

Bản án số: 415/DSPT

Ngày: 31/12/2025

“V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; quyền sở hữu tài sản; yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật”

**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 Lý Thơ Hiền;

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Duy Thuần và ông Lê Trúc Lâm.

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Quang, Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Bích Thủy - Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 12 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk, mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 499/2025/TLPT-DS ngày 19 tháng 11 năm 2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; quyền sở hữu tài sản; yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 19/2025/DSST ngày 12 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 14 - Đắk Lắk bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 424/2025/QĐ-PT ngày 25/11/2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Vợ chồng ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1972 và bà Nguyễn Lê Lâm G, sinh năm 1983; địa chỉ: Thôn B, xã X, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt (Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

- Bị đơn:

1. Ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1955; địa chỉ: Thôn B, xã X, tỉnh Đắk Lắk. *Đại diện theo uỷ quyền của ông M:* Ông Nguyễn Ngọc K, sinh năm 1981; địa chỉ: Thôn B, xã X, tỉnh Đắk Lắk. Ông K có mặt.

2. Ông Nguyễn Ngọc K1, sinh năm 1984; địa chỉ: Thôn B, xã X, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Ban Q, tỉnh Đắk Lắk (Ban quản lý rừng phòng hộ thị xã Q, tỉnh Phú Yên cũ).

Người kháng cáo: Bị đơn Nguyễn Văn M.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Trong đơn khởi kiện ngày 06/5/2025 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là vợ chồng ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Lê Lâm G do bà G đại diện trình bày được tóm tắt như sau:*

Năm 2016, ông Nguyễn Ngọc K1 chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Lê Lâm G một diện tích đất rừng tại thôn B, xã X, thị xã S, tỉnh Phú Yên gần vị trí tứ cận: Bắc giáp Suối Cái; Nam giáp Rừng Ban quản lý; Tây giáp rừng ông Sáu L; Đông giáp rừng Ban quản lý.

Giá trị chuyển nhượng là 550.000.000đ (Năm trăm năm mươi triệu đồng), ông K1 đã nhận đủ tiền và hai bên có lập giấy viết tay chuyển nhượng đất vào ngày 01/11/2016. Khi chuyển nhượng đất ông K1 cam đoan sẽ hoàn tất thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất rồi sang tên cho vợ chồng ông H, bà G, ông K1 bàn giao toàn bộ diện tích đất và một số cây như keo, bạch đàn do ông K1 trồng từ trước cho vợ chồng ông H toàn quyền quản lý, sử dụng. Tại thời điểm mua bán đất, hai bên chưa biết cụ thể diện tích đất là bao nhiêu, chỉ bàn giao theo vị trí ranh giới thửa đất.

Theo kết quả đo đạc tại Mảnh đo đạc hiện trạng sử dụng khu đất số 10-2025 ngày 20/6/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã S cung cấp thì tổng diện tích đang tranh chấp là 119.290,2m²; thuộc thửa đất số 399, tờ bản đồ số 01 - Lâm nghiệp. Gần vị trí, Bắc giáp đất do Ban Q quản lý, hiện do ông Trương Tấn H1 đang thuê sử dụng; Nam giáp đất ông Trần Văn K2 đang quản lý sử dụng; Đông giáp suối B; Tây giáp đất do Ban Q quản lý, hiện do ông Trương Tấn H1 đang thuê sử dụng.

Việc vợ chồng ông H đồng ý mua đất của ông Nguyễn Ngọc K1 vì ông K1 là con ruột của ông Nguyễn Văn M và ở gần nhà vợ chồng ông H. Vợ chồng ông H có nghe nói ông M cho ông K1 diện tích đất đang tranh chấp và biết được ông K1 là người trực tiếp canh tác đất từ năm 2010 cho đến khi bán diện tích đất này cho vợ chồng ông. Sau khi nhận đất và cây có trên đất, năm 2017, vợ chồng ông H bỏ tiền thuê nhân công phát dọn phần đất còn lại và mua thêm cây giống keo, bạch đàn trồng thêm vào. Sau đó, định kỳ cứ khoảng 02 năm một lần, vợ chồng ông H bỏ tiền thuê nhân công gồm các ông Lê Thành D, Nguyễn Văn H2, Võ Văn H3, Lê Văn H4, Nguyễn Ngọc T làm cỏ, phát chồi, bỏ phân, chăm sóc keo và bạch đàn có trên đất. Vợ chồng ông H trực tiếp canh tác và sử dụng đất liên tục, công khai từ ngày 01/11/2016 cho đến nay, không ai tranh chấp, kể cả gia đình ông M.

