TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 3 – ĐẮK LẮK**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: **14**/2026/DS-ST
Ngày 06/3/2026
"V/v: Tranh chấp hợp đồng thuê khoán tài sản"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 3 – ĐẮK LẮK

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Y Lợi Niê

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Trương Minh Mẫn, ông Y Tha Mlô

Thư ký phiên toà: Ông Nguyễn Văn Trung – Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 3 - Đắk Lắk.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 3 – Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thu Thuỷ – Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 3 năm 2026, tại hội trường Toà án nhân dân khu vực 3- Đắk Lắk xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 306/2024/TLST – DS ngày 14 tháng 11 năm 2024 về "Tranh chấp hợp đồng thuê khoán tài sản" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 65/2025/QĐXXST-DS ngày 12 tháng 12 năm 2025; Quyết định hoãn phiên toà số: 03/2026/QĐST-DS ngày 06 tháng 01 năm 2026 và thông báo thay đổi lịch xét xử số 01/2026/TB-TA, ngày 04/02/2026 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn**: Công ty cổ phần CS DL.

Địa chỉ: 30 Nguyễn Ch T, phường TA, tỉnh DL.

Người đại diện theo pháp luật:

+ Ông Nguyễn VT – Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần CS DL.

+ Ông Nguyễn M – Chức vụ: Tổng giám đốc Công ty cổ phần CS DL

Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: Ông Trần Văn D – Phó Phòng nhân sự pháp chế Công ty cổ phần CS DL. (Có mặt)

Địa chỉ: km20, QL 14, xã CD, tỉnh DL.

- **Bị đơn**: Ông Lê Q C, sinh năm 1965 (Vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn TP, xã CD, tỉnh DL.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Sỹ H, sinh năm 1978.

Địa chỉ: Buôn Mđuk, phường EK, tỉnh DL (Có mặt)

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Nông trường Cao su PX - Công ty cổ phần CS DL.

Người đại diện theo ủy quyền: Trần Văn D – Phó Phòng nhân sự pháp chế Công ty cổ phần CS DL. (Có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 11/10/2024, quá trình tố tụng và tại phiên tòa người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn ông Trần Văn D trình bày:

Nông trường cao su PX (nay là Chi nhánh Nông trường PX) được thành lập theo Quyết định số 278/QĐ-UB ngày 14/6/1978 của UBND tỉnh DL là đơn vị trực thuộc Công ty cổ phần CS DL. Ngày 05/8/1978 UBND tỉnh DL ban hành Quyết định số 561/QĐ-UB giao cho Nông trường cao su PX diện tích 3.350 ha đất để trồng cao su.

Năm 1997 để phát triển kinh tế theo hướng chuyên canh và phát triển tổng hợp các ngành nghề cũng như tạo thêm công ăn việc làm, tăng thu nhập cho người lao động, góp phần xoá đói, giảm nghèo, đảm bảo an ninh, quốc phòng trên địa bàn đơn vị quản lý; do đó, Nông trường cao su PX đã giao đất bờ lô, bờ gom, đất ven sông, ven suối cho cán bộ công nhân viên lao động trồng cà phê xen canh cao su. Theo đó, ngày 05/12/1997 ông Lê Q C có Đơn xin hợp đồng đất trồng cao su xen cà phê. Ngày 24/8/1998 Nông trường cao su PX và ông Lê Q C ký kết Hợp đồng kinh tế số: 04/HĐNT98 về việc sử dụng đất Nông trường trồng cà phê xen cao su, diện tích 1,0 ha, thời gian nhận khoán 25 năm. Ngày 27/9/1998 ông Lê Q C có tờ trình đề nghị xin hợp đồng thêm diện tích đất 2.500m^2 để trồng cà phê xen cao su.

Ngày 10/10/2007 ông Lê Q C và Nông trường cao su PX ký kết lại hợp đồng giao khoán số: 118/HĐGK về việc sử dụng đất nông nghiệp trồng cà phê với diện tích 13.381,39 m^2, thời hạn hợp đồng từ ngày 10/10/2007 đến ngày 10/12/2010 (theo quy định tại Khoản 1.3 Điều 1 và Điều 4 của Hợp đồng); giao trả lại toàn bộ lô đất và tài sản trên đất khi thời gian giao khoán kết thúc mà không được bồi thường giá trị (theo quy định tại Khoản 3.2 Điều 3 của Hợp đồng).

