

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG NGÃI**

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

Bản án số: 68/2025/DS-PT

Ngày: 18-9-2025

“V/v tranh chấp yêu cầu công nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu, giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu và tranh chấp về bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng”.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NGÃI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Văn Thuần.

Các Thẩm phán: Ông Lương Văn Hùng.

Bà Nguyễn Thị Như Mai.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Quảng Ninh – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi tham gia phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Tuyết Nhung - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 15/2024/TLPT-DS ngày 16 tháng 02 năm 2024 về việc *“Tranh chấp yêu cầu công nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu, giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu và tranh chấp về bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng”*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 10/2023/DS-ST ngày 27/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Ba Tơ, tỉnh Quảng Ngãi (Nay là TAND khu vực 6 - Quảng Ngãi) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 59/2024/QĐPT-DS, ngày 17 tháng 4 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa số 96/2024/QĐ-PT ngày 28 tháng 6 năm 2024; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 54/2024/QĐPT-DS ngày 01/8/2024; Quyết định tạm đình chỉ xét xử phúc thẩm số 16/2024/QĐ-PT ngày 04/9/2024; Quyết định tiếp tục xét xử phúc thẩm vụ án dân sự số 98/2025/QĐPT-DS ngày 19/8/2025; Thông báo số 527/TB-TA ngày 19/8/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông **Huỳnh Đăng L**, sinh năm 1967; địa chỉ: Thôn T, xã B, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi (Nay là thôn T, xã B, tỉnh Quảng Ngãi), vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Huỳnh Đăng L: **Bà Lê Thị L1**, sinh năm 1973; địa chỉ: Thôn T, xã B, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi (Nay là thôn T, xã B, tỉnh Quảng Ngãi), có mặt.

- *Bị đơn:* Anh **Phạm Văn X**, sinh năm 1974, chị **Phạm Thị C**, sinh năm 1978; cùng địa chỉ: Thôn H, xã B, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi (Nay là thôn B, xã B, tỉnh Quảng Ngãi). Anh X vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt, chị C có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn chị Phạm Thị C: **Chị Nguyễn Thị Mỹ C1**, sinh năm 1992, địa chỉ liên hệ: Lô N, KĐT A, phường N, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi (Nay là phường C, tỉnh Quảng Ngãi), có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của anh Phạm Văn X, chị Phạm Thị C: **Ông Nguyễn Chí K** - Trợ giúp viên pháp lý Thuộc trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Q; địa chỉ trụ sở làm việc: Số F đường P, thành phố Q (Nay là phường C), tỉnh Quảng Ngãi. Vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Bà Lê Thị L1, sinh năm 1973; địa chỉ: Thôn T, xã B, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi (Nay là thôn T, xã B, tỉnh Quảng Ngãi), Có mặt.

2. Anh Phạm Văn H, sinh năm 1996; vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt.

3. Chị Phạm Thị P, sinh năm 2002; có mặt.

4. Anh Phạm Văn N, sinh năm 2005; vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt;

Cùng địa chỉ: Thôn H, xã B, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi (Nay là thôn H, xã B, tỉnh Quảng Ngãi).

5. Chủ tịch UBND xã B, tỉnh Quảng Ngãi;

Người đại diện theo ủy quyền của Chủ tịch UBND xã B, tỉnh Quảng Ngãi: Bà Phạm Thị Minh Đ - Phó Chủ tịch UBND xã B, tỉnh Quảng Ngãi; Địa chỉ công tác: Xã B, tỉnh Quảng Ngãi (Theo văn bản ủy quyền số 421/UBND ngày 17/9/2025), có mặt.

Người phiên dịch: Ông **Đinh Văn N1**, nơi công tác: Tỉnh đoàn Q; Địa chỉ: Thôn L, thị trấn D, huyện S, tỉnh Quảng Ngãi (Nay là thôn L, xã S, tỉnh Quảng Ngãi), có mặt.

Người kháng cáo: Anh Phạm Văn X và chị Phạm Thị C là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại Đơn khởi kiện ghi ngày 06/6/2022, đơn khởi kiện bổ sung ngày 31/01/2023, đơn khởi kiện bổ sung ngày 04/8/2023 trong quá trình tố tụng, tại phiên tòa người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Huỳnh Đăng L, đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị L1 trình bày:

Nguyên nguồn gốc của diện tích đất 57.490,3m² tại thửa đất số 149, tờ bản đồ số 5, địa chỉ: Thôn H, xã B, huyện B (N là xã B), tỉnh Quảng Ngãi là nằm trong diện tích đất 14 ha tại tiểu khu C mà UBND xã B giao cho anh Phạm Văn X để trồng rừng và bảo vệ theo sổ lâm bạ ngày 30/11/1996.

