quả của việc huỷ hợp đồng.

Đối với kết quả thẩm định và kết quả định giá vào ngày 10/12/2024 bị đơn đồng ý và không có ý kiến gì.

*** Người làm chứng:**

+ Bà H' D và ông Y J đều trình bày:

Vào đúng 8 giờ 00 ngày 26/5/2014, theo sự yêu cầu của hộ ông Nguyễn Ngọc H và Y T thì bà H' D và ông Y J là người chứng kiến tại hiện trường trao đổi đất. Cụ thể như sau; diện tích phần đất ông Y T trao đổi với ông Nguyễn Ngọc H là phần đất rẫy, nhường đường đi lối vào với diện tích là 360m² (chiều rộng 2,5 mét, chiều dài 144 mét). Diện tích đất ông Nguyễn Ngọc H trao đổi là đất rẫy với diện tích 362,7m² (chiều rộng 1 R1= 8,3 mét, chiều rộng 2 R2 = 10,3 mét, dài 39 mét). Sau khi đã đo

đặc diện tích trên, hai bên đã tự thỏa thuận trao đổi ý kiến, tự nguyện trao đổi đất và không có sự tác động khách quan nào.

+ Ông Y B trình bày:

Giữa gia đình ông Nguyễn Ngọc H và vợ là bà H' N với gia đình ông Y T lúc đầu sống rất hòa thuận với nhau nên có trao đổi, thỏa thuận với nhau về con đường đi chung. Khi trao đổi và thỏa thuận về con đường đi chung thì hai gia đình ông H và ông Y T có ra Ủy ban nhân dân xã Ea Tu ký xác nhận và đóng con dấu đỏ vào văn bản thỏa thuận. Phần diện tích đất trao đổi giữa hai gia đình đã có ghi ở trong biên bản thỏa thuận. Khi hai bên trao đổi và thỏa thuận về con đường đi đó thì có sử dụng thước để đo, lúc đo bằng thước thì ông Y B có mặt để chứng kiến.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 20/2025/DS-ST ngày 21/02/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk, đã quyết định:

Căn cứ Khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; c khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 220; Điều 266; Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

Điều 117, Điều 254, 423,425; 427; 500, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự; Điều 167 Luật đất đai 2013.

Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án

- Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc H và Bà H'N về việc:

Yêu cầu Tòa án Công nhận việc trao đổi đất theo Biên bản thỏa thuận trao đổi đất ngày 26/5/2014 giữa ông Nguyễn Ngọc H, bà H' N với ông Y T và H' Y, cụ thể diện tích đất trao đổi là con đường có diện tích là 336,4m² (theo kết quả đo đạc ngày 07/10/2024 của Công ty Đ), tọa lạc tại buôn B, xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk;

- Yêu cầu ông Y T và H' Y tháo dỡ tài sản, di dời cây trồng để trả lại nguyên hiện trạng con đường có diện tích là 336,4m² (theo kết quả đo đạc ngày 07/10/2024 của Công ty Đ), theo như Biên bản thỏa thuận trao đổi đất ngày 26/5/2014.

- Yêu cầu Tòa án Công nhận con đường có diện tích là 336,4m² (theo kết quả đo đạc ngày 07/10/2024 của Công ty Đ), tọa lạc tại buôn B, xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk là lối đi của gia đình nguyên đơn.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Y T và H' Y.

- Hủy Văn bản thỏa thuận trao đổi đất ngày 26 tháng 5 năm 2014 giữa ông Y T, bà H' Y và ông Nguyễn Ngọc H, Bà H'N.

Ông Nguyễn Ngọc H, H' N được nhận lại diện tích đất trao đổi là 362,1m² nằm trong phần diện tích đất của thửa đất số 134 (cũ 125); tờ bản đồ số 71 (cũ số 06) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 004240 do Ủy ban nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột cấp ngày 04/03/1992. Trên đất có 26 cây cà phê (theo kết quả đo đạc ngày 07/10/2024 và biên bản thẩm định tài sản ngày 10/12/2024).

