

Bản án số: 11/2026/DS-ST

Ngày 22 - 01 - 2026

*“V/v: Tranh chấp hợp đồng
thuê khoán tài sản”*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 3 – ĐẮK LẮK

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phùng Thị Nở.

Các Hội thẩm nhân dân:

- Bà Hà Thị Hương.
- Bà Trần Thị Minh Thành.

Thư ký phiên tòa: 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 Lê Thị Hoài Thư – Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 01 năm 2026, tại Phòng xét xử Tòa án nhân dân khu vực 3-Đắk Lắk xét xử sơ thẩm công khai vụ án Thụ lý số: 319/2024/TLST – DS ngày 26 tháng 11 năm 2024 về “Tranh chấp hợp đồng thuê khoán tài sản” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 61/2025/QĐXXST-DS ngày 09 tháng 12 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 51/2025/QĐST-DS ngày 29 tháng 12 năm 2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Công ty c.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn M; chức vụ: Tổng Giám đốc Công ty c. (vắng mặt)

Địa chỉ: Số xx Ng, phường T, thành phố B, tỉnh Đ (*nay là số xx Ng, phường T, tỉnh Đ*).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 19xx; chức vụ: Phó Phòng nhân sự - Bảo vệ Chi nhánh N. (có mặt)

Địa chỉ: Km xx, quốc lộ xx, xã E, huyện C, tỉnh Đ (*nay là Km xx, quốc lộ xx, xã C, tỉnh Đ*).

- Bị đơn: Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 19xx. (có mặt)

Địa chỉ: Thôn T, xã E, huyện C, tỉnh Đ (*nay là thôn T, xã C, tỉnh Đ*).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Võ Đình D – Là Luật sư Văn phòng luật sư Đình D. (có mặt)

Địa chỉ: Số xxx Ng, phường T, tỉnh Đ.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 19xx. (có mặt)

+ Bà Nguyễn Thị Ph1, sinh năm 19xx. (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Thôn Ph, xã E, huyện C, tỉnh Đ (*nay là thôn Ph, xã C, tỉnh Đ*).

+ Ông Nguyễn Văn V, sinh năm 1987. (có mặt)

+ Bà Nguyễn Thị Ph1, sinh năm 1987. (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Thôn T, xã E, huyện C, tỉnh Đ (*nay là thôn T, xã C, tỉnh Đ*).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị Ph1, ông Nguyễn Văn V, bà Nguyễn Thị Ph: Ông Võ Đình D – Là Luật sư Văn phòng luật sư Đình D. (có mặt)

Địa chỉ: Số 2xx Ng, phường T, tỉnh Đ.

+ Ông Nguyễn Duy D. (vắng mặt – có đơn từ chối tham gia tố tụng)

Địa chỉ: Số nhà 7x/1xx, thôn xx, xã H, thành phố B, tỉnh Đ (*nay là số nhà 7x/1xx, thôn xx, phường E, tỉnh Đ*).

+ Chi nhánh N.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Anh T; chức vụ: Phó Giám đốc Chi nhánh N. (có mặt)

Địa chỉ: Km xx, quốc lộ xx, xã E, huyện C, tỉnh Đ (*nay là Km xx, quốc lộ xx, xã C, tỉnh Đ*).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, quá trình tố tụng và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Nguyễn Văn H trình bày:

Nông trường cao su Ph (*nay là Chi nhánh N*) được thành lập theo Quyết định số: 278/QĐ-UB ngày 14/6/1978 của Ủy ban nhân dân (UBND) tỉnh Đ là đơn vị trực thuộc Công ty c. Ngày 05/8/1978 UBND tỉnh Đ ban hành Quyết định số: 561/QĐ-UB giao cho Nông trường cao su Ph diện tích 3.350 ha để trồng cao su.

Năm 1997 để phát triển kinh tế theo hướng chuyển 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 xóa đói, giảm nghèo, đảm bảo an ninh, quốc phòng trên địa bàn và định cư lâu dài. Do đó, Nông trường cao su Ph đã giao đất 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 Nguyễn Duy D và ông Lê Quốc Ch có Đơn xin hợp đồng đất trồng cao su xen cà phê. Ngày 24/02/1998 Nông trường cao su Ph và ông Nguyễn Duy D ký kết Hợp đồng kinh tế số: 01/HĐNT98 về việc sử dụng đất Nông trường trồng cà phê xen cao su, diện tích 1,0 ha (*kèm theo sơ đồ khu đất cao su - cà phê liên kết*), thời gian nhận khoán 25 năm.

