

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI ĐÀ NẴNG**

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

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 28/2025/DS-GĐT

Ngày: 13/6/2025

V/v “*Tranh chấp hợp đồng thuê đất*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
ỦY BAN THẨM PHÁN
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG**

- Với Hội đồng xét xử giám đốc thẩm gồm:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông Trần Huy Đức.

Các Thẩm phán: ông Đặng Kim Nhân và ông Nguyễn Tấn Long.

- Thư ký phiên tòa: bà Võ Thị Nhị Tứ - Thẩm tra viên.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa: ông Nguyễn Thế Vinh - Kiểm sát viên.

Ngày 13/6/2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án dân sự: “*Tranh chấp hợp đồng thuê đất*”, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* bà H'Ja M; địa chỉ cư trú: Buôn E, xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Nguyễn Thanh T; địa chỉ cư trú: thôn T, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.

2. *Bị đơn:* bà Nguyễn Thị L và ông Vũ Bá Ú; địa chỉ cư trú: thôn T, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Nông Văn N; địa chỉ cư trú: Tổ B, TDP C, thị trấn K, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

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

- Ủy ban nhân dân huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

- Ủy ban nhân dân xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

- Ông Y Khun M1, bà H Dy M2, bà H Rin M3, ông Y Din M4, bà H Juoi M5, ông Y Lai M6, ông Y Sun M7, bà H Diua M8; địa chỉ cư trú: thôn T, xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà H'Ja M và người đại diện theo ủy quyền: ông Nguyễn Thanh T trình bày:

Tại Quyết định số 79/QĐ-UB ngày 22/5/1995, UBND huyện K, tỉnh Đắk Lắk giao cho chủ hộ ông Y Bhiu Niê K (là chồng của bà H' Ja Mlô) 100 hecta đất tại các khoảnh 1, 5, 6 tiểu khu A, xã Đ (nay là xã C) huyện K, mục đích sử dụng trồng rừng và nông lâm kết hợp, chu kỳ sử dụng 25 năm.

Quá trình sử dụng đến ngày 25/6/2006, ông Y Bhiu Niê K ký Hợp đồng thuê đất cho bà Nguyễn Thị L, ông Vũ Bá Ú thuê 150.000m² đất trồng rừng thuộc diện tích đất nêu trên; với giá cho thuê là 650.000 đồng/1hec ta/1năm, thời hạn cho thuê đến ngày 25/5/2020. Ngày 19/09/2006, ông Y Bhiu Niê K, bà Nguyễn Thị L, ông Vũ Bá Ú và ông Mã Văn M9 địa chính xã C tiến hành đo diện tích đất thực tế là 122.796m².

Tuy nhiên, đến nay đã hết thời hạn thuê đất nhưng bà Nguyễn Thị L và ông Vũ Bá Ú không trả lại đất cho gia đình ông Y Bhiu Niê K mà còn làm thay đổi hiện trạng đất, xây dựng nhà ở trên đất, cây trồng trên đất và sử dụng đất cho đến nay. Vì vậy, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố Hợp đồng cho thuê đất ngày 25/5/2006 giữa ông Y Bhiu Niê K1 với ông Vũ Bá Ú, bà Nguyễn Thị L vô hiệu; buộc bị đơn bà L, ông Ú trả lại diện tích 122.796m² cho nguyên đơn và trả tiền thuê đất từ ngày 25/5/2020 đến ngày xét xử sơ thẩm là 1.043.968.331 đồng. Đối với các tài sản và cây trồng trên đất nguyên đơn không đồng ý bồi thường theo biên bản định giá của Hội đồng định giá vì tại hợp đồng không có điều khoản quy định bị đơn trả lại đất thì nguyên đơn phải bồi thường cây trồng, tài sản trên đất cho bị đơn.