- Ông Y T, bà H' Y được nhận lại diện tích đất trao đổi là 336.4m² nằm trong phần diện tích đất của thửa đất số 100, tờ bản đồ số 71. theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DB 093273 do Ủy ban nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột cấp ngày 08/10/2021. Trên đất có 14 cây cau lấy quả, 03 cây măng cầu, 01 cây me, 03 cây đu đủ, 06 cây sầu riêng, 02 cánh cổng sắt. (theo kết quả đo đạc ngày 07/10/2024 và biên bản thẩm định tài sản ngày 10/12/2024).

Các đương sự không yêu cầu giải quyết hậu quả của việc huỷ hợp đồng nên không đề cập xem xét

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo, quyền yêu cầu thi hành án cho các đương sự theo quy định pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm:

- Ngày 05/03/2025, nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc H và bà H' N nộp đơn kháng cáo, với nội dung kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông bà.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo; người đại diện theo ủy quyền của bị đơn đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên Quyết định của bản án dân sự sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa trình bày ý kiến xác định:

Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán cũng như tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự;

Về nội dung: Do đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc H và bà H' N không có căn cứ để chấp nhận. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử:

- Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk đề nghị Hội đồng xét xử:

- Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc H và bà H' N; Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2025/DS-ST ngày 21/02/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các tài liệu, chứng cứ, lời trình bày của các đương sự và ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng: Về hình thức đơn kháng cáo còn trong hạn luật định và đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm. Vì vậy, kháng cáo của nguyên đơn được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung kháng cáo:

[2.1] Xét đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc H và bà H'N thì thấy:

Việc tranh chấp giữa nguyên đơn vợ chồng ông Nguyễn Ngọc H, bà H'N và bị đơn vợ chồng ông Y T, bà H' Y xuất phát từ việc viết giấy “*chuyển nhượng đường đi*” lập ngày 30/6/2005 và Văn bản thỏa thuận trao đổi đất lập ngày 26/5/2014.

Tuy nhiên, đối với giấy “Chuyển nhượng đường đi” tại Kết luận giám định số 42/KL-KTHS ngày 17/02/2023 của Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Đắk Lắk kết luận “*Không có đủ cơ sở xác định chữ ký, chữ viết họ tên Y T trên mẫu cần giám định so với chữ ký, chữ viết mang tên Y Thái Eban trên mẫu so sánh có phải do cùng một người ký, viết ra hay không*” nên không đủ cơ sở để xác định ông Y T là người viết và ký trong giấy “Chuyển nhượng đường đi”.

Đối với Văn bản thỏa thuận trao đổi đất ngày 26/5/2014, mặc dù văn bản được lập trên cơ sở tự nguyện, nhưng phần diện tích đất các bên thỏa thuận trao đổi là đất nông nghiệp có diện tích 360m², theo kết quả đo đạc thực tế là 336,4m² nên theo quy định của Luật đất đai năm 2013 và Điều 11, 12 Quyết định 41/2024/QĐ-UBND ngày 23 tháng 10 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk về việc Ban hành Quy định hạn mức một số loại đất; giấy tờ khác về quyền sử dụng đất có trước ngày 15 tháng 10 năm 1993; điều kiện, diện tích tối thiểu của việc tách thửa đất, hợp thửa đất đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk thì không đủ điều kiện tách thửa. Mặt khác, khi lập văn bản này được lập thành 02 bản, đối với bản do nguyên đơn cung cấp có nội dung xác nhận của Ủy ban nhân dân xã Ea Tu đối với chữ ký của ông Y W là Buôn trưởng, còn văn bản do bị đơn cung cấp thì không có nội dung này, nên việc nguyên đơn tự đi xác nhận không được sự đồng ý của bị đơn cũng như Ủy ban không xác nhận nội dung trao đổi đất giữa nguyên đơn và bị đơn. Nên Văn bản thỏa thuận lập ngày 26/5/2014 đã vi phạm về mặt hình thức, không được công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật nên không có giá trị pháp lý.

[2.2] Về nghĩa vụ mở lối đi cho bất động sản liền kề bị vây bọc:

Theo biên bản xác định mốc giới, ranh giới ngày 18/9/2024, trích đo hiện trạng ngày 07/10/2024, Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 10/12/2024 và Biên bản định giá tài sản ngày 10/12/2024 xác định diện tích đất đang sử dụng của ông Hiếu và bà H'N đang bị vây bọc bởi các bất động sản khác, không có tứ cận nào trong diện tích đất ông Y T và bà H' Y đang sử dụng tiếp giáp với đất ông H, bà H'N nên bị đơn không có nghĩa vụ phải mở lối đi theo quy định tại Khoản 1 Điều 254 Bộ luật dân sự.