Đến ngày 09/4/2025, cây có trên đất đến thời kỳ thu hoạch, vợ chồng ông H thuê người khai thác cây keo, bạch đàn thì ông Nguyễn Văn M đứng ra cản trở, tranh chấp không cho vợ chồng ông H khai thác. Đồng thời, ông M làm đơn báo cáo đến UBND xã X, UBND xã X đã tiến hành làm việc và tổ chức hoà giải nhưng không thành nên vợ chồng ông H khởi kiện đến Toà.

Do đó, vợ chồng ông H khởi kiện yêu cầu TAND thị xã Sông Cầu (nay là TAND khu vực 14 – Đắc Lắc) giải quyết công nhận Hợp đồng chuyển nhượng

quyền sử dụng đất đã ký kết giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Lê Lâm G với ông Nguyễn Ngọc K1. Trong trường hợp Toà tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 01/11/2016 bị vô hiệu thì vợ chồng ông H yêu cầu Toà giải quyết buộc ông Nguyễn Ngọc K1 phải trả lại cho vợ chồng ông H số tiền đã nhận bán đất là 550.000.000đ (Năm trăm năm mươi triệu đồng) và yêu cầu ông K1 phải bồi thường cho vợ chồng ông H giá trị đất chênh lệch của diện tích đang tranh chấp tại thời điểm vợ chồng ông H mua vào năm 2016 so với giá trị đất tại thời điểm hiện tại (lúc Toà giải quyết). Công nhận các loại cây có trên đất thuộc quyền sở hữu của vợ chồng ông H và cho vợ chồng ông H được quyền khai thác các loại cây có trên diện tích đất đang tranh chấp. Buộc ông Nguyễn Văn M chấm dứt hành vi cản trở việc vợ chồng ông H thu hoạch, khai thác cây có trên diện tích đất đang tranh chấp.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn ông M thì vợ chồng ông H không đồng ý. Vợ chồng ông H thống nhất biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 06/6/2025 và Biên bản định giá tài sản ngày 25/6/2025 mà Toà án đã tiến hành và không có ý kiến gì thêm, không yêu cầu Toà án tiến hành thẩm định giá thị trường.

Đối với yêu cầu của Ban Q xác định diện tích đất đang tranh chấp là thuộc Ban Q quản lý, người dân không được tự ý lấn chiếm, sử dụng và chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Lúc ông K1 bán đất cho vợ chồng ông H, ông K1 khẳng định đây là đất của ông K1 nên vợ chồng ông H mới mua.

**** Bị đơn là ông Nguyễn Văn M do ông Nguyễn Ngọc K là đại diện theo uỷ quyền trình bày được tóm tắt như sau:***

Nguồn gốc diện tích đất đang tranh chấp tọa lạc tại: Thôn B, xã X, thị xã S, tỉnh Phú Yên (nay là thôn B, xã X, tỉnh Đắk Lắk) mà vợ chồng ông Nguyễn Văn H, ông Nguyễn Lê Lâm G mua của ông Nguyễn Ngọc K1 có nguồn gốc do ông Nguyễn Văn M khai hoang từ năm 2000. Sau khi khai hoang, ông M có trồng chuối trên một phần diện tích đất, sau đó trồng keo trên đất nhưng thời gian lâu nên trồng những loại cây này vào năm nào thì ông M không nhớ. Ông M không có trồng cây bạch đàn.

Khoảng năm 2015 – 2016, ông M nhờ con trai là Nguyễn Ngọc K1 đứng ra khai thác một phần cây keo có trên đất để bán lấy tiền mua cây giống trồng thêm. Những cây keo mà K1 khai thác được ông M trồng khoảng năm 2010.

Theo kết quả đo đạc tại Mạnh đo đạc hiện trạng sử dụng khu đất số 10-2025 ngày 20/6/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã S cung cấp thì tổng diện tích đang tranh chấp là 119.290,2m²; thuộc thửa đất số 399, tờ bản đồ số 01 - Lâm nghiệp; đất tọa lạc tại thôn B, xã X, thị xã S, tỉnh Phú Yên. Gắn vị trí: Bắc giáp đất do Ban Q quản lý, hiện do ông Trương Tấn H1 đang thuê sử dụng; Nam giáp đất ông Trần Văn K2 đang quản lý sử dụng; Đông giáp suối B; Tây giáp đất do Ban Q quản lý, hiện do ông Trương Tấn H1 đang thuê sử dụng.