Diện tích đất giao khoán cho ông Lê Q C trồng cà phê nằm trong tổng thể diện tích 19.682.900 m^2 đất đã được UBND tỉnh DL cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 418221 cho Nông trường cao su PX theo Quyết định số 1048/QĐ-UB ngày 18/4/2001. Ngày 19/8/2008 UBND tỉnh DL ban hành Quyết định số: 2098/QĐ-UBND cho Nông trường cao su PX thuê 18.591,600 m^2 đất tại xã Cư

Bao, huyện Krông Búk (nay là thị xã Buôn Hồ) và đất tại xã Ea Drơng, huyện Cư M'gar và cấp đổi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 204441 (thay cho Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 418221) cho Nông trường cao su PX, trong đó có diện tích đất cho ông Lê Q C đang canh tác thuộc thửa đất số 99, tờ bản đồ số 54.

Theo Hợp đồng giao khoán sử dụng đất nông nghiệp trồng cà phê thời hạn 03 năm (ngày 10/10/2007 đến 10/12/2010) thì thời hạn sử dụng đất giao khoán trồng cà phê với ông Lê Q C đã kết thúc và nhiều lần Chi nhánh Nông trường PX đã mời chủ hộ làm việc yêu cầu trả lại đất nhưng ông Chiến không đồng ý trả lại đất cho Nông trường. Việc ông Lê Q C cố tình trì hoãn, không giao trả lại đất đã làm ảnh hưởng đến kế hoạch, tiến độ sản xuất của Công ty, Chi nhánh Nông trường PX và vi phạm luật đất đai. Do đó, Công ty cổ phần cao su DLk đề nghị Toà án giải quyết buộc ông Lê Q C phải di dời toàn bộ tài sản (các loại cây trồng, công trình,…trên đất) hoặc phải tiêu huỷ, đốn hạ, thu gom các loại tài sản và trả lại toàn bộ diện tích đất giao khoán trồng cà phê có diện tích đo đạc thực tế là 13.381,39 m^2 thuộc thửa đất số 99, tờ bản đồ số 54, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 204441, đất tại xã Ea Drơng, huyện Cư M'gar (nay là xã CD, tỉnh DL) cho Chi nhánh Nông trường PX.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Lê Q C trình bày:

Năm 1993 sau khi được sự đồng ý của Ban giám đốc Nông trường và phòng kế hoạch kiến thiết cơ bản Nông trường cao su PX, tôi cùng bà con nhân dân tại Nông trường PX đến khu vực giáp Buôn Aring để khai hoang, phục hóa, thửa đất là bãi đá bóng là nơi chăn thả gia súc của bà con buôn Aring, hiện trạng thửa đất lúc bấy giờ là có nhiều bụi tre rậm rạp, sau hơn bốn năm chúng tôi đã khai phá xong và đã gần gũi giải thích với bà con đồng bào, chúng tôi đã hoàn thành và được bà con chấp nhận với yêu cầu không được để đất trống.

Quy trình thực hiện chúng tôi tốn kém:

- Về nhân công: khoảng 175.000.000đ
- Về vật tư khoảng: 120.000.000đ
- Về bị thiệt hại (bị chặt phá) khoảng 710.000.000đ

Sau đó chúng tôi được Giám đốc Nông trường giao hợp đồng thuê đất, trải qua 04 đời giám đốc khi vườn cây phát triển, đưa lại hiệu quả kinh tế, hộ gia đình phát triển kinh tế địa phương. Mặc dù, không được ghi nhận công lao đóng góp hàng năm Công ty đòi thu lại đất làm cho chúng tôi bất an, là người dân bám trụ tại địa bàn từ ngày mới thành lập đến nay chúng tôi là những người dân chịu thương, chịu khó làm ra của cải vật chất, chấp hành đúng pháp luật. Ngược lại, phía nguyên đơn

(Công ty cao su DL) qua thông tin, qua báo chí họ đã làm sai trái, làm thất thoát tài sản nhà nước hàng trăm, hàng nghìn hecta đất được giao trái quy định.

Chúng tôi khẳng định trên diện tích canh tác của Nông trường sẽ không có diện tích nào đưa lại lợi nhuận cao như chúng tôi đang thâm canh.Vì vậy, đất thuộc nhà nước quản lý giao cho Nông trường, Nông trường để thất thoát, không canh tác chúng tôi đã đầu tư công sức, phục hóa. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tôi đề nghị: Đất do Nông trường quản lý nhưng giao khoán cho chúng tôi như mô hình của các huyện khác; Hoặc cho chúng tôi hợp đồng nộp thuế hoặc phí quản lý để duy trì vườn cây, tài sản đang đưa lại hiệu quả cao. Chúng tôi phản đối khi Nông trường bắt người dân chúng tôi tự chặt phá vườn cây giao lại mặt bằng cho Nông trường (đây là điều hết sức bất bình).

Nếu thu hồi để thực hiện xây dựng các công trình phúc lợi, quốc phòng chúng tôi sẽ nhận đền bù và tự nguyện giao đất.

