

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
TÒA PHÚC THẨM
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Bản án số: 156/2025/DS-PT
Ngày: 29 - 8 - 2025
V/v: “Tranh chấp hợp đồng giao
khoán trồng rừng; Tranh chấp quyền
sử dụng đất; Hủy một phần giấy
chứng nhận quyền sử dụng đất”.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA PHÚC THẨM TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Duyên

Các Thẩm phán: Ông Vũ Đức Toàn

Bà Bùi Thị Thu

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Trần Thị Kim Yến – Thư ký Tòa phúc thẩm Tòa
án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- **Đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ
Chí Minh tham gia phiên tòa:** Ông Nguyễn Văn Đức – Kiểm sát viên.

Ngày 25 và 29 tháng 8 năm 2025, tại trụ sở Tòa phúc thẩm Tòa án nhân
dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công
khai vụ án dân sự thụ lý số: 628/2025/TLPT-DS ngày 04 tháng 6 năm 2025 về
việc “Tranh chấp hợp đồng giao khoán trồng rừng; Tranh chấp quyền sử dụng
đất; Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 36/2024/DS-ST ngày 15 tháng 8 năm 2024
của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 473/2025/QĐ-PT
ngày 05 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:*

1. Bà Đỗ Thị P, sinh năm 1972 (có mặt);

2. Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1970 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Tổ B, ấp S, xã B, huyện L, tỉnh Đồng Nai (nay là Tổ B, ấp
S, xã L, tỉnh Đồng Nai).

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn:

1. Luật sư Nguyễn Thanh T thuộc Đoàn luật sư Thành phố H (có mặt);
2. Luật sư Vũ Văn Đ1 thuộc Đoàn luật sư Thành phố H (có mặt).

- *Bị đơn*: Ban Q1

Địa chỉ: Tổ A, khu P, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Nai (nay là Tổ A, khu P, xã L, tỉnh Đồng Nai).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Đình T1, sinh năm 1989 (xin xét xử vắng mặt).

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

1. Ủy ban nhân dân tỉnh Đ (vắng mặt);
2. Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đ (nay là Sở Nông nghiệp và môi trường tỉnh Đ) (vắng mặt);

3. Bà Dương Thị Thanh H1, sinh năm 1974 (vắng mặt);

Địa chỉ: 2 khu phố D, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là 2 khu phố D, phường T, tỉnh Đồng Nai).

4. Ông Đỗ Ngọc C (đã chết)

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông C:

- Bà Nguyễn Thị Ý, sinh năm 1953 (vắng mặt);
- Bà Đỗ Thị P, sinh năm 1972 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp S, xã B, huyện L, tỉnh Đồng Nai (nay là ấp S, xã L, tỉnh Đồng Nai).

- Bà Đỗ Thị D, sinh năm 1974 (vắng mặt);
- Ông Đỗ Cao T2, sinh năm 1976 (vắng mặt);
- Bà Đỗ Thị Q, sinh năm 1978 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Tổ A, ấp S, xã B, huyện L, tỉnh Đồng Nai (nay là Tổ A, ấp S, xã L, tỉnh Đồng Nai).

- Bà Đỗ Thanh T3, sinh năm 1980 (vắng mặt);

Địa chỉ: Tổ C, ấp S, xã B, huyện L, tỉnh Đồng Nai (nay là Tổ C, ấp S, xã L, tỉnh Đồng Nai).

- Ông Đỗ Cao K, sinh năm 1983 (vắng mặt);
- Ông Đỗ Quang T4, sinh năm 1985 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Tổ A, ấp S, xã B, huyện L, tỉnh Đồng Nai (nay là Tổ A, ấp S, xã L, tỉnh Đồng Nai).

5. Bà Nguyễn Thị Kim U, sinh năm 1993 (vắng mặt);

6. Bà Nguyễn Thị Kim S, sinh năm 1995 (vắng mặt);

7. Ông Nguyễn Văn H2, sinh năm 1998 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Tổ C, ấp S, xã B, huyện L, tỉnh Đồng Nai (nay là Tổ C, ấp S, xã L, tỉnh Đồng Nai).

- *Người kháng cáo*: Nguyên đơn bà Đỗ Thị P, ông Nguyễn Văn H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 05/02/2015, ngày 20/10/2015, ngày 23/3/2016, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn bà Đỗ Thị P, ông Nguyễn Văn H trình bày:

Năm 1976, 1977 ông Nguyễn Văn N (trú tại ấp H, xã V, huyện L, nay là huyện N, tỉnh Đồng Nai) khai hoang được 0,8ha đất tại ấp G, xã B để canh tác và làm nhà ở. Ngày 15/10/1982 ông N được Ủy ban nhân dân huyện L cấp giấy chứng nhận ruộng đất tạm thời với diện tích 0,8ha ở xứ Đ xã B. Năm 1984 ông N chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất trên cho ông Đỗ Ngọc C (bố ruột của bà P), giấy tay chuyển nhượng đất hiện nay đã bị thất lạc. Cùng năm 1984, Lâm trường L1 yêu cầu tất cả các hộ dân ký hợp đồng trồng và chăm sóc, bảo vệ rừng, nếu không ký sẽ thu hồi đất. Ông C đã ký Hợp đồng với Lâm trường và Lâm trường giao cho ông C 18 cây Sao để trồng trên 0,1ha đất.

