

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG TRỊ

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

Bản án số: 52/2025/DSPT
Ngày: 02/12/2025
V/v Tranh chấp quyền sở hữu tài
sản và bồi thường thiệt hại do
tài sản bị xâm hại

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG TRỊ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Hoàng Thị Thanh Nhân.

Các Thẩm phán: ông Trần Anh Tuấn và bà Từ Thị Hải Dương

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Tú Anh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị.

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Trị tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Tô Ly - Kiểm sát viên.

Ngày 02 tháng 12 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 43/2025/TLPT-DS ngày 02 tháng 10 năm 2025 về việc “Tranh chấp quyền sở hữu tài sản và bồi thường thiệt hại do tài sản bị xâm hại”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2025/DS-ST ngày 27 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4 – Quảng Trị bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 54/2025/QĐ-PT ngày 31 tháng 10 năm 2025, giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Văn V, sinh năm 1964, địa chỉ: Thôn K, xã T, tỉnh Quảng Trị (địa chỉ trước đây: xã T, huyện Q, tỉnh Quảng Bình); Có mặt;

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Th, sinh năm: 1988, địa chỉ: Thôn Q, xã T, tỉnh Quảng Trị (cũ là xã T, huyện Q, tỉnh Quảng Bình), có mặt.

2. **Bị đơn:**

2.1. Ông Trần Đình L, sinh năm: 1991, địa chỉ: Thôn K, xã T, tỉnh Quảng Trị (địa chỉ trước đây: xã T, huyện Q, tỉnh Quảng Bình). Vắng mặt lần hai.

2.2. Ông Lê Cao Q, sinh năm: 1970, địa chỉ: Thôn R, xã T, tỉnh Quảng Trị (địa chỉ trước đây: xã T, huyện Q, tỉnh Quảng Bình). Vắng mặt lần hai.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông Lê Cao Q: Bà Lý Thị Lê Thủy, sinh năm 1969, địa chỉ: số nhà 119 đường T, Ấp P, xã Đ, thành phố Hồ Chí Minh (cũ là thị trấn N, huyện C, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu), có mặt.

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

3.1. Bà Nguyễn Thị Minh, sinh năm 1968, địa chỉ: Thôn K, xã T, tỉnh Quảng Trị (cũ là xã T, huyện Q, tỉnh Quảng Bình), vắng mặt có đơn xin vắng mặt.

3.2. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1984, địa chỉ: Thôn R, xã T, tỉnh Quảng Trị (cũ là xã T, huyện Q, tỉnh Quảng Bình), có mặt.

3.3. Bà Phan Thị Á, sinh năm 1963, địa chỉ: Thôn R, xã T, tỉnh Quảng Trị (cũ là xã T, huyện Q, tỉnh Quảng Bình), có mặt.

3.4. Ban quản lý rừng phòng hộ Quảng Ninh, địa chỉ: Thôn Áng Sơn, xã Vạn Ninh, huyện Quảng Ninh, tỉnh Quảng Bình (cũ). Người đại diện hợp pháp: Ông Đỗ Minh Cừ, Phó giám đốc phụ trách, vắng mặt có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

4. Người làm chứng:

4.1. Bà Diệp Thị Kim N, sinh năm 1965, địa chỉ: Thôn K, xã T, tỉnh Quảng Trị (cũ là xã T, huyện Q, tỉnh Quảng Bình), vắng mặt có đơn xin vắng mặt.

4.2. Ông Trần Văn Đ, sinh năm 1958, địa chỉ: Thôn K, xã T, tỉnh Quảng Trị (cũ là xã T, huyện Q, tỉnh Quảng Bình), vắng mặt có đơn xin vắng mặt.

4.3. Ông Nguyễn Anh Đức, địa chỉ: Thôn K, xã T, tỉnh Quảng Trị (cũ là xã T, huyện Q, tỉnh Quảng Bình), vắng mặt

4.4. Ông Dương Văn P, địa chỉ: Thôn K, xã T, tỉnh Quảng Trị (cũ là xã T, huyện Q, tỉnh Quảng Bình), vắng mặt

5. Luật sư – Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Lê Cao Q: Ông Hoàng Ngọc Vinh và ông Nguyễn Văn Hội – Luật sư, Công ty Luật TNHH H và cộng sự. Địa chỉ: LK5-ATT1, Khu nhà ở H, V, phường H, thành phố Hà Nội. Vắng mặt.

6. Luật sư – Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Phan Thị Á: ông Hồ Lý H – Luật sư Văn phòng H thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Quảng Trị. Có mặt.

