

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: **251/2025/DS-PT**

Ngày 23-6-2025.

V/v tranh chấp hợp đồng giao khoán

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Lê Thị Thanh Huyền.

*Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Sỹ Thành;

Bà Nguyễn Thị Nhung.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Lê Thị Thê - Thẩm tra viên TAND tỉnh Đắk Lắk.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa:** ông Nguyễn Chí Hiếu - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 6 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 151/2025/TLPT-DS ngày 26/02/2025 về việc “*Tranh chấp hợp đồng giao khoán*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 66/2024/DS-ST ngày 26/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 217/2025/QĐXX-PT ngày 25/4/2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 224/2025/QĐ-PT ngày 23/5/2025, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Quang T (tên gọi khác: Nguyễn Hữu T1), sinh năm 1960; địa chỉ: Thôn Đ (trước đây là thôn A), xã V, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

2. *Bị đơn:* Ông Lê Huy T2, sinh năm 1974 và bà Lê Thị T3, sinh năm 1973; cùng địa chỉ: Thôn Đ, xã V, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, đều vắng mặt.

*Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Lê Thị T3:* Ông Lê Thế H, sinh năm 1993; địa chỉ: C L, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, văn bản ủy quyền đề ngày 06/5/2025, có mặt.

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

### 3.1. Ủy ban nhân dân huyện K.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Y D Niê, chức vụ: Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện K; địa chỉ: Tổ dân phố B, thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, văn bản ủy quyền đề ngày 06/5/2025, vắng mặt.

*Người bảo vệ quyền lợi của UBND huyện K:* Ông Nguyễn Minh Đ, chức vụ: Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện K; địa chỉ: Tổ dân phố B, thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

3.2. Ủy ban nhân dân xã V, huyện K; địa chỉ: Trung tâm hành chính xã V thuộc xã V, huyện K, tỉnh Đắk Lắk;

*Người đại diện hợp pháp:* Ông Trần Văn S, chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã V; địa chỉ: Trung tâm hành chính xã V thuộc xã V, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, có đơn xin giải quyết vắng mặt.

3.3. Ông Lê Xuân H1 và bà Lê Thị H2; địa chỉ: Thôn Đ, xã V, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, đều vắng mặt.

4. *Người làm chứng:* Ông Nguyễn Xuân H3; địa chỉ: Số nhà A, Nguyễn Tri P, thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

5. *Người kháng cáo:* Bị đơn bà Lê Thị T3.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

\* *Trong đơn khởi kiện, bản tự khai, quá trình giải quyết vụ án ông Nguyễn Quang T trình bày:*

Vào ngày 24 tháng 01 năm 2006, tại Đội 15, Nông trường G (nay là thôn Đ, xã V, huyện K, tỉnh Đắk Lắk), giữa Nguyễn Quang T với ông Lê Huy T2, bà Lê Thị T3 có ký kết hợp đồng giao khoán đất trồng lúa nước. Theo nội dung của hợp đồng thì ông Nguyễn Quang T đồng ý để cho gia đình ông Lê Huy T2, bà Lê Thị T3 nhận khoán diện tích đất trồng lúa là 1.700m<sup>2</sup>, tọa lạc tại thôn A, xã V, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Diện tích đất này thuộc các lô đất số 19, loại đất: II. Thời hạn thuê, giao khoán diện tích đất nói trên là từ ngày 24 tháng 01 năm 2006 đến ngày 24 tháng 11 năm 2015. Hai bên thống nhất, trong quá trình nhận khoán diện tích đất nói trên, hằng năm ông Lê Huy T2, bà Lê Thị T3 sẽ nộp sản cho ông Nguyễn Quang T bằng sản lượng lúa hoặc quy ra bằng tiền, sản lượng phải nộp được tính là 280kg lúa/01 sào/01 vụ.

Hết thời hạn giao khoán, ông Nguyễn Quang T có liên hệ với ông Lê Huy T2, bà Lê Thị T3 để tiến hành thanh lý hợp đồng và đồng thời yêu cầu ông Lê Huy T2, bà Lê Thị T3 giao trả lại diện tích đất nói trên cho ông T nhưng ông Lê Huy T2, bà Lê Thị T3 lại không chịu thanh lý hợp đồng giao khoán đã ký kết, đồng thời cũng không giao trả lại cho ông Nguyễn Quang T diện tích đất nói trên.

Vì vậy, ông Nguyễn Quang T yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Tuyên chấm dứt hợp đồng giao khoán đất trồng lúa nước vào ngày 24 tháng 01 năm 2006 giữa bên giao khoán là ông Nguyễn Quang T và bên nhận giao khoán là ông Lê Huy T2, bà Lê Thị T3.

