TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH LÂM ĐỒNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 166/2026/DS-PT
Ngày 24-3-2026
"V/v "Tranh chấp hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất, hợp đồng thuê khoán quyền sử dụng đất và yêu cầu bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LÂM ĐỒNG

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thế Hạnh.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Hồng Chương, ông Dương Hà Ngân.

Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Tú - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa: Ông Dương Phúc Trường - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 3 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng cơ sở 2, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 21/2025/TLPT-DS ngày 03 tháng 4 năm 2025 về việc*"Tranh chấp hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất, hợp đồng thuê khoán quyền sử dụng đất và yêu cầu bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 46/2024/DS-ST ngày 28 tháng 11 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Đắk G'long, tỉnh Đắk Nông (Nay là Toà án nhân dân khu vực 6 – Lâm Đồng) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 54/2025/QĐ-PT ngày 22-5-2025; các Quyết định hoãn phiên toà số: 99/2025/QĐ-PT ngày 04-6-2025, số: 102/2025/QĐ-PT ngày 09-6-2025, số: 109/2025/QĐ-PT ngày 25-6-2025; Quyết định tạm ngừng phiên toà số: 02/2025/QĐ-PT ngày 23-7-2025 và Thông báo mở lại phiên toà số: 88/2026/TB –TA/DS ngày 03-3-2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn S; địa chỉ: Thôn 3, bon J, xã Q, tỉnh Lâm Đồng - Có mặt.

2. Bị đơn: Ông Phạm Xuân T; địa chỉ: Thôn T, xã Q, tỉnh Lâm Đồng - Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Huỳnh Đ - Luật sư của Văn phòng Luật sư H - Đoàn Luật sư tỉnh Lâm Đồng; địa chỉ: Số 21, đường 3/2, tổ dân phố 2, phường N, tỉnh Lâm Đồng -Có mặt.

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

3.1. Bà Nguyễn Thị H (vợ ông Nguyễn S); địa chỉ: Thôn 3, bon J, xã Q, tỉnh Lâm Đồng - Vắng mặt.

3.2. Bà Nguyễn Thị S1, chị Phạm Thị N, anh Phạm Xuân Đ1, chị Phạm Thị N1, chị Phạm Thị H1; cùng địa chỉ: Thôn T, xã Q, tỉnh Lâm Đồng - Vắng mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền của bà Nguyễn Thị S1, chị Phạm Thị N, anh Phạm Xuân Đ1, chị Phạm Thị N1: Ông Phạm Xuân T địa chỉ: Thôn T, xã Q, tỉnh Lâm Đồng - Có mặt.

3.3. Anh Phạm Xuân N2; địa chỉ: Xóm 6, xã V, tỉnh Nghệ An – Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Văn Đ2; địa chỉ: Thôn T, xã Q, tỉnh Lâm Đồng - Vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Phạm Xuân T; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị S1, chị Phạm Thị N, anh Phạm Xuân Đ1, chị Phạm Thị N1, chị Phạm Thị H1, anh Phạm Xuân N2.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện ngày 23-3-2022, bổ sung ngày 26-4-2022 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn S trình bày:

1.1. Ngày 24-02-2018 vợ chồng ông Nguyễn S và bà Nguyễn Thị H thoả thuận đổi đất với vợ chồng ông Phạm Xuân T và bà Nguyễn Thị S1. Hai bên lập giấy thoả thuận đổi đất, nội dung: Ông S và bà H đổi 02 lô đất (liền kề) để lấy 01 lô đất của ông T và bà S1. Đồng thời, ông S và bà H còn phải trả cho ông T và bà S1 số tiền 300.000.000đ chênh lệch giá đất và lãi suất chậm thanh toán 30.000.000đ. Bên nhận đất có trách nhiệm trả chi phí để hoàn thiện thủ tục hành chính cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ). 02 lô đất gia đình ông S là thửa số 156, tờ bản đồ 11, diện tích 738m^2 theo GCNQSDĐ số AL370459 do Uỷ ban nhân dân (UBND) huyện Đ cấp ngày 08-01-2008 và thửa đất số 293, tờ bản đồ 11, diện tích 228m^2 theo GCNQSDĐ số BD928021 do UBND huyện Đ cấp ngày 19-01-2011 (đất nông nghiệp), đều toạ lạc tại thôn 3, xã Q, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông (Nay là xã Q, tỉnh Lâm Đồng) . Lô đất của vợ chồng ông T và bà S1 diện tích khoảng 20.000m^2 (02ha) toạ lạc tại thôn 3, xã Q, tỉnh Lâm Đồng, loại đất trồng cây lâu năm, chưa được cấp GCNQSDĐ. Hợp đồng được lập thành 02 bản, mỗi bên giữ 01 bản. Đến ngày 30-4-2018 các con ông T là chị N1, chị N và chị H1 ký vào giấy đổi đất cho ông S và bà H. Tại thời điểm lập giấy đổi đất (Ngày 24-02-2018), ông S và bà H đã giao cho ông T và bà S1 số tiền 15.000.000đ. Hai bên đã bàn giao đất chuyển đổi cho nhau nhưng thoả thuận khi ông T và bà S1 làm xong GCNQSDĐ đứng tên ông S và bà H thì ông S và bà H mới thực hiện thủ tục sang tên GCNQSDĐ đã đổi cho ông T và bà S1. Trong năm 2018, ông S và bà H đã trồng cây lâu năm như cà phê, sầu riêng, bơ trên đất nhận

