TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: **581**/2026/DS-PT Ngày 07-8-2026	
V/v tranh chấp hợp đồng giao khoán tài sản là quyền sử dụng đất để sản xuất nông lâm nghiệp	

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Văn Thăng
Các Thẩm phán: Ông Lê Văn An
Ông Vũ Hồng Luyến

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Tín – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Đồng Nai,

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đồng Nai tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Đình Thắng - Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 8 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 360/2026/TLPT-DS ngày 10 tháng 6 năm 2026 về việc "Tranh chấp hợp đồng giao khoán tài sản là quyền sử dụng đất để sản xuất nông lâm nghiệp", do bản án dân sự sơ thẩm số 10/2026/DS-ST ngày 10 tháng 02 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 6 – Đồng Nai bị kháng cáo, theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 468/2026/QĐ-PT ngày 18 tháng 6 năm 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ban Q1.
Địa chỉ: Ấp X, xã X, thành phố Đ.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Trần Thanh H, sinh năm 1971. Địa chỉ: Số B đường N, khu phố B, phường T, thành phố Đ (theo giấy uỷ quyền số 1085/GUQ-BQLRPH ngày 31/12/2022).

- Bị đơn:

1. Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1978.
2. Bà Nguyễn Thị Ngọc T, sinh năm 1977.
Cùng địa chỉ: Ấp X, xã X, thành phố Đ.

Người đại diện theo ủy quyền của ông L, bà T: Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 2003. Địa chỉ: Số A đường N, khu phố B, phường T, thành phố Đ.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông L, bà T: Luật sư Vi Thị P – Công ty L2, Đoàn luật sư thành phố Đ.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Phạm Thành T2, sinh năm 1978.
2. Bà Đỗ Thị Bích H1, sinh năm 1980.
Cùng địa chỉ: Ấp G, xã X, thành phố Đ.

3. Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1955 (cha ông L).
4. Bà Nguyễn Thị H2, sinh năm 1955 (mẹ ông L).
5. Ông Nguyễn Văn Q, sinh năm 1985 (em ông L).
6. Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1990 (em ông L).
7. Bà Nguyễn Thị Thuận A, sinh năm 1993 (em ông L).
8. Cháu Phạm Thị Khánh N, sinh năm 2019 (cháu ông L).
Cùng địa chỉ: Ấp X, xã X, thành phố Đ.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo án sơ thẩm, nguyên đơn - Ban Q1, trình bày:

Ngày 11/6/2021, Ban Q1 ký với hộ ông Nguyễn Văn L Hợp đồng khoán số 03/2021/HĐK. Nội dung giao khoán cho hộ ông L thửa đất số 99.2 và thửa 132.2, tờ bản đồ 75, diện tích 1,20ha, Lô F, 86, khoảnh 4, tiểu khu B, phân trường T5, tại xã X, huyện X (nay là xã X, thành phố Đ). Thời hạn khoán là 20 năm, kể từ ngày 11 tháng 6 năm 2021, đến ngày 11 tháng 6 năm 2041.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, ngày 27/08/2021, lực lượng quản lý bảo vệ rừng thuộc Ban Q1 phát hiện tại lô rừng trồng của hộ ông L có hiện tượng chặt phá rừng, múc đất trái phép.

Ngày 31/8/2021, Ban Q1 phát hiện hộ ông Nguyễn Văn L đã tự ý dựng 35 trụ bê tông, tổng chiều dài là 105m.

Vào các ngày 15 và 16/11/2021, Ban Q1 tuần tra, phát hiện ông Nguyễn Văn L tự ý tập kết vật liệu, đào, cuốc móng để xây dựng công trình trên đất trái phép.

Tòa bộ các sai phạm đều được Ban quản lý lập biên bản, sau đó mời hộ ông L làm việc nhưng hộ ông L không hợp tác.

Ngày 04/6/2022, Ban Q1 tiếp tục lập biên bản về việc kiểm tra múc hồ, tập kết vật liệu trái phép trên phần đất của ông L, đồng thời yêu cầu ngừng mọi tác động trên đất.

Ngày 14/6/2022, ông Phạm Thành T2 đến Văn phòng Ban Q1 - phân trường T5, trình báo sự việc nhận sang nhượng hợp đồng khoán số 03/HDK của ông Nguyễn Văn L. Ông T2 cung cấp hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 26/5/2022 giữa ông L, bà T với ông T2.

