

Bản án số: 140/2025/DS-PT

Ngày: 09-4-2025

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

NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Hoàng Kim Khánh

*Các Thẩm phán:* Ông Võ Thanh Hà, bà Nguyễn Thị My My

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Trịnh Thị Vinh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa:** Ông Ngụ Văn Minh - Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 04 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 35/2025/QĐ-PT ngày 06 tháng 01 năm 2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 66/2024/DS-ST ngày 20/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Ea Hleo, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 98/2025/QĐ-PT ngày 25/2/2025 và quyết định hoãn phiên toàn số 112/2025/QĐ-PT ngày 20/3/2025 giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Văn H; địa chỉ: Thôn A, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

*Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:* Ông Lê Hoàng L; địa chỉ: 7 H, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

**2. Bị đơn:** Ông Vũ Văn N; địa chỉ: Thôn F, xã I, huyện C, tỉnh Gia Lai. Có mặt.

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

3.1. Bà Đào Thị G; địaThôn 6, xã I, huyện C, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt.

3.2. Bà Nguyễn Thị B; địaThôn M, xã T, thành phố Y, tỉnh Yên Bái. Vắng mặt.

3.3. Công ty TNHH MTV Lâm nghiệp Chư Phá

*Người đại diện theo pháp luật:* Ông An Ngọc T – Chức vụ: Giám đốc Công ty TNHH MTV L2.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Nguyễn Văn C – Phó Giám đốc Công ty TNHH MTV L2. Vắng mặt - có đơn xin xét xử vắng mặt.

Địa chỉ: Thôn B, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

3.4. Ông Phạm D1; địa chỉ: Ấp B, xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương. Vắng mặt.

3.5. Bà Nguyễn Thành T1, bà Phạm Thị T2; cùng địa chỉ: Ấp B, xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương. Vắng mặt.

3.6. Bà Trương Thị K, ông Đào Văn T3; cùng địa chỉ: Thôn A, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

4. *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Nguyễn Văn H và bị đơn ông Vũ Văn N.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

### ***1. Nguyên đơn ông Nguyễn Văn H trình bày:***

Năm 2010, tôi có nhận chuyển nhượng của bà Phạm Thị T2, ông Nguyễn Thành T1 01 lô đất có diện tích 06 ha, đất tọa lạc tại địa chỉ: Thôn A, xã E, huyện E tỉnh Đắk Lắk, có tứ cận: Phía Nam giáp đất ông T4; Phía Bắc giáp đất ông V; Phía Đông giáp rẫy ông C1; Phía Tây giáp suối, cầu khi. Việc sang nhượng hai bên chỉ lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay và ký tên xác nhận, chưa được công chứng chứng thực. Sau khi sang nhượng, chúng tôi canh tác ổn định trên đất không bị tranh chấp. Khi tôi nhận chuyển nhượng đất là đất trống chỉ có ít cây le, có 4 đến 5 cây gỗ hương mọc tự nhiên, nay chỉ còn một cây trên đất. Sau khi chuyển nhượng đất vợ chồng ông N đã trồng điều và múc 01 ao trên đất. Tài sản trên đất như kết quả thẩm định Tòa án đã thực hiện. Đối với một số khóm chuối trên đất, nằm ngoài diện tích đất bà B chuyển nhượng cho ông N, nên tôi không yêu cầu giải quyết. Diện tích đất trên là tài sản chung của vợ chồng tôi chưa được chia theo quy định của pháp luật, việc thỏa thuận chia tài sản của vợ chồng tôi chưa phù hợp, đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên việc bà B chuyển nhượng diện tích đất rẫy theo kết quả đo đạc là 35.341,2 m<sup>2</sup> cho ông N là không đúng. Do đó tôi khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị B với ông Vũ Văn N theo Giấy sang nhượng đất đề ngày 15/02/2017 vô hiệu.

- Buộc ông Vũ Văn N và bà Đào Thị G trả lại cho tôi diện tích đã nhận chuyển nhượng từ bà B là 35.341,2 m<sup>2</sup>, có tứ cận: Phía Nam giáp đường, phía Bắc giáp suối, phía Đông giáp suối, phía Tây giáp đất ông D, cầu Khi, địa chỉ đất tại thôn A, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

Yêu cầu ông Vũ Văn N và bà Đào Thị G di dời cây hoặc chặt cây trên đất, lấp ao để trả lại mặt bằng đất cho tôi.