Ông M thống nhất theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 06/6/2025 và Biên bản định giá tài sản ngày 25/6/2025 mà Toà án đã tiến hành không có ý kiến gì khác, không yêu cầu Toà án tiến hành thẩm định giá thị trường.

Ông M không đồng ý toàn bộ yêu cầu của vợ chồng ông H, bà G, yêu cầu Toà án giải quyết: Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Lê Lâm G và ông Nguyễn Ngọc K1 vào ngày 01/11/2016 là vô hiệu. Buộc vợ chồng ông H, bà G phải trả lại toàn bộ diện tích đất và cây có trên đất đang tranh chấp cho ông M quản lý sử dụng.

Đối với yêu cầu của Ban quản lý rừng phòng hộ thị xã Q (nay là Ban Q, tỉnh Đắk Lắk) cho rằng đất thuộc quyền quản lý của Ban Q thì ông không đồng ý vì đất nay là do ông khai hoang.

**** Bị đơn ông Nguyễn Ngọc K1 trình bày được tóm tắt như sau:***

Nguồn gốc đất rừng mà ông K1 bán cho vợ chồng ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Lê Lâm G vào năm 2016 là do ông Nguyễn Văn M khai hoang, chiếm đất và khoanh vùng ranh giới lại vào năm nào thì ông K1 không nhớ. Đến năm 2010, khi ông K1 đi học về thì cha của ông là Nguyễn Văn M cho phần đất này cho ông K1, việc ông Nguyễn Văn M cho ông K1 diện tích đất này chỉ nói bằng miệng, không lập giấy tờ gì; hiện trạng đất khi ông M cho ông là rừng rậm, cây cối um tùm. Năm 2010, ông K1 trực tiếp phát dọn và thuê nhân công phát dọn và bỏ toàn bộ chi phí trồng khoảng 4.000 đến 5.000 cây chuối trên đất. Năm 2011, vườn chuối của ông K1 bị đàn bò của ông Nguyễn Văn H5 ăn gây thiệt hại nên năm 2012 ông K1 thuê người phát dọn hết toàn bộ số cây chuối còn lại trên đất và mua keo, bạch đàn về trồng trên 2/3 diện tích đất đang tranh chấp. Năm 2015 ông K1 tiếp tục phát dọn và mua thêm keo trên đất. Ông K1 trực tiếp canh tác, chăm sóc cây và sử dụng đất liên tục, đến năm 2016, do cần tiền nên ông K1 bán diện tích đất đang tranh chấp này và các loại cây có trên đất như keo, bạch đàn cho vợ chồng ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Lê Lâm G với giá 550.000.000đ (Năm trăm năm mươi triệu đồng), bà G đã giao đủ tiền cho ông và ông K1 đã giao diện tích đất và cây có trên đất cho vợ chồng ông H, bà G; hai bên có lập giấy tay là Giấy chuyển nhượng đất vào ngày 01/11/2016. Đồng thời, ông K1 và bà G thoả thuận, ông K1 sẽ có trách nhiệm đi làm thủ tục cấp sổ đỏ để hoàn tất thủ tục chuyển nhượng đất cho bà G theo quy định pháp luật.

Sau khi bàn giao đất và cây, vợ chồng ông H thuê người phát dọn, trồng thêm keo bổ sung vào những khu vực cây đã chết và thuê nhân công phát dọn một phần diện tích đất còn lại có cây cối đại mộc rậm rạp. Năm 2017, vợ chồng ông H có mua cây keo giống của ông K1 để trồng thêm keo trên diện tích đất đang tranh chấp và thuê nhân công phát chồi, chăm sóc cây định kỳ; vợ chồng ông H đã bỏ rất nhiều chi phí vào việc trồng thêm cây keo và chăm sóc cây có trên đất từ khi mua cho đến nay. Từ ngày 01/11/2016 cho đến nay, vợ chồng bà G là người trực tiếp quản lý, sử dụng, canh tác trên đất và cây có trên đất đang tranh chấp, không ai tranh chấp, kể cả ông M và những người trong gia đình ông M đều biết rõ nhưng không có ai cản trở hay tranh chấp gì. Vì vậy, đất và cây thuộc quyền sở hữu, sử dụng của vợ chồng ông H, bà G nên ông yêu cầu Toà chấp nhận các yêu cầu của vợ chồng ông H, bà G.

