

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK

Bản án số: 277/2026/DS-PT

Ngày 15 - 5 - 2026

“Tranh chấp hợp đồng thuê khoán tài sản”

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

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Nhung;

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị My My, bà Nguyễn Thị Thu Trang;

- Thư ký phiên tòa: Bà Nông Thị Mai, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk;

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk: Bà Trần Thị Xuân Linh
Byã - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 15 tháng 5 năm 2026, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 13/2026/TLPT-DS ngày 05/02/2026 về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê khoán tài sản”. Do Bản án số 49/2025/DS-ST ngày 18/11/2025 của Toà án nhân dân khu vực 3 - Đắk Lắk bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 213/2026/QĐ-PT ngày 02/4/2026; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 266/2026/QĐ-PT ngày 20/4/2026 và Thông báo về việc chuyển lịch phiên tòa xét xử vụ án dân sự phúc thẩm số 25/2026/TB-TA ngày 06/5/2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Công ty cổ phần C

Người đại diện theo pháp luật:

+ Ông Nguyễn M – chức vụ: Tổng giám đốc công ty C

+ Ông Nguyễn Việt T – chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty cổ phần C

Địa chỉ: Số C N, phường T, tỉnh Đắk Lắk;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn H – chức vụ: Nhân viên phòng nhân sự pháp chế; Có mặt

Địa chỉ: Số C N, phường T, tỉnh Đắk Lắk

- Bị đơn: Ông Tô Văn H1; Địa chỉ: Thôn A, xã C, tỉnh Đắk Lắk (Cũ là thôn A, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk); có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Đặng Đình T1, sinh năm 1984; Địa chỉ: Số A H, phường B, tỉnh Đắk Lắk; Có mặt

- **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:** Chi nhánh N;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hồ Ngọc V – Quyền giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Anh T2, sinh năm 1977 – Phó giám đốc Chi nhánh N; có mặt.

Địa chỉ: K, quốc lộ A, xã C, tỉnh Đắk Lắk

Do có kháng cáo của bị đơn ông Tô Văn H1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

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

Nông trường cao su N được thành lập theo quyết định số 278/QĐ-UB ngày 14/6/1978 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đ trực thuộc Công ty cổ phần C, nông trường được nhà nước giao diện tích 3.350ha đất theo quyết định số 561/QĐ-UB ngày 05/8/1978.

Năm 1994 để phát triển kinh tế theo hướng chuyên canh và phát triển các ngành nghề cũng như tạo 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. Ngày 10/4/1994 nông trường cao su N ban hành quyết định giao đất cho ông Tô Văn H1 diện tích 0,62ha để trồng cà phê xen cao su liên kết, thời gian là 30 năm, ngày 10/10/2007 nông trường N và ông Tô Văn H1 ký hợp đồng giao khoán số 09/HĐGK về việc sử dụng đất nông nghiệp trồng cà phê, diện tích 6,0380m² (giảm so với quyết định ngày 10/4/1994 là 162m²) thời gian giao khoán từ 10/10/2007 đến ngày 10/12/2010, theo quy định tại Điều 4 của hợp đồng, theo khoản 3.2 Điều 3 của Hợp đồng có 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, diện tích đất giao khoán cho ông Tô Văn H1 trồng cà phê nằm trong tổng thể diện tích 19.682.900m² đất được UBND tỉnh Đ, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 418221 tại quyết định số 1048/QĐ-UB ngày 18/4/2001, đến năm 2008 UBND tỉnh Đ ban hành quyết định số 2098/QĐ-UBND ngày 19/8/2008, cấp giấy mới là AM204441.

Theo quyết định giao đất thời hạn sử dụng 30 năm (10/4/1994 đến ngày 10/4/2024) và hợp đồng giao khoán số 09/HĐGK, thời hạn 03 năm (10/10/2007 – 10/12/2010) thì thời hạn sử dụng đất giao khoán của ông Tô Văn H1 đã kết thúc, mặc dù nông trường N đã nhiều lần mời chủ hộ lên làm việc nhưng yêu cầu trả lại đất nhưng ông H1 không đồng ý.