Vào ngày 17/6/2005, anh Phạm Văn X, chị Phạm Thị C chuyển nhượng cho nguyên đơn diện tích đất 14 ha (140.000m²), địa chỉ: Thôn H, xã B, huyện B (N là xã B), tỉnh Quảng Ngãi (trước đây là thôn L, xã B), số tiền chuyển nhượng là 20.000.000 đồng, khi chuyển nhượng hai bên có viết giấy viết tay có tiêu đề “*Giấy thỏa thuận chuyển quyền sử dụng đất lâu dài*”, lúc đầu hai bên thỏa thuận chuyển nhượng 5ha (50.000m²) với số tiền 10.000.000đồng (Mười triệu đồng), sau đó hai bên thống nhất chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất trong sổ lâm bạ là 14 ha (140.000m²) với số tiền 20.000.000 đồng (Hai mươi triệu đồng), nên có sự tẩy xóa sửa lại diện tích chuyển nhượng 5 ha thành 14ha, sửa lại số tiền 10.000.000đồng thành 20.000.000đồng, hai bên thỏa thuận thống nhất diện tích đất theo sổ lâm bạ chứ hai bên đều không biết diện tích đất thực tế là bao nhiêu, vì không đo đạc.

Nguyên đơn và anh Phạm Văn X viết giấy chuyển nhượng nêu trên tại nhà anh X, khi thỏa thuận chỉ có nguyên đơn và anh X, nguyên đơn có hỏi anh X “*chị C có đồng ý bán đất không thì anh X nói chị C đồng ý nên anh X mới thỏa thuận chuyển nhượng đất cho nguyên đơn*”, sau khi thỏa thuận và viết giấy xong hai bên đều ký tên, lúc đó không có chị C ở nhà nên nguyên đơn đưa giấy cho anh Phạm Văn X để đưa cho chị C ký tên, nguyên đơn có nói “*Sau khi chị C ký tên xong thì đem giấy thỏa thuận chuyển quyền sử dụng đất lâu dài*” đến nhà nguyên đơn và nguyên đơn sẽ đưa tiền cho anh X, chị C.

Sau ngày viết giấy (ngày 17/6/2005) khoảng 1 đến 2 ngày thì anh X đem giấy thỏa thuận chuyển quyền sử dụng đất lâu dài đến nhà nguyên đơn, lúc đó nguyên đơn thấy đã có chữ ký của chị C nên nguyên đơn tin tưởng và giao cho anh X số tiền mặt 10.000.000đồng tiền mặt, số tiền 10.000.000đồng còn lại vợ chồng nguyên đơn và anh X thống nhất quy đổi ra chiếc xe mô tô Wave. Vợ chồng anh X đã nhận đủ tiền và xe mô tô. Đồng thời, anh X cũng giao cho nguyên đơn toàn bộ bản gốc giấy tờ được giao đất, sổ lâm bạ... và anh X, chị C cũng tiến hành bàn giao vị trí đất cho vợ chồng ông L. Sau đó, vợ chồng ông L tiến hành phát dọn và trồng cây keo.

Quá trình sử dụng, vợ chồng ông L đã trồng cây keo từ năm 2005 cho đến nay đã được 03 vụ keo, vợ chồng ông L đã đào hào làm ranh giới xung quanh không có ai tranh chấp. Đến tháng 02 năm 2022, vợ chồng ông L khai thác cây keo, sau đó đốt thực bì, trồng lại cây keo con. Đến tháng 4 năm 2022, vợ chồng anh X, chị C, anh Phạm Văn H, chị Phạm Thị P và anh Phạm Văn N lên nhổ bỏ hết cây keo con của vợ chồng ông L. Nay nguyên đơn yêu cầu Tòa án công nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Đăng L và anh Phạm Văn X, chị Phạm Thị C theo giấy viết tay giấy thỏa thuận chuyển quyền sử dụng đất lâu dài ngày 17 tháng 6 năm 2005 đối với diện tích đất 57.490,3m² tại thửa đất số 149, tờ bản đồ số 5, địa chỉ: Thôn H, xã B, huyện B (N là xã B), tỉnh Quảng Ngãi, có giới cận như

sau: Phía Đông giáp: Thửa đất số 152; Phía Tây giáp: Thửa đất số 147, 162; Phía Nam giáp: Thửa đất số 149, 177; Phía Bắc giáp: Thửa đất số 125, 152.