- Buộc ông Lê Huy T2, bà Lê Thị T3 phải có trách nhiệm giao trả lại cho ông Nguyễn Quang T diện tích đất trồng lúa nhận khoán là 1.700m<sup>2</sup>, tọa lạc tại thôn A (nay là thôn Đ), xã V, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Đối với việc bị đơn ông Lê Huy T2, bà Lê Thị T3 đề nghị áp dụng thời hiệu thì ông Nguyễn Quang T không đồng ý, khi hai bên ký kết hợp đồng giao khoán, ông T đã đầu tư san ủi mặt bằng, bờ vùng, bờ thửa, mương máng, trạm bơm, trạm điện... Mặc dù hợp đồng giữa tôi và vợ chồng ông T2, bà T3 đã hết hạn vào năm 2016, tuy nhiên giữa hai bên vẫn chưa tiến hành thanh lý hợp đồng, chưa bàn giao lại tài sản, hai bên vẫn đang trong quá trình giải quyết tranh chấp, vì vậy không thể cho rằng việc khởi kiện của ông T đã quá thời hiệu theo quy định tại Điều 429 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Đối với yêu cầu khởi kiện phản tố của bị đơn bà Lê Thị T3, yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng giao khoán ngày 24/01/2006 giữa ông Nguyễn Quang T và ông Lê Huy T2 là vô hiệu và đề nghị Tòa án công nhận quyền sử dụng đất cho ông T2, bà T3 đối với diện tích 1.700m<sup>2</sup> đất ruộng đã nhận khoán của ông T là hoàn toàn vô lý, bởi lý do:

Giữa ông T và ông Lê Huy T2, bà T3 đã ký kết hợp đồng từ năm 2006, việc ký kết hợp đồng đã được thực hiện đúng theo quy định, không vi phạm điều cấm của pháp luật, các bên ký kết hợp đồng hoàn toàn tự nguyện, từ sau khi ký kết hợp đồng ông T2, bà T3 đã canh tác ổn định trên đất ruộng, ông bà cũng đã thực hiện việc giao nộp sản lượng theo hợp đồng đầy đủ và nghiêm túc cho đến khi hết hạn hợp đồng, sau đó ông bà đã cố tình chiếm giữ thửa đất ruộng thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông T vì cho rằng Nhà nước đã thu hồi đất nên ông T không có quyền hành gì đối với thửa đất này nữa, tuy nhiên hợp đồng của ông T với Nông trường 718 đến năm 2025 mới kết thúc, vì vậy ông T hoàn toàn có đầy đủ quyền để quản lý, sử dụng

quyền sử dụng đất này. Vì vậy việc ông bà yêu cầu tuyên bố hợp đồng giao khoán của hai bên vô hiệu là không có căn cứ, ông T không chấp nhận.

Đối với việc yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất cho ông T2, bà T3 đối với diện tích 1.700m<sup>2</sup> đất ruộng đã nhận khoán của ông T là hoàn toàn không có căn cứ và không đúng quy định của Luật Đất đai. Trường hợp ông bà cho rằng mình có quyền được đề nghị công nhận quyền sử dụng đất thì ông bà phải cung cấp cho cơ quan có thẩm quyền các tài liệu, hồ sơ chứng minh nguồn gốc đất là do Nông trường 718 cấp cho ông Lê Xuân H1 và bà Lê Thị H2 và hợp đồng tặng cho của ông H1, bà H2 cho ông bà.

*\* Tại bản tự khai, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn ông Lê Huy T2 và người đại diện tham gia tố tụng cho bị đơn bà Lê Thị T3 là ông Lê Thế H trình bày:*

Khoảng tháng 9/1981, theo chính sách xây dựng các vùng kinh tế mới của Chính phủ, gia đình ông Lê Xuân H1, bà Lê Thị H2; địa chỉ hiện nay thôn Đ, xã V, huyện K, tỉnh Đắk Lắk cùng các hộ dân khác tại xã V di cư từ Hà Tĩnh vào xã V, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Tại đây ông Lê Xuân H1, bà Lê Thị H2 được tuyển dụng vào làm công nhân nông nghiệp cho Trung đoàn 718. Cuối năm 1981, đầu năm 1982 gia đình ông H1 bà H2 được Trung đoàn 718 giao khoảng 1.700m<sup>2</sup> (1,7 sào) đất trồng lúa nước, mỗi vụ gia đình bà H1 ông H2 phải nộp cho Nông trường 90 kg lúa/sào.

Đến năm 1999 gia đình bà Lê Thị T3 (cùng chồng là Lê Huy T2) từ Hà Tĩnh vào xã V, huyện K sinh sống phát triển kinh tế địa phương, thời điểm đó vợ chồng ông bà T2 – T3 được ông bà Lê Xuân H1, Lê Thị H2 cho sử dụng 1,7 sào đất nêu trên để canh tác trồng lúa, hoa màu từ đó cho đến nay.

Đến năm 2005, Nông trường có kế hoạch chuyển đổi diện tích đất trồng lúa khô, trồng cùng với diện tích đất 1.700m<sup>2</sup> mà gia đình ông bà T2 - T3 đang canh tác sang trồng lúa nước. Trên cơ sở đó, ngày 05/09/2005, ông Nguyễn Quang T có đơn xin nhận giao khoán lúa nước và cam kết đầu tư vốn, nhân lực cho hệ thống thủy lợi gửi lãnh đạo nông trường. Ngày 10/09/2005, giữa lãnh đạo Nông trường G và ông Nguyễn Quang T ký kết Hợp đồng thuê khoán sản xuất.