Do đó, Công ty cổ phần C đề nghị Tòa án giải quyết buộc ông Tô Văn H1 phải di dời toàn bộ tài sản (các loại cây trồng, công trình...trên đất) hoặc tiêu hủy đốn hạ, thu gom các loại tài sản và trả lại toàn bộ diện tích đất giao khoán trồng cà phê theo diện tích đo đạc thực tế của Tòa án, thuộc thửa đất số 110, tờ bản đồ số 54, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất AM204441, đất thuộc xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk (nay là xã C, tỉnh Đắk Lắk) cho Công ty C để quản lý đúng quy định pháp luật.

*** Quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Tô Văn HI trình bày:**

Diện tích đất thực tế mà lô đất tôi đang canh tác trồng cà phê xen tiêu có diện tích 6.200m² nguyên lô đất này trước đây là khu nghĩa địa của đồng bào dân tộc buôn Aring, năm 1978 Ủy ban nhân dân tỉnh Đ giao cho liên hiệp xí nghiệp C1 (nay là công ty cổ phần C) trồng cao su. Song vì cao su trồng trên khu nghĩa địa cũ của đồng bào nên không sống được do bị nhô bỏ, đất trồng hoang hóa, mãi đến năm 1994 thực hiện chỉ đạo của nhà nước cho tận dụng đất đai để phát triển kinh tế cho cán bộ công nhân viên nên nông trường cao su Phú X mới cho làm và liên kết, gia đình tôi mới làm hợp đồng giao nhận khoán cà phê.

Đối với hợp đồng được ký kết năm 2007 thì công ty và tôi chưa thanh lý hợp đồng cũ, còn đối với cây trồng cao su thì thời gian từ năm 1979 đến năm 1994 công ty để đất hoang hóa, lúc đó tôi trồng cây lương thực ngắn ngày, đến năm 1995 thì UBND tỉnh có chủ trương cho phát triển kinh tế thì công ty mới giao khoán đất cho tôi.

Đối với bản đồ hiện trạng mà công ty cung cấp thì không phải là bản đồ được Ủy ban nhân dân tỉnh Đ cấp năm 1978.

Nay Công ty cổ phần C khởi kiện thì ý kiến của tôi như sau:

- Xin được tiếp tục thực hiện hợp đồng liên kết cà phê để phát triển kinh tế gia đình chăm lo nuôi dạy con cái vì ngoài diện tích đất này gia đình tôi không còn mảnh đất nào khác để sản xuất

- Nếu thu hồi thì đề nghị đền bù thỏa đáng cho tôi vì tôi đã đầu tư phân bón, chăm sóc để có vườn cây như hiện nay

- Theo quy định tại Điều 181 luật đất đai năm 2024 thì tôi yêu cầu công ty trả đất về cho địa phương để địa phương quản lý.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi nhánh N – Đại diện theo ủy quyền ông Hồ Ngọc V:** Có đơn từ chối tham gia tố tụng và đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt tại cấp sơ thẩm: Về nội dung vụ án: Ông V đồng ý với ý kiến của đại diện Công ty cổ phần C và đề nghị Tòa án giải quyết vụ án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

* Tại kết quả đo đạc và biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản thể hiện: Diện tích đất tranh chấp có diện tích 7.820,8m² có tứ cận phía bắc giáp lô cao su của nông trường; phía nam giáp đường bờ lô; phía đông giáp đường B; phía tây giáp đất của ông Nguyễn Hữu P.

Tài sản trên đất gồm: 736 cây cà phê (trong đó 247 cây dưới đường dây điện, 489 cây ngoài hành lang đường điện); 932 cây hồ tiêu (trong đó 300 cây dưới đường dây điện; 632 cây ngoài hành lang đường điện); 75 cây sầu riêng Đôn (trong đó 30 cây dưới đường dây điện, 45 cây ngoài hành lang đường điện); 15 cây bơ ghép; 8 cây cau; 79 cây đinh lăng (trong đó 24 cây dưới hành lang lưới điện, 55 cây ngoài hành lang lưới điện); 02 cây măng cầu; 01 căn nhà rẫy (diện tích 3x3m); 01 giếng nước; hệ thống tưới ngầm ống phi 42 dài 181m; hàng rào kẽm gai trụ bê tông bao quanh rẫy (02 đường kẽm)

