

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 60/2026/DS-PT

Ngày 29 - 01 - 2026

*“tranh chấp quyền sử dụng đất, hợp
đồng chuyển đổi, hợp đồng chuyển
nhượng và hợp đồng tặng cho 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 Nhung

Các Thẩm phán: Bà Lê Thị Thanh Huyền và ông Nguyễn Văn Hồng.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Cao Huế - Thư ký TAND tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Bà Lương Thị Diệu Anh - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 01 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 350/2025/TLPT-DS ngày 15/10/2025 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển đổi, chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2025/DSST ngày 10/6/2025 của Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk (nay là Tòa án nhân dân khu vực 5 - Đắk Lắk) bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 458/2025/QĐXX-PT ngày 05/12/2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 02/2026/QĐPT ngày 05/01/2026 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Y R Bdap, sinh năm 1964; địa chỉ: Buôn A, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk (nay là xã D, tỉnh Đắk Lắk); có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Hoài Q, sinh năm 1983; địa chỉ: Số nhà A, phường T, TP. B, tỉnh Đắk Lắk (nay là phường T, tỉnh Đắk Lắk); có mặt.

2. Bị đơn có yêu cầu phản tố: Ông Y J Byă, sinh năm 1978 và bà H J Êban, sinh năm 1984; địa chỉ: Buôn A, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk (nay là xã D, tỉnh Đắk Lắk); đều có mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập: Bà H Ng Niê Kdăm, sinh năm 1948; địa chỉ: Buôn Ea Khít, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk (nay là xã D, tỉnh Đắk Lắk); vắng mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền:

+ Ông Y T Hmok, sinh năm 1974; địa chỉ: Buôn E, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk (nay là xã D, tỉnh Đắk Lắk); có mặt.

+ Ông Y D Êban, sinh năm 1973; địa chỉ: Buôn E, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk (nay là xã D, tỉnh Đắk Lắk); có mặt.

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

- Bà H N Byă, sinh năm 1965; địa chỉ: Buôn A, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk (nay là xã D, tỉnh Đắk Lắk); có mặt.

- Anh Y N Byă, sinh năm 1983; địa chỉ: Buôn C, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (nay là xã H, tỉnh Đắk Lắk); vắng mặt.

- Chị H U Buôn Yă, sinh năm 1985; có mặt.

- Anh Y K Buôn Yă, sinh năm 1993; vắng mặt.

- Anh Y B Buôn Yă, sinh năm 1996; vắng mặt.

- Anh Y M Buôn Yă, sinh năm 1994; có mặt.

- Anh Y M1 Buôn Yă, sinh năm 2002; vắng mặt.

- Chị H T Buôn Yă, sinh năm 2004; vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Buôn A, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk (nay là xã D, tỉnh Đắk Lắk);

Người đại diện theo ủy quyền của những người có quyền lợi liên quan bà H N Byă, anh Y N Byă, chị H U Buôn Yă, anh Y B Buôn Yă, chị H T Ra Buôn Yă, anh Y M Buôn Yă, anh Y K Buôn Yă, anh Y M1 Buôn Yă: Ông Phạm Hoài Q, sinh năm 1983; địa chỉ: A, phường T, TP. B, tỉnh Đắk Lắk;

- Chị H D Byă, sinh năm 1988; địa chỉ: Buôn A, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk (nay là xã D, tỉnh Đắk Lắk); có mặt.

- Ông Y K Buôn Bdap, sinh năm 1950 (chết năm 2008);

Những người vừa là người thừa kế quyền, nghĩa vụ của ông Y K Buôn, vừa là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Bà H B Êban, sinh năm 1950; vắng mặt.

+ Ông Y B Êban, sinh năm 1974; có mặt.

+ Ông Y K Êban, sinh năm 1981; có mặt.

+ Bà H P Êban, sinh năm 1988; có mặt.

+ Ông Y M Êban, sinh năm 1990; có mặt.

+ Bà H K Êban, sinh năm 1994; có mặt.

Cùng địa chỉ: Buôn A, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk (nay là xã D, tỉnh Đắk Lắk);

- Ngân hàng N; địa chỉ: Số L, phường T, quận B, Thành phố Hà Nội;

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Phan Thanh H, chức vụ: Quyền trưởng phòng KHKD - Ngân hàng N - Chi nhánh huyện C; địa chỉ: Thôn K, xã D, huyện C, tỉnh Đắk Lắk (nay là xã D, tỉnh Đắk Lắk); vắng mặt.

5. Người làm chứng:

- Ông Y N Bdap (vắng mặt).

- Ông Y T Byă (có mặt).

- Ông Y J Buôn Dap (có mặt).

- Ông Y Y Byă (có mặt).
- Ông Y G Byă (có mặt).
- Ông Y H Bkrông (vắng mặt).
- Ông Y S Knul (có mặt).

Cùng địa chỉ: Buôn A, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk (nay là xã D, tỉnh Đắk Lắk).

6. Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Y R Bdap.

NỘI DUNG VỤ ÁN

**** Tại đơn khởi kiện, quá trình tham gia tố tụng nguyên đơn ông Y R Bdap và người đại diện theo ủy quyền ông Phạm Hoài Q trình bày:***

Ông Y R Bdap và bà H N Byă là vợ chồng kết hôn năm 1979, còn ông Y J Byă là cháu ruột của bà H N Byă, còn đôi với bà H J Êban, bà H Ng Niê Kdăm và bà H B Êban là người cùng buôn.