Nguyên đơn xin rút yêu cầu khởi kiện về việc buộc anh Phạm Văn X, chị Phạm Thị C, anh Phạm Văn H, chị Phạm Thị P, anh Phạm Văn N phải bồi thường cho nguyên đơn tiền mua cây keo giống, tiền thuê nhân công trồng cây keo và tiền thuê xe vận chuyển cây keo với tổng số tiền là 42.000.000 đồng (*Bốn mươi hai triệu đồng*). Ngoài ra nguyên đơn không có yêu cầu gì khác. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và thẩm định giá tài sản đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

*** *Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn anh Phạm Văn X, chị Phạm Thị C trình bày:***

Vào năm 1996, hộ gia đình ông Phạm Văn S (Xôm) được Ủy ban nhân dân xã B, huyện B cấp sổ lâm bạ và giao diện tích đất 14ha tại tiểu khu C, thôn L (nay là thôn H), xã B, huyện B để trồng rừng và bảo vệ. Sau khi được giao đất vợ chồng chị C, anh X trồng mì, đến năm 2000 chuyển sang trồng cây keo.

Vào năm 2005, vợ chồng chị C có cho vợ chồng ông Huỳnh Đăng L thuê 5 ha đất tại thôn H, xã B (N là xã B), huyện B, tỉnh Quảng Ngãi (nay là một phần của thửa đất số 149, tờ bản đồ số 5, thôn H, xã B), thời hạn thuê đất là 14 năm, với số tiền 20.000.000 đồng, hai bên có viết 01 bản giấy cho thuê đất (viết tay) và ông L là người giữ. Hai bên đã bàn giao xong tiền và đất.

Vào ngày 06/4/2008, vợ chồng chị C đăng ký, kê khai đối với diện tích đất nêu trên và đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 23/12/2008, hộ anh Phạm Văn X được UBND huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 149, tờ bản đồ số 5, địa chỉ: Thôn H, xã B, huyện B (N là xã B), tỉnh Quảng Ngãi, diện tích 105.104m². Đến tháng 3 năm 2022, ông L khai thác cây keo, vợ chồng chị C yêu cầu trả lại đất nhưng ông L không trả mà tiến hành đốt thực bì, trồng lại cây keo con trên khoảng 30.000m² nên vợ chồng chị C, cùng anh Phạm Văn H, chị Phạm Thị P, anh Phạm Văn N đã nhổ bỏ toàn bộ cây keo con của ông L dẫn đến tranh chấp giữa hai bên.

Chữ ký, chữ viết X, Phạm Văn X trong “*Giấy thảo thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất lâu dài ngày 17/6/2005*” là do anh X ký nhưng anh X ký để ông L có cơ sở vay tiền chứ vợ chồng chị C, anh X không chuyển nhượng đất cho ông L, chữ ký “C, Phạm Thị C” không phải do vợ chồng chị C, anh X ký.

Nay nguyên đơn yêu cầu Tòa án công nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Đăng L và anh Phạm Văn X, chị Phạm Thị C theo giấy viết tay “*Giấy thảo thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất lâu dài*” đề ngày 17 tháng 6 năm 2005 đối với diện tích đất 57.490,3m² tại thửa đất số 149, tờ bản đồ số 5, địa chỉ: Thôn H, xã B, huyện B (N là xã B), tỉnh Quảng Ngãi thì bị đơn không đồng ý, vì bị đơn chỉ cho thuê đất không chuyển nhượng đất.

Anh X, chị C yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch dân sự tại văn bản “*Giấy thảo thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất lâu dài*” đề ngày 17/6/2005 giữa anh

Phạm Văn X và ông Huỳnh Đăng L là vô hiệu và giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu.

****Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Phạm Văn H, chị Phạm Thị P trình bày:*** Thống nhất với nội dung anh Phạm Văn X, chị Phạm Thị C trình bày.

****Quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Phạm Văn N trình bày:***

Vào ngày 25/4/2022, anh N, cùng anh X, chị C, anh H, chị P có thực hiện việc nhổ cây keo con của ông Huỳnh Đăng L, bà Lê Thị L1 tại diện tích đất 57.490,3m² tại thửa đất số 149, tờ bản đồ số 5, địa chỉ: Thôn H, xã B, huyện B (N là xã B), tỉnh Quảng Ngãi.

Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2023/DS-ST ngày 27/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Ba Tư (Nay là Tòa án nhân dân khu vực 6 - Quảng Ngãi), quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Đăng L. Công nhận hiệu lực giao dịch dân sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại văn bản “ *Giấy thảo thuận chuyển quyền sử dụng đất lâu dài*” đề ngày 17/6/2005 giữa nguyên đơn, anh Phạm Văn X, chị Phạm Thị C đối với diện tích đất 57.490,3m² tại thửa đất số 149, tờ bản đồ số 5, địa chỉ: Thôn H, xã B, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi, có giới cận như sau: Phía Đông giáp: Thửa đất số 152; Phía Tây giáp: Thửa đất số 147, 162; Phía Nam giáp: Thửa đất số 149, 177; Phía Bắc giáp: Thửa đất số 125, 152.

(Có sơ đồ trích đo kèm theo bản án và sơ đồ này là một bộ phận không thể tách rời bản án dân sự sơ thẩm).

2. Ông Huỳnh Đăng L có quyền, nghĩa vụ đến cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký, kê khai quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

3. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn anh Phạm Văn X, chị Phạm Thị C về việc yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự tại văn bản “ *Giấy thảo thuận chuyển quyền sử dụng đất lâu dài*” đề ngày 17/6/2005 giữa anh Phạm Văn X và ông Huỳnh Đăng L là vô hiệu và giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu.

4. Đình chỉ xét xử yêu cầu của ông Huỳnh Đăng L đối với yêu cầu anh Phạm Văn X, chị Phạm Thị C, anh Phạm Văn H, chị Phạm Thị P1 và anh Phạm Văn N phải bồi thường tiền mua cây keo giống, tiền thuê nhân công trồng cây keo và tiền thuê xe vận chuyển cây keo với tổng số tiền là 42.000.000 đồng (*Bốn mươi hai triệu đồng*).

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, không đồng ý với Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2023/DS-ST ngày 27/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Ba Tư (Nay là Tòa án

nhân dân khu vực 6 - Quảng Ngãi) bị đơn kháng cáo, kháng cáo bổ sung với những nội dung sau đây:

- Ngày 11/10/2023 và ngày 18/10/2023, anh Phạm Văn X, chị Phạm Thị C kháng cáo đề nghị với nội dung sau:

Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2023/DS-ST ngày 27/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Ba Tơ (Nay là Tòa án nhân dân khu vực 6 - Quảng Ngãi).

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu công nhận hiệu lực giao dịch dân sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại văn bản “*Giấy thảo thuận chuyển quyền sử dụng đất lâu dài*” đề ngày 17/6/2005 giữa nguyên đơn, anh Phạm Văn X, chị Phạm Thị C đối với diện tích đất 57.490,3m² tại thửa đất số 149, tờ bản đồ số 5, địa chỉ: Thôn H, xã B, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi.

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn anh Phạm Văn X, chị Phạm Thị C.

Tuyên bố giao dịch dân sự tại văn bản “*Giấy thảo thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất lâu dài*” đề ngày 17/6/2005 giữa anh Phạm Văn X và ông Huỳnh Đăng L là vô hiệu và giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu.

Buộc ông Huỳnh Đăng L, bà Lê Thị L1 phải trả lại cho anh Phạm Văn X, chị Phạm Thị C diện tích 57.490,3m² tại thửa đất số 149, tờ bản đồ số 5, địa chỉ: Thôn H, xã B, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi có giới cận: Phía Đông giáp: Thửa đất số 152; Phía Tây giáp: Thửa đất số 147, 162; Phía Nam giáp: Thửa đất số 149, 177; Phía Bắc giáp: Thửa đất số 125, 152.

Tại phiên tòa ý kiến của Nguyên đơn, không đồng ý với nội dung kháng cáo của bị đơn, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2023/DS-ST ngày 27/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Ba Tơ (Nay là Tòa án nhân dân khu vực 6 - Quảng Ngãi).