Theo đó, Nông trường 718 giao khoán cho ông T 6,7ha đất trồng lúa trong thời hạn 25 năm. Trong đó, có phần diện tích đất 1.700m<sup>2</sup> gia đình ông bà T2 – T3 đã nhận cho tặng từ năm 1999 từ ông bà H1 – H2. Đến giữa tháng 11/2005, ông Đỗ Duy H4, Đội trưởng Đội sản xuất – Nông trường thông báo đến các hộ dân trồng lúa

trong khu vực (trong đó có gia đình ông bà T2 – T3) đến gặp ông T để ký Hợp đồng sử dụng hệ thống tưới tiêu, cung cấp nước cho đồng ruộng. Khi gia đình bà T3 đến nhà ông T thì được ông T yêu cầu ký tên vào 01 hợp đồng giao khoán trồng cây lúa nước. Tại đây, ông bà thấy nhiều hộ nhận khoán cũng ký vào các hợp đồng mẫu do Nông trường phát hành. Do nghĩ rằng “người ta sao thì mình cũng như vậy” nên ông T2 bà T3 đã ký vào hợp đồng. Theo nội dung hợp đồng giao khoán trồng cây lúa nước, ngày 24/01/2006, giữa Đội trưởng Đội 15, ông Nguyễn Quang T với hộ gia đình bà T3 thì bên giao khoán giao cho gia đình bà T3 số diện tích đất trồng lúa nêu trên, thuộc lô số 28, 37, 42, mỗi năm chúng tôi phải nộp sản lượng 280kg thóc/sào/01 vụ cho bên giao khoán (việc nộp là do ông T chủ thầu hệ thống kênh mương, trực tiếp điều tiết lượng nước hàng năm). Thời hạn thực hiện hợp đồng là 10 năm kể từ ngày 24/11/2005. Ngoài ra, ông T còn thu trước phí kênh mương nội đồng đối với mỗi hộ là 1.000.000 đồng (một triệu đồng). Sau khi ký kết hợp đồng, hàng năm gia đình bà T3 và các hộ dân trong vùng phải nộp sản lượng thóc 280kg/vụ/sào cho ông T. Phần ông T, sau khi nhận sản lượng thì giữ lại một phần và nộp lại một phần cho Nông trường 718 với mức 900kg lúa/1ha/1 vụ (tương ứng 90kg thóc/01sào/01 vụ).

Năm 2007, Tổng công ty C có chủ trương giải thể Nông trường 718. Ngày 05/02/2007, Nông trường 718 có Tờ trình số 02/TTNT gửi UBND tỉnh Đ “*V/v bàn giao nguyên trạng đất đai Nông trường 718 về địa phương quản lý và sử dụng*”. Trên cơ sở đó, UBND tỉnh Đ đã ban hành quyết định số: 999/QĐ-UBND, ngày 14/5/2007 về việc thu hồi 818,41ha đất tại xã V và xã E. Trong đó, có phần diện tích đất 6,7ha Nông trường giao khoán cho ông T giao cho huyện K quản lý để thực hiện công tác quản lý Nhà nước về đất đai.

Gia đình ông T2 bà T3 là công nhân của Nông trường 718 và đang là người trực tiếp canh tác trên đất tại thời điểm UBND tỉnh Đ thu hồi đất của Nông trường 718 giao về cho UBND huyện K quản lý. Theo nội dung chỉ đạo tại điểm d, khoản 1, Mục C, Phần II, Nghị quyết số 30-NQ/TW, ngày 12/03/2014 của Bộ về *tiếp tục sắp xếp, đổi mới và phát triển, nâng cao hiệu quả hoạt động của công ty nông, lâm nghiệp*. Thì: “*Các địa phương sau khi tiếp nhận đất phải tiến hành rà soát lại đối tượng sử dụng đất, diện tích của từng đối tượng đang sử dụng để thực hiện giao lại hoặc cho thuê theo hướng: Ưu tiên giải quyết cho đồng bào dân tộc thiểu số ở địa phương không có đất hoặc thiếu đất sản xuất, người đang nhận giao khoán đất trực tiếp sản xuất được giao đất hoặc thuê đất*”. Đồng thời, theo quy định điểm a, b, khoản 2, Điều 15 của Nghị định số 118/2014/NĐ-CP, ngày 17/12/2014 của Chính phủ về “Thu hồi đất giao về địa phương”. Thì: “2. Đất thu hồi quy định tại khoản 1 Điều này được ưu tiên giải quyết và xử lý như sau:

*a) Đồng bào dân tộc thiểu số ở địa phương không có đất hoặc thiếu đất sản xuất, người đang nhận giao khoán trực tiếp sản xuất được giao đất hoặc thuê đất.*

*b) Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất được tiếp tục sử dụng theo hình thức giao đất không thu tiền sử dụng đất hoặc thuê đất”.*

Mặt khác, tại thời điểm UBND tỉnh Đ thu hồi đất của Nông trường 718 giao về cho UBND huyện K quản lý thì Hợp đồng thuê khoán sản xuất, ngày 10/09/2005, giữa lãnh đạo Nông trường 718 với ông Nguyễn Quang T đương nhiên chấm dứt theo quy định tại Điều 424 BLDS năm 2005.