Đối với yêu cầu của bị đơn ông M thì ông K1 không đồng ý vì đất ông M đã cho ông và cây có trên đất là do ông trồng và ông đã bán cho vợ chồng ông H, bà

G.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ban Q vắng mặt nhưng tại Công văn số 83 ngày 24/6/2025 và Công văn số 87 ngày 25/6/2025 của Ban quản lý rừng phòng hộ thị xã Q (nay là Ban Q, tỉnh Đắk Lắk) gửi cho Tòa án được tóm tắt như sau:***

Qua đối chiếu bản đồ hiện trạng sử dụng đất lâm nghiệp được UBND tỉnh P phê duyệt tại Quyết định số 171/QĐ-UBND ngày 06/02/2012 về phương án sử dụng đất lâm nghiệp và Quyết định số 1238/QĐ-UBND ngày 17/7/20220 về phương án quản lý bền vững giai đoạn năm 2019 – 2029 của Ban Q xác định: Diện tích đất 119.290,2m² các bên đang tranh chấp tại toà thuộc khoảnh 8, tiểu khu B, xã X, thị xã S, nằm trong lâm phần Nhà nước giao Ban quản lý rừng phòng hộ Sông C trực tiếp quản lý theo quy định tại Luật Lâm nghiệp năm 2017.

Trên diện tích đất đang tranh chấp hiện có trồng cây keo và bạch đàn không phải là do Ban quản lý đầu tư trồng. Đây là diện tích đất rẫy cũ do người dân tự ý lấn chiếm đất lâm nghiệp để trồng cây, không có trong hồ sơ giao khoán, không có hợp đồng trồng rừng hoặc bảo vệ rừng, không được cơ quan có thẩm quyền cho phép theo đúng quy định của pháp luật lâm nghiệp. Ban quản lý không xác định được chính xác thời gian trồng cây trên diện tích nói trên do việc sử dụng đất diễn ra tự phát, không báo cáo và không qua kiểm soát của đơn vị quản lý rừng. Do đó, mọi hành vi tự ý lấn chiếm, sử dụng đất rừng, trồng cây hoặc thực hiện giao dịch dân sự như chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi chưa có sự chấp thuận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền là hành vi vi phạm pháp luật. Việc cá nhân tự ý chiếm dụng đất lâm nghiệp và sử dụng trái phép không có cơ sở pháp lý để công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp, kể cả trong trường hợp có phát sinh cây trồng hoặc các yếu tố khác trên đất.

Do đó, Ban Q yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc các bên có hành vi lấn chiếm đất rừng phải trả lại diện tích đất lâm nghiệp 119.290,2m² cho nhà nước, giao Ban quản lý rừng phòng hộ Sông C tiếp tục quản lý, bảo vệ, sử dụng theo đúng quy định của Luật Lâm nghiệp năm 2017, góp phần ổn định quỹ đất lâm nghiệp, đảm bảo hiệu quả quản lý, sử dụng rừng bền vững và đúng pháp luật. Và cho phép các hộ dân đã lấn chiếm được khai thác số cây đã trồng hiện có trên đất (cây keo và bạch đàn) nhằm thu hồi một phần chi phí đã đầu tư cây trồng.

**** Người làm chứng ông Lê Văn H4 trình bày được tóm tắt như sau:***

Năm 2017 và 2018, ông được vợ chồng ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Lê Lâm G thuê phát dọn diện tích khoảng hơn 01ha và trồng thêm khoảng hơn 2000 - 3000 cây keo con (cây giống) và làm thực bì, cắt chồi con, dọn cỏ cho cây keo và cây bạch đàn trên diện tích đất mà hiện nay các bên tranh chấp, vợ chồng ông H, bà G là người trả tiền công. Tại thời điểm năm 2017 ngoài phần diện tích đất ông được thuê phát dọn cây cối, dây leo mọc rậm rạp, chưa trồng cây thì phần diện tích còn lại của diện tích đất đang tranh chấp đã được trồng keo và một số cây bạch đàn (nhưng đa số vẫn là cây keo). Lúc đó cây keo và bạch đàn còn nhỏ, thấp, ước chừng cây keo, bạch đàn này mới trồng được khoảng 02 -03 năm thôi. Năm 2018, khi ông làm thực bì, cắt chồi con, dọn cỏ cho cây keo và cây bạch đàn thì

keo, bạch đàn có 02 lứa (độ tuổi). Một lứa cây keo mới được ông trồng vào năm 2017 và 01 lứa (độ tuổi) cây keo, bạch đàn ước chừng được trồng cách thời điểm năm 2018 khoảng 03 – 04 năm, vì lúc đó cây còn nhỏ, thấp, đường kính gốc khoảng từ 04cm đến 08cm); và trên đất không có lứa (độ tuổi) cây nào đến thời kỳ thu hoạch.