### ***2. Bị đơn ông Vũ Văn N trình bày:***

Ngày 15/02/2017, tôi có mua của bà Nguyễn Thị B mảnh rẫy có diện tích

khoảng 2 ha, có tứ cận: Phía Bắc và phía Đông giáp suối, phía Nam giáp đường, phía Tây giáp đ ấ t"đất ông D. Rẫy tọa lạc tại thôn A, E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk, với giá 165.000.000.đ. Sau khi mua rẫy của bà B gia đình tôi thuê máy múc vào dọn dẹp, đến tháng 5/2017 gia đình tôi trồng cây đ iề u"điều canh tác đất cho đến nay. Tôi mua rẫy của bà B không liên quan đến ông H. Phần đất tôi nhận chuyển nhượng của bà B là mua bán công khai, có xác nhận của chính quyền địa phương. Khi chuyển nhượng đất bà B đã có giấy tờ phân chia đất có xác nhận của chính quyền địa phương. Gia đình tôi mua bán với bà B không liên quan đến ông H. Việc này ông H phải kiện bà B chứ không liên quan đến tôi. Vì vậy, ông H phải mời bà B về giải quyết dứt điểm vụ việc. Tôi nhận chuyển nhượng đất của bà B và sử dụng đất hợp pháp từ năm 2017 đến nay, vợ chồng tôi canh tác trên đất có diện tích khi mua khoảng hơn 2 ha, có tứ cận: Phía Nam giáp đất đường, phía Bắc giáp suối, phía Đông giáp suối, phía Tây giáp đất ông D, địa chỉ thửa đất tại thôn A, xã E huyện E tỉnh Đắk Lắk. Nay ông H muốn hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa tôi và bà B thì phải mời bà B về giải quyết, và trả lại giá trị đất hiện tại và giá trị cây trên đất cho tôi nếu muốn lấy lại đất. Hiện nay gia đình tôi có tôi, vợ tôi là Đào Thị G và con tôi, đất một mình tôi đứng tên mua nhưng là tài sản chung của vợ chồng. Con tôi là Vũ Gia T5, sinh năm 2016 còn nhỏ không liên quan đến khối tài sản này.

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

#### **3.1. Công ty TNHH L2 có yêu cầu độc lập trình bày:**

Theo tài liệu có trong hồ sơ vụ án Lâm nghiệp được tiếp cận là kết quả đo đạc của Chi nhánh Công ty cổ phần Đ đối với diện tích đất đang tranh chấp giữa các đương sự trong vụ án, biên bản xác minh của Tòa án tại UBND xã E về quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 35.341,2m<sup>2</sup>, tọa lạc tại thôn A, xã E huyện E tỉnh Đắk Lắk. Đối chiếu với tổng thể diện tích đất của Công ty thuê 118.516.100 m<sup>2</sup> tại xã E huyện E sử dụng vào mục đích quản lý bảo vệ và kinh doanh phát triển rừng theo Quyết định số: 2328/QĐ-UBND ngày 05/10/2013 của UBND tỉnh Đ; Trích lục bản đồ địa chính số: 434 ngày 10/8/2011 của Văn phòng đăng ký đất đai huyện Ea H'leo tờ bản đồ địa chính số: DC 3, xã E huyện E tỉnh Đắk Lắk và Biên bản giao đất của UBND huyện E ngày 10/01/2014, diện tích đất tranh chấp trong vụ án nói trên, là đất do Công ty TNHH L2 quản lý, sử dụng, đất thuộc khoảnh 2, tiểu khu C thuộc đất rừng sản xuất.

Như vậy, ông H và bà B đã lấn chiếm đất trái phép do Công ty quản lý, sử dụng. Việc bà B đã chuyển nhượng diện tích đất nói trên cho ông N là không đúng pháp luật, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty. Do đó, ông H khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà B và ông N, đối với diện tích đất nói trên, Công ty đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Trường hợp Tòa án tuyên Hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu, thì đề nghị Tòa án tuyên buộc ông N phải trả lại toàn bộ

diện tích đất đang sử dụng nói trên cho Công ty.