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 49/2025/DS-ST ngày 18/11/2025 của Toà án nhân dân khu vực 3 - Đắk Lắk đã quyết định:

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

Chấm dứt Hợp đồng giao khoán sử dụng đất nông nghiệp trồng cà phê số 09/HĐGK ngày 10/10/2007 giữa Nông trường cao su N (nay là Chi nhánh N) và ông Tô Văn H1

Buộc ông Tô Văn H1 phải di dời hoặc đốn hạ toàn bộ cây trồng trên đất, hệ thống tưới, nhà rẫy, hàng rào và trả lại diện tích đất 7.820.8 m² tại xã C, tỉnh Đắk Lắk cho Chi nhánh N – Công ty Cổ phần C thuộc thửa đất số 110, 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 Đ cấp cho Nông trường cao su N.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 25/11/2025, bị đơn ông Tô Văn H1 kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 49/2025/DS-ST, ngày 18/11/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3 – Đắk Lắk, lý do Bản án sơ thẩm giải quyết chưa khách quan, toàn diện; Quyết định của cấp sơ thẩm không phù hợp với quy định pháp luật; Các yêu cầu của nguyên đơn được cấp sơ thẩm chấp nhận không có căn cứ pháp lý và chứng cứ vững chắc.

Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện; bị đơn và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo; đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đồng ý với ý kiến của đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu:

Về tố tụng: Trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Qua phân tích đánh giá các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và tranh tụng tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát cho rằng kháng cáo của bị đơn ông Tô Văn H1 là không có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử: Căn cứ khoản 1 Điều 308 BLTTDS, Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Tô Văn H1. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 49/2025/DS-ST ngày 18/11/2025 của Toà án nhân dân khu vực 3 - Đắk Lắk.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ các tài liệu chứng cứ, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn làm trong hạn luật định và đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm nên xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của bị đơn ông Tô Văn H1 và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Ngày 10/4/1994, Nông trường P thuộc Công ty C giao cho ông Tô Văn H1 diện tích đất 0,62 ha tại lô 10-02, CS79 để trồng cà phê xen cao su liên kết, thời hạn 30 năm. Đến ngày 10/10/2007, Nông trường P thuộc Công ty cổ phần C và ông H1 tiếp tục ký Hợp đồng giao khoán (sử dụng đất nông nghiệp trồng cà phê) số 09/HĐGK, theo hợp đồng ông H1 nhận khoán diện tích 6.038 m², gồm: 990 m² tại vườn ươm buôn R và 5.048 m² tại cuối lô 14 CS79 đội 2; thời gian giao khoán từ ngày 01/10/2007 đến ngày 10/12/2010.

Bị đơn cho rằng phần diện tích đất nằm dưới hành lang đường điện không thuộc quyền quản lý của Công ty cổ phần C; diện tích nguyên đơn khởi kiện là 8.300 m² là không đúng; đồng thời cho rằng hợp đồng năm 1994 chưa được thanh lý nên vẫn còn hiệu lực. Tuy nhiên, các ý kiến này không có căn cứ chấp nhận.

Theo tài liệu có trong hồ sơ vụ án, Nông trường Cao su N (nay là Chi nhánh N) được thành lập theo Quyết định số 278/QĐ-UB ngày 14/6/1978 của UBND tỉnh Đ và là đơn vị trực thuộc Công ty cổ phần C. Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và đối chiếu bản đồ địa chính xác định phần diện tích đất ông H1 đang quản lý, sử dụng thuộc thửa đất số 110, tờ bản đồ số 54, nằm trong tổng 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 N (Nay là chi nhánh N) 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 N thuê 18.591.600 m² đất và cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 204441 (thay thế Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 418221). Đối chiếu vị trí thửa đất thực tế ông H1 đang quản lý với bản đồ hiện trạng sử dụng đất của Nông trường Cao su N cho thấy toàn bộ diện tích đất ông H1 sử dụng đều nằm trong ranh giới diện tích đất đã được Nhà nước giao cho Nông trường Cao su N quản lý, sử dụng hợp pháp.