*** Người làm chứng ông Nguyễn Ngọc T trình bày được tóm tắt như sau:**
Năm 2019, ông được vợ chồng ông H và bà G thuê ông cùng 04 người khác tên: V, V1, T1, C là người cùng ở X (ông chỉ biết tên chứ không biết rõ họ và tên của những người này) cùng làm công việc như làm thực bì, cắt chồi cho cây keo và cây bạch đàn có trên diện tích đất đang tranh chấp. Ông Nguyễn Văn H là người trực tiếp dẫn các ông đến chỉ vị trí, ranh giới đất để chỉ cho các ông làm. Sau khi hoàn thành công việc làm thực bì, phát chồi cây cối trên toàn bộ diện tích đất đang tranh chấp thì ông H trực tiếp đến kiểm tra, sau đó ông trực tiếp đến gặp vợ chồng ông H, bà G để nhận tiền công. Tại thời điểm năm 2019, khi ông làm trên diện tích đất đang tranh chấp chỉ có đa phần là cây keo và một số ít cây bạch đàn (cây bạch đàn được trồng ở vị trí bìa ranh giới đất một số chỗ). Keo và bạch đàn có 03 độ tuổi cây gồm: Cây khoảng từ 01 đến 02 năm; cây khoảng 03 năm, đường kính gốc cây keo khoảng 06cm đến 12cm; cây khoảng 04 năm, đường kính gốc cây keo khoảng 06cm đến 12cm.

*** Người làm chứng ông Nguyễn Văn H2 trình bày được tóm tắt như sau:**
Ông H2 không biết gì về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất đối với diện tích đất đang tranh chấp. Đối với cây trồng trên đất thì vào năm 2021, bà Nguyễn Lê Lâm G có thuê ông phát chồi cây, làm cỏ cho cây keo và một ít cây bạch đàn trên diện tích đất đang tranh chấp. Vợ chồng ông H, bà G là người trực tiếp dẫn ông đến vị trí diện tích đất mà hiện nay các bên đang tranh chấp, chỉ rõ ranh giới cụ thể của thửa đất để phát chồi, dọn cỏ. Ông trực tiếp tham gia làm và ông thuê thêm 04 người đó là ông Võ Văn H3, Võ Văn T2, K3, Nghĩa là người ở Quán Đ (nhưng ông không biết rõ họ tên cụ thể) cùng làm. Ông H2 là người trực tiếp nhận tiền công từ bà G và trả lại tiền công cho những người làm cùng. Năm 2023, bà G tiếp tục thuê ông phát chồi cây, làm cỏ cây keo, bạch đàn trên diện tích đất đang tranh chấp lần này ông H2 không trực tiếp tham gia làm mà ông thuê lại người khác làm. Sau khi hoàn thành công việc, ông H2 là người trực tiếp đến nhận tiền công từ bà G và trả tiền công cho những người đã làm. Tại thời điểm ông và một số người làm thuê phát chồi cây, làm cỏ, trên diện tích đất đang tranh chấp đa phần là cây keo, cây bạch đàn chỉ một số ít.

*** Người làm chứng ông Võ Văn H3 trình bày được tóm tắt như sau:**

Ông H3 không biết gì về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất đối với diện tích đất mà các bên đang tranh chấp. Vào năm 2021 và năm 2023, ông được chú ông là ông H2 gọi cùng tham gia làm thuê cả 02 lần như chú H2 trình bày. Cả hai lần bà G thuê nhân công làm công việc phát chồi, dọn cỏ cho cây keo và bạch đàn trên đất đều trực tiếp thông qua ông H2, sau đó ông H2 có trách nhiệm gọi thêm người khác cùng làm hoặc là giao lại cho họ làm công việc mà ông H2 đã nhận khoán. Sau khi hoàn thành công việc, ông H2 là người trực tiếp đến nhận tiền

công từ bà G và về phân chia lại tiền công cho những người đã làm.

Ngoài ra, những lần trồng cây, phát quang, dọn cỏ trên diện tích đất đang tranh chấp trước đây là do ai làm thì ông không biết. Tại thời điểm nhóm ông nhận công việc làm thuê, trên diện tích đất đang tranh chấp chỉ có đa phần là cây keo và một số ít cây bạch đàn.

