

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: **213/2025/DS-PT**
Ngày 14-5-2025
*V/v: Tranh chấp hợp đồng giao
khoán, 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 Y Thông Kbuôr.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Ngọc Sâm và bà Đinh Thị Tuyết.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Thê – Thẩm tra viên 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 14 tháng 5 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 140/2025/TLPT-DS ngày 26/02/2025 về việc “*Tranh chấp hợp đồng giao khoán, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”. Do bản án dân sự sơ thẩm số 03/2025/DS-ST ngày 09/01/2025 của Tòa án nhân dân huyện Cư M’gar, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 198/2025/QĐPT-DS ngày 09/4/2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 197/2025/QĐ-PT ngày 24/4/2025, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Đinh Văn H, sinh năm: 1948; địa chỉ: 1 N, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông Đinh Văn H: ông Trần Đình T, sinh năm 1983 và bà Trần Thị Ngọc Ý, sinh năm 1999; cùng địa chỉ: 4 Đ, phường B, quận B, thành phố Hồ Chí Minh (văn bản uỷ quyền ngày 14/3/2025), đều có mặt.

2. *Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1959, địa chỉ: 1 N, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

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

3.1. Ông Trương Quang V, sinh năm 1968 và bà Hà Thị H1, sinh năm 1967; cùng địa chỉ: C Buôn Đ, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk, đều vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Trương Quang V và bà Hà Thị H1: Ông Nguyễn Khánh L; Luật sư – Công ty L1 - Đoàn Luật sư tỉnh Đ; địa chỉ: B L, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

3.2. Chị Trương Thị Hà V1, sinh năm 1994, anh Trương Minh V2, sinh năm 2004, chị Trương Thị Hà M, sinh năm 1992; cùng địa chỉ: Buôn E, xã E'đing, huyện C, tỉnh Đắk Lắk. (Chị V1, anh V2 có mặt, chị M vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông Trương Quang V, bà Hà Thị H1, chị Trương Thị Hà M, anh Trương Minh V2: Chị Trương Thị Hà V1 (Hợp đồng ủy quyền ngày 05/5/2023), có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của chị Trương Thị Hà V1: Ông Nguyễn Khánh L; Luật sư – Công ty L1 - Đoàn Luật sư tỉnh Đ; địa chỉ: B L, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

3.3. Bà Đặng Thị Đ, sinh năm 1955; địa chỉ: 1 N, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

3.4. Anh Đinh Văn H2, sinh năm 1980; chị Đinh Thị H3, sinh năm 1983; anh Đinh Văn V3, sinh năm 1990; cùng địa chỉ: 1 N, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. (Anh V3 có mặt, chị H3, anh H2: đều vắng mặt).

Người đại diện theo uỷ quyền của bà Đặng Thị Đ, anh Đinh Văn H2, chị Đinh Thị H3, anh Đinh Văn V3: ông Trần Đình T, sinh năm 1983 và bà Trần Thị Ngọc Ý, sinh năm 1999; cùng địa chỉ: 4 Đ, phường B, quận B, thành phố Hồ Chí Minh (văn bản uỷ quyền ngày 14/3/2025), đều có mặt.

3.5. Công ty cổ phần C; địa chỉ: C N, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Nguyễn Đức H4 – Phó giám đốc Chi nhánh nông trường cao su C1; địa chỉ: xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk (văn bản uỷ quyền ngày 03/5/2024), có mặt.

4. *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Đinh Văn H; ông Hoàng Ngọc T2 là người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn Đinh Văn H; những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Đinh Văn H2, bà Đặng Thị Đ và bà Đinh Thị H3.

NỘI DUNG VỤ ÁN

** Theo đơn khởi kiện và trong quá trình tiến hành tố tụng, nguyên đơn ông Đinh Văn H và người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày:*

Năm 1993, ông Đinh Văn H được Ủy ban nhân dân huyện C giao 9,8ha đất để làm kinh tế vườn tại buôn Đ, xã E, huyện C. Ngày 10/5/1994, ông được Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C793213, diện tích 98.000m² (76.950m² theo thửa số 9: 21.050m² thửa số 9a tờ bản đồ số 3). Đến năm 2017 ông H được cấp đổi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cụ thể: Thửa thứ nhất: diện tích 36.885m² (diện tích đo đạc thực tế là 33.142,3m²), thửa số 236, tờ bản đồ 03 theo

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CĐ 718524 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 22/11/2017 đứng tên ông Đinh Văn H. Thừa thứ hai: diện tích là 17.719m² (diện tích đo đạc thực tế là 7.263,2m²), thửa số 238, tờ bản đồ số 03 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CĐ 718522 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 22/11/2017 đứng ông Đinh Văn H.