Người kháng cáo: ông Lê Cao Q là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nguyên đơn ông Nguyễn Văn V trình bày:

Gia đình ông được UBND huyện Quảng Ninh, tỉnh Quảng Bình cũ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 578745 cấp ngày 25/01/2013, đối với thửa đất số 09, tờ bản đồ số 38, diện tích 53.293m² đất rừng sản xuất, địa chỉ thửa đất tại thôn K, xã T, huyện Q, tỉnh Quảng Bình cũ. Vị trí thửa đất này tiếp giáp, liền kề với thửa đất số 05, tờ bản đồ số 38, chủ sử dụng đất của ông Lê Cao Q (nhận chuyển nhượng lại từ bà Phan Thị Á) và thửa đất số 140 tờ đồ 38 chủ sử dụng đất là Ban quản lý Rừng phòng hộ Quảng Ninh. Do vị trí các thửa đất nằm liền kề là đất rừng, nên việc xác định ranh giới sử dụng do các hộ gia đình tự xác định với nhau từ trước mà không biết có đúng theo ranh giới Giấy CNQSD đất đã cấp. Từ trước năm 2010 đến nay gia đình ông đã trồng và thu hoạch 03 lứa cây keo tại thửa đất số 05, tờ bản đồ số 38 (của ông Lê Cao Q nhận chuyển nhượng từ bà Phan Thị Á) và thửa đất số 140, tờ bản đồ 38 (Ban quản lý rừng phòng hộ Quảng Ninh cũ).

Ngày 27/12/2024, ông phát hiện ông Trần Đình L đã cắt cây keo là tài sản của gia đình ông để bán, cụ thể diện tích bị ông Trần Đình L đã cắt bán như sau:

Tại khu vực thửa đất số 140, tờ bản đồ 38 (của Ban quản lý rừng Phòng hộ Quảng Ninh) diện tích cây bị cắt là 4.642,4m². Tại khu vực thửa đất số 05, tờ bản đồ 38 (của ông Lê Cao Q nhận chuyển nhượng của bà Phan Thị Á), tổng số diện tích gia đình ông đã trồng là: 33.085,9m², trong đó diện tích cây bị ông L cắt là 7.253,2m², số diện tích cây trồng còn lại chưa bị cắt là: 25.832,7m². Khi gia đình ông thu hoạch số diện tích còn lại để bán thì bị ông Trần Đình L cản trở và nói đó là tài sản của ông mua lại từ bà Nguyễn Thị T (bà Được ông Q uỷ quyền bán).

Toàn bộ số cây keo trên gia đình ông đã trồng tại các vị trí trên là từ trước năm 2010 đến nay đã thu hoạch chuẩn bị bán vụ thứ ba, không có tranh chấp về cây trồng, các chủ sử dụng đất cũ không có ý kiến gì vì việc trồng cây đã có tính ổn định về ranh giới giữa các hộ gia đình, việc này các hộ sử dụng đất liền kề Phan Thị Á, bà Diệp Thị Kim N và ông Trần Văn Đ đi trồng cây cho gia đình ông đều biết, làm chứng đó là tài sản của ông.

Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do bà Á cung cấp thì bà Á cho rằng bà chỉ chuyển nhượng đất cho ông Lê Cao Q theo diện tích giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, còn phần tài sản cây keo bà Á biết là của hộ gia đình ông nên bà không bán phần tài sản cây trồng trên đất. Căn cứ theo Hợp đồng đặt cọc ngày 14/11/2024, giữa bà T với ông L mà ông L đã cung cấp thì bà T chỉ bán cho ông L toàn bộ cây keo thuộc thửa đất số 05, tờ bản đồ 38 chủ sử dụng đất của ông Lê Cao Q. Còn toàn bộ số diện tích cây keo gia đình ông đã trồng tại thửa đất số 140, tờ bản đồ 38 thuộc đất của Ban quản lý Rừng phòng hộ huyện Quảng Ninh cũ đã bị ông L cắt bán với diện tích cây bị cắt là 4.642,4 m² mà không có sự cho phép nào.

Vì vậy, ông Nguyễn Văn V khởi kiện ông Trần Đình L và ông Lê Cao Q để bảo vệ quyền tài sản theo pháp luật dân sự quy định. Đề nghị Tòa án xem xét công nhận toàn bộ số cây keo trồng trên diện tích 37.728,3m² (trị giá khoảng 258.000.000 đồng) đã trồng tại thửa đất số 05, tờ bản đồ số 38 và thửa đất số 140 tờ bản đồ 38 như đã nêu trên là tài sản của ông.

Buộc ông Trần Đình L phải trả lại cho ông giá trị cây keo mà ông L đã cắt, khai thác tại diện tích 4.642,4m² trồng trên thửa đất 140 tờ bản đồ 38 của Ban quản lý Rừng phòng hộ Quảng Ninh.