Năm 1990, ông C chuyển nhượng đất trên cho bà Dương Thị Thanh H1. Ngày 19/12/1994 bà H1 ký Hợp đồng số 20 với Lâm trường L về giao khoán trồng rừng, thời hạn hợp đồng đến 15/10/2013, lúc này đo lại đất còn 0,7 ha. Năm 1997, bà H1 đi kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại xã B, nhưng chỉ báo miệng, không có biên nhận hồ sơ. Ngày 05/02/1999, bà H1 chuyển nhượng đất cho vợ chồng bà Đỗ Thị P, ông Nguyễn Văn H với giá 04 cây vàng, trên đất có căn nhà của bà H1. Vợ chồng bà P đã trả đủ tiền và sử dụng đất ổn định, xây nhà, làm trang trại nuôi heo và chăm sóc 18 cây sao trên đất. Năm 2002, Lâm trường L1 đo lại, diện tích đất là 0,82ha. Ngày 15/10/2013, hết hạn hợp đồng giao khoán, nhưng Lâm trường không thanh lý hợp đồng mà yêu cầu bà P, ông H tái ký hợp đồng, bà P ông H không đồng ý.

Tháng 3/2015, Lâm trường Long Thành gửi Thông báo đến các hộ dân về tiến độ thanh lý hợp đồng. Lúc này bà P ông H mới biết đất mình nhận chuyển nhượng của bà H1 đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Đ ủy quyền cho Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AQ 119904 ngày 12/9/2009 cho Ban Q1, trong đó diện tích đất 0,8ha của ông N (nay là của bà P, ông H) thuộc thửa số 63, tờ bản đồ mới số 17, xã B, diện tích theo sổ đỏ là 7.741m².

Do đó, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Ban Q1 Hợp đồng giao khoán trồng rừng, trả cho nguyên đơn ½ giá trị cây Sao theo thỏa thuận của hợp đồng giao khoán. Công nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn diện tích 7.614m² theo Bản vẽ số 3880 ngày 19/5/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ và hủy

một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bị đơn, đối với diện tích 7.614m² thuộc thửa số 63, tờ bản đồ mới số 17, xã B.

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện về tranh chấp hợp đồng giao khoán, giữ nguyên yêu cầu khởi kiện về công nhận quyền sử dụng đất và hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bị đơn tại thửa đất số 63, tờ bản đồ mới số 17, xã B, huyện L.

Theo đơn phản tố ngày 19/9/2023, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn Ban Q1 trình bày:

Diện tích đất 7.741m² nguyên đơn tranh chấp thuộc thửa đất số 62, 63 tờ bản đồ số 22 xã B (bản đồ năm 1992), nay là thửa số 63, tờ bản đồ số 17 xã B (bản đồ năm 2010), huyện L, tỉnh Đồng Nai. Đất này Ban Q1 đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ (thừa ủy quyền của Ủy ban nhân dân tỉnh Đ) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AQ 119904 ngày 12/9/2009. Nguồn gốc đất do Ủy ban nhân dân tỉnh Đ giao cho Lâm trường Lòng Tàu, thể hiện qua hồ sơ pháp lý sau:

- Quyết định số 555 ngày 09/7/1977 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đ về việc thành lập Lâm trường Lòng Tàu, trong đó vị trí đất được giao từ tọa độ 10°27' - 18°29' vĩ bắc và từ 106°50' đến 106°59' kinh đông (BL 144), diện tích 19.300ha.

- Quyết định số 1307 ngày 25/9/1978 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đ về giao đất, giao rừng cho Lâm T5 Lòng Tàu, trong đó có diện tích đất lâm nghiệp khu vực xã B.

- Quyết định số 1737 ngày 11/12/1978 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đ về việc đổi tên Lâm trường Lòng Tàu thành Lâm trường L. (Bút lục 470)

- Quyết định số 1290 ngày 02/10/1992 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đ thành lập lại Lâm trường L với diện tích là 6.468ha, trong đó đất lâm nghiệp khu vực B là 550ha.

- Quyết định số 1014 ngày 10/4/2001 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đ về việc phê duyệt kết quả kiểm kê rừng trên địa bàn tỉnh, trong đó đất Lâm nghiệp khu vực B thuộc Ban Q1 là 443ha.