Từ năm 1988 gia đình ông Y R Bdap sử dụng ổn định 09 thửa đất, tổng diện tích 25.395 m² tại buôn A, xã E, huyện K (nay là Buôn A, xã E, huyện C). Trong quá trình sử dụng đất không tranh chấp với ai, đến ngày 14/07/1993 toàn bộ diện tích đất này được UBND nhân dân huyện K (nay là huyện C) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 947340 cho ông Y R Bdap, trong đó có thửa đất số 8502, tờ bản đồ số 31, diện tích 1.560 m². Đến đầu năm 1994 bà H Ng vì không có đất để ở và sản xuất, nên mượn gia đình ông Y R Bdap thửa đất 8502 để ở và canh tác, vợ chồng ông Y R lúc đó có 05 người con (là Y N Byă, H U Buôn Yă, Y K Buôn Yă, H D Buôn Yă và Y M Buôn Yă) không đồng ý cho mượn, nhưng bà H Ng chửi mắng và tự dọn đến đất của gia đình ông Y R để ở nên gia đình ông Y R phải chấp nhận để cho bà H Ng ở và làm trên đất, thời điểm này trên đất có 01 nhà tranh nhỏ và trồng cà phê nhưng cà phê chưa cho kinh doanh, khi đây thời kỳ khó khăn không có điều kiện để chăm sóc nên chỉ trồng rồi để như vậy. Bà H Ng cho gia đình ông Y R mượn 1.200 m² đất trồng lúa nước để trồng lúa, do diện tích đất này nằm cạnh suối nên mùa mưa nước ngập vào lúa, nên gia đình ông Y R đã mượn thêm 800 m² đất trồng lúa của bà H Ng nữa, thành diện tích 2.000 m² để trồng lúa từ năm 1995 đến năm 2022 thì gia đình ông không làm lúa nữa.

Năm 1995 gia đình ông Y R biết được việc bà H Ng Niê tự ý sang nhượng lại thửa đất này cho bà H B Êban, tiếp đến năm 2000 gia đình ông Y R được biết bà H B tặng cho vợ chồng con gái là bà H J Êban, ông Y J Byă thửa đất này, khi biết được việc thửa đất của gia đình bị những người này giao dịch chuyển nhượng, tặng cho với nhau nhưng do không hiểu biết pháp luật nên gia đình ông không làm đơn thư khiếu nại hay trình báo gì đến chính quyền địa phương. Khoảng năm 2008 vợ chồng bà H J Êban, ông Y J Byă xây nhà ở trên đất, gia đình ông Y R có biết nhưng không ngăn cản, đến năm 2018 thì vợ chồng bà H J Êban, ông Y J Byă đến nhà ông Y R yêu cầu ông Y R làm Giấy CNQSDĐ cho vợ chồng bà H J Êban đứng tên, nhưng gia đình ông Y R không đồng ý, vì năm 1996 ông Y R đã thế chấp thửa đất trên tại Ngân hàng N-phòng giao dịch huyện C để vay tiền. Khi cho vay Ngân hàng có đi thẩm định đất nhưng do thế chấp nhiều thửa nên ông Y R cũng

không nhớ cán bộ Ngân hàng có đi thăm định thửa đất đã cho bà H Ng Niê mượn hay không, gia đình ông Y R khi vay cũng không nói cho Ngân hàng biết thửa đất này đang cho bà H Ng mượn, đến tháng 02/2025 thì ông Y R đã trả hết nợ cho Ngân hàng và Ngân hàng đã giải chấp tài sản, mặt khác gia đình ông Y R và bà H Ng cũng chưa thống nhất được với nhau về việc mượn đất nên không đồng ý làm thủ tục cho vợ chồng bà H J. Việc hai bên mượn đất chỉ nói bằng miệng, không viết giấy tờ gì và không có ai chứng kiến.

Đến năm 2022 ông Y R tìm gặp bà H Ng, bà H B, bà H J và ông Y J để đòi lại thửa đất số 8502 nhưng những người này cố tình không chịu trả, mà còn thách thức gia đình ông Y R đi kiện. Gia đình ông Y R đã trình báo đến BTQ buôn Ea Khít, gồm ông Y Hoan là thôn trưởng, ông Y Gruy là công an Buôn, ông Y Tôn là mặt trận thôn nhưng những người này trả lời miệng là nói không giải quyết được vì lâu quá rồi. Ông Y R đã làm đơn yêu cầu UBND xã E hoà giải tranh chấp đất đai đối với diện tích đất nêu trên nhưng không thành, vì phía gia đình bà H J Êban và ông Y J Byă vẫn không đồng ý trả lại đất cho ông Y R Bdap.

Vì vậy, ông Y R Bdap yêu cầu Toà án giải quyết buộc vợ chồng bà H J Êban và ông Y J Byă phải trả lại cho ông Y R Bdap thửa đất số 8502, tờ bản đồ số 31, diện tích theo kết quả đo đạc thực tế là 1.482,7 m²; địa chỉ tại Buôn A, xã E.

Đối với toàn bộ tài sản trên đất là nhà xây, các công trình phụ, cây trồng trên đất thì ông Y R Bdap đồng ý trả lại toàn bộ giá trị tài sản này cho vợ chồng bà H J Êban, ông Y J Byă theo kết quả định giá của Toà án vào ngày 14/3/2025 là 353.729.934 đồng.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn bà H J Êban, ông Y J Byă và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà H Ng Niê thì nguyên đơn không chấp nhận vì thụ lý sau khi hoà giải.

**** Tại bản tự khai và quá trình tham gia tố tụng, bị đơn vợ chồng ông Y J Byă, bà H J Êban có yêu cầu phản tố trình bày:***

Bà H N Byă (vợ của ông Y R Bdap) là dì ruột của ông Y J Byă, bà H B Êban là mẹ của bà H J Êban. Vào đầu năm 1993 bà H Ng Niê Kdăm có diện tích 02 sào (2.000 m²) lúa nước 02 vụ tại buôn E, xã E, đổi lấy thửa đất số 8502, tờ bản đồ số 31, diện tích 1.560 m² của ông Y R Bdap. Sau khi đổi ông Y R được quyền sử dụng trồng lúa nước, còn bà H Ng Niê Kdăm được quyền sử dụng diện tích 1.560 m² nêu trên để trồng cà phê và làm nhà ở ổn định. Do điều kiện kinh tế khó khăn, trình độ học vấn thấp, là người dân tộc thiểu số sinh sống cùng buôn và theo phong tục thông thường của người đồng bào Êđê, nên việc đổi đất giữa hai gia đình chỉ bằng miệng. Tuy nhiên, việc trao đổi đất và quá trình sử dụng, canh tác từ đầu năm 1993 đến nay người dân và Ban tự quản ở Buôn đều biết. Đến đầu năm 1996 bà H Ng Niê Kdăm do đau ốm, khó khăn về kinh tế nên bà H Ng đã chuyển nhượng cho bà H B Êban thửa đất số 8502, diện tích 1560 m² với giá 05 tạ (500kg) cà phê khô. Việc chuyển nhượng giữa mẹ chúng tôi với bà H Ng cũng chỉ bằng miệng và gia đình tôi nhận đất quản lý, sử dụng ổn định, đến đầu năm 2007 thì bà H B Êban tặng cho vợ chồng tôi, việc tặng cho bằng miệng không lập giấy tờ. Đến đầu năm 2008, vợ chồng tôi tiến hành xây dựng nhà, đăng ký hộ khẩu và ở ổn định đến nay