Công ty TNHH L2 xác định diện tích 35.341,2 m<sup>2</sup> đất đang tranh chấp giữa các bên là đất được UBND tỉnh Đ giao cho Công ty thuê để sử dụng vào mục đích quản lý, bảo vệ và kinh doanh phát triển rừng. Do đó, ngày 07/7/2023, Công ty đã khởi kiện yêu cầu độc lập, yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông N trả lại diện tích đất 35.341,2m<sup>2</sup> cho Công ty. Công ty yêu cầu ông N phải di dời cây trên đất trả lại đất cho Công ty theo quy định. Đối với cây trồng trên đất thì buộc người đang quản lý sử dụng đất phải tự chặt hoặc di dời cây trên đất 430 cây điều, đối với 01 cây gỗ hương là cây rừng mọc tự nhiên Công ty không yêu cầu di dời mà giữ nguyên hiện trạng cây trên đất, trả lại mặt bằng đất cho Công ty.

### **3.2. Bà Nguyễn Thị B trình bày:**

Tôi và ông Nguyễn Văn H trước đây có mối quan hệ vợ chồng, năm 2015 tôi và ông H ly hôn. Vào năm 2017 tôi có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Vũ Văn N diện tích khoảng hơn 2 héc ta giá chuyển nhượng là 165.000.000đ. Vị trí các thửa đất là: Phía Nam giáp đường, hướng Bắc giáp suối, hướng Đông giáp suối, hướng Tây giáp đất ông D. Thời điểm chuyển nhượng thì đất chưa được cấp GCNQSDĐ, nguồn gốc đất là do tôi và ông H nhận chuyển nhượng từ bà Phạm Thị T2 và ông Nguyễn Thành T1. Sau khi chuyển nhượng cho ông N, ông N đã thanh toán đủ tiền cho tôi. Khi chuyển nhượng tôi và ông N không làm hợp đồng theo quy định của pháp luật mà chỉ viết tay với nhau giấy sang nhượng đất rẫy. Đối với các tài liệu là: giấy sang nhượng rẫy đề ngày 15/02/2015 có chữ ký của ông N, tôi người làm chứng là ông Đào Xuân K1, bà Trần Thị T6 và xác nhận của Ban tự quản thôn 1 xã E huyện E tôi xác nhận đúng nội dung chuyển nhượng giữa tôi và ông N, chữ ký người sang nhượng đúng là của tôi.

Đối với tài liệu là biên bản thỏa thuận về chia tài sản đề ngày 13/8/2015 tôi có ý kiến như sau: Biên bản này được viết sau khi chúng tôi đã ly hôn tại Tòa án chúng tôi tự thỏa thuận thống nhất việc phân chia tài sản được thể hiện tại biên bản mà tôi được giao nhận ngày hôm nay tôi xác nhận Biên bản này là đúng.

Theo biên bản thỏa thuận về chia tài sản 13/8/2015 giữa tôi và ông H thì diện tích đất tôi chuyển nhượng cho ông N là tài sản riêng của tôi, tôi hoàn toàn có quyền định đoạt đối với phần diện tích này. Do đó, việc ông H cho rằng tôi tự ý thỏa thuận chuyển nhượng phần diện tích đất này cho ông N mà chưa được sự đồng ý của ông H là chưa đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, vi phạm pháp luật, là không đúng. Ông H khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa tôi và ông N theo GCNQSDĐ rẫy ngày 15/02/2017 vô hiệu; Buộc ông N phải trả lại diện tích đất rẫy khoảng 36.000m<sup>2</sup>, tôi không đồng ý vì ông H không có quyền gì đối với diện tích đất này, về diện tích thực tế mà tôi đã chuyển nhượng cho ông N vì không đo đạc vào thời điểm chuyển nhượng nên chúng tôi chỉ ước chừng khoảng 02 héc ta. Thời điểm chúng tôi nhận chuyển nhượng đất từ ông T1, bà T2 chúng tôi không biết nguồn

gốc đất là do Công ty TNHH L2 quản lý, do đó tôi đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

### **3.3. Bà Phạm Thị T2 trình bày:**

Tôi có chuyển nhượng đất cho ông H và bà B. Tôi và ông D1 có mua chung một mảnh rẫy của ông Phạm Văn T7 và bà Nguyễn Thị K2 với diện tích khoảng 6 ha, đất ở thôn B, xã E huyện E tỉnh Đắk Lắk; tôi không nhớ tứ cận của mảnh đất. Sau khi nhận chuyển nhượng đất của ông T7 và bà K2, tôi không có nhu cầu sử dụng nên đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn H khoảng 03 ha, nhưng ông H lại ghi trong hợp đồng là 06 ha là không đúng. Ông Nguyễn Văn T8 có ký vào hợp đồng vị trí Bên A, nhưng ông T8 không quyền gì liên quan đến diện tích đất nói trên. Hiện nay diện tích đất ông H nhận chuyển nhượng của tôi, ông H và bà B đã tự chia, phần của bà B được sử dụng, bà B đã chuyển nhượng cho ông N. Ông H cho rằng đây là tài sản chung nên ông H khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà B và ông N vô hiệu, tôi yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