Ngày 17/6/2022, Ban Q1 mời ông Nguyễn Văn L và ông Phạm Thành T2 làm việc. Ông L thừa nhận đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất tại hợp đồng số 03/2021/HĐK cho ông T2 không thông qua Ban quản lý. Ông T2 xác nhận, sau khi nhận chuyển nhượng 1,20ha đất của ông L, ông đã tự thuê máy múc hồ, tập kết vật liệu và xây dựng các công trình trên đất lâm nghiệp.

Do ông L vi phạm hợp đồng, ngày 27/6/2022, Ban Q1 ban hành Thông báo số 457/TB-BQLRPH, hủy bỏ hợp đồng, thu hồi đất rừng giao khoán đối với hộ ông L. Tuy nhiên, ông L không thực hiện nghĩa vụ giao trả diện tích đã nhận khoán.

Vì vậy, Ban Q1 khởi kiện, yêu cầu Tòa án:

Tuyên hủy hợp đồng khoán số 03/2021/HĐK ngày 11/6/2021, ký giữa Ban Q1 với hộ ông Nguyễn Văn L.

Buộc ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị Ngọc T và những người liên quan giao trả lại cho Ban Q1 diện tích đất 1,20ha, thửa đất số 99.2 và thửa 132.2, tờ bản đồ 75, Lô F, 86, khoảnh 4, tiểu khu B, phân trường T5, xã xuân T3, huyện X, tỉnh Đồng Nai.

Ban Q1 rút yêu cầu khởi kiện bổ sung về việc đề nghị hủy hợp đồng chuyển nhượng đất ký ngày 26/5/2022 giữa ông Nguyễn Văn L với ông Phạm Thành T2 và buộc hộ ông Nguyễn Văn L di dời toàn bộ cây trồng, công trình, khôi phục lại tình trạng ban đầu trên đất.

Bị đơn - ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị Ngọc T, trình bày:

Diện tích đất tranh chấp có nguồn gốc do ông L, bà T mua của người dân khai hoang, phân trường không cấp đất nhưng có cấp sổ cho ông. Ông L có giấy tờ mua đất, sổ kê khai diện tích và thu nộp thuế nông nghiệp.

Ông L cho rằng việc ông chuyển nhượng đất cho ông Phạm Thành T2 không vi phạm các quy định pháp luật. Đề nghị Ban Q1 tạo điều kiện ký lại hợp đồng giao khoán cho ông T2 và bà H1 để tiếp tục sử dụng đất và canh tác.

Đối với yêu cầu của nguyên đơn về chấm dứt hợp đồng khoán số 03/2021 thì ông L không đồng ý.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Phạm Thành T2, trình bày:

Năm 2022, ông Phạm Thành T2 mua của ông Nguyễn Văn L diện tích khoảng 1,2ha đất tại Làng M thuộc ấp G với giá 1.630.000.000 đồng, hai bên có lập hợp đồng mua bán. Khi mua, trên đất đã có sẵn các cây trồng gồm sầu riêng, nhãn, vú sữa, căn nhà tạm và hàng rào. Sau đó, ông L làm thêm hồ để có nước tưới cây và căn chòi lá trên hồ. Khi mua đất, ông L nói nguồn gốc đất này do người dân khai hoang, ông L mua lại.

Ông T2 thống nhất với các yêu cầu của Ban Q1 và xin được khắc phục những vi phạm đã xảy ra, đề nghị Ban Q1 ký lại hợp đồng khoán cho ông.

***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Đỗ Thị Bích H1, trình bày*:**

Bà Đỗ Thị Bích H3 ông Phạm Thành T2 chung sống với nhau như vợ chồng nhưng không đăng ký kết hôn. Tiền mua đất của ông L có đóng góp của bà H1. Bà H1 thống nhất với yêu cầu của Ban Q1, bà và ông T2 sẽ khắc phục những vi phạm và có nguyện vọng được Ban Q1 ký lại hợp đồng giao khoán.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị H2, ông Nguyễn Văn Q, ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị Thuận

A1 và cháu Phạm Khánh N: Đã được triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng không đến Tòa án làm việc nên không có lời trình bày.

Kết quả giải quyết của Tòa án cấp sơ thẩm:

Tại bản án sơ thẩm số 10/2026/DS-ST ngày 10/02/2026, Tòa án nhân dân khu vực 6 - Đồng Nai, tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ban Q1.

Hủy hợp đồng khoán số 03/2021/HĐK ký ngày 11/6/2021 giữa Ban Q1 với hộ ông Nguyễn Văn L.

Buộc các thành viên hộ ông Nguyễn Văn L và ông Phạm Thành T2, bà Đỗ Thị Bích H1 liên đới trả lại cho Ban Q1 thửa số 99.2 và thửa số 132.2, xã X (nay là xã X), tỉnh Đồng Nai.