- Quyết định số 600 ngày 16/3/2007 về phê duyệt đề án chuyển đổi Lâm trường L, thành Ban Q1.

- Quyết định số 4258 ngày 04/12/2007 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đ về công nhận kết quả rà soát hiện trạng sử dụng đất, trong đó diện tích đất Lâm nghiệp khu vực Bàu Cạn 525,80ha.

Trong quá trình quản lý đất được giao, Lâm trường Long T6 đã ký Hợp đồng với ông Đỗ Ngọc C (cha ruột của bà P) về việc nhận đất để trồng rừng và nhận rừng đã trồng về chăm sóc, bảo vệ cho đến khi thu hoạch sản phẩm, theo đó diện tích đất ông C được giao là 3,18ha, rừng trồng năm 1984. Đến ngày 25/12/1984 Lâm trường Long Thành có Biên bản nghiệm thu chăm sóc rừng

khu vực B, trong đó ông Đỗ Ngọc C được thanh toán 1.040đ tương đương 1,3ha rừng.

Khoảng năm 1994, Lâm trường L phát hiện đất giao cho ông C, có một phần do bà Dương Thị Thanh H1 sử dụng. Nên ngày 19/12/1994, Lâm trường Long T6 đã ký Hợp đồng giao khoán số 20 với bà Dương Thị Thanh H1, theo đó tổng diện tích đất giao cho bà H1 là 0,7ha gồm: 0,1ha rừng đã trồng năm 1984 có 17 cây sao; giao đất để trồng rừng 0,54ha; giao đất để sản xuất nông nghiệp 0,06ha. Thời hạn hợp đồng đến ngày 15/10/2013. Hàng năm Lâm trường Long T6 vẫn xuống đất để kiểm tra việc thực hiện Hợp đồng số 20 của bà H1. Năm 2001, Lâm trường phát hiện bà H1 chuyển nhượng Hợp đồng số 20 cho bà P, nên đã mời các bên lên làm việc ngày 13/12/2001 và chuyển hồ sơ cho Ủy ban nhân dân xã B xử lý vi phạm hành chính. Cùng ngày 13/12/2001, Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã B ban hành Quyết định xử phạt vi phạm hành chính số 229, 230 đối với bà H1 và bà P, nội dung: Đình chỉ việc sang nhượng đất rừng trái phép; thu hồi Hợp đồng số 20 = DT 0,7ha giao lại cho Lâm trường quản lý. Ngày 20/12/2002, bà P có đơn xin trồng rừng và đơn xin tường trình đất hợp đồng gửi Lâm trường. Ngày 20/3/2002, L2 biên bản làm việc với bà P, theo đó bà P xin được đứng tên Hợp đồng số 20 và Lâm trường đồng ý tạm giao cho bà P chịu trách nhiệm quản lý diện tích 0,7ha và 18 cây sao, biên bản này ông H chồng bà P ký tên.

Quá trình quản lý đất được tạm giao, tháng 5/2009 bà P xây dựng trái phép chuồng trại trên đất, nên Ban Q1 đã lập biên bản và Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã B có Quyết định xử phạt vi phạm hành chính số 16 ngày 01/6/2010, đình chỉ xây dựng. Cuối năm 2011, bà P tiếp tục xây dựng nhà trái phép trên đất Lâm nghiệp, Ban quản lý rừng đã lập biên bản, bà P có ký tên. Từ năm 2014, khi Ban Q1 xuống lập Biên bản kiểm tra đất đã giao, thì bà P, ông H không ký tên vào Biên bản.

Hiện nay, thực hiện Nghị định số 135 của Chính Phủ, Ban Q1 đã tiến hành chuyển đổi hợp đồng cho các hộ nhận khoán, nhưng hộ bà P không đồng ý mà có đơn khởi kiện. Bị đơn không đồng ý với khởi kiện của nguyên đơn về yêu cầu công nhận quyền sử dụng diện tích đất 7.614m² thuộc thửa số 63, tờ bản đồ số 22 (tờ bản đồ số 17 mới), xã B, và hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất này. Nguyên đơn cho rằng, đất này có nguồn gốc của ông Nguyễn Văn N được Ủy ban nhân dân huyện L cấp giấy chứng nhận tạm thời năm 1982 là không đúng.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn rút toàn bộ yêu cầu phản tố buộc nguyên đơn phải di dời toàn bộ tài sản để trả lại 7.614 m² đất cho bị đơn và chia tỷ lệ giá trị cây rừng đã giao theo Hợp đồng giao khoán.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, Ủy ban nhân dân tỉnh Đ và Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ do ông Huỳnh Thế L đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Ngày 25/09/1978, Ủy ban nhân dân tỉnh Đ có Quyết định số 1307/QĐ, giao đất, giao rừng cho Lâm trường Lòng Tàu.

