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: 48/2026/DS-ST
Ngày: 23/7/2026
"V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"

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: Ông Huỳnh Văn Dự

Các hội thẩm nhân dân: - Ông Trương Minh Mẫn

- Bà Trần Thị Loan

- *Thư ký phiên tòa*: Ông Vũ Đức Đuống - 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:* Ông Phạm Việt Bắc - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 7 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 3 – Đắk Lắk xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 53/2024/TLST- DS ngày 20 tháng 3 năm 2024, về việc "*Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 39/2026/QĐXXST-DS ngày 13/5/2026, quyết định hoãn phiên tòa số 41/2026/QQD-ST ngày 03/6/2026, quyết định tạm ngưng phiên tòa số 15/2026/QĐ-ST ngày 25/6/2026, giữa các đương sự:

**** Nguyên đơn***: Ông Lê Văn H

Địa chỉ: NVL, xã QP, tỉnh Đắk Lắk

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Lê Văn Q (có mặt)

Địa chỉ: Y, xã QP, tỉnh Đắk Lắk

**** Bị đơn***: Ông Nguyễn Cảnh T (có mặt)

Địa chỉ: Thôn x, xã CG, tỉnh Đắk Lắk

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Minh P (có mặt)

Địa chỉ: TĐT, phường TA, tỉnh Đắk Lắk

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Tuấn: Bà Lê Thị T1 – luật sư, thuộc Công ty TNHH MTV ĐA, đoàn luật sư tỉnh Đắk Lắk (vắng mặt – có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: TĐT, phường TA, tỉnh Đắk Lắk

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

+ Ủy ban nhân dân xã Cg, tỉnh Đắk Lắk (vắng mặt)

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phan Xuân L – chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã

Địa chỉ: Thôn TP, xã Cg, tỉnh Đắk Lắk

+ Công ty cổ phần cao su Đắk Lắk

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Đức H1 – chức vụ: Phó giám đốc chi nhánh Nông trường Cư M'gar (có mặt)

Địa chỉ: Km x, tỉnh lộ y, xã Cg, tỉnh Đắk Lắk

+ Bà Nguyễn Thị V (có mặt)

Địa chỉ: Thôn 6, xã Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk

+ Ông Lê Tự D (có mặt)

Địa chỉ: Thôn x, xã Cg, tỉnh Đắk Lắk

+ Bà Đỗ Thị Ph (đã chết)

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Phe:

- Ông Lê Văn H

Địa chỉ: NVL, xã QP, tỉnh Đắk Lắk

- Bà Lê Thị H2

Địa chỉ: Thôn PC, xã QP, tỉnh Đắk Lắk

- Bà Lê Thị H3

Địa chỉ: Thôn PC, xã QP, tỉnh Đắk Lắk

- Bà Lê Thị Ng

Địa chỉ: Thôn y, xã QP, tỉnh Đắk Lắk

Người đại diện theo ủy quyền của ông H, bà Ng, bà H2, bà H3: Ông Lê Văn Q (có mặt)

Địa chỉ: Y, xã QP, tỉnh Đắk Lắk

- Bà Lê Thị Ph (đã chết)

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Phúc:

- Ông Lê Tự D (có mặt)

Địa chỉ: Thôn x, xã Cg, tỉnh Đắk Lắk

- Ông Lê Văn M (vắng mặt – có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn x, xã Cg, tỉnh Đắk Lắk

- Ông Lê Văn Ch (vắng mặt – có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn z, xã IP, tỉnh Gia Lai

- Bà Lê Thị H4 (vắng mặt – có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: Số 188/14A phường HTh, thành phố HCM

- Ông Lê Văn Đ1 (vắng mặt – có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn x, xã Cg, tỉnh Đắk Lắk

NỘI DUNG VỤ ÁN

**** Quá trình giải quyết vụ án người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:***

Trước đây gia đình tôi được Ủy ban nhân dân xã Cg, huyện Cg, tỉnh Đắk Lắk cấp đất để trồng cây cao su theo diện 327 với diện tích 31.115m^2 thửa đất số 9a, tờ bản đồ số 2, tại xã xã Cg, huyện Cg, tỉnh Đắk Lắk, cấp ngày 16/8/1994

Trong quá trình sử dụng đất quá trình trồng cây sao su từ năm 1994 cho đến năm 2000 làm theo đúng quy trình kỹ thuật mà công ty đề ra. Năm 1994 gia đình tôi đã ký kết hợp đồng giữa công ty cao su Đắk Lắk – Nông trường cao su Cg "hợp đồng kinh tế số 45" từ năm 1994 đến năm 2000. Công ty giao giống cây cao su và phân bón bao nhiêu gia đình tôi nhận bấy nhiêu để trồng và chăm sóc vườn cây.