Do đó, hợp đồng giao khoán trồng cây lúa nước, ngày 24/01/2006, giữa Đội trưởng Đội 15, ông Nguyễn Quang T với những hộ dân ở xã V nói chung và vợ chồng ông bà T2 – T3 vô hiệu theo, vì ông T không còn là người sử dụng đất hợp pháp kể từ thời điểm Quyết định số: 999/QĐ-UBND, ngày 14/5/2007 của UBND tỉnh Đ có hiệu lực pháp luật, ông T không có quyền kí kết hợp đồng hay yêu cầu hộ gia đình chúng tôi phải trả lại diện tích đất trồng lúa nước. Người phải trả lại diện tích đất nêu trên cho nhà nước chính là ông Nguyễn Quang T, căn cứ tại khoản 2 phần nghĩa vụ, mục III hợp đồng Giao khoán lúa nước giữa ông T và đại diện nông trường 718 nêu rõ “giao trả lại đất khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi” và căn cứ điểm d khoản 1 điều 10 Nghị định 135/2005 ngày 08/11/2005 về việc trả lại đất nhận khoán khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi.

Bên cạnh đó về mặt thời hiệu khởi kiện đối với quan hệ tranh chấp hợp đồng đã hết thời hiệu khởi kiện. Vậy nên, yêu cầu đòi lại đất của ông T là thiếu căn cứ, không có cơ sở.

Vì vậy ông T2, bà T3 đề nghị Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc giải quyết: Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Quang T (tên gọi khác là Nguyễn Hữu T1).

*Ngoài ra bà Lê Thị T3 có đơn khởi kiện phản tố như sau:*

- Tuyên hợp đồng giao khoán đất trồng lúa nước ngày 24 tháng 01 năm 2006 giữa bên giao khoán là ông Nguyễn Quang T và bên nhận giao khoán là ông Lê Huy T2 và bà Lê Thị T3 là vô hiệu.

- Đề nghị công nhận diện tích đất trồng lúa nhận khoán là 1700m<sup>2</sup>, tọa lạc tại thôn A (nay là thôn Đ) xã V, huyện K, tỉnh Đắk Lắk thuộc quyền sử dụng của ông Lê Huy T2 và bà Lê Thị T3.

*\* Trong bản tự khai người đại diện của người có quyền và nghĩa vụ liên quan UBND huyện K trình bày:*

Diện tích đất đang tranh chấp giữa ông Nguyễn Quang T với ông Lê Huy T2 và bà Lê Thị T3 là đất thuộc quản lý của Nông trường 718, năm 2007 Nông trường 718 giải thể nên diện tích của Nông trường 718 đã được UBND tỉnh Đ thu hồi theo Quyết định số 999/QĐ-UBND ngày 14/5/2007 về việc thu hồi 818,41ha đất tại xã V và xã E, huyện K của Nông trường G và giao cho UBND huyện K quản lý theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và quy định của pháp luật. Diện tích đất của Nông trường 718 bị thu hồi tại xã V là 676,62ha (trong đó có 6,7ha đất trồng lúa nước ông Nguyễn Quang T có ký hợp đồng thuê khoán với Nông trường 718).

Trước khi Nông trường 718 giải thể, thì ngày 10/9/2005 Nông trường G có ký hợp đồng thuê khoán sản xuất cây trồng lúa nước với ông Nguyễn Quang T, thời hạn hợp đồng là 20 năm. Tuy nhiên, năm 2007 Nông trường 718 giải thể thì trước khi giải thể giữa Nông trường 718 với ông T có làm việc với nhau để thanh lý, chấm dứt hợp đồng hay không thì UBND huyện K không biết. Theo quy định của pháp luật thì việc thanh lý hợp đồng phải được thực hiện khi UBND tỉnh thu hồi bàn giao về cho UBND huyện quản lý và Nông trường G (Bên A) phải tính toán phần vốn đầu tư xây dựng đã trừ khấu hao để trả một phần cho bên B (bên nhận khoán ông T).

Kể từ lúc Nông trường 718 giải thể cho đến nay, ông T chưa liên hệ với UBND huyện K để trao đổi liên quan đến hợp đồng thuê khoán mà ông đã ký kết với Nông trường 718, và bản thân ông T cũng không liên hệ với UBND huyện K để trao đổi, bàn bạc các vấn đề liên quan đến hợp đồng cũ giữa ông với Nông trường 718 (đã giải thể) cũng như tiến hành làm lại các thủ tục để ký kết lại hợp đồng thuê khoán mới.

UBND huyện K cung cấp toàn bộ hồ sơ liên quan đến việc thu hồi đất và bàn giao về địa phương quản lý theo Quyết định 999/QĐ-UBND ngày 14/5/2007 cho TAND huyện Krông Pắc giải quyết theo quy định của pháp luật.

*\* Tại bản tự khai người đại diện của người có quyền và nghĩa vụ liên quan UBND xã V trình bày:*

Theo nội dung đơn khởi kiện của ông Nguyễn Quang T (còn gọi là Nguyễn Hữu T1) đối với bị đơn ông Lê Huy T2, bà Lê Thị T3 thì Ủy ban nhân dân xã V có ý kiến như sau: Căn cứ vào hợp đồng thuê khoán sản xuất giữa ông Nguyễn Hữu T1 với Nông trường 718 vào ngày 10/9/2005 thì: ông T1 có nhận khoán của Nông trường 718 diện tích 6,7ha đất trồng cây lúa nước thuộc khu vực lô số 2 khu vực đầu

cầu Đ, thời gian hợp đồng là 20 năm kể từ ngày 10/9/2005 đến ngày 10/9/2025. Trong tổng diện tích đất ông T1 nhận khoán của Nông trường 718 thì ngày 22 tháng 11 năm 2005 ông T1 đã giao khoán lại cho ông Lê Huy T2, bà Lê Thị T3 diện tích 1.700m<sup>2</sup> (trong tổng diện tích 6,7ha đất trồng cây lúa nước).