Ngày 01/12/1978, Ủy ban nhân dân tỉnh Đ có Quyết định 1737 về việc đổi tên Lâm trường Lòng Tàu thành Lâm trường L.

Ngày 02/10/1992, Ủy ban nhân dân tỉnh Đ có Quyết định số 1290/QĐ về việc thành lập Lâm trường L, với diện tích 6.468 ha, trong đó có diện tích đất lâm nghiệp khu vực B, huyện L.

Ngày 10/4/2001, Ủy ban nhân dân tỉnh Đ có Quyết định số 1014/QĐ về việc phê duyệt kết quả kiểm kê rừng trên địa bàn tỉnh. Trong đó đất lâm nghiệp khu vực B thuộc Ban Q1 là 443ha.

Ngày 16/3/2007, Ủy ban nhân dân tỉnh Đ có Quyết định số 600/QĐ về việc phê duyệt đề án chuyển đổi Lâm trường Long Thành thành Ban Q1.

Ngày 22/3/2007, Sở T chủ trì cùng các ngành có liên quan thẩm định kết quả rà soát hiện trạng sử dụng đất của Lâm trường L1Thành.

Ngày 23/11/2007, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ có tờ trình 894/TTr- TNMT, về việc Ban Q1 xin công nhận kết quả rà soát hiện trạng sử dụng đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tại các xã: P, L, huyện N; B, L, T, T, P, thị trấn L, huyện L.

Ngày 04/12/2007, Ủy ban nhân dân tỉnh Đ có Quyết định 4258/QĐ về việc công nhận kết quả rà soát hiện trạng sử dụng đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Ban Q1 cho các xã: P, L, huyện N; B, L, T, T, P, thị trấn L, huyện L.

Ngày 12/9/2009, thừa ủy quyền của Ủy ban nhân dân tỉnh Đ, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AQ 119904 cho Ban Q1 với 442 thửa đất tại xã B huyện L, thuộc tờ bản đồ số 4, 5, 17, 18, 20, 21, 22, 23, tổng diện tích là 2.257.742m², loại đất có rừng trồng sản xuất.

Qua kiểm tra rà soát, hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Ban Q1 tại xã B là đảm bảo đúng trình tự quy định của pháp luật, nên không đồng ý yêu cầu của nguyên đơn hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bị đơn đối với thửa 63, tờ bản đồ 22 (tờ bản đồ số 17 mới), xã B.

Phần diện tích đất bà P đang tranh chấp thuộc thửa số 63, tờ bản đồ số 22 (tờ bản đồ số 17 mới), xã B đã được Ủy ban nhân dân huyện L cấp giấy chứng nhận tạm thời cho ông Nguyễn Văn N ngày 15/10/1982 là chưa đảm bảo quy định pháp luật. Vì năm 1982 cả nước chưa đo đạc và chưa có bản đồ địa chính thửa đất, nên việc xác định diện tích và cấp giấy tạm thời chỉ mang tính chất điều tra và thống kê tình hình cơ bản về đất đai trong cả nước theo Quyết định 169/CP ngày 24/6/1977 của Hội đồng Chính phủ.

Việc ký Hợp đồng giao khoán giữa Lâm trường Long Thành với các hộ dân tại xã B là giao dịch dân sự giữa hai bên, đề nghị Toà án giải quyết theo quy định pháp luật.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Dương Thị Thanh H1 trình bày:

Năm 1976, ông Nguyễn Văn N khai hoang được 0,8ha đất tại ấp G, xã B. Ông N làm nhà ở và canh tác trên đất, đến ngày 15/10/1982 được Ủy ban nhân dân huyện L cấp giấy chứng nhận ruộng đất tạm thời với diện tích trên. Năm 1984, ông N chuyển nhượng toàn bộ đất trên cho ông Đỗ Ngọc C cùng nhà và công trình phụ. Cùng thời gian này, Lâm trường L yêu cầu tất cả các hộ dân khu vực ấp G xã B ký hợp đồng trồng, chăm sóc và bảo vệ rừng trên diện tích đất đã khai phá, nếu không ký sẽ thu hồi đất. Ông C đã ký Hợp đồng với Lâm trường, nhưng Lâm trường chỉ giao cho ông C 18 cây Sao để trồng trên 0, ha đất, số đất còn lại cho ông C sử dụng để sản xuất nông nghiệp. Khoảng năm 1990, ông C chuyển nhượng đất trên cho bà, do 18 cây sao còn nhỏ, nên Lâm trường thuyết phục bà tiếp tục ký hợp đồng để chăm sóc cây sao,

Ngày 19/12/1994 bà ký Hợp đồng số 20 với Lâm trường L về khoán bảo vệ rừng, gây trồng rừng sản xuất. Lúc này Lâm trường đo lại đất của bà đang sử dụng còn 0,7ha. Bà tiếp tục chăm sóc 18 cây sao trên 0,1ha đất, còn lại 0,6ha bà tiếp tục trồng cây điều và cây bông vải. Năm 1997, bà có kê khai đất và được cán bộ địa chính xã B ghi vào sổ đăng ký đất đai, sổ này lưu ở xã B.