từ ông T và bà S1. Ngày 12-12-2018 ông S và bà H thanh toán số tiền còn lại 300.000.000đ và 15.000.000đ tiền lãi suất chậm trả. Ngày 26-12-2018 ông S và bà H tiếp tục giao cho ông T số tiền 20.000.000đ để làm GCNQSDĐ, những lần giao tiền đều lập văn bản có xác nhận của ông T. Tại thời điểm giao tiền ngày 12-12-2018, ông T mới nói với ông S nội dung: Ngoài phần đất đã đổi cho ông S thì ông T còn chuyển nhượng cho anh Phạm Xuân N2 chiều ngang mặt đường 20m (giáp phần đất đổi cho ông S), đồng thời ông T ghi vào trong giấy giao tiền nếu ông S nhận chuyển nhượng đất của anh N2 thì sẽ thoả thuận với anh N2 theo giá thị trường. Sau 02 năm, ông T vẫn không làm GCNQSDĐ cho ông S và bà H nên ông S liên hệ UBND xã Q thì được biết ông T làm thủ tục cấp GCNQSDĐ cho ông T nên ông S đã yêu cầu dừng thủ tục cấp GCNQSDĐ và ông T đã trả lại vợ chồng ông S số tiền 20.000.000đ do không làm được GCNQSDĐ.

Vì vậy, ông S khởi kiện yêu cầu Toà án công nhận Hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất (Giấy thoả thuận đổi đất) ngày 24-02-2018 giữa ông S và bà H với ông T và bà S1. Ngày 29-7-2024 ông S xin rút đối với phần đất nằm trong quy hoạch 3 loại rừng diện tích 7503.9m^2.

1.2. Đối với yêu cầu phản tố của ông T, ông S trình bày: Ngày 24-2-2018 hai bên gia đình lập hợp đồng thuê khoán, tuy nhiên cùng ngày đã thống nhất huỷ hợp đồng thuê khoán và lập hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất. Thực tế vợ chồng ông S đã quản lý, sử dụng đất, trồng cây từ năm 2018 đến nay. Do đó, ông S yêu cầu Toà án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông T về việc công nhận hợp đồng thuê khoán ngày 24-02-2018; buộc ông S trả sản lượng cà phê nhân mỗi năm 500kg từ năm 2020 đến năm 2024, buộc ông S di dời các cây trồng bất hợp pháp trên đất, trả lại hiện trạng diện tích đất cho gia đình ông T; huỷ hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất ngày 24-02-2018.

2. Bị đơn ông Phạm Xuân T trình bày:

2.1. Ngày 24-02-2018 ông T và bà S1 đổi thửa đất có chiều ngang dài 73m, chiều dài hết đất khoảng 280m để lấy 02 thửa đất của ông S và bà H. Tuy nhiên, khi hai bên đến UBND xã Q để làm thủ tục chuyển đổi quyền sử dụng đất thì được cán bộ địa chính thông báo không thực hiện được do Giấy thoả thuận đổi đất ngày 24-02-2018 vô hiệu. Vì vậy, hai bên thống nhất hủy Giấy thoả thuận đổi đất ngày 24-02-2018 để ký Hợp đồng thuê khoán làm rẫy ngày 24-02-2018, nội dung: Ông S và bà H thuê khoán của ông T và bà S1 diện tích đất khoảng 02ha tại dốc võng, thôn 3, xã Q, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông (nay là xã Q, tỉnh Lâm Đồng); ông T và bà S1 đưa cho ông S, bà H số tiền 27.500.000đ/năm trong hai năm đầu, để ông S và bà H đào hố, mua cây giống, mở bồn xịt thuốc, làm cành. Trong năm 2020 và 2021 ông S, bà H phải đóng sản lượng 1000kg cà phê nhân. Tuy nhiên, ông S và bà H đã vi phạm hợp đồng, không trả sản lượng cà phê. Đối với giấy thoả thuận đổi đất ngày 24-02-2018 đã được hai bên thống nhất huỷ bỏ ngay khi ký kết hợp đồng thuê khoán. Do tin tưởng nhau nên ông T chưa thu hồi giấy thoả thuận đổi đất ngày 24-02-2018 từ vợ chồng ông S.