không tranh chấp với ai. Quá trình sử dụng đất, gia đình tôi đã nhiều lần yêu cầu vợ chồng ông Y R Bdap, bà H N Byă làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất, nhưng vợ chồng ông Y R Bdap đều nói đất đang thế chấp vay vốn Ngân hàng. Năm 2015 vợ chồng ông Y R Bdap có giao cho chúng tôi 01 bản photo Giấy CNQSDĐ kèm theo trích lục bản đồ và trang bổ sung Giấy CNQSDĐ (mà tôi đã gửi cho Tòa án) và hứa khi nào trả nợ xong cho Ngân hàng sẽ tiến hành tách quyền sử dụng đất cho chúng tôi nhưng mãi vẫn không thực hiện.

Nay ông Y R Bdap khởi kiện yêu cầu chúng tôi trả lại thửa đất số 8502, theo đo đạc thực tế là 1.482,7 m² thì chúng tôi không đồng ý, vì thửa đất này đã được vợ chồng ông Y R Bdap, bà H N Byă tự nguyện đổi 02 thửa đất số 9155 và 9847 có diện tích theo đo đạc thực tế là 2.542,2 m² trồng lúa nước cho bà H Ng Niê Kdăm từ đầu năm 1993. Hai gia đình đã nhận quản lý, sử dụng ổn định. Bản thân gia đình ông Y R Bdap và H N Byă cũng thừa nhận và người dân, Ban tự quản Buôn chứng kiến. Gia đình chúng tôi đã làm nhà ở ổn định từ năm 1996 đến nay, đến năm 2008 vợ chồng tôi xây nhà vợ chồng ông Y R Bdap đều biết và không có ý kiến gì, khi tân gia vợ chồng bà H N Byă còn đến dự tiệc mừng tân gia nhà chúng tôi, còn có ảnh chụp kỷ niệm, trong ảnh số 1 ông Y R ngồi ở vị trí thứ 3 từ phải qua trái, trong ảnh thứ 2 bà H N đứng tại bậc thềm thứ hai bên phải (chúng tôi đã cung cấp ảnh kèm theo cho Tòa án xem xét). Do đó, chúng tôi khẳng định từ đầu năm 1993 đến nay ông Y R Bdap, bà H N Byă canh tác, sử dụng đất đã đổi để trồng lúa nước thuộc thửa 9155 và 9847 tờ bản đồ số 35, vị trí đất tại Buôn A, xã E, huyện C.

Qua những trình bày nêu trên nay để bảo đảm quyền, lợi ích hợp pháp cho chúng tôi, thì chúng tôi làm đơn yêu cầu phản tố đề nghị Tòa án xem xét giải quyết:

Công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, giữa bà H B Êban với vợ chồng ông Y J Byă và bà H J Êban vào ngày 01/01/2007, đối với thửa đất số 8502, tờ bản đồ số 31, diện tích theo kết quả đo đạc thực tế là 1.482,7 m², vị trí đất tại Buôn A, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk, theo Giấy CNQSDĐ số B 947340 do UBND huyện K cấp ngày 14/7/1993 mang tên ông Y R Bdap.

Công nhận vợ chồng ông Y J Byă và bà H J Êban được quyền sử dụng thửa đất số 8502, tờ bản đồ số 31, diện tích theo kết quả đo đạc thực tế là 1.482,7 m², vị trí đất tại Buôn A, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk, theo Giấy CNQSDĐ số B 947340 do UBND huyện K cấp ngày 14/7/1993 mang tên ông Y R Bdap.

**** Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H Ng Niê Kdăm, có yêu cầu độc lập là ông Y T Hmok và ông Y D Êban trình bày:***

Ông Y T Hmok và ông Y D Êban là con rể của bà H Ng Niê Kdăm, vào năm 1978 bà H Ng Niê Kdăm và chồng là Y SR Êban (đã chết) có khai hoang diện tích khoảng 2.000 m² đất trồng lúa nước tại buôn E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk, đất đã được kê khai đứng tên cha bà H Ng Niê là ông Y Trú Êban (đã chết vào năm 2019). Gia đình ông Y R Bdap có diện tích đất khoảng 1.560 m² tại thửa đất số 8502, tờ bản đồ số 31 cũng tọa lạc tại buôn Ea Khít, xã E, huyện C. Vợ chồng bà