Năm 1999, bà chuyển nhượng đất cho vợ chồng bà Đỗ Thị P, ông Nguyễn Văn H với giá 04 cây vàng đồng thời giao hợp đồng số 20 và Giấy chứng nhận ruộng đất tạm thời của ông N cho bà P, ông H. Vợ chồng bà P ông H đã xây dựng nhà trên nền nhà của bà có sẵn và một số công trình phụ để chăn nuôi phát triển kinh tế. Còn 18 cây sao, gia đình bà P vẫn chăm sóc. Do đi làm ăn xa, nên bà xin vắng mặt khi Tòa án triệu tập.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Ngọc C1 trình bày:

Năm 1976 ông Nguyễn Văn N khai hoang được 0,8ha đất tại ấp G, xã B. Ông N làm nhà ở và canh tác trên đất, đến ngày 15/10/1982 được Ủy ban nhân dân huyện L cấp giấy chứng nhận ruộng đất tạm thời với diện tích trên. Khoảng năm 1984, ông N chuyển nhượng toàn bộ đất trên cho ông cùng nhà và công trình phụ. Cùng thời gian này, Lâm trường L yêu cầu tất cả các hộ dân khu vực ấp G xã B ký hợp đồng trồng, chăm sóc và bảo vệ rừng trên diện tích đất đã khai phá, nếu không ký sẽ thu hồi đất. Do không am hiểu pháp luật, nên ông đã ký Hợp đồng, nhưng Lâm trường chỉ giao cho ông 1 cây Sao để trồng trên 0,1ha đất, số đất còn lại cho ông sử dụng để sản xuất nông nghiệp. Khoảng năm 1990, ông bán lại đất trên cho bà Dương Thị Thanh H1, do 18 cây sao còn nhỏ, nên Lâm trường thuyết phục bà H1 tiếp tục ký hợp đồng để chăm sóc cây sao.

Ngày 19/12/1994 bà H1 ký lại Hợp đồng số 20 với Lâm trường L. Lúc này Lâm trường đo lại đất của bà H1 đang sử dụng còn 0,7ha. Bà tiếp tục chăm

sóc 18 cây sao trên 0,1ha đất, còn lại 0,6ha bà H1 trồng cây điều và cây bông vải. Năm 1997 gia đình bà H1 có kê khai đất và được cán bộ địa chính xã B ghi vào sổ đăng ký đất đai, sổ này lưu ở xã B.

Năm 1999, bà H1 chuyển nhượng đất trên cho vợ chồng con gái ông là bà Đỗ Thị P, ông Nguyễn Văn H với giá 04 cây vàng, đồng thời bà H1 giao hợp đồng số 20 và Giấy chứng nhận ruộng đất tạm thời của ông N cho vợ chồng P. Vợ chồng bà P ông H đã xây dựng nhà trên đất nền của bà H1 có sẵn và một số công trình phụ để chăn nuôi phát triển kinh tế, còn 18 cây sao, gia đình P vẫn chăm sóc.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông C1, bà Nguyễn Thị Ý, bà Đỗ Thị D, ông Đỗ Cao T2, bà Đỗ Thị Q, bà Đỗ Thanh T3, ông Đỗ Cao K, ông Đỗ Quang T4 trình bày:

Theo các ông, bà được biết, thửa đất tranh chấp có nguồn gốc của ông Nguyễn Văn N khai hoang năm 1976, được Ủy ban nhân dân huyện L cấp giấy chứng nhận tạm thời cho ông N ngày 15/10/1982. Đến năm 1984, ông N bán cho ông Đỗ Ngọc C. Năm 1990, ông C bán cho bà Dương Thị Thanh H1. Năm 1999, bà H1 bán cho vợ chồng ông H, bà P. Tranh chấp giữa vợ chồng bà P với Ban Q1, các ông bà không biết và không có ý kiến hay yêu cầu gì trong vụ án. Do đi lại khó khăn, nên các ông, bà xin vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc, hòa giải, công khai chứng cứ và xét xử tại Tòa án các cấp.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, anh Nguyễn Văn H2 trình bày:

Anh H2 có lời khai trùng với lời khai của bà P, ông H và ông ông C, bà H1 về nguồn gốc đất tranh chấp. Đất và tài sản trên đất là của cha mẹ anh là bà P, ông H, anh không có đóng góp gì. Anh xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, chị Nguyễn Thị Kim U, Nguyễn Thị Kim S không có lời khai, nhưng có đơn xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 36/2024/DS-ST ngày 15 tháng 8 năm 2024, Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai đã quyết định như sau:

1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về “Tranh chấp hợp đồng giao khoán trồng rừng” với bị đơn Ban Q1.

2. Đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn về việc buộc nguyên đơn tháo dỡ tài sản đã đầu tư trên đất để giao trả lại bị đơn tài sản (cây sao) và đất tại thửa 63, tờ bản đồ số 22 (tờ bản đồ mới số 17) xã B, huyện L.

3. Bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc công nhận quyền sử dụng diện tích đất 7.614m² thuộc thửa đất số 63, tờ bản đồ số 22 (tờ bản đồ mới số 17), xã B và hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AQ 119904 ngày 12/9/2009 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp cho Ban Q1 đối với thửa đất số 63, tờ bản đồ số 17 (tờ bản đồ cũ số 22), xã B, huyện L.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 19/8/2024 nguyên đơn bà Đỗ Thị P, ông Nguyễn Văn H kháng cáo bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà Đỗ Thị P, ông Nguyễn Văn H vẫn giữ yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện. Bị đơn Ban Q1 xin xét xử vắng mặt.

Trong phần tranh luận:

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn (luật sư Nguyễn Thanh T) trình bày: Ông N khai hoang phần đất tranh chấp từ năm 1976 trước khi Nhà nước giao đất cho lâm trường, được thể hiện trong vi bằng và kết luận thanh tra của Ủy ban nhân dân tỉnh. Trước đây là vùng hoang hóa, sau giải phóng một số hộ dân khai phá sử dụng. Quyết định số 1307 giao đất cho lâm trường, sau đó Ủy ban nhân dân tỉnh B Quyết định số 555 thành lập lâm trường có vị trí hiện trạng khu đất, nhưng lâm trường không cung cấp được thông tin chi tiết khu đất. Sau khi được Nhà nước giao đất, thì lâm trường không quản lý sử dụng đất được giao nên thuộc diện phải thu hồi đất. Bản án sơ thẩm không xác định được vị trí đất ông N có trùng vị trí đất của lâm trường không, để không công nhận giấy chứng nhận tạm thời là không có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện.

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn (luật sư Vũ Văn Đ1) trình bày: Ông N đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tạm thời, thể hiện việc đăng ký kê khai quyền sử dụng đất của ông N. Do đó, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sử dụng đất cho Ban quản lý rừng phòng hộ bao gồm phần đất bà P là không đúng, ngoài ra việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vi phạm trình tự thủ tục khi không thu hồi các quyết định liên quan quyền sử dụng đất trước đó. Vị trí phần đất của ông N và phần đất của bà P là cùng 1 vị trí. Sổ mục kê thể hiện Ban quản lý rừng là chủ sử dụng đất nhưng không thể hiện thời điểm của sổ mục kê, không được thể hiện xuyên suốt trong các sổ mục kê qua từng thời kỳ.

Đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

- Về tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đầy đủ thủ tục theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Bản án sơ thẩm đã xét xử là có căn cứ. Nguyên đơn có kháng cáo nhưng không có tài liệu, chứng cứ mới. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, 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 và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt, đã có đơn xin xét xử vắng mặt hoặc được triệu tập hợp lệ. Căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án.

[2] Phần đất có diện tích 7.614m² thuộc thửa số 63, tờ bản đồ số 22 (tờ bản đồ số 17 mới), xã B, huyện L, tỉnh Đồng Nai nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AQ 119904 ngày 12/9/2009 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp cho Ban Q1.

Nguyên đơn bà Đỗ Thị P, ông Nguyễn Văn H cho rằng nguồn gốc phần đất này là do ông Nguyễn Văn N khai phá, đã được Ủy ban nhân dân huyện L cấp giấy chứng nhận ruộng đất tạm thời. Năm 1984 ông N chuyển nhượng phần đất cho ông Đỗ Ngọc C (cha bà P). Năm 1990 ông C chuyển nhượng cho bà Dương Thị Thanh H1. Ngày 19/12/1994 bà H1 ký Hợp đồng số 20 với lâm trường L về việc giao khoán trồng rừng. Ngày 05/02/1999 bà H1 chuyển nhượng cho vợ chồng bà P, ông H. Do đó, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho Ban Q1 đối với diện tích đất trên.

Bị đơn Ban Q1 trình bày phần đất tranh chấp đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn, nên không đồng ý yêu cầu khởi kiện.