Buộc ông Lê Cao Q phải trả lại giá trị số cây keo ông L đã cắt, khai thác trên diện tích 7.253,2 m² tại thửa đất số 05, tờ bản đồ số 38 mà ông Q đã uỷ quyền cho bà T bán cây cho ông L. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, ông V nhận thấy bà Á cũng có một phần thiếu trách nhiệm trong việc chỉ ranh giới cây trồng, nên thay đổi yêu cầu khởi kiện buộc ông Q trả 50% giá trị số cây keo ông L cắt trên diện tích 7.253,2 m² tại thửa đất số 05, tờ bản đồ số 38.

Buộc ông Lê Cao Q và ông Trần Đình L trả lại cho gia đình ông số cây keo còn lại chưa bị cắt, khai thác trên diện tích 25.832,7 tại thửa đất số 05, tờ bản đồ 38

(theo sơ đồ thẩm định của Tòa án) để gia đình ông tự khai khác.

Tại phiên tòa, ông Nguyễn Văn V tự nguyện chấp nhận giá cây keo buộc bị đơn bồi thường là: 55.000.000 đồng/ha (thấp hơn giá của Hội đồng định giá là 68.000.000 đồng/ha).

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn và ông Lê Cao Q trình bày:

Ông Lê Cao Q hiện đang là chủ sử dụng thửa đất số 05, tờ bản đồ số 38, diện tích 82.273,3m², đất tọa lạc tại thôn K, xã T, huyện Q, tỉnh Quảng Bình cũ, mục đích sử dụng: đất rừng sản xuất, số phát hành DI 926477 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Bình cấp ngày 06/12/2022, cập nhật biến động ngày 17/01/2023 cho ông Lê Cao Q. Nguồn gốc thửa đất này do ông Q nhận chuyển nhượng của bà Phan Thị Á vào ngày 12/12/2022, trước khi ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bà Á đã chỉ ranh giới và các thửa đất giáp ranh cho ông Quý, tại thời điểm nhận chuyển nhượng cây keo đã có sẵn trên đất, hai bên thỏa thuận, thống nhất bà Á bán cho ông Quý gồm đất và toàn bộ cây keo trên thửa đất số 05 tờ bản đồ số 38.

Sau khi nhận chuyển nhượng thửa đất này xong, do ông Q không thể quản lý trông coi được, nên bà T là người thường xuyên lui tới, trông coi, chăm sóc. Quá trình từ khi nhận chuyển nhượng từ bà Á, bà T là người trông coi, chăm sóc, quản lý cây trồng trên đất mà không có bất cứ tranh chấp, khiếu nại với cá nhân/tổ chức nào.

Vào ngày 02/11/2024, ông Q đã uỷ quyền miệng cho bà T được đứng ra đại diện bán cho ông Trần Đình L cây keo trên diện tích 22.000m² thuộc một phần thửa đất số 05, tờ bản đồ số 38.

Việc ông V khởi kiện đã ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông Q. Bởi khi nhận chuyển nhượng từ bà Á đã bao gồm đất và cây keo trên đất. Quá trình ông Q giao đất cho bà T trông coi, quản lý không biết ông V là ai, không thấy ông V đến đất để chăm sóc, quản lý. Việc chuyển nhượng giữa ông Q và bà Á là hoàn toàn hợp pháp, đúng quy định pháp luật. Nếu bà Á không bán cây cho ông Q thì tại sao ông Q lại phải nhờ bà T quản lý, chăm sóc và nếu bán mỗi đất không bán cây trên đất thì tại sao ông Q lại không yêu cầu bà Á thu hoạch cây trên đất, để đất cho ông Quý sử dụng. Do đó, việc ông Q bán cây keo trên đất thuộc quyền sở hữu của mình là hợp pháp, ông V cho rằng cây keo hiện trồng trên đất thuộc quyền sử dụng của ông Q là tài sản của ông V là không có cơ sở.

Nay ông V khởi kiện, phía bị đơn không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đề nghị Tòa án bác đơn khởi kiện của ông Nguyễn Văn V đối với ông Lê Cao Q. Đề nghị Tòa án buộc bà Phan Thị Á phải có trách nhiệm bồi thường cho ông Nguyễn Văn V toàn bộ giá trị cây keo đã cắt trên một phần thửa đất số 05, tờ bản đồ số 38.

