

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH LÂM ĐỒNG**

Bản án số: 222/2026/DS-PT

Ngày 22-4-2026

V/v “*Tranh chấp quyền sử dụng đất,  
tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng  
quyền sử dụng đất*”

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

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Dương Hà Ngân

*Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Hồng Chương và ông Nguyễn Thế Hạnh

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Thành Vinh, là Thư ký viên của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa:** Bà Vương Thị Bắc – Kiểm sát viên

Ngày 22 tháng 04 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 142/2026/TLPT-DS ngày 17 tháng 03 năm 2026, về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 50/2025/DS-ST ngày 19-12-2025 của Tòa án nhân dân khu vực 8, tỉnh Lâm Đồng bị kháng cáo,

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 253/2026/QĐ-PT ngày 03 tháng 04 năm 2026, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Bà [Lê Thị L](#), sinh năm: 1975 và ông [Phùng Ngọc T](#), sinh năm: 1976, địa chỉ: [Thôn Đ, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng](#)

*Người đại diện theo ủy quyền của ông [Phùng Ngọc T](#):* Bà [Lê Thị L](#), địa chỉ: [Thôn Đ, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng](#). Có mặt.

**- Bị đơn:** Bà [Nguyễn Mộng H](#), sinh năm: 1976; địa chỉ: [Thôn Đ, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng](#). Có mặt

*Người đại diện theo ủy quyền của bà [Nguyễn Mộng H](#):* Ông [Đông Văn N](#), địa chỉ: [A T, dân phố E, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng](#). Có mặt.

**- Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

Ông [Phạm Đức T1](#), sinh năm: 1978 và bà [Hò Thị H1](#), sinh năm: 1981; địa chỉ: [Thôn Đ, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng](#). Vắng mặt.

- Người kháng cáo: Nguyên đơn bà [Lê Thị L](#) và ông [Phùng Ngọc T](#)

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

1. Theo đơn khởi kiện, và quá trình giải quyết, nguyên đơn bà [Lê Thị L](#) và ông [Phùng Ngọc T2](#) trình bày:

Năm 2006, ông [T](#) và bà [L](#) nhận chuyển nhượng của ông [Phạm Đức T1](#) và bà [Hò Thị H1](#) 02 thửa đất tại khu vực [Đồi M tại thôn Đ, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông](#) (cũ), nay là [thôn Đ, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng](#) gồm: Thửa số 25, tờ bản đồ 44, diện tích 17.270m<sup>2</sup>, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ), cấp đứng tên ông [Phạm Đức T1](#) và bà [Hò Thị H1](#), trên đất trồng cây cao su; thửa số 25a, tờ bản đồ 44, diện tích khoảng 3.000m<sup>2</sup>, đất chưa có GCNQSDĐ, trên đất có sẵn ao tưới nước (diện tích khoảng 04m rộng x 15m dài).

Đầu năm 2014, ông [Phùng Ngọc T](#) thoả thuận bán cho bà [Nguyễn Mông H](#) ao tưới nước (diện tích khoảng 04m rộng x 15m dài) với số tiền 24.000.000đ, bà [H](#) đã trả 14.000.000đ, còn lại 10.000.000 đồng, hẹn cuối năm 2015 sẽ trả.