Tuy nhiên, năm 2007 thì Nông trường 718 giải thể và ngày 14/5/2007 thì UBND tỉnh Đ đã ban hành Quyết định số 999/QĐ-UBND về việc thu hồi 818,41ha đất tại xã V và xã E, huyện K của Nông trường G và giao cho UBND huyện K quản lý theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và quy định của pháp luật (trong đó đất bị thu hồi tại xã V là 676,62ha và tại xã E 158,33ha).

Sau khi thu hồi, tổng diện tích 676,62ha đất tại xã V (trong đó có 6,7ha đất trồng cây lúa nước thuộc khu vực lô số 2, khu vực đầu cầu Đ mà ông Nguyễn Quang T đã nhận khoán của Nông trường 718 theo hợp đồng thuê khoán sản xuất cây trồng lúa nước ngày 10/9/2005) thì đã được giao lại cho UBND huyện K quản lý theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và quy định của pháp luật.

Căn cứ khoản 1 Điều 10 của Nghị định số 135/2005/NĐ-CP ngày 08/11/2005 của Chính phủ và khoản 2 Điều 3 của Hợp đồng thuê khoán sản xuất cây trồng lúa nước ngày 10/9/2005 giữa ông Nguyễn Hữu T1 với Nông trường 718 với nội dung “Giao lại đất khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định thu hồi; Nếu thu hồi trước thời hạn hợp đồng (hoặc hết hạn hợp đồng), bên A (hoặc cơ quan thu hồi) sẽ tính toán phần vốn đầu tư xây dựng đã trừ khấu hao để trả một phần cho bên B)”.

Năm 2007 Nông trường 718 giải thể thì trước khi giải thể giữa Nông trường 718 với ông T1 có làm việc với nhau để thanh lý, chấm dứt hợp đồng hay không thì UBND xã V không biết.

Thực hiện văn bản số 104 ngày 29 tháng 10 năm 2008 của UBND huyện K về việc ngừng sản xuất để bàn giao diện tích 309 ha ruộng lúa nước cho Công ty C1 – Tổng công ty C. Ngày 11/12/2009 UBND xã V đã tiến hành mời hộ nhận khoán với Nông trường 718 (trong đó có ông Nguyễn Hữu T1) lên để quán triệt theo văn bản số 104 ngày 29 tháng 10 năm 2008 của UBND huyện K đối với hộ nhận khoán.

Kể từ đó đến nay UBND xã V không ký hợp đồng giao khoán đất với ông T1. UBND xã V cũng không có thu sản lượng theo hợp đồng mà ông T1 đã ký kết với Nông trường 718 trước đây. Hiện nay ông Nguyễn Quang T khởi kiện đối với các hộ dân trong đó có ông Lê Huy T2, bà Lê Thị T3 về việc ông T thuê lại đất của Nông trường 718 thì UBND xã V không liên quan và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Ngoài ra không có ý kiến gì thêm.

*\* Tại biên bản lấy lời khai người làm chứng ông Nguyễn Xuân H3 trình bày:*

Tôi nguyên là Phó giám đốc của Nông trường 718 (đã giải thể năm 2006). Ngày 10/9/2005, tôi cùng với ông Trịnh Đức L chức vụ kế toán, ông Nguyễn Văn D trưởng phòng kế hoạch, ông Đỗ Duy H4 đội trưởng Đội 15 đại diện cho Nông trường G có ký hợp đồng thuê khoán sản xuất với ông Nguyễn Hữu T1 (Tên gọi khác là Nguyễn Quang T), thuộc Đ, địa chỉ: thôn A, xã V, huyện K, tỉnh Đắk Lắk với nội dung giao khoán cho ông Nguyễn Hữu T1 6,7ha đất trồng lúa nước thuộc khu vực lô số 2 khu vực đầu cầu Đ (cạnh bờ sông) với thời gian hợp đồng là 20 năm kể từ ngày 10 tháng 9 năm 2005 đến ngày 10 tháng 9 năm 2025. Thực tế diện tích đất ruộng nói trên trước khi Nông trường thực hiện việc giao khoán ruộng cho ông T1 thì phần đất này trồng ngô một vụ nhưng không có hiệu quả nên Nông trường chuyển sang trồng lúa. Khi thực hiện việc chuyển đổi nói trên Nông trường đã tổ chức họp các hộ dân Đội 15 để ghi ý kiến nguyện vọng của các đội viên liên quan đến diện tích ruộng của Đội 15. Tuy nhiên, tại buổi họp thì tất cả các đội viên đều xin trả ruộng lại cho Nông trường. Do vậy, Nông trường mới ký hợp đồng giao khoán với ông Nguyễn Hữu T1 như đã nói trên và các nội dung khác theo như hợp đồng mà ông T1 đã cung cấp cho Tòa án.