2.2. Ngày 12-12-2018 vợ chồng ông T lại thỏa thuận đổi thửa đất có chiều ngang dài 50m, chiều sâu dài 70m, nằm trong thửa đất 106, tờ bản đồ 77 để lấy

thửa đất của vợ chồng ông S có chiều ngang dài 10m, chiều sâu dài 70m (từ ngã ba bà T2 đi đến trường trung học phổ thông Đ), đều toạ lạc tại thôn 3, xã Q; đồng thời ông S và bà H trả chênh lệch số tiền 315.000.000đ, có lập giấy thoả thuận đổi đất ngày 12-12-2018. Thửa đất của ông T đổi cho vợ chồng ông S giáp thửa đất anh Phạm Xuân N2 (nhận chuyển nhượng từ ông T). Thực tế hai bên chưa đổi đất, chưa bàn giao GCNQSDĐ, chưa phát sinh nghĩa vụ liên quan đến việc đổi đất; Giấy thỏa thuận đổi đất ngày 24-02-2018 không công chứng hoặc chứng thực, nội dung thoả thuận không rõ ràng nên không thực hiện được.

2.3. Vào các ngày 16-5-2022, 16-12-2022, 15-8-2023 và 25-9-2023 ông T có đơn yêu cầu phản tố và bổ sung yêu cầu phản tố, yêu cầu Toà án tuyên: Công nhận hợp đồng thuê khoán ngày 24-02-2018; buộc ông S trả sản lượng cà phê nhân 500kg/năm từ năm 2020 đến năm 2024; buộc ông S di dời các cây trồng bất hợp pháp trên đất, trả lại hiện trạng diện tích đất cho gia đình ông T; huỷ hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất ngày 24-02-2018.

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

3.1. Bà Nguyễn Thị H (vợ ông Nguyễn S): Hoàn toàn đồng ý với với yêu cầu của ông Nguyễn S.

3.2. Bà Nguyễn Thị S1, chị Phạm Thị N, anh Phạm Xuân Đ1, chị Phạm Thị N1, chị Phạm Thị H1: Hoàn toàn đồng ý với với yêu cầu của ông Phạm Xuân T.

3.3. Anh Phạm Xuân N2: Ngày 25-10-2006 anh N2 nhận chuyển nhượng của ông Phạm Xuân T thửa đất có chiều rộng 20m, chiều dài 70m, toạ lạc tại dốc võng, thuộc thôn 3, xã Q, có tứ cận: Phía Đông giáp đất ông T, phía Nam giáp đất ông T, phía Tây giáp đất anh C, phía Bắc giáp đường dốc võng. Ngày 24-02-2018 vợ chồng ông S có thoả thuận chuyển đổi quyền sử dụng đất của ông T, thửa đất có chiều ngang 73m mặt đường, nhưng cán bộ địa chính xã Q trả lời đất không đủ điều kiện chuyển đổi. Ngày 12-12-2018 vợ chồng ông S thoả thuận với ông T sau này nhận chuyển nhượng thửa đất của anh N2 theo giá thị trường nhưng vợ chồng ông S không thỏa thuận với anh N2. Do ông S nhận chuyển đổi phần đất anh N2 được sử dụng nên anh N2 yêu cầu ông S trả lại đất cho anh N2 nhưng không làm đơn yêu cầu độc lập trong vụ án.

4. Bản án dân sự sơ thẩm số: 46/2024/DS-ST ngày 28-11-2024 của Tòa án nhân dân huyện Đắk G'Long (Nay là Toà án nhân dân khu vực 6 - Lâm Đồng), đã căn cứ khoản 3 và 6 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 3 Điều 167; Điều 188; Điều 190 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 483; Điều 484; Điều 486; Điều 487; Điều 584; Điều 585; Điều 589 của Bộ luật Dân sự, tuyên xử:

4.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn S đối với ông Phạm Xuân T và bà Nguyễn Thị S1: Công nhận hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất (giấy thoả thuận đổi đất) ngày 24-02-2018 giữa ông Nguyễn S và bà Nguyễn Thị H với gia đình ông Phạm Xuân T đối với: Diện tích đất 8.824,6m^2 (Gia đình ông T đổi cho ông S); toạ lạc tại thôn 3, xã Q, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông (Nay là xã Q, tỉnh Lâm Đồng), có tứ cận: Phía Bắc giáp đường nhựa; phía Đông giáp đất

anh Lê Ích P và anh Đỗ Văn K; phía Tây giáp phần đất ông T chuyển nhượng cho anh Lê Thạc C và giáp phần đất quy hoạch 3 loại rừng; phía Nam giáp đất ông Nguyễn Văn T2; diện tích đất 928,4m^2 (Gia đình ông S đổi cho gia đình ông T), thuộc thửa 156 và 293 tờ bản đồ 11, có tứ cận: Phía Tây giáp đất ông N3; phía Bắc giáp đường nhựa; phía Đông giáp đất ông V; phía Nam không xác định hộ liền kề (Theo sơ đồ đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Đ).