H Ng lúc này không có nhà nên đang ở chung với mẹ đẻ của bà H Ng Niê Kdăm cùng buôn. Gia đình ông Y R vì muốn có đất để trồng lúa nên đầu năm 1993, ông Y R đã chủ động thỏa thuận với vợ chồng bà H Ng Niê Kdăm đổi thửa đất số 8502 để lấy diện tích đất trồng lúa nước khoảng 2.000 m² của bà H Ng Niê Kdăm. Sau khi bàn bạc thống nhất hai bên gia đình thì vợ chồng bà H Ng Niê Kdăm đồng ý đổi đất với gia đình ông Y R Bdap, cụ thể diện tích đất lúa nước 02 vụ khoảng 2.000 m² (thuộc 02 thửa đất số 9155 và 9847) theo diện tích đo đạc thực tế là 2.542,2 m² của gia đình bà H Ng Niê Kdăm giao cho gia đình ông Y R Bdap quản lý, sử dụng; thửa đất số 8502, diện tích đo đạc thực tế là 1.482,7 m² của gia đình ông Y R Bdap giao cho gia đình bà H Ng Niê Kdăm quản lý, sử dụng. Khi đổi đất, do tin tưởng nhau nên các bên chỉ trao đổi bằng miệng, không lập văn bản giấy tờ, gia đình ông Y R cũng không cho bà H Ng biết thửa đất đã được cấp Giấy CNQSDĐ hay chưa. Tại thời điểm đổi đất thì đất của cả hai bên đều là đất trồng, nhưng vào thời điểm đó đất ruộng lúa có giá trị cao hơn vì sản xuất ra lương thực để ăn. Đến năm 1994 gia đình bà H Ng cất 01 căn nhà diện tích khoảng 45m² bằng vách nứa, mái lợp tôn để ở ổn định, có sự chứng kiến của toàn bộ người dân trong buôn và Ban tự quản buôn, ngoài làm nhà ra thì không trồng cây gì trên đất. Bản thân gia đình ông Y R cũng đã nhận đất lúa nước để canh tác từ khi đổi đất đến nay. Do không có nhu cầu sử dụng và gia đình bà H B Êban cần đất làm nhà, nên đầu năm 1996 bà H Ng chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 8502 cho bà H B Êban với giá 500kg cà phê quả khô. Việc chuyển nhượng giữa bà H Ng và bà H B Êban do là người thân quen tại địa phương và trình độ nhận thức về pháp luật hạn chế nên khi chuyển nhượng cũng chỉ được thực hiện bằng miệng, không lập văn bản giấy tờ gì, sau khi đổi đất bà H Ng dỡ nhà chuyển đi, bàn giao đất cho gia đình bà H B Êban nhận canh tác, quản lý, sử dụng ổn định, không ai tranh chấp, bà H Ng nhận đủ số cà phê và không còn liên quan đến thửa đất này nữa. Tuy nhiên, do ở cùng buôn nên sau này bà H Ng có biết việc bà H B Êban đã tặng cho vợ chồng con gái là ông Y J Byă và bà H J Êban thửa đất 8502 có từ cận phía Đông giáp đường đi, phía Tây giáp thửa đất 8503 của ông H Nok Bdap, phía Nam giáp đường đi, phía Bắc giáp thửa đất 8501 của ông Y Kem Ktul. Toàn bộ diện tích đất từ khi ông Y R đổi cho bà H Ng cho đến nay đều không thay đổi về diện tích cũng như tứ cận của thửa đất. Năm 2008 ông Y J Byă và bà H J Êban xây nhà ở ổn định được buôn, hàng xóm, địa phương và gia đình ông Y R ở cùng buôn đều biết, không có ý kiến gì. Từ năm 1993 đến năm 2023 bà H Ng cũng không nghe hoặc thấy gia đình ông Y R đến để đòi trả lại thửa đất 8502. Ngoài ra bà có biết gia đình bà H B Êban nhiều lần yêu cầu gia đình ông Y R làm thủ tục đất để sang tên cho vợ chồng ông Y J Byă, nhưng ông Y R cứ hứa để rút Giấy CNQSDĐ đang thế chấp ở Ngân hàng rồi sang tên, nhưng không thực hiện. Bà H Ng xác định việc đổi đất và chuyển nhượng thửa đất nêu trên là có thật.

Nay ông Y R khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông Y J Byă và bà H J Êban phải trả lại diện tích đất tại thửa 8502 thì bà H Ng không đồng ý và có yêu cầu

Công nhận hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa bà H Ng và ông Y R đối với thửa đất số 8502, tờ bản đồ số 31, diện tích là 1.482,7 m², địa chỉ tại Buôn A, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

Công nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giữa bà H Ng Niê Kdăm với bà H B Êban vào ngày 01/01/1996, đối với thửa đất số 8502, tờ bản đồ số 31, diện tích là 1.482,7 m², địa chỉ tại Buôn A, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk, theo Giấy CNQSDĐ số B 947340 do UBND huyện K cấp ngày 14/7/1993 mang tên ông Y R Bdap.

*** Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan**

- Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H N Byă, anh Y N Byă, chị H U Byă, anh Y K Buôn Yă, anh Y B Buôn Yă, anh Y M Buôn Yă, anh Y M Buôn Yă, chị H T Ra Buôn Yă là ông Phạm Hoài Q trình bày: Bà H N Byă là mẹ đẻ của các anh Y N Byă, chị H U Byă, anh Y K Buôn Yă, anh Y B Buôn Yă, anh Y M Buôn Yă, anh Y M Buôn Yă, chị H T Buôn Yă. Tất cả những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan này đều thống nhất với nội dung khởi kiện của nguyên đơn.

- Bà H D Byă trình bày: Bà thống nhất với nội dung trình bày của nguyên đơn.

- Bà H B Êban trình bày: Bà thống nhất với nội dung trình bày của vợ chồng ông Y J Byă và bà H J Êban và người đại diện ủy quyền của bà H Ng.

- Ông Y K Êban, ông Y B Êban, ông Y M Êban, bà H Prun Êban và bà H K Êban trình bày: Các Ông (Bà) đều là con đẻ của bà H B Êban và là anh (chị) em ruột với bà H J Êban. Các Ông (Bà) đều thống nhất với nội dung trình bày của vợ chồng ông Y J Byă, bà H J Êban, bà H B Êban. Việc bà H B Êban tặng cho bà H J Êban thửa đất 8502 thì các Ông (Bà) là thành viên trong gia đình đều đồng ý, không có ý kiến hay tranh chấp gì. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Người đại diện theo uỷ quyền của Ngân hàng N - Chi nhánh huyện C, ông Phan Thanh H trình bày: Ngày 20/02/2024 ông Y R Bdap ký Hợp đồng tín dụng số 5229LAV20 2400238 với Ngân hàng vay 300.000.000 đồng, lãi suất 9,5%/năm, thời hạn vay 12 tháng, tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số 91/HĐTC/2020 ngày 13/02/2020 ông Y R Bdap thế chấp cho Ngân hàng các thửa đất 8502, 8472, 8644, 9134, 9133, 8101a, 9212, 9135, 8171, thuộc tờ bản đồ số 31, 35, 30; địa chỉ ở xã E, huyện C theo Giấy CNQSDĐ số B 947340 do UBND huyện K cấp ngày 14/7/1993 cho ông Y R Bdap, tổng diện tích là 25.395m² (trong đó đất ở 400m²). Đến ngày 25/02/2025 thì ông Y R Bdap đã trả hết nợ và Ngân hàng đã giải chấp toàn bộ tài sản đã thế chấp, kèm theo đơn yêu cầu xoá thế chấp. Nay ông Y R Bdap kiện tranh chấp đất đai, thì Ngân hàng đến nay không còn liên quan, nên không có ý kiến gì, xin từ chối tham gia tố tụng và đề nghị Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật.