*\* Tại phiên tòa sơ thẩm người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Lê Xuân H1 khai:*

Khoảng năm 1981, theo chính sách xây dựng các vùng kinh tế mới của Chính phủ, gia đình ông Lê Xuân H1, bà Lê Thị H2 cùng các hộ dân khác tại xã V di cư từ Hà Tĩnh vào xã V, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Đến năm 1990 ông Lê Xuân H1, bà Lê Thị H2 đã khai hoang được 1.700m<sup>2</sup> đất trồng lúa nước. Đến năm 1999 gia đình bà Lê Thị T3 (cùng chồng là Lê Huy T2) từ Hà Tĩnh vào xã V, huyện K sinh sống phát triển kinh tế địa phương, thời điểm đó vợ chồng ông bà T2 – T3 được ông bà Lê Xuân H1, Lê Thị H2 cho mượn sử dụng 1,7 sào đất nêu trên để canh tác trồng lúa, hoa màu từ đó cho đến nay. Vì vậy ông H1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông T1 về việc buộc ông T2, bà T3 phải trả lại toàn bộ diện tích đất đang canh tác.

***Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 66/2024/DS-ST ngày 26/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc đã quyết định:***

Căn cứ Điều 424, Điều 511 của Bộ luật Dân sự 2005;

*Tuyên xử:*

1. *Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Quang T (Nguyễn Hữu T1).*

*Chấm dứt hợp đồng giao khoán đất trồng lúa nước vào ngày 24 tháng 01 năm 2006 giữa ông Nguyễn Quang T với ông Lê Huy T2, bà Lê Thị T3.*

*Buộc ông Lê Huy T2, bà Lê Thị T3 phải có trách nhiệm giao trả lại cho ông Nguyễn Quang T (Nguyễn Hữu T1) diện tích đất trồng lúa nhận khoán là 1.700m<sup>2</sup> (đo thực tế là 1.904,6m<sup>2</sup>), thuộc thửa đất số 330, tờ bản đồ số 165, tọa lạc tại thôn A (nay là thôn D), xã V, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, có tứ cận như sau:*

- Phía Bắc giáp đường đất dài 29,23m + 37,12m + 14,43m;*
- Phía Nam giáp nương có chiều dài 28,7m, giáp đất ông P, bà N1 có chiều dài 43m;*
- Phía Đông giáp đường bê tông có chiều dài 29,16m;*
- Phía Tây giáp nương có chiều dài 21,20m.*

*Ông Nguyễn Quang T được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất trên theo kế hoạch, quy hoạch của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.*

*2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện phản tố của bà Lê Thị T3 về việc yêu cầu tuyên hợp đồng giao khoán giữa ông Nguyễn Quang T với ông Lê Huy T2, bà Lê Thị T3 ký ngày 24/01/2006 là vô hiệu và công nhận quyền sử dụng đất 1700m<sup>2</sup> cho gia đình bà Lê Thị T3 và ông Lê Huy T2 sử dụng là hợp pháp.*

*Ngoài ra Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.*

*Ngày 08/10/2024, bị đơn bà Lê Thị T3 kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn: Công nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 1.700m<sup>2</sup> tọa lạc tại thôn A, xã V, huyện K, tỉnh Đắk Lắk được nông trường giao cho gia đình ông Lê Xuân H1, bà Lê Thị H2 hiện nay do gia đình ông Lê Huy T2, bà Lê Thị T3 quản lý, sử dụng từ năm 1999 đến nay là hợp pháp. Theo đó kiến nghị UBND huyện K thu hồi diện tích đất 6,7ha và cấp giấy chứng nhận QSDĐ theo quy định của luật.*

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa trình bày ý kiến: Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán cũng như tại phiên tòa, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Về nội dung: Xét kháng cáo của bị đơn bà Lê Thị T3 là không có căn cứ. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ*

luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Lê Thị T3, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được thẩm tra tại phiên toà; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các tài liệu, chứng cứ, lời trình bày của đương sự và ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1]. Về tố tụng: Kháng cáo của bị đơn trong hạn luật định và đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm, nên kháng cáo hợp lệ. Do đó, vụ án được giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

Tại phiên toà, bị đơn ông Lê Huy T2, người đại diện người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện K, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Xuân H1, bà Lê Thị H2 đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vẫn vắng mặt. Căn cứ khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt đương sự trên là phù hợp với quy định của pháp luật.

[2]. Xét kháng cáo của bị đơn bà Lê Thị T3, thấy rằng:

Diện tích đất 1.700m<sup>2</sup> (đo đạc thực tế 1.904,6m<sup>2</sup>) thuộc một phần thửa đất số 330, tờ bản đồ số 165, địa chỉ xã V, huyện K, tỉnh Đắk Lắk có nguồn gốc do Ủy ban nhân dân tỉnh Đ giao cho Nông trường 718 quản lý, sử dụng. Ngày 10/9/2005 Nông trường G và ông Nguyễn Hữu T1 ký kết hợp đồng thuê khoán sản xuất. Hợp đồng có nội dung, Nông trường 718 giao khoán cho ông T1 6,7 ha đất lúa nước thuộc Khu vực số 2 khu vực đầu cầu Đ, thời hạn 20 năm kể từ ngày 10/9/2005 đến ngày 10/9/2025. Hợp đồng được ông Nguyễn Xuân H3 - Phó Giám đốc Nông trường, ông Trịnh Đức L - Kế toán trưởng, ông Đỗ Duy H4 - Đội trưởng Đội 15, ông Nguyễn Hữu T1 ký tên, đóng dấu Nông trường 718. Quá trình giải quyết vụ án, ông H3, ông L đều xác định các bên ký kết hợp đồng giao khoán đất với nhau. Hợp đồng được lập thành văn bản, có đầy đủ nội dung theo quy định tại Điều 7, Điều 8, Điều 10 Nghị định số 01-CP ngày 04/01/1995 của Chính phủ quy định về giao khoán đất sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản trong các doanh nghiệp Nhà nước. Tại thời điểm giao kết, các bên hoàn toàn tự nguyện, không trái quy định pháp luật nên hợp đồng có hiệu lực pháp luật theo Điều 404, Điều 503 Bộ luật Dân sự năm 1995. Như vậy, ông T1 được quyền khai thác, quản lý tài sản thuê khoán theo Điều 510, Điều 511 Bộ luật Dân sự năm 1995.

Ngày 18/11/2005 ông Lê Huy T2 có đơn xin nhận đất sản xuất lúa nước hai vụ gửi Giám đốc Nông trường 718, Đội trưởng Đội 11-15, ông chủ thầu cánh đồng lô số 2 thuộc Đội 11-15. Ngày 24/01/2006 ông Nguyễn Hữu T1 và hộ ông Lê Huy T2 ký kết hợp đồng giao khoán đất trồng cây lúa nước. Theo hợp đồng, ông T1 giao khoán cho hộ ông T2 1.700 m<sup>2</sup> thuộc lô số II, thuộc Đội 15, nộp sản lượng 280 kg/sào/vụ, thời hạn kể từ ngày 24/01/2006 đến ngày 24/11/2015. Hợp đồng được ông T1, bà T3 (vợ ông T2) và ông Đỗ Duy H4 (Đội trưởng Đội 15) ký tên. Quá trình giải quyết, bị đơn cũng xác nhận khi ông T2 gửi đơn đến Nông trường G thì được hướng dẫn đến ký kết hợp đồng với Đội trưởng Đội 15 và ông T1. Hợp đồng giao khoán được lập thành văn bản, có đủ nội dung theo quy định, các bên hoàn toàn tự nguyện nên hợp đồng giao khoán giữa ông T1 và vợ chồng ông T2, bà T3 có hiệu lực. Quá trình thực hiện hợp đồng, ông T2, bà T3 nộp sản lượng đầy đủ cho ông T1. Sau khi hết hạn hợp đồng, hai bên không ký kết lại hợp đồng.

Nông trường 718 giải thể theo Quyết định số 166/QĐ-BNN-ĐMDN ngày 18/01/2007 của Bộ N2. Ngày 14/5/2007 UBND tỉnh Đ ban hành Quyết định số 999/QĐ-UBND về việc thu hồi 818,41 ha đất tại xã V và xã E, huyện K của Nông trường G và giao cho UBND huyện K quản lý theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và quy định của pháp luật, trong đó có 6,7 ha đất trồng lúa nước ông T1 được giao khoán. Sau khi có quyết định thu hồi, Nông trường 718 đã bàn giao đất về cho UBND xã V và xã E. Từ khi Nông trường 718 giải thể đến nay giữa ông T1 và UBND huyện K, UBND xã V không thoả thuận tiếp tục hợp đồng giao khoán hay thanh lý hợp đồng; UBND tỉnh, huyện cũng không có quyết định thu hồi lại đất đã giao khoán cho ông T1. Mặc dù Nông trường 718 đã giải thể, nhưng thời gian thực hiện hợp đồng giao khoán giữa Nông trường 718 và ông T1 vẫn còn (20 năm từ năm 2005-2025); trước khi bàn giao đất về cho địa phương thì giữa Nông trường G và ông T1 chưa thanh lý hợp đồng; sau khi Nông trường 718 bàn giao đất cho UBND huyện K thì giữa ông T1 và UBND huyện K, UBND xã V không thoả thuận tiếp tục hợp đồng giao khoán hay thanh lý hợp đồng; UBND tỉnh, huyện cũng không có quyết định thu hồi lại đất đã giao khoán cho ông T1. Do vậy, ông T1 vẫn là người sử dụng đất nên có quyền sử dụng đất của người thuê khoán theo Điều 489, Điều 490 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Đối với hợp đồng giao khoán giữa ông T1 và ông T2, bà T3 đã hết thời hạn 10 năm, các bên không tiếp tục ký kết hợp đồng nên hợp đồng chấm dứt theo Điều 422 Bộ luật Dân sự năm 2015. Khi chấm dứt hợp đồng thì ông T2, bà T3 có nghĩa vụ trả lại diện tích đất đã nhận khoán lại từ ông T1 theo Điều 493 Bộ luật Dân sự năm 2015. Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông T2, bà T3 phải trả lại đất cho ông T1 là phù hợp.