Ý kiến của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày, cho rằng: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có cơ sở vì nguyên đơn trình bày nhận chuyển nhượng 14ha, dựa trên các căn cứ là: Giấy thỏa thuận chuyển quyền sử dụng đất lâu dài năm 2005 viết tay; Sổ lâm bạ; Biên bản giao nhận đất lâm nghiệp năm 1996; Đơn xin nhận đất lâm nghiệp năm 1996; Giấy chứng nhận làm công ngày 24/04/2022 và lời trình bày của hai vợ chồng nguyên đơn, người làm công. Tuy nhiên những chứng cứ này đưa ra chưa đủ căn cứ để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của mình là có cơ sở vì giấy có tiêu đề Giấy thỏa thuận chuyển quyền sử dụng đất lâu dài có phần xác nhận của UBND xã B là Ủy ban nơi nguyên đơn thường trú. Là bởi lẽ năm 2006 là năm nguyên đơn có nhu cầu vay vốn và cần xác nhận của UBND xã nơi thường trú. Vì vậy, nguyên đơn mới nhờ bị đơn ký vào Giấy này, chứ thực tế Giấy này không được xác lập vào năm 2005 cũng như không cần UBND xã B ký.

Qua phân tích đánh giá các chứng cứ và các tình tiết trong vụ án đại diện theo ủy quyền của Bị đơn cho rằng từ việc xem xét lại các chứng cứ của nguyên đơn

cung cấp, kết quả giám định, các biên bản lấy khai của đương sự và văn bản ý kiến do bị đơn cung cấp khẳng định rằng “*Giấy thảo thuận chuyển quyền sử dụng đất lâu dài*” không phải là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bản chất là hợp thức cho nguyên đơn vay vốn nên Giấy thỏa thuận chuyển nhượng đất lâu dài vô hiệu, vì che giấu cho giao dịch vay vốn. Đối chiếu quy định pháp luật, thuộc quy định tại Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2005, giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo. Đồng thời áp dụng điều 137 Bộ luật Dân sự năm 2005 về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu: “*Khi giao dịch dân sự vô hiệu, không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền nghĩa vụ giữa các bên kể từ thời điểm xác lập, ...các bên trao trả lại cho nhau những gì đã nhận...*”. Từ những phân tích trên, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử xem xét, sửa bản án theo hướng chấp nhận toàn bộ nội dung kháng cáo của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn là ông Nguyễn Chí K vắng mặt và có gửi Luận cứ bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho bị đơn và đề nghị: Đề nghị sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2023/DS-ST ngày 27/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Ba Tư (Nay là Tòa án nhân dân khu vực 6 - Quảng Ngãi) theo hướng chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bị đơn là anh Phạm Văn X, chị Phạm Thị C.

Ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và các đương sự kể từ khi Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đều thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Về hình thức: Đơn kháng cáo của anh Phạm Văn X, chị Phạm Thị C làm trong hạn luật định là hợp lệ theo quy định tại các Điều 271, 272, 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Về nội dung: Qua đánh giá, phân tích về nguồn gốc thửa đất số 149, tờ bản đồ số 05, diện tích 14 ha tại tiểu khu thuộc thôn L (nay là thôn H II), xã B của hộ ông Phạm Văn S (Phạm Văn X) được UBND huyện B giao đất Lâm nghiệp và quá trình giao dịch chuyển nhượng đất giữa ông Huỳnh Đăng L và anh Phạm Văn X thì thấy:

Bản án sơ thẩm đã công nhận hiệu lực giao dịch dân sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại văn bản “*Giấy thảo thuận chuyển quyền sử dụng đất lâu dài*” đề ngày 17/6/2005 giữa nguyên đơn và anh Phạm Văn X, chị Phạm Thị C đối với diện tích đất 57.490,3m² tại thửa đất số 149, tờ bản đồ số 5, tại thôn H, xã B, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi, có giới cận như sau: Phía Đông giáp: Thửa đất số 152; Phía Tây giáp: Thửa đất số 147, 162; Phía Nam giáp: Thửa đất số 149, 177; Phía Bắc giáp: Thửa đất số 125, 152. (Có sơ đồ trích đo kèm theo bản án và sơ đồ này là một bộ phận không thể tách rời bản án dân sự sơ thẩm) nhưng lại không xem xét hủy Giấy CNQSDĐ cấp cho hộ anh Phạm Văn X, chị Phạm Thị C là không đúng quy định của pháp luật, dẫn đến ông Huỳnh Đăng L không thể làm thủ tục đăng ký, kê khai quyền sử dụng đất được. Mặt khác, việc cấp Giấy CNQSDĐ cho bị đơn đã chồng lên diện tích bị đơn đã chuyển nhượng cho nguyên đơn và thực tế nguyên đơn đang

quản lý sử dụng, nếu cấp phúc thẩm xem xét hủy Giấy CNQSDĐ thì sẽ làm ảnh hưởng quyền kháng cáo của đương sự.