Năm 2003 ông Nguyễn Duy D đã sang nhượng lại “Hợp đồng sử dụng đất nông nghiệp trồng cà phê” cho ông Nguyễn Văn H. Theo đó, ngày 03/7/2003 ông Nguyễn Văn H và Nông trường cao su Ph tiến hành ký kết Hợp đồng giao khoán số: 41/HĐGK về việc sử dụng đất nông nghiệp trồng cà phê với diện tích 5.876,0 m², thời hạn hợp đồng từ ngày 01/01/2001 đến ngày 31/12/2005.

Ngày 10/10/2007 ông Nguyễn Văn H và Nông trường Ph ký lại Hợp đồng giao khoán số: 121/HĐGK về việc sử dụng đất nông nghiệp trồng cà phê với diện tích 5.876,0 m² (*đất nằm trong tổng thể diện tích được Nhà nước giao cho Nông trường cao su Ph quản lý*); thời hạn thực hiện hợp đồng từ ngày 10/10/2007 đến 10/12/2010 (*theo quy định tại Khoản 1.3 Điều 1 và Điều 4 của hợp đồng*). Sau thời gian giao khoán, bên nhận khoán phải 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 Nguyễn Văn H trồng cà phê nằm trong tổng thể diện tích 19.682.900 m² đất đã được UBND tỉnh Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Nông trường cao su Ph theo Quyết định số: 1048/QĐ-UB ngày 18/4/2001 và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 418221.

Ngày 19/8/2008 UBND tỉnh Đ ban hành Quyết định số: 2098/QĐ-UBND về việc Nông trường cao su Ph bàn giao 18.591.600 m² đất sản xuất nông nghiệp tại xã Ea Drong, huyện Cư M’gar và xã Ea Tar, 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 Ph trong đó có diện tích đất giao khoán là 5.876,0 m² thuộc thửa đất số 98, 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 hiện nay sử dụng đất giao khoán trồng cà phê của ông Nguyễn Văn H đã kết thúc và nhiều lần Chi nhánh N đã mời chủ hộ làm việc yêu cầu trả lại đất nhưng ông H không đồng ý trả lại đất cho Nông trường.

Việc ông Nguyễn Văn H cố tình trì hoãn, không giao trả lại đất đã làm ảnh hưởng đến kế hoạch, tiến độ sản xuất của Công ty nói chung, của Chi nhánh N nói riêng và vi phạm luật đất đai. Do đó, Công ty c khởi kiện đề nghị Tòa án nhân dân huyện Cư Mgar (nay là Tòa án nhân dân khu vực 3 – Đăk Lăk) giải quyết buộc ông Nguyễn Văn H phải di dời tài sản (*các loại cây trồng, công trình trên đất*) hoặc phải tiêu hủy, dọn hạ, thu gom các loại tài sản và trả lại toàn bộ diện tích đất giao khoán trồng cà phê 5.876,0 m² (đất tại xã Ea Drong, huyện Cư Mgar)

thuộc thửa đất số 98, tờ bản đồ số 54, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 204441 cho Chi nhánh N.

- Tại bản tự khai, quá trình tố tụng bị đơn ông Nguyễn Văn H trình bày:

Vào năm 1993, ông Nguyễn Duy D, ông Lê Quốc Ch và bà Hoàng Thị Ng có khai hoang phục hóa thửa đất để trồng hoa màu. Đến năm 1979, các hộ đã lên Nông trường cao su Ph xin hợp đồng trồng cà phê và đóng thuế. Đến năm 2001, ông H cùng ông Nguyễn Văn D mua lại diện tích đất rẫy cà phê của ông D với diện tích 05 sào tám. Ông H và ông D chia đôi diện tích trên để canh tác và do ông H đứng tên hợp đồng thuê với Nông trường. Trong khoảng thời gian canh tác ông H và ông D cũng hoàn thành đóng thuế cho Nông trường đầy đủ. Đến năm 2019, do điều kiện cuộc sống gia đình nên ông H đã sang nhượng lại phần diện tích đất của ông H cho ông Nguyễn Văn V. Ông H có ý kiến, đề nghị Nông trường cho ông D và ông V ký lại hợp đồng với Nông trường để hai hộ được tiếp tục quản lý, sử dụng đất.