Ngày 20/10/1993, Công ty C (nay là Công ty cổ phần C) và ông Đinh Văn H, bà Đặng Thị Đ ký kết Hợp đồng kinh tế số 9H/93/HĐ-ĐTVV về việc vay vốn trồng và chăm sóc cao su thiên nhiên, diện tích 10,55ha. Ngày 27/5/1994, ông H và ông Nguyễn Văn T1 ký kết Giấy cam kết hợp tác kinh tế làm cây cao su vùng ETA. Ngày 10/5/1996, Trung tâm Đ1 (đơn vị trực thuộc Công ty C) và ông H ký lại Hợp đồng kinh tế về việc vay vốn dài hạn trồng mới và chăm sóc Cao su thiên nhiên; diện tích 9,0ha (thay thế Hợp đồng năm 1993). Ngày 01/12/2003, Công ty C và ông H ký lại Hợp đồng số 029/TEAH-HĐVV (thay thế Hợp đồng năm 1996). Đến năm 2007, ông H chuyển nhượng cho ông Nguyễn Như B, bà Nguyễn Thị X diện tích đất trồng cao su còn lại (trừ phần diện tích đã ký Giấy cam kết hợp tác với ông T1) nhưng không làm thủ tục chuyển nhượng. Năm 2017, ông H làm thủ tục cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tách thửa số 9, thửa số 9a thành 04 thửa đất. Ngày 22/11/2017, ông H được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp 04 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm: Thửa số 235 (9) diện tích 40.065m²; thửa số 236 (9) diện tích 36.885m²; thửa số 237 (9a) diện tích 6.331m²; thửa số 238 (9a) diện tích 14.719m² (đất trồng cây hàng năm cùng tờ bản đồ số 03). Ngày 14/12/2017, chỉnh lý biến động sang tên ông B và bà Nguyễn Thị X đối với thửa số 235 và thửa số 237. Nay ông H yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông T1 thanh lý hợp đồng hợp tác kinh tế theo Giấy cam kết lập ngày 27/5/1994 và trả lại cho ông toàn bộ diện tích đất cao su (thửa đất số 236 và thửa đất số 238). Tuyên giấy nhận tiền ngày 20/10/2017 giữa ông H và ông V không đúng về hình thức, nội dung về chuyển nhượng đất bị vô hiệu.

Trong quá trình tố tụng bị đơn ông Nguyễn Văn T1 trình bày:

Ông T1 và ông H là bạn bè nên vào năm 1994 ông H có chuyển nhượng lại cho ông T1 50% tổng diện tích 9,8ha đất trồng cây cao su với giá 05 chỉ vàng (ông V, bà H1 đã giao 05 chỉ vàng cho ông H). Do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp tại Công ty C, nên hai bên thống nhất lập Giấy cam kết hợp tác kinh tế làm cao su vùng ETA. Quá trình quản lý, sử dụng đất do ông không có điều kiện canh tác nên đã chuyển giao lại toàn bộ diện tích đất nêu trên cho ông V, bà H1 canh tác; việc giao đất chỉ nói miệng mà không lập thành văn bản. Sau khi nhận đất, ông V bà H1 canh tác từ đó cho đến nay và thực hiện nghĩa vụ với Công ty C. Nay ông H khởi kiện yêu cầu ông thanh lý Hợp đồng hợp tác kinh tế theo Giấy cam kết lập ngày 27/5/1994 và trả lại toàn bộ diện tích đất cao su (thửa đất số 236 và thửa đất số 238) thì ông T1 không đồng ý.

Trong quá trình tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông Trương Quang V và bà Hà Thị H1 và người đại diện theo ủy quyền của ông V, bà H1 trình bày có nội dung:

Năm 1994, ông H có chuyển nhượng cho ông T1 4,9ha đất trồng cây cao su tọa lạc tại buôn Đ, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk với giá 05 chỉ vàng; nhưng vì điều kiện khó khăn ông T1 không có điều kiện canh tác nên ông T1 đã chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông Trương Quang V, bà Hà Thị H1 (gọi tắt là vợ chồng ông V) với giá 05 chỉ vàng. Khi chuyển nhượng ông T1 và vợ chồng ông V đến gặp ông H, được ông H nhất trí nên vợ chồng ông V đã trả cho ông H 5 chỉ vàng. Do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp tại Công ty C, nên hai bên thống nhất lập Giấy cam kết hợp tác kinh tế làm cao su vùng ETA, ông V là người viết giấy theo ý của ông H. Đến năm 2017 ông V, bà H1 và ông B yêu cầu ông H lên Công ty C nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm thủ tục sang tên; đồng thời chuyển cho ông H 60.000.000 đồng để chi phí làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng đến nay ông H vẫn không làm thủ tục sang tên diện tích đất nêu trên cho ông V, bà H1. Việc ông H cho rằng chỉ chuyển nhượng cho ông V, bà H1 01ha đất vào năm 2002 là không đúng. Do đó, ông V, bà H1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông H. Ông V, bà H1 có đơn yêu cầu độc lập yêu cầu tòa án công nhận QSDĐ đối với diện tích 49.000 m² thuộc thửa đất số 236 tờ bản đồ số 3 (cũ) nay là thửa đất số 227, tờ bản đồ số 10 và thửa đất 238 tờ bản đồ số 3 (cũ) nay là thửa đất số 222 và thửa đất số 645, tờ bản đồ số 10 là của gia đình ông V, bà H1.

Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của ông Trương Quang V, bà Hà Thị H1 bổ sung yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng hợp tác kinh tế theo Giấy cam kết hợp tác làm cao su vùng ETA lập ngày 27/5/1994 giữa ông Đinh Văn H và ông Nguyễn Văn T1 vô hiệu.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Trương Thị Hà M, chị Trương Thị Hà V1 và anh Trương Minh V2 Trình bày: Thống nhất với nội dung trình bày của ông V, bà H1.

Trong quá trình tiến hành tố tụng đại diện Công ty cao su tỉnh C trình bày:

Ngày 20/10/1993, Công ty C (nay là Công ty cổ phần C) và ông Đinh Văn H, bà Đặng Thị Đ ký kết Hợp đồng kinh tế số 9H/93/HD-ĐTVV về việc vay vốn trồng và chăm sóc cao su thiên nhiên, diện tích 10,55ha. Ngày 10/5/1996, Trung tâm Đ1 (đơn vị trực thuộc Công ty C) và ông H ký lại Hợp đồng kinh tế về việc vay vốn dài hạn trồng mới và chăm sóc Cao su thiên nhiên; diện tích 9,0 ha (thay thế Hợp đồng năm 1993). Ngày 01/12/2003, Công ty C và ông H ký lại Hợp đồng số 029/TEAH-HĐVV (thay thế Hợp đồng năm 1996); thời hạn của hợp đồng là 32 năm. Theo kế hoạch đầu tư 07 năm trong thời kỳ kiến thiết cơ bản đến năm thứ 10 ông H trả nợ cho Công ty C theo kế hoạch. Đến năm 2015 ông H đã hoàn tất nợ đầu tư cho Công ty C. ông V, bà

H1 trả tổng số mủ là 17.318,63 kg mủ khô nguyên liệu loại 1. Việc ông H có chuyển nhượng đất cho ông V và ông B hay không Công ty C không biết nhưng gia đình ông V quản lý và chăm sóc vườn cây từ năm 1994 cho đến nay. Nay ông H khởi kiện ông T1, Công ty C đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Trong quá trình tiến hành tố tụng người làm chứng ông Võ Đình N trình bày: Trước đây ông N có làm rẫy gần với rẫy nhà ông H nên có biết ông V, bà H1 làm rẫy trên phần đất của ông H từ năm 1996. Việc hai bên chuyển nhượng thửa đất rẫy này hay không ông không nắm được.

Trong quá trình tiến hành tố tụng người làm chứng ông Nguyễn Như B trình bày: Năm 2007, ông B nhận chuyển nhượng của ông H 01 lô cao su và canh tác từ đó cho đến nay. Quá trình canh tác vườn cao su, ông B không thấy ông T1 sử dụng thửa đất này mà chỉ thấy ông V, bà H1 là người trực tiếp canh tác, còn canh tác từ thời gian nào và ông H có chuyển nhượng đất hay không thì ông B không biết. Nay ông H khởi kiện ông T1, ông không có ý kiến gì.