Bị đơn ông Trần Đình L trình bày: Vào ngày 14/11/2024 tại nhà bà Nguyễn Thị T có bán cây trên thửa đất số 05 tờ bản đồ số 38 với diện tích 3ha với giá 120 triệu đồng, việc mua bán có giấy tờ hợp đồng hợp pháp, đóng thuế nhà nước đầy đủ. Bà T chỉ dẫn ở đâu thì ông khai thác ở đó. Nay ông V khởi kiện buộc ông phải trả cho ông V giá trị cây keo đã cắt bán với diện tích 4642,46m² tại thửa số 140 TĐĐ 38 của Ban quản lý rừng phòng hộ huyện Quảng Ninh và trả lại số cây keo trên diện tích 25.832,7m² thuộc thửa số 05 TĐĐ 38 của ông Lê Cao Q thì ông không đồng ý bởi ông mua từ bà T có giấy tờ hợp pháp.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị Á trình bày:

Ba mẹ bà trước đây đã được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 05, tờ bản đồ số 38 diện tích 82.273,3m² đất trồng rừng sản xuất. Tại thôn K, xã T, huyện Q, tỉnh Quảng Bình cũ, do tuổi già sức yếu ba mẹ bà không có sức khỏe để đi làm nên đã giao cho bà trồng một số diện tích cây keo và đã thu hoạch bán nhiều lứa keo tại khu vực này. Sau khi bố mẹ bà qua đời, đến ngày 06/12/2022 bà được nhận thừa kế quyền sử dụng đất của bố mẹ để lại thuộc thửa đất số 05, tờ bản đồ số 38 diện tích 82.273,3m² tại thôn K, xã T, huyện Q, tỉnh Quảng Bình cũ. Đến ngày 12/12/2022, bà đã làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Lê Cao Q với diện tích 82.273,3m² với số tiền 130 triệu đồng/ha. Bà không bán phần tài sản cây trồng của ông V cho ông Lê Cao Q. Theo hợp đồng chỉ chuyển nhượng về quyền sử dụng đất. Có một số diện tích cây trồng của bà lúc chuyển nhượng còn nhỏ, bà đã chỉ ranh giới cây trồng của bà cho bà T biết. Nay bà T cho khai thác phần tài sản của ông V là trách nhiệm của bà Tuyết, ông Q.

Bà làm chứng cho phần cây keo của gia đình ông Nguyễn Văn V trồng tại thửa đất số 05 và số 140, tờ bản đồ 38 từ trước năm 2010 đến nay gia đình ông Nguyễn Văn V đã thu hoạch bán nhiều lứa keo, bà biết và làm chứng đó là tài sản của ông Nguyễn Văn V.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T:

Vào ngày 16/10/2022, ông Lê Cao Q đã nhận chuyển nhượng một mảnh đất có diện tích khoảng 13,5 hecta của bà Phan Thị Á với số tiền 135.000.000đ/1 hecta, bao gồm cả đất và tài sản có trên đất (các cây Tràm), bà Phan Thị Á cam kết đất không có tranh chấp và đúng diện tích thông qua bản thân bà là người môi giới.

Sau khi nhận chuyển nhượng thửa đất này xong ông Quý đã uỷ quyền cho bà trông coi, chăm sóc, quản lý cây trồng trên đất. Vào ngày 02/11/2024, ông Quý đã uỷ quyền miệng cho bà được đứng ra đại diện bán cho ông Trần Đình L cây keo trên diện tích 22.000m² thuộc một phần thửa đất số 05, tờ bản đồ số 38 do bà Phan Thị Á đã chỉ ranh giới và tứ cận mảnh đất, việc ông Nguyễn Văn V khởi kiện ông Q là không có cơ sở, đề nghị Tòa án buộc bà Phan Thị Á trả lại tiền cây keo cho ông Nguyễn Văn V.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Minh thống nhất ý kiến với ông Nguyễn Văn V.

Đại diện Ban quản lý rừng phòng hộ huyện Quảng Ninh cũ, ông Đỗ Minh C trình bày: Theo hồ sơ quản lý của Ban quản lý rừng phòng hộ huyện Quảng Ninh cũ thì thửa đất số 140 tờ bản đồ số 38 là đất rừng sản xuất, đang được diện quản lý theo phương án 03 của UBND mà BQL đưa vào phương án quản lý. Diện tích 4.600m² cây trồng trên đất của Ban quản lý rừng phòng hộ là do ông V là người trồng cây keo, nếu ông V khai thác thì phải có đơn tự nguyện trả lại đất cho BQL rừng, còn tài sản trên đất là tài sản do hộ trồng cây tự thu hồi. Tuy nhiên lần khai thác mới nhất ông V chưa có đến báo cáo xin phép khai thác nên quá trình diện tích này bị người khác cắt thì Ban quản lý không nắm rõ.