Theo Sơ đồ địa chính thửa đất kèm theo bản án, cấp sơ thẩm chỉ thể hiện phần diện tích nguyên đơn tranh chấp, mà không thể hiện toàn bộ diện tích của thửa đất 149. Theo trích lục bản đồ địa chính do Văn phòng Đ1 chi nhánh huyện B thực hiện chồng ghép bản đồ ngày 12/9/2024 thì phần diện tích nguyên đơn tranh chấp 57.490,3m² tại thửa đất số 149 có giới cận không phù hợp với Sơ đồ địa chính thửa đất kèm theo bản án, phía Bắc không giáp thửa đất 125, phía Tây không giáp thửa đất 147, 162, phía Bắc chỉ có một phần giáp thửa đất 152.

Tại phiên tòa, bị đơn chị C trình bày Giấy CNQSDĐ của bị đơn đang thế chấp tại Ngân hàng chính sách xã hội huyện B để vay vốn từ 7 năm trước, nhưng cấp sơ thẩm chưa đưa Ngân hàng vào tham gia tố tụng là làm ảnh hưởng đến quyền lợi của Ngân hàng và vi phạm nghiêm trọng tố tụng, vì vậy:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, đề nghị: Hủy một phần bản án dân sự sơ thẩm số 10/2023/DS-ST ngày 27/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Ba Tư (Nay là Tòa án nhân dân khu vực 6 – tỉnh Quảng Ngãi), chuyển hồ sơ vụ án về cho cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Do đề nghị hủy án nên không đề nghị xem xét đối với nội dung kháng cáo của bị đơn. Các phần còn lại của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Về án phí và chi phí tố tụng khác đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Ngày 27/9/2023, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên án; ngày 11/10/2023 và ngày 18/10/2023, anh Phạm Văn X và chị Phạm Thị C kháng cáo đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2023/DS-ST ngày 27/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Ba Tư (Nay là Tòa án nhân dân khu vực 6 - Quảng Ngãi). Về thời hạn kháng cáo, hình thức và nội dung đơn kháng cáo đúng quy định tại các Điều 271, 272, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Vì vậy, đơn kháng cáo của anh X, chị C là hợp lệ.

[1.2] Tại phiên tòa, anh Phạm Văn X là bị đơn; anh Phạm Văn H, anh Phạm Văn Nghĩa L2 những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt.

Căn cứ Khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt những người nêu trên.

[2] Về nội dung:

[2.1] Về nguồn gốc đất: Xét về nguồn gốc của diện tích đất 57.490,3m² tại thửa đất số 149, tờ bản đồ số 5, địa chỉ: Thôn H, xã B, huyện B (nay là xã B), tỉnh Quảng Ngãi là thuộc diện tích đất 14ha tại tiểu khu C thuộc thôn L (nay là thôn H), xã B hộ ông Phạm Văn S (Phạm Văn X) được Ủy ban nhân dân huyện B giao đất theo Quyết định số 417/QĐ-UB ngày 28/11/1996 về việc giao đất Lâm nghiệp và được Ủy ban nhân dân xã B cấp sổ lâm bạ vào ngày 30/11/1996 và anh X được giao nhận đất Lâm nghiệp trên thực địa ngày 15 tháng 12 năm 1996. Đến năm 2008, thửa đất trên biến động thành thửa đất thửa đất số 149, tờ bản đồ số 5, địa chỉ: Thôn H, xã B (N là xã B), huyện B, tỉnh Quảng Ngãi, diện tích 105.104m² (theo bản đồ địa chính đo vẽ năm 2008).

Tại phần Quyết định của Bản án Dân sự sơ thẩm số 10/2023/DS-ST ngày 27/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Ba Tơ (Nay là Tòa án nhân dân khu vực 6 - Quảng Ngãi) đã tuyên:

“Công nhận hiệu lực giao dịch dân sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại văn bản là Giấy thảo thuận chuyển quyền sử dụng đất lâu dài đề ngày 17/6/2005 giữa nguyên đơn, anh Phạm Văn X, chị Phạm Thị C đối với diện tích đất 57.490,3m² tại thửa đất số 149, tờ bản đồ số 5, địa chỉ: Thôn H, xã B, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi, có giới cận như sau: Phía Đông giáp: Thửa đất số 152; Phía Tây giáp: Thửa đất số 147, 162; Phía Nam giáp: Thửa đất số 149, 177; Phía Bắc giáp: Thửa đất số 125, 152. Ông Huỳnh Đăng L có quyền, nghĩa vụ đến cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký, kê khai quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật”.