*** Những người làm chứng:**

- Ông Y N Bday trình bày: Từ năm 1993 hai gia đình bà H Ng Niê Kdăm và gia đình ông Y R Bdap đã thoả thuận thống nhất đều đồng ý đổi đất với nhau, theo đó đất ruộng lúa của gia đình bà H Ng diện tích là 2.000 m² (hai sào), đất thổ cư của gia đình ông Y R diện tích là 1.560 m². Sau khi đổi đất hai bên cam kết diện

tích đã đổi được quyền sử dụng vĩnh viễn. Đến năm 1996 bà H Ng do điều kiện khó khăn chuyển nhượng cho bà H B Êban hai bên cũng thống nhất với nhau bằng miệng, không làm giấy tờ gì. Từ năm 1996 đến năm 2008 vẫn sử dụng ổn định, đến năm 2008 bà H B Êban giao lại đất thổ cư cho vợ chồng ông Y J Byă và bà H J Êban sử dụng và xây nhà ở ổn định. Đến năm 2022 do đất có giá, nên ông Y R Bdap muốn lấy lại đất, đến nay đã hơn 30 năm, đề nghị Toà án giải quyết theo pháp luật.

- Ông Y T Byă trình bày: Ông nguyên là ban công tác mặt trận thôn buôn E (nay là E A), công tác từ năm 2013 đến năm 2023 thì nghỉ hưu. Ông Y T Byă là người cùng buôn với gia đình ông Y R Bdap, gia đình bà H Ng Niê Kdăm và gia đình bà H B Êban chứ không có quan hệ họ hàng gì với gia đình bà H Ng Niê Kdăm và gia đình bà H B Êban, còn ông Y R Bdap là em vợ ông Y T Byă. Ông Y T Byă từ nhỏ đến nay đều sinh sống tại địa phương, quá trình sinh sống, làm việc tại địa phương ông có biết sự việc về việc gia đình bà H Ng Niê Kdăm và gia đình ông Y R Bdap, cụ thể gia đình bà H Ng Niê Kdăm có khai hoang diện tích đất trồng lúa nước khoảng 2.000 m² tại buôn E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk, gia đình ông Y R Bdap có diện tích đất khoảng 1.560 m² tại thửa đất số 8502, tờ bản đồ số 31 tại buôn E, xã E, huyện C. Sau đó hai bên gia đình đã tự thoả thuận đổi đất cho nhau, khi thoả thuận đổi đất thì ông Y T Byă không chứng kiến nhưng khoảng năm 1993 khi thấy gia đình bà H Ng làm nhà ở trên đất của ông Y R Bdap, còn ông Y R Bdap lại canh tác trồng lúa trên đất nhà bà H Ng Niê Kdăm thì ông Y T Byă có hỏi và được hai bên cho biết đã đổi đất cho nhau. Một thời gian sau đó thì bà H Ng Niê Kdăm chuyển nhượng lại thửa đất đã đổi của ông Y R cho bà H B Êban, bà H B sau đó tặng cho vợ chồng con gái là bà H J Êban và ông Y J Byă. Đến năm 2008 vợ chồng ông Y J Byă và bà H J Êban xây nhà ở kiên cố và có mời dân làng trong buôn dự tân gia nhà mới, trong đó có mời gia đình ông Y R Bdap tham dự, còn chụp hình kỷ niệm với nhau vui vẻ (ông Y T Byă có bức ảnh chụp tân gia nhà mới của vợ chồng ông Y J Byă và bà H J Êban có mặt bà H N Byă là vợ của ông Y R Bdap và là dì ruột của ông Y J Byă). Nay ông Y R Bdap khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông Y J Byă và bà H J Êban phải trả lại thửa đất số 8502 đã đổi là không đúng. Kinh đề nghị Toà án giải quyết không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Y R Bdap.

- Ông Y J Buôn Dap trình bày: Ông ở buôn E từ năm 1975, đến năm 2008 buôn E tách ra thành 02 buôn, ông được bầu làm Trưởng ban công tác mặt trận buôn A, từ năm 2013 đến năm 2021 thì làm trưởng buôn, từ năm 2022 đến năm 2024 thì làm lại Trưởng ban công tác mặt trận. Là người cùng buôn nên Ông có biết, vào năm 1993 bà H Ng Niê Kdăm và ông Y R Bdap đã thoả thuận trao đổi đất với nhau, ông Y R Bdap có đất thổ cư là 1.560 m² (thửa số 8502, tờ bản đồ số 31), bà H Ng Niê Kdăm có đất ruộng lúa tại cánh đồng có diện tích là 2.000 m². Đến năm 1996 bà H Ng Niê Kdăm do điều kiện khó khăn chuyển nhượng đất thổ cư là 1.560 m² cho bà H B Êban, rồi sau đó bà H B trao tặng đất cho con là bà H J Êban và con rể là ông Y J Byă xây dựng nhà ở. Việc trao đổi, tặng cho đất với nhau mọi người trong buôn ai cũng biết.