Những người làm chứng bà Diệp Thị Kim N trình bày tại văn bản làm chứng ngày 05/5/2025: Bà là người sử dụng đất liền kề nên đã chứng kiến quá trình ông Nguyễn Văn V trồng rừng nói trên, từ khâu phát dọn, trồng cây, chăm sóc đến hiện tại. Do vậy bà khẳng định toàn bộ tài sản cây keo đã trồng với diện tích 37.728,3m² trên thửa đất số 05 và thửa đất số 140 tờ bản đồ số 38 do chính ông Nguyễn Văn V đầu tư và sở hữu đó là tài sản của ông Nguyễn Văn V. Bà cam đoan xin chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật với lời làm chứng của mình.

Người làm chứng ông Trần Văn Đ trình bày tại văn bản làm chứng ngày 05/5/2025: Ông là người trực tiếp được ông Nguyễn Văn V thuê trồng cây tại khu vực thửa đất số 05 và thửa đất số 140 tờ bản đồ số 38 và có chứng kiến quá trình trồng rừng nói trên; ông Nguyễn Văn V là người trực tiếp bỏ vốn, công sức và thuê nhân công để thực hiện việc trồng và chăm sóc toàn bộ diện tích cây keo nêu trên. Ông cam đoan xin chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật với lời làm chứng của mình.

Trước đây, ông Nguyễn Văn V đã khởi kiện theo vụ án khác cùng nội dung, tuy nhiên vụ án đã đình chỉ. Theo hồ sơ này, Tòa án đã tổ chức thẩm định và định giá tài sản vào ngày 03/4/2025. Nay các đương sự thống nhất lấy kết quả tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản ngày 03/4/2025 để làm cơ sở giải quyết vụ án, không có đương sự nào yêu cầu thẩm định, định giá lại tài sản.

Tòa án đã tổ chức hòa giải cho các đương sự thỏa thuận giải quyết vụ án, tuy nhiên tại các buổi hòa giải, tại phiên tòa các bên không thống nhất được về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

Bản án sơ thẩm số 10/2025/DSST ngày 27/8/2025 của TAND khu vực 4 tỉnh Quảng Trị quyết định: Căn cứ vào Điều 26, Điều 39, Điều 144, khoản 1 Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 228, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 26 Nghị Quyết 326/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Áp dụng các Điều 158, 163, 164, 166, 170, 221 của Bộ luật dân sự 2015, tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn V. Công nhận cây keo trồng trên diện tích 4.642,4m² tại thửa đất số 140, tờ bản đồ số 38 và trên diện tích:

33.085,9m² tại thửa đất số 05, tờ bản đồ 38, địa chỉ Thôn K, xã T, tỉnh Quảng Trị (cũ là xã T, huyện Q, tỉnh Quảng Bình) là thuộc sở hữu của ông Nguyễn Văn V, theo Sơ đồ thẩm định tại chỗ ngày 03/4/2025.

2. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Văn V về việc bù trừ quyền lợi, nghĩa vụ, số tiền 20.000.000 đồng (hai mươi triệu đồng), giữa ông Nguyễn Văn V hưởng lợi ích cây trồng trên đất và ông Lê Cao Q trả 50% giá trị cây trồng bị khai thác diện tích 7.253,2m² tại thửa số 05 tờ bản đồ số 38, địa chỉ xã Kim Sen, xã Trường Sơn, tỉnh Quảng Trị. Không bên nào phải trả tiền cho bên nào.

3. Buộc ông Trần Đình L trả cho ông Nguyễn Văn V giá trị cây keo đã bị cắt trên diện tích 4.642,4m² tại thửa đất số 140, tờ bản đồ 38, địa chỉ xã Kim Sen, xã Trường Sơn, tỉnh Quảng Trị (cũ là xã Trường Xuân, huyện Quảng Ninh, tỉnh Quảng Bình), đơn giá 55.000.000 đồng/ha, thành số tiền: 25.533.200 đồng (hai mươi lăm triệu, năm trăm ba mươi ba nghìn, hai trăm đồng).

4. Ông Nguyễn Văn V được quyền khai thác, định đoạt số cây trồng trên diện tích 25.832,7m² tại thửa đất số 05, tờ bản đồ 38, địa chỉ xã K, xã T, tỉnh Quảng Trị (cũ là xã T, huyện Q, tỉnh Quảng Bình), trong thời gian từ tháng 9/2025 đến hết tháng 12/2025, hoặc trong thời gian hợp lý do chủ sở hữu tài sản trên đất và chủ sử dụng đất thoả thuận.

(Vị trí khai thác theo sơ đồ kè theo bản án là: từ điểm 3- 4 - 13 - 3, diện tích 1.861,9m² và từ điểm 9 - 10 - 12 - 6 - 9 - 10 diện tích 23.970,2m²)

5. Về án phí sơ thẩm: Buộc ông Lê Cao Q phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm để sung vào Ngân sách Nhà nước.