*** Người làm chứng ông Lê Thành D trình bày được tóm tắt như sau:**
Ông D không biết gì về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất của diện tích đất mà các bên đang tranh chấp tại Toà. Vào năm 2023, ông H2 có thuê ông phát chồi, dọn cỏ cho cây keo và bạch đàn (nhưng đa số vẫn là cây keo) có trên phần đất đang tranh chấp. Nhóm của ông có 08 người gồm: ông, Võ Văn T2, Võ Văn K3, Võ Văn H3, T3, T4, T5 là người ở Quán Đ và một người tên T6 ở X nhưng ông không biết rõ họ tên cụ thể. Sau khi làm xong, ông H2 là người trực tiếp trả tiền công. Tại thời điểm nhóm ông nhận làm thì trên diện tích đất đang tranh chấp chỉ có đa phần là cây keo và một số ít cây bạch đàn.

*** Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2025/DS-ST, ngày 12/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 14 – Đắk Lắk.**

Căn cứ vào:

- + Khoản 2, khoản 3, khoản 14 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 và các điều 228, 229 của Bộ luật Tổ tụng dân sự;
- + Các điều 117, 122, 123, 131, 501, 502, 503 của Bộ luật Dân sự;
- + Điều a, khoản 1 Điều 45 Luật Đất đai năm 2024;
- + Điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 26, khoản 3 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của UBTVQH về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Lê Lâm G yêu cầu công nhận Giấy chuyển nhượng đất lập ngày 01/11/2016 giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Lê Lâm G với ông Nguyễn Ngọc K1 có hiệu lực.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn M và đại diện theo uỷ quyền của bị đơn yêu cầu tuyên bố Giấy chuyển nhượng đất lập ngày 01/11/2016 giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Lê Lâm G với ông Nguyễn Ngọc K1 vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Ngọc K1 phải hoàn trả lại cho vợ chồng ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Lê Lâm G số tiền 550.000.000đ (Năm trăm năm mươi triệu đồng). Ghi nhận sự tự nguyện của vợ chồng ông H, bà G và ông K1: Ông K1 có nghĩa vụ bồi thường cho vợ chồng ông H, bà G số tiền 404.321.600đ (Bốn trăm lẻ bốn triệu ba trăm hai mươi một nghìn sáu trăm đồng).

Kể từ ngày 12/9/2025 cho đến khi thi hành án xong khoản tiền nêu trên, ông Nguyễn Ngọc K1 còn phải trả lãi chậm trả tiền cho số tiền còn chưa thi hành

án xong theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vợ chồng Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Lê Lâm G: Công nhận các loại cây keo, bạch đàn có trên diện tích đất 119.290,2m² thuộc thửa số 399, tờ bản đồ số 01- Lâm nghiệp, tọa lạc tại thôn B, xã X, thị xã S, tỉnh Đắk Lắk (nay là thôn B, xã X, Đắk Lắk) thuộc quyền sở hữu của vợ chồng ông H, bà G. Vợ chồng ông H, bà G được quyền khai thác các loại cây keo, bạch đàn có trên diện tích đất 119.290,2m² nêu trên.

Sau khi khai thác xong các loại cây keo, bạch đàn có trên đất đang tranh chấp, vợ chồng ông H, bà G phải giao trả lại diện tích đất 119.290,2m² nêu trên cho Ban Q quản lý.

4. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn M và đại diện theo uỷ quyền của ông M yêu cầu nguyên đơn bà Nguyễn Lê Lâm G, ông Nguyễn Văn H trả lại các loại cây keo, bạch đàn có trên đất đang chấp cho ông M quản lý, sử dụng.

5. Buộc ông Nguyễn Văn M chấm dứt hành vi cản trở việc vợ chồng ông H, bà G khai thác các loại cây có trên đất.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 03/6/2025, bị đơn Nguyễn Văn M kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

* Bị đơn Nguyễn Văn M do ông Nguyễn Ngọc K giữ nguyên nội dung kháng cáo. Các đương sự có mặt tại phiên tòa vẫn giữ nguyên nội dung đã trình bày trong quá trình giải quyết vụ án.

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án, Thư ký, Thẩm phán và Hội đồng xét xử tuân theo đúng trình tự thủ tục pháp luật quy định. Đương sự thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ của người tham gia tố tụng.

Về nội dung: Bị đơn kháng cáo không có cơ sở chấp nhận nên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, bác kháng cáo - giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh luận và ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Bị đơn Nguyễn Văn M là người cao tuổi và có đơn xin miễn nộp án phí đã kháng cáo trong thời hạn quy định tại khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự, là kháng cáo hợp lệ được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là tranh chấp quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản; yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật thuộc thẩm quyền giải quyết sơ thẩm của Tòa án nhân dân khu vực 14 – tỉnh Đắk Lắk theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét kháng cáo của ông Nguyễn Văn M:

[2.1] Về quyền sử dụng đất và tính hợp pháp của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

Giấy chuyển nhượng đất đề ngày 01/11/2016 giữa ông Nguyễn Ngọc K1 với vợ chồng ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Lê Lâm G là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Diện tích đất chuyển nhượng đo đạc thực tế là 119.290,2m², thuộc thửa số 399, tờ bản đồ số 01-Lâm nghiệp tọa lạc tại thôn B, xã X, tỉnh Đắk Lắk.