Tại phiên tòa, Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:

Đối với Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tuy nhiên thẩm phán vẫn còn vi phạm về thời hạn chuẩn bị xét xử theo quy định tại Điều 203 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Nguyên đơn thực hiện đúng và đầy đủ các quyền, nghĩa vụ theo quy định tại Điều 70, 71 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Bị đơn đã thực hiện đúng và đầy đủ các quyền, nghĩa vụ theo quy định tại Điều 70, 72 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Áp dụng các các Điều 501, 503, 505, 506, 507, 508, 511 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 483, 485, 493 Bộ luật dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty cổ phần cao su Đắk Lắk. Buộc ông Lê Q C tháo dỡ, di dời cây trồng trên đất trả lại diện tích đất thuê khoán cho Chi nhánh Nông trường PX thửa đất số 98, tờ bản đồ số 54, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 204441 ngày 19/8/2008 của Uỷ ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk cấp cho Nông trường cao su PX.

Về án phí và chi phí tố tụng: Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thẩm quyền giải quyết và quan hệ pháp luật: Nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết về tranh chấp hợp đồng thuê khoán tài sản với bị đơn có nơi cư trú tại

thôn Tân Phú, xã Cuôr Đăng, tỉnh Đắk Lắk nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 3 – Đắk Lắk theo khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung vụ án: Căn cứ vào lời khai của các đương sự và các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa xác định được:

Nông trường cao su PX (nay là Chi nhánh Nông trường PX) được thành lập theo Quyết định số 278/QĐ-UB ngày 14/6/1978 của UBND tỉnh DL là đơn vị trực thuộc Công ty cổ phần Cao su DL. Ngày 05/8/1978 UBND tỉnh DL ban hành Quyết định số 561/QĐ-UB giao cho Nông trường cao su PX diện tích 3.350 ha đất để trồng cao su.

Ngày 05/12/1997 ông Lê Q C có Đơn xin hợp đồng đất trồng cao su xen cà phê. Ngày 20/02/1998 Nông trường cao su PX và ông Lê Q C ký kết Hợp đồng kinh tế số: 04/HĐNT98 về việc sử dụng đất Nông trường trồng cà phê xen cao su, diện tích 1,0 ha, thời gian nhận khoán 25 năm. Ngày 27/9/1998 ông Lê Q C có tờ trình đề nghị xin hợp đồng thêm diện tích đất 2.500m^2 để trồng cà phê xen cao su.

Ngày 10/10/2007 ông Lê Q C và Nông trường cao su PX ký kết lại hợp đồng giao khoán số: 118/HĐGK về việc sử dụng đất nông nghiệp trồng cà phê với diện tích 13.381,39 m^2, thời hạn hợp đồng từ ngày 10/10/2007 đến ngày 10/12/2010 (theo quy định tại Khoản 1.3 Điều 1 và Điều 4 của Hợp đồng); giao trả lại toàn bộ lô đất và tài sản trên đất khi thời gian giao khoán kết thúc mà không được bồi thường giá trị (theo quy định tại Khoản 3.2 Điều 3 của Hợp đồng).

Diện tích đất giao khoán cho ông Lê Q C trồng cà phê nằm trong tổng thể diện tích 19.682.900 m^2 đất đã được UBND tỉnh DL cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 418221 cho Nông trường cao su PX theo Quyết định số 1048/QĐ-UB ngày 18/4/2001. Ngày 19/8/2008 UBND tỉnh DL ban hành Quyết định số: 2098/QĐ-UBND cho Nông trường cao su PX thuê 18.591,600 m^2 đất và cấp đổi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 204441 (thay cho Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 418221) cho Nông trường cao su PX, trong đó có diện tích đất ông Lê Q C đang canh tác thuộc thửa đất số 99, tờ bản đồ số 54.

Theo kết quả đo đạc và xem xét thẩm định tại chỗ của Toà án nhân dân khu vực 3 - DL xác định: phần đất ông Lê Q C nhận khoán thuộc một phần thửa đất số 99, tờ bản đồ số 54 tại xã Cuôr Đăng, tỉnh DL, diện tích sau khi đo đạc thực tế là 13.381,39m^2; tài sản trên đất gồm có: 1.300 cây cà phê trồng năm 1998; 20 cây tiêu trồng trên trụ sống trồng năm 1998; Lồng mức 03 cây trồng năm 1998; gỗ muồng 26 cây trồng năm 1998; 01 giếng nước bỏ hoang; 01 giếng nước có xây thành giếng, không có nắp đậy.