Buộc ông Trần Đình L phải chịu số tiền 1.276.660 đồng về án phí dân sự sơ thẩm để sung vào Ngân sách Nhà nước.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo của đương sự theo quy định.

Ngày 06/9/2025, bị đơn ông Lê Cao Q có đơn kháng cáo đề nghị Toà án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm số 10/2025/TCDS-ST ngày 27/8/2025 của TAND khu vực 4 tỉnh Quảng Trị theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn V.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Các bên đương sự vẫn giữ nguyên ý kiến

Phía bị đơn ông Lê Cao Q có cung cấp thêm tài liệu:

(1) Giấy xác nhận làm chứng của ông Dương Văn P có nội dung: từ ngày 14/5/2024 đến 20/5/2024 ông được bà T thuê chăm sóc toàn bộ cây keo trên thửa đất 05, tờ bản đồ 38 thôn K (trong đó có phần cây keo đang tranh chấp) với giá 7.000.000 đồng và đã nhận đủ tiền, không gặp sự cản trở nào.

(2) Giấy xác nhận làm chứng của ông Nguyễn Anh Đ (chồng của bà Nguyễn Thị T) có nội dung: ông chứng kiến việc bà Á đã trao đổi đồng ý chuyển nhượng đất gắn liền với cây trồng rừng với giá 135.000.000 đồng/ha, bà con thôn Kim Sen ai cũng biết việc bà Á chuyển nhượng toàn bộ thửa đất 05 cho ông Q. Sau đó ông được ông Q ủy quyền quản lý chăm sóc bón phân cho cây trồng mà không bị an cản trở. Ông có thuê thêm người nhận sẽ, chăm sóc cây là Nguyễn Ngọc Q, Dương Văn P.

(3) Biên lai thu tiền “Khai thác rừng trồng 5 ha” ngày 24/6/2024 và Biên lai thu tiền “Khai thác rừng trồng 3 ha” ngày 15/11/2024

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Trị phát biểu ý kiến: Về thủ tục tố tụng: Những người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Lê Cao Q.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1]. Về tố tụng:

Sau khi xét xử sơ thẩm, trong thời hạn luật định, bị đơn ông Lê Cao Q có đơn kháng cáo đối với bản án sơ thẩm. Xét đơn kháng cáo là hợp lệ nên Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị thụ lý để giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2]. Về nội dung: Xét kháng cáo của bị đơn ông Lê Cao Q yêu cầu sửa tòa bộ bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn với những nội dung cụ thể:

[2.1]. Việc chuyển nhượng đất rừng là có cây trên đất:

Theo lời khai của bà Phan Thị Á, thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì cây bà trồng chỉ trên một phần đất với số lượng thưa thớt do bị chết một số cây. Do đó chỉ chuyển nhượng quyền sử dụng đất chứ cây không có giá trị và người mua cũng không mua cây. Điều này phù hợp với nội dung có trong Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà Á và ông Lê Cao Q vào ngày 12/12/2022 là “không có nhà, tài sản trên đất”. Mặc dù người đại diện và ông Q cho rằng có chuyển nhượng cây thể hiện tại Hợp đồng đặt cọc. Tuy nhiên, việc thỏa thuận tại Hợp đồng đặt cọc sau đó được các bên thống nhất cụ thể và ký kết tại Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ có công chứng theo luật định nên cần được tôn trọng.

Mặt khác, theo sơ đồ thẩm định thể hiện tại thửa đất 05, tờ bản đồ 38 có hai phần cây được trồng phân biệt bởi ranh giới tự tạo. Theo ông V thì cây ông trồng có độ tuổi chênh 2 năm so với phần cây bà Á trồng (khi tranh chấp thì cây ông V trồng đã 06 năm tuổi, cây bà Á trồng chỉ 04 năm tuổi).

Theo Thông báo nộp tiền về lệ phí trước bạ số LTB2240711-TK0012535/TB-CCT ngày 30/12/2022 và Thông báo nộp tiền về thuế thu nhập cá nhân chuyển nhượng bất động sản số LTB2240711-TK0012536/TB-CCT ngày 30/12/2022 của Chi cục thuế khu vực Đồng Hới – Quảng Ninh đều thể hiện giá trị bất động sản chuyển nhượng là đất rừng giá 329.093.200; giá trị nhà ở, tài sản gắn liền với đất và công trình xây dựng là 0 đồng.

Như vậy, khi chuyển nhượng QSDĐ bà Á chỉ tính giá trị của đất để chuyển nhượng nên hiện nay bà Á cũng không có yêu cầu gì đối với phần cây trồng trên đất. Tuy nhiên, bà cũng có phần lỗi trong việc không xác định tài sản trên đất dẫn đến không phân biệt tài sản của bên thứ ba là của ông V có trên đất nên để xảy ra tranh chấp. Bà Á cũng tự thỏa thuận với ông V chịu 50% giá trị cây bị cắt là 20.000.000 đồng.