### **3.4. Ông Phạm D1 trình bày:**

Tôi có quen biết ông T8, tôi và bà T2 là chị em ruột. Tôi và bà T2 có nhận chuyển nhượng chung một mảnh rẫy của ông T7 và bà K2. Tôi không có quan hệ gì với ông H và bà B. Tôi và bà T2 có mua chung một mảnh rẫy của ông T7 và bà K2 ở thôn A, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk, với diện tích khoảng 6 ha, đất ở thôn B, xã E huyện E, tỉnh Đắk Lắk. Sau khi nhận chuyển nhượng đất của ông T7 và bà K2, tôi chưa sử dụng diện tích đất trên do ở xa đi lại không thuận lợi. Diện tích đất trên, bà T2 có chuyển nhượng khoảng 03 ha cho ông H, vị trí bà T2 chuyển nhượng tôi không biết, nhưng trong giấy tờ chuyển nhượng thì ghi khoảng 06 ha có cả phần đất tôi mua chung cùng bà T2 là không đúng. Tôi không ủy quyền cho bà T2 chuyển nhượng, cũng không chuyển nhượng đất cho ông H. Việc ông H khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà B và ông Võ Văn N1 vô hiệu không liên quan gì đến tôi nên tôi không có ý kiến gì.

**4. Trong quá trình Tòa giải quyết vụ án, nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án đều cho rằng:** Phần diện tích đất mà các đương sự đang tranh chấp nói trên có nguồn gốc là khai hoang và không chỉ riêng thửa đất ông Nguyễn Văn H đang yêu cầu Tòa án giải quyết mà mà rất nhiều hộ dân ở cùng địa bàn đã khai phá, canh tác ổn định từ rất lâu trên toàn bộ diện tích 118.516.100m<sup>2</sup> đất tại xã E huyện E đồng thời tất cả các hộ dân ở đây không ai biết là đất của Công ty TNHH MTV L2. Cho đến nay chúng tôi mới nghe nói năm 2013 Công ty TNHH MTV L2 đã thuê 118.516.100 m<sup>2</sup> đất tại xã E huyện E, sử dụng vào mục đích quản lý bảo vệ và kinh doanh phát triển rừng theo Quyết định 2328/QĐ-UBND của UBND tỉnh Đ ngày 06/10/2013.

Như vậy, căn cứ vào lịch sử khai hoang canh tác cũng như thời gian sử

dụng đất của các hộ dân chúng tôi trước thời điểm UBND tỉnh Đ cho Công ty L2 thuê đất vào ngày 06/10/2013, tính đến thời điểm này chúng tôi cũng không thấy bất cứ một động thái nào của Công ty đối với các thửa đất tại khu vực này. Do vậy, nay Công ty yêu cầu độc lập trong vụ án là không phù hợp. Đề nghị Tòa án xem xét giả quyết theo pháp luật.

***Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 66/2024/DS-ST ngày 20/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Ea H'leo, tỉnh Đắk Lắk, đã quyết định:***

[1] Áp dụng khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 157; Điều 158; Điều 165; Điều 166; khoản 2 Điều 227; Điều 228 và Điều 266 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Áp dụng Điều 116; Điều 117; Điều 118; Điều 122; Điều 123; Điều 129; Điều 131; Điều 500; Điều 501; Điều 502; Điều 503 Bộ luật Dân sự; Các Điều 166; Điều 167; Điều 168; Điều 169 và Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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;

[2] **Tuyên xử:**

[2.1] Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị B và ông Vũ Văn N đối với diện tích đất ông Vũ Văn N nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị B là 35.341,2 m<sup>2</sup>, tại tại thôn A, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk; có tứ cận: Phía Bắc và phía Tây giáp suối; Phía Đông giáp đường đi; Phía Nam giáp đất ông D, vô hiệu.

