| | |
|---|---|
| **TOÀ ÁN NHÂN DÂN**<br>**TỈNH ĐẮK LẮK** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |

Bản án số: 42/2024/DS-PT
Ngày: 18 – 01 – 2024

*V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất.*

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

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà:* Bà Nguyễn Thị Thu Trang
*Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Duy Thuấn, ông Nguyễn Ngọc Sâm

***- Thư ký phiên toà***: Bà Lại Thị Minh Hiền - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk:*** Bà Trần Thị Xuân Linh Byă - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 18 tháng 01 năm 2024, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 349/2023/TLPT-DS ngày 25/10/2023, về việc : "*Tranh chấp hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất*".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 182/2023/DSST, ngày 11/9/2023 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: 449/2023/QĐ-PT, ngày 11/12/2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 357/2023/QĐ-PT, ngày 27/12/2023 giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Ngọc H – Sinh năm: 1976 và bà H' N Êban – Sinh năm: 1977; cùng địa chỉ: Buôn K, xã E, thành phố T, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Bùi Văn C. Địa chỉ: Buôn K, xã E, thành phố T, tỉnh Đắk Lắk; có đơn xin xét xử vắng mặt.

*** Bị đơn:** Ông Y T1 Êban – Sinh năm: 1970 và bà H' Y Byă – Sinh năm: 1974; cùng địa chỉ: Buôn K, xã E, thành phố T, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt.

*Người đại diện theo ủy quyền*: Ông Nguyễn Thanh T2. Địa chỉ: Xã G, huyện M, tỉnh Đắk Nông; có đơn xin xét xử vắng mặt.

*** Người làm chứng:**

- Bà H'D Niê – Sinh năm: 1988; Địa chỉ: Buôn K, xã E, thành phố T, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt.

- Ông Y B ÊBan – Sinh năm: 1964; Địa chỉ: Buôn K, xã E, thành phố T, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt.

- Ông Y J ÊBan – Sinh năm: 1954; Địa chỉ: Buôn K, xã E, thành phố T, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt.

**** Người kháng cáo:*** Ông Y T1 Êban.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**1. Nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc H và bà H'N ÊBan trình bày:**

Ông Nguyễn Ngọc H và bà H'N ÊBan đã được UBND thành phố T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng dụng đất số H 004240 ngày 06/12/1996 và đang trực tiếp quản lý sử dụng thửa đất số 134 (cũ 125), tờ bản đồ số 22 (cũ 06) tại Buôn K, xã E, thành phố T, tỉnh Đắk Lắk.

Quá trình quản lý sử dụng, do thửa đất số 134 không có lối đi nên ngày 30/6/2005, ông Y T1 Êban và bà H Y Byă đã thỏa thuận và lập giấy viết tay chuyển nhượng cho ông Y S Niê và bà H N Êban một phần đất nằm trong thửa đất số 100 để làm đường đi với chiều rộng 2,5m, dài 130m với giá tiền là 2.000.000 đồng, có xác nhận của Ban tự quản Buôn trưởng Buôn K, xã E.

Sau đó hai bên xảy ra tranh chấp phần đường đi này nên ngày 26/5/2014 Ủy ban nhân dân xã E đã tiến hành hòa giải, hai bên thống nhất thỏa thuận trao đổi đất như sau: Ông Y T1 Êban và bà H Y Byă đồng ý đổi cho ông Nguyễn Ngọc H và bà H N Êban diện tích đất có chiều rộng 2,5m, chiều dài 144m của thửa đất 100, tờ bản đồ số 71 để ông H làm đường đi, lấy diện tích đất có chiều rộng (8,3m + 10,3m), chiều dài 39m thuộc thửa đất số 134, tờ bản đồ số 22 của ông H. Thỏa thuận này được lập thành văn bản có sự chứng kiến của hai bên gia đình, ban Tự quản Buôn K và xác nhận chữ ký Buôn trưởng của UBND xã E, hai bên đã giao nhận đất và quản lý sử dụng.