Vào ngày 19/02/2021 do hoàn cảnh gia đình tôi không có lao động để tiếp tục chăm sóc vườn cây cao su nên đã làm đơn đề nghị Công ty để giao lại vườn cây và công ty tìm hộ gia đình khác có điều kiện tiếp tục chăm sóc và khai thác vườn cây, lúc bàn giao không tính chất lượng vườn cây mà gia đình tôi trồng và chăm sóc thời gian là 6 năm đến ngày 20/02/2021 tôi là Lê Văn Q được ủy quyền của bố tôi là Lê Văn H lên nông trường cao su Cg ký biên bản bàn giao vườn cây và vốn đầu tư giữa công ty cao su và người xin nhận vườn cây để tiếp tục chăm sóc khai thác là ông Lê Tự D. "Biên bản bàn giao vườn cây và vốn đầu tư từ ngày 01/01/1994 đến ngày 31/12/2000". Lúc này trên diện tích đất đã được gia đình tôi trồng cây cao su đang xanh tốt năm thứ 6, ngoài ra trên đất không có gì khác.

Trong đơn gửi cho Ủy ban nhân dân và công ty, gia đình đề nghị tìm người có điều kiện để chăm sóc và khai thác vườn cây theo hợp đồng của công ty.

Về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 1994 lúc này đất ở và đất cao su thuộc quyền quản lý của xã Cg cho nên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình chỉ có 01 giấy. Đến năm 2007 thì đất ở của gia đình tôi thuộc quyền quản lý của thị trấn QP, huyện Cg cho nên gia đình tôi đi làm thủ tục tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở và đất cao su ra.

Năm 2007 ông Lê Tự D xuống nhà tôi mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cao su với lý do để nộp cho công ty cao su, gia đình tôi đưa cho ông Do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để nộp cho công ty. Tại vì trong bản hợp đồng kinh tế cho điều khoản 7.4 là bên B giao nộp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bên A giữ trong suốt thời gian hợp đồng, từ năm 2001 đến năm

2023 gia đình tôi không tham gia chăm sóc vườn cây và thu hoạch gì cũng như không làm phiền đến người nhận vườn cây cao su.

Đến ngày 10/12/2023 gia đình tôi lên vườn cây cao su trên thì đã thấy khai thác hết cây cao su, chỉ còn khoảng 3 sào đã trồng cà phê dưới tàn cây cao su và cây cao su còn lại đã chặt ngọn trồng cây tiêu bám vào.

Gia đình tôi đã lên trung tâm cao su Cg gặp giám đốc hỏi việc khai thác và thanh lý vườn cây cao su sao gia đình tôi không được thông báo thì giám đốc trả lời là công ty đã thanh lý hợp đồng và khai thác vườn cây cao su còn đất của ai thì người đó nhận lại.

Hiện nay gia đình tôi đề nghị Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn Cảnh T trả lại thửa đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình tôi. Về giá trị vườn cây đã khai thác gia đình tôi không có ý kiến gì.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì nguyên đơn không đồng ý.

Đối với bà Đỗ Thị Phe là vợ ông Lê Văn H thì hiện nay bà đã chết 2014.

**** Quá trình giải quyết vụ án người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:***

Hiện nguyên đơn đang khởi kiện ông Nguyễn Cảnh T tại Tòa án để đòi lại đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, việc khởi kiện này là không có cơ sở, bởi thửa đất mà nguyên đơn đang khởi kiện để yêu cầu ông Nguyễn Cảnh T trả lại có nguồn gốc là đất thuộc đất dự án 327-CT (1992), trước đây được giao cho gia đình nguyên đơn quản lý, sử dụng trồng cây cao su theo chương trình phủ xanh đất trống, đồi trọc, tuy nhiên, tháng 10/2000 gia đình nguyên đơn không có điều kiện để canh tác nên nguyên đơn đã tự nguyện làm đơn giao trả lại đất và vườn cây cho trung tâm đầu tư và phát triển cao su Cg quản lý thuộc UBND xã Cg, huyện Cg (cũ), tỉnh Đắk Lắk. Từ thời điểm giao là gia đình nguyên đơn không còn sử dụng hay canh tác gì trên thửa đất này.

Tháng 12/2000 trung tâm đã giao lại vườn cây anh của ông Nguyễn Cảnh T là ông Lê Tự D để quản lý và canh tác trên thửa đất này, năm 2007 ông D chuyển nhượng lại cho ông T và ông T quản lý sử dụng canh tác từ đó đến nay. Trong quá trình sử dụng gia đình ông T đã thực hiện đầy đủ các quy định của nhà nước cũng như Công ty cao su Đắk Lắk, gia đình ông T sử dụng ổn định, công khai và liên tục từ khi nhận chuyển nhượng đến nay không có ai tranh chấp.