[2.2] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H, đối với yêu cầu buộc ông Vũ Văn N và bà Đào Thị G phải giao cho ông Nguyễn Văn H diện tích đất ông Vũ Văn N nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị B là 35.341,2 m<sup>2</sup>, có vị trí, tứ cận như đã nêu tại mục [2.1].

[2.3] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H, đối với yêu cầu buộc ông Vũ Văn N và bà Đào Thị G phải chặt hoặc di dời 350 cây điều, lấp 01 cái ao do ông Vũ Văn N và bà Đào Thị G đã múc ao và trồng cây trên diện tích đất ông Vũ Văn N và bà Đào Thị G nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị B, để trả lại mặt bằng diện tích đất 35.341,2 m<sup>2</sup> có vị trí, tứ cận như đã nêu tại mục [2.1], cho ông Nguyễn Văn H.

[2.4] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của Công ty TNHH L2. Buộc ông Vũ Văn N và bà Đào Thị G phải giao cho Công ty TNHH L2 diện tích đất Vũ Văn N và bà Đào Thị G nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị B là 35.341,2 m<sup>2</sup>, đất tọa lạc tại thôn A, xã E, huyện E tỉnh Đắk Lắk, có có vị trí, tứ cận như đã nêu tại mục [2.1].

Buộc ông Vũ Văn N và bà Đào Thị G phải di dời hoặc chặt 430 cây điều trồng trên diện tích đất ông N và bà G nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị B, để trả lại mặt bằng diện tích đất 35.341,2m<sup>2</sup>, có vị trí, tứ cận như đã nêu tại mục

[2.1] cho Công ty TNHH L2.

[3] Ông Nguyễn Văn H, ông Vũ Văn N, bà Đào Thị G và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu khi có yêu cầu khởi kiện và có đủ điều kiện khởi kiện theo quy định của pháp luật.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 26/9/2024 nguyên đơn ông Vũ Văn H1 có đơn kháng cáo, với nội dung: kháng cáo một phần bản án sơ thẩm số: 66/2024/DS-ST ngày 20/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Ea Hleo, tỉnh Đắk Lắk về nội dung buộc ông Vũ Văn N giao phần diện tích đất tranh chấp cho Công ty TNHH MTV L2.

Ngày 24/9/2024, bị đơn ông Vũ Văn N có đơn kháng cáo với nội dung đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm số: 66/2024/DS-ST ngày 20/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Ea Hleo, tỉnh Đắk Lắk.

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

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

Về nội dung vụ án: Sau khi phân tích lập luận, Đại diện Viện kiểm sát cho rằng cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng về tố tụng, chưa xác minh làm rõ nguồn gốc đất tranh chấp, tuyên án không rõ ràng không thể thi hành án được. Do vậy đề nghị Hội đồng xét xử: Căn cứ khoản 3 Điều 308 và khoản 1 Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn H và đơn kháng cáo của bị đơn ông Vũ Văn N; Hủy Bản án số 66/2024/DS-ST ngày 20/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Ea H'leo, tỉnh Đắk Lắk để giao hồ sơ về cho cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

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

[1] Về tố tụng: đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn H và đơn kháng cáo của bị đơn ông Vũ Văn N làm trong hạn luật định. Ông Vũ Văn N đã nộp tạm ứng án phí còn ông Nguyễn Văn H thuộc trường hợp được miễn nộp tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm là phù hợp.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Theo như lời trình bày của nguyên đơn, bị đơn và một số người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan thì: Nguồn gốc thửa đất đang tranh chấp là do ông Phạm Văn T7, bà Trương Thị K khai hoang làm rẫy từ năm 2000 (đất này chưa được cơ quan có thẩm quyền cấp GCNQSDD) ở tại thôn B, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk. Đến thời điểm ngày 29/12/2007 ông T7, bà Kim lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Phạm Thị T2, ông Phạm Văn D1 với diện tích khoảng 6 ha. Đến năm 2010 bà T2, ông T7 lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho ông Nguyễn Văn H. Tuy nhiên bà T2 xác định phần đất bà T2 chuyển nhượng cho ông H là 3ha đất thôn A, xã E huyện E, tỉnh Đắk Lắk (là phần diện tích đất đang tranh chấp trong vụ án) cho ông H, còn 03 ha đất còn lại bà T2 không chuyển nhượng cho ông H. Ngày 13/8/2015 giữa ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị B đã lập biên bản thỏa thuận về chia tài sản chung giữa ông H và bà B, theo đó ông H và bà B thỏa thuận giao phần diện tích khoảng 03ha tại thôn A, xã E, huyện E tỉnh Đắk Lắk cho bà B (thời điểm này vợ chồng ly hôn). Biên bản có đại diện của Ban tự quản thôn 1 xác nhận. Đến ngày 15/7/2017, bà B đã chuyển nhượng toàn bộ thửa đất nói trên cho ông Vũ Văn N.