Như vậy, Tòa án nhân dân huyện Ba Tơ (Nay là Tòa án nhân dân khu vực 6 - Quảng Ngãi) tuyên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận hiệu lực giao dịch dân sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại văn bản là Giấy thảo thuận chuyển quyền sử dụng đất lâu dài đề ngày 17/6/2005 giữa nguyên đơn, anh Phạm Văn X, chị Phạm Thị C đối với diện tích đất 57.490,3m² tại thửa đất số 149; phần đất này nằm trong một phần diện tích của thửa đất số 149 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Phạm Văn X, chị Phạm Thị C. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm cần phải xem xét đến Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành A0 357554, sổ vào sổ cấp giấy H.01535, cấp cho hộ anh Phạm Văn X, chị Phạm Thị C ngày 23/12/2008, tại thửa đất số 149, tờ bản đồ số 5, địa chỉ: Thôn H, xã B, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi của cấp có thẩm quyền có đúng quy định của pháp luật không, nếu có căn cứ hủy Giấy chứng nhận thì Tòa án cấp sơ thẩm phải chuyển vụ án lên cho Tòa án có thẩm quyền giải quyết, để giải quyết theo thẩm quyền theo quy định tại khoản 4 Điều 34 Bộ luật Tố tụng dân sự. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án, *Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét về giá trị pháp lý của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên, không đưa UBND huyện B tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chưa giải quyết được triệt để vụ án dân sự có thiếu sót, ảnh hưởng đến quyền kháng cáo của các đương sự trong vụ án.*

[2.2] Theo Sơ đồ địa chính thửa đất kèm theo bản án, cấp sơ thẩm chỉ thể hiện phần diện tích nguyên đơn tranh chấp, mà không thể hiện toàn bộ diện tích của

thửa đất số 149. Theo trích lục bản đồ địa chính do Văn phòng Đ1 chi nhánh huyện B thực hiện chồng ghép bản đồ ngày 12/9/2024 thì phần diện tích nguyên đơn tranh chấp 57.490,3m² tại thửa đất số 149 có giới cận không phù hợp với Sơ đồ địa chính thửa đất kèm theo bản án, phía Bắc không giáp thửa đất 125, phía Tây không giáp thửa đất 147, 162, phía Bắc chỉ có một phần giáp thửa đất 152.

[2.3] Quá trình giải quyết vụ án bị đơn cung cấp các văn bản trình bày ý kiến của ông Phạm Văn T (sinh năm 1982; Địa chỉ cư trú tại: Thôn P, xã B, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi), ông Phạm Văn C2 (sinh năm 1977; Địa chỉ cư trú tại: Thôn H, xã B, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi), ông Phạm Văn N2 (sinh năm 1982; Địa chỉ cư trú tại: Thôn P, xã B, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi). Những người này đều được ông Huỳnh Đăng L thuê để dọn cây quá trình thuê để phát dọn tại thửa đất số 149, tờ bản đồ số 5, địa chỉ: Thôn H, xã B, huyện B (N là xã B), tỉnh Quảng Ngãi thì những người này đều nghe ông Huỳnh Đăng L nói: *“Đây là tôi muốn rẫy của thằng X, nó là chủ rẫy...tôi muốn xong vụ cây lớn khai thác bán cây rồi trả rẫy cho nó, anh em bà con cứ làm”*. Ngoài ra, còn có lời khai của ông Trịnh Trung D (sinh năm 1960; Địa chỉ cư trú tại: Thôn P, xã B, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi) trình bày: *“Tôi làm nghề trồng rừng, cũng đã từng mua đất, thuê đất từ các hộ dân được Nhà nước giao đất như trường hợp của vợ chồng anh X, chị C. Thế nhưng tôi được biết, ông Huỳnh Đăng L cho rằng ông đã mua gần 6ha của vợ chồng anh X có giá 20.000.000 đồng (hai mươi triệu đồng) là điều phi lý. Do vậy, tôi khẳng định ông L khai với Tòa án nhân dân huyện Ba Tư về việc mua đất với giá nêu trên là không hợp lý, không ai bán cho ông L giá đó”*.