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện bổ sung của Ban Q1 về yêu cầu hủy hợp đồng mua bán chuyển nhượng đất ký ngày 26/5/2022 giữa ông Nguyễn Văn L với ông Phạm Thành T2.

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện bổ sung của Ban Q1 về yêu cầu hộ ông Nguyễn Văn L di dời toàn bộ cây trồng và công trình, khôi phục lại tình trạng ban đầu trên đất.

Ngoài ra, án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo theo luật định.

Việc kháng cáo đối với bản án sơ thẩm:

Ngày 12/02/2026 bị đơn ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị Ngọc T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Thanh T4, bà Đỗ Thị Bích H1 kháng cáo, đề nghị xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông L, bà T tranh luận, trình bày:

Diện tích đất ông L nhận khoán có nguồn gốc do ông L nhận chuyển nhượng của người khai hoang, Tòa án cấp sơ thẩm không đưa những người đã chuyển nhượng đất cho ông L vào tham gia tố tụng là bỏ sót tư cách đương sự.

Trên đất nhận khoán, ông L và sau này là ông T4 đã tạo lập nhiều tài sản như cây ăn trái, đào ao chứa nước, … Tòa án cấp sơ thẩm hủy hợp đồng, buộc trả đất nhưng không xem xét buộc Ban Q1 thanh toán lại giá trị tài sản là không đảm bảo quyền lợi cho ông L và ông T4.

Đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về cho cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về việc chấp hành pháp luật tố tụng, từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử tại phiên tòa, Thẩm phán chủ tọa và Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của

pháp luật. Đương sự tham gia phiên tòa đảm bảo đúng thủ tục, quyền, nghĩa vụ theo quy định.

Ông Phạm Thành T2 và bà Đỗ Thị Bích H1 được triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vắng mặt, được coi là từ bỏ việc kháng cáo. Đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của ông T2, bà H1.

Về việc giải quyết vụ án: Việc ông L tự ý chuyển nhượng đất và tài sản trên đất cho người khác mà không được sự chấp thuận bằng văn bản của Ban Q1 là trái pháp luật, vi phạm hợp đồng.

Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Kháng cáo của ông L, bà T không có cơ sở chấp nhận, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Trên cơ sở nội dung vụ án, căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu trong hồ sơ vụ án và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng:

Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn và bị đơn có mặt. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt. Sự vắng mặt của ông Phạm Thành T2 và bà Đỗ Thị Bích H1 được coi là từ bỏ việc kháng cáo.

Căn cứ quy định của pháp luật, Tòa án đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của ông T2 và bà H1, tiếp tục tiến hành xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của ông L và bà T.

[2] Về việc giải quyết vụ án

Ngày 11/6/2021, Ban Q1 ký với hộ ông Nguyễn Văn L hợp đồng số 03/2021/HĐK, giao khoán cho hộ ông L thửa đất số 99.2 và thửa 132.2, tờ bản đồ 75 (diện tích 1,20ha, Lô F, 86, khoảnh 4, tiểu khu B, phân trường T5), xã X, Huyện X, tỉnh Đồng Nai. Đối tượng khoán là rừng trồng cây gỗ và cây công nghiệp sử dụng vào mục đích bảo vệ và phát triển rừng phòng hộ. Nội dung công việc là bảo vệ và phát triển rừng trên diện tích khoán. Thời hạn khoán là 20 năm, kể từ ngày 11 tháng 6 năm 2021, đến ngày 11 tháng 6 năm 2041.

Sau khi ký hợp đồng, Ban Q1 nhiều lần kiểm tra phát hiện, lập biên bản về việc trên phần đất rừng ông L nhận khoán có hiện tượng chặt phá rừng, đào múc đất làm ao hồ, tập kết vật liệu, dựng trụ bê tông trái phép. Quá trình làm việc các bên còn khai nhận, ngày 26/5/2022, ông Nguyễn Văn L đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất nhận khoán cho ông Phạm Thành T2.

Do hộ ông L có sự vi phạm hợp đồng và quy định của pháp luật về khoán rừng, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ban Q1, tuyên hủy hợp đồng đã ký kết, buộc hộ ông L và những người liên quan trả lại đất đã giao khoán là có căn cứ.

Diện tích đất giao khoán thuộc quyền sử dụng của Ban Q1, đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận. Việc ông L mua giấy tay của người khác, nếu có, là hành vi vi phạm pháp luật, không liên quan đến hợp đồng khoán. Trong thực hiện hợp đồng giao khoán với Ban Q1, ông L là người vi phạm, nếu có thiệt hại xảy ra ông L phải gánh chịu.