Bị đơn bà Nguyễn Thị L, ông Vũ Bá Ú và đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nông Văn N trình bày:

Ngày 25/5/2006, ông Vũ Bá Ú, bà Nguyễn Thị L ký Hợp đồng thuê đất với ông Y Bhiu Niê K để thuê diện tích 15.000m² (trong diện tích 100ha) đất trồng rừng tại Tiểu khu A xã D do UBND huyện K giao theo Quyết định số 79/QĐ-UB. Hợp đồng thuê đất được UBND xã C xác nhận ngày 08/7/2006 và thời hạn thuê đất là 14 năm tính từ ngày hợp đồng được UBND xã C xác nhận. Tiền thuê đất trong thời hạn 14 năm đã được, ông Ú, bà L thanh toán đầy đủ.

Tuy nhiên, theo Quyết định số 79/QĐ-UB ngày 22/5/1995 của UBND huyện K thì hộ ông Y Bhiu N1 Kdăm được giao đất trong thời hạn 25 năm tính từ ngày 22/5/1995 đến ngày 22/5/2020, đến nay đã hết thời hạn được giao. Do đó, ông Ú, bà L chỉ có trách nhiệm đối với Nhà nước, chứ hộ ông Y Bhiu N1 Kdăm không có liên quan gì nữa nên đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Y Khun M1, bà H Dy M2, bà H Rin M3, ông Y Din M4, bà H Juoi M5, ông Y Lai M6, ông Y Sun M7, bà H Diua M8 trình bày:

Thông nhất đề nghị Tòa án giải quyết theo đơn yêu cầu khởi của bà H' Ja Mlô là buộc ông Vũ Bá Ú, bà Nguyễn Thị L phải trả lại đất đã thuê.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan UBND huyện K trình bày:

Về nguồn gốc đất: Ông Y Bhiu Niê K được UBND huyện K giao 100 ha đất tại Quyết định số 79/QĐ-UB ngày 22/5/1995 về việc giao đất, giao rừng với mục đích sử dụng trồng rừng và nông lâm kết hợp theo chương trình 327 tại Tiểu khu A bản đồ lâm nghiệp. Chu kỳ sử dụng 25 năm.

Quá trình sử dụng đất và kết quả giải quyết của cơ quan chức năng: Ngày 07/8/2018, UBND huyện đã ban hành Quyết định số 2875/QĐ-UBND về việc thanh tra tình hình sử dụng đất được giao đối với hộ ông Y Bhiu Niê K (nay là bà H'Ja M) tại xã C, huyện K.

Kết quả kiểm tra rà soát hiện trạng sử dụng đất theo nội dung kết luận thanh tra số 22/KL-UBND đã xác định cụ thể khu đất có tổng diện tích là 91,2ha đất, có 85 hộ đang canh tác bao gồm 24 hộ nhận tặng cho, 40 hộ nhận chuyển nhượng, 10 hộ tự khai hoang, 11 hộ trong dự án. Riêng hộ ông Y Bhiu Niê K (nay là bà H'Ja M): Hiện bà H' Ja Mlô đang sử dụng với tổng diện tích 13,16ha gồm diện tích trồng cây lâu năm 12,80ha (trong đó cho người khác thuê 10,88ha, diện tích còn lại đang sử dụng là 1,92 ha), diện tích trồng lúa là 0,36ha.

Quan điểm của UBND huyện K: Thời hạn giao đất, giao rừng cho hộ gia đình ông Y Bhiu Niê K (nay là bà H Ja M10) tại Quyết định số 79/QĐ-UB ngày 22/5/1995 có chu kỳ sử dụng 25 năm đến ngày 22/5/2020 đã hết thời hạn. Hiện khu đất UBND xã C đang quản lý theo địa giới hành chính. Hiện nay UBND huyện đã xây dựng phương án tổng thể số trình cấp có thẩm quyền phê duyệt. Sau khi được cấp có thẩm quyền phê duyệt phương án tổng thể UBND huyện tiếp tục xây dựng phương án chi tiết đối với từng trường hợp cụ thể, căn cứ vào hiện trạng, nguồn gốc, thời điểm, quá trình sử dụng đất, tình trạng tranh chấp, khiếu nại về đất đai, sự phù hợp quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và các quy hoạch khác (nếu có) để xem xét giải quyết đối với từng trường hợp cụ thể.