Căn cứ Biên bản xác minh ngày 18/6/2025 tại UBND xã X, thị xã S, tỉnh Phú Yên (nay là xã X, tỉnh Đắk Lắk, bút lục 105) thì thửa số 399, tờ bản đồ số 01-Lâm nghiệp tọa lạc tại thôn B, xã X, tỉnh Đắk Lắk nêu trên theo hồ sơ lưu trữ thể hiện đất thuộc Ban Q quản lý từ năm 1996 cho đến nay.

Theo bản đồ hiện trạng sử dụng đất lâm nghiệp được UBND tỉnh P phê duyệt tại Quyết định số 171/QĐ-UBND ngày 06/02/2012 về phương án sử dụng đất lâm nghiệp và Quyết định số 1238/QĐ-UBND ngày 17/7/2020 về phương án quản lý bền vững giai đoạn năm 2019 – 2029 thì diện tích 119.290,2m², thuộc thửa số 399, tờ bản đồ số 01-Lâm nghiệp nằm trong lâm phần (khoảnh 8, tiểu khu B, xã X, thị xã S) Nhà nước giao Ban quản lý rừng phòng hộ Sông C trực tiếp quản lý theo quy định tại Luật Lâm nghiệp năm 2017.

Quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm, bị đơn Nguyễn Văn M cho rằng diện tích đất nêu trên do ông M khai hoang nhưng không có tài liệu, chứng cứ chứng minh quyền sử dụng đất hợp pháp.

Do đó, bản án sơ thẩm xác định diện tích 119.290,2m², thuộc thửa số 399, tờ bản đồ số 01-Lâm nghiệp tọa lạc tại thôn B, xã X, tỉnh Đắk Lắk là đất lâm nghiệp do Ban Q quản lý; không công nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn M; tuyên bố giao dịch dân sự về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 01/11/2016 giữa ông Nguyễn Ngọc K1 với vợ chồng ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Lê Lâm G vô hiệu là có căn cứ, phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ vụ án.

[2.2] Về giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu:

Bản án sơ thẩm xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Giấy chuyển nhượng đất lập ngày 01/11/2016 giữa ông Nguyễn Ngọc K1 và bà Nguyễn Lê Lâm G là giao dịch dân sự vô hiệu, áp dụng Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015, buộc ông K1 phải trả lại cho vợ chồng ông H, bà G số tiền đã nhận là

550.000.000đ; buộc bà G phải giao trả lại diện tích đất cho Ban Q quản lý là phù hợp pháp luật.

Về bồi thường thiệt hại: Căn cứ kết quả định giá tài sản, Bản án sơ thẩm xác định thiệt hại thực tế do chênh lệch giá đất thời điểm tranh chấp so với thời điểm chuyển nhượng là: 954.321.600 đồng – 550.000.000 đồng = 404.321.600 đồng. Xác định hai bên cùng có lỗi theo tỉ lệ vợ chồng ông H, bà G 40%, ông K1 60%. Tuy nhiên, do ông K1 tự nguyện bồi thường cho vợ chồng ông H toàn bộ khoản tiền chênh lệch giá trị đất là 404.321.600 đồng nên bản án sơ thẩm ghi nhận là phù hợp với nguyên tắc tự nguyện thỏa thuận giữa các đương sự, không trái pháp luật, đạo đức xã hội.

[2.3] Về xác định quyền sở hữu tài sản đối với các cây trồng trên đất:

Căn cứ Biên bản định giá tài sản ngày 25/6/2025 xác định trên diện tích đất 119.290,2m² thuộc thửa số 399, tờ bản đồ số 01-Lâm nghiệp, tọa lạc tại thôn B, xã X, thị xã S, tỉnh Phú Yên (nay là thôn B, xã X, tỉnh Đắk Lắk) có các loại cây keo, bạch đàn mật độ 2.500cây/ha.