Luật sư của ông L, bà T cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm bỏ sót tư cách đương sự, quyết định của bản án không đảm bảo quyền lợi cho ông L và ông T2. Như phân tích trên, quan điểm của Luật sư không phù hợp với những tình tiết khách quan của vụ án và quy định của pháp luật.

Tóm lại, kháng cáo của ông L, bà T là không có cơ sở chấp nhận, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đối với việc mua bán, chuyển nhượng diện tích đất nhận khoán giữa ông T2 và ông L, nếu có tranh chấp, ông T2 có thể khởi kiện ông L bằng vụ án khác theo thủ tục do pháp luật quy định.

[3] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận, ông L, bà T mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào tạm ứng án phí đã nộp.

Sung vào ngân sách nhà nước số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm ông T2, bà H1 đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Điều 308 và Điều 312 của Bộ luật tố tụng dân sự,

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của ông Phạm Thành T2 và bà Đỗ Thị Bích H1.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị Ngọc T. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 10/2026/DS-ST ngày 10/02/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 6 – Đồng Nai.

Căn cứ các điều 385, 423, 427 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 6 Luật đất đai năm 2013; các điều 9, 22 luật Lâm nghiệp năm 2017; Điều 9, Điều 10 Nghị định số 168/2016/NĐ-CP ngày 27/12/2016 của Chính phủ quy định về việc khoán rừng, vườn cây và diện tích mặt nước trong các Ban quản lý rừng đặc dụng, rừng phòng hộ và Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên N1, lâm nghiệp Nhà nước; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội,

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ban Q1.

Hủy hợp đồng khoán số 03/2021/HĐK ký ngày 11/6/2021 giữa Ban Q1 với hộ ông Nguyễn Văn L đối với thửa đất số 99-2 và thửa đất số 132-2, tờ bản đồ số

75, xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai (nay là xã X, thành phố Đ). Đất có địa chỉ tại: Lô F và 86, khoảnh D, Tiểu khu B, phân trường T5, Ban Q1.

Buộc ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị Ngọc T, ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị H2, ông Nguyễn Văn Q, ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị Thuận A1, cháu Phạm Khánh N và ông Phạm Thành T2, bà Đỗ Thị Bích H1 trả lại cho Ban Q1 toàn bộ diện tích đất trên.

Theo bản vẽ số 728/2025 ngày 25/12/2025 của Công ty TNHH T6: Thửa đất số 99-2 được giới hạn bởi các điểm mốc (1,2,3...9,14,15.16,1) có diện tích 10.486,1m^2. Thửa đất số 132-2 được giới hạn bởi các điểm mốc (9,10,11,12,13,14,9) có diện tích 1.169.3m^2.

2. Đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện bổ sung của Ban Q1 về việc hủy hợp đồng mua bán chuyển nhượng đất ký ngày 26/5/2022 giữa ông Nguyễn Văn L và ông Phạm Thành T2.

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện bổ sung của Ban Q1 về việc buộc hộ ông Nguyễn Văn L di dời toàn bộ số cây trồng, công trình và khôi phục lại tình trạng ban đầu trên đất.

3. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị Ngọc T thanh toán lại cho Ban Q1 số tiền tạm ứng chi phí đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ là 22.000.000 đồng (hai mươi hai triệu đồng).

4. Về án phí dân sự:

Ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị Ngọc T phải chịu 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị Ngọc T, mỗi người phải chịu 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự phúc thẩm. Trừ vào 600.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0005071 ngày 10/3/2026 và biên lai thu số 0011166 ngày 13/5/2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai, ông L, bà T đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

Sung vào ngân sách Nhà nước số tiền 600.000 đồng (sáu trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm ông Phạm Thành T2 và bà Đỗ Thị Bích H1 đã nộp theo biên lai thu số 0010554 ngày 08/5/2026 và biên lai thu số 0004377 ngày 04/3/2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai.

Hoàn trả cho Ban Q1 tổng số tiền 900.000 đồng (chín trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0007229 ngày 02/02/2023, biên lai thu số 0008005 ngày 09/6/2023 và biên lai thu số 0003895 ngày 17/10/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện xuân L1.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- VKSND TP.Đồng Nai;
- TAND KV6-Đồng Nai;
- THADS TP.Đồng Nai;
- Phòng THADS KV6-Đồng Nai;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Lê Văn Thăng