[3] Bản án sơ thẩm nhận định:

[3.1] Theo chứng cứ được thu thập có trong hồ sơ thể hiện: Ngày 09/7/1977, Ủy ban nhân dân tỉnh Đ ban hành Quyết định số 555, về việc thành lập Lâm trường Lòng Tàu, trong đó vị trí đất được giao từ tọa độ 1027 - 18°29 vĩ bắc và từ 106°50 đến 106°59 kinh đông, diện tích giao là 19.300ha. Ngày 25/9/1978, Ủy ban nhân dân tỉnh Đ ban hành Quyết định số 1307 về giao đất, giao rừng cho Lâm T5 Lòng Tàu. Ngày 11/12/1978, Ủy ban nhân dân tỉnh Đ ban hành Quyết định số 1737 về việc đổi tên Lâm trường Lòng Tàu thành Lâm trường L.

Mặc dù, hồ sơ do bị đơn và Ủy ban nhân dân tỉnh Đ cung cấp không có bản đồ kèm theo Quyết định giao đất số 1307 ngày 25/9/1978 để xác định vị trí đất tranh chấp thửa 63, tờ bản đồ số 22 (tờ bản đồ số 17 mới) xã B có nằm trong tọa độ địa lý của Quyết định 555 ngày 09/7/1977 theo văn bản trả lời của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ ngày 17/8/2023, nhưng thực tế thửa 63, tờ bản đồ số 22 (tờ bản đồ số 17 mới), xã B là do ông Đỗ Ngọc C sử dụng. Ông C sử dụng đất trên cơ sở “Hợp đồng giao nhận rừng và đất nông nghiệp để sản xuất kinh doanh nghề rừng” ký với Lâm trường L1 năm 1984, diện tích đất ông C được giao là 3,18ha. Ngày 25/12/1984, Lâm trường L1 đã có Biên bản nghiệm thu chăm sóc rừng đợt II khu vực B, trong đó ông C được thanh toán 1.040 đồng cho diện tích 1,3ha.

Nguyên đơn bà Đỗ Thị P và ông Nguyễn Văn H cho rằng thửa đất số 63, tờ bản đồ số 22 (tờ bản đồ số 17 mới), xã B chính là diện tích đất trong giấy chứng nhận ruộng đất tạm thời do Ủy ban nhân dân huyện L cấp cho ông Nguyễn Văn N ngày 15/10/1982. Tuy nhiên, giấy chứng nhận ruộng đất tạm thời này chỉ ghi: diện tích 0,3ha ở xứ Đ xã B, mà không ghi cụ thể số thửa, số tờ bản đồ. Theo chứng cứ do Tòa án cấp sơ thẩm thu thập tại Ủy ban nhân dân xã B và Ủy ban nhân dân huyện L, thì không xác định được vị trí đất trong giấy chứng nhận ruộng đất tạm thời của ông N có trùng với vị trí đất tại thửa 63, tờ bản đồ số 22 (tờ bản đồ số 17 mới), xã B hay không và hiện cũng không có hồ sơ lưu đối với hồ sơ cấp giấy chứng nhận ruộng đất tạm thời của ông N, nên không có cơ sở chấp nhận lời khai của nguyên đơn về nguồn gốc đất thửa 63, tờ bản đồ số 22 (tờ bản đồ 17 mới), xã B là đất của ông Nguyễn Văn N đã được Ủy ban nhân dân huyện L cấp giấy chứng nhận ruộng đất tạm thời ngày 15/10/1982.

Nguyên đơn cho rằng, sau khi được cấp giấy chứng nhận ruộng đất tạm thời, thì năm 1984 ông N chuyển nhượng đất cho ông Đỗ Ngọc C, năm 1990 ông C chuyển nhượng cho bà Dương Thị Thanh H1, năm 1999 bà H1 chuyển nhượng cho vợ chồng bà P, ông H. Tuy nhiên, nguyên đơn không cung cấp được Hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông N với ông C và hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông C với bà H1. Hơn nữa, trường hợp nếu có việc chuyển nhượng đất giữa ông C với bà H1, thì các bên cũng chỉ được phép chuyển nhượng quyền chăm sóc, bảo vệ rừng do đất này ông C được Lâm trường L giao theo “Hợp đồng giao nhận rừng và đất nông nghiệp để sản xuất kinh doanh nghề rừng” năm 1984.