Đến năm 2010 gia đình nguyên đơn tự ý làm thủ tục xin giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA922717 do UBND huyện Cg cấp ngày 28/6/2010 đứng tên ông Lê Văn H và bà Đỗ Thị Ph. Trong khi nguyên đơn đã có văn bản tự nguyện giao trả đất và vườn cây từ năm 2000 và không còn quyền sử dụng đất, nguyên đơn không trực tiếp sử dụng đất, không có quyết định giao đất lại, không có sự xác nhận hoặc biết của người

đang sử dụng thực tế là ông T. Ông T không biết việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này.

Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất cho ông Lê Văn H và bà Đỗ Thị Ph trong khi gia đình ông Tuấn là người được các cơ quan có thẩm quyền trực tiếp giao sử dụng và canh tác là vi phạm quy định của pháp luật.

Hiện nay giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA922717 do UBND huyện Cg cấp ngày 28/6/2010 đứng tên ông Lê Văn H và bà Đỗ Thị Ph, ông T đang giữ bản gốc (bản gốc này là do anh Lê Tự D giao lại cho ông T)

Do vậy phía bị đơn ông Nguyễn Cảnh T đã làm đơn phản tố đối với nguyên đơn ông Lê Văn H, đề nghị Tòa án giải quyết những vấn đề sau: Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc đòi lại đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn. Tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA922717 do UBND huyện Cg cấp ngày 28/6/2010 đứng tên ông Lê Văn H và bà Đỗ Thị Ph vì cấp sai đối tượng, trái đối tượng, trái quy định pháp luật. Công nhận ông Nguyễn Cảnh T là người đang sử dụng đất ổn định, công khai, lâu dài, không tranh chấp và yêu cầu cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Cảnh T theo quy định.

**** Quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Công ty cổ phần cao su Đắk Lắk trình bày:***

Năm 1994 Công ty cao su Đắk Lắk thực hiện chương trình 327 của Chính phủ về phủ xanh đất trống đồi núi trọc, Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk giao cho công ty cao su Đắk Lắk phối hợp với địa phương xã Cg, huyện Cg trưng dựng số đất hoang hóa tại địa bàn xã để trồng cây cao su. Theo hợp đồng kinh tế mà công ty ký kết với các hộ dân thì công ty đầu tư vốn, quy trình kỹ thuật, cây giống còn các hộ dân tự bỏ công chăm sóc và đóng sản phẩm là mủ cao su cho công ty.

Vào ngày 30/4/1996 thì công ty cao su Đắk Lắk ký hợp đồng kinh tế số 45/HĐKT với ông Lê Văn H, theo hợp đồng thì công ty cho ông H vay vốn để trồng mới và chăm sóc 3ha cao su tại xã Cg, huyện Cg, tỉnh Đắk Lắk. Đến ngày 14/8/2000 thì ông Lê Văn H có đơn gửi cho công ty với nội dung là giao lại vườn cây cao su cho công ty để công ty giao lại cho hộ dân khác tiếp tục chăm sóc cây cao su. Ngày 12/12/2000 ông Lê Tự D có đơn xin nhận vườn cây này, Sau đó ngày 20/02/2001 thì công ty và ông Lê Tự D đã ký kết hợp đồng kinh tế để giao lại vườn cây của ông H cho ông D tiếp tục quản lý chăm sóc, cũng vào ngày 20/02/2001 thì giữa công ty, ông H và ông D đã lập biên bản bàn giao vườn cây và vốn đầu tư với nhau. Đến năm 2010 thì ông Lê Tự D chuyển nhượng vườn cây cao su này sang cho ông Nguyễn Cảnh T, ngày 20/6/2010 thì công ty và ông Nguyễn Cảnh T ký kết phụ lục hợp đồng liên kết số 104a với nhau, cũng trong ngày 20/6/2010 thì công ty, ông Lê Tự D và ông Nguyễn Cảnh T đã tiến hành lập biên bản bàn giao vốn đầu tư cam kết nhận nợ và trả nợ đầu

tư với nhau. Sau khi ông T nhận vườn cây từ ông D thì ông T quản lý chăm sóc vườn cây đến nay.

Đối với nghĩa vụ của ông Lê Văn H, ông Lê Tự D, ông Nguyễn Cảnh T đối với hợp đồng kinh tế có thời hạn 30 năm thì các bên đã thực hiện xong, không nợ công ty khoản nào. Đối với cây cao su trên đất thì công ty đã thanh lý và chia số tiền thanh lý vườn cây như đã thỏa thuận trong hợp đồng.

Đối với hợp đồng kinh tế được ký kết với ông Lê Văn H, sau đó đến ông Do, ông T trên diện tích 3ha thì hiện nay hợp đồng đã kết thúc, công ty không liên quan đến diện tích đất này nữa.

Đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng diện tích đất mà ông Lê Văn H ký kết hợp đồng với công ty thì hiện nay ai đang quản lý thì tôi không nắm được.

Đối với quyền sử dụng diện tích đất mà ông H ký kết hợp đồng kinh tế với công ty thì quyền sử dụng đất là của ông Lê Văn H chứ không phải của công ty, công ty chỉ đầu tư vốn, cây trồng, quy trình kỹ thuật.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn H về việc buộc ông Nguyễn Cảnh T trả lại diện tích 03ha và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì công ty đề nghị giải quyết theo quy định pháp luật.

**** Quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê Tự D trình bày:***

Ngày 21/3/2024 ông Lê Tự D nhận được Thông báo thụ lý vụ án và giấy triệu tập của Tòa án đến làm việc vào ngày 02/4/2024, nay ông D trình bày ý kiến như sau:

Tôi nhận diện tích đất 3ha từ Công ty cao su Đắk Lắk vào năm 2000, chứ không nhận đất trực tiếp từ ông H. Đến năm 2010 tôi đã giao diện tích đất này lại cho ông Nguyễn Cảnh T, việc tôi giao đất cho ông T đã được Công ty cao su Đắk Lắk đồng ý. Tôi không liên quan đến ông Hào và hiện nay cũng không liên quan đến diện tích đất này.

Việc ông H đưa tôi vào người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là không đúng nên tôi đề nghị quá trình giải quyết vụ án Tòa án không triệu tập tôi nữa, tôi từ chối tham gia tố tụng tại Tòa án và đề nghị giải quyết vụ án vắng mặt tôi. Ý kiến của tôi và tài liệu kèm theo tôi đã nộp cho Tòa án.

**** Quá trình giải quyết vụ án người kế thừa quyền và lợi ích hợp pháp của bà Lê Thị P: Ông Lê Văn M, ông Lê Văn Ch, bà Lê Thị H4 trình bày:***

Chúng tôi là con đẻ của ông Lê Tự D, bà Lê Thị P

Theo tôi được biết đất và tài sản mà ông Lê Văn H kiện đòi ông Nguyễn Cảnh T trả lại diện tích đất và tài sản trên đất mà trước đây bố tôi nhận khoán của công ty cao su Đắk Lắk – trung tâm cao su Cg. Sau đó bố mẹ tôi sang nhượng lại vườn cây trên diện tích đất này cho ông Nguyễn Cảnh T và bà Lê Thị V từ năm 2007, thời điểm đó anh em tôi còn nhỏ và sanh nhượng như thế nào chúng tôi không biết và hơn nữa mọi quyền lợi hay nghĩa vụ tài sản trên lô đất

đó không liên quan đến gia đình tôi nữa.

Do vậy tôi làm bản tự khai này xin được từ chối tham gia tố tụng, xin được vắng mặt tại các buổi tiếp cận công khai chứng cứ, hòa giải và các phiên tòa sơ thẩm hay phúc thẩm.

* Tại Công văn số 2388/UBND-NNMT ngày 04/6/2025 v/v nêu ý kiến và cung cấp hồ sơ tài liệu theo đề nghị của Tòa án nhân dân huyện của Ủy ban nhân dân huyện Cư M'gar nêu ý kiến như sau:

Về thông tin tài liệu, hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, UBND huyện Cg đã cung cấp tại Công văn số 1325/UBND-NNMT ngày 26/3/2025

Vị trí thửa đất số 09a, tờ bản đồ số 2 diện tích 31.150m^2 tại xã Cg được UBND huyện Cg cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D0497410 ngày 16/8/1994 cho hộ ông Lê Văn H nằm trong ranh giới 500ha được UBND huyện giao UBND xã Cg tại quyết định số 752/QĐ-UB ngày 21/9/1992.

Theo ý kiến của UBND xã Cg cho biết diện tích 500ha được UBND huyện giao cho UBND xã Cg theo quyết định số 752/QĐ-UB ngày 21/9/1992 cho đến nay diện tích đất này chủ yếu là hộ gia đình, cá nhân đang quản lý sử dụng và đa số đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Mặt khác qua nghiên cứu nội dung tại quyết định số 752/QĐ-UB ngày 21/9/1992 của UBND huyện giao cho UBND xã Cg xét thấy chưa đảm bảo theo quy định Luật đất đai năm 1987.

UBND huyện Cg có ý kiến và cung cấp hồ sơ như trên để Tòa án nhân dân huyện Cư M'gar nghiên cứu và giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Tại kết quả đo đạc và biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản thể hiện:

+ Về đất: Thửa đất 167, tờ bản đồ số 40, diện tích 33.043,6m^2 tại xã CưM'gar, tỉnh Đắk Lắk. Có tứ cận:

Toàn bộ diện tích đất là đất trồng cây lâu năm, có giá theo giá nhà nước là: 65.000 đồng/m^2 x 33.043,6m^2 = 2.147.834.000 đồng.