Trong quá trình tiến hành tố tụng người làm chứng ông Trần Như B1 trình bày: Ông B1 có canh tác đất cao su liền kề với đất cao su của gia đình ông H từ năm 1993. Trước đây giữa ông H với ông T1 cho thuê khoán đất trồng cao su như thế nào ông không biết. Ông chỉ biết vợ chồng ông V là người trực tiếp chăm sóc quản lý vườn cao su từ trước đến nay. Còn việc ông V nhận chuyển nhượng đất cao su từ ông H hay ông T3 và chuyển nhượng như thế nào thì ông không biết. Cuối năm 2017 ông V rủ ông B1 đến nhà ông H chơi, ông V có mang theo số tiền 60.000.000 đồng để nhờ ông H làm giấy tờ đất. Khi đến nhà thì ông H đi vắng, ông V có điện thoại cho ông H thì ông H có nói là đưa tiền cho con của ông H nhận, do con ông H chỉ ghi có nhận tiền của ông V nhưng không ghi rõ nhận để làm việc gì nên ông V yêu cầu ông H về để trực tiếp nhận. Ông V đã giao số tiền 60.000.000 đồng cho ông H. Ông B1 lúc đó có hỏi ông H làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mất khoảng thời gian bao lâu, thì ông H trả lời là vào khoảng nửa tháng. Sau này thấy có người đến đo đất, còn bên ông H yêu cầu đo hay bên ông V yêu cầu đo thì ông B1 không biết. Ông B1 cũng không biết ông V nhờ ông H làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông V hay đứng tên ai, chỉ biết ông H có nhận của ông V số tiền 60.000.000 đồng để làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngoài nội dung trên ông B1 không biết và không liên quan gì đến việc khởi kiện giữa hai ông H và T1, do đó ông B1 đề nghị Tòa án không triệu tập ông đến Tòa án làm việc.

Tại Bản án sơ thẩm số 02/2022/DS-ST ngày 11/01/2022, Tòa án nhân dân huyện Cư M'gar quyết định: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đinh Văn H5; Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện độc lập của ông Trương Quang V và bà Hà Thị H1. Buộc ông Trương Quang V và bà Hà Thị H1 có nghĩa vụ trả lại một phần diện tích đất đang trực tiếp quản lý, sử dụng cho ông Đinh Văn H; theo Giấy cam kết

hợp tác kinh tế làm cây cao su vùng EaTar, ngày 27/5/1994, giữa ông Đinh Văn H và ông Nguyễn Văn T1.

Ngày 20/01/2022, ông Trương Quang V và bà Hà Thị H1 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 02/2022/DS-ST ngày 11/01/2022 của Tòa án nhân dân huyện Cư M'gar với nội dung đề nghị cấp phúc thẩm xét xử lại vụ án theo hướng sửa bản án sơ thẩm chấp nhận toàn bộ đơn yêu cầu độc lập của ông V, bà H1.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 100/2022/DS-PT ngày 27/5/2022, Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk quyết định: Chấp nhận một phần đơn kháng cáo của ông Trương Quang V, bà Hà Thị H1 sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 02/2022/DS-ST, ngày 11 tháng 01 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Cư M'Gar. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đinh Văn H. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện độc lập của ông Trương Quang V và bà Hà Thị H1.

Ngày 14/7/2022, ông Trương Quang V và bà Hà Thị H1 có đơn đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên.

Tại Quyết định giám đốc thẩm số 60/2022/DS-GĐT ngày 01/12/2022 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đã nhận định: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ nêu trên có đủ cơ sở xác định, ông H đã chuyển nhượng cho ông V, bà H1 4,9ha đất với giá 05 chỉ vàng. Việc ông H cho rằng ông V chỉ chăm sóc cây cho ông H, 05 chỉ vàng là để trả cho ½ tiền đầu tư của ông H trong năm 1993 là không có cơ sở. Theo quy định tại tiểu mục 2.3 mục 2 phần II Nghị quyết số 02/2004 ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về việc hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình thì giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông H và ông V, bà H1 được công nhận. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án phúc thẩm buộc ông V, bà H1 phải trả lại cho ông H diện tích đất 30.447,9m² (thửa 236); công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H và ông V, bà H1 đối với diện tích đất 10.019,2m² (thuộc thửa 236 và 238) là không có căn cứ, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông V, bà H1. Tuy nhiên, do cấp sơ thẩm và phúc thẩm chưa giải quyết triệt để và bỏ sót yêu cầu của đương sự đồng thời việc thu thập tài liệu chứng cứ không đúng quy định nên hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm và phúc thẩm và giao hồ sơ vụ án cho Tòa án Tòa án nhân dân huyện Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Tại bản án số 03/2025/DS-ST ngày 09/01/2025 của Tòa án nhân dân huyện Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ Điều 147; khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 165; Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết 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, lệ phí Tòa án.