Về áp dụng thời hiệu khởi kiện: Hợp đồng giao khoán đất trồng cây lúa nước ngày 24/01/2006 giữa ông T1 với ông Lê Huy T2, bà Lê Thị T3 đã hết hạn vào ngày 24/11/2015. Tuy nhiên sau khi hết hạn hợp đồng từ đó cho đến nay thì ông T1 xác định, ông Lê Huy T2, bà Lê Thị T3 vẫn là người trực tiếp quản lý, canh tác, sử dụng diện tích đất nhận khoán và đều đóng sản lượng cho ông T1 đầy đủ từ lúc hết hạn hợp đồng cho đến nay. Giữa hai bên vẫn chưa tiến hành thanh lý hợp đồng, chưa giao trả lại diện tích đất đã nhận khoán cho ông T1. Do đó việc ông T1 khởi kiện yêu cầu chấm dứt hợp đồng và giao trả lại đất mà ông Lê Huy T2, bà Lê Thị T3 đã nhận khoán của ông T1 cho ông T1 là có cơ sở nên không áp dụng quy định về thời hiệu khởi kiện theo quy định tại Điều 427 Bộ luật Dân sự năm 2005. Và căn cứ theo hướng dẫn tại điểm b khoản 3 Điều 23 của Nghị quyết 03/2012/NQ-HĐTP ngày 03/12/2012 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Điều 160 của Bộ luật dân sự 2005 (Điều 155 của Bộ luật dân sự 2015) thì không áp dụng thời hiệu khởi kiện. Vì vậy, không chấp nhận đề nghị áp dụng thời hiệu khởi kiện của ông Lê Huy T2, bà Lê Thị T3 đối với ông T1.

Xét yêu cầu của bà T3 về việc công nhận quyền sử dụng đất 1700m<sup>2</sup> cho gia đình bà Lê Thị T3 và ông Lê Huy T2 sử dụng hợp pháp là không có căn cứ nên Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận là phù hợp.

[3]. Từ những nhận định và phân tích trên, không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Lê Thị T3, cần giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 66/2024/DS-ST ngày 26/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk.

[4]. Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên người kháng cáo là bà Lê Thị T3 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[5]. Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên Hội đồng xét xử không xem xét và đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Lê Thị T3. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 66/2024/DS-ST ngày 26/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk.

- Áp dụng Điều 155, Điều 404, Điều 503, Điều 510, Điều 511 Bộ luật Dân sự năm 1995; Điều 424, Điều 511 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 422, Điều 489, Điều 490, Điều 493 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 26, Điều 29 của 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.

**Tuyên xử:**

**[1].** Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Quang T (Nguyễn Hữu T1).

Chấm dứt hợp đồng giao khoán đất trồng lúa nước lập ngày 24 tháng 01 năm 2006 giữa ông Nguyễn Quang T với ông Lê Huy T2, bà Lê Thị T3.

Buộc ông Lê Huy T2, bà Lê Thị T3 phải có trách nhiệm giao trả lại cho ông Nguyễn Quang T (Nguyễn Hữu T1) diện tích đất trồng lúa nhận khoán là 1.700m<sup>2</sup> (đo thực tế là 1.904,6m<sup>2</sup>), thuộc thửa đất số 330, tờ bản đồ số 165, tọa lạc tại thôn A (nay là thôn Đ), xã V, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, có tứ cận như sau: Phía Đông giáp đường bê tông có chiều dài 29,16m; Phía Tây giáp nương có chiều dài 21,20m; Phía Nam giáp nương có chiều dài 28,7m, giáp đất ông P, bà N1 có chiều dài 43m; Phía Bắc giáp đường đất dài 29,23m + 37,12m + 14,43m.

Ông Nguyễn Quang T được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất trên theo kế hoạch, quy hoạch của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

**[2].** Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện phản tố của bà Lê Thị T3 về việc yêu cầu tuyên hợp đồng giao khoán giữa ông Nguyễn Quang T với ông Lê Huy T2, bà Lê Thị T3 ký ngày 24/01/2006 là vô hiệu và công nhận quyền sử dụng đất 1700m<sup>2</sup> cho gia đình bà Lê Thị T3 và ông Lê Huy T2 sử dụng là hợp pháp.

**[3].** Về chi phí tố tụng và án phí:

[3.1]. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Lê Huy T2, bà Lê Thị T3 phải trả cho ông Nguyễn Quang T 5.900.000 đồng (*Năm triệu chín trăm nghìn đồng*) tiền chi phí do đặc, thẩm định tại chỗ.

[3.2]. Về án phí:

- Bị đơn bà Lê Thị T3 và ông Lê Huy T2 mỗi người phải chịu 300.000 đồng (*ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

- Bị đơn bà Lê Thị T3 phải chịu 300.000 đồng (*ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu phản tố không được chấp nhận, được khấu trừ số tiền án phí vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (*ba trăm nghìn đồng*) theo

Biên lai thu tạm ứng án phí số 0005974 ngày 31/7/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

- Bà Lê Thị T3 phải chịu 300.000 đồng (*ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng (*ba trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0006125 ngày 14/10/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

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

*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, 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 của 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 tỉnh Đắk Lắk;
- TAND H.Krông Pắc;
- Chi cục THADS H.K;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM  
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

**(Đã ký)**

**Lê Thị Thanh Huyền**

**Ngũ**