Ngày 18/3/2022, hai gia đình xảy ra mâu thuẫn, gia đình ông Y T1 Êban chặn phần đường đi đã trao đổi trước đó và trồng cỏ, cây cau và cây sầu riêng trên đất, gây cản trở không cho gia đình ông H, bà H' N đi lại. Hiện nay ông H, bà H' N không có đường đi vào thửa đất số số 134, tờ bản đồ số 22. Do đó ông Nguyễn Ngọc H và bà H N Êban khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Y T1 Êban và bà H Y Byă trả lại cho gia đình ông phần đất có diện tích chiều rộng 2,5m, chiều dài 144m của thửa đất 100, tờ bản đồ số 71 để ông H làm đường đi như đã thỏa thuận vào ngày 26/5/2014.

**2. Bị đơn ông Y T1 Êban, bà H'Y Byă trình bày:**

Ông Y T1 Êban và bà H Y Byă đã được UBND thành phố T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng dụng đất số DB 093273 ngày 08/10/2021 và đang trực tiếp

quản lý sử dụng thửa đất số 100 (cũ 154), tờ bản đồ số 71 (cũ 06) tại Buôn K, xã E, thành phố T, tỉnh Đắk Lắk.

Không có việc gia đình ông Y T1 bán đất cho gia đình bà H N, ông Y S Niê để làm đường đi lấy số tiền 2000.000 đồng vào năm 2005 như ông H và bà H N trình bày mà từ khoảng năm 1988, 1989 do gia đình bà H N không có đường đi vào rẫy nên gia đình ông Y T1 có cho gia đình bà H N đi nhờ ngang qua đất nhà ông Y T1 để vào rẫy, đường này chỉ là lối mòn đi bộ. Năm 2005, ông H xin ông Y T1 cho xe cày đi vào rẫy nên có mở đường cho ông H đi xe cày, đường rộng 2,5m, dài 144m, tổng diện tích 360m$^2$, thời điểm đó ông Y T1 có trồng hai hàng chuối, cây xoan trên đất nên ông H và bà H N có hỗ trợ việc chặt bỏ cây và hoa màu để mở đường cho gia đình ông Y T1 số tiền là 2.000.000 đồng.

Năm 2014, ông H nói muốn mua đường đi rộng 2,5m này của gia đình ông Y T1 nhưng ông Y T1 không bán, ông H mới nói là không để gia đình ông Y T1 thiệt đâu và hai gia đình cùng thống nhất tạm thời đổi đất cho nhau theo biên bản thỏa thuận trao đổi đất ngày 26/5/2014 như ông H đã khai. Khoảng tháng 3 năm 2022, ông H gây sự với gia đình ông T1, nói những lời lẽ khó nghe, chửi bới, xúc phạm gia đình ông Y T1 nên gia đình ông Y T1 đã quyết định trả lại, không sử dụng diện tích đất đã trao đổi trước đây với ông H, bà H' N nữa. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông H, bà H'N thì ông Y T1 và bà H Y có ý kiến là không đồng ý, đất của ai thì trả lại cho người đó, không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Quá trình giải quyết vụ án, cấp sơ thẩm đã trưng cầu giám định chữ ký, chữ viết mang tên Y T1 ÊBan trong Giấy viết tay chuyển nhượng ngày 30/6/2005. Theo kết luận giám định số 42/KL-KTHS ngày 17/02/2003 của Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Đắk Lắk kết luận không đủ cơ sở để kết luận đó đúng là chữ ký, chữ viết của ông Y T1 Êban.

Ngày 27/7/2023 ông Y T1 có đơn phản tố yêu cầu Tòa án hủy văn bản thỏa thuận trao đổi đất lập ngày 26/5/2014, các bên nhận lại đất của mình.

**** Người làm chứng:***

***- Bà H'D Niê và ông Y J Êban đều trình bày:*** Vào đúng 8 giờ 00 ngày 26/5/2014, theo sự yêu cầu của hộ ông Nguyễn Ngọc H và Y T1 Êban thì bà H'D và ông Y J ÊBan là người chứng kiến tại hiện trường trao đổi đất. Cụ thể như sau; diện tích phần đất ông Y T1 Êban trao đổi với ông Nguyễn Ngọc H là phần đất rẫy, nhường đường đi lối vào với diện tích là 360m$^2$ (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 đạc 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 Êban trình bày:*** Theo tôi được biết, giữa gia đình ông Nguyễn Ngọc H và vợ là bà H' Nễ Êban với gia đình ông Y T1 Êban 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 T1 có ra Ủy ban nhân dân xã E 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, tôi không nhớ chính xác là bao nhiêu. 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.