Áp dụng các Điều 117, 124, 500, 501, 502 của Bộ luật Dân sự 2015; Điều 168, Điều 188 Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết số 02/2004 ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán TAND tối cao.

- Không chấp nhận đơn khởi kiện của ông Đinh Văn H về việc chấm dứt hợp đồng giao khoán giữa ông Đinh Văn H và ông Nguyễn Văn T1 lập ngày 27/5/1994 và yêu cầu ông Nguyễn Văn T1, ông Trương Quang V và bà Hà Thị H1 trả lại: Thửa số 236, tờ bản đồ số 03, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 718524 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 22/11/2017 đứng tên ông Đinh Văn H (nay là thửa 227, tờ bản đồ số 10); Thửa đất số 238, tờ bản đồ số 03, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 718522 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 22/11/2017 đứng tên ông Đinh Văn H (nay là thửa đất số 222 và thửa đất số 645, tờ bản đồ số 10).

- Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Trương Quang V và bà Hà Thị H1.

Tuyên bố Giấy cam kết hợp tác kinh tế làm cây cao su vùng ETA lập ngày 27/5/1994 giữa ông Đinh Văn H và ông Nguyễn Văn T1 vô hiệu.

Công nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đinh Văn H và vợ chồng ông Trương Quang V, bà Hà Thị H1.

Công nhận ông Trương Quang V và bà Hà Thị H1 được quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất đối với các thửa đất sau: Thửa số 236, tờ bản đồ số 03, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 718524 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 22/11/2017 đứng tên ông Đinh Văn H (nay là thửa 227, tờ bản đồ số 10) diện tích 36.885m² (diện tích đo đạc thực tế là 35421,7m²); Thửa đất số 238, tờ bản đồ số 03, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 718522 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 22/11/2017 đứng tên ông Đinh Văn H diện tích là 17.719m² (diện tích đo đạc thực tế là 7.263,2m²) (nay là thửa đất số 222 và thửa đất số 645, tờ bản đồ số 10). Thửa đất số 222, tờ bản đồ số 10 diện tích đo đạc thực tế là 6384,4 m²; Thửa đất số 645, tờ bản đồ số 10 diện tích đo đạc thực tế là 878,8 m² (thửa đất số 222 và thửa đất số 645, tờ bản đồ số 10 là một thửa không có ranh giới, hàng rào và nằm trong một khuôn viên). (Có trích lục bản đồ địa chính kèm theo bản án).

Các đương sự có trách nhiệm liên hệ với Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

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

Ngày 15/01/2025, ông Hoàng Ngọc T2 là người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn ông Đinh Văn H kháng cáo đề nghị hủy bản án số 03/2025/DS-ST ngày 09 tháng 01 năm 2025 của Toà án nhân dân huyện Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk.

Ngày 17/01/2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đinh Văn H2 kháng cáo toàn bộ bản án số 03/2025/DS-ST ngày 09 tháng 01 năm 2025 của Toà án nhân dân huyện Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk.

Ngày 21/01/2025, nguyên đơn ông Đinh Văn H kháng cáo đề nghị hủy bản bản số 03/2025/DS-ST ngày 09 tháng 01 năm 2025 của Toà án nhân dân huyện Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk và chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H.

Ngày 21/01/2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thị Đ kháng cáo đề nghị ông Nguyễn Thế T4 và ông Trương Quang V, bà Hà Thị H1 trả lại đất đang chiếm giữ trái pháp luật. Cùng ngày, bà Đinh Thị H3 cũng kháng cáo đề nghị chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Đinh Văn H, hủy một phần Bản án dân sự sơ thẩm số: 03/2025 DS-ST ngày 09 tháng 01 năm 2025 của Toà án Nhân dân huyện Cư M'gar Đắk Lắk; chuyển hồ sơ vụ án cho Toà án cấp sơ thẩm giải quyết lại về tranh chấp chuyển nhượng quyền sử dụng đất đai.