[2.2]. Lời khai của những người làm chứng là chưa khách quan:

Lời khai của bà Á (chị dâu của ông V), ông Đ là người trồng cây cho ông V và của Phó chủ tịch UBND xã T đều là lời khai xác nhận cây trồng trên phần tranh chấp là của ông V, họ là những người biết rõ sự việc và họ tự chịu trách nhiệm về lời khai của họ trước pháp luật

[2.3]. Lời khai của ông V mâu thuẫn nhau:

Ông V cho rằng thửa đất 09 giáp thửa 05 và ông trồng keo nhằm từ năm 2010 nhưng ông Q cho rằng không có sự tiếp giáp giữa hai thửa đất, thửa đất 09 được giao năm 2013, còn thửa đất 05 được giao 2009 và cũng không có sự thỏa thuận của chủ thửa đất 05 cho ông V được trồng cây trên đất.

Theo xác nhận của rừng phòng hộ thì số cây trên thửa đất 140 (của rừng phòng hộ) đang tranh chấp là do ông V trồng theo phương án 3 của UBND huyện Quảng Ninh cũ, phần đất này có tiếp giáp với thửa đất 05 của ông Q. Ông V thừa nhận đã trồng nhằm qua phần thửa đất 05, vì bằng mắt thường không xác định được, các hộ chỉ xác định ranh giới theo lối mòn.

Do xác định sai ranh giới, trồng nhằm nên không thể có sự thỏa thuận của chủ đất về việc cho trồng cây trên đất.

[2.4]. Đối với phần cây đã khai thác có tính chi phí bù trừ 50% giá trị là 20.000.000 đồng nhưng phần chưa khai thác không tính chi phí quản lý, chăm sóc, đầu tư của ông Q.

Tại phiên tòa phúc thẩm, phía ông Q có cung cấp ý kiến bằng văn bản của ông P, người làm công xẻ, chăm cây hết 7.000.000 đồng trên toàn bộ thửa đất 05, tuy nhiên cũng tại phiên tòa, bà T người được ông Q giao quyền quản lý, chăm sóc cây rừng khai rằng ông P chỉ xẻ, chăm sóc cây trên diện tích 3 ha là 7.000.000. Như vậy, không phù hợp với lời khai của ông P. Mặt khác, nguyên đơn ông Vưng cho rằng, quá trình ông P xẻ, chăm cây cho ông Q đã nhằm qua 1 ha cây rừng của

ông V nên ông V phải hỗ trợ thêm cho ông P chi phí dầu, máy móc, tiền công.

Ý kiến của nguyên đơn xác định 20.000.000 đồng đó là toàn bộ giá trị ông V được hưởng lợi trên phần đất trồng cây nhâm tại thửa 05 đang tranh chấp, số tiền trên là ông V tự nguyện đối trừ trong giá trị cây bị cắt cho ông Q và được sơ thẩm ghi nhận.

[2.5]. Đối với phần ông L đã cắt cây trên thửa đất 140 không có kháng cáo có hiệu lực pháp luật.

[2.6]. Từ những nhận định ở trên, HĐXX thấy yêu cầu công nhận quyền sở hữu đối với cây keo trồng trên diện tích thửa số 05, tờ bản đồ 38 (chủ sử dụng QSD đất ông Lê Cao Q và thửa số 140, tờ bản đồ 38 (thuộc quản lý của Ban quản lý rừng phòng hộ Quảng Ninh) được cấp sơ thẩm chấp nhận là hoàn toàn có cơ sở.

Xác định, ông Nguyễn Văn V đã trồng nhâm cây keo trên diện tích 33.085,9m² tại thửa đất số 05, tờ bản đồ 38 (của ông Lê Cao Q nhận chuyển nhượng của bà Phan Thị Á) và trên diện tích 4.642,4m² tại thửa số 140, tờ bản đồ 38 thuộc đất của Ban quản lý Rừng phòng hộ Quảng Ninh.