- Tại bản tự khai người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ph1 trình bày:

Bà Nguyễn Thị Ph1 là vợ của ông Nguyễn Văn V. Vào năm 2019, ông Nguyễn Văn V và bà Nguyễn Thị Ph1 có nhận chuyển nhượng đất hợp đồng của ông Nguyễn Văn H với diện tích khoảng 03 sào. Nay Công ty khởi kiện lấy lại diện tích đất trên thì vợ chồng bà không đồng ý vì về nguồn gốc đất đối với diện tích đất trên do khai hoang phục hóa và Công ty cũng đang tạo điều kiện cho người dân thuê nên gia đình bà xin Công ty cho phép và tạo điều kiện cho gia đình bà tiếp tục thuê đất để canh tác.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn D trình bày:

Về nguồn gốc đất là ông D và ông H nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Duy D. Ông D và ông H thỏa thuận, ông H là người đứng tên ký kết hợp đồng với Nông trường cao su Ph. Sau khi ký kết hợp đồng, ông H có thông báo nội dung hợp đồng cho ông D biết. Trong quá trình quản lý, sử dụng đất ông D và ông H hoàn thành đóng thuế cho Nông trường. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông D đề nghị trường hợp nguyên đơn yêu cầu ông D trả lại đất thì nguyên đơn phải bồi thường, hỗ trợ giá trị tài sản trên phần diện tích đất ông D đang quản lý, sử dụng cho ông D.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn V trình bày:

Ông V đồng ý với ý kiến của ông H và ông D. Trường hợp nguyên đơn yêu cầu ông V trả lại đất thì nguyên đơn phải bồi thường, hỗ trợ giá trị tài sản trên phần diện tích đất ông V đang quản lý, sử dụng cho ông V.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Duy D trình bày:

Ông D không có mối quan hệ gì với ông Nguyễn Văn H, ông Nguyễn Văn D, ông Nguyễn Văn V. Vào ngày 24/02/1998, ông D và Nông trường cao su Ph

có ký kết Hợp đồng kinh tế sử dụng đất nông trường trồng cà phê xen cao su về việc ông D nhận khoán đất trồng cà phê xen trong cao su với diện tích 01ha, thời hạn giao khoán là 25 năm. Sau khi nhận khoán diện tích đất nêu trên, đến năm 2003 ông D đã sang nhượng lại Hợp đồng kinh tế nêu trên cho ông Nguyễn Văn H với diện tích khoảng 5.800m². Khi sang nhượng diện tích đất này cho ông H, thì ông H và ông D có lập văn bản sang nhượng và có xác nhận của Nông trường cao su Ph. Sau đó, ngày 03/7/2003 ông H và Nông trường cao su Ph tiến hành ký kết Hợp đồng giao khoán đối với diện tích đất khoảng 5.800m² này và ông H sử dụng, quản lý diện tích đất trên ổn định từ đó cho đến nay. Hiện nay, hợp đồng giữa ông D và Nông trường cao su Ph đã thanh lý. Đối với ý kiến của ông H về việc vào năm 2001, ông H cùng ông D mua lại diện tích đất rẫy cà phê của ông D diện tích 5.800m², ông H và ông D chia đôi diện tích đất trên để canh tác thì ông D không biết vì ông H là người trực tiếp giao dịch với ông D, còn giữa ông H và ông D có góp tiền mua chung đất không thì ông D không biết.