Tại phiên tòa, những người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông H và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phía nguyên đơn đều cho rằng: Bản án sơ thẩm có nhiều vi phạm nghiêm trọng về tố tụng và nội dung nên đề nghị HĐXX chấp nhận kháng cáo của ông H, bà Đ, anh H2, chị H3, hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm, giao về lại cho cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông V, bà H1 và bà V1 cho rằng: Toà án cấp sơ thẩm xét xử là đúng quy định. Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa trình bày ý kiến, với nội dung: Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán cũng như tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, thư ký và các đương sự đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự; về nội dung: Đại diện Viện kiểm sát đã phân tích, đánh giá về yêu cầu khởi kiện và nội dung kháng cáo của các đương sự và khẳng định quyết định của bản án sơ thẩm là có căn cứ và phù hợp với pháp luật, nên yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Đinh Văn H; của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Đinh Văn H2, bà Đặng Thị Đ và bà Đinh Thị H3 là không có căn cứ chấp nhận. Đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử: Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự: Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Đinh Văn H; của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Đinh Văn H2, bà Đặng Thị Đ và bà Đinh Thị H3; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, kết quả thẩm tra chứng cứ và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Xét kháng cáo của người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn ông Hoàng Ngọc T2: Ngày 15/01/2025, ông Hoàng Ngọc T2 là người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn ông Đinh Văn H kháng cáo đề nghị hủy bản án số 03/2025/DS-ST ngày 09 tháng 01 năm 2025 của Toà án nhân dân huyện Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk. Tuy nhiên, ngày 14/3/2025, Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk nhận được Thông báo về việc thay đổi người đại diện theo uỷ quyền, theo đó nguyên đơn ông Đinh Văn H đơn phương chấm dứt uỷ quyền cho ông Hoàng Ngọc T2 tham gia tố tụng tại toà án. Do đó, căn cứ điểm d khoản 3 Điều 140 của Bộ luật Dân sự, việc đại diện theo uỷ quyền của ông T2 chấm dứt. Vì vậy nội dung đơn kháng cáo của ông T2 do người uỷ quyền là nguyên đơn ông Đinh Văn H tiếp tục thực hiện.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Đinh Văn H; của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Đinh Văn H2, bà Đặng Thị Đ và bà Đinh Thị H3, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Xét hợp đồng hợp tác kinh tế theo Giấy cam kết lập ngày 27/5/1994 giữa ông Đinh Văn H và ông Nguyễn Văn T1, thấy rằng:

Năm 1993, ông Đinh Văn H được Ủy ban nhân dân huyện C giao 9,8ha đất để làm kinh tế vườn tại Buôn Đ, xã E, huyện C. Ngày 10/5/1994, ông được Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C793213, diện tích 98.000m² (76.950m² theo thửa số 9: 21.050m² thửa số 9a tờ bản đồ số 3).

Ngày 20/10/1993, Công ty C (nay là Công ty cổ phần C) và ông Đinh Văn H, bà Đặng Thị Đ ký kết Hợp đồng kinh tế số 9H/93/HĐ-ĐTVV về việc vay vốn trồng và chăm sóc cao su thiên nhiên, diện tích 10,55ha.

Ngày 27/5/1994, ông Đinh Văn H và ông Nguyễn Thế T4 (Nguyễn Văn T1) ký Giấy cam kết hợp tác kinh tế làm cao su vùng E. Theo thỏa thuận, các bên thống nhất: *“Ông H không có người nhà bảo quản vùng cao su xã E. Tôi có điều kiện về nhân lực và kinh tế. Tôi cộng tác làm chung với ông H diện tích cao su đó là 9,8ha (Tôi 50% diện tích và ông H 50% diện tích).*

Mặc dù người đứng tên trong hợp đồng hợp tác được ký kết với ông H là ông T1 nhưng do điều kiện gia đình khó khăn, ông T1 chuyển giao lại cho vợ chồng ông Trương Quang V, bà Hà Thị H1, nên người nhận đất và trực tiếp canh tác từ năm 1994 là vợ chồng ông V, bà H1. Ông V, bà H1 cũng là người giao 5 chỉ vàng cho ông H. Sau khi nhận đất ông V, bà H1 đã canh tác và làm nhà ở từ năm 1994 cho đến nay, ông H không có ý kiến gì. Tất cả các phiếu thu và biên bản đối chiếu trả nợ mủ cao su với công ty C đều do ông V, bà H1 thực hiện. Ngoài ra, Giấy cam kết cũng không có thỏa thuận về việc sau khi trả hết nợ đầu tư của Công ty (năm 2014) thì ông T1 hay ông V phải trả lại đất và cây trồng trên đất cho ông H. Như vậy, có cơ sở xác định có sự việc ông H và ông T1 ký kết hợp đồng hợp tác trên là có thật nhưng thực tế ông

T1 không phải là người chăm sóc cây cho ông H mà ông V, bà H1 là người nhận chuyển nhượng đất từ ông H với giá trị 5 chỉ vàng.