Đối với nội dung tranh chấp Hợp đồng thuê đất được lập ngày 25/5/2006 giữa ông Y Bhiu Niê K với bà Nguyễn Thị L, ông Vũ Bá Ú được chứng thực ngày 08/07/2006 tại UBND xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, nhưng không được đăng ký quản lý tại UBND huyện. Đây là hợp đồng giao dịch dân sự nên đề nghị Tòa án nhân dân huyện căn cứ các quy định của pháp luật để giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan UBND xã C trình bày:

Ngày 08/7/2006 UBND xã đã thực hiện việc xác nhận Hợp đồng cho thuê đất của ông Y Bhiu Niê K (có vợ là bà H Ja M11) vì thấy rằng: ông Y Bhiu N1 được UBND huyện giao cho 100ha đất tại thôn E, xã C thời hạn 25 năm để thực hiện dự án N - Lâm kết hợp (Dự án 327), diện tích này đã được ông Y B trồng rừng

(cây bời lờ), gia đình ông Y Bhiu T1 nhân công, lao động để chăm sóc nên cho thuê lại. Việc thực hiện hợp đồng thuê đất giữa 2 bên thế nào thì UBND xã không được biết, đến nay thời hạn giao đất cho ông Y Bhiu N1 đã hết nhưng UBND huyện chưa làm thủ tục thu hồi. Diện tích đất nói trên hiện nay UBND xã chỉ quản lý về mặt Nhà nước còn thực tế thì ông Y B đã cho các hộ dân sử dụng trong cây lâu năm và làm nhà ở. UBND xã đã quy hoạch thành khu dân cư và đất nông nghiệp, hiện đang đề nghị các cấp có thẩm quyền thu hồi và chuyển đổi sang đất nông nghiệp.

Nay có sự tranh chấp về Hợp đồng thuê đất giữa bà H'Ja M (vợ ông Ybhiu Niê K2) với bà Nguyễn Thị L. Vậy đề nghị Tòa án căn cứ quy định của pháp luật để giải quyết.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 38/2024/DS-ST ngày 09/9/2024, Tòa án nhân dân huyện Krông Năng, tỉnh Đắk Lắk quyết định:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, Điều 39, Điều 147, các Điều 157, 158, 165, 166, khoản 2 Điều 227, Điều 228 và Điều 271 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 116, 117, 118, 401, Điều 422 của Bộ luật dân sự; Căn cứ các Điều 166, 167, 170, và 203 Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội, quy định về án phí, lệ phí Tòa án:

1. Buộc bà Nguyễn Thị L, ông Vũ Bá Ú phải trả lại cho gia đình bà H1 Mô diện tích đất 81.999m² tại thôn E, xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, thuộc một phần trên thửa đất số 42 và một phần thửa đất số 28, tờ bản đồ số 07. Vị trí một phần thửa đất số 28 có tứ cận: Phía Đông giáp đường bê tông, phía Tây giáp đất ông Y V, phía Nam giáp đất ông Đ1, phía Bắc giáp đất ông C. Vị trí một phần thửa đất số 42 có tứ cận: Phía đông giáp suối và đất nhà ông C1, phía Tây giáp đường bê tông, phía Nam giáp đất ông T2, ông H2, phía bắc giáp đất ông Đ.

Buộc ông Vũ Bá Ú, bà Nguyễn Thị L phải di dời toàn bộ cây trồng, nhà ở và tài sản trên đất.

2. Bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn trả số tiền là 1.043.968.331 đồng tiền thuê đất.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng khác, nghĩa vụ thi hành án và tuyên quyền kháng cáo.