Đối với phần diện tích thực tế đo đạc tăng so với diện tích ghi trong hợp đồng giao khoán, có căn cứ xác định vẫn thuộc quỹ đất do Nông trường Cao su N quản lý, không phát sinh tranh chấp với các hộ dân liền kề. Nguyên nhân chênh lệch diện tích là do thời điểm ký hợp đồng các bên chưa tiến hành đo đạc chính xác. Riêng phần diện tích thuộc hành lang đường điện hiện vẫn nằm trong diện tích đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 204441 cho Nông trường P. Vì vậy, có đủ căn cứ xác định diện tích đất thực tế ông Tô Văn H1 đang quản lý, sử dụng thuộc quyền quản lý hợp pháp của Chi nhánh N là 7.820,8 m².

Theo Hợp đồng giao khoán số 09/HĐGK ngày 10/10/2007, thời hạn giao khoán đã hết vào ngày 10/12/2010. Tại khoản 3.2 Điều 3 của hợp đồng quy định

nghĩa vụ của bên nhận khoán là: “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 thấy việc giao kết hợp đồng giữa các bên được thực hiện trên cơ sở tự nguyện, nội dung và hình thức phù hợp quy định pháp luật. Sau khi hết thời hạn giao khoán, ông H1 không thực hiện nghĩa vụ giao trả đất theo thỏa thuận là vi phạm nghĩa vụ của bên nhận khoán theo quy định tại Điều 511 Bộ luật Dân sự năm 2005 và Điều 493 Bộ luật Dân sự năm 2015. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông Tô Văn H1 trả lại diện tích đất 7.820,8 m² thuộc thửa đất số 110, tờ bản đồ số 54 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 204441 cấp ngày 19/8/2008 cho Chi nhánh N là có căn cứ, đúng pháp luật.

Đối với yêu cầu buộc Công ty cổ phần C bồi thường giá trị tài sản trên đất: Như đã phân tích ở trên, hợp đồng giao khoán đã hết thời hạn từ ngày 10/12/2010 và các bên đã thỏa thuận rõ về việc bên nhận khoán phải giao trả đất cùng tài sản trên đất mà không được bồi thường giá trị. Tại cấp sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn không đồng ý yêu cầu bồi thường của bị đơn nên Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu này là phù hợp.

Từ những phân tích nêu trên, kháng cáo của ông Tô Văn H1 không có căn cứ chấp nhận.

[3] Về án phí: Đương sự phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

[1] Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Tô Văn H1. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 49/2025/DS-ST ngày 18/11/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Đắk Lắk.

- *Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 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 501, 503, 505, 506, 507, 508, 511 Bộ luật dân sự năm 2005; các Điều 483; 485; 493 Bộ luật dân sự năm 2015.*

- *Áp dụng khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.*

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

- Chấm dứt Hợp đồng giao khoán sử dụng đất nông nghiệp trồng cà phê số 09/HĐGK ngày 10/10/2007 giữa Nông trường cao su N (nay là Chi nhánh N) và ông Tô Văn H1. Buộc ông Tô Văn H1 phải di dời hoặc đốn hạ toàn bộ cây trồng trên đất, hệ thống tưới, nhà rẫy, hàng rào và trả lại diện tích đất 7820.8 m²

tại xã C, tỉnh Đắk Lắk cho Chi nhánh N – Công ty Cổ phần C thuộc thửa đất số 110, 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 Đ cấp cho Nông trường cao su N.

[2]. Về chi phí tố tụng: Ông Tô Văn H1 phải chịu 8.000.000 đồng tiền chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Công ty Cổ phần C được nhận lại số tiền 8.000.000 đồng tạm ứng chi phí tố tụng đã nộp sau khi thu được từ ông Tô Văn H1.

[3]. Về án phí: Ông Tô Văn H1 phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm và 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm được khấu trừ 300.000 đồng mà ông H1 đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai 0004915, ngày 27/11/2025 tại Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk.

Công ty Cổ phần 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 AA/2024/0008061 ngày 07/11/2024 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).

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.

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND khu vực 3 – Đắk Lắk;
- Phòng THADS Khu vực 3;
- Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

(Đã ký)

Nguyễn Thị Nhung