4.2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn S đối với phần đất đã rút diện tích 7503.9m^2 nằm trong quy hoạch 3 loại rừng, ông S có quyền khởi kiện lại yêu cầu đã rút thành vụ án khác theo quy định của pháp luật.

4.3. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông Phạm Xuân T về việc: Yêu cầu Toà án công nhận hợp đồng nhận khoán ngày 24-02-2018; buộc ông S trả sản lượng cà phê nhân mỗi năm 500kg từ năm 2020 đến năm 2024; buộc ông S di dời các cây trồng bất hợp pháp trên đất, trả lại hiện trạng diện tích đất cho gia đình ông T; huỷ hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất ngày 24-02-2018.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự.

5. Ngày 11-12-2024, ông Phạm Xuân T, bà Nguyễn Thị S1, chị Phạm Thị N1, chị Phạm Thị N, chị Phạm Thị H1, anh Phạm Xuân Đ1, anh Phạm Xuân N2 có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm số: 46/2024/DS-ST ngày 28-11-2024 của Tòa án nhân dân huyện Đắk G'Long: Yêu cầu Hội đồng xét xử phúc thẩm huỷ bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Đắk G'Long.

6. Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và trình bày trường hợp hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất (giấy thoả thuận đổi đất) ngày 24-02-2018 giữa ông Nguyễn S và bà Nguyễn Thị H với gia đình ông Phạm Xuân T vô hiệu thì ông đồng ý và yêu cầu Hội đồng xét xử giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Người kháng cáo vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn đồng thời là người kháng cáo của ông Phạm Xuân T: Luật sư Huỳnh Đ trình bày luận cứ: Hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất (giấy thoả thuận đổi đất) ngày 24-02-2018 giữa vợ chồng ông S với gia đình ông T đã bị huỷ bỏ. Thực tế giữa vợ chồng ông S và vợ chồng ông T có thoả thuận theo Hợp đồng nhận khoán ngày 24-02-2018 nhưng vợ chồng ông S không thực hiện đúng theo thoả thuận. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông Thành, sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn S, đồng thời chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông T.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo ông Phạm Xuân T, bà Nguyễn Thị S1, chị Phạm Thị N1, chị Phạm Thị N, chị Phạm Thị H1, anh Phạm Xuân Đ1, anh Phạm Xuân N2, giữ nguyên

Bản án dân sự sơ thẩm số: 46/2024/DS-ST ngày 28-11-2024 của Tòa án nhân dân huyện Đắk G'Long, tỉnh Đắk Nông.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu lưu trong hồ sơ, đã được thẩm tra tại phiên toà; căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của các đương sự nộp trong hạn luật định và đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên được Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét.

[2]. Về nội dung: Xét yêu cầu kháng cáo của ông Phạm Xuân T, bà Nguyễn Thị S1, chị Phạm Thị N1, chị Phạm Thị N, chị Phạm Thị H1, anh Phạm Xuân Đ1, anh Phạm Xuân N2, Hội đồng xét xử nhận định:

[2.1]. Xét giao dịch giữa vợ chồng ông S với gia đình ông T ngày 24-02-2018 là hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất hay là hợp đồng thuê khoán quyền sử dụng đất.

[2.1.1]. Phía nguyên đơn ông S trình bày: Ngày 24-02-2018, vợ chồng ông S và vợ chồng ông T ký kết hợp đồng thuê khoán quyền sử dụng đất, tuy nhiên cùng ngày 24-02-2018 hai bên thống nhất huỷ bỏ hợp đồng thuê khoán và ký kết hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất (Giấy thoả thuận đổi đất), nội dung: Vợ chồng ông S đổi 02 thửa đất số 156 và 293, tờ bản đồ 11 (liền kề, đã được cấp GCNQSDĐ) để lấy 01 lô đất của vợ chồng ông T (chưa được cấp GCNQSDĐ); đồng thời, vợ chồng ông S còn phải trả cho vợ chồng ông T số tiền 300.000.000đ chênh lệch giá đất và lãi suất chậm thanh toán 30.000.000đ. Khi ký hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất, vợ chồng ông T giữ bản gốc còn vợ chồng ông S giữ bản phô tô (chữ ký gốc); đến ngày 30-4-2018 các con ông T đi làm ăn xa và đi học về, ông S mang giấy thoả thuận đổi đất sang và các con ông T (chị N1, chị H1, chị N) đã ký vào giấy thoả thuận đổi đất cho ông S.