- Ông Y L Byă trình bày: Việc đổi đất với nhau đầu tiên giữa bà H Ng Niê

Kdăm và ông Y R Bdap đều là người dân buôn E, xã E (nay là Buôn A, xã Ea Bôk) vào năm 1993 thì mọi người đều biết, theo đó bà H Ng Niê Kdăm có một thửa đất ruộng lúa nước 02 vụ, diện tích là 2.000 m² và ông Y R Bdap diện tích là 1.500m², đất nằm ngay ngã ba đường của người dân đi qua lại, cho nên ai cũng biết. Sau khi hai nhà được trao đổi đất, các bên đều thực hiện theo lời cam kết (một bên làm nhà ở, một bên làm ruộng nước) nhưng hai nhà không làm giấy tờ gì cả. Đến năm 1996 bà H Ng Niê Kdăm đau ốm gặp về tài chính, đành phải chuyển nhượng thửa đất này đi cho bà H B Êban với giá tiền và quy ra bằng cà phê vỏ khô là 500kg và cũng không viết giấy tờ gì cả, bà H B Êban sử dụng ổn định. Đến năm 2007 bà H B Êban chia cho con gái bà H J Êban và con rể là ông Y J Byă thửa đất này. Sau đó bà H J Êban và ông Y J Byă đổ vật liệu xây dựng nhà ở ổn định, có làm tân gia mời bà con hàng xóm, trong đó có cả vợ chồng ông Y R Bdap và bà H N Byă đến vui vẻ mừng tân gia, hai bên không có mâu thuẫn gì về đất đai. Trong khi đó thấy vợ chồng ông Y J Byă đòi bìa đỏ của Y R để tách sang tên, thì vợ chồng ông Y R Bdap và bà H N Byă nói bìa đỏ đang thế chấp Ngân hàng vay vốn, nên vợ chồng ông Y R Bdap đưa cho bìa đỏ phô tô. Đến năm 2022 ông Y R Bdap và bà H N Byă kiện gia đình bà H J Êban và ông Y J Byă thì mọi người mới biết thửa đất này có diện tích là 1.560 m², thửa số 8502, tờ bản đồ số 31.

- Ông Y G Byă trình bày: Ông ở buôn A từ năm 1975, hiện nay Ông đang làm Công an viên của buôn; việc ông Y R Bdap và bà H Ng Niê Kdăm hai bên thoả thuận thống nhất trao đổi đất với nhau là đúng thực tế, mọi người trong buôn đều biết việc này, đó là từ năm 1993 hai bên gia đình đồng ý trao đổi đất, bà H Ng Niê Kdăm có đất ruộng nước diện tích là 2.000 m² và ông Y R Bdap diện tích là 1.560 m². Sau khi trao đổi hai bên cam kết, ông Y R Bdap sử dụng diện tích đất ruộng vĩnh viễn, bà H Ng Niê Kdăm sử dụng diện tích đất thổ cư vĩnh viễn, không có thắc mắc lấy lại diện tích đất trên. Đến năm 1996 bà H Ng Niê Kdăm do điều kiện khó khăn nên sang nhượng lại diện tích đất thổ cư cho bà H B Êban hai bên cũng thống nhất với nhau bằng miệng, không làm giấy tờ gì. Từ năm 1996 đến năm 2008 bà H B sử dụng ổn định, đến năm 2008 bà H B Êban giao lại đất thổ cư cho con rể ông Y J Byă và con gái bà H J Êban sử dụng và xây nhà kiên cố ở ổn định. Đến năm 2022 do đất có giá, cho nên ông Y R Bdap kiếm chuyện và tìm mưu kế thuê luật sư để lấy lại diện tích đất thổ cư là không đúng, trong khi ông Y R đã sử dụng đất ruộng 30 năm, đề nghị Toà án giải quyết theo pháp luật.

- Ông Y H Bkrông trình bày: Việc ông Y R Bdap và bà H Ng Niê Kdăm hai bên thoả thuận thống nhất trao đổi đất với nhau là đúng thực tế, năm 1993 hai bên gia đình đồng ý trao đổi đất, bà H Ng Niê Kdăm có đất ruộng nước diện tích là 2.000 m² và ông Y R Bdap diện tích đất thổ cư là 1.560 m². Sau khi trao đổi hai bên cam kết, thông nhất với nhau bằng miệng, không làm giấy tờ gì. Từ năm 1996 đến năm 2008 thì thấy bà H B sử dụng ổn định, đến năm 2008 bà H B Êban giao lại đất thổ cư cho con rể ông Y J Byă và con gái bà H J Êban sử dụng. Đến năm 2022 do đất có giá, cho nên ông Y R Bdap kiếm chuyện và thuê luật sư để lấy lại diện tích đất thổ cư là không đúng, trong khi ông Y R Bdap đã sử dụng đất ruộng 30 năm rồi, đề nghị Toà án giải quyết đúng thực tế.

- Ông Y S Knul trình bày: Việc ông Y R Bdap và bà H Ng Niê Kdăm có trao

đổi diện tích đất đai, ông Y R Bđap diện tích đất ở thửa số 8502, diện tích 1.560 m², bà H Ng Niê Kdăm có diện tích đất ruộng là 2.000 m², hai bên tự thoả thuận bằng miệng và canh tác lâu dài. Thời gian sau đó bà H Ng Niê Kdăm do điều kiện hoàn cảnh khó khăn bệnh tật nên sang nhượng lại đất cho bà H B Êban với giá bằng 500kg cà phê. Sau đó theo phong tục của người đồng bào Ê đê, thì tài sản của mẹ để lại cho con. Bà H B Êban giao cho bà H J Êban và con rể là ông Y J Byă, sự việc trao đổi đất là đúng thực tế. Đến năm 2022 ông Y R Bđap thấy giá đất lên cao, thì đổi lại diện tích nêu trên là không đúng. Gia đình ông Y Sala Thiêl Knul cũng canh tác ruộng lúa cùng cánh đồng với ông Y R Bđap, nên Ông thấy từ đầu năm 2023 đến nay ông Y R Bđap không canh tác sản xuất ở ruộng lúa nữa. Đến nay việc vụ việc xảy ra tranh chấp đất đai là không hợp pháp.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2025/DS-ST ngày 10/6/2025 của Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk (nay là Tòa án nhân dân khu vực 5 - Đắk Lắk) đã quyết định: Áp dụng các 705, 706, 709, 710, 711, 713 Bộ luật Dân sự năm 1995; Điều 722, 723, 726 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 163 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 16 Luật Đất đai năm 1987; Điều 15, 17, 23, 26, 31, 133, 137, 220, 236 Luật Đất đai năm 2024; điểm b.3 tiểu mục b, mục 2.2 phần II Nghị quyết số 02/2024/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Án lệ số 15/2017/AL ngày 28/12/2017;

Tuyên xử:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Y R Bđap về việc buộc vợ chồng bà H J Êban và ông Y J Byă phải trả lại thửa đất số 8502.
- Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà H J Êban và ông Y J Byă:
 - + Công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà H B và vợ chồng bà H J.
 - + Công nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng bà H J đối với thửa đất số 8502.
 - Chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H Ng Niê Kdăm.
 - + Công nhận hợp đồng chuyển đổi đất giữa bà H Ng và ông Y R.
 - + Công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà H Ng và bà H B.