- Tại Quyết định số 42/QĐ-VKS-DS ngày 19/5/2025, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng kháng nghị giám đốc thẩm đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 38/2024/DS-ST ngày 09/9/2024 Tòa án nhân dân huyện Krông Năng, tỉnh Đắk Lắk; đề nghị Ủy ban thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử giám đốc thẩm hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm nêu trên, giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

- Tại phiên tòa giám thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà

Năng đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng chấp nhận Quyết định số 42/QĐ-VKS-DS ngày 19/5/2025 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tại Quyết định số 79/QĐ-UB ngày 22/5/1995, UBND huyện K, tỉnh Đắk Lắk giao cho chủ hộ ông Y Bhiu Niê K (là chồng của bà H'Ja M) 100 hecta đất tại các khoảnh 1, 5, 6 tiểu khu A, xã Đ (nay là xã C) huyện K, mục đích sử dụng trồng rừng và nông lâm kết hợp, chu kỳ sử dụng 25 năm. Tại Hợp đồng thuê đất lập ngày 25/5/2006, được UBND xã C xác nhận ngày 08/7/2006 (bút lục 18) có nội dung: ông Y Bhiu Niê K cho bà Nguyễn Thị L, ông Vũ Bá Ú thuê diện 150.000m² đất trồng rừng được giao theo Quyết định số 79/QĐ-UB ngày 22/5/1995; thời hạn thuê 14 năm kể từ ngày 25/5/2006 đến ngày 25/5/2020. Tại Biên bản thỏa thuận ngày 19/9/2006 (bút lục 15) có nội dung “*hai bên đã đi đến thống nhất và tiến hành đo đất với diện tích 122.796.....qua đo đạc thực tế với diện tích hiện có là 122.796*”.

[2] Khi hết thời hạn thuê đất nhưng bị đơn không trả đất nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy Hợp đồng thuê đất ngày 25/5/2006, buộc bị đơn phải trả lại diện tích đất 122.796m² và trả tiền thuê đất từ ngày 25/5/2020 đến ngày xét xử sơ thẩm là 1.043.968.331 đồng. Bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì lý do thời hạn sử dụng đất của nguyên đơn tại Quyết định số 79/QĐ-UB ngày 22/5/1995 đã hết, bị đơn chỉ có trách nhiệm đối với Nhà nước, nguyên đơn không có quyền gì đối với diện tích đất nêu trên nữa nên đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[3] Theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 23/5/2024 (bút lục 107) và Kết quả đo đạc của Công ty Cổ phần Đ2 (bút lục 114b) thì diện tích đất có tranh chấp là 81.999m² thuộc một phần trên thửa đất số 42 và một phần thửa đất số 28, tờ bản đồ số 07 tại thôn E, xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk và diện tích đất 26.124,2m² thuộc thửa đất số 8 và một phần thửa đất số 28, tờ bản đồ số 07 đang do người khác quản lý, sử dụng (bút lục 130). Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn xác định không chuyển nhượng đất thuê cho ai và nguyên đơn không có ý kiến gì về kết quả đo đạc (bút lục 162). Do đó, Tòa án chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, buộc bị đơn phải trả lại cho gia đình bà H Ja Mô diện tích đất 81.999m² thuộc một phần trên thửa đất số 42 và một phần thửa đất số 28, tờ bản đồ số 07 tại thôn E, xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk là có căn cứ.

[4] Theo Hợp đồng thuê đất thì bị đơn phải sử dụng đất đúng mục đích và khi hết thời hạn thì phải trả lại đất theo đúng hiện trạng ban đầu; đồng thời, nguyên đơn cũng không đồng ý bồi thường giá trị theo biên bản định giá của Hội đồng định giá. Theo đại diện UBND huyện K thì thời hạn giao đất, giao rừng cho hộ gia đình ông Y Bhiu Niê K (nay là bà H'Ja M) tại Quyết định số 79/QĐ-UB ngày 22/5/1995 có chu kỳ sử dụng 25 năm đến ngày 22/5/2020 đã hết thời hạn; hiện khu đất do UBND xã C đang quản lý theo địa giới hành chính. Như vậy, diện tích đất tranh chấp chưa được công nhận quyền sử dụng đất cho ai và theo Quyết định số 79/QĐ-UB ngày 22/5/1995 thì đây là đất lâm nghiệp nên Tòa án buộc bị đơn ông

Vũ Bá Ứ, bà Nguyễn Thị L phải di dời toàn bộ cây trồng, nhà ở và tài sản trên đất để trả lại đất cho nguyên đơn là phù hợp.