[2.1.2]. Phía bị đơn ông Phạm Xuân T trình bày: Ngày 24-02-2018 vợ chồng ông T ký Giấy thoả thuận đổi đất với vợ chồng ông S, tuy nhiên khi hai bên đến UBND xã Q để làm thủ tục chuyển đổi quyền sử dụng đất thì được cán bộ địa chính thông báo giấy thoả thuận đổi đất vô hiệu. Vì vậy, trong ngày 24-02-2018 hai bên huỷ giấy thoả thuận đổi đất và ký kết hợp đồng nhận khoán cùng ngày 24-02-2018. Việc thỏa thuận, ký kết hợp đồng vào ngày 24-02-2018 chỉ có ông S, bà H, ông T, bà S1 tham gia và ký kết.

[2.1.3]. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Chị Phạm Thị N1 (con ông T), trình bày: Khi ký hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất ngày 24-02-2018 có mặt các con ông T (chị N1, chị H1, chị N, chị H2), tất cả mọi người đều ký vào hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất, hợp đồng được lập thành 02 bản; chiều cùng ngày, hai gia đình thống nhất hủy hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất và ký kết hợp đồng thuê khoán.

[2.1.4]. Giữa nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất thời điểm ký kết hợp đồng thuê khoán và chuyển đổi quyền sử dụng đất vào ngày 24-02-2018 chỉ có

vợ chồng ông S và vợ chồng ông T tham gia, ký kết; còn các con ông T làm ăn, đi học ở xa nên không tham gia. Quá trình giải quyết vụ án, ông S cung cấp *"Giấy thoả thuận đổi đất ngày 24-02-2018"* có chữ ký sống của ông S, bà H, ông T, bà S1, chị H, chị N1, chị N; ông T cung cấp "*Giấy thoả thuận đổi đất ngày 24-02-2018"* chỉ có chữ ký của ông S, bà H, ông T, bà S1. Như vậy, việc các con ông T ký vào giấy thoả thuận đổi đất ngày 24-02-2018 phải được thực hiện sau ngày 24-02-2018. Lời khai của chị N1 (con ông T) trình bày khi ký hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất vào ngày 24-02-2018 có mặt các con ông T (chị N1, chị H, chị N, chị H1), tất cả mọi người đều ký vào hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất là không có căn cứ, mâu thuẫn trực tiếp với lời khai của vợ chồng ông T và chứng cứ *"Giấy thoả thuận đổi đất ngày 24-02-2018"* do vợ chồng ông T cung cấp. Ngoài ra, người làm chứng bà Chế Thị Kim L và ông Phan Chí P (tại biên bản lấy lời khai ngày 07-10-2022, ngày 21-7-2022 và biên bản đối chất) đều xác nhận bà L, ông P được ông S nhờ ra ký làm chứng thoả thuận đổi đất với ông T nhưng ông T nói không cần người làm chứng, để đến ngày 30-4-2018 ông T yêu cầu các con ký vào giấy thoả thuận đổi đất là được. Do đó, có căn cứ kết luận: Hợp đồng thuê khoán ngày 24-02-2018 có trước hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất và hợp đồng thuê khoán đã bị hủy bỏ. Thực tế thỏa thuận giữa vợ chồng ông S với vợ chồng ông T là thỏa thuận chuyển đổi quyền sử dụng đất; hai bên đã bàn giao đất chuyển đổi cho nhau từ năm 2018, hiện trạng đất trống; sau đó vợ chồng ông S đã canh tác, trồng cây lâu năm trên đất. Đồng thời, vợ chồng ông S đã giao cho ông T số tiền 330.000.000đ (tiền chênh lệch các thửa đất và lãi suất) theo hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất. Ngày 26-12-2018 vợ chồng ông S đã giao cho ông T số tiền 20.000.000đ tiền làm GCNQSDĐ nhưng ông T đã trả lại cho vợ chồng ông S do không làm được GCNQSDĐ.

[2.2]. Xét Hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất ngày 24-02-2018.