Về nguồn gốc đất ông D chuyển nhượng cho ông H nêu trên là của Nông trường cao su Ph nằm trong 01ha đất ông D nhận khoán từ Nông trường. Phần diện tích còn lại khoảng 4.200m² ông D đã sang nhượng cho ông Hồ Sỹ Đức. Việc ông D sang nhượng đất cho ông H thì Nông trường có biết và đồng ý, khi sang nhượng cho ông H các bên có lập giấy sang nhượng có xác nhận của Nông trường (hiện nay văn bản này do Nông trường giữ). Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông D đồng ý, vì diện tích đất này là nhận thuê khoán có thời hạn, hết thời hạn thì trả lại cho Nông trường.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi nhánh N trình bày: Chi nhánh N đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn ông Nguyễn Văn H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị Ph1, ông Nguyễn Văn V, bà Nguyễn Thị Ph1 là ông Võ Đình D trình bày: Đối với diện tích đất 5.800m² tại xã Ea Drong có nguồn gốc là của ông D khai hoang. Tuy nhiên, diện tích đất nêu trên được Nhà nước công nhận cho Nông trường cao su Ph nhưng người thiệt hại thực tế là vợ chồng ông D và vợ chồng ông V nên đề nghị Hội đồng xét xử xem xét tạo điều kiện cho vợ chồng ông D và vợ chồng ông V được ký kết hợp đồng giao khoán để tiếp tục quản lý, sử dụng đất hoặc xem xét bảo vệ tài sản cho vợ chồng ông D và vợ chồng ông V.

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.

Đối với nguyên đơn đã thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định tại Điều 70, 71 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Đối với bị đơn chưa thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định tại Điều 70, 72 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chưa thực hiện đúng và đầy đủ các quyền, nghĩa vụ theo quy định tại Điều 70, 73 của Bộ luật Tố tụng dân sự

Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Căn cứ các Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 Bộ luật Tố tụng dân sự; 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: chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty c:

Buộc ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị Ph1 và ông Nguyễn Văn V, bà Nguyễn Thị Ph1 phải di dời hoặc đốn hạ toàn bộ cây trồng trên đất và trả lại diện tích đất 6441,7m² tại xã Cuôr Đăng, tỉnh Đắk Lắk cho Chi nhánh N – Công ty c thuộc thửa đất số 98, tờ bản đồ số 54, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 204441 ngày 19/8/2008 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk cấp cho Nông trường cao su Ph.

Về án phí: Đương sự phải chịu án phí theo Nghị quyết quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án ngày 30/12/2016.

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, Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về thủ tục tố tụng: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ph1 (là vợ của ông Nguyễn Văn D), bà Nguyễn Thị Ph1 (là vợ của ông Nguyễn Văn V) vắng mặt nhưng có người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp tham gia phiên tòa. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Duy D có đơn đề nghị từ chối tham gia tố tụng. Do đó, Tòa án xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên là phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 227; Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

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

Ngày 05/12/1997 ông Nguyễn Duy D và ông Lê Quốc Ch có Đơn xin hợp đồng đất trồng cao su xen cà phê. Ngày 24/8/1998 Nông trường cao su Ph và ông Nguyễn Duy D ký kết Hợp đồng kinh tế số: 01/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.

Năm 2003 ông Nguyễn Duy D đã sang nhượng lại “Hợp đồng sử dụng đất nông nghiệp trồng cà phê” cho ông Nguyễn Văn H. Theo đó, ngày 03/7/2003 ông Nguyễn Văn H và Nông trường cao su Ph tiến hành ký kết Hợp đồng giao khoán số: 41/HĐGK về việc sử dụng đất nông nghiệp trồng cà phê với diện tích 5.876,0 m², thời hạn hợp đồng từ ngày 01/01/2001 đến 31/12/2005.

Ngày 10/10/2007 ông Nguyễn Văn H và Nông trường Ph ký lại Hợp đồng giao khoán số: 121/HĐGK về việc sử dụng đất nông nghiệp trồng cà phê với diện tích 5.876,0 m² (*đất nằm trong tổng thể diện tích được Nhà nước giao cho Nông trường cao su Ph quản lý*); thời hạn thực hiện hợp đồng từ ngày 10/10/2007 đến 10/12/2010 (*theo quy định tại khoản 1.3 Điều 1 và Điều 4 của hợp đồng*). Sau thời gian giao khoán, bên nhận khoán phải 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 Nguyễn Văn H trồng cà phê nằm trong tổng thể diện tích 19.682.900 m² đất đã được UBND tỉnh Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 418221 cho Nông trường cao su Ph theo Quyết định số 1048/QĐ-UB ngày 18/4/2001. Ngày 19/8/2008 UBND tỉnh Đ ban hành Quyết định số: 2098/QĐ-UBND cho Nông trường cao su Ph thuê 18.591,600 m² 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 Ph, trong đó có diện tích đất ông Nguyễn Văn H đang canh tác thuộc thửa đất số 98, tờ bản đồ số 54.