Sau khi nhận ao, bà [H](#) đào vét, mức rộng ao và tự ý trồng cây bơ trên một phần của thửa số 25a tờ bản đồ 44. Cuối năm 2015 bà [H](#) đến trả số tiền 10.000.000 đồng, nhưng vợ chồng ông [T](#), bà [L](#) không nhận. Do bà [H](#) đã đầu tư tiền đào vét, mức rộng ao, nên vợ chồng ông [T](#), bà [L](#) cho bà [H](#) sử dụng ao để tưới nước trong khoảng 05 năm thì lấy lại, vợ chồng ông [T](#), bà [L](#) sẽ nhổ bỏ cây trồng trên đất, khi nào bà [H](#) trả ao thì vợ chồng ông [T](#), bà [L](#) sẽ trả lại số tiền 14.000.000đ. Tháng 6/2016, ông [T](#) nhổ bỏ cây bơ do bà [H](#) trồng, năm 2020 ông [T](#) đòi lại ao nhưng bà [H](#) không trả. Vì vậy, ông [T](#) và bà [L](#) khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết: Huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập bằng miệng năm 2014 giữa ông [Phùng Ngọc T](#) và bà [Nguyễn Mông H](#) (diện tích ao nước tưới khoảng 04m rộng x 15m dài); yêu cầu bà [H](#) hoàn trả lại ao, đồng ý hoàn trả cho bà [H](#) số tiền đã nhận là 14.000.000 đồng; yêu cầu bà [H](#) phải trả lại diện tích đất lấn chiếm (ngoài diện tích đất ao), địa chỉ tại [thôn Đ, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông](#) (cũ), nay là [thôn Đ, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng](#).

2. Quá trình giải quyết, bị đơn bà [Nguyễn Mông H](#) trình bày:

Đầu năm 2014, ông [Phùng Ngọc T](#) bán cho bà thửa đất diện tích khoảng 03 sào (3.000m<sup>2</sup>), tại [khu V, thôn Đ, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông](#) (cũ), đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trên đất có sẵn ao tưới nước (diện tích khoảng 04m rộng x 15m dài) với số tiền 24.000.000 đồng, bà đã trả 14.000.000 đồng, còn lại 10.000.000 đồng hẹn trả vào cuối năm 2015. Việc mua bán được thực hiện bằng miệng, hai bên đã thực hiện việc giao nhận đất. Đầu năm 2015, bà đầu tư công sức đào bỏ gốc tre, phát dọn cây rừng, làm sạch đất và thuê người đào vét, mức rộng ao.

Cuối năm 2015 bà đến trả số tiền còn lại nhưng vợ chồng ông T, bà L không nhận và đòi lại đất nhưng bà không đồng ý. Tháng 4/2016 bà trồng cây bơ, tháng 6/2016 ông T nhổ bỏ cây bơ nên bà làm đơn tố cáo yêu cầu Công an xã Đ, huyện Đ (cũ) giải quyết. Tháng 7/2016 bà làm đơn khởi kiện ông T về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Quá trình làm việc tại Công an xã Đ và tại Toà án nhân dân huyện Đắc Mil, ông T đã thừa nhận có bán cho bà phần đuôi của miếng rẫy, diện tích đất bán khoảng 03 sào (bao gồm đất ao và đất màu). Nay bà yêu cầu vợ chồng ông T, bà L tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo mảnh trích đo địa chính số 70-2024 do Chi nhánh Văn phòng Đ duyệt ngày 02/4/2024 là 2931,6m<sup>2</sup> (trong đó có 388,5m<sup>2</sup> đất ao), bà đồng ý thanh toán cho vợ chồng bà L số tiền còn lại là 10.000.000 đồng.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Đức T1 trình bày:*

Trước đây, ông có mảnh đất rẫy diện tích khoảng 2,3 hecta thuộc thửa đất số 25 và thửa số 25a tại khu V, thôn Đ, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông (cũ). Ông trồng cao su xen kẽ tiêu trên diện tích đất thuộc thửa 25, diện tích đất còn lại thửa 25a là đất màu và ao. Ao do ông đào năm 2004, diện tích ao khoảng 04m rộng x 15m dài, vị trí ao nằm mép suối và giáp đất ông Nguyễn Thanh H2. Năm 2006 ông chuyển nhượng đất rẫy này cho ông Phùng Ngọc T và bà Lê Thị Lê. Hai bên đã thực hiện xong việc mua bán, thanh toán đủ tiền và giao đất đủ, đúng vị trí. Năm 2014 ông Phùng Ngọc T có bán đất, bán ao cho H hay không và bán như thế nào thì ông không biết. Trong vụ án này ông không liên quan và không yêu cầu gì.