[2.2.1]. Điểm a khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013, quy định:*"1. Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất khi có các điều kiện sau đây: a) Có Giấy chứng nhận, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 186 và trường hợp nhận thừa kế quy định tại khoản 1 Điều 168 của Luật này;"*

Điều 123 của Bộ luật Dân sự năm 2015, quy định: *"Giao dịch dân sự có mục đích, nội dung vi phạm điều cấm của luật, trái đạo đức xã hội thì vô hiệu".*

Xét thấy, tại thời điểm thỏa thuận đổi đất ngày 24-02-2018 (Luật Đất đai năm 2013 có hiệu lực pháp luật), đất vợ chồng ông T chưa được cấp GCNQSDĐ nên chưa được thực hiện quyền chuyển đổi với vợ chồng ông S, vi phạm quy định tại khoản 1 Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013. Trong phần đất ông T đổi cho ông S có một phần diện tích 7503,9m^2 nằm trong quy hoạch 3 loại rừng hiện không đủ điều kiện cấp GCNQSDĐ. Do đó, Hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất ngày 24-02-2018 giữa vợ chồng ông S với vợ chồng ông T đã vô hiệu theo quy định tại Điều 123 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Do vậy, Bản án sơ

thẩm công nhận hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông S với vợ chồng ông T là không đúng pháp luật. Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy cần sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng tuyên bố hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu mới đúng pháp luật và đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự.

[2.2.2]. Giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Theo yêu cầu của phía nguyên đơn và bị đơn, Toà án cấp phúc thẩm đã tiến hành trưng cầu định giá tài sản: Kết quả định giá về quyền sử dụng đất theo Chứng thư thẩm định giá ngày 16-9-2025 của Công ty TNHH Thẩm định giá và Đo đạc địa chính B và Kết quả định giá về tài sản, cây trồng trên đất theo Biên bản định giá tài sản ngày 05-02-2026 của Hội đồng định giá tài sản, kết luận: Thửa đất ông S đổi cho ông T (Thửa số 156 và số 293, tờ bản đồ số 11, hiện trạng đất trống) có giá trị quyền sử dụng đất 803.066.000đ; Thửa đất ông T đổi cho ông S (hiện ông S đang sử dụng, trồng cây trên đất) có giá trị quyền sử dụng đất 2.287.967.800đ, tài trên trên đất giá trị: 2.055.442.700đ.

Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015, quy định:

1. Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập.

2. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

4. Bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường."

Do vậy, Hội đồng xét xử xét thấy: Cần buộc các đương sự hoàn trả cho nhau những gì đã nhận và xác định lỗi của các bên để bồi thường thiệt hại theo hướng dẫn tại điểm c, tiểu mục 2.3, mục 2 Nghị quyết số: 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10-8-2004 của Hội đồng Thẩm phán Toà án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng áp luật trong việc giải quyết vụ án dân sự, cụ thể:

- Về hoàn trả cho nhau những gì đã nhận: Vợ chồng ông T trả lại cho vợ chồng ông S quyền sử dụng đất: thửa đất số 156, tờ bản đồ 11, diện tích 738m^2 theo GCNQSDĐ số AL370459 do UBND huyện Đ cấp ngày 08-01-2008 và thửa đất số 293, tờ bản đồ 11, diện tích 228m^2 theo GCNQSDĐ số BD928021 do UBND huyện Đ cấp ngày 19-01-2011 và số tiền 330.000.000đ (trong đó 300.000.000đ tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất, 30.000.000đ tiền lãi); vợ chồng ông S trả lại cho vợ chồng ông T diện tích đất 16.328,5m^2 đã nhận.

- Về lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu: Xét thấy tại thời điểm chuyển đổi, cả vợ chồng ông T và vợ chồng ông S đều biết đất ông T chưa được cấp GCNQSDĐ, không đủ điều kiện chuyển đổi nhưng vẫn ký kết hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất cho nhau, do đó Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy hai bên có lỗi ngang nhau, nên mỗi bên phải chịu 1/2 giá trị thiệt hại.

- Về bồi thường thiệt hại: Về tài sản, cây trồng trên đất do vợ chồng ông S tạo lập, nay vợ chồng ông T được nhận lại thửa đất nên phải trả lại cho vợ chồng ông S giá trị tài sản, cây trồng trên đất là 2.055.442.700đ. Về giá trị quyền sử

dụng đất chênh lệch hiện nay là (2.287.967.800đ - 803.066.000đ – 300.000.000đ) = 1.184.901.800đ, do mỗi bên phải chịu ½ thiệt hại nên vợ chồng ông T phải bồi thường cho vợ chồng ông S số tiền 592.450.900đ.

[2.3]. Từ những phân tích và nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy có căn cứ chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Phạm Xuân T, bà Nguyễn Thị S1, chị Phạm Thị N1, chị Phạm Thị N, chị Phạm Thị H, anh Phạm Xuân Đ1, anh Phạm Xuân N2, sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng tuyên bố hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, cụ thể: Buộc vợ chồng ông S trả lại cho vợ chồng ông T thửa đất diện tích 16.328,5m^2, thuộc thửa số 02, 03, 04 tờ bản đồ số 44, toạ lạc tại xã Q, tỉnh Lâm Đồng; buộc vợ chồng ông T trả lại cho vợ chồng ông S quyền sử dụng thửa đất số 156, tờ bản đồ 11, diện tích 738m^2 theo GCNQSDĐ số AL370459 do UBND huyện Đ cấp ngày 08-01-2008 và thửa đất số 293, tờ bản đồ 11, diện tích 228m^2 theo GCNQSDĐ số BD928021 do UBND huyện Đ cấp ngày 19-01-2011 và số tiền 330.000.000đ (chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất, 30.000.000đ tiền lãi) + 2.055.442.700đ (giá trị tài sản, cây trồng trên đất) + 592.450.900đ (giá trị quyền sử dụng đất chênh lệch hiện nay) = 2.977.893.600đ.