Theo kết quả đo đạc và xem xét thẩm định tại chỗ ngày 04/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3 – Đắk Lắk xác định: phần đất ông Nguyễn Văn H nhận khoán thuộc một phần thửa đất số 98, tờ bản đồ số 54 tại xã Cuôr Đăng, tỉnh Đắk Lắk, diện tích sau khi đo đạc thực tế là 6441,7 m², trong đó: ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị Ph1 (viết tắt là vợ chồng ông D) đang quản lý, sử dụng là 2.601,5m² đất và ông Nguyễn Văn V, bà Nguyễn Thị Ph1 (viết tắt là vợ chồng ông V) đang quản lý, sử dụng là 3.840,2m² đất.

Đối với diện tích đất do vợ chồng ông D đang quản lý, sử dụng có tứ cận: phía Bắc giáp diện tích đất vợ chồng ông V đang quản lý, sử dụng, cạnh dài

53,54m; phía Nam giáp phần diện tích đất 1171,9m² do vợ chồng ông D đang quản lý, sử dụng, cạnh dài 53,58m; phía Tây giáp diện tích đất của ông Đức, cạnh dài 47,46m; phía Đông giáp đất của bà Nguyệt, cạnh dài 49,71m. Tài sản trên đất: 600 cây cà phê trồng năm 2018, 400 cây tiêu trồng năm 2018, 30 cây sầu riêng trồng năm 2018, 01 giếng nước đào sâu 25m có nắp đậy, hàng rào dây kẽm gai.

Đối với diện tích đất do vợ chồng ông V quản lý, sử dụng có tứ cận: phía Bắc giáp đất Nông trường cao su, cạnh dài 51,76m; phía Nam giáp đất ông D, cạnh dài 53,54m; phía Tây giáp đất ông Đức, cạnh dài 70,24m; phía Đông giáp đất bà Nguyệt, cạnh dài 73,55m. Tài sản trên đất: 700 cây cà phê trồng năm 2018, 100 cây sầu riêng trồng năm 2018, hàng rào dây kẽm gai.

Ngoài các diện tích nêu trên, vợ chồng ông D đang quản lý, sử dụng diện tích đất 1171,9m². Ông D cho rằng đây là diện tích do vợ chồng ông D khai hoang. Các đương sự thống nhất không tranh chấp đối với diện tích này nên không đề nghị Tòa án xem xét, thẩm định tại chỗ.

Diện tích đo đạc thực tế do vợ chồng ông D và vợ chồng ông V đang quản lý, sử dụng nhiều hơn diện tích trong Hợp đồng giao khoán giữa ông Nguyễn Văn H và Nông trường cao su Ph được xác định vẫn thuộc phần đất của Nông trường cao su Ph, không có tranh chấp với đất của hộ dân xung quanh; nguyên nhân chênh lệch về diện tích do tại thời điểm ký kết hợp đồng giao khoán các bên không đo đạc chính xác diện tích đất, đồng thời quá trình sử dụng đất người nhận khoán đã trồng cây lấn ra đường bờ lô đất cao su. Do đó, có cơ sở xác định diện tích đất thực tế của Nông trường cao su Ph mà vợ chồng ông D và vợ chồng ông V đang quản lý, sử dụng là 6441,7 m².

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 Nguyễn Văn H 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: 121/HĐGK ngày 10/10/2007 giữa Nông trường cao su Ph và ông Nguyễn Văn H 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 Ph và ông Nguyễn Văn H là hoàn toàn tự nguyện, phù hợp với pháp luật, việc ông H 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 Nguyễn Văn H trả lại toàn bộ diện tích đất 6441,7 m² cho Nông trường cao su Ph thuộc thửa đất số 98, tờ bản đồ số 54, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 204441 ngày 19/8/2008 của UBND tỉnh Đắk Lắk cấp cho Nông trường cao su Ph là phù hợp.