4. *Người làm chứng trình bày:*

4.1. Bà Trương Thị M trình bày: Bà có đất rẫy sát rẫy của bà H và gần rẫy của vợ chồng ông T. Có lần bà đi làm rẫy gặp vợ chồng ông T hỏi chuyện, ông T xác nhận là có bán phần đất rẫy phía dưới suối cho bà H với giá 24.000.000 đồng, còn bà L thì nói ông T đã nhận 14.000.000 đồng của bà H, sau đó bà H vào trả nốt tiền nhưng bà L không bán nữa nên không nhận. Bà thấy bà H mức rộng ao, làm sạch đất, sử dụng ao và trồng cây trên đất từ năm 2014 đến nay.

4.2. Bà Nguyễn Thị C trình bày: Bà có rẫy cạnh rẫy của ông T, có lần ông T nói muốn bán phần rẫy có ao tưới nhưng gia đình bà không có nhu cầu mua. Sau một thời gian, bà gặp lại ông T có nghe ông T kể là đã bán phần đất rẫy đó cho bà H. Ông T còn nói là may mắn bán được vì đất toàn đá, sỏi. Bà không tham gia hoặc chứng kiến việc mua bán mà chỉ nghe ông T kể cho nghe. Bà thấy H sử dụng phần đất rẫy giáp suối và ao tưới nước từ năm 2014.

4.3. Bà Nguyễn Thị Thùy T3 trình bày: Bà có đất rẫy giáp đất rẫy của vợ chồng ông T và đất rẫy của bà H. Bà có nghe ông T kể là đã bán phần đất rẫy có ao cho bà H. Bà thấy bà H cải tạo đất, mức ao rộng hơn và trồng cây trên đất, khi bà H mức ao thì bà có đến xem, bà thấy ông T cũng đến xem.

Tại Bản án sơ thẩm số: 50/2025/DS-ST Ngày 19/12/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 8 đã căn cứ các quy định của pháp luật tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà [Lê Thị L](#) và ông [Phùng Ngọc T](#).

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập bằng miệng năm 2014 giữa ông [Phùng Ngọc T](#) và bà [Nguyễn Mông H](#) để chuyển nhượng thửa đất diện tích 2931,6m<sup>2</sup> (trong đó có 388,5m<sup>2</sup> đất ao), tại [khu V, thôn Đ, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông](#) (cũ), nay là [thôn Đ, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng](#) vô hiệu.

Bà [Lê Thị L](#) và ông [Phùng Ngọc T](#) phải hoàn trả cho bà [Nguyễn Mông H](#) số tiền 14.000.000 đồng (Mười bốn triệu đồng).

Buộc bà [Nguyễn Mông H](#) phải hoàn trả cho bà [Lê Thị L](#) và ông [Phùng Ngọc T](#) diện tích đất 2931,6m<sup>2</sup> (trong đó có 388,5m<sup>2</sup> đất ao), địa chỉ tại [khu V, thôn Đ, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông](#) (cũ), nay là [thôn Đ, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng](#), có tứ cận như sau:

Phía Bắc giáp suối cạnh dài 58m.

Phía Nam giáp đất ông [Phùng Ngọc T](#) và bà [Lê Thị Lê D](#) 69m.

Phía Đông giáp đất ông [Nguyễn Thanh H2](#) cạnh dài 56m.

Phía Tây giáp đất ông [Nguyễn Văn D1](#) cạnh dài 28m.

(Kèm theo bản án là mảnh trích đo địa chính số 70-2024 do Chi nhánh [Văn phòng Đ](#) duyệt ngày 02/4/2024).

Giao toàn bộ cây trồng và ao tưới nước gắn liền trên diện tích đất 2.931,6m<sup>2</sup>, địa chỉ tại [khu V, thôn Đ, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông](#) (cũ), nay là [thôn Đ, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng](#) cho bà [Lê Thị L](#) và ông [Phùng Ngọc Thanh quản L1](#), sử dụng.