Do đó, yêu cầu khởi kiện cũng như yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Ngọc H và bà H'N yêu cầu tòa án công nhận việc trao đổi đất và buộc ông Y T và bà H' Y phải tháo dỡ tài sản, cây trồng trên đất để trả lại nguyên trạng con đường và công nhận con đường là không có căn cứ để chấp nhận.

[3] Về án phí và chi phí tố tụng:

[3.1] Về chi phí đo đạc, định giá tài sản và xem xét thẩm định tại chỗ:

- Do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận nên ông Nguyễn Ngọc H và bà H'N phải chịu **4.799.000 đồng** chi phí đo đạc theo Biên bản nghiệm thu và thanh lý

hợp đồng số 10-5/2023/NT-TL và **3.500.000 đồng** chi phí đo đạc theo Biên bản nghiệm thu và thanh lý hợp đồng số 03-10/2024/NT-TL của Công ty Đ.

- Ông Nguyễn Ngọc H và bà H'N phải chịu **3.000.000 đồng** chi phí xem xét thẩm định tại chỗ ngày 11/01/2023 và **6.500.000 đồng** chi phí định giá tài sản và xem xét thẩm định tại chỗ ngày 10/12/2024.

- Ông Nguyễn Ngọc H và bà H'N phải chịu **1.020.000 đồng** tiền giám định chữ ký, chữ viết.

Như vậy, tổng số tiền chi phí tố tụng ông Nguyễn Ngọc H và H'N phải chịu là: **18.819.000 đồng**.

Tổng số tiền chi phí tố tụng ông Nguyễn Ngọc H và bà H'N đã nộp theo các phiếu thu số 321 ngày 30/11/2022 số tiền **8.100.000 đồng**, Phiếu thu số 260 ngày 28/12/2022 số tiền **4.799.000 đồng** và Phiếu thu số 381 ngày 16/7/2024 số tiền **10.000.000 đồng** của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột là: **22.899.000 đồng**.

Khấu trừ số tiền chi phí tố tụng đã nộp và chi phí tố tụng phải chịu là 22.899.000 đồng – 18.819.000 đồng = 4.080.000 đồng (Số tiền còn lại 4.080.000 đồng ông Nguyễn Ngọc H và bà H'N đã nhận lại theo biên bản giao nhận ngày 18 tháng 5 năm 2023). Như vậy, về chi phí tố tụng ông Nguyễn Ngọc H và bà H'N đã chi phí và thực hiện xong.

Mặc dù Tòa án cấp sơ thẩm không phân tích cụ thể các khoản chi phí tố tụng đã nộp và phải chịu. Tuy nhiên, việc chi phí đã được thực hiện theo quy định của pháp luật, số tiền còn lại người nộp chi phí tố tụng cũng đã nhận lại nên nội dung yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn về vấn đề này là không có căn cứ, nhưng cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

[3.2]. Về án phí:

- Ông Nguyễn Ngọc H và bà H'N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch theo quy định của pháp luật.

- Ông Y T và bà H' Y không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

[3.3]. Về án phí dân sự phúc thẩm:

- Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Nguyễn Ngọc H và bà H'N mỗi người phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

[1]. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc H và bà H'N; giữ nguyên Quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm số: 20/2025/DS-ST ngày 21/02/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk (Nay là Tòa án nhân dân Khu vực 1 – Đắk Lắk).

- Căn cứ Khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; c khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 220; Điều 266; Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Căn cứ Điều 117, Điều 254, 423, 425; 427; 500, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự; Điều 167 Luật đất đai 2013.

- Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án

- Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc H và Bà H'N về việc:

- Yêu cầu Tòa án Công nhận việc trao đổi đất theo Biên bản thỏa thuận trao đổi đất ngày 26/5/2014 giữa ông Nguyễn Ngọc H, bà H' N với ông Y T và H' Y, cụ thể diện tích đất trao đổi là con đường có diện tích là 336,4m² (theo kết quả đo đạc ngày 07/10/2024 của Công ty Đ), tọa lạc tại buôn B, xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (Nay là buôn B, phường T, tỉnh Đắk Lắk);

- Yêu cầu ông Y T và H' Y tháo dỡ tài sản, di dời cây trồng để trả lại nguyên hiện trạng con đường có diện tích là 336,4m² (theo kết quả đo đạc ngày 07/10/2024 của Công ty Đ), theo như Biên bản thỏa thuận trao đổi đất ngày 26/5/2014.