Ngoài ra, theo Hợp đồng kinh tế số 9H/93/HĐ-ĐTVV ngày 20/10/1993 giữa Công ty C với vợ chồng ông H và văn bản của Công ty C (kèm theo đơn đề nghị là các hóa đơn) thì trong năm 1993, ông H đã nhận vốn đầu tư, cây giống từ Công ty để trồng cây Cao su chứ ông H không tự bỏ vốn của cá nhân để đầu tư. Từ năm 1994, số lượng cây Cao su do ông H trồng chỉ còn khoảng 20% (do không được chăm sóc và bị trâu bò phá), nên vợ chồng ông V phải trồng lại. Lời khai này của ông V, bà H1 là phù hợp với tài liệu do Công ty C cung cấp và tại Giấy cam kết năm 1994 cũng thể hiện: Từ tháng 6/1994, ông T1 làm cỏ, trồng cây và đầu tư 50% diện tích. Như vậy, lời khai của phía ông H cho rằng ông V chỉ chăm sóc cây cho ông H, 5 chỉ vàng là để trả cho % tiền đầu tư của ông H trong năm 1993 là không đúng nên không có căn cứ để chấp nhận.

[2.2] Mặt khác, tại Giấy nhận tiền do ông H lập ngày 22/10/2017 (bút lục 135) thể hiện: *“Anh H đã nhận 60 (triệu) trong đó là chi phí làm giấy tờ và chi phí khác. Số tiền còn lại và nợ cũ sẽ thanh toán sau khi nhận giấy tờ (quyền sử dụng đất)”*. Như vậy đây là số tiền mà ông V và bà H1 giao cho ông H để làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (tương ứng với số tiền ông B nộp để làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 46.396m² đất). Điều này hoàn toàn phù hợp với lời trình bày của ông Nguyễn Như B ngày 11.1.2018 (bút lục số 133): *“ Tên tôi Nguyễn Như B, trú tại buôn E, xã E, là người cùng ông Trương Quang V mua lô cao su của ông Đinh Văn H lô đất ở buôn X, EaTa, C. Ngày 25.10.2017 tôi và ông V có đến UBND xã E cùng với ông H ký giấy tờ để làm thủ tục sang nhượng quyền sử dụng đất”*.

Việc ông H cho rằng việc ông nhận tiền 60.000.000đ là chuyển nhượng 01 ha đất trong tổng diện tích 4,9ha là không có căn cứ, bởi lẽ theo trả lời của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ cung cấp thì Giá trị 01ha đất nông nghiệp theo giá nhà nước (tháng 10/2017) là 302.582.608 đồng và các bên cũng không có thoả thuận nào khác.

[2.2] Từ những căn cứ trên có đủ cơ sở xác định, việc chuyển nhượng đất giữa ông Đinh Văn H và vợ chồng ông V, bà H1 là có thật, ông V, bà H1 nhận đất tạo lập các tài sản trên đất và sử dụng ổn định không tranh chấp từ năm 1994 cho đến nay. Tòa án cấp sơ thẩm đã phân tích, nhận định và áp dụng tiêu mục 2.3 mục 2 Phần II Nghị quyết số 02/2004 ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán TAND tối cao về việc hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân gia đình để công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông H và ông V, bà H1 là có căn cứ. Do đó, nội dung kháng cáo của những người kháng cáo là không có căn cứ chấp nhận.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên người kháng cáo ông Đinh Văn H, ông Đinh Văn H2, bà Đặng Thị Đ, bà Đinh Thị H3 phải

chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định. Tuy nhiên, ông Đinh Văn H và bà Đặng Thị Đ là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí phúc thẩm nên áp dụng điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết 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, lệ phí Tòa án, miễn toàn bộ án phí dân sự phúc thẩm cho ông H, bà Đ là phù hợp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

[1] Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Đinh Văn H, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Đinh Văn H2, bà Đặng Thị Đ, bà Đinh Thị H3: Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2025/DS-ST ngày 09/01/2025 của Tòa án nhân dân huyện Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk.

[2] Căn cứ Điều 147; khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 165; Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết 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, lệ phí Tòa án.

Áp dụng các Điều 117, 124, 500, 501, 502 của Bộ luật Dân sự 2015; Điều 168, Điều 188 Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết số 02/2004 ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán TAND tối cao.