[2.4]. Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn ông T yêu cầu công nhận hợp đồng thuê khoán ngày 24-02-2018; buộc ông S trả sản lượng cà phê nhân mỗi năm 500kg từ năm 2020 đến năm 2024; buộc ông S di dời các cây trồng bất hợp pháp trên đất, trả lại hiện trạng diện tích đất cho gia đình ông T: Do hợp đồng nhận khoán ngày 24-02-2018 đã bị hủy bỏ, thực tế thỏa thuận giữa vợ chồng ông S với vợ chồng ông T là thỏa thuận chuyển đổi quyền sử dụng đất nên Bản án sơ thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn ông T là có căn cứ, đúng pháp luật.

[3]. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí đo đạc, chi phí thẩm định giá và chi phí tố tụng khác: Tổng chi phí tố tụng là: 63.542.000đ. Căn cứ Điều 157, Điều 158; Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự: Ông Phạm Xuân T và ông Nguyễn S mỗi người phải chịu ½ chi phí tố tụng tương ứng với số tiền 31.771.000đ (ông S đã nộp tạm ứng 15.000.000đ; ông T đã nộp tạm ứng 53.542.000đ tại Toà án). Do đó, ông S phải nộp thêm số tiền 16.771.000đ để hoàn trả cho ông T và Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng hoàn trả cho ông T số tiền 5.000.000đ.

[4]. Về án phí sơ thẩm: Căn cứ khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 3 Điều 27; khoản 2 Điều 29 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án:

[4.1]. Ông Nguyễn S phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất không được chấp nhận, được khấu trừ vào số tiền 12.000.000đ tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo biên lai 0004175 ngày 26-4-2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Đắk Nông; hoàn trả cho ông S số tiền 11.700.000đ.

[4.2]. Ông Phạm Xuân T phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu công nhận hợp đồng thuê khoán không được chấp nhận, 6.560.000đ án phí đối với yêu cầu trả sản lượng cà phê nhân từ năm 2020 đến năm 2024 không được chấp nhận nhận và 91.557.900đ án phí đối với số tiền 2.977.893.600đ phải trả cho ông S; được khấu trừ số tiền tạm ứng đã nộp là 3.681.000đ theo các biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0004219 ngày 07-6-2022, số 0004465 ngày 04-5-2023 và số 0008578 ngày 19-8-2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ; ông T còn phải nộp số tiền 94.736.900đ.

[5]. Về án phí phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo được chấp nhận một phần nên ông Phạm Xuân T, bà Nguyễn Thị S1, chị Phạm Thị N1, chị Phạm Thị N, chị Phạm Thị H, anh Phạm Xuân Đ1, anh Phạm Xuân N2 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho các đương sự tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 308; Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 123; Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điểm a khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; điểm c tiểu mục 2.3 mục 2 Nghị quyết số: 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10-8-2004 của Hội đồng Thẩm phán Toà án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng áp luật trong việc giải quyết vụ án dân sự:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Phạm Xuân T, bà Nguyễn Thị S, chị Phạm Thị N1, chị Phạm Thị N, chị Phạm Thị H, anh Phạm Xuân Đ1, anh Phạm Xuân N2: Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số: 46/2024/DS-ST ngày 28-11-2024 của Tòa án nhân dân huyện Đắk G'Long, tỉnh Đắk Nông (Nay là Toà án nhân dân khu vực 6 - Lâm Đồng).

Tuyên xử:

1.1. Tuyên bố Hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất ngày 24-02-2018 (Giấy thoả thuận đổi đất ngày 24-02-2018) giữa ông Nguyễn S và bà Nguyễn Thị H với gia đình ông Phạm Xuân T vô hiệu.

- Buộc ông Nguyễn S và bà Nguyễn Thị H phải trả lại cho ông Phạm Xuân T và bà Nguyễn Thị S1 quyền sử dụng đất và tài sản, cây trồng gắn liền với đất diện tích 16.328,5m^2, thuộc thửa số 02, 03, 04 tờ bản đồ số 44, toạ lạc tại thôn 3, xã Q, tỉnh Lâm Đồng.