+ Cây trồng: 400 cây cà phê trồng năm 2012 có giá 1.131.520.000 đồng; 3.200 cây cà phê trồng tháng 6/2024 có giá 510.000.000 đồng; 140 trụ tiêu có giá 154.506.000 đồng; 328 cây sầu riêng ghép trồng năm thứ 2 (tháng 6/2024) có giá 367.688.000 đồng; 50 cây sầu riêng ghép trồng năm 2026 có giá 31.850.000 đồng; 300 cây cau trồng tháng 6/2025 có giá 6.900.000 đồng; 18 cây cao su trồng tiêu có giá 24.858.000 đồng; 100 cầy lồng mức trồng năm 2024 có giá 5.269.000 đồng. Tổng giá trị cây trồng là 2.232.591.000 đồng

+ Tài sản khác: Giếng nước rộng 1m, sâu 38m có giá 38.422.000 đồng; hệ thống tưới sầu riêng, lắp đặt năm 2024 có giá 105.924.000 đồng; hàng rào B40, trị giá 7.800.000 đồng; hệ thống điện 3 pha lắp đặt năm 2024. là 143.700.000

đồng; nhà kỹ thuật có giá 10.000.000 đồng. Tổng giá trị tài sản khác 305.846.000 đồng

Tổng giá trị tài sản có trên đất: 2.538.437.000 đồng

Tham khảo giá thị trường: Toàn bộ đất và tài sản gắn liền với đất tại thời điểm định giá là 550.000.000 đồng/1.000m^2 tương ứng với số tiền 18.173.980.000 đồng

* Tại phiên tòa: Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn giữ nguyên yêu cầu phản tố

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 3 – Đắk Lắk phát biểu như sau:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, HĐXX, Thư ký phiên tòa và của các đương sự trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm HĐXX nghị án: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, tuy nhiên còn vi phạm thời hạn chuẩn bị xét xử. Các đương sự đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn H buộc ông Nguyễn Cảnh T, bà Nguyễn Thị V trả lại diện tích đất 33.043,6m^2 (theo kết quả đo thực tế) tại xã Cg, tỉnh Đắk Lắk và tài sản có trên đất gồm: 400 cây cà phê trồng năm 2012; 3.150 cây cà phê trồng tháng 2024, 50 cây cà phê trồng năm 2025; 140 trụ tiêu; 328 cây sầu riêng ghép trồng năm thứ 2; 50 cây sầu riêng ghép trồng năm 2026; 300 cây cau trồng tháng 6/2025; 18 cây cao su trồng tiêu; 100 cầy lồng mức trồng năm 2024; Giếng nước rộng 1m, sâu 38m; hệ thống tưới sầu riêng, lắp đặt năm 2024; hàng rào B40; hệ thống điện 3 pha lắp đặt năm 2024; nhà kỹ thuật cho ông Lê Văn Hào thuộc thửa đất số 9a, tờ bản đồ số 2, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA922717 ngày 28/6/2010 của Uỷ ban nhân dân huyện Cg cấp cho ông Lê Văn H. Đất có tứ cận: Phía đông: giáp đường đi, phía tây: giáp thửa đường đi, phía nam giáp thửa đất số 16, Phía bắc giáp thửa đất số 13

- Buộc ông Nguyễn Cảnh T, bà Nguyễn Thị V trả cho ông Lê Văn H bản chính: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA922717 do Uỷ ban nhân dân huyện Cg cấp ngày 28/6/20210 cho ông Lê Văn H.

Đối với yêu cầu về công sức duy trì quản lý làm tăng giá trị đất đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận buộc nguyên đơn phải thanh toán cho bị đơn một phần chi phí hợp lý.

Về án phí các đương sự phải chịu án phí theo quy định pháp luật

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Đây là vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất, bị đơn có nơi cư trú tại xã Cg, tỉnh Đắk Lắk. Do đó vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 3 – Đắk

Lắk theo quy định tại khoản 3 Điều 26, Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về thủ tục tố tụng: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân xã Cg, tỉnh Đắk Lắk vắng mặt không có lý do, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt. Do đó Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt là phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung:

[3.1] Xét nguồn gốc diện tích đất 32.841m^2 tại xã Cg, tỉnh Đắk Lắk (trước là xã Cg, huyện Cg tỉnh Đắk Lắk) thửa đất số 15, tờ bản đồ số 02, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA922717 do Ủy ban nhân dân huyện Cg cấp ngày 28/6/2010 cho ông Lê Văn H, bà Đỗ Thị Ph và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Ngày 21/9/1992 Ủy ban nhân dân huyện Cg ban hành quyết định số 753/QĐ-UB ngày 21/4/1922, về việc giao 500ha đất được quy hoạch cao su (1993) cho Ủy ban nhân dân xã Cư M'gar.