*Kết quả đo đạc thực tế và định giá tài sản:*

+ Phần diện tích đất ông Y T1 đổi cho ông H làm đường đi nằm trong thửa đất số 100, tờ bản đồ số 71 gồm 02 đoạn có tổng diện tích: 343,6m$^2$. Tổng giá trị đất theo thị trường là 180.000.000 đồng.

+ Phần diện tích đất ông H đổi cho ông Y T1 sử dụng nằm trong thửa đất số 134 tờ bản đồ số 22 có diện tích 362,1m$^2$. Trên đất có 26 cây cà phê, 22 cây chuối, 01 cây sầu riêng, tổng giá trị các cây trồng trên đất là 5.347.200 đồng.

**Tại bản án dân sự sơ thẩm số 182/2023/DSST ngày 11/9/2023 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, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 220, Điều 266 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Điều 254 của Bộ luật dân sự năm 2015;

- Điều 171, Điều 203 Luật đất đai năm 2013;

- Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ 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]** Chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc H và Bà H N Êban về việc:

- Buộc ông Y T1 Êban và bà H'Y Byă phải giao cho ông Nguyễn Ngọc H và bà N Êban toàn bộ diện tích đất lối đi có chiều rộng và chiều dài theo trích đo hiện trạng thửa đất ngày 16/02/2023 của Công ty Đ. Tổng diện tích 343,6m$^2$ thuộc thửa 100 (thửa cũ 154) nằm trong tổng diện tích chung 4750.2m$^2$.

- Diện tích theo kết quả đo đạc thể hiện lối đi có 2 đoạn nằm trên thửa đất số 100 (cũ 154); tờ bản đồ số 71 (tờ bản đồ cũ số 06), Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DB 093273 do Ủy ban nhân dân thành phố T cấp ngày 08/10/2021, cấp cho ông Y T1 Êban và bà H' Y Byă. Diện tích theo giấy chứng nhận được cấp 4738,7m$^2$

Hai đoạn của lối đi, cụ thể: Đoạn thứ nhất chạy dọc phía Tây của thửa đất 100 (cũ 154), đất có tứ cận: Phía Đông giáp thửa 100 (cũ 154) có cạnh dài 80,37m; phía Tây giáp thửa 168a (cũ), thửa 166(cũ), thửa 166a (cũ) có cạnh dài 83,2m; Phía Nam giáp đường bê tông có cạnh dài 3,26m; Phía Bắc giáp thửa 100 (cũ 154) có cạnh dài 2,67m.

Đoạn thứ hai chạy dọc phía Bắc thửa đất số 100 (cũ 154), có tứ cận: Phía Bắc giáp thửa 216 (cũ 155) có cạnh dài 55,1m; Phía Nam giáp thửa 100 (cũ 154) có cạnh dài 55,94m; Phía Đông giáp thửa 134 (cũ 125), có cạnh dài 2,4m; Phía Tây giáp thửa 134 (cũ 125) có cạnh dài 3,13m.

(Kèm theo trích đo hiện trạng thửa đất ngày 16/02/2023 của Công ty Đ).

**[2]** Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Y T1 Êban về việc:

- Hủy một phần Văn bản thỏa thuận trao đổi đất ngày 26 tháng 5 năm 2014 giữa ông Y T1 Êban, bà H' Y Byă và ông Nguyễn Ngọc H, bà N Êban. Đối với phần đất của ông Nguyễn Ngọc H, Bà N Êban diện tích đất trao đổi là 360m$^2$, diện tích theo kết quả đo đạc (dưới sự chỉ dẫn xác định ranh giới của các đương sự) là 362,1m$^2$ nằm trong phần diện tích đất của thửa đất số 134 (cũ 125); tờ bản đồ số tờ bản đồ số 71 (cũ số 06). Đất có tứ cận phía Đông giáp thửa 134 (cũ 125) có cạnh dài 39m; Phía Tây giáp thửa 216 (cũ 155), có cạnh dài 39m; phía Nam giáp thửa 134 (cũ 125), có cạnh dài 8,3m; phía Bắc giáp thửa 134 (cũ 125), có cạnh dài 10,3m. Đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 004240 do Ủy ban nhân dân thành phố T cấp ngày 04/3/1992. Trên đất có 26 cây cà phê; 07 cây chuối, 15 cây chuối chưa có buồng; 01 cây sầu riêng.