- Buộc ông Phạm Xuân T và bà Nguyễn Thị S1 phải trả lại cho ông Nguyễn S và bà Nguyễn Thị H quyền sử dụng thửa đất số 156, tờ bản đồ 11, diện tích 738m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL370459 do UBND huyện Đ cấp ngày 08-01-2008 và thửa đất số 293, tờ bản đồ 11, diện tích 228m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD928021 do UBND huyện Đ cấp ngày 19-01-2011; đều toạ lạc tại thôn 3, xã Q, tỉnh Lâm Đồng và số tiền 2.977.893.600đ *(Hai tỷ chín trăm bảy mươi bảy triệu tám trăm chín mươi ba nghìn sáu trăm đồng).*

1.2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông Phạm Xuân T về việc: Yêu cầu Toà án công nhận hợp đồng nhận khoán ngày 24-02-2018; buộc ông Nguyễn S trả sản lượng cà phê nhân mỗi năm 500kg từ năm 2020 đến năm 2024; buộc ông Nguyễn S di dời các cây trồng bất hợp pháp trên đất, trả lại hiện trạng diện tích đất cho gia đình ông Phạm Xuân T; huỷ hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất 24-02-2018.

2. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí đo đạc, chi phí thẩm định giá và chi phí tố tụng khác: Căn cứ Điều 157, Điều 158; Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự: Buộc ông Phạm Xuân T và ông Nguyễn S mỗi người phải chịu ½ chi phí tố tụng tương ứng với số tiền 31.771.000đ *(Ba mươi mốt triệu bảy trăm bảy mươi mốt nghìn đồng)*. Do ông Nguyễn S đã nộp tạm ứng 15.000.000đ *(Mười lăm triệu đồng)*; ông Phạm Xuân T đã nộp tạm ứng 53.542.000đ *(Năm mươi ba triệu năm trăm bốn mươi hai nghìn đồng)* tại Toà án. Do đó, ông Nguyễn S phải nộp thêm số tiền 16.771.000đ *(Mười sáu triệu bảy trăm bảy mươi mốt nghìn đồng)* để hoàn trả cho ông Phạm Xuân T và Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng hoàn trả cho ông T số tiền 5.000.000đ *(Năm triệu đồng)*.

3. Về án phí sơ thẩm: Căn cứ khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 3 Điều 27; khoản 2 Điều 29 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án:

3.1. Buộc ông Nguyễn S phải chịu 300.000đ *(Ba trăm nghìn đồng)* án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền 12.000.000đ *(Mười hai triệu đồng)* tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo biên lai số 0004175 ngày 26-4-2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Đắk Nông (nay là Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng); hoàn trả cho ông Nguyễn S số tiền 11.700.000đ *(Mười một triệu bảy trăm nghìn đồng)*.

3.2. Buộc ông Phạm Xuân T phải chịu 300.000đ *(Ba trăm nghìn đồng)* án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu công nhận hợp đồng thuê khoán không được chấp nhận, 6.560.000đ *(Sáu triệu năm trăm sáu mươi nghìn đồng)* án phí đối với yêu cầu trả sản lượng cà phê nhân từ năm 2020 đến năm 2024 không được chấp nhận nhận và 91.557.900đ *(Chín mươi mốt triệu năm trăm năm mươi bảy nghìn chín trăm đồng)* án phí đối với số tiền phải trả cho ông S; được khấu trừ số tiền tạm ứng đã nộp là 3.681.000đ *(Ba triệu sáu trăm tám mươi mốt nghìn đồng)* theo các biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0004219 ngày 07-6-2022, số 0004465 ngày 04-5-2023 và số 0008578 ngày 19-8-2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ (nay là Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng); ông Phạm Xuân T còn phải nộp án phí với số tiền 94.736.900đ *(Chín mươi bốn triệu bảy trăm ba mươi sáu nghìn chín trăm đồng)*.

4. Về án phí phúc thẩm: Ông Phạm Xuân T, bà Nguyễn Thị S1, chị Phạm Thị N1, chị Phạm Thị N, chị Phạm Thị H, anh Phạm Xuân Đ1, anh Phạm Xuân N2 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho ông Phạm Xuân T, bà Nguyễn Thị S1, chị Phạm Thị N1, chị Phạm Thị N, chị Phạm Thị H, anh Phạm Xuân Đ1, anh Phạm Xuân N2 mỗi người 300.000đ *(Ba trăm nghìn đồng)* tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo các Biên lai tạm ứng án phí số 0008708,

0008709, 0008710, 0008711, 0008712, 0008713, 0008714 cùng ngày 30-12-2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ (nay là Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng).

5. 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

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 các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- TANDTC (Vụ II);
- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- TAND khu vực 6- Lâm Đồng;
- Phòng THADS khu vực 6 - Lâm Đồng;
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ, TDS.

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

(Đã ký)

Nguyễn Thế Hạnh