Trên thực tế, ông C sử dụng đất trên cơ sở “Hợp đồng giao nhận rừng và đất nông nghiệp để sản xuất kinh doanh nghề rừng” năm 1984 ký với Lâm trường L1. Ngày 19/12/1994, bà H1 với Lâm trường L1 ký Hợp đồng giao khoán số 20, theo đó tổng diện tích đất giao cho bà H1 là 0,7ha gồm: 0,1ha rừng đã trồng năm 1984 có 17 cây sao; giao đất để trồng rừng 0,54ha; giao đất để sản xuất nông nghiệp 0,06ha. Thời hạn hợp đồng đến ngày 15/10/2013. Hàng năm, Lâm trường Long T6 vẫn xuống đất để kiểm tra việc thực hiện Hợp đồng số 20 của bà H1 và bà H1 có ký tên trong các biên bản kiểm tra này. Ngày 05/02/1999 bà H1 với bà P lập “Giấy sang nhượng đất hợp đồng” đối với diện tích đất bà H1 nhận giao khoán của Lâm trường L1. Việc chuyển nhượng giữa bà H1 với bà P là không đúng, nên đã bị Ủy ban nhân dân xã B xử phạt vi phạm hành chính theo Quyết định số 229, 230 ngày 13/12/2001, nội dung: Đình chỉ việc sang nhượng đất rừng trái phép; thu hồi Hợp đồng số 20 = DT 0,7ha giao lại cho Lâm trường quản lý. Sau đó, bà P có đơn gửi Lâm trường và ngày 20/3/2002 Lâm trường làm việc, bà P xin được đứng tên Hợp đồng số 20 và Lâm trường đồng ý tạm giao cho bà P chịu trách nhiệm quản lý diện tích 0,7ha và 18 cây sao. Do đó, các Biên bản kiểm tra việc thực hiện Hợp đồng số 20 từ năm 2001 đến năm 2013 bà P ông H đều ký tên. Quá trình sử dụng đất, bà P ông H tiếp tục xây dựng trên đất lâm nghiệp, nên đã bị Ủy ban nhân dân xã B xử phạt vi phạm hành chính theo Quyết định số 16 ngày 01/6/2010.

Từ các tài liệu, chứng cứ trên có cơ sở xác định diện tích đất tại thửa 63, tờ bản đồ số 22 (số A mới), xã B là của Ban Q1; ông C, bà H1 và vợ chồng bà P, ông H chỉ sử dụng đất trên cơ sở được Lâm trường L1 (sau là Ban Q1) giao để trồng rừng.

[3.2] Tại văn bản ngày 25/5/2020 của Ủy ban nhân dân xã B, xác định: Theo sổ mục kê đất đai xã B ghi nhận, thửa đất số 63, tờ bản đồ số 22 (tờ 17 mới) có tên người sử dụng, quản lý là Lâm trường L, không thể hiện ông Nguyễn Văn N, ông Đỗ Ngọc C, bà Dương Thị Thanh H1, bà Đỗ Thị P và ông Nguyễn Văn H kê khai đăng ký đất đai. Ngày 12/9/2009, bị đơn được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ (thừa ủy quyền của Ủy ban nhân dân tỉnh Đ) cấp giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất, với diện tích 2.257.742m², gồm 442 thửa, tờ bản đồ 4, 5, 17, 18, 20, 21, 22, 23; mục đích đất có rừng trồng sản xuất, tại xã B, huyện L, trong đó có thửa số 63, tờ bản đồ số 22 cũ (tờ bản đồ số 17 mới) diện tích 8.267m². Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Ban Q1 là đúng trình tự, thủ tục và các quy định của Luật đất đai.

Từ những nhận định trên, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[4] Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

Tòa án cấp sơ thẩm đã nhận định, đánh giá đầy đủ tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án và phán quyết là có căn cứ, đúng quy định pháp luật. Nguyên đơn có kháng cáo nhưng không có tài liệu, chứng cứ mới để chứng minh. Do vậy, Hội đồng xét xử chấp nhận quan điểm của đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa; Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[5] Các phần quyết định khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[6] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên người có kháng cáo phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự,

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Đỗ Thị P, ông Nguyễn Văn H ;

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 36/2024/DS-ST ngày 15/8/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai;

Áp dụng Điều 49, 51 Luật đất đai năm 2003; Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Pháp lệnh số 10 ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ quốc hội 12 về án

phí, lệ phí Tòa án; Nghị quyết số 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 và lệ phí Tòa án; Thông tư liên tịch số 01/2014/TTLT ngày 06/01/2014 của Tòa án nhân dân tối cao, Viện kiểm sát nhân dân tối cao, Bộ tư pháp.

Tuyên xử:

1. Bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc công nhận quyền sử dụng diện tích đất 7.614m² thuộc thửa đất số 63, tờ bản đồ số 22 (tờ bản đồ mới số 17), xã B và hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AQ 119904 ngày 12/9/2009 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp cho Ban Q1 đối với thửa đất số 63, tờ bản đồ số 17 (tờ bản đồ cũ số 22), xã B, huyện L.

2. Các phần quyết định khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Đỗ Thị P, ông Nguyễn Văn H mỗi người phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), được trừ vào 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai thu số 0000966, 0000968 cùng ngày 16/9/2024 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai (nay là Thi hành án dân sự tỉnh Đ).

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện Công tố và KSXXPT tại TP.HCM;
- TAND tỉnh Đồng Nai;
- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai;
- NĐ (2);
- BD (1);
- NLQ (14);
- Lưu (10) 32b (Án TTKY).

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

Phạm Thị Duyên