[2.4] Tại phiên tòa xét xử phúc thẩm bị đơn chị Phạm Thị C trình bày, hiện tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: A0357554 cấp ngày 23/12/2008 cho anh Phạm Văn X; chị Phạm Thị C đang được thế chấp tại Ngân hàng chính sách xã hội huyện B để vay vốn từ 7 năm trước, vấn đề này chị không cung cấp tại Tòa án cấp sơ thẩm do đó cũng chưa được đưa vào để xem xét giải quyết. Xét thấy, đây là những tình tiết mới xuất hiện tại cấp phúc thẩm, tại cấp sơ thẩm cũng chưa làm rõ những tình tiết này.

[3] Do có những tình tiết mới tại cấp phúc thẩm, mà cấp sơ thẩm chưa thể đánh giá, giải quyết, cấp phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung, khắc phục được, nên Hội đồng xét xử phải hủy một phần Bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án khu vực 6 – Quảng Ngãi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[4] Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn xin rút yêu cầu khởi kiện về việc buộc anh Phạm Văn X, chị Phạm Thị C, anh Phạm Văn H, chị Phạm Thị P, anh Phạm Văn N phải bồi thường cho nguyên đơn tiền mua cây keo giống, tiền thuê nhân công trồng cây keo và tiền thuê xe vận chuyển cây keo với tổng số tiền là 42.000.000 đồng (*Bốn mươi hai triệu đồng*). Sau khi xét xử sơ thẩm các đương sự đều không kháng cáo. Do đó, phần quyết định này trong Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2023/DS-ST ngày 27/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Ba Tư (Nay là Tòa án nhân dân khu vực 6 – tỉnh Quảng Ngãi) có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[5] Do hủy một phần bản án sơ thẩm, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét kháng cáo của bị đơn là anh Phạm Văn X, chị Phạm Thị C. Các yêu cầu này sẽ được xem xét, giải quyết khi cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng khác: Đối với án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng khác sẽ được xem xét khi cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

[7] Về án phí phúc thẩm: Do hủy Bản án dân sự sơ thẩm nên hoàn trả cho chị Phạm Thị C số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000312 ngày 22/11/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ba Tư (Nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 6 – Quảng Ngãi).

[8] Ý kiến của người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn - ông Nguyễn Chí K không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, nên không được chấp nhận.

[9] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 148, khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Hủy một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2023/DS-ST ngày 27/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Ba Tư (Nay là Tòa án nhân dân khu vực 6 - Quảng Ngãi) về việc:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Đăng L. Công nhận hiệu lực giao dịch dân sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại văn bản “*Giấy thảo thuận chuyển quyền sử dụng đất lâu dài*” đề ngày 17/6/2005 giữa nguyên đơn, anh Phạm Văn X, chị Phạm Thị C đối với diện tích đất 57.490,3m² tại thửa đất số 149, tờ bản đồ số 5, địa chỉ: Thôn H, xã B, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi, có giới cận như sau: Phía Đông giáp: Thửa đất số 152; Phía Tây giáp: Thửa đất số 147, 162; Phía Nam giáp: Thửa đất số 149, 177; Phía Bắc giáp: Thửa đất số 125, 152.

(Có sơ đồ trích đo kèm theo bản án và sơ đồ này là một bộ phận không thể tách rời bản án dân sự sơ thẩm).

- Ông Huỳnh Đăng L có quyền, nghĩa vụ đến cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký, kê khai quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

- Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn anh Phạm Văn X, chị Phạm Thị C về việc yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự tại văn bản “*Giấy thảo thuận chuyển quyền sử dụng đất lâu dài*” đề ngày 17/6/2005 giữa anh Phạm Văn X

và ông Huỳnh Đăng L là vô hiệu và giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu.

2. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân khu vực 6 - Quảng Ngãi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

3. Tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng khác sẽ được giải quyết khi Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

4. Về án phí phúc thẩm: Anh Phạm Văn X, chị Phạm Thị C không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho chị Phạm Thị C số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000312 ngày 22/11/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ba Tư (Nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 6 – Quảng Ngãi).

5. Các phần khác của bản án Dân sự sơ thẩm số 10/2023/DS-ST ngày 27/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Ba Tư (Nay là Tòa án nhân dân khu vực 6 - Quảng Ngãi) không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Quảng Ngãi;
- TAND khu vực 6 - Quảng Ngãi (gửi kèm theo hồ sơ vụ án);
- Phòng Thi hành án dân sự khu vực 6 – Quảng Ngãi;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa Dân sự.

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

Vũ Văn Thuận