[5] Tuy nhiên, tại Quyết định công nhận thuận tình ly hôn số 52/2011/QĐST-HNGĐ ngày 19/8/2011 của Tòa án nhân dân huyện Krông Năng, thì ông Vũ Bá Ứ và bà Nguyễn Thị L đã ly hôn từ năm 2011 nhưng chưa giải quyết tài sản liên quan đến diện tích đất thuê nêu trên. Khoảng năm 2014 đến năm 2015, bà L và ông Lê Tấn Đ1 chung sống với nhau như vợ chồng và sử dụng diện tích đất thuê nêu trên. Tại Biên bản thẩm định tại chỗ ngày 13/8/2024, thể hiện trên đất có căn nhà cấp 4 xây dựng năm 2017 và một số công trình phụ khác xây dựng từ năm 2014 đến năm 2020, tổng giá trị còn lại của các công trình xây dựng là 569.142.000 đồng. Tại Biên bản ghi lời khai ngày 02/10/2024 của Công an xã C, bà L thừa nhận ông Đ1 có công chăm sóc cây trồng trên đất; bà L là người trả tiền mua thiết bị phương tiện chăm sóc cây và trả tiền mua vật liệu, tiền thuê nhân công xây nhà cấp 4 trên đất. Tại Biên bản ghi lời khai ngày 01/10/2024 của Công an xã C, ông Đ1 thừa nhận 3.000 cây bơ và 700 cây sầu riêng do bà L mua, ông là người trực tiếp kêu nhân công trồng và chăm sóc cây; các thiết bị phương tiện phục vụ chăm sóc cây do ông mua nhưng khi thu hoạch bà L không chia lợi nhuận cho ông. Ngày 18/8/2022, ông Đ1 và bà L lập Văn bản thỏa thuận chia đôi đất và tài sản trên đất thuê nêu trên. Do đó, để giải quyết triệt để vụ án và xử lý tài sản trên đất thuê cần phải đưa ông Lê Tấn Đ1 vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

[6]. Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử giám đốc thẩm quyết định chấp nhận một phần Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 34/QĐ-VKS-DS ngày 28/4/2025 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 38/2024/DS-ST ngày 09/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Krông Năng, tỉnh Đắk Lắk; giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện Krông Năng, tỉnh Đắk Lắk để xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 337; khoản 3 Điều 343 và Điều 345 của Bộ luật Tố tụng dân sự, xử:

1. Chấp nhận một phần Quyết định số 42/QĐ-VKS-DS ngày 19/5/2025, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng kháng nghị Bản án dân sự sơ thẩm số 38/2024/DS-ST ngày 09/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Krông Năng, tỉnh Đắk Lắk việc “*Tranh chấp hợp đồng thuê đất*”, giữa nguyên đơn là bà H1 Mlô với bị đơn là bà Nguyễn Thị L, ông Vũ Bá Ứ.

2. Giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện Krông Năng, tỉnh Đắk Lắk để xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

3. Quyết định giám đốc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày Hội đồng giám đốc thẩm ra quyết định.

Nơi nhận:

- Vụ GDKT II-Tòa án nhân dân tối cao;

TM. ỦY BAN THẨM PHÁN

- PCA TAND CC tại Đà Nẵng;
- Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng;
- Tòa án nhân dân huyện Krông Năng;
- Chi cục THADS huyện Krông Năng;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: Phòng HCTP; Phòng GDKT và HSVA.

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Trần Huy Đức