- Yêu cầu Tòa án Công nhận con đường có diện tích là 336,4m² (theo kết quả đo đạc ngày 07/10/2024 của Công ty Đ), tọa lạc tại buôn B, xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk là lối đi của gia đình nguyên đơn.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Y T và H' Y.

- Hủy Văn bản thỏa thuận trao đổi đất ngày 26 tháng 5 năm 2014 giữa ông Y T, bà H' Y và ông Nguyễn Ngọc H, bà H'N.

Ông Nguyễn Ngọc H, bà H' N được nhận lại diện tích đất trao đổi là 362,1m² nằm trong phần diện tích đất của thửa đất số 134 (cũ 125); tờ bản đồ số 71 (cũ số 06) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 004240 do Ủy ban nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột cấp ngày 04/03/1992. Trên đất có 26 cây cà phê (theo kết quả đo đạc ngày 07/10/2024 và biên bản thẩm định tài sản ngày 10/12/2024).

- Ông Y T, bà H' Y được nhận lại diện tích đất trao đổi là 336,4m² nằm trong phần diện tích đất của thửa đất số 100, tờ bản đồ số 71. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DB 093273 do Ủy ban nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột cấp ngày 08/10/2021. Trên đất có 14 cây cau lấy quả, 03 cây măng cầu, 01 cây me, 03 cây đu đủ, 06 cây sầu riêng, 02 cánh cổng sắt. (theo kết quả đo đạc ngày 07/10/2024 và biên bản thẩm định tài sản ngày 10/12/2024).

Các đương sự không yêu cầu giải quyết hậu quả của việc huỷ hợp đồng nên không đề cập xem xét

[2]. Về chi phí tố tụng:

- Ông Nguyễn Ngọc H và bà H'N phải chịu 18.819.000 đồng tiền chi phí đo đạc, định giá tài sản, xem xét thẩm định tại chỗ và giám định chữ ký, chữ viết. Khấu trừ vào số tiền 22.899.000 đồng ông H và bà H'N đã nộp, còn lại 4.080.000 đồng ông

Nguyễn Ngọc H và bà H'N đã nhận lại theo biên bản giao nhận ngày 18 tháng 5 năm 2023. Như vậy, về chi phí tố tụng ông Nguyễn Ngọc H và bà H'N đã chi phí và thực hiện xong.

- Ông Y T và bà H' Y không phải chịu chi phí tố tụng.

[3]. Về án phí:

[3.1]. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Nguyễn Ngọc H và bà H'N phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch. Khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng mà ông Nguyễn Ngọc H đã nộp theo biên lai thu số 0021515 ngày 06/10/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Buôn Ma Thuột (Nay là Phòng THADS Khu vực 1- Đăk Lăk). Ông Nguyễn Ngọc H và bà H'N được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0021577 ngày 12/10/2022 mà ông Nguyễn Ngọc H đã nộp thay bà H'N tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Buôn Ma Thuột (Nay là Phòng THADS Khu vực 1- Đăk Lăk).

- Ông Y T và bà H' Y không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0003085 ngày 03 tháng 8 năm 2023 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Buôn Ma Thuột (Nay là Phòng THADS Khu vực 1- Đăk Lăk).

[3.2]. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Nguyễn Ngọc H và bà H'N phải chịu 600.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Khấu trừ vào số tiền 600.000 đồng mà ông Nguyễn Ngọc H và bà H'N đã nộp theo biên lai thu số 0001084 ngày 19/3/2025 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Buôn Ma Thuột (Nay là Phòng THADS Khu vực 1- Đăk Lăk).

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

Nơi nhận:

- Tòa Phúc thẩm TANDTC tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đăk Lăk;
- TAND Khu vực 1- Đăk Lăk;
- Phòng THADS Khu vực 1- Đăk Lăk;
- Các đương sự;
- Lưu.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)**

Y Thông Kbuôn