Tuyên xử:

- Không chấp nhận đơn khởi kiện của ông Đinh Văn H về việc chấm dứt hợp đồng giao khoán giữa ông Đinh Văn H và ông Nguyễn Văn T1 lập ngày 27/5/1994 và yêu cầu ông Nguyễn Văn T1, ông Trương Quang V và bà Hà Thị H1 trả lại: Thửa số 236, tờ bản đồ số 03, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 718524 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 22/11/2017 đứng tên ông Đinh Văn H (nay là thửa 227, tờ bản đồ số 10); Thửa đất số 238, tờ bản đồ số 03, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 718522 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 22/11/2017 đứng tên ông Đinh Văn H (nay là thửa đất số 222 và thửa đất số 645, tờ bản đồ số 10).

- Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Trương Quang V và bà Hà Thị H1.

Tuyên bố Giấy cam kết hợp tác kinh tế làm cây cao su vùng ETA lập ngày 27/5/1994 giữa ông Đinh Văn H và ông Nguyễn Văn T1 vô hiệu.

Công nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đinh Văn H và vợ chồng ông Trương Quang V, bà Hà Thị H1.

Công nhận ông Trương Quang V và bà Hà Thị H1 được quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất đối với các thửa đất sau: Thửa số 236, tờ bản đồ số 03, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 718524 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 22/11/2017 đứng tên ông Đinh Văn H (nay là thửa 227, tờ bản đồ số 10) diện tích 36.885m² (diện tích đo đạc thực tế là 35421,7m²); Thửa đất số 238, tờ bản đồ số 03, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 718522 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 22/11/2017 đứng tên ông Đinh Văn H diện tích là 17.719m² (diện tích đo đạc thực tế là 7.263,2m²) (nay là thửa đất số 222 và thửa đất số 645, tờ bản đồ số 10). Thửa đất số 222, tờ bản đồ số 10 diện tích đo đạc thực tế là 6384,4 m²; Thửa đất số 645, tờ bản đồ số 10 diện tích đo đạc thực tế là 878,8 m² (thửa đất số 222 và thửa đất số 645, tờ bản đồ số 10 là một thửa không có ranh giới, hàng rào và nằm trong một khuôn viên). (Có trích lục bản đồ địa chính kèm theo bản án).

Các đương sự có trách nhiệm liên hệ với Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

[3] Về án phí:

[3.1] Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Đinh Văn H được miễn án phí dân sự sơ thẩm. Ông Đinh Văn H được nhận lại 1.500.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số AA/2017/0001967 ngày 19/01/2018 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện C (ông H đã nhận lại theo Quyết định thi hành án số 1136/QĐ-CCTHADS của Chi cục thi hành án dân sự huyện C).

- Ông Trương Quang V, bà Hà Thị H1 được nhận lại 21.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số AA/2017/0006808 ngày 11/9/2018 và 600.000 đồng theo biên lai số 60AA/2021/0007957 ngày 07/02/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện C. Hoàn trả cho ông Trương Quang V, bà Hà Thị H1 số tiền 5.000.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm đã nộp ngày 03/8/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện C trong quá trình tổ chức thi hành án.

- Ông Nguyễn Văn T1 được nhận lại 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố B theo biên lai số 83124 ngày 04/8/2022 (theo quyết định ủy thác thi hành án số 35/QĐ-CCTHADS ngày 22/7/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C).

[3.2] Về án phí dân sự phúc thẩm:

- Ông Đinh Văn H và bà Đặng Thị Đ được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

- Ông Đinh Văn H2, bà Đinh Thị H3, mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng mà mỗi người đã nộp theo biên lai lần lượt số AA/2023/0008207 ngày 17/01/2025 và số AA/2023/0008211 ngày 21/01/2025 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

[4] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Ông Đinh Văn H phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản 14.000.000 đồng được khấu trừ vào số tiền 14.000.000 đồng ông đã nộp.

[5] Đối với hậu quả của việc thi hành án: Trả lại cho ông Đinh Văn H số tiền mà ông đã tự nguyện nộp thi hành án theo bản án sơ thẩm số 02/2022/DSST ngày 11/01/2022 của Tòa án nhân dân huyện CưM'gar, Bản án số 100/DSPT ngày 27/5/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk, số tiền 122.735.000 đồng tại Chi cục thi hành án huyện C theo Quyết định thi hành án số 1246/QĐ-CCTHADS ngày 22/8/2022 của Chi cục thi hành án huyện C (Hiện nay số tiền này Chi cục thi hành án huyện C đang gửi tiết kiệm theo quy định của pháp luật).

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

Nơi nhận:

- TANDCC tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND H. Cư M'gar;
- Chi cục THADS H. C;
- Chi cục THADS TP B;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

(đã ký)

Y Thông Kbuôr