Theo Hợp đồng giao khoán sử dụng đất nông nghiệp trồng cà phê thời hạn 03 năm (ngày 10/10/2007 đến 10/12/2010) thì thời hạn sử dụng đất giao khoán

trồng cà phê với ông Lê Q C đã kết thúc vào ngày 10/12/2010. Tại Khoản 3.2 Điều 3 (Nghĩa vụ của bên B – bên nhận khoán) của Hợp đồng giao khoán số: 118/HĐGK ngày 10/10/2007 giữa Nông trường cao su PX và ông Lê Q C quy định: "*Giao trả lại toàn bộ lô đất và tài sản trên đất khi thời hạn giao khoán kết thúc mà không được bồi thường giá trị…*".

Xét việc ký kết hợp đồng giao khoán giữa Nông trường cao su PX và ông Lê Q C là hoàn toàn tự nguyện, phù hợp với pháp luật, việc ông Chiến không giao trả đất cho Nông trường khi đến hạn theo thỏa thuận là vi phạm nghĩa vụ của bên nhận thuê khoán theo quy định tại Điều 511 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 493 Bộ luật dân sự năm 2015 nên cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông Lê Q C trả lại toàn bộ diện tích đất 13.381,39 m^2 cho Nông trường cao su PX thuộc thửa đất số 99, tờ bản đồ số 54, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 204441 ngày 19/8/2008 của Uỷ ban nhân dân tỉnh DL cấp cho Nông trường cao su PX là phù hợp.

[3] Về án phí và chi phí tố tụng:

[3.1] Về án phí: Yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng.

[3.2] Về chi phí tố tụng: Bị đơn ông Lê Q C phải chịu chi phí đo đạc và xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản là 9.500.000 đồng và được hoàn trả cho Công ty Cổ phần cao su Đắk Lắk sau khi thu được từ ông Chiến.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 165; khoản 2 Điều 227; Điều 266; Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng các Điều 501, 503, 505, 506, 507, 508, 511 Bộ luật dân sự năm 2005; các Điều 483; 485; 493 Bộ luật dân sự năm 2015.

Áp dụng khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 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, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty Cổ phần cao su DL.

[1] Chấm dứt Hợp đồng giao khoán sử dụng đất nông nghiệp trồng cà phê số 118/HĐGK ngày 10/10/2007 giữa Nông trường cao su PX và ông Lê Q C.

[1.1]. Buộc ông Lê Q C phải trả lại diện tích đất 13.381,39 m^2 tại xã Cuôr Đăng, tỉnh DL cho Chi nhánh Nông trường PX – Công ty Cổ phần cao su DL thuộc thửa đất số 99, tờ bản đồ số 54, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 204441 ngày 19/8/2008 của Uỷ ban nhân dân tỉnh DL cấp cho Nông trường cao su PX. Đất có tứ cận:

- Phía Đông giáp đường lô dài 19,66m + 57,9m + 10,8m
- Phía Tây giáp lô sầu riêng, cạnh dài 43m + 6,57m
- Phía Nam giáp đường đi, cạnh dài 13,62m + 15,01m +25,47m + 36,18m + 33,65m + 32,52m + 15,13m + 8,27m.
- Phía Bắc giáp đường lô, cạnh dài 2,42m + 56,41m + 34,26m + 6,47m + 2,30m + 28,84m + 6,88m + 63,25m.

[1.2]. Về tài sản trên đất: Buộc ông Lê Q C phải đốn hạ hoặc nhổ bỏ toàn bộ cây trồng trên đất gồm có: 1.300 cây cà phê trồng năm 1998; 20 cây tiêu trồng trên trụ sống trồng năm 1998; Lồng mức 03 cây trồng năm 1998; gỗ muồng 26 cây trồng năm 1998; 01 giếng nước bỏ hoang; 01 giếng nước có xây thành giếng, không có nắp đậy.

[2] Về chi phí tố tụng: Ông Lê Q C phải chịu 9.500.000 đồng tiền chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Công ty Cổ phần cao su Đắk Lắk được nhận lại số tiền 9.500.000 đồng tạm ứng chi phí tố tụng đã nộp sau khi thu được từ ông Lê Q C.

[3] Về án phí: Ông Chiến phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Công ty Cổ phần cao su DL được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số AA/2023/0008058 ngày 07/11/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cư M'gar, tỉnh DL (nay là Phòng thi hành án Dân sự Khu vực 3 – DL).

Đương sự có mặt tại phiên toà có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; Đương sự vắng mặt tại phiên toà có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tống đạt hoặc niêm yết hợp lệ.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh DL;
- VKSND tỉnh DL;
- VKSND khu vực 3 – DL;
- THADS tỉnh DL;
- Các đương sự;
- Lưu HS.

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

Đã ký

Y Lợi Niê