- Buộc ông Y T1 Êban, bà H'Y Byă trả lại diện tích đất trao đổi là 362,1m$^2$ diện tích theo kết quả đo đạc (dưới sự chỉ dẫn xác định ranh giới của các đương sự) nằm trong phần diện tích đất của thửa đất số 134 mới (cũ 125); tờ bản đồ số 71 (cũ số 06) đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 004240 do Ủy ban nhân dân thành phố T cấp ngày 04/3/1992. Đất có tứ cận: phía Đông giáp thửa 134 (cũ 125) có cạnh dài 39m; Phía Tây giáp thửa 216 (cũ 155) có cạnh dài 39m; phía Nam giáp thửa 134 (cũ 125) có cạnh dài 8,3m; phía Bắc giáp thửa 134 (cũ 125) có cạnh dài 10,3m. Trên đất có 26 cây cà phê; 07 cây chuối, 15 cây chuối chưa có buồng; 01 cây sầu riêng cho ông Nguyễn Ngọc H và bà H N Êban.

- Ông Nguyễn Ngọc H và bà N Êban có nghĩa vụ thanh toán cho ông Y T1 Êban, bà H' Y Byă giá trị đất và tài sản trên đất với số tiền 185.347.200 đồng.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí, về chi phí thẩm định, định giá tài sản và tuyên quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự.

*Kiến nghị UBND thành phố T điều chỉnh lại diện tích đất đã cấp cho hộ ông T1 Êban, bà H' Y Byă sau khi trừ đi diện tích lối đi chung (Có tổng diện tích 343,6m$^2$, có chiều dài, chiều rộng theo theo trích đo hiện trạng thửa đất ngày 16/02/2023 của Công ty Đ).*

**[3]** Bác một phần yêu cầu phản tố của ông T1 Êban về việc:

- Yêu cầu ông Nguyễn Ngọc H và Bà N Êban trả lại diện tích đất lối đi là 362,70m$^2$ theo Văn bản thỏa thuận trao đổi đất ngày 26/5/2014. Diện tích đo đạc 343,6m$^2$ (dưới sự chỉ dẫn xác định ranh giới của các đương sự).

Ngoài ra Bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 22/9/2023, bị đơn ông Y T1 Êban gửi đơn kháng cáo đến Tòa án với nội dung: Việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc vợ chồng ông phải giao cho gia đình ông H diện tích đất 343,6m$^2$ để gia đình ông H làm đường đi sẽ dẫn đến hậu quả là gia đình ông không còn đường đi. Ông Y T1 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm xét xử lại vụ án theo hướng hủy Biên bản thỏa thuận trao đổi đất ký ngày 26/5/2014, không đồng ý mở lối đi cho gia đình ông H. Gia đình ông Y T1 chỉ đồng ý bán cho gia đình ông H diện tích đất để làm đường đi (có vị trí như đo đạc nhưng đoạn 1 phải lùi vào 50m để gia đình ông T1 có đường đi, giá bán là 500.000.000 đồng, nếu ông H có thiện chí thì hai bên có thể thương lượng giá cuối cùng và gia đình ông H phải cam kết không được có hành vi gây rối, chửi bới, xúc phạm gia đình ông T1.

**Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tại phiên tòa:**

*Về tố tụng:* Trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký, các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

*Về nội dung:* Qua phân tích đánh giá các chứng cứ, tài liệu được thu thập có trong hồ sơ, lời trình bày của các đương sự trong quá trình giải quyết vụ án thấy rằng, phần đất tranh chấp giữa ông Nguyễn Ngọc H và ông Y T1 ÊBan đã được các bên trao đổi và quản lý sử dụng từ trước đến nay. Việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp lối đi chung, thụ lý yêu cầu phản tố của ông Y T1 Ê Ban; tuyên hủy văn bản thỏa thuận trao đổi đất ngày 26/5/2014; buộc ông Y T1 trả lại cho ông Nguyễn Ngọc H, bà H' N Ê Ban diện tích đất 362,1m$^2$ thuộc một phần thửa đất số 134; tờ bản đồ số 22; buộc ông Y T1 Êban, bà H'Y Byă phải giao cho ông Nguyễn Ngọc H, bà N Êban toàn bộ diện tích đất lối đi là 343,6m$^2$ thuộc thửa 100 tờ bản đồ 71 có chiều rộng và chiều dài theo trích đo hiện trạng thửa đất ngày 16/02/2023 của Công ty Đ. Đồng thời kiến nghị UBND thành phố T điều chỉnh lại diện tích đất đã cấp cho hộ ông T1 Êban, bà H' Y Byă sau khi trừ đi diện tích lối đi chung là xác định không đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, làm ảnh hưởng đến lối đi của gia đình ông Y T1, bà H' Y.

Quá trình xem xét thẩm định, định giá tài sản Tòa án cấp sơ thẩm đã không ghi nhận và định giá đối với các tài sản là cây trồng trên phần đất lối đi, bản án sơ thẩm xác định sai vị trí của các tài sản trên phần đất mà ông H và ông Y T1 đã trao đổi là thiếu sót và không giải quyết triệt để vụ án. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự, hủy bản án dân sự sơ thẩm số 182/2023/DS ST ngày 11 tháng 9 năm 2023 của Toà án nhân dân Tp.

Buôn Ma Thuột, giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ các tài liệu chứng cứ, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Bị đơn kháng cáo trong thời hạn luật định và đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm nên vụ án thụ lý giải quyết theo thủ tục phúc thẩm là đúng quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung: Quá trình thụ lý, giải quyết yêu cầu khởi kiện của ông H, bà H'N, Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật là "Tranh chấp lối đi chung" sau đó tiếp tục thụ lý yêu cầu phản tố của ông Y T1, tuyên bố hủy thỏa thuận trao đổi đất ngày 26/5/2014 với lý do diện tích phần đất nằm trong thửa đất số 134 mà ông H đổi cho ông T1 không đủ điều kiện để tách thửa và buộc vợ chồng ông Y T1 Ê Ban, bà H Y ÊBan phải giao cho ông H toàn bộ phần đường đi có tổng diện tích 343,6m$^2$, vợ chồng ông H có nghĩa vụ thanh toán cho vợ chồng ông Y T1 giá đất theo thị trường và giá trị cây trồng trên diện tích đất đổi với tổng số tiền 185.347.200 đồng là chưa xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, bởi lẽ:

Phần diện tích đất làm lối đi đang tranh chấp được hình thành từ thỏa thuận trao đổi đất ngày 26/5/2014. Theo thỏa thuận này ông Y T1 Êban và bà H Y Byă đồng ý đổi cho ông Nguyễn Ngọc H và bà H N Êban diện tích đất có chiều rộng 2,5m, chiều dài 144m của thửa đất 100, tờ bản đồ số 71 để ông H làm đường đi, lấy diện tích đất có chiều rộng (8,3m + 10,3m), chiều dài 39m thuộc thửa đất số 134, tờ bản đồ số 22 của ông H. Thỏa thuận này được lập thành văn bản có sự chứng kiến của hai bên gia đình, ban Tự quản Buôn K và xác nhận chữ ký Buôn trưởng của UBND xã E, hai bên đã giao nhận đất và quản lý sử dụng từ năm 2014 đến năm 2022 thì xảy ra tranh chấp, gia đình ông Y T1 Êban chặn phần đường đi đã trao đổi trước đó và trồng cỏ, cây cau và cây sầu riêng trên đất, gây cản trở không cho gia đình ông H, bà H' N đi lại nên ông H, bà H' N khởi kiện, yêu cầu Tòa án công nhận thỏa thuận trao đổi đất ngày 26/5/2014. Do đó cần xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là tranh chấp hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất, để từ đó xem xét tính hợp pháp của Văn bản thỏa thuận trao đổi đất ngày 26/5/2014 thì mới có thể giải quyết vụ án một cách triệt để.