Ngày 16/8/1994 Ủy ban nhân dân huyện Cg có quyết định số 591/QĐ-UB về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho 392 hộ dân trong đó có hộ ông Lê Văn H đối với thửa đất số 9a (diện tích 31.150m^2), 164 (diện tích 765m^2, tổng 38800 m^2

Ngày 16/8/1994 Ủy ban nhân dân huyện Cg cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D0497410 cho hộ ông Lê Văn H đối với diện tích 38800 m^2 thửa đất số 9a, 164. Đến ngày 17/12/2007 UBND huyện Cg cấp giấy chứng nhận số AK574061 đối với thửa đất số 9a, diện tích 31.150m^2 mục đích sử dụng trồng cây cao su. Ngày 28/6/2010 thì ông Lê Văn H và bà Đỗ Thị Ph được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA922717 đối với thửa đất này.

Như vậy, diện tích đất 31.150m^2 thửa đất số 9a mục đích trồng cao su có nguồn gốc do Ủy ban nhân dân huyện Cg cấp cho ông Lê Văn H vào năm 1994 là có căn cứ phù hợp với tài liệu chứng cứ do đương sự cung cấp và phù hợp với ý kiến của Ủy ban nhân dân huyện Cg trong quá trình giải quyết vụ án.

Xét quá trình sử dụng đất của ông Lê Văn H đối với thửa đất số 09a, tờ bản đồ số 02, (nay là thửa số 15, tờ bản đồ số 02) tại xã Cg, tỉnh Đắk Lắk

Ngày 30/4/1996 Công ty cao su Đắk Lắk và ông Lê Văn H đã giao kết hợp đồng kinh tế số 45/HĐKT về việc vay vốn dài hạn trồng mới và chăm sóc cao su thiên nhiên (áp dụng cho cao su trồng từ 1989 đến 1994), tại Điều I của hợp đồng các bên thỏa thuận "*11. Bên A cho bên B vay vốn để trồng mới 03 ha cao su tương ứng mức vốn vay không quá 70% dự toán đầu tư hàng năm, thời gian cho vay theo tiến độ là 7 năm. Đối với nguồn vốn 327 mức cho vay theo quy định của nhà nước, đối với nguồn vốn của bên A, tỷ lệ lãi suất được quy định hàng năm theo tỷ lệ lãi suất bên A vay của ngân hàng. Vốn bên A cho vay*

kể từ ngày 02/4/1994 đến hết tháng 12/2000 lãi suất hàng năm không tính gộp và vốn gốc để tính lãi (chỉ tính lãi đơn)

Tại điểm f khoản 4.1 Điều 4 của hợp đồng các bên thảo thuận "Hết chu kỳ kinh tế (32 năm) sản phẩm gỗ cây cao su được bên A bán (bên B được bàn bạc giá bán gỗ cây sao su) và giá trị thu hồi được phân chia bên A 40%, bên B 60%.

Ngày 14/8/2000, ông Lê Văn H có đơn xin giao lại vườn cây cao su, theo nội dung thì do các con đã trưởng thành còn 02 vợ chồng già không đảm đương được nên ông giao lại vườn cây cho xã và trung tâm để trung tâm giao lại cho các hộ khác có điều kiện chăm sóc.

Ngày 10/9/2000 ông H có giấy ủy quyền cho con trai là ông Lê Văn Q, ngày 19/2/2001 ông Q có giấy đề nghị giao lại vườn cây cho trung tâm và công ty để giao lại cho các hộ khác có điều kiện chăm sóc.

Ngày 12/12/2000 ông Lê Tự D có đơn xin nhận lại vườn cây đối với diện tích vườn cây cao su trồng năm 1994 với diện tích 3ha mà ông H trả lại.

Ngày 20/6/2010 Công ty cao su Đắk Lắk và ông Nguyễn Cảnh T, bà Nguyễn Thị V giao kết phụ lục hợp đồng liên kết v/v vay vốn đầu tư chăm sóc và khai thác cao su thiên nhiên (áp dụng cho trường hợp người nhận sang nhượng)

Theo nội dung hợp đồng kinh tế được giao giao kết giữa các bên thì Công ty cao su cho ông Hào vay vốn để đầu tư chăm sóc vườn cây cao su tại thửa đất số 9a, tờ bản đồ số 2, thời hạn hợp đồng theo chu kỳ kinh tế của cây cao su là 32 năm, như vậy, công ty cao su chỉ đầu tư vốn và kỹ thuật cho gia đình ông Hào để trồng và chăm sóc cây cao su trên diện tích đất của gia đình ông H. Quá trình giải quyết vụ án người đại diện của công ty cao su cũng thừa nhận diện tích đất này là của ông H.