Nay ông Nguyễn Văn H khởi kiện cho rằng phần tài sản chung giữa ông với bà B chưa chia nên đề nghị Tòa án tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị B với ông Vũ Văn N theo Giấy sang nhượng đất đề ngày 15/02/2017 là vô hiệu và trả lại tài sản cho ông H.

[2.2] Xét nội dung kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn thì thấy rằng:

Ông H yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị B với ông Vũ Văn N vô hiệu. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm chưa xem xét đánh giá về biên bản tự thỏa thuận phân chia tài sản chung giữa ông H với bà B mà chỉ căn cứ vào hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng viết tay giữa bà B với ông N để cho rằng các bên không tuân thủ về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng đất nên vô hiệu là không đúng. Bởi lẽ, diện tích đất rẫy nói trên chưa được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên không thuộc trường hợp văn bản phải thông qua thủ tục công chứng chứng thực của cơ quan có thẩm quyền. Như vậy cấp sơ thẩm chưa xác minh làm rõ nội dung Giấy sang nhượng viết tay giữa bà B với ông N và không đưa người làm chứng, đại diện của Ban tự quản thôn... đã xác nhận vào Giấy sang nhượng này vào tham gia tố tụng hoàn toàn thiếu sót làm cho việc đánh giá chứng cứ chưa khách quan toàn diện.

[2.2] Trong quá trình tố tụng cấp sơ thẩm đã triệu tập Công ty TNHH MTV L2 vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, thì Công ty có đơn yêu cầu độc lập trùng với yêu cầu của nguyên đơn, tuy nhiên lý do hợp đồng bị vô hiệu lại là lý do khác với lý do của nguyên đơn, cụ thể: Công ty cho rằng căn cứ vào Quyết định số 2328/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân tỉnh



Đ ngày 06/10/2013 thì Công ty đã thuê phần diện tích đất 118.516.100m<sup>2</sup> tại xã E, huyện E sử dụng vào mục đích quản lý bảo vệ và kinh doanh phát triển rừng, trong đó có diện tích đang tranh chấp nói là 35.341.2m<sup>2</sup> đất do ông N đang quản lý, sử dụng theo Trích lục Bản đồ địa chính số 434 ngày 10/8/2011 của Văn phòng đăng ký đất đai huyện E, tờ bản đồ địa chính số DC3, xã E, huyện E và biên bản bàn giao đất của UBND huyện E ngày 10/01/2014 thì diện tích đất trên thuộc khoảnh 2, tiểu khu C thuộc đất rừng sản xuất. Nên Công ty yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà B với ông N vô hiệu, đồng thời buộc cả nguyên đơn ông H và bị đơn ông N trả lại toàn bộ diện tích đang quản lý sử dụng cho Công ty.

HĐXX thấy rằng: Tòa án cấp sơ thẩm chỉ căn cứ vào các tài liệu mà Công ty C2 cung cấp nói trên để chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của Công ty, buộc ông Vũ Văn N và ông Nguyễn Văn H phải khôi phục hiện trạng và trả lại toàn bộ đất cho Công ty là chưa đủ căn cứ pháp lý. Bởi lẽ, như đã phân tích ở phần trên thì diện tích đất đang tranh chấp liên quan giữa ông H với bà B và ông N đã được các hộ dân quản lý sử dụng từ trước thời điểm năm 2013, họ đã canh tác trồng cây và tạo lập nhiều tài sản trên đất sử dụng ổn định liên tục từ trước tới nay, đồng thời cũng đã chuyển nhượng nhiều lần qua nhiều người, nhưng không có cá nhân, tổ chức nào có thẩm quyền ngăn cản hoặc xử phạt vi phạm hành chính về việc sử dụng đất của các hộ dân ở đây. Cấp sơ thẩm không xác minh, làm rõ tại sao Công ty TNHH MTV L2 là tổ chức thuê đất của UBND tỉnh Đ từ sau thời điểm năm 2013 nhưng không trực tiếp quản lý đất, không biết những hộ dân đã canh tác, tạo lập nhiều tài sản trên đất và họ đã sử dụng đất trước đó nhiều năm cho đến nay mà Công ty không có ý kiến gì?. Mặt khác, từ thời điểm được giao đất đến nay Công ty TNHH MTV L2 đã xác định được vị trí, diện tích và mục đích sử dụng đất được thuê chưa hay chỉ là trên giấy tờ thủ tục?. Xung quanh khu vực này có rất nhiều hộ dân khác cũng đang quản lý và sử dụng đất ổn định, nhưng chưa có văn bản nào của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thể hiện việc đã thu hồi đất, cũng như việc xử phạt hành chính hoặc xử lý lấn chiếm đất trồng rừng của các hộ dân ở khu vực này, trong đó có diện tích của ông N và ông H đang trực tiếp quản lý, sử dụng.