Qua xem xét hiện trạng sử dụng đất hiện nay thì gia đình ông Y T1 đang ở và canh tác trên thửa đất số 100, lối đi vào thửa đất số 100 của gia đình ông Y T1 cũng nằm trên phần diện tích đất thuộc đoạn thứ nhất của lối đi theo Trích đo hiện trạng thửa đất ngày 16/12/2023. Như vậy, việc Tòa án cấp sơ thẩm buộc gia đình ông Y T1 phải giao cho gia đình ông H toàn bộ phần diện tích đất này đồng thời kiến nghị UBND thành phố T điều chỉnh lại diện tích đất đã cấp cho hộ ông Y T1

ÊBan, bà H’ Y Byă sau khi trừ đi diện tích lối đi chung (Có tổng diện tích 343,6m$^2$, có chiều dài, chiều rộng theo trích đo hiện trạng thửa đất ngày 16/02/2023 của Công ty Đ) là không đảm bảo về lối đi cho gia đình ông Y T1.

Tại Biên bản định giá tài sản ngày 11/5/2023 thể hiện, trên phần diện tích đất 343,6m$^2$ thuộc thửa đất số 100 mà ông H yêu cầu công nhận là lối đi có các tài sản là cây trồng gồm: 26 cây cà phê; 07 cây chuối, 15 cây chuối chưa có buồng; 01 cây sầu riêng. Nhưng phần quyết định của bản án sơ thẩm lại xác định các cây trồng này nằm trên phần diện tích 362,1m$^2$ thuộc thửa đất số 134 của ông H là có sự mâu thuẩn và không chính xác.

Qua xem xét và ghi nhận hiện trạng trên thực tế thì trên phần diện tích đất 343,6m$^2$ thuộc thửa đất số 100 có các tài sản là cây trồng gồm 16 cây cau và 06 cây sầu riêng được ông Y T1 trồng vào năm 2022 và một cổng sắt 02 cánh. Tuy nhiên khi tiến hành thẩm định và định giá tài sản Tòa án cấp sơ thẩm không ghi nhận, không tiến hành định giá các tài sản này để làm căn cứ thanh toán giá trị và cũng không tuyên buộc ông Y T1 chặt bỏ hoặc di dời tài sản trên đất mà chỉ buộc ông Y T1 giao toàn bộ phần đất này cho ông H quản lý sử dụng là thiếu sót và không đảm bảo cho việc thi hành bản án trên thực tế.

[3] Từ những phân tích, nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm có thiếu sót trong việc xác định quan hệ pháp luật tranh chấp, giải quyết vụ án chưa chính xác, triệt để làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự mà cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Do đó, cần chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Y T1 Êban, hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 182/2023/DSST ngày 11/9/2023 của Toà án nhân dân Tp. Buôn Ma Thuột, giao toàn bộ hồ sơ cho Toà án nhân dân Tp. Buôn Ma Thuột để giải quyết lại theo thủ tục chung.

[3] Về án phí và chi phí tố tụng:

Do hủy toàn bộ bản án sơ thẩm nên chi phí tố tụng và án phí DSST sẽ được quyết định khi vụ án được giải quyết lại theo quy định của pháp luật. Ông Y T1 Êban không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

*Vì các lẽ trên;*

## QUYẾT ĐỊNH:

[1] Căn cứ khoản 3 Điều 308, khoản 1 Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự.

Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Y T1 Ê Ban.

Huỷ toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 182/2023/DSST ngày 11/9/2023 của Tòa án nhân dân Tp. Buôn Ma Thuột. Giao hồ sơ cho Toà án nhân dân Tp. Buôn Ma Thuột để giải quyết lại theo thủ tục chung.

[2] Về án phí và chi phí tố tụng: Do hủy toàn bộ bản án sơ thẩm nên chi phí tố tụng và án phí DSST sẽ được quyết định khi vụ án được giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

Ông Y T1 Êban không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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

**Nơi nhận:**
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND Tp. Buôn Ma Thuột;
- Chi cục THADS thành phố T;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ.

**TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**
**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

(đã ký)

**Nguyễn Thị Thu Trang**