Việc ông H không có điều kiện chăm sóc vườn cây nên có đơn giao lại cho công ty để công ty giao cho người khác chăm sóc thông qua giao dịch dân sự là hợp đồng kinh tế đã được ký kết giữa các bên do đó việc này không làm mất đi quyền sử dụng đất của ông H đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp cho ông H đối với thửa đất số 09a, tờ bản đồ số 02, tại xã Cg. Đến năm 2023 công ty và ông Nguyễn Cảnh T thanh lý hợp đồng kinh tế đối với diện tích đất tại thửa đất số 9a, tờ bản đồ 02 (nay là thửa đất số 15, tờ bản đồ số 02) mà công ty cao su và ông Nguyễn Cảnh T không giao trả diện tích đất lại cho ông Lê Văn H là vi phạm hợp đồng kinh tế đã ký kết làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông H. Do đó cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn phải trả lại thửa đất số 9a, tờ bản đồ 02 (nay là thửa đất số 15, tờ bản đồ số 02) tại xã Cg, tỉnh Đắk Lắk

[3.2] Xét yêu cầu của bị đơn cho rằng diện tích đất đang tranh chấp được thực hiện theo chương trình 327 trồng cây cao su để phủ xanh đất trống đồi núi trọc nên sau khi ông H trả lại diện tích đất này thì ông H không còn liên quan đến vườn cây này nữa và công nhận ông Nguyễn Cảnh T là người đang quản lý

sử dụng đất ổn định công khai lâu dài, không có tranh chấp, yêu cầu cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T, Hội đồng xét xử thấy rằng việc H giao lại vườn cây thông qua hợp đồng kinh tế với công ty cao su với thời hạn 32 năm tính từ năm 1996 chứ ông không từ bỏ quyền sử dụng đất của mình. Quá trình giải quyết vụ án bị đơn cũng không cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng minh cho việc có trao đổi với nguyên đơn về việc chuyển giao quyền sử dụng đất từ nguyên đơn sang bị đơn đối với diện tích đất đang tranh chấp nên Hội đồng xét xử không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu này của bị đơn.

Đối với tài sản trên đất gồm: 400 cây cà phê trồng năm 2012; 3.150 cây cà phê trồng năm 2024, 50 cây cà phê trồng năm 2025; 140 trụ tiêu; 328 cây sầu riêng ghép trồng năm thứ 2; 50 cây sầu riêng ghép trồng năm 2026; 300 cây cau trồng tháng 6/2025; 18 cây cao su trồng tiêu; 100 cầy lồng mức trồng năm 2024. Tài sản khác: Giếng nước rộng 1m, sâu 38m; hệ thống tưới sầu riêng, lắp đặt năm 2024; hàng rào B40; hệ thống điện 3 pha lắp đặt năm 2024; nhà kỹ thuật. Quá trình giải quyết vụ Hội đồng định giá xác định giá trị tài sản nêu trên là 2.538.437.000 đồng. Các tài sản này do bị đơn tạo lập nên trong quá trình quản lý sử dụng đất, do đó cần buộc nguyên đơn trả lại giá trị cây trồng và tài sản khác trên đất cho bị đơn

Tại phiên tòa bị đơn đề nghị xem xét công sức quản lý duy trì làm tăng giá trị quyền sử dụng đất của bị đơn đối với diện tích đất đang tranh chấp, Hội đồng xét xử thấy rằng, sau khi nhận vườn cây từ ông Lê Tự D vào năm 2007 thì ông T, bà V đã trực tiếp quản lý vườn cây từ đó đến nay, xét đề nghị này của bị đơn phù hợp với quy định tại Điều 583 Bộ luật dân sự nên cần chấp nhận, tuy nhiên quá trình quản lý vườn cây thì ông T, bà V đã hưởng hoa lợi, lợi tức từ cây cao su, ông bà cũng được hưởng lợi từ việc bán cây cao su sau khi kết thúc hợp đồng, do đó Hội đồng xét xử thấy rằng cần buộc nguyên đơn phải thanh toán cho bị đơn công sức quản lý duy trì tài sản tương ứng với 10% giá trị của diện tích đất đang tranh chấp tương ứng với số tiền 1.873.000.000 đồng

[3.3] Xét yêu cầu trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Theo quy định tại Điều 7.4 của hợp đồng kinh tế thì ông Hào phải giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty cao su Đắk Lắk giữ. Quá trình giải quyết vụ án người đại diện của bị đơn thừa nhận đang giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA922717 do Ủy ban nhân dân huyện Cư M'gar cấp ngày 28/6/2010 cho ông Lê Văn H, bà Đỗ Thị Ph, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này được cơ quan có thẩm quyền cấp cho ông Hào nên ông có quyền đòi lại tài sản của mình, do đó cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện này của ông.