[2.7]. Theo kết quả đo đạc 03/4/2025 xác định được trên thửa đất số 05, tờ bản đồ số 38 có hai phần cây được trồng phân biệt bởi ranh giới tự tạo. Trong đó có phần cây của ông V trồng trên diện tích 33.085,9m² hiện đã bị cắt bán với diện tích 7.253,2m²

Ông Nguyễn Văn V yêu cầu trả giá trị bằng tiền 7.253,2m² với đơn giá 55.000.000 đồng/ha (thấp hơn giá 68.650.900 đồng/ha của Hội đồng định giá ngày 03/4/2025). Ông thấy được có phần trách nhiệm của bà Phan Thị Á trong việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Lê Cao Q đã không làm rõ tài sản trên đất và không thông báo cho người có tài sản trên đất biết, ông V và bà Á cũng đã tự thỏa thuận trách nhiệm, do đó ông V thay đổi yêu cầu đối với ông Lê Cao Q, thay vì yêu cầu trả lại toàn bộ giá trị cây trồng bị cắt, nay ông V chỉ yêu cầu ông Q trả lại 50% giá trị cây trồng trên diện tích 7.253,2m² tại thửa số 5 tờ bản đồ số 38 với số tiền làm tròn là 20.000.000 đồng.

Nhưng Ông Nguyễn Văn V nhận thức do được hưởng lợi ích cây trồng trên đất và ảnh hưởng đến việc sử dụng đất của ông Q nên tự nguyện bù trừ quyền lợi cho ông Lê Cao Q 20.000.000 đồng.

Như vậy, phần cây đã bị cắt bán được đối trừ hết. Cấp sơ thẩm ghi nhận nội dung này là phù hợp.

[2.8]. Đối với số cây trên diện tích 25.832,7m² tại thửa đất số 05, tờ bản đồ 38 (theo sơ đồ thẩm định của Tòa án) của ông V chưa khai thác:

Căn cứ các Điều 158, 163, 164, 166 Bộ luật Dân sự, ông V có quyền định đoạt đối với tài sản của mình, ông V yêu cầu được khai thác số cây trồng này là phù hợp với quy định pháp luật, cần được chấp nhận. Tuy nhiên do tài sản cây

trồng của ông V nằm trên đất của ông Lê Cao Q, nên phải khai thác trong một thời gian hợp lý, không làm ảnh hưởng đến việc khai thác lợi ích, sử dụng đất của ông Lê Cao Q.

Cấp sơ thẩm đã chấp án định thời gian khai thác, tuy nhiên bản án đã bị kháng cáo nên cần ấn định lại thời gian để ông V khai thác cây cho hợp lý.

[3]. Về án phí:

Bị đơn ông Lê Cao Q kháng cáo không được chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự: Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Lê Cao Q, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2025/TCDS-ST ngày 27/8/2025 của TAND khu vực 4 – Quảng Trị.

Áp dụng các Điều 158, 163, 164, 166, 170, 221 của Bộ luật dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án, tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn V. Công nhận cây keo trồng trên diện tích 4.642,4m² tại thửa đất số 140, tờ bản đồ 38 và trên diện tích: 33.085,9m² tại thửa đất số 05, tờ bản đồ 38, địa chỉ Thôn K, xã T, tỉnh Quảng Trị (cũ là xã T, huyện Q, tỉnh Quảng Bình) là thuộc sở hữu của ông Nguyễn Văn V, theo Sơ đồ thẩm định tại chỗ ngày 03/4/2025.

2. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Văn V về việc bù trừ quyền lợi, nghĩa vụ, số tiền 20.000.000 đồng (hai mươi triệu đồng), giữa ông Nguyễn Văn V hưởng lợi ích cây trồng trên đất và ông Lê Cao Q trả 50% giá trị cây trồng bị khai thác diện tích 7.253,2m² tại thửa số 05 tờ bản đồ số 38, địa chỉ xã Kim Sen, xã Trường Sơn, tỉnh Quảng Trị. Không bên nào phải trả tiền cho bên nào.

3. Ông Nguyễn Văn V được quyền khai thác, định đoạt số cây trồng trên diện tích 25.832,7m² tại thửa đất số 05, tờ bản đồ 38, địa chỉ xã Kim Sen, xã Trường Sơn, tỉnh Quảng Trị (cũ là xã Trường Xuân, huyện Quảng Ninh, tỉnh Quảng Bình), trong thời gian đến hết tháng 02/2026 hoặc trong thời gian hợp lý do chủ sở hữu tài sản trên đất và chủ sử dụng đất thoả thuận.

(Vị trí khai thác theo sơ đồ kè theo bản án là: từ điểm 3- 4 - 13 - 3, diện tích 1.861,9m² và từ điểm 9 - 10 - 11- 12 - 6 - 9 diện tích 23.970,2m²)

2. Về án phí phúc thẩm:

Ông Lê Cao Q phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm 300.000 đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền đã nộp tạm ứng tại Biên lai số 0000283 ngày 10/9/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Trị.

3. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Quảng Trị;
- TAND khu vực 3-Quảng Trị;
- THADS tỉnh Quảng Trị;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, HCTP.

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

(đã ký)

Hoàng Thị Thanh Nhân