Buộc bà [Lê Thị L](#) và ông [Phùng Ngọc T](#) phải thanh toán cho bà [Nguyễn Mông H](#) giá trị cây trồng và chi phí đào vét, mức ao với số tiền 299.028.000 đồng (Hai trăm chín mươi chín triệu không trăm hai mươi tám nghìn 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 nêu trên, người 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 và Điều 468 của Bộ luật sự 2015 tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

Không chấp nhận yêu cầu của bà [Lê Thị L](#) và ông [Phùng Ngọc T](#) về việc yêu cầu bà [Nguyễn Mông H](#) phải trả lại đất do lấn chiếm (sau khi trừ diện tích đất ao 2931,6m<sup>2</sup> - 388,5m<sup>2</sup>) là 2.543,1m<sup>2</sup> tại [khu V, thôn Đ, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông](#) (cũ), nay là [thôn Đ, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng](#).

*Ngoài ra cấp sơ thẩm còn quyết định về nghĩa vụ chậm thi hành án, chi phí tố tụng, án phí và thông báo quyền kháng cáo của các đương sự.*

Ngày 31-12-2025, nguyên đơn bà [Lê Thị L](#) và bà [Phùng Ngọc T4](#) cáo đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện.

Ngày 08/1/2026, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 8 có quyết định kháng nghị đề nghị sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng Buộc nguyên đơn phải bồi thường tiền chênh lệch giá đất với số tiền 59.819.298 đồng và thanh toán giá trị cây trồng trên đất 171.262.800 đồng. Buộc các đương sự chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án nhưng bị đơn đồng ý giảm 20.000.000 đồng, chỉ yêu cầu nguyên đơn trả 279.028.000 đồng tiền cây cối, tôn tạo và giá trị đất. Các bên không cung cấp thêm tài liệu chứng cứ mới.

Đại diện Viện kiểm sát bổ sung kháng nghị: Tại Bản án sơ thẩm, Tòa án đã tuyên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn trả toàn bộ diện tích đất cho nguyên đơn nhưng sau đó lại tuyên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc trả lại diện tích đất 2.543,1m<sup>2</sup> là không đúng quy định pháp luật, đồng thời buộc bị đơn trả 300.000 đồng án phí cho yêu cầu không được chấp nhận là không chính xác đề nghị cấp phúc thẩm tuyên lại cho phù hợp.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng:

- Về tố tụng: Thẩm phán Chủ tọa phiên tòa, các Thẩm phán tham gia, Thư ký Tòa án đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp phúc thẩm.

- Về nội dung: Sau khi phân tích, đánh giá các chứng cứ có trong hồ sơ, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng Dân sự: Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn, một phần kháng nghị của Viện kiểm sát. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 50/2025/DS-ST ngày 19/12/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 8, tỉnh Lâm Đồng theo hướng: Buộc nguyên đơn phải bồi thường cho bị đơn tiền cây cối, tôn tạo ao và giá trị đất là 279.028.000 đồng. Các đương sự chịu án phí sơ thẩm theo quy định. Do Bản án sơ thẩm bị sửa một phần, nên nguyên đơn không phải chịu án phí phúc thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ vụ án và được thẩm tra công khai tại phiên tòa, căn cứ lời trình bày của các đương sự và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1]. Đơn kháng cáo của nguyên đơn nộp trong thời hạn luật định, đã nộp tạm ứng án phí nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm theo quy định tại các Điều 271, khoản 2 Điều 272, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2]. Quyết định kháng nghị phúc thẩm của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 8 - Lâm Đồng được thực hiện đúng thẩm quyền, đúng hình thức và trong thời hạn luật định theo quy định tại các Điều 278, 279 và 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.3]. Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng bổ sung kháng nghị nội dung: Tại Bản án sơ thẩm, Tòa án đã tuyên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn trả toàn bộ diện tích đất cho nguyên đơn nhưng sau đó lại tuyên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc trả lại diện tích đất 2.543,1m<sup>2</sup> là không đúng quy định pháp luật, đồng thời buộc bị đơn trả 300.000 đồng án phí cho yêu cầu không được chấp nhận là không chính xác, đề nghị cấp phúc thẩm tuyên lại cho phù hợp. Hội đồng xét xử xét thấy việc bổ sung kháng nghị không vượt quá phạm vi kháng nghị ban đầu nên chấp nhận.