Căn cứ lời trình bày của ông Nguyễn Ngọc K1 và người đại diện của ông Nguyễn Văn M là ông Nguyễn Ngọc K đều thừa nhận cây keo trên diện tích 119.290,2m², thuộc thửa số 399, tờ bản đồ số 01- Lâm nghiệp tọa lạc tại thôn B, xã X, tỉnh Đắk Lắk đều do ông Nguyễn Ngọc K1 trồng từ năm 2016; đối với cây bạch đàn là do vợ chồng ông H, bà G trồng.

Theo ông M trình bày thì cây keo trên đất do ông trồng từ năm 2010, năm 2016 giao cho ông K1 khai thác và trồng lại; đối với cây bạch đàn không phải do ông M trồng. Như vậy, ông M thừa nhận cây keo trên đất đang tranh chấp là do ông K1 trực tiếp trồng năm 2016; đối với cây keo trồng năm 2010 đã được khai thác năm 2016; phù hợp với lời khai của ông K1 và người đại diện của ông M là ông Nguyễn Ngọc K trình bày tại phiên tòa sơ thẩm; phù hợp với Biên bản định giá lập ngày 25/6/2025 xác định tuổi cây keo trồng khoảng 06 năm tuổi. Mặt khác, ông M thừa nhận có biết việc ông K1 lập giấy chuyển nhượng đất nêu trên năm 2016 cho vợ chồng ông H, bà G nhưng không phát sinh tranh chấp, khiếu nại gì, chỉ đến tháng 4/2025 khi vợ chồng ông H, bà G khai thác cây trồng thì phát sinh tranh chấp; phù hợp với kết quả xác minh ngày 18/6/2025 tại UBND xã X thể hiện: *“Theo tài liệu được lưu trữ tại UBND xã X, ngoài Đơn báo cáo vào tháng 4/2025 của ông Nguyễn Văn M có liên quan đối với diện tích đất đang tranh chấp và đã được UBND xã X tiến hành hoà giải cơ sở vào ngày 26/4/2025 và ngày 28/4/2025... thì từ năm 2016 cho đến nay (ngày 18/6/2025), UBND xã X không nhận được đơn báo cáo nào khác có liên quan đến diện tích đất đang chấp nêu trên”*.

Căn cứ lời trình bày của ông Nguyễn Ngọc K1 và vợ chồng ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Lê Lâm G đều xác định các loại cây trên diện tích 119.290,2m², thuộc thửa số 399, tờ bản đồ số 01-Lâm nghiệp tọa lạc tại thôn B, xã X, tỉnh Đắk Lắk là tài sản của vợ chồng ông H, bà G, trong đó có một phần cây keo do ông K1 trồng bán lại cho bà G và một số cây keo, cây bạch đàn do ông H, bà G trồng; phù hợp với lời khai của những người làm chứng gồm Lê Văn H4, Nguyễn Ngọc T,

Nguyễn Văn H2, Võ Văn H3, Lê Thành D đều thừa nhận từ năm 2016 – 2023, vợ chồng ông H, bà G là người trực tiếp quản lý và thuê phát chồi, dọn cỏ cho cây keo và bạch đàn, ông M không có tranh chấp, cản trở.

Căn cứ ý kiến của Ban Q xác định cây trên đất là của dân trồng, đồng ý để chủ sở hữu cây trồng trên đất được khai thác thu hồi chi phí đầu tư.

Do đó, bản án sơ thẩm xác định các loại cây keo, bạch đàn có trên diện tích 119.290,2m², thuộc thửa số 399, tờ bản đồ số 01- Lâm nghiệp tọa lạc tại thôn B, xã X, tỉnh Đắk Lắk là tài sản của vợ chồng ông H, bà G là có căn cứ; tuyên xử cho vợ chồng ông H, bà G được quyền khai thác cây và giao lại diện tích đất cho Ban Q quản lý là phù hợp với quy định pháp luật và các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ vụ án.

[3] Từ các phân tích tại mục [2] đủ cơ sở xác định án sơ thẩm quyết định các nội dung tranh chấp trong vụ án là có căn cứ pháp luật; ông Nguyễn Văn M kháng cáo yêu cầu hủy toàn bộ bản án sơ thẩm là không có cơ sở chấp nhận; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4] Ông Nguyễn Văn M kháng cáo không được chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Ông M là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí nên miễn án phí cho ông M.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

[1] Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Nguyễn Văn M - Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 19/2025/DSST ngày 12 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 14 – Đắk Lắk.

[2] Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho ông Nguyễn Văn M.

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

Các Thẩm phánThẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND khu vực 11, tỉnh Đắk Lắk;
- THADS tỉnh Đắk Lắk;
- Các đương sự;
- Lưu án văn;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Lý Thơ Hiền