Tuy nhiên, hiện nay toàn bộ diện tích đất nêu trên do vợ chồng ông D và vợ chồng ông V quản lý, sử dụng. Ông D và ông H cho rằng phần diện tích đất

vợ chồng ông D đang quản lý, sử dụng nêu trên là do ông D cùng ông H nhận chuyển nhượng của ông D, giữa ông H và ông D thỏa thuận để ông H đứng tên ký kết hợp đồng giao khoán với Nông trường cao su Ph nhưng ông D và Nông trường không thừa nhận. Ông D cũng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ để chứng minh. Vợ chồng ông D và vợ chồng ông V đều biết diện tích đất nêu trên là do ông Nguyễn Văn H ký kết hợp đồng giao khoán với Nông trường cao su Ph, tại hợp đồng giao khoán giữa Nông trường cao su Ph với ông Nguyễn Văn H thì các bên đã thỏa thuận “*Bên nhận khoán không được tự ý sang nhượng hợp đồng, chuyển đổi mục đích sử dụng làm ảnh hưởng đến quy hoạch đất đai của Nông trường; không được xây nhà kiên cố và định cư trên đất giao khoán*” việc ông Nguyễn Văn H chuyển nhượng một phần diện tích đất cho vợ chồng ông V không được sự đồng ý của Nông trường là vi phạm hợp đồng giao khoán. Do đó, cần buộc vợ chồng ông D và vợ chồng ông V trả lại toàn bộ diện tích đất cho Nông trường cao su Ph thuộc thửa đất số 98, tờ bản đồ số 54, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 204441 ngày 19/8/2008 của UBND tỉnh Đắk Lắk cấp cho Nông trường cao su Ph.

[4] Đối với ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vợ chồng ông D, vợ chồng ông V về việc xem xét tạo điều kiện cho vợ chồng ông D, vợ chồng ông V ký kết hợp đồng giao khoán để tiếp tục quản lý, sử dụng đất. Trường hợp không ký kết hợp đồng giao khoán thì Công ty cao su xem xét hỗ trợ giá trị tài sản trên đất cho vợ chồng ông D, vợ chồng ông V. Tuy nhiên, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn không đồng ý nên Hội đồng xét xử không có cơ sở để xem xét.

[5] Đối với ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn D và ông Nguyễn Văn V trường hợp nguyên đơn yêu cầu ông D, ông V trả lại đất thì nguyên đơn phải bồi thường, hỗ trợ giá trị tài sản trên đất cho ông D, ông V. Mặc dù, ông D và ông V đã được Thẩm phán giải thích về quyền yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nhưng ông D và ông V không có đơn yêu cầu độc lập nên Hội đồng xét xử không có cơ sở để xem xét giải quyết.

[6] Về án phí và chi phí tố tụng:

[6.1] 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 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị Ph1 và ông Nguyễn Văn V, bà Nguyễn Thị Ph1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, cụ thể: ông Nguyễn Văn H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm; ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị Ph1 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm và ông Nguyễn Văn V, bà Nguyễn Thị Ph1 phải chịu là 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

[6.2] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:

Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản theo Phiếu thu ngày 08/5/2025, số tiền 3.800.000 đồng đã chi phí hết. Số tiền này nguyên đơn đã tạm

ứng. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn ông Nguyễn Văn H; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị Ph1 và ông Nguyễn Văn V, bà Nguyễn Thị Ph1 phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, cụ thể: ông Nguyễn Văn H phải chịu số tiền 1.267.000 đồng (đã được làm tròn số); ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị Ph1 phải chịu số tiền 1.267.000 đồng (đã được làm tròn số) và ông Nguyễn Văn V, bà Nguyễn Thị Ph1 phải chịu số tiền 1.267.000 đồng (đã được làm tròn số). Nguyên đơn được nhận lại số tiền 3.800.000 đồng khi thu được từ ông Nguyễn Văn H, ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị Ph1, ông Nguyễn Văn V và bà Nguyễn Thị Ph1.