Mặt khác, theo nội dung Quyết định 2328/QĐ-UBND ngày 06/10/2023 của UBND tỉnh Đ thì xác định được UBND tỉnh là chủ sử dụng đối với 118.516.100 m<sup>2</sup> đất tại xã E, huyện E còn Công ty TNHH MTV L2 là bên thuê đất đối với 118.516.100m<sup>2</sup>, mục đích thuê đất là: quản lý bảo vệ và kinh doanh phát triển rừng. Tại biên bản bàn giao đất ngày 10/01/2014 thì lại thể hiện chỉ có Công ty TNHH MTV L2 với UBND huyện E. Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm không đưa UBND tỉnh Đ và UBND huyện E vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng,

làm ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của đương sự mà tại cấp phúc thẩm không thể bổ sung, khắc phục được.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên buộc ông N phải di dời hoặc chặt 430 cây điều trồng trên diện tích đất 35.341,2m<sup>2</sup> để trả đất cho Công ty là tuyên án không rõ ràng, gây khó khăn cho việc thi hành án. Đối với 430 cây điều ông N trồng năm 2017, hiện đang thu hoạch sản phẩm, nên không thể di dời được, còn nếu chặt bỏ thì làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông N vì thực tế Công ty chỉ là bên thuê đất, còn UBND tỉnh Đ mới là cơ quan có thẩm quyền quyết định trong việc thu hồi, bồi thường, hỗ trợ...

[2.4] Từ những phân tích và nhận định như trên, xét thấy: Tòa án cấp sơ thẩm chưa xác minh thu thập chứng cứ đầy đủ, bỏ sót người tham gia tố tụng quan trọng, nên giải quyết không triệt để, toàn diện vụ án, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự. Do đó, cần chấp nhận quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk, chấp nhận kháng cáo của các đương sự, hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 66/2024/DS-ST ngày 20/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Ea H'leo, tỉnh Đắk Lắk, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[3]. Về án phí và chi phí tố tụng:

[3.1] Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng: Do hủy Bản án sơ thẩm nên án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng sẽ được giải quyết khi vụ án được thụ lý, giải quyết lại.

[3.2]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do hủy Bản án sơ thẩm nên ông Nguyễn Văn H, ông Vũ Văn N không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

## QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 3 Điều 148, khoản 3 Điều 308 và khoản 1 Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn H; chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Vũ Văn N.

**Tuyên xử:** Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 66/2024/DS-ST ngày 20/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Ea H'leo, tỉnh Đắk Lắk. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Ea H'leo, tỉnh Đắk Lắk giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí và chi phí tố tụng:

2.1. Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng: sẽ được quyết định lại khi vụ án được tiếp tục giải quyết.

2.2. Về án phí dân sự phúc thẩm: nguyên đơn ông Nguyễn Văn H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Bị đơn ông Vũ Văn N không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho ông Vũ Văn N 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm mà ông Vũ Văn N đã nộp theo Biên lai thu số AA/2023/0002307, ngày 27/9/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ea H'leo, tỉnh Đắk Lắk.

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

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**

**Nơi nhận: Thẩm phán - chủ tọa phiên tòa**

-VKSND tỉnh Đắk Lắk;

-TAND huyện Ea H'leo;

-CCTHADS huyện Ea H'leo;

-Các đương sự;

-Lưu.

**Hoàng Kim Khánh**