Ngoài ra Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về án phí và chi phí tố tụng theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 14/6/2025 nguyên đơn ông Y R Bđap kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông Y R Bđap giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và kháng cáo. Bị đơn ông Y J Byă và bà H J Êban giữ nguyên yêu cầu phản tố. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H Ng Niê Kdăm giữ nguyên yêu cầu độc lập. Các đương sự không thoả thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk: Về tố tụng, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên toà và đương sự đã chấp hành đúng các quy định của pháp luật. Về nội dung, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu thu thập được có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên toà, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện tài liệu, chứng cứ, ý kiến của Kiểm sát viên và các đương sự. Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1]. Về tố tụng: Nguyên đơn ông Y R Bdap kháng cáo trong thời hạn luật định nên vụ án được xem xét, giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Y R Bdap.

Thửa đất số 8502, tờ bản đồ số 31, diện tích 1.560 m² (thực tế 1.482,7 m²), địa chỉ xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk đã được Ủy ban nhân dân huyện K, tỉnh Đắk Lắk cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 047340, ngày 14/7/1993, đứng tên ông Y R Bdap. Thửa đất số 9155 và 9847, tờ bản đồ số 35, diện tích 2.542,2 m², địa chỉ xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo Công văn số 312/CV-UBND ngày 06/6/2025 của Ủy ban nhân dân xã Ea Bhôk cung cấp, tại Sổ mục kê thể hiện thửa đất số 9847 thuộc một phần của thửa đất 9137 được đăng ký đứng tên ông Y T Êban là bố của bà H Ng, thửa đất 9155 không tìm thấy thông tin, hiện quy hoạch là đất chuyên trồng lúa nước, không có tranh chấp. Quá trình giải quyết vụ án, các bên đương sự có liên quan và người làm chứng đều thừa nhận thửa đất số 9155 và 9847 là của bà H Ng Niê Kdăm.

Nguyên đơn ông Y R Bdap khởi kiện và trình bày thửa đất số 8502 ông Y R cho bà H Ng mượn, chỉ nói miệng, không có văn bản. Tuy nhiên, ông Y R không xuất trình chứng cứ để chứng minh cho trình bày của mình. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H Ng Niê Kdăm trình bày thửa đất 8502 bà H Ng không mượn của ông Y R mà là 2 bên đổi đất cho nhau, cụ thể bà H Ng dùng 02 thửa đất số 9155 và 9847 trồng lúa của bà H Ng để đổi lấy thửa đất số 8502 của ông Y R. Mặc dù thoả thuận đổi đất giữa hai bên chỉ nói miệng, không lập văn bản giấy tờ nhưng mọi người đều biết. Theo lời khai của những người làm chứng ông Y N Bday, ông Y T Byă, ông Y J Buôn Dap, ông Y L Byă, ông Y G Byă, ông Y H Bkrông, ông Y S Knul là những người trong buôn, ban tự quản, công an, mặt trận thôn đều xác nhận không trực tiếp chứng kiến việc thoả thuận trao đổi đất giữa ông Y R và bà H Ng nhưng đều biết trên thực tế hai bên đổi đất cho nhau, gia đình ông Y R canh tác trên đất trồng lúa từ năm 1993 cho đến nay, còn bà H Ng về dựng nhà ở trên đất, đến năm 1996 bán lại cho bà H B Êban, năm 2008 bà H B cho lại bà H J Êban, bà H J làm nhà và sử dụng ổn định cho đến năm 2022 mới xảy ra tranh chấp. Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 17/01/2025 của Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin và Trích đo hiện trạng thửa đất ngày 28/02/2025 của Công ty T thể hiện trên thửa đất số 8502 có 01 căn nhà xây dựng năm 2008, sân, công, tường rào xây dựng năm 2010, chuồng heo, giếng đào và một số cây trồng từ năm

2013-2014. Các tài sản này hiện do vợ chồng bà H J quản lý, sử dụng, không xảy ra tranh chấp. Việc bà H Ng chuyển nhượng đất cho bà H B, rồi bà H B tặng cho lại bà H J, sau đó bà H J xây dựng nhà, sử dụng ổn định, nguyên đơn Y R đều biết và không có ý kiến gì. Như vậy, việc chuyển đổi đất cho nhau là có thật, hai bên đều thực tế sử dụng đất từ năm 1993 cho đến nay. Do vậy, ông Y R cho rằng thừa đất số 8502 là của ông và cho bà H Ng mượn là không đúng với thực tế khách quan.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, người làm chứng đều xác định thời điểm các bên thoả thuận đổi đất cho nhau vào đầu năm 1993, nên cần xác định thời điểm ông Y R và bà H Ng đổi đất cho nhau là ngày 01/01/1993, phù hợp với điểm a khoản 3 Điều 160 Bộ luật Dân sự năm 1995, nay là điểm a khoản 3 Điều 146 Bộ luật Dân sự năm 2015. Theo Án lệ số 15 ngày 28/12/2017 quy định *“Việc đổi đất giữa các bên là trên cơ sở tự nguyện, xuất phát từ nhu cầu sử dụng canh tác của các bên, các bên tự nguyện thoả thuận miệng với nhau về việc chuyển đổi quyền sử dụng đất thực tế trước ngày 15/10/1993, đã trực tiếp canh tác, sử dụng ổn định, liên tục, lâu dài thì phải công nhận thoả thuận miệng của các đương sự về việc chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp đó để xác định các đương sự có quyền sử dụng diện tích đất đã đổi”*. Do vậy, cần công nhận hợp đồng chuyển đổi đất giữa ông Y R và bà H Ng là phù hợp với Điều 3, Điều 16, Điều 49 Luật Đất đai năm 1987; Điều 3, Điều 74 Luật Đất đai năm 1993.