[3.4] Xét yêu cầu phản tố của bị đơn về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA922717 do Ủy ban nhân dân huyện Cg cấp ngày 28/6/2010 cho ông Lê Văn H, bà Đỗ Thị Ph theo đúng quy

định pháp luật nên không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này của bị đơn

[4] Về án phí và chi phí tố tụng:

[4.1] Về chi phí tố tụng: Bị đơn ông Nguyễn Cảnh T phải chịu chi phí đo đạc và xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản là 11.000.000 đồng

Hoàn trả cho ông Lê Văn H sau khi thu được từ ông Nguyễn Cảnh T

[4.2] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, nguyên đơn phải chịu án phí đối với số tiền phải trả cho bị đơn. Bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên bà Nguyễn Thị V phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Tuy nhiên nguyên đơn ông Lê Văn H, bị đơn ông Nguyễn Cảnh T là người cao tuổi, có đơn đề nghị được miễn án phí nên thuộc trường hợp được miễn án phí. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị V phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

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

- Áp dụng các Điều 400, Điều 404, Điều 407, Điều 409, Điều 418 Bộ luật dân sự năm 1995

- Áp dụng các Điều 500, Điều 579, Điều 583 Bộ luật dân sự năm 2015.

- Áp dụng khoản 1, 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:

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn H

- Buộc ông Nguyễn Cảnh T, bà Nguyễn Thị V trả lại diện tích đất 33.043,6m^2 (theo kết quả đo thực tế) tại xã Cg, tỉnh Đắk Lắk và tài sản trên đất gồm: 400 cây cà phê trồng năm 2012; 3.150 cây cà phê trồng tháng 2024, 50 cây cà phê trồng năm 2025; 140 trụ tiêu; 328 cây sầu riêng ghép trồng năm thứ 2; 50 cây sầu riêng ghép trồng năm 2026; 300 cây cau trồng tháng 6/2025; 18 cây cao su trồng tiêu; 100 cây lồng mức trồng năm 2024; giếng nước rộng 1m, sâu 38m; hệ thống tưới sầu riêng, lắp đặt năm 2024; hàng rào B40; hệ thống điện 3 pha lắp đặt năm 2024; nhà kỹ thuật cho ông Lê Văn H thuộc thửa đất số 15, tờ bản đồ số 2 (trước là thửa đất 09a, tờ bản đồ 02), theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA922717 ngày 28/6/2010 do Uỷ ban nhân dân huyện Cg cấp cho ông Lê Văn H. Đất có tứ cận: Phía đông: giáp đường đi; phía tây: giáp thửa đường đi; phía nam giáp thửa đất số 16; Phía bắc giáp thửa đất số 13

- Buộc ông Nguyễn Cảnh T, bà Nguyễn Thị V trả cho ông Lê Văn H bản chính: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA922717 do Uỷ ban nhân dân huyện Cg cấp ngày 28/6/20210 cho ông Lê Văn H, bà Đỗ Thị Ph.

- Buộc ông Lê Văn H phải trả cho ông Nguyễn Cảnh T, bà Nguyễn Thị V số tiền 4.412.417.000 đồng

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357; khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

[2] Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Cảnh T về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA922717 ngày 28/6/20210 do Uỷ ban nhân dân huyện Cg cấp cho ông Lê Văn H, bà Đỗ Thị Ph và công nhận ông Nguyễn Cảnh T, bà Nguyễn Thị V là người đang quản lý sử dụng đất ổn định công khai lâu dài, không có tranh chấp đối với diện tích đất 33.043,6m^2 (theo kết quả đo thực tế) thửa đất số 9a, tờ bản đồ số 2 (nay là thửa đất số 15, tờ bản đồ số 02) tại xã Cg, tỉnh Đắk Lắk.

[3] Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Cảnh T phải chịu 11.000.000 đồng tiền chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

Ông Lê Văn H được nhận lại số tiền 11.000.000 đồng tạm ứng chi phí tố tụng sau khi thu được từ ông Nguyễn Cảnh T.

[4] Về án phí: Ông Lê Văn H được miễn án phí dân sự sơ thẩm

Ông Nguyễn Cảnh T được miễn án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả cho ông Nguyễn Cảnh T số tiền 600.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai thu số 2461 ngày 15/10/2025 của Phòng Thi hành án dân sự khu vực 3 – Đắk Lắk

Bà Nguyễn Thị V phải chịu 600.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm

[5] Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tống đạt hoặc niêm yết hợp lệ.

Trong trường hợp bản án, quyết định được thi hành án theo quy định tại Điều 2 Luật THADS thì người được thi hành án, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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 THADS; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật THADS.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND khu vực 3 – Đắk Lắk;

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

- Chi cục THADS khu vực 3 – Đắk Lắk;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VPCQ;

Huỳnh Văn Dự