[2]. Xét nội dung giải quyết vụ án và yêu cầu kháng cáo, kháng nghị:

[2.1]. Đầu năm 2014, ông [Phùng Ngọc T](#) thỏa thuận bằng lời nói về việc chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất tại [khu V, thôn Đ, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông](#) (cũ), nay là [thôn Đ, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng](#), với giá 24.000.000 đồng; bà [H](#) đã giao trước 14.000.000 đồng, số tiền còn lại 10.000.000 đồng các bên thống nhất sẽ thanh toán vào cuối năm 2015; đến ngày 15/12/2015, khi bà [H](#) thực hiện việc thanh toán số tiền còn lại thì vợ chồng bà [L](#), ông [T](#) không nhận tiền và yêu cầu trả lại đất, bà [H](#) không chấp nhận mà tiếp tục quản lý, sử dụng đất và trồng thêm cây bơ; ngày 17/6/2016, ông [T](#) nhổ bỏ số cây bơ này, sau đó bà [H](#) có đơn gửi cơ quan Công an yêu cầu giải quyết; tháng 7/2016 bà [H](#) khởi kiện yêu cầu giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng đến tháng 9/2017 đã rút đơn khởi kiện và tiếp tục quản lý, sử dụng, đầu tư trên đất; toàn bộ các tình tiết, sự kiện nêu trên đều được các đương sự thừa nhận nên thuộc trường hợp không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015

[2.2]. Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông [Phùng Ngọc T](#) và bà [Nguyễn Mông H](#) được xác lập bằng miệng vào năm 2014, tại thời điểm giao kết, thửa đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đồng thời các bên không thực hiện việc lập hợp đồng bằng văn bản, không công chứng, chứng thực theo quy định. Như vậy, giao dịch này đã vi phạm cả về điều kiện có hiệu lực đối với quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 và vi phạm về hình thức theo quy định tại Điều 167 Luật Đất đai năm 2013, Điều 401 Bộ luật Dân sự năm 2005. Mặt khác, việc các bên thừa nhận có giao kết hợp đồng, đã thực hiện một phần nghĩa vụ (bị đơn đã giao 14.000.000

đồng, nhận đất và sử dụng ổn định trong một thời gian) không làm phát sinh hiệu lực của hợp đồng khi giao dịch vi phạm điều kiện có hiệu lực theo quy định của pháp luật. Do đó, có đủ căn cứ xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên là vô hiệu toàn bộ theo quy định tại Điều 127 và Điều 128 Bộ luật Dân sự năm 2005. Việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố hợp đồng vô hiệu là phù hợp với quy định của pháp luật. Lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu thuộc về cả hai bên.

[2.3]. Đối với nội dung kháng nghị của Viện kiểm sát về việc buộc bồi thường chênh lệch giá trị đất và xác định lỗi của nguyên đơn cao hơn bị đơn và buộc nguyên đơn phải thanh toán 60% giá trị tài sản trên đất, Hội đồng xét xử xét thấy:

Hồ sơ vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm, bà **H** thừa nhận, năm 2017 bà **H** khởi kiện bà **L**, ông **T** ra Tòa án đề nghị giải quyết tranh chấp liên quan đến bồi thường các tài sản trên đất tranh chấp, sau đó bà **H** rút khởi kiện nên vụ án được đình chỉ. Khi bà **L**, ông **T** khởi kiện năm 2020, bà **H** vẫn tiếp tục trồng thêm 285 cây cà phê, 50 trụ tiêu, 09 cây bơ, 02 cây mít, 12 cây sầu riêng trên diện tích đất đang bị tranh chấp, nhưng không bị bà **L**, ông **T** ngăn chặn. Bà **L**, ông **T** thừa nhận khi hai bên tranh chấp năm 2016 thì bà có đồng ý cho bà **H** được mượn đất từ 1 đến 5 năm, nên đến 2020 mới khởi kiện đòi lại đất. Bà **H** cũng xác định mặc dù Tòa sơ thẩm có dành quyền khởi kiện bồi thường chênh lệch giá trị đất ở vụ án khác nhưng bà không yêu cầu bồi thường về chênh lệch giá đất, phán quyết của cấp sơ thẩm về việc nguyên đơn phải trả lại giá trị cây trồng cho bà là phù hợp.

Tài sản trên diện tích đất 2.931,6m<sup>2</sup> theo các kết quả xem xét thẩm định tại chỗ bao gồm: 01 cây dừa, 26 cây bơ, 24 cây mít, 285 cây cà phê, 14 cây mắc ca, 50 cây tiêu, 09 cây bơ, 02 cây mít, 13 cây sầu riêng, 07 cây măng cầu có giá trị là 285.438.000 đồng và 01 ao tưới nước (diện tích 388,5m<sup>2</sup>) được đào vét rộng năm 2015 với chi phí đào vét, mức ao là 13.590.000 đồng. Toàn bộ tài sản trên đất đều do bị đơn đầu tư, hình thành từ công sức và chi phí hợp lý của bị đơn, đồng thời tại thời điểm giải quyết, các tài sản này là cây lâu năm, không thể di dời, việc giao lại cho nguyên đơn quản lý, sử dụng và buộc hoàn trả giá trị là phù hợp. Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét toàn diện các yếu tố về nguồn gốc tài sản, quá trình sử dụng đất, công sức đầu tư và đặc điểm tài sản để buộc nguyên đơn thanh toán toàn bộ giá trị tài sản trên đất cho bị đơn là có căn cứ, phù hợp quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự và các hướng dẫn có liên quan. Vì vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận nội dung kháng nghị của Viện kiểm sát về việc buộc bồi thường chênh lệch giá trị đất và xác định lỗi của nguyên đơn cao hơn bị đơn và buộc nguyên đơn phải thanh toán 60% giá trị tài sản trên đất.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát cũng đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận quan điểm của bị đơn về việc không yêu cầu bồi thường chênh lệch

giá đất và tự nguyện giảm số tiền bồi thường cây trồng 20.000.000 đồng, chỉ yêu cầu nguyên đơn bồi thường 279.028.000 đồng.

[2.4]. Đối với nội dung kháng cáo của nguyên đơn về việc không chấp nhận thanh toán giá trị tài sản trên đất cho bị đơn:

Quá trình giao kết và thực hiện hợp đồng cho thấy, bị đơn đã giao một phần tiền cho nguyên đơn, nhận đất và trực tiếp quản lý, sử dụng đất trong thời gian dài, đồng thời đầu tư cải tạo đất, trồng cây lâu năm và đào vét, mở rộng ao làm tăng giá trị quyền sử dụng đất. Mặc dù giữa các bên đã phát sinh tranh chấp từ năm 2016, bị đơn vẫn tiếp tục đầu tư thêm cây trồng trên đất; nguyên đơn cũng thừa nhận đã biết việc bị đơn sử dụng, đầu tư trên đất, thậm chí có thời gian đồng ý cho bị đơn tiếp tục sử dụng đất nhưng không có biện pháp ngăn chặn kịp thời. Xét thấy toàn bộ cây trồng và chi phí cải tạo ao đều do bị đơn đầu tư, tạo lập trong quá trình quản lý, sử dụng đất, làm gia tăng giá trị quyền sử dụng đất và là tài sản gắn liền với đất, không thể di dời. Vì vậy, khi giao lại đất cho nguyên đơn quản lý, sử dụng thì cần buộc nguyên đơn hoàn trả giá trị tài sản này cho bị đơn nhằm bảo đảm công bằng, phù hợp với quy định của pháp luật. Theo kết quả định giá, tổng giá trị cây trồng và chi phí đào vét, cải tạo ao là 299.028.000 đồng. Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn xác định không yêu cầu bồi thường thêm về chênh lệch giá đất và tự nguyện giảm một phần yêu cầu, đồng ý rút số tiền 20.000.000 đồng, chỉ yêu cầu nguyên đơn thanh toán số tiền 279.028.000 đồng. Xét thấy việc giảm số tiền bồi thường giá trị tài sản trên đất của bị đơn là hoàn toàn tự nguyện, không trái quy định pháp luật và có lợi cho việc giải quyết vụ án nên cần chấp nhận.

[2.5]. Đối với kháng cáo của nguyên đơn yêu cầu bị đơn bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu gây ra, bao gồm thiệt hại về kinh tế do không thể canh tác từ năm 2015 và thiệt hại về danh dự, uy tín:

Đối với kháng cáo của nguyên đơn liên quan đến buộc bị đơn phải bồi thường thiệt hại do nguyên đơn không được canh tác từ năm 2015 đến nay. Buộc bị đơn phải bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng do xúc phạm danh dự, nhân phẩm của nguyên đơn là các nội dung yêu cầu ở giai đoạn xét xử phúc thẩm, nên theo nguyên tắc hai cấp xét xử, Tòa án cấp phúc thẩm không xem xét giải quyết.

[2.6]. Về nội dung kháng nghị bổ sung của đại diện Viện kiểm sát tại phiên toà: Bản án sơ thẩm có nội dung tuyên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn trả toàn bộ diện tích đất; tuy nhiên lại tuyên không chấp nhận yêu cầu đối với phần diện tích 2.543,1m<sup>2</sup> là mâu thuẫn, không bảo đảm tính thống nhất của phán quyết, chưa phù hợp quy định pháp luật tố tụng dân sự. Ngoài ra, việc buộc nguyên đơn chịu 300.000 đồng án phí đối với phần yêu cầu không được chấp nhận là không đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015. Do vậy, chấp nhận một

phần kháng nghị bổ sung của Viện kiểm sát tại phiên tòa để sửa bản án sơ thẩm, tuyên lại cho đúng quy định pháp luật.

[3]. Từ những phân tích trên, xét thấy có căn cứ bác toàn bộ kháng cáo của nguyên đơn; chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát đối với nội dung bổ sung tại phiên tòa, chấp nhận sự tự nguyện giảm số tiền bồi thường cây trồng 20.000.000 đồng của bị đơn. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 50 ngày 19-12-2025 của [TAND vục 8 - Lâm Đồng](#).

[4]. Về chi phí tố tụng: Bao gồm chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, chi phí định giá tài sản với số tiền 17.020.000 đồng. Nguyên đơn đã nộp 10.020.000 đồng, bị đơn đã nộp 7.000.000 đồng. Do yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng, buộc bị đơn phải hoàn trả cho nguyên đơn số tiền 10.020.000 đồng.

[5]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí không có giá ngạch với số tiền 300.000 đồng đối với Hợp đồng chuyển nhượng bị tuyên bố vô hiệu; Nguyên đơn là người phải thực hiện nghĩa vụ về tài sản đối với số tiền 279.028.000 đồng và số tiền chuyển nhượng đất ban đầu là 14.000.000 đồng nên phải chịu án phí có giá ngạch với số tiền 14.651.000 đồng. Tổng cộng nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 14.951.000 đồng

[6]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự:

Không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bà [Lê Thị L](#) và ông [Phùng Ngọc T](#); chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 8 - Lâm Đồng bổ sung tại phiên tòa. Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số: 50/2025/DS-ST ngày 19 tháng 12 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 8 - Lâm Đồng.

Áp dụng Điều 117, Điều 122, Điều 127, Điều 128, Điều 137, Điều 401 luật 2005; Điều 167 và Điều 188 của Luật đại 2013; Điều 147, Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

**Tuyên xử:**

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà [Lê Thị L](#) và ông [Phùng Ngọc T](#).

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập bằng miệng năm 2014 giữa ông [Phùng Ngọc T](#) và bà [Nguyễn Mông H](#) để chuyển nhượng diện tích 2.931,6m<sup>2</sup> (trong đó có 388,5m<sup>2</sup> đất ao), tại [khu V, thôn Đ, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông](#) (cũ), nay là [thôn Đ, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng](#) vô hiệu.

Bà [Lê Thị L](#) và ông [Phùng Ngọc T](#) phải hoàn trả cho bà [Nguyễn Mông H](#) số tiền 14.000.000 đồng (*Mười bốn triệu đồng*).

Buộc bà [Nguyễn Mông H](#) phải hoàn trả cho bà [Lê Thị L](#) và ông [Phùng Ngọc T](#) diện tích đất 2.931,6m<sup>2</sup> (*trong đó có 388,5m<sup>2</sup> đất ao*), địa chỉ tại [khu V, thôn Đ, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông](#) (cũ), nay là [thôn Đ, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng](#); có tứ cận như sau:

Phía Bắc giáp suối, cạnh dài 58m;

Phía Nam giáp đất ông [Phùng Ngọc T](#) và bà [Lê Thị L](#), cạnh dài 69m;

Phía Đông giáp đất ông [Nguyễn Thanh H2](#), cạnh dài 56m;

Phía Tây giáp đất ông [Nguyễn Văn D1](#), cạnh dài 28m.

(*hiện tại mảnh trích đo địa chính số 70-2024 do Chi nhánh Văn phòng Đ duyệt ngày 02/4/2024*).

Tạm giao cho bà [Lê Thị L](#) và ông [Phùng Ngọc Thanh quân L1](#), sử dụng toàn bộ cây trồng và ao tưới nước gắn liền trên đất và diện tích đất 2.931,6m<sup>2</sup> theo quy định pháp luật đất đai.

(*Thể hiện tại các biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 15 tháng 12 năm 2023 và biên bản xem xét thẩm định tại chỗ bổ sung ngày 01 tháng 8 năm 2025*)

Buộc bà [Lê Thị L](#) và ông [Phùng Ngọc T](#) phải thanh toán cho bà [Nguyễn Mông H](#) giá trị cây trồng và chi phí đào vét, mức ao với số tiền 279.028.000 đồng (*Hai trăm bảy mươi chín triệu không trăm hai mươi tám nghìn 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 nêu trên, người 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 và Điều 468 của Bộ luật sự 2015 tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.*

1. Về chi phí tố tụng: Buộc bà [Nguyễn Mông H](#) phải hoàn trả cho bà [Lê Thị L](#) và ông [Phùng Ngọc T](#) chi phí tố tụng với số tiền 10.020.000 đồng (*Mười triệu không trăm hai mươi nghìn đồng*).

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà [Lê Thị L](#) và ông [Phùng Ngọc T](#) phải chịu 14.951.000 đồng (*Mười bốn triệu chín trăm năm mươi một nghìn đồng*), được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002065 ngày 01/6/2020 của [Chi cục hành án dân sự huyện Đ](#), tỉnh Đắk Nông (cũ), nay là Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng. Bà [Lê Thị L](#) và ông [Phùng Ngọc T](#) còn phải chịu 14.651.000 đồng (*Mười bốn triệu sáu trăm năm mươi một nghìn đồng*).

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn trả cho Bà [Lê Thị L](#) và ông [Phùng Ngọc T](#) 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp tạm ứng theo biên lai số 0000975 ngày 14/01/2026 tại Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng.

*Đối với những quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị*

5. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

*Trường hợp bản án, quyết định được thi hành tại Điều 2 Luật 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, 7 và 9 Luật hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật hành án dân sự*

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

(Đã ký tên, đóng dấu)

[Dương Hà Ngân](#)