Sau khi chuyển đổi đất, bà H Ng sử dụng, đến năm 1996 sang nhượng lại cho bà H B, năm 2008 bà H B tặng cho bà H J, bà H J làm nhà, công trình kiến trúc, trồng cây lâu năm, sử dụng ổn định cho đến nay không tranh chấp. Theo điểm b.3, tiểu mục b, mục 2.2 phần II Nghị quyết số 02 ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao quy định *“nếu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được thực hiện thì Tòa án chỉ công nhận hợp đồng chuyển nhượng trong các trường hợp sau: bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã xây dựng nhà ở, công trình kiến trúc, cây trồng lâu năm, đầu tư sản xuất, kinh doanh không vi phạm quy định về quy hoạch và bên chuyển nhượng cũng không phản đối khi bên nhận chuyển quyền sử dụng đất xây nhà ở, công trình kiến trúc, trồng cây lâu năm, đầu tư sản xuất, kinh doanh trên đất đó”*. Do vậy, cần công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà H Ng và bà H B và công nhận hợp đồng tặng cho đất giữa bà H B và bà H J là phù hợp với Điều 695 Bộ luật Dân sự năm 1995 và Điều 691 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 75 Luật Đất đai năm 1993; Điều 106 Luật Đất đai năm 2003.

Toà án cấp sơ thẩm bác đơn khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là đúng quy định của pháp luật.

[3]. Từ những phân tích, nhận định trên, không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Y R Bđap, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2025/DS-ST ngày 10/6/2025 của Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk (nay là Tòa án nhân dân khu vực 5 - Đắk Lắk).

[4]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên người kháng cáo ông Y R Bdap phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định. Ông Y R là người cao tuổi và có đơn đề nghị miễn án phí dân sự phúc thẩm nên ông Y R được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

[5]. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Y R Bdap. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2025/DS-ST ngày 10/6/2025 của Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk (nay là Tòa án nhân dân khu vực 5 - Đắk Lắk).

- Áp dụng các Điều 695, 705, 706, 709, 710, 711, 713 của Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 691 722, 723, 726 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 163 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 3, 16, 49 Luật đất đai năm 1987; Điều 3, 74, 75 Luật Đất đai năm 1993; Điều 106 Luật Đất đai năm 2003; Điều 15, 17, 23, 26, 31, 133, 137, 220, 236 Luật đất đai năm 2024; Điểm b.3 tiểu mục b, mục 2.2 phần 11 Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Án lệ số 15/2017/AL ngày 28/12/2017 của Chánh án Tòa án nhân dân Tối cao; Điểm d khoản 1 Điều 12 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 và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

[1]. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Y R Bdap về việc buộc vợ chồng bà H J Êban và ông Y J Byă phải trả lại thửa đất số 8502, tờ bản đồ số 31, diện tích theo kết quả đo đạc thực tế 1.482,7 m², địa chỉ thửa đất tại Buôn A, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

[2]. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn vợ chồng bà H J Êban và ông Y J Byă:

[2.1]. Công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, giữa bà H B Êban với vợ chồng ông Y J Byă và bà H J Êban vào ngày 01/01/2007, đối với thửa đất số 8502, tờ bản đồ số 31, diện tích 1.482,7 m², địa chỉ thửa đất tại buôn E A, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 947340 do UBND huyện K cấp ngày 14/7/1993 đứng tên ông Y R Bdap.

[2.2]. Công nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng ông Y J Byă và bà H J Êban đối với thửa đất số 8502, tờ bản đồ số 31, diện tích 1.482,7 m², địa chỉ tại buôn A, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 947340 do UBND huyện K cấp ngày 14/7/1993 đứng tên ông Y R Bdap.

Vợ chồng ông Y J Byă và bà H J Êban có trách nhiệm liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục đăng ký biến động của thửa đất để xác lập

quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, theo quy định của pháp luật về đất đai.

[3]. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H Ng Niê Kdăm:

[3.1]. Công nhận hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất vào ngày 01/01/1993 giữa bà H Ng Niê Kdăm và ông Y R Bdap. Bà H Ng Niê Kdăm đổi 02 thửa đất số 9155 và 9847 (đất trồng lúa nước), tờ bản đồ số 35, diện tích theo kết quả đo đạc thực tế là 2.542,2 m², địa chỉ tại buôn A, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, lấy thửa đất số 8502, tờ bản đồ số 31, diện tích theo kết quả đo đạc thực tế là 1.482,7 m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 947340 do UBND huyện K cấp ngày 14/7/1993 đứng tên ông Y R Bdap, địa chỉ các thửa đất tại buôn A, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

[3.2]. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giữa bà H Ng Niê Kdăm với bà H B Êban vào ngày 01/01/1996, đối với thửa đất số 8502, tờ bản đồ số 31, diện tích là 1.482,7 m², địa chỉ tại Buôn A, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 947340 do UBND huyện K cấp ngày 14/7/1993 đứng tên ông Y R Bdap.

[4]. Về chi phí tố tụng:

Nguyên đơn ông Y R Bdap phải trả cho bị đơn vợ chồng ông Y J Byă và bà H J Êban 5.557.253 đồng (Năm triệu, năm trăm năm mươi bảy nghìn hai trăm năm mươi ba đồng) chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản.

[5]. Về án phí:

- Miễn toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm cho ông Y R Bdap.

- Trả lại cho ông Y R Bdap tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm 2.500.000 đồng (Hai triệu năm trăm nghìn đồng) tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cư Kuin, theo Biên lai thu tiền số AA/2021/0017862 ngày 24/11/2023.

- Trả lại cho bị đơn ông Y J Byă và bà H J Êban tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm 600.000 đồng (Sáu trăm nghìn đồng) tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cư Kuin theo Biên lai thu tiền số AA/2023/0006912 ngày 08/5/2025.

[6]. Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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, Điều 7, Điều 7a và Điều 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.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Nơi nhận:

- TAND Cấp cao tại Đà Nẵng;
- Viện KSND tỉnh Đắk Lắk;
- Phòng THADS Khu vực 5 - Đắk Lắk;
- TAND Khu vực 5 - Đắk Lắk;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Thị Nhung