[6.3] Chi phí đo đạc: Chi phí hợp lý cho việc đo đạc hết số tiền 4.700.000 đồng, nguyên đơn đã nộp đủ. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn ông Nguyễn Văn H; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị Ph1 và ông Nguyễn Văn V, bà Nguyễn Thị Ph1 phải chịu chi phí đo đạc, Cụ thể: ông Nguyễn Văn H phải chịu số tiền 1.567.000 đồng (đã được làm tròn số); ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị Ph1 phải chịu số tiền 1.567.000 đồng (đã được làm tròn số) và ông Nguyễn Văn V, bà Nguyễn Thị Ph1 phải chịu số tiền 1.567.000 đồng (đã được làm tròn số). Nguyên đơn được nhận lại số tiền 4.700.000 đồng khi thu được từ ông Nguyễn Văn H, ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị Ph1, ông Nguyễn Văn V và bà Nguyễn Thị Ph1.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 144, Điều 147, Điều 155, Điều 156, Điều 157, Điều 158, Điều 164, Điều 165, Điều 166, khoản 2 Điều 227, Điều 228, 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 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 c.

1. Chấm dứt Hợp đồng giao khoán sử dụng đất nông nghiệp trồng cà phê số 121/HĐGK ngày 10/10/2007 giữa Nông trường cao su Ph và ông Nguyễn Văn H.

2. Buộc ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị Ph1 và ông Nguyễn Văn V, bà Nguyễn Thị Ph1 phải di dời hoặc đốn hạ toàn bộ cây trồng trên đất và trả lại diện tích đất 6441,7 m² tại xã Cuôr Đăng, tỉnh Đắk Lắk cho Chi nhánh N – Công ty c

thuộc thửa đất số 98, tờ bản đồ số 54, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 204441 ngày 19/8/2008 của UBND tỉnh Đắk Lắk cấp cho Nông trường cao su Ph. Cụ thể:

Ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thị Ph1 trả lại diện tích đất 2.601,5m².

Ông Nguyễn Văn V và bà Nguyễn Thị Ph1 trả lại diện tích đất 3.840,2m².

(Kèm theo bản trích lục địa chính thửa đất của Công ty TNHH dịch vụ kỹ thuật trắc địa Sài Gòn – CN Đắk Lắk đo ngày 02/5/2025).

3. Về án phí và chi phí tố tụng:

- Về án phí: Ông Nguyễn Văn H phải chịu là 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm; ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị Ph1 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm và ông Nguyễn Văn V, bà Nguyễn Thị Ph1 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Công ty c không phải chịu án phí và được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0008077 ngày 18/11/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 3 – Đắk Lắk).

- Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Ông Nguyễn Văn H phải chịu số tiền 1.267.000 đồng; ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị Ph1 phải chịu số tiền 1.267.000 đồng và ông Nguyễn Văn V, bà Nguyễn Thị Ph1 phải chịu số tiền 1.267.000 đồng. Công ty c được nhận lại số tiền 3.800.000 đồng khi thu được từ ông Nguyễn Văn H, ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị Ph1, ông Nguyễn Văn V và bà Nguyễn Thị Ph1.

- Về chi phí đo đạc: Ông Nguyễn Văn H phải chịu số tiền 1.567.000 đồng; ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị Ph1 phải chịu số tiền 1.567.000 đồng và ông Nguyễn Văn V, bà Nguyễn Thị Ph1 phải chịu số tiền 1.567.000 đồng. Công ty c được nhận lại số tiền 4.700.000 đồng khi thu được từ ông Nguyễn Văn H, ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị Ph1, ông Nguyễn Văn V và bà Nguyễn Thị Ph1.

4. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày niêm yết bản án hợp lệ.

Trong trường hợp bản án, quyết định được thi hành án 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, Điều 7 và Điều 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND khu vực 3 – Đắk Lắk;
- Phòng THADS khu vực 3 – Đắk Lắk;
- Các đương sự;
- Lưu HS.

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

(